

Konsep Penetapan Zona dan Pengaturan Zonasi untuk Cagar Budaya di Perkotaan

Bakri Prakarso Andi Wiyono⁽¹⁾, Denny Zulkaidi⁽²⁾

⁽¹⁾Perencanaan Wilayah dan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), ITB.

⁽²⁾Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), ITB.

Abstrak

Undang-undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa perlindungan cagar budaya dilakukan dengan sistem zonasi. Akan tetapi, hingga sekarang belum terdapat aturan lanjutan yang memperjelas konsep dari sistem zonasi tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep penetapan zona dan pengaturan zonasi untuk cagar budaya di perkotaan. Hasil analisis memperjelas konsep sistem zonasi berupa definisi, hubungan zonasi dan kawasan, komponen penetapan zona, prosedur penetapan zona, dan komponen pengaturan zonasi. Komponen penetapan zona berupa sejarah, persebaran bangunan cagar budaya, karakter, persil, langgam, visual, fungsi bangunan, topografi, jalan, dan sungai. Kemudian komponen pengaturan zonasi berupa penggunaan lahan, intensitas bangunan, detail bangunan, perubahan bangunan, masa bangunan, vegetasi/lanskap, prasarana minimum, detail kawasan, dan karakter.

Kata-kunci : cagar budaya, penetapan zona, pengaturan zonasi, perkotaan, sistem zonasi

Pengantar

Cagar budaya merupakan aset yang berharga dan tidak dapat dipindahkan, tidak hanya di dalam setiap bangsa tetapi juga di dalam kehidupan masyarakat secara keseluruhan (UNESCO, 2013). Hal ini menjadikan cagar budaya sebagai sebuah identitas yang memerlukan pelestarian agar dapat diteruskan ke generasi selanjutnya. Kondisi yang terjadi di lapangan adalah terdapat banyak alih fungsi bangunan cagar budaya menjadi bangunan komersial, karena lokasi mayoritas bangunan cagar budaya yang sangat strategis dan juga faktor ekonomi dari pemilik bangunan cagar budaya tersebut—berupa ketidakmampuan dalam membiayai perawatan bangunan cagar budaya karena membutuhkan biaya yang tidak sedikit (Arisandy, 2011). Selain itu, lenyapnya berbagai bangunan kuno peninggalan sejarah akibat desakan pembangunan baru (Budihardjo, 1997). Kondisi seperti ini membuat semakin dibutuhkannya pelestarian cagar budaya.

Kegiatan pelestarian cagar budaya tidak dapat dilakukan jika tidak memiliki kekuatan hukum.

Di Indonesia, pelestarian cagar budaya diatur dalam Undang-undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Undang-undang tersebut menyatakan bahwa cagar budaya dilestarikan dengan perlindungan. Perlindungan adalah upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan yang dilakukan dengan zonasi. Zonasi merupakan konsep baru dalam pengelolaan cagar budaya di Indonesia menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Undang-undang tersebut mendefinisikan zonasi sebagai penentuan batas-batas keruangan situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya sesuai dengan kebutuhan. Zonasi kawasan cagar budaya bertujuan untuk membuat regulasi dalam upaya menjaga karakteristik dari bangunan cagar budaya (Mandelker, 1993).

Menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, terdapat empat zona dalam kawasan cagar budaya, yaitu zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang. Sistem zonasi ini dibuat sebagai bentuk upaya pelestarian cagar budaya yang pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing daerah. Maka dari itu, zonasi memerlukan peraturan operasional untuk melestarikan karakter dari bangunan bersejarah pada kawasan cagar budaya (Mandelker, 1993). Peraturan tersebut biasanya berupa larangan pembangunan dan perubahan pada eksterior bangunan bersejarah yang tidak sesuai dengan bangunan bersejarah di kawasan tersebut serta melestarikan karakter estetis (Mandelker, 1993). Dengan demikian, zonasi dapat meminimalisir permasalahan cagar budaya yang terjadi di lapangan, terutama di perkotaan yang memiliki aktivitas kompleks jika ditindaklanjuti dengan peraturan yang lebih operasional. Walaupun begitu, belum terdapat peraturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut pada tingkat operasional. Peraturan operasional tersebut seperti penetapan masing-masing zona dan pengaturan zonasi. Belum adanya peraturan pemerintah untuk setiap zona dapat menimbulkan bias pada rencana yang sudah dibuat dan tidak memberikan solusi pada persoalan yang terjadi di kawasan cagar budaya.

