

HARMONISASI KETENTUAN PERUNTUKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA DALAM PERSPEKTIF REGULASI DI KAWASAN BUDAYA KOTABARU, KOTA YOGYAKARTA-DIY

Ulfia C. Kleden¹, Fahril Fanani²

*Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota STTNAS Yogyakarta¹
ulfiakleden@yahoo.com*

*Dosen Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah & Kota, STTNAS Yogyakarta²
Fahril.fanani@gmail.com*

Abstrak

Terkait dengan Kawasan Budaya Kotabaru, saat ini di wilayah DIY telah mempunyai produk Keputusan Gubernur DIY, Nomor 186 Tahun 2011 tentang Penetapan Kawasan Cagar Budaya. Bangunan yang berada di kawasan cagar budaya yang telah ditetapkan tersebut sudah menjadi kewajiban pemerintah dan masyarakat untuk merawatnya baik dari segi fungsi dan strukturnya. Kegiatan dalam kawasan budaya Kotabaru memerlukan ketentuan teknis peruntukan ruangnya pada zona budaya agar dapat lebih terarah dalam pemanfaatannya. Lemahnya pengendalian cagar budaya, kurang cermatan dalam memahami permasalahan dan menganalisis kondisi yang ada maka dapat memberikan dampak buruk pada masyarakat kini dan yang akan datang. Bangunan cagar budaya merupakan bangunan yang memiliki nilai sejarah dan budaya sehingga dilindungi dan dilestarikan. Beberapa bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya berada pada zona-zona di kawasan budidaya. Hal ini ditakutkan bangunan cagar budaya tidak memiliki pengendalian terhadap perkembangannya dan tidak sesuai dengan ketentuan untuk cagar budaya karena ketentuan bangunan secara umum tidak dapat disamakan dengan ketentuan pada bangunan cagar budaya yang berada pada setiap zona di kawasan budidaya. Diperlukan suatu ketentuan yang mengatur kawasan budaya Kotabaru dengan tetap memperhatikan keberadaan bangunan sebagai bangunan cagar budaya. Beberapa bangunan cagar budaya masih memiliki fungsi yang sama sejak awal didirikan dan beberapa telah mengalami perubahan fungsi. Ketentuan yang ada ini diharapkan dapat mengatur perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan bangunan cagar budaya yang memiliki fungsi lain agar tetap terjaga nilai dan prinsip-prinsip pelestarian.

Kata kunci : Kawasan budaya, Kotabaru, Bangunan Cagar Budaya

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Peninggalan budaya merupakan rekaman dasar pemikiran dan aktivitas manusia pada masanya. Peninggalan budaya di Indonesia sudah menjadi kewajiban negara untuk memberikan perlindungan, pengelolaan dan penafsiran yang tepat sangat penting untuk kemanfaatan generasi sekarang dan mendatang. Penafsiran dan penataan kembali berbagai prangkat perundang-undangan dan peraturan perlu dilakukan sehubungan dengan perkembangan zaman yang ditandai oleh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pengaturan cagar budaya di Indonesia telah berlangsung sejak masa penjajahan dengan dimunculkannya *Monumenten Ordonnantie Stbl. 238 tahun 1931 (MO)*. Dalam MO diatur perihal pendaftaran, pemilikan, penemuan, pemindahtanganan, pemberian, penelitian, kehilangan dan pidana yang harus dilaporkan atau

diketahui oleh substansi yang berwenang (Keputusan DPR RI No. 51/DPD RI/ IV/ 2009-2010 tentang pandangan pendapat DPR RI terhadap RUU tentang Cagar Budaya).

Kawasan Budaya Kotabaru di dalam perda 2 tahun 2010 tentang RTRWP DIY merupakan Kawasan Strategis Provinsi dengan tipologi Pelestarian Sosial Budaya. Kotabaru merupakan salah satu satuan ruang lain yang mempunyai nilai keistimewaan. Kotabaru adalah salah satu kawasan di Indonesia yang berkembang secara khas. Wilayah ini direncanakan untuk hunian masyarakat kolonial. Sejarah pemukiman ini dimulai ketika pada tahun 1917 residen Yogyakarta meminta sebuah wilayah di sebelah timur Sungai Code kepada Sri Sultan Hamengkubuwono VII. Secara administratif Kotabaru saat ini menjadi nama kelurahan yang terletak di Kecamatan Gondokusuman Daerah Istimewa Yogyakarta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya maka

selain Pemerintah, masyarakat juga memiliki kewajiban merawat bangunan Cagar Budaya.

