

Strategi Penerapan Prinsip Konektivitas *Sustainable Design* dengan *Analisis SWOT* Studi Kasus: Koridor Pecinan, Bandung

Nurtati Soewarno¹, Taufan Hidjaz², dan Eka Viridianti³

¹Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknologi Sipil dan Perencanaan

²Jurusan Desain Interior, Fakultas Seni Rupa dan Desain

Institut Teknologi Nasional

Jl. PKH. Mustapha No. 23, Bandung 40124

nurtati@itenas.ac.id

Abstrak

Modernisasi dapat menjadi peluang dan tantangan dalam keberlanjutan kawasan konservasi. Bandung memiliki beberapa kawasan konservasi, salah satunya adalah kawasan Pecinan/Perdagangan. Penelitian ini merupakan rangkaian dari penelitian sebelumnya dengan studi kasus koridor kawasan konservasi. Tujuan penelitian adalah merancang rekomendasi strategi green design untuk optimalisasi sustainable design. Tiga faktor yang menjadi dasar parameter penelitian yaitu: (1) Lingkungan (2) Sosial, (3) Ekonomi. Pendekatan penelitian ini menggunakan mix method dengan pengambilan data melalui observasi, pemetaan dan kuesioner. Obyek penelitian adalah koridor Pecinan kota Bandung yang merupakan kawasan cagar budaya dengan tipe bangunan rumah-toko. Rekomendasi strategi menggunakan analisis SWOT dan hasil penelitian berupa rekomendasi arsitektural yang dititik beratkan pada visual appropriate dengan penerapan elemen arsitektur Cina pada eksterior bangunan atau ruang jalan di koridor Pecinan kota Bandung.

Kata Kunci: Strategi Green Design, Prinsip Konektivitas, Sustainable Design

1. Pendahuluan

Kriteria dalam *sustainability* menggambarkan tiga kebutuhan dasar manusia yaitu: (1).Lingkungan, (2).Sosial dan (3).Ekonomi. Salah satu perwujudan rancangan *sustainable design* terdapat pada konektivitas untuk memperkuat hubungan antara site kawasan dengan masyarakat, lingkungan dan ekonomi dengan memperkuat nilai karakteristik lokal [1]. Koridor konservasi merupakan asset bernilai historis dan bernilai estetika dengan perpaduan langgam arsitektur lama yang terdiri dari deret tipologi bangunan yang khas mewakili trend arsitektur pada masanya. Namun keberlanjutan koridor ini terancam hilang karena modernisasi. Tantangan masa kini adalah bagaimana membuat strategi yang dapat mengaplikasikan aspek *green building* dan merekomendasi ide pemecahan permasalahan sebagai solusi agar koridor kawasan konservasi terjamin keberlanjutannya (*sustainable*).

Penelitian ini menggunakan dana yang didapat dari hibah DIKTI dan merupakan penelitian lanjutan dengan mengambil studi kasus koridor kawasan konservasi Pecinan/Perdagangan di kota Bandung. Untuk melihat Pecinan secara makro maka perlu ditinjau sejarahnya. Menurut catatan sejarah, disebutkan kedatangan orang-orang Cina di Indonesia dengan motif untuk berdagang dan memperbaiki kehidupannya. Sesuai dengan karakter budaya leluhur mereka, sebagian besar masyarakat Cina di Bandung pun melaksanakan kegiatan berdagang sebagai mata pencaharian mereka. Lokasi berdagang mereka tersebar di daerah-daerah yang disebut sebagai Pecinan.

Penelitian dilakukan pada bangunan-bangunan di koridor kawasan konservasi Pecinan/Perdagangan dan merupakan rangkaian dari penelitian tahun ke-1 yang mengambil studi kasus bangunan-bangunan di koridor kawasan konservasi pusat kota Bandung. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah merancang rekomendasi strategi *green design* untuk optimalisasi *sustainable design*.