Oleh sebab itu, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep penetapan zona dan pengaturan zonasi untuk cagar budaya di perkotaan.

Tinjauan Pustaka

Undang-undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya mendefinisikan cagar budaya sebagai warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan,

agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

Undang-undang No. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa upaya pelestarian cagar budaya di Indonesia dilakukan dengan sistem zonasi. Sistem zonasi memberikan panduan tertulis, mengatur segala aspek yang dapat terjadi di masa mendatang dengan tujuan untuk memaksimalkan elemen kepastian dari rencana (Sanger, 2010). Zonasi cagar budaya di Indonesia dibagi menjadi zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan/atau zona penunjang.

Berdasarkan Undang-undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya) Zona inti adalah area perlindungan utama untuk menjaga bagian terpenting cagar budaya; Zona penyangga adalah area yang melindungi zona inti; Zona pengembangan adalah area yang diperuntukan bagi pengembangan potensi cagar budaya bagi kepentingan rekreasi, daerah konservasi lingkungan alam, lanskap budaya, kehidupan budaya tradisional, keagamaan, dan kepariwisataan; dan Zona penunjang adalah area yang diperuntukkan bagi sarana dan prasarana penunjang serta untuk kegiatan komersial dan rekreasi umum.

Selain itu, terdapat pula pengertian setiap zona menurut para ahli, sebagai berikut:

1. Zona Inti

Zona inti adalah area yang penting untuk dilindungi (Ebregt dan Greve, 2000). Definisi tersebut didukung oleh Gillespie (2011) yang menyatakan bahwa zona inti adalah subjek perlindungan terhadap nilai sejarah yang sangat tinggi yang dapat berupa bangunan atau kawasan.

2. Zona Penyangga

Gillespie (2011) yang menyatakan bahwa zona penyangga secara skematis biasanya menjadi gambaran perluasan di sekitar zona inti. Zona penyangga mengatur pembangunan dan guna lahan dalam upaya mendukung pelestarian zona inti.

3. Zona Pengembangan dan Zona Penunjang
Di luar zona inti dan zona penyangga dapat dibuat zona lain yang memiliki fungsi beragam (Peterson, 2005 dalam Gillespie, 2011). Zona di luar zona inti dan zona penyangga bertujuan untuk mendorong keberagaman guna lahan dari wilayah keberadaan zonasi (Miller, 2011).

Penelitian ini juga mempertimbangkan preseden dalam analisis. Preseden tersebut merupakan negara yang memiliki karakteristik yang sama dengan Indonesia—negara berkembang. Negara-negara yang dijadikan preseden berasal dari Mauritius, Malaysia, dan Sri Lanka.

Pertama, Mauritius dengan zona inti berupa Aapravasi Ghat World Heritage. Penetapan zona di sini mempertimbangkan kriteria (Runghen, 2015):

1. Kedekatan geografis dengan cagar budaya;
2. Nilai sejarah dan keterhubungan secara sejarah;
3. Keterhubungan secara visual baik dari dalam maupun dari luar cagar budaya;
4. Kondisi bangunan, termasuk daftar bangunan cagar budaya;
5. Kepemilikan bangunan; dan
6. Manajemen dan tata kelola yang ada.

Dalam pengaturan zonasi, komponen yang diatur adalah guna lahan, perubahan bangunan, kepadatan, *setback*, ketinggian, *streetscape*, jalan, parkir, manajemen lalu lintas, dan rancangan detail (*street furniture*, trotoar dan material, kelengkapan air dan selokan, kelengkapan skala kecil, penanda cagar budaya, penanda jalan, papan iklan, dan penanda informasi) (Ministry of Housing and Land, 2011).

Kedua, Malaysia di kawasan cagar budaya George Town. George Town merupakan kawasan yang memiliki arsitektur khas atau nilai sejarah berdasarkan karakter dan penampilan yang layak untuk dilestarikan.