Sesuai dengan perubahan zaman, bangunan-bangunan tua di Kotabaru yang sudah ditetapkan menjadi bangunan Cagar Budaya turut berubah juga, baik dari segi fungsinya dan strukturnya. Perubahan dari segi fungsi terlihat dari beberapa bangunan yang telah dialihfungsikan menjadi restoran, *homestay*, rumah pribadi, dan lain-lain. Dari segi struktur, terdapat beberapa bangunan- bangunan yang sudah mulai kehilangan struktur utamanya, sehingga perlu dukungan dari masyarakat maupun pemerintah untuk turut menjaga, melestarikan, serta mengembangkan Cagar Budaya berdasarkan ketentuan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 62 Tahun 2013 tentang Pelestarian Cagar Budaya.

Di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41 /PRT/M/2007 tentang Kriteria Teknis Kawasan Budidaya disebutkan bahwa kriteria umum dan kaidah perencanaan kawasan perumahan permukiman tidak mengganggu fungsi lindung yang ada, sedangkan berdasarkan data yang didapatkan dari Dinas pariwisata dan kebudayaan terdapat perumahan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Tidak hanya terdapat pada kawasan perumahan permukiman tapi juga pada kawasan budidaya lainnya yang terdapat bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya.

Ketetapan bangunan cagar budaya yang berada pada kawasan budidaya tidak menjadi suatu permasalahan jika terdapat aturan yang dapat menjadi acuan pasti dalam peruntukan bangunan cagar budaya tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana penerapan kebijakan daerah terhadap peruntukan bangunan cagar budaya yang berada pada beberapa zona budidaya dalam perspektif regulasi di kawasan budaya Kotabaru ?

1.3. Tujuan

Tujuan dari penyusunan makalah ini yaitu memberikan dasar ketentuan peruntukan ruang pada zona budaya yang didalam zona tersebut memiliki bangunan cagar budaya, dan diharapkan ketentuan tersebut dapat menjaga kelestarian dan nilai sejarah serta budaya pada bangunan cagar budaya meskipun dimanfaatkan untuk fungsi lain.

1.4. Lingkup Penulisan

Dalam penelitian ini membahas mengenai bangunan cagar budaya yang berada di Kawasan Budaya Kotabaru dan memiliki beberapa fungsi yaitu pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, permukiman, perkantoran dan transportasi. Diperlukan suatu ketentuan untuk menjaga nilai- nilai sejarah dan budaya yang

terkandung, mengingat bangunan cagar budaya tersebut juga memiliki fungsi lain. Dalam menentukan ketentuan tersebut terdapat peraturan dan kebijakan yang dijadikan dasar yaitu Peraturan Gubernur DIY Nomor 62 Tahun 2013 Tentang Pelestarian Cagar Budaya dan UU Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya. Jadi penelitian ini hanya sebatas membahas mengenai harmonisasi peruntukan bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dengan pemanfaatan untuk beberapa kegiatan dan dilihat dalam perspektif regulasi di Kawasan Budaya Kotabaru agar bangunan cagar budaya tersebut tidak mengalami perubahan nilai-nilai sejarah dan budaya yang terkandung didalamnya.

2. Metodologi

2.1. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam kajian ilmiah ini melalui pendekatan empiris dan kepustakaan. Pendekatan empiris yaitu dengan mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Dengan pendekatan empiris penelitian diarahkan kepada identifikasi keadaan di lapangan maka dapat diketahui peran dari suatu aturan dalam kenyataan di lapangan, apakah aturan yang ada benar- benar berlaku, tidak berlaku, terjadi penyimpangan atau telah berubah dan sebagainya.

Kepustakaan dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bahan- bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer yaitu semua peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan benda cagar budaya, bahan hukum sekunder, antara lain buku- buku, surat kabar, jurnal ilmiah, laporan- laporan, dokumen resmi, serta berbagai data statistik yang tersedia yang diperlukan. Bahan hukum tersier yang meliputi kamus, ensiklopedia.

