

# Revitalisasi Bangunan Tua Kota Tua Ampenan Sebagai Kawasan Heritage di Kelurahan Ampenan Tengah Kota Mataram

Kusyadi dan Ardi Yuniarman

Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Muhammadiyah Mataram  
[ardhi.yuniard@gmail.com](mailto:ardhi.yuniard@gmail.com)

---

## INFO ARTIKEL

### Riwayat Artikel:

Diterima: 20-12-2016  
Disetujui: 02-02-2017

---

### Kata Kunci:

Revitalisasi,  
Penataan  
Kawasan  
Bangunan Tua,  
Heritage

---

## ABSTRAK

**Abstrak:** Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan konsep revitalisasi bangunan tua ampenan sebagai kawasan heritage di Kelurahan Ampenan Tengah Kecamatan Ampenan. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan empirik rasional, artinya data dikumpulkan sesuai dengan tujuan dan secara rasional dan disusun kesimpulan-kesimpulan yang dapat ditarik dari data-data yang terkumpul. Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, maka dirumuskanlah konsep penataan tata bangunan dan lingkungan dengan memperhatikan Struktur Peruntukan Lahan yang tetap mempertahankan keregaman tata guna yang seimbang dan terintegrasi, mengendalikan jenis peruntukan lahan, mengatur kepadatan pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan daya dukung dan karakter kawasan serta menata ruang yang manusiawi dan berorientasi pada penjalan kaki dan aktivitas yang diwadahi. Selain itu tetap mengatur Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), Sistem Sirkulasi, dan Tata kualitas lingkungan. Penataan yang dilakukan diharapkan mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap produktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan perkotaan.

*Abstract: The purpose of this research is to formulate the concept of revitalization of the old building of Ampenan as a heritage area in the village and the center of the sub-district. The approach used in this study is a rational empirical approach, meaning that data is collected in accordance with the objectives and rationally and conclusions can be drawn from the collected data. Based on the results of the data analysis that has been carried out, the concept of structuring the building and the environment is formulated by taking into account the Land Use Structure which maintains a balanced and integrated use system, controls the type of land use, regulates the density of regional development by considering the carrying capacity and character of the area and managing humane and autonomous space for pedestrians and accommodated activities. In addition, it still regulates the Building Base Coefficient (KDB), Building Floor Coefficient (KLB), Green Region Coefficient (KDH), Circulation System, and Environmental Quality Management. Arrangements made are expected to obtain optimal added value to the economic, social and cultural productivity of urban areas.*

---

## A. LATAR BELAKANG

Bangsa Indonesia adalah bangsa yang kaya akan sejarah dan budaya. Tentu tidak sedikit bangunan bersejarah yang menyimpan cerita-cerita penting dan tersebar di seluruh penjuru Indonesia. Bahkan hampir di

setiap daerah mempunyai bangunan bersejarah yang dijadikan sebagai identitas dari daerah tersebut. Bertolak belakang dengan diketahuinya Indonesia yang kaya akan sejarah dan budaya, ternyata masih banyak bangsa Indonesia yang tidak menyadari akan hal itu. Banyak sekali fenomena-fenomena yang terjadi dan

menimbulkan keprihatinan terutama dalam bidang arsitektur bangunan di Indonesia. Seperti yang dikemukakan oleh Budihardjo (1985), bahwa arsitektur dan kota di Indonesia saat ini banyak yang menderita sesak napas. Bangunan-bangunan tua bernilai sejarah dihancurkan dan ruang-ruang terbuka disulap menjadi bangunan. Padahal menghancurkan bangunan tua bersejarah sama halnya dengan menghapuskan salah satu cermin untuk mengenali sejarah dan tradisi masa lalu. Dengan hilangnya bangunan tua bersejarah, lenyaplah pula bagian sejarah dari suatu tempat yang sebenarnya telah menciptakan suatu identitas tersendiri, sehingga menimbulkan erosi identitas budaya (Sidharta dan Buhhihardjo, 1989). Oleh karena itu, pengembangan bangunan bersejarah sangat dibutuhkan agar tetap bisa menjaga cagar budaya yang sudah diwariskan oleh para pendahulu kita.