Aspek yang diperhatikan dalam penilaian dan perancangan kawasan cagar budaya sebagai berikut (Municipal Council of Penang Island, 2005):

1. Topografi. Contoh batas jalan dan bangunan serta perkembangan;
2. Potensi dan kepentingan sejarah;
3. Tata letak bangunan;
4. Material bangunan yang umum digunakan;
5. Karakter dan hirarki ruang;
6. Kualitas dan hubungan antar bangunan di kawasan;
7. Muka bangunan;
8. Kesesuaian skala dan detail bangunan modern;
9. *Street furniture* dan permukaan luar bangunan (*surfaces*);
10. Pemandangan (*vistas*) disepanjang jalan dan di antara bangunan;
11. Luas dari ruang yang mengganggu lalu lintas dan pejalan kaki dalam memanfaatkan ruang antar bangunan; dan
12. Keberadaan bangunan religious, struktur, dan monument;

Pengaturan zonasi di George Town dibedakan atas lingkup bangunan dan kawasan. Pengaturan zonasi pada lingkup bangunan cagar budaya (Municipal Council of Penang Island, 2005) adalah pemugaran dan perluasan bangunan, fungsi bangunan, ketinggian, pembongkaran, profil, *setback*, fasad, warna, material, dan atap. Dalam pengaturan zonasi pada lingkup kawasan (Municipal Council of Penang Island, 2005) adalah pembangunan, pembongkaran, bangunan cagar budaya, ketinggian, *floorscape* dan *streetscape*, tempat parkir, dan *traffic management*.

Ketiga, Sacred City of Kandy di Sri Lanka. Penetapan zona di sini, berdasarkan pada radius. Zona inti berupa Tooth Relic Temple, dengan *peripheral protected area 2* dan *peripheral protected area 3* dengan radius masing-masing 500m (Mandawala, -). Sedangkan dalam pengaturan zonasi, komponen yang diatur (Mandawala, -) adalah guna lahan dan fungsi bangunan, ketinggian, karakter, *setback*, fasad, atap, vegetasi/lanskap, *street furniture*, dan kepadatan.

Berdasarkan teori dan preseden, komponen penetapan zona untuk cagar budaya di perkotaan adalah sejarah, tata letak, karakter,

persil, langgam, visual, fungsi bangunan, dan topografi. Sedangkan komponen yang diperhatikan dalam pengaturan zonasi untuk cagar budaya di perkotaan adalah penggunaan lahan, intensitas bangunan, masa bangunan, prasarana minimum, detail bangunan, detail kawasan, perubahan bangunan, karakter, dan vegetasi/lanskap

Metode

Penelitian ini merupakan penelitian dengan jenis eksploratif. Jenis eksploratif digunakan ketika penelitian yang dilakukan relatif baru dan belum diteliti, serta pada fenomena yang susah diubah/terjadi terus-menerus (Babbie, 2007). Tujuan dari penelitian eksploratif adalah menggali pemahaman terhadap objek penelitian secara lebih mendalam, mencari kemungkinan untuk melakukan penelitian yang lebih spesifik, dan mengembangkan metode yang dapat digunakan pada penelitian lanjutan (Babbie, 2007). Pada penelitian ini akan digali lebih dalam pemahaman melalui teori, peraturan, dan preseden terkait penetapan zona (zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang) di kawasan cagar budaya, serta pengaturan zonasi di kawasan cagar budaya. Dengan demikian, penelitian ini dapat membuat konsep normatif penetapan zona dan pengaturan zonasi di kawasan cagar budaya perkotaan. Kemudian ditindaklanjuti di tempat yang lebih spesifik yaitu di Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung. Pada setiap sub-kawasan di Kawasan Pusat Kota Bersejarah dilihat karakteristik dan kondisi melalui pengamatan langsung. Selain itu, dipertimbangkan pula preferensi pemangku kepentingan terkait sistem zonasi cagar budaya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang—oleh sejumlah individu atau sekelompok orang—dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan (Creswell, 2012). Strategi yang digunakan pada penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus merupakan strategi penelitian yang

di dalamnya peneliti menyelidiki secara cermat suatu program, peristiwa, dan lain-lain (Creswell, 2012). Penelitian ini menggunakan *multiple case studies* sebagai strategi dimana studi kasus berupa 5 sub-kawasan di Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung. Analisis *multiple case studies* dilakukan dengan generalisasi dimana sebelumnya membuat acuan teoritik untuk dibandingkan kepada setiap studi kasus (Yin, 2009). Generalisasi dapat diterima jika dua atau lebih kasus mendukung acuan yang sudah dibuat (Yin, 2009). Pada penelitian ini setiap sub-kawasan akan digeneralisir untuk mendapatkan karakteristik dan kondisi di Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung.