2.1. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara pengumpulan data primer dan sekunder. Beberapa metode pengumpulan data antara lain:

a. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan untuk memperkaya data dan informasi. Kegiatan pengumpulan data sekunder tersebut dilakukan dengan Mencari data mengenai kebijakan dan program pengembangan kawasan cagar budaya di kawasan Kotabaru;

b. Pengumpulan Data Primer

Data primer guna melengkapi data sekunder dan dapat memberikan gambaran mengenai kondisi sebenarnya di lapangan. Data primer dikumpulkan dengan cara :

- 1) Observasi/ pengamatan lapangan untuk mengenali kondisi wilayah secara keseluruhan.
- 2) Dokumentasi lapangan. Untuk mendapatkan gambaran kondisi lapangan, dilakukan dengan fotografi dalam bentuk digital.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Gambaran Umum Kawasan

Lingkup Kawasan meliputi sebagian wilayah Kecamatan Gondokusuman dan sebagian wilayah Kecamatan Danurejan, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kawasan Inti, yaitu wilayah Kelurahan Kotabaru, dengan batas sebagai berikut:
 - Batas Utara :Jl. Jenderal Sudirman
 - Batas Selatan :Rel Kereta api.
 - Batas Barat :Sungai Code
 - Batas Timur :Jl. Wahidin Sudirohusodo
- b. Kawasan Penyangga, yaitu wilayah Kelurahan Terban, dan Kelurahan Bausasran dengan batas sebagai berikut:
 - Batas Utara :Jl. Colombo – Jl. Cik Di Tiro
 - Batas Selatan :Jl. Stasiun Lempuyangan – Relkereta api.
 - Batas Barat :Sungai Code – Jl. C Simanjuntak
 - Batas Timur : Sungai Belik - Jl. Dr.