2. Metodologi

Studi kasus berlokasi di segmen 2 kawasan Pecinan, yaitu kawasan Cibadak, Bandung yang terletak diantara Jl. Astana Anyar dan Jl Kelenteng. Kawasan ini diambil karena zonasi dalam RTRW dan merupakan kawasan dengan karakter arsitektur Cina yang masih kuat. Pada kawasan ini terletak beberapa kelenteng yang dikelilingi oleh pemukiman warga Cina dan pribumi. Selain itu fitur arsitektur Kolonial juga terdapat di kawasan ini berupa pedestrian dengan arcade (gambar 1).

Parameter makro untuk analisis strategi adalah prinsip-prinsip yang dibentuk oleh partisipasi dari kolaborasi elemen masyarakat yaitu state, regional dan lokal [2].

Penelitian ini terfokus pada produk output berupa strategi dari hasil penelitian sebelumnya. Analisis menggunakan metoda SWOT dengan tahapan output data internal dan eksternal, pembobotan dan posisi pada tabel kuadran [3].



Gambar 1 Obyek Penelitian di Cibadak Segmen 2 (Google Earth, 2018)

3. Hasil dan Diskusi

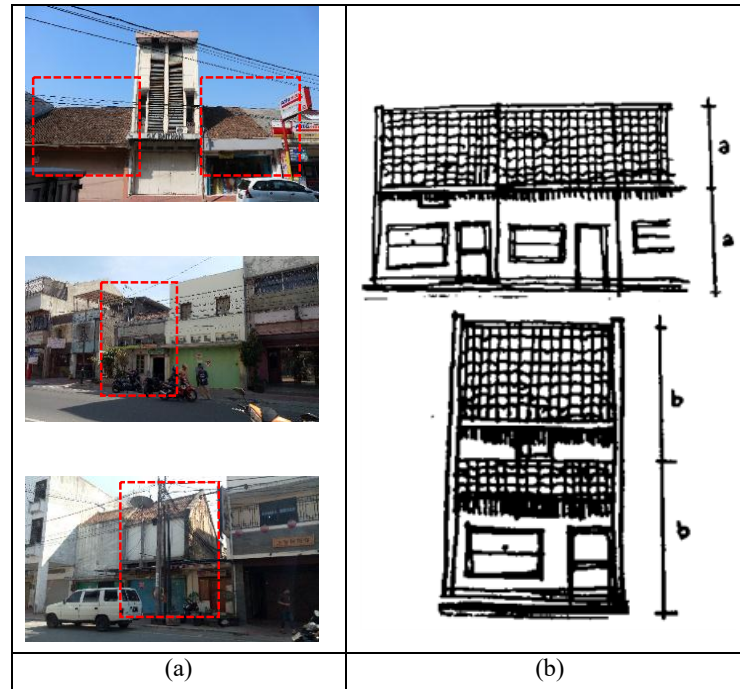
3.1 Gambaran Kawasan Pecinan

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan Pecinan adalah tempat permukiman orang Cina: pusat-pusat perbelanjaan berdampingan dengan rumah-rumah model yang *sumpek* [8]. Dari definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa karakter pecinan yang khas etnis Tiongkok adalah fungsi perdagangan dan rumah yang kecil. Saat ini kota Bandung sedang mencari lokasi Pecinan karena berdasarkan sejarah tidak ada batas tegas lokasi Pecinan di kota Bandung. Namun berdasarkan penelusuran ahli, ada dua kawasan yang layak menjadi kandidat Pecinan Kota Bandung, yaitu Kawasan Cibadak dan Waringin [9].

Pecinan terbentuk pada masa pemerintahan kolonial Belanda karena alasan sosial dan politis. Secara sosial masyarakat etnis Tionghoa memiliki budaya hidup berkelompok dan secara politik karena keharusan pemerintah lokal mengkonsentrasikan masyarakat Tionghoa di wilayah-wilayah tertentu supaya lebih mudah diatur dan tidak bersatu dengan pribumi. Oleh karenanya sejak tahun 1835 pemerintah Kolonial Belanda membuat undang-undang yang disebut sebagai *wijkenstelsel* [10]

Kawasan Pecinan ini dapat dikenali dari deretan bangunan rumah-toko satu atap dengan model atap pelana yang biasanya diberi ornament pada bagian tengah atau ujung bubungnya. Kehadiran Kelenteng/ Vihara sebagai tempat ibadah memperkuat identitas kawasan ini

Saat ini, kawasan Pecinan Bandung wilayahnya menjadi lebih luas, hal ini sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Perda Kota Bandung mengenai kawasan Cagar Budaya. Kawasan Pecinan meliputi sub kawasan Jalan Kelenteng, sub kawasan Jalan Pasar Baru, sub kawasan Jalan Otto Iskandardinata, sub kawasan Jalan ABC dan sub kawasan Jalan Suniaraja [4].