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer pada penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data berupa wawancara dan observasi. Metode wawancara dipilih karena data yang dibutuhkan berupa pendapat pemangku kepentingan dalam menentukan batasan zona, pengaturan zonasi, serta karakteristik dan kondisi Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung. Wawancara dilakukan secara tatap muka agar memungkinkan mengajukan banyak pertanyaan untuk menggali dan memahami kompleksitas yang ada. Penelitian ini menggunakan *nonprobability sampling* dengan teknik *purposive sampling*. Pertimbangan yang digunakan dalam memilih responden adalah pemangku kepentingan dari lembaga yang berkepentingan dalam pelestarian cagar budaya.

Pengumpulan data primer selanjutnya adalah menggunakan metode observasi. Metode observasi dipilih karena bertujuan untuk melihat karakteristik (karakter) dan kondisi (potensi dan persoalan) di Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung. Pada penelitian ini observasi dilakukan secara langsung (*direct observation*) yang dilakukan kepada benda, yaitu kondisi fisik bangunan cagar budaya dan kondisi sub-kawasan di Kawasan Pusat Kota Bersejarah.

Selanjutnya metode pengumpulan data sekunder. Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti misalnya dari biro statistik, majalah, keterangan-keterangan atau publikasi lainnya (Marzuki, 2001). Penelitian ini membutuhkan pengumpulan data sekunder berupa teori, aturan, preseden, jumlah bangunan cagar budaya, guna lahan, dan kondisi masa lampau Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung. Data sekunder tersebut bersumber dari publikasi ilmiah (buku, jurnal, dan artikel), peraturan, dan publikasi peraturan dari luar negeri.

Metode Analisis Data

Metode analisis merupakan metode pengolahan data yang telah dikumpulkan untuk mencapai sasaran dan tujuan. Pada penelitian ini metode analisis yang digunakan yaitu analisis isi dan analisis deskriptif kualitatif. Analisis isi adalah suatu teknik penelitian untuk membuat inferensi-inferensi yang dapat ditiru (*replicable*)-sudah termasuk objektif dan sistematis, dan sah data dengan memperhatikan konteksnya (Krippendorff, 1993). Selain itu, analisis isi merupakan teknik penelitian untuk mendeskripsikan secara objektif, sistematis, dan kuantitatif isi komunikasi yang tampak (*manifest*) (Berelson, 1952 dalam Krippendorff, 1993). Pada penelitian ini metode analisis isi digunakan untuk menjawab sasaran pertama, dan kedua. Analisis ini digunakan pada data dengan pengumpulan data berupa studi literatur dan wawancara. Berikut langkah yang digunakan untuk melakukan analisis isi (Krippendorff, 1993):

1. Pembentukan data,
2. Reduksi data,
3. Penarikan inferensi, dan
4. Analisis.

Analisis selanjutnya adalah analisis deskriptif kualitatif. Metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Bogdan dan Taylor, 1975 dalam Moleong, 2008). Penelitian kualitatif didasarkan pada upaya membangun pandangan mereka yang diteliti yang rinci, dibentuk dengan kata-

kata, gambaran holistik, dan rumit (Moleong, 2008). Analisis deskriptif kualitatif digunakan pada sasaran kedua, ketiga, dan keempat, serta untuk menjawab tujuan dari penelitian. Data tersebut bersumber dari wawancara, catatan lapangan, dan foto.

Diskusi

Undang-undang No. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa dalam pelestarian cagar budaya di Indonesia dilakukan dengan zonasi. Zonasi adalah penentuan batas-batas keruangan situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya sesuai dengan kebutuhan. Zonasi tersebut terdiri dari zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan/atau zona penunjang. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat diartikan bahwa semua zona belum tentu dibutuhkan.

Zona inti adalah area perlindungan utama untuk menjaga bagian terpenting cagar budaya. Area yang dimaksud dapat berupa bangunan cagar budaya maupun kelompok bangunan cagar budaya yang berdekatan. Bagian terpenting yang dimaksud adalah bagian yang bernilai sejarah tinggi. Dengan demikian, zona inti dapat berisi bangunan cagar budaya golongan A, B, C dan bangunan bukan cagar budaya. Bangunan bukan cagar budaya di zona inti harus mengikuti suasana bangunan cagar budaya, terutama dari segi penampilan bangunan.