Bangunan tua kota tua ampenan terletak di perbatasan selat Lombok-selat yang memisahkan pulau Lombok dan pulau Bali, bangunan tua kota tua ampenan merupakan daerah pesisir dermaga yang didominasi oleh pemandangan bangunan-bangunan tua peninggalan dari masa kolonial Belanda, bangunan tua ini merupakan potensi terbesar di kota Mataram khususnya kecamatan ampenan, karena merupakan aset wisata sejarah kota tua ampenan. Bangunan tua di kota tua ini merupakan bangunan yang harus dijaga dan dilestarikan karena letaknya berada di pusat kota kecamatan ampenan, karena apabila tidak diperhatikan dan tidak dimanfaatkan bangunan ini akan memberi nilai yang tidak baik, baik fisik maupun lingkungan.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep revitalisasi bangunan tua ampenan sebagai kawasan heritage di Kelurahan ampenan tengah kecamatan ampenan, sehingga kawasan tetap memiliki nilai heritage yang diharapkan menjadi warisan budaya dan menjadi ciri khas dari kawasan ini.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termaksud jenis penelitian studi literatur dengan mencari referensi teori yang relevan dengan kasus atau permasalahan yang ditemukan. Referensi teori yang diperoleh dengan jalan penelitian studi literatur dijadikan sebagai fondasi dasar dan alat utama bagi praktek penelitian di tengah lapangan.

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan empirik rasional, artinya data dikumpulkan sesuai dengan tujuan dan secara rasional dan disusun kesimpulan-kesimpulan yang dapat ditarik dari data-data yang terkumpul.

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dengan melakukan observasi dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari jurnal, buku dokumentasi dan internet.

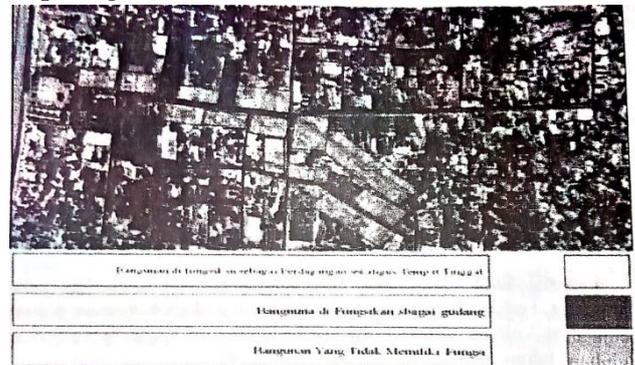
Pada penelitian ini dilakukan metode analisa dengan cara membandingkan secara langsung antara fakta

dilapangan dengan teori yang berkaitan sehingga dapat keterkaitan antara keduanya.

## C. PEMBAHASAN

### 1. Identifikasi Bangunan Tua

Sebagaimana dalam dunia arsitektur kita memiliki berbagai macam bentuk rumah adat, bangunan kuno-bersejarah dan lain sebagainya dengan variasi budaya yang sangat menarik dan indah salah satunya adalah bangunan-bangunan kuno/bersejarah di ampenan. Bangunan kuno itu sendiri diartikan sebagai bangunan lama atau yang memiliki usia bangunan cukup tua. Bangunan tua di kota tua ampenan memiliki beberapa fungsi, yaitu bangunan difungsikan sebagai perdagangan sekaligus dengan tempat tinggal, bangunan tua difungsikan sebagai gudang dan disamping itu adapun bangunan tua yang bahkan tidak dirawat dan tidak memiliki fungsi apa disebabkan karena bangunan sudah tidak layak difungsikan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