Gambar 2 Tipologi Bangunan Rumah-toko beratap pelana di Pecinan (Handinoto, 2017)

3.1.1 Eksistensi dan Degradasi

Dari hasil survey di lapangan didapat 108 bangunan (77%) yang masih bertahan dengan langgam bangunan lama dan sisanya (25 bangunan) adalah bangunan berlanggam modern. Jika pengendalian, pendataan dan klasifikasi bangunan tidak segera diterapkan maka perubahan karakter kawasan dapat terjadi. Hasil survey Komunitas kota yang menjadi responden, tidak merespon kawasan Pecinan dari sisi langgam arsitekturnya tetapi lebih sebagai fungsi ekonomi/perdagangan yang memang telah ada sejak kawasan ini terbangun.

Degradasi dapat diartikan kemuduran atau kemerosotan. Penilaian dari sisi kuantitatif jumlah bangunan dengan langgam lama yang sudah termodernisasi di kawasan ini akan terus meningkat. Sedangkan dari penilaian kualitatif terdapat pengurangan kualitas/*performance* arsitektur akibat pemeliharaan, renovasi atau penambahan elemen serta penempatan iklan yang terlalu banyak dan tidak didisain dengan baik.

Kawasan ini didominasi oleh fungsi perdagangan di sisi luar dan area pemukiman berada satu lapis di belakang koridor. Nilai-nilai pelestarian Bangunan Cagar Budaya belum dipahami oleh masyarakat pengguna dan belum tersosialisasi dengan baik. Padahal dalam Perda Bangunan dan Peraturan menteri mengenai Bangunan Hijau terdapat Sistem insentif pada bangunan cagar budaya [5].

Potongan Pajak Bumi dan Bangunan belum diberikan pemerintah terhadap bangunan cagar budaya demikian pula pengelola yang telah merawat bangunan tersebut belum diberikan kompensasi maupun penghargaan. Pada kenyataannya pada kawasan ini hanya kelenteng saja yang telah dinyatakan sebagai Bangunan Cagar Budaya sedangkan deretan bangunan rumah-toko bergaya arsitektur lama (Cina, Kolonial) belum dinyatakan sebagai Bangunan Cagar Budaya.

3.1.2 Konektivitas Lingkungan, Ekonomi dan Sosial

Secara internal, kenyamanan lingkungan di batas atas zona nyaman. Namun terespon kurang nyaman oleh pengunjung secara individual, karena alasan panas akibat tingginya polusi kendaraan. Tatanan massa bangunan yang berderet dan orientasi koridor memberikan cukup perlindungan dari sinar

matahari untuk pedestrian. Façade arsitektur bangunan lama dengan arcade dan bidang transparan yang sedikit serta adaptasi rancangan dengan teritisan serta sirip memberikan dampak yang besar pada kenyamanan koridor ini.

Secara lokasi, koridor ini memang dipersiapkan dari zaman dahulu untuk menjadi pusat perdagangan dan pemukiman. Fungsi tersebut telah terespon oleh masyarakat dengan banyaknya aktifitas berbelanja dan bekerja di koridor ini. Tipologi bangunan rumah-toko dirasakan cocok keberadaannya yaitu lantai dasar sebagai tempat berjualan dan lantai atas sebagai hunian. Sedangkan pada rumah-toko berlantai satu, bagian depan untuk berdagang dan bagian belakang untuk tempat tinggal.

Beberapa façade bangunan memberikan rancangan adaptif dengan mewarnai bangunan dan memberikan *signage* yang tidak terlalu dominan. Terdapat beberapa bangunan yang teridentifikasi bentuk lama namun telah direnovasi dengan menggunakan material dan facade modern.