Zona penyangga adalah area yang melindungi zona inti. Zona penyangga bertujuan untuk meningkatkan nilai dari zona inti. Maka dari itu, zona penyangga dapat berisi bangunan cagar budaya karena merupakan bagian dari kawasan cagar budaya. Dengan demikian, zona penyangga dapat berisi bangunan cagar budaya golongan A, B, C, dan bangunan bukan cagar budaya. Bangunan bukan cagar budaya di zona penyangga harus mengikuti suasana bangunan cagar budaya, terutama dari segi penampilan bangunan. Zona penyangga harus mengatur pembangunan dan guna lahan di dalamnya. Pembangunan harus melindungi secara visual, yaitu pemandangan dari dalam dan luar zona inti. Sedangkan guna lahan dapat memiliki fungsi sosial, ekonomi, pendidikan dan/atau

Konsep Penetapan Zona dan Pengaturan Zonasi untuk Cagar Budaya di Perkotaan

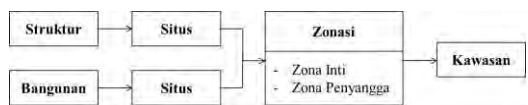
rekreasi, serta mempertahankan karakter kawasan.

Pembeda antara zona inti dan zona penyangga dari segi persebaran bangunan cagar budaya, yaitu bangunan cagar budaya di zona inti didominasi oleh bangunan cagar budaya golongan A, sedangkan di zona penyangga belum tentu. Dengan demikian, jumlah bangunan cagar budaya golongan A di zona inti lebih banyak dibandingkan dengan di zona penyangga.

Di luar zona inti dan zona penyangga dapat dibuat zona lain yang memiliki fungsi beragam (Peterson, 2005 dalam Gillespie, 2011). Pada konteks Indonesia, dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, zona lain tersebut adalah zona pengembangan dan zona penunjang. Zona pengembangan adalah area yang diperuntukan bagi pengembangan potensi cagar budaya bagi kepentingan rekreasi, daerah konservasi lingkungan alam, lanskap budaya, kehidupan budaya tradisional, keagamaan, dan kepariwisataan. Zona penunjang adalah area yang diperuntukkan bagi sarana dan prasarana penunjang serta untuk kegiatan komersial dan rekreasi umum. Kegunaan dari zona pengembangan dan zona penunjang disesuaikan dengan kebutuhan daerah masing-masing.

Hubungan Sistem Zonasi dengan Kawasan Cagar Budaya

Terdapat kedudukan antara sistem zonasi dan kawasan cagar budaya seperti diperlihatkan pada gambar 1. Berdasarkan penjelasan sebelumnya didapat bahwa pada kawasan cagar budaya minimal memiliki zona inti dan zona penyangga. Sedangkan, zona pengembangan dan zona penunjang dapat berada di luar kawasan cagar budaya. Hal ini dikarenakan pada zona pengembangan dan zona penunjang tidak terdapat bangunan cagar budaya.



Gambar 1. Kedudukan Sistem Zonasi dan Kawasan Cagar Budaya

Penetapan Zona

Penetapan zona untuk cagar budaya tidak hanya dapat berbentuk kosentris, tetapi juga dapat berbentuk sektor ataupun gabungan dari keduanya. Bentuk tersebut tergantung pada kondisi persebaran bangunan cagar budaya di kawasan.

Dalam penetapan zona, perlu adanya komponen-komponen penetapan. Komponen tersebut didapat berdasarkan konsep normatif