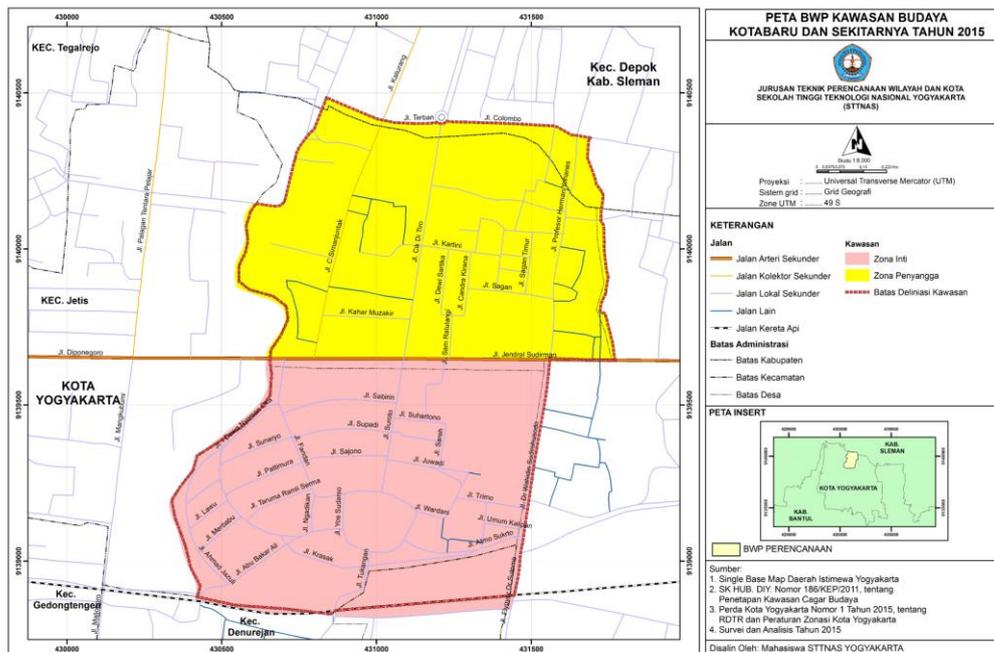
Sutomo

3.2. Kebijakan Tentang Bangunan Cagar Budaya

Pemerintah Kota Yogyakarta dan Pemerintah DIY telah menetapkan lima kawasan program Jogja *Heritage City*. Lima kawasan itu meliputi Kotabaru, Kotagede, Keraton, Pakualaman, dan Malioboro. (Tempo Yogyakarta, 2014). Kelima wilayah tersebut perlu melakukan pengawasan terhadap pengajuan izin pendirian dan renovasi bangunan yang tak sesuai dengan konsep program Jogja *Heritage City*. Kawasan Kotabaru memiliki bangunan bercorak kolonial sehingga dilarang untuk diubah menjadi fasad Jawa, atau bentuk lain yang tak mencerminkan fasad khas *indiesch*.

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa: Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berinding dan/atau tidak berinding, dan beratap. Hal tersebut menjelaskan bahwa bangunan cagar budaya merupakan cagar budaya yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah.

Kotabaru sebagai kawasan cagar budaya Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini tertuang dalam Perda DIY No 6 Tahun 2012, Tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya. Disebutkan dalam perda tersebut bahwa panduan arsitektur bangunan baru pada kawasan cagar



Gambar 1.
Peta Wilayah Perencanaan
Sumber: Perda Kota Yogyakarta, Survei & Analisis

budaya Kotabaru ditetapkan memakai gaya arsitektur Indis dan Kolonial.

Melalui Perda DIY No 6 Tahun 2012, diharapkan tetap terjaga kelestarian kawasan Kotabaru terutama aspek fisiknya, yang meliputi lingkup kawasan dan spasial yang lebih kecil yaitu lingkup bangunan. Dalam UU No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang pasal 5 ayat 2 disebutkan bahwa yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan. Sedangkan bangunan cagar budaya yang telah di tetapkan oleh dinas pariwisata dan kebudayaan Yogyakarta di Kawasan Kotabaru terdapat bangunan hunian, pendidikan, kesehatan, peribadatan dan bangunan umum lainnya yang termasuk bangunan lindung cagar budaya.

Dalam Peraturan Daerah RTRW Kota Yogyakarta Bab4 Pasal 10 Ayat 4 menyebutkan bahwa Strategi untuk memantapkan fungsi lindung melalui pemeliharaan dan pelestarian terhadap kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan serta pencegahan dampak negatif kegiatan manusia meliputi :

- a. Mengelola kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan dengan memadukan kepentingan pelestarian budaya Daerah dan pariwisata budaya;
- b. Mengelola kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan dengan mengembangkan pariwisata rekreasi dan pendidikan;
- c. Melarang kegiatan budidaya apapun yang tidak berkaitan dengan fungsinya dan tidak berkaitan dengan nilai-nilai budaya yang terkandung di dalamnya.

Peraturan tersebut menjelaskan bahwa dalam kawasan cagar budaya memiliki keterbatasan terhadap kegiatan masyarakat. Keterbatasan ini berkaitan dengan pemanfaatan kawasan cagar budaya yang harus berkaitan dengan nilai- nilai budaya dan sesuai dengan fungsinya. Selain itu dalam kawasan cagar budaya juga di atur mengenai pengendalian pembangunan seperti dalam RTRW Kota Yogyakarta Bab 5 pasal 42 ayat 2 tentang sistem telekomunikasi menjelaskan bahwa pembangunan menara bersama tidak diperbolehkan pada lokasi bangunan benda cagar budaya.

Bangunan bersejarah dapat dimiliki oleh setiap orang dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya dan tidak bertentangan dengan UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya namun perlu diketahui bahwa Pasal 17 ayat (1) UU No. 11 Tahun 2010 menyebutkan bahwa “Setiap orang dilarang mengalihkan kepemilikan cagar budaya peringkat

nasional, peringkat propinsi, atau peringkat kabupaten/kota, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, kecuali dengan izin Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan tingkatannya.” Dengan adanya berbagai kebijakan dalam pengelolaan kawasan cagar budaya maka kawasan Kotabaru yang memiliki banyak bangunan sebagai benda cagar budaya, khususnya bangunan-bangunan dengan gaya arsitektur indis diperlukan suatu ketentuan yang dapat memberi perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan sehingga dapat menjaga cagar budaya dari ancaman pembangunan fisik perkotaan.