Gambar 1. Citra Udara Bangunan Berdasarkan Fungsinya

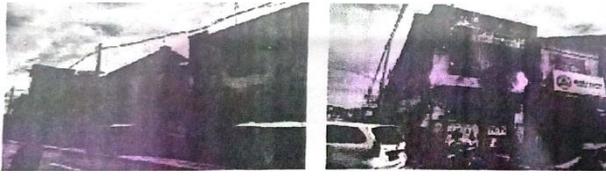
- a. **Heritage Bangunan Tua** menurut Masino Sinaga (2011) heritage adalah sebuah warisan, pusaka, dan kebudayaan yang kita warisi. Dari pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa heritage adalah sebuah warisan budaya masa lalu yang seharusnya diestafetkan dari generasi ke generasi, karena dikawatirkan mempunyai nilai-nilai sehingga patut dipertahankan atau dilestarikan keberadaannya.

1) **Pusaka Budaya.** Nilai sejarah, dikaitkan dengan peristiwa-peristiwa perjuangan, ketokohan, politik, sosial, budaya, yang menjadi simbol nilai esejarahan pada tingkat nasional dan daerah. Pada abad 19 sekitar tahun 1896 bahwa kota ampenan telah berkembang sebagai kota pelabuhan yang menghubungkan ke berbagai jalur peabuhan sekitarnya

#### 2) Bangunan Tua

Sebagaimana dalam dunia arsitektur kita memiliki berbagai macam bentuk rumah adat, bangunan kuno-bersejarah dan lain sebagainya dengan variasi budaya yang sangat menarik dan indah. Salah satunya adalah

bangunan-bangunan kuno atau bersejarah yang ada pada kota tua ampenan.



Gambar 3. Bagunan Tua Ampenan

- b. **Estetika.** keindahan dalam arsitektr adalah merupakan semni visual yang mempunyai nilai-nilai yang menyenangkan mata pikiran,dan telinga,maka syarat keindahannya akan menjadi nilai-nilai yang dapat menyenangkan mata dan pikiran,atau kata lain merupakan nilai-nilai bentuk dan ekspresi yang menyenangkan (ishar,199)
- c. **Edukatif.** gambaran kehidupan manusia pada kota tua ampenan pada masa lalu sangat berpengaruh sekali keadaan saat sekarang,ampenan merupakan kawasan yang jajah oleh belanda dikembangkan menjadi pelabuhan untuk menyaingi dominasi kerajaan-kerajaan dibali
- d. **Sosial.** kota tua ampenan mempunyai tingkat heterogenitas ektnis dan kultur yang cukup tinggi,sehingga masyarakat dituntut untuk menjaga dan meningkatkan pemahaman serta kesadaran mereka untuk saling berhubungan satu sama lain tetap dipupuh dan dikembangkan.

## 2. Revitalisasi

Revitalisasi adalah rangkaian upayah untuk menata kembali suatu kondisi kawasan maupun bangunan yang memiliki potensi dan nilai strategis dengan mengembalikan vitalis suatu kawasan yang mengalami penurunan, agar kawasan-kawasan tersebut mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap priduktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan perkotaan.

- a. **Kondisi Fisik Bangunan Tua.** Bangunan tua kota pada kelurahan ampenan tengah kecamatan ampenan merupakan bangunan peninggalan para penjajah kolonial belanda, dimana bangunan ini sudah mencapai kurang lebih puluhan tahun. Kondisi bangunan tua ini sudah banyak material yang sudah lapuk dan sangat kumuh karena tidak berfungsi

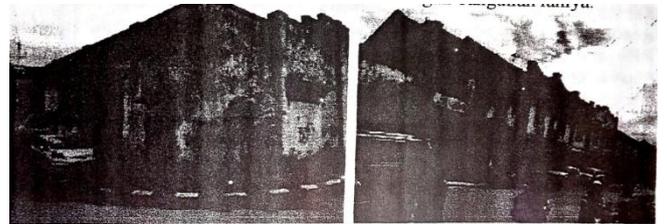


Gambar 4. Kondisi Fisik Bangunan

- b. **Karateristik Fisik Bangunan.** Bangunan tua ampenan memiliki karateristik fisik, yang dimana bangunan ini memiliki ciri khas khusus, karena daa beberapa bentuk bangunan yang mengikuti bangunan colonial belanda, sehingga terlihat bahwa bangunan ini memiliki nilai berbeda dengan bangunan lainnya.