Tabel 1. Komponen Penetapan Zona

No.	Normatif	Lembaga	Pengamatan Langsung	Komponen Penetapan
1	Sejarah	Sejarah		Sejarah
2	Tata Letak	Persebaran Bangunan Cagar Budaya	Persebaran Bangunan Cagar Budaya	Persebaran Bangunan Cagar Budaya
3	Karakter	Karakter	Karakter	Karakter
4	Persil			Persil
5	Langgam	Fisik	Langgam	Langgam
6	Visual			Visual
7	Fungsi Bangunan	Fungsi Bangunan	Fungsi Bangunan	Fungsi Bangunan
8	Topografi			
9		Jalan dan Sungai	Jalan dan Sungai	Jalan dan Sungai

penetapan zona, pengamatan langsung, dan komponen penetapan zona menurut lembaga. Dengan demikian, dapat disimpulkan komponen penetapan zona cagar budaya berdasarkan normatif, lembaga, dan pengamatan langsung seperti tabel 1. Komponen yang diperhatikan dalam penetapan zona untuk cagar budaya adalah sejarah, persebaran bangunan cagar budaya, karakter, persil, langgam, visual, fungsi bangunan, topografi, serta jalan dan sungai.

Tabel 2. Komponen Penetapan Zona Inti, Zona Penyangga, Zona Pengembangan, dan Zona Penunjang

Komponen	Zona Inti	Zona Penyangga	Zona Pengembangan	Zona Penunjang
Sejarah	V			
Persebaran BCB	V	V		
Karakter	V			
Langgam	V	V		
Visual	V			
Fungsi Bangunan	V	V	V	V
Persil, Jalan, dan Sungai	V	V	V	V

Berdasarkan komponen tersebut, tidak semua komponen dapat digunakan dalam menentukan zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang. Komponen yang digunakan pada penetapan zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang seperti pada tabel 2. Penentuan komponen penetapan zona tersebut ditentukan berdasarkan semakin menurunnya nilai sejarah dan nilai arsitektural dari setiap zona dan semakin sedikitnya persebaran bangunan cagar budaya di zona tersebut.

Prosedur dalam melakukan penetapan zona, sebagai berikut:

1. Memetakan bangunan cagar budaya dan bangunan yang diduga cagar budaya golongan A, B, dan C pada kawasan cagar budaya;
2. Memetakan daerah di kawasan cagar budaya yang memiliki kontribusi terhadap sejarah kota. Sejarah biasanya akan mempengaruhi karakter, langgam, dan fungsi bangunan; dan
3. Membuat deliniasi zona. Batas terluar dari zona berpatokan dengan persil bangunan, topografi, jalan, dan/atau sungai. Selain itu, batas terluar tidak berbatasan langsung dengan bangunan cagar budaya.

Contoh penerapan dari penetan zona tersebut

Tabel 3. Komponen Pengaturan Zonasi

No.	Normatif	Lembaga	Pengamatan Langsung	Komponen Pengaturan Zonasi
1	Karakter	Karakter	Karakter	Karakter
2	Masa Bangunan	Persil/kavling		Masa Bangunan
3		Ketinggian Bangunan	Ketinggian Bangunan	
4	Penggunaan Lahan	Fungsi Bangunan	Penggunaan Lahan	Penggunaan Lahan
5	Intensitas Bangunan	Intensitas Bangunan		Intensitas Bangunan
6	Detail Kawasan	<i>Signage</i>	<i>Signage</i>	Detail Kawasan
7		<i>Street Furniture</i>	<i>Street Furniture</i>	
8	Vegetasi/lanskap	Vegetasi		Vegetasi/lanskap
9	Detail Bangunan	Langgam	Langgam	Detail Bangunan
10	Prasarana Minimum			Prasarana Minimum
11	Perubahan Bangunan			Perubahan Bangunan

adalah di sub-kawasan pemerintah kotamadya, Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung.

Pengaturan Zonasi

Pengaturan zonasi untuk cagar budaya dilakukan secara horizontal dan vertikal, baik untuk bangunan cagar budaya maupun bangunan bukan cagar budaya. Komponen pengaturan zonasi cagar budaya ditentukan berdasarkan tinjauan normatif, lembaga, dan berdasarkan pengamatan langsung seperti pada tabel 3.

Komponen yang diperhatikan dalam pengaturan zonasi cagar budaya adalah karakter, masa bangunan, penggunaan lahan, intensitas bangunan, detail kawasan, vegetasi/lanskap, detail bangunan, prasarana minimum, dan perubahan bangunan.