Rerata pengunjung datang dengan tujuan berbelanja. Rancangan arsitektur tidak menjadi *background* kawasan karena bukan menjadi prioritas pengunjung untuk datang ke koridor ini. Dalam hal interaksi sosial koridor ini belum memberikan tingkat kepuasan yang baik di mata komunitas kota. Tidak ada area komunal berupa ruang terbuka sosial atau area komunal pribadi yang dapat digunakan secara sosial, terutama di kawasan permukimannya.

Kelebihan koridor Cibadak segmen 2, diapit oleh Pecinan Cibadak segmen 1 dan *Chinatown* di jl Kelenteng. Cibadak segmen 1 telah direvitalisasi untuk fungsi perdagangan dan kuliner sebagai upaya menghidupkan kawasan Pecinan di malam hari sedangkan *Chinatown* merupakan tempat kuliner baru yang terletak di sebelah Kelenteng/ Vihara Satya Budi. Bangunan utamanya adalah ex gedung bioskop yang direstorasi dan pada bagian belakangnya dibangun tempat kuliner dengan tema kampung Cina.

3.1.3 Regulasi, Penilaian dan Peran Masyarakat

Bangunan lama pada koridor Cibadak segmen 2, tidak memberikan andil besar dalam membentuk situasi/setting kawasan, tidak ada potensi dari sisi ketersediaan elemen yang menarik untuk dilihat. Elemen *street furniture* maupun arsitektur tidak ada karena secara Arsitektural tidak mencerminkan identitas Pecinan kecuali bangunan Kelenteng. Beberapa bangunan mencerminkan Pecinan hanya terlihat pada bentuk atap saja namun secara umum sulit untuk orang awam yang tidak faham mengenai arsitektur mendefinisikannya sebagai kawasan Pecinan. Komunitas Kota (warga) menilai hal yang paling menarik di koridor Pecinan ini adalah fungsi perdagangan dan pandangan komunitas terhadap koridor ini hanya sebagai tempat belanja, duduk menunggu dan bekerja.

Karakter masyarakat di kawasan ini cukup beragam. Hal ini berpengaruh terhadap peran serta mereka pada pelestarian kawasan dan bangunan cagar budaya seperti tercantum pada perda Rencana Tata Ruang dan Wilayah no 18 tahun 2011 pasal 110 [6].

Sisi identitas koridor Cibadak segmen 2 sebagai public space bertema Pecinan belum terespon oleh komunitas kota. Ketiadaan regulasi *guideline* kawasan memberikan dampak yang significant dan berakibat hilangnya jati diri secara arsitektur sebagai kawasan Pecinan.

3.2 Analisis SWOT

Data Eksternal dan Internal SWOT

Matrik SWOT mengintegrasikan faktor strategis internal dan eksternal. Matrik ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman (eksternal) yang dihadapi dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan (internal) yang dimiliki [3].

Tabel 1 Data Matriks Eksternal, Pembobotan dan Rating

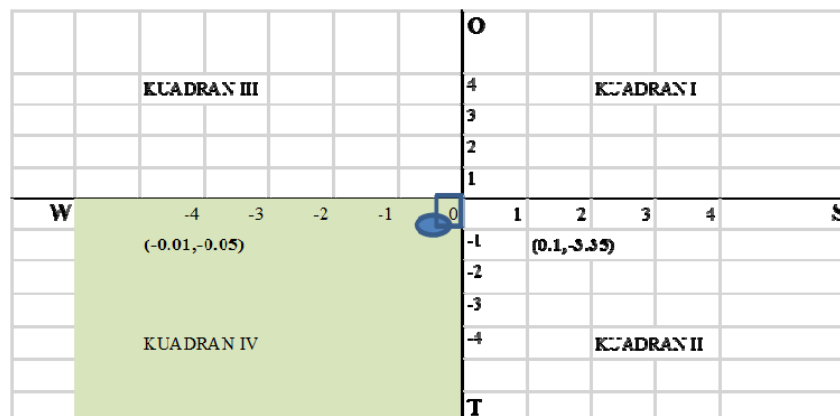
MATRIKS EKSTERNAL (EFAS)		BOBOT (SKALA (0 - 1))	RATING (1-4)	BOBOT x RATING
1) Peluang/Opportunities (O)				
a	Semua pemilik dan pengelola bangunan di koridor ini membiayai perawatan bangunan oleh dana pribadi	0.05	2	0.1