3.3. Identifikasi Bangunan Cagar Budaya Di Kawasan Budaya Kotabaru

Banyak bangunan di Kotabaru yang merupakan peninggalan arsitektur colonial yang masih berdiri sampai sekarang. Bangunan bergaya arsitektur Indis baik yang berpotensi sebagai bangunan warisan budaya maupun bangunan yang sudah ditetapkan sebagai BCB. Berdasarkan fungsinya bangunan-bangunan peninggalan masa kolonial bergaya arsitektur Indis di kotabaru dapat dikelompokkan menjadi bangunan umum dan bangunan rumah tinggal. Bangunan umum berdasarkan fungsinya dapat dibedakan menjadi :

1. Bangunan Pendidikan

Yang dimaksud bangunan pendidikan ini adalah bangunan-bangunan sekolah. Banyak bangunan sekolah yang dibangun pada masa colonial yang sudah ditetapkan sebagai BCB yaitu:

Tabel 1.

Bangunan Cagar Budaya Pendidikan di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/Situs	Nomor Penetapan
SD Negeri Ungaran I	BCB PM.07/PW.007/MKP 2007
SMP Negeri 5	BWB 798/KEP/2009
SMA Negeri 3	BCB PM.07/PW.007/MKP 2007
SMA Bopkri 1	BCB PM.07/PW.007/MKP 2007
SMP Negeri 8	BCB 210/KEP/2010
SMA Negeri6	BCB PM.07/PW.007/MKP2010
SMA Negeri 9	BWB 798/KEP/2009
SMP Negeri 1	BCB PM.07/PW.007/MKP/2010
Museum TNI AD	BCB 210/KEP/2010

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012



Gambar 2. SMA Bopkri 1, contoh BCB Pendidikan (Survei lapangan, 2015)

2. Bangunan Kesehatan

Bangunan kesehatan yang dimaksud adalah bangunan-bangunan rumah sakit. Bangunan rumah sakit yang bergaya arsitektur Indis dan sudah ditetapkan sebagai bangunan BCB adalah:

Tabel 2.

Bangunan Cagar Budaya Kesehatan di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/Situs	Nomor Penetapan
RS Pantj Rapih	BCB PM.07/PW.007/MKP2010
RS Mata dr. YAP	BCB PM.07/PW.007/MKP 2007
Rs Bethesda	BCB 210/KEP/2010
Rs DKT	BCB 210/KEP/2010

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012



Gambar 3. Rumah Sakit Pantj Rapih. Contoh BCB Kesehatan. (Survei lapangan, 2015)

3. Bangunan Peribadatan

Bangunan peribadatan yang dimaksud disini adalah bangunan gereja. Bangunan Gereja yang dibangun dengan gaya arsitektur Indis dan sudah ditetapkan sebagai BCB adalah :

Tabel 3.

Bangunan Cagar Budaya Peribadatan di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/Situs	Nomor Penetapan
Gereja St Antonius	BCM PM.07/PW.007/MKP2010
Gereja HKBP	BCM 210/KEP/2010

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012



Gambar 4. Gereja Katolik Santo Antonius, contoh BCB Peribadatan (survei lapangan, 2015)

4. Bangunan Perdagangan dan Jasa

Bangunan perdagangan umum yang bergaya arsitektur Indis dan sudah ditetapkan menjadi BCB adalah:

Tabel 4.

Bangunan Cagar Budaya Perdagangan dan Jasa Di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/situs	Nomor Penetapan
Indraloka Homestay	BWB 798/KEP/2009
EMX Fortune Int	BWB 798/KEP/2009
Gabah Resto	BWB 798/KEP/2009
Kafe dan Resto Own Cipta Karya	BWB 798/KEP/2009
Pizza Hut	BCB 210/KEP/2010
Gedung Asuransi Jiwasraya	BWB 798/KEP/2009

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012



Gambar 5. Cafe, contoh BCB Perdagangan dan Jasa (survei lapangan, 2015)