- c. **Pola Fisik Bangunan Yua.** Suatu kawasan terlihat indah dan tertata dengan baik apa bila pembangunan dan tekstur bangunan itu sendiri sudah tertata dengan baik. Pola bangunan tua ampenan terbagi dalam dua pola yaitu pola grid dan pola linier dengan mengarah ke jalan.

- d. **Kondisi Fisik Jalan.** Dalam perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah, sektor transportasi



Gambar 5. Kondisi Fisik Bangunan

mempunyai peran penting dalam membuka peluang bagi potensi-potensi yang berada di wilayah tersebut. Sebagai alat penghubung transportasi dapat memberikan implikasi terhadap perubahan struktur ruang secara mendasar. Kondisi jalan pada kota ampenan sudah cukup bagus, karena kecamatan ampenan ini merupakan daerah jalur transit menuju wisata pantai senggigi, pulau 3 gili, dan lain sebagainya.

- e. **Area Pedestarian (pedestarian ways).** Menurut john fruini (1997) berjalan kaki adalah salah satu alat penggerak kota, satu-satunya alat untuk memenuhi kebutuhan interaksi tatap muka yang ada dalam kehidupan aktivitas kehidupan kota. Jalur pedestrian yang ada pada kecamatan ampenan, sudah tertata dan dijadikan dengan tempat penjualan para pengusaha.



Gambar 6. Area Pedestrian

#### f. Jarak Antar Bangunan satu dengan Bangunan Lain

Kondisi bangunan tua yang ada di kota tua ampenan hampir tidak memiliki space atau ruang gerak bangunan, kondisi bangunan sangat rapat hingga kuarang lebih 50-100 meter yang membentuk linier namu hanya di batasi dengan jalan lingkungan.

g. **Kondisi Material Bangunan.** Kondisi material bangunan merupakan tolak ukur bentuk fisik bangunan yang layak di pakai atau tidak bisa di pakai. Kondisi material dinding tembok bangunan tua ampenan menggunakan bata merah, sedangkan atap bangunan menggunakan seng dan ada juga yang menggunakan genteng, dengan model atap bangunan membentuk segi tiga.

### 3. Rehabilitas Ekonomi

Keadaan perekonomian ampenan sangat menurun, disebabkan dengan pindahnya jalur transportasi laut ke lembar, kemudian kurangnya pemerataan pekerjaan masyarakat kota ampenan. Oleh sebab itu diadakan revitalisasi ekonomi dengan menciptakan lapangan pekerjaan, agar masyarakat mampu mengelola dan bekerja.

#### 4. Revitalisasi sosial

a. **Social interaction.** Hubungan manusia dengan alam sekitar maupun dengan manusia lainnya selalu akan menghasilkan interaksi. Dalam hidup bersama, manusia menciptakan hubungan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup. Hubungan ini tampak pada masyarakat kecamatan ampenan dengan masyarakat sekitarnya maupun masyarakat pendatang dalam hubungannya baik dalam agama, sosial, budaya, dan ekonomi.

b. **Sosial Budaya.** Ampenan mempunyai tingkat heterogenitas etnis dan kultur yang cukup tinggi, sehingga masyarakat dituntut untuk menjaga dan meningkatkan pemahaman serta kesadaran mereka untuk saling berhubungan satu sama lain tetap dipupuh dan dikembangkan.