Matriks Eksternal (EFAS)		BOBOT (SKALA 0 - 1)	RATING (1-4)	BOBOT x RATING
b	Pengembangan kawasan berbasis ekonomi, jasa dan komersial (berpotensi diadakannya event malam di kawasan)	0.2	4	0.8
c	Tingkat peluang investasi sangat tinggi di kawasan ini	0.1	4	0.4
d	Banyaknya bangunan ruko yang bercirikan arsitektur cina & kolonial yang diduga bangunan cagar budaya	0.1	4	0.4
e	Terbentuknya komunitas pemerhati cagar budaya	0.01	2	0.02
				1.72
2) Tantangan/Threats (T)				
a	Penataan infrastruktur dan kesemrawutan lalu lintas loading barang	0.01	2	0.3
b	Penyelesaian dalam penyediaan ruang Komunal	0.03	1	0.15
c	Kesadaran Masyarakat tentang pelestarian bangunan cagar budaya	0.2	4	0.8
d	Pengendalian modernitas pembangunan	0.1	3	0.68
e	Kesadaran masyarakat dan investor terhadap eksistensi bangunan cagar budaya	0.2	4	0.8
		1		2.73

Tabel 2 Data Matriks Internal, Pembobotan dan Rating

Matriks Internal (IFAS)		BOBOT (SKALA 0 - 1)	RATING (1-4)	BOBOT x RATING
A) Kekuatan/Strength (S)				
a	Sudah adanya regulasi mengenai cagar budaya berupa perda 19 th 2009 serta perwal 921 untuk perlindungan kawasan konservasi	0.05	3	0.15
b	Konektivitas ekonomi makro-mikro sudah terbangun	0.2	3	0.6
c	Pemda telah membentuk tim cagar budaya untuk melaksanakan pengelolaan Bangunan lama secara umum di kawasan Bandung	0.05	3	0.15
d	Identitas kawasan pecinan dari sisi fungsi perdagangan	0.05	4	0.2
e	Diapit koridor yang telah dikembangkan menjadi kawasan tema Pecinan	0.15	4	0.6
				1.7
B) Kelemahan/Weakness (W)				
a	Pemerintah daerah belum menyediakan sarana prasarana yang mendukung aspek keberlanjutan di kawasan Pecinan	0.05	4	0.2
b	Belum ada guideline kawasan untuk mengembalikan citra visualisasi Pecinan koridor Kawasan	0.05	3	0.15
c	Kawasan yang tidak menarik komunitas dari sisi arsitektur	0.2	3	0.6
d	Sosialisasi Pengetahuan Bangunan Cagar Budaya belum dilakukan	0.1	4	0.4
e	Pemerintah belum melakukan klasifikasi & inventarisasi bangunan yang diduga cagar budaya	0.1	4	0.4
		1		1.75

Dari hasil pembobotan analisis SWOT di atas, tahapan selanjutnya adalah menempatkan hasil pembobotan dan nilai rangking dengan melakukan selisih O-T dan S-W pada kuadran di bawah ini. Selisih O-T didapatkan -1.01 dan Selisih S-W adalah -0.05 sehingga didapatkan rekomendasi strategi yang harus dilakukan.



Gambar 3 Lokasi Kuadran

Kuadran IV, negatif – negatif, posisi ini menandakan sebuah organisasi/Instansi/Kawasan yang lemah dan menghadapi tantangan, rekomendasi strategi yang digunakan adalah strategi bertahan, mengendalikan kinerja internal agar tidak semakin terperosok. Strategi ini dipertahankan sambil terus berupaya membenahi diri, meminimumkan segala kelemahan terhadap setiap ancaman dengan memprioritaskan yang paling menguntungkan dan mengeliminasi hal-hal yang merugikan sambil berupaya membenahi diri.