Komponen-komponen pengaturan zonasi tersebut tidak dibuat aturan khusus pada semua zonasi, hanya pada zona-zona tertentu saja yang dirasa penting untuk dikendalikan secara khusus. Selain itu, perlu adanya perbedaan aturan untuk bangunan cagar budaya dan bangunan bukan cagar budaya. Selain itu, komponen-komponen tersebut dapat dipisahkan berdasarkan lingkungannya menjadi komponen pengaturan zonasi dalam lingkup, sebagai berikut:

1. Bangunan

Komponen pengaturan zonasi pada lingkup bangunan, sebagai berikut:

- a. Penggunaan lahan (diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat terbatas, diperbolehkan bersyarat tertentu)
- b. Intensitas bangunan (KDB, KLB, KDH, kepadatan)
- c. Detail bangunan (fasad, warna, material, atap)
- d. Perubahan bangunan (penambahan, pemugaran, pembongkaran)

2. Persil

Komponen pengaturan zonasi pada lingkup persil, sebagai berikut:

- a. Masa bangunan (GSB/setback, ketinggian, persil)

3. Struktur non bangunan

Komponen pengaturan zonasi pada lingkup struktur non bangunan, sebagai berikut:

- a. Vegetasi/lanskap

4. Kawasan

Komponen pengaturan zonasi pada lingkup kawasan, sebagai berikut:

- a. Prasarana minimum (parkir)
- b. Detail kawasan (BCB, non BCB, ketinggian bangunan, street furniture, traffic management, streetscape, trotoar dan material/floorscape, kelengkapan air dan selokan, kelengkapan skala kecil, penanda cagar budaya, penanda jalan, papan iklan)
- c. Karakter

Kesimpulan

Undang-undang No. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa dalam pelestarian cagar budaya di Indonesia dilakukan dengan zonasi. Zonasi adalah penentuan batas-batas keruangan situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya sesuai dengan kebutuhan. Zonasi tersebut terdiri dari zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan/atau zona penunjang. Zona inti adalah area perlindungan utama untuk menjaga bagian terpenting cagar budaya. Zona penyangga adalah area yang melindungi zona inti. Zona penyangga bertujuan untuk meningkatkan nilai dari zona inti. Zona pengembangan adalah area yang diperuntukan bagi pengembangan potensi cagar budaya bagi kepentingan rekreasi, daerah konservasi lingkungan alam, lanskap budaya, kehidupan budaya tradisional, keagamaan, dan kepariwisataan. Zona penunjang adalah area yang diperuntukkan bagi sarana dan prasarana penunjang serta untuk kegiatan komersial dan rekreasi umum.

Dilihat dari hubungan antara kawasan cagar budaya dan zonasi, kawasan cagar budaya minimal memiliki zona inti dan zona penyangga, sedangkan zona pengembangan dan zona penunjang dapat berada di luar kawasan cagar budaya. Kemudian setelah mendapat hubungan antara kawasan dan zonasi kemudian diperlukan komponen dan prosedur penetapan zona. Komponen penetapan zona berupa sejarah,

persebaran bangunan cagar budaya, karakter, persil, langgam, visual, fungsi bangunan, topografi, jalan, dan sungai. Sedangkan prosedur dalam melakukan penetapan zona, sebagai berikut:

1. Memetakan bangunan cagar budaya dan bangunan yang diduga cagar budaya golongan A, B, dan C pada kawasan cagar budaya;
2. Memetakan daerah di kawasan cagar budaya yang memiliki kontribusi terhadap sejarah kota. Sejarah biasanya akan mempengaruhi karakter, langgam, dan fungsi bangunan; dan
3. Membuat deliniasi zona. Batas terluar dari zona berpatokan dengan persil bangunan, topografi, jalan, dan/atau sungai. Selain itu, batas terluar tidak berbatasan langsung dengan bangunan cagar budaya

Zona-zona tersebut setelah ditetapkan kemudian memerlukan aturan pada setiap zonanya. Komponen yang dipertimbangkan dalam pengaturan zonasi berupa penggunaan lahan, intensitas bangunan, detail bangunan, perubahan bangunan, masa bangunan, vegetasi/lanskap, prasarana minimum, detail kawasan, dan karakter.

Dari penelitian ini, terlihat adanya perbedaan acuan peraturan zonasi untuk zonasi cagar budaya dan zonasi tata ruang. Zonasi cagar budaya mengacu pada Undang-undang No 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, sedangkan zonasi tata ruang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi. Nantinya peraturan yang ada pada undang-undang serta turunannya, akan digunakan sebagai aturan tambahan dalam zonasi tata ruang. Kemudian terdapat sistem *transfer of development rights* (TDR) yang merupakan bentuk insentif terkait hak intensitas dan ketinggian yang tidak dapat digunakan oleh bangunan cagar budaya.