### 5. Konsep Strategi Perancangan Struktur TataBangunan dan Lingkungan.

konsep makro ini merupakan suatu bentuk penataan baru pada wilayah perkotaan terutama yang saat ini sedang dikembangkan pada kota-kota besar wilayah indonesia.intergrasi konsep dengan komponen dasar perancangan

a. **Struktur Peruntukan Lahan,** merupakan komponen rancangan kawasan yang berperan penting dalam lokasi penggunaan dan penguasaan lahan atau tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah. Kriteria penataan, harus memenuhi:

- 1) keregaman tata guna yang seimbang dan terintegrasi
- 2) penetapan jenis peruntukan lahan yang akan dikendalikan oleh pemerintah daerah,diataranya RTH,Damija,dan lainnya
- 3) pengaturan kepadatan pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan daya dukung dan karakter kawasan
- 4) skala ruang yang manusiawi dan beriontasi pada penjalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

b. **Koefisien Dasar Bangunan(KDB).** Merupakan angka persentasi perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah yang dikuasi.pengaturan kadebe ditentukan berdasarkan nilai tanah dan pertimbangan lingkungan sekitar,terutama untuk perlindungan ketersediaan air tanah.

c. **Koefisien Lantai Bangunan (KLB).** Merupakan angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah yang dikuasai.penentuan KLB diperlukan untuk menampilkan boleh tidaknya suatu bangunan lebih satu lantai, dengan tujuan untuk tetap menjaga cirri khas kawasan.

d. **Koefisien Daerah Hijau (KDH).** Merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pernaman/penghijauan dan luas tanah dikuasai.

e. **Tata Bangunan dan Lingkungan.** Tata bangunan adalah kegiatan penataan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang,meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan,besaran,dan konfigurasi dari elemen-elemen:blok,kafeling/petak lahan,bangunan,serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan,yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada,terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

f. **Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung.** Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan,sirkulasi kendaraan umum,sirkulasi kendaraan pribadi,sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda,sirkulasi pejalan kaki(termasuk masyarakan penyandang cacat dan lanjut usia),sistem dan saran transit,sistem parkir,perencanaan jalur pelayanan lingkungan,dan sistem jaringanpenghubung.

g. **Tata kualitas lingkungan.** Penataan kualitas lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedimikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau subarea dengan sistem

lingkungan yang informatif,berkarakter khas,dan memiliki orientasi tertentu.

#### D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, maka dirumuskanlah konsep penataan tata bangunan dan lingkungan dengan memperhatikan Struktur Peruntukan Lahan yang tetap mempertahankan keregaman tata guna yang seimbang dan terintegrasi, mengendalikan jenis peruntukan lahan, mengatur kepadatan pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan daya dukung dan karakter kawasan serta menata ruang yang manusiawi dan berorientasi pada penjalan kaki dan aktivitas yang diwadahi. Selain itu tetap mengatur Koefisien Dasar Bangunan(KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), Sistem Sirkulasi, dan Tata kualitas lingkungan. Penataan yang dilakukan diharapkan mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap priduktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan perkotaan

#### DAFTAR RUJUKAN

- [1] Abdul Rais,2007,Pengaruh Air Payau Terhadap Beton yang memakai semen Padang : Kota Padang Sumatra Barat. Medan
- [2] ([WWW.Urdi.Org](http://WWW.Urdi.Org) Urban and reginal developmen institue,2000)
- [3] Undang – Undang No.11 Tahun 2010 pada Bab III bagian 1 tentang kepariwisataan
- [4] Undang Nomor 5 1992 Benda cagar Budaya
- [5] Sinaga, Rumandap,dkk.1995. Deskripsi Warisan Arsitektural Kota Medan.:Seminar Arsitektural Angkatan XI. 1994/1995.
- [6] Danisworo, 2002 pengertian revitalisasi, (online) <http://makalahdanskripsi.blogspot.com/2009.03/definisi-revitalisasi>. Htmldiakses 30 oktober 2011 Departemen Perhubungan Darat,1998.