Pada posisi bertahan, strategi dapat dilakukan pemerintah dengan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mengembangkan kawasan. Untuk yang bersifat *defensive* diprioritaskan pada aspek tema Pecinan sebagai identitas kawasan yang belum tereson oleh komunitas kota. Berikut implementasi yang menjadi prioritas menurut analisis SWOT:

- 1) Pengklasifikasian bangunan dan kelas cagar budaya di kawasan in.
- 2) Pemberlakuan Insentif sebagai reward pada penghuni bangunan cagar budaya
- 3) Penerapan kriteria green design yaitu kawasan *Appropriate Site Development* (pengembangan kawasan yang tepat) dengan tema Pecinan baik berbentuk fisik ataupun event
- 4) Pemerintah, Investor, masyarakat bekerjasama dalam memperkuat identitas kawasan dari sisi fisik arsitektur dan merencanakan dengan membangun sarana dan prasarana kawasan untuk keberlanjutan
- 5) Sosialisasi dan pengarahan dari Pemerintah untuk pengembangan kebijakan kawasan perdagangan, menjaga bangunan cagar budaya dan pengembalian citra Pecinan
- 6) Penyelesaian loading -drop of barang pada area perdagangan
- 7) Pengendalian modernitas dengan mengeluarkan guideline pembangunan kawasan berbasis green aspek (bangunan) dan kawasan keberlanjutan
- 8) Penerapan regulasi mengenai pengembangan di kawasan Cibadak 2 dan guideline visual kawasan yang dapat memperkuat karakter dan citra kawasan Pecinan

4. Kesimpulan

Dari hasil penelitian ini didapatkan bahwa mengembangkan tema Pecinan merupakan langkah prioritas secara eksterior-arsitektural. Secara teori, pendekatan tema ini merujuk pada upaya untuk mendapatkan rancangan yang responsif, terdapat tujuh kriteria penting yang perlu diperhatikan, salah satunya adalah *visual appropriate* [7] sehingga rekomendasi terfokus pada strategi: (1) Penerapan kriteria green design yaitu kawasan *Appropriate Site Development* dengan tema Pecinan baik berbentuk fisik ataupun event; (2) Penyelesaian *loading-drop off* barang pada area perdagangan; (3) Pengendalian modernitas dengan mengeluarkan guideline pembangunan kawasan berbasis green aspek keberlanjutan bangunan-kawasan(4) yang dapat memperkuat citra kawasan Pecinan. Waktu telah mengubah kawasan Pecinan menjadi tempat berdagang. Usaha Pemerintah kota Bandung untuk mengubah citra kawasan menjadi lebih baik dengan memberikan elemen *street furniture* pada koridor Cibadak 1 dan merestorasi bangunan lama menjadi pusat kuliner bertema kampung Cina seharusnya

berdampak sangat baik bagi perkembangan ekonomi dan sosial koridor ini, namun kenyataannya tidaklah demikian. Kawasan ini hanya seperti perlintasan kendaraan dan tempat komunitas berbelanja.

Daftar Pustaka

- [1] Daniel E Wiliama, 2007, *Sustainable Design, Ecology, Architecture and Planning*, John Willey & Sons. Inc
- [2] Ami Bullington, 2015, *Design Community*, The potential for community design in the triangle, Chapel Hill
- [3] Freddy Rangkuti, 2001, Analisis SWOT, Teknik Membedah Kasus Bisnis- Reorientasi Konsep Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21, Gramedia Pustaka, Cetakan 7
- [4] Peraturan Daerah Kota Bandung No.19 tahun 2009 Tentang *Bangunan Cagar Budaya*
- [5] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.2 Tahun 2015 Tentang *Bangunan Gedung Hijau*.
- [6] Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung (RTRW).
- [7] Bentley, Ian. et all, (2001), *Responsive Environment—A Manual For Designers*, The Architectural Press, Oxford.
- [8] <https://kbbi.web.id/> diakses Agustus 2018
- [9] <https://komunitasaleut.com/2015/09/03/mencari-pecinan-kota-bandung/> diakses Juli 2018
- [10] http://fportfolio.petra.ac.id/user_files/81-005/Intisaripdf.pdf diakses Agustus 2018