Penelitian ini memberikan rekomendasi kepada pemerintah pusat terkait zonasi cagar budaya berupa menerbitkan peraturan pemerintah terkait sistem zonasi di Indonesia. Peraturan ini sangat

dibutuhkan bagi pemerintah lokal untuk mengimplementasikan aturan yang sudah ditetapkan Undang-undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Selain itu, terdapat pula rekomendasi untuk pemerintah Kota Bandung, yaitu membuat sistem zonasi cagar budaya di Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kota Bandung, baik penetapan zona maupun pengaturan zonasi; Melakukan inventarisasi serta menetapkan bangunan yang diduga bangunan cagar budaya sebagai bangunan yang dilindungi agar bangunan tersebut dapat dilindungi dan dilestarikan di bawah naungan hukum; dan Membuat aturan terkait *transfer of development rights* sebagai bentuk insentif terhadap pemilik bangunan cagar budaya.

Kekurangan dari penelitian ini adalah penelitian ini membahas cagar budaya berupa cagar budaya yang berwujud, tidak dapat dipindahkan (bangunan dan situs), dan berada di darat; penelitian ini berfokus pada cagar budaya yang berada di kawasan perkotaan, sehingga komponen normatif zonasi hanya berlaku untuk cagar budaya di kawasan perkotaan; dan komponen penetapan zona dan pengaturan zonasi belum melihat dari perspektif masyarakat dan pemilik bangunan cagar budaya.

Penelitian ini diharapkan menjadi awal/dasar dari penelitian lanjutan terkait zonasi cagar budaya. Berikut merupakan beberapa studi yang dapat dijadikan studi lanjutan melakukan penelitian serupa di kawasan cagar budaya yang berbeda di Kota Bandung ataupun kota lainnya di Indonesia; dan membuat penelitian serupa dengan menambahkan perspektif masyarakat dan pemilik bangunan cagar budaya dalam membuat komponen zonasi cagar budaya.

Daftar Pustaka

- Arisandy, Evie. 2011. *Tinjauan Hukum Mengenai Alih Fungsi Bangunan Bersejarah Dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya Juncto Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Diakses 14

- Juni 2015 dari Perpustakaan Pusat Unikom: <http://elib.unikom.ac.id>
- Babbie, Earl. 2007. *The Practice of Social Research*. United States of America: Wadsworth, Inc.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Creswell, John W. 2012. *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ebregt, Arthur dan Greve, Pol De. 2000. *Buffer Zones and their Management: Policy and Best Practices for Terrestrial Ecosystems in Developing Countries*. The Netherlands: National Reference Centre for Nature Management.
- Gillespie, Josephine. 2011. *Buffering for Conservation at Angkor: Questioning the Spatial Regulation of a World Heritage Property*.
- Krippendorff, Klaus. 1993. *Analisis Isi Pengantar Teori dan Metodologi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mandawala, Prashantha B. -. *Buffer Zones in World Cultural Heritage Sites Sri Lanka Examples World Heritage Site of Kandy*.
- Mandelker, Daniel R. 1993. *Land Use Law*. Virginia: The Michie Company.
- Miller, dkk. 2001. *Defining Common Ground for the Mesoamerican Biological Corridor*. United States of America: World Resources Institute.
- Moleong, Lexy. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Municipal Council of Penang Island. 2005. *Guidelines for Conservation Areas and Heritage Building*. Diakses 07 Juni 2015 dari <http://gtwhi.com.my>
- Runghen, Maurina Soodin. 2015. *The Delimitation of Aapravasi Ghat World Heritage Property Buffer Zone*.
- Sanger, Ferrial Richard. *Strategi Pengendalian Fungsi Permukiman di Kawasan Pemugaran Kebayoran Baru*. Jakarta: Jurnal PLANESA™ Volume 1, Nomor 2 hlm. 115.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- UNESCO. 2013. *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. Diakses 19 Januari 2015 dari UNESCO: <http://whc.unesco.org>
- Yin, Robert K. 2009. *Case Study Research Design and Methods: Fourth Edition*. California: SAGE Inc.