5. Bangunan Perumahan

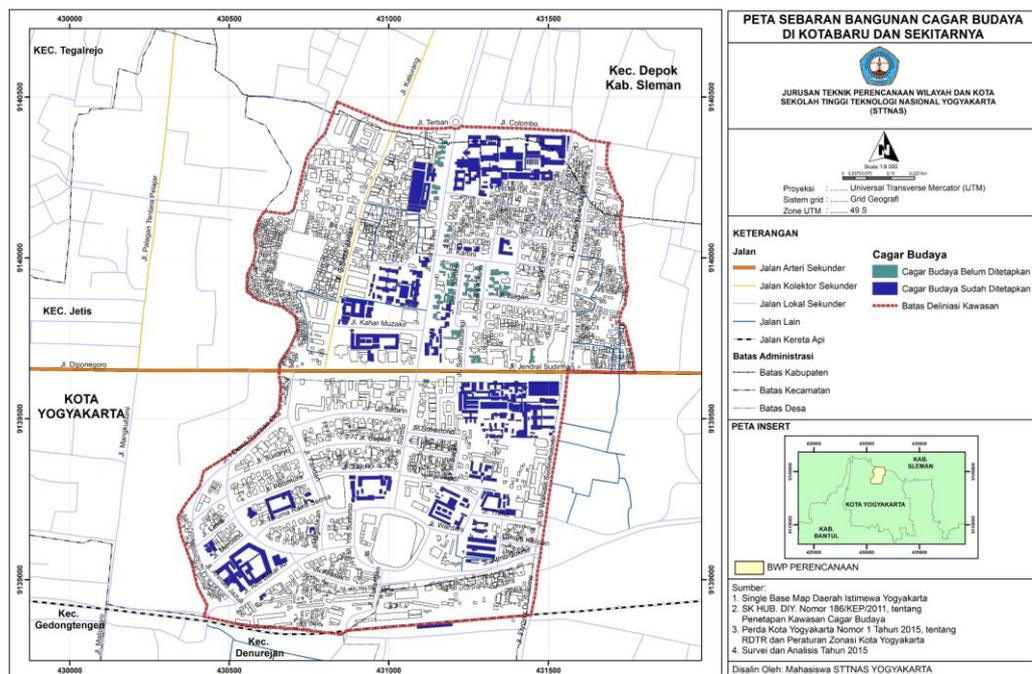
Di kawasan Kotabaru dan sekitarnya juga telah ditetapkan bangunan cagar budaya Perumahan yang kebanyakan terdiri dari rumah tinggal pribadi dan kelompok.

Tabel 5.

Bangunan Cagar Budaya Perumahan Di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/situs	Nomor Penetapan
Rumah Tinggal Prof. Dr. Maria Sumardjono	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Hj. Soebekti	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Wicara Dwi Riyanto	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Budhi Santoso	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Ny. Yashinta Etie Putrawati	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Ny. Sumitro Kolopakting	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Maya	BWB 798/KEP/2009
Rumah Tinggal Adi Pranoto, SE	BWB 798/KEP/2009
Rumah Indis Ny. Mulyo	BWB 798/KEP/2009
Joglo Mangun Suwito / Surono	BWB 798/KEP/2009
Susteran Amal Kasih Mulia	BCB 185/KEP/2011
Seminari	BCB 210/KEP/2010
Kolose St Ignatius	BCB 210/KEP/2010
Asrama Mahasiswa Aceh	BWB 798/KEP/2009
Asrama Kompi	BCB 210/KEP/2010
Asrama Mahasiswa Putri Ratnaningsih	BWB 798/KEP/2009

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012



Gambar 7. Contoh BCB Perumahan (survei lapangan, 2015)



Gambar 8. RRI, contoh BCB Perkantoran (Survei lapangan, 2015)

Gambar 6.

Peta Sebaran Bangunan Cagar Budaya di Kotabaru dan Sekitarnya

Sumber: Perda Kota Yogyakarta, Survei & Analisis

6. Bangunan Perkantoran

Di Kawasan Kotabaru dan sekitarnya terdapat bangunan perkantoran yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Berikut adalah bangunan cagar budaya perkantoran di Kotabaru dan sekitarnya :

Tabel 6

Bangunan Cagar Budaya Perkantoran Di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/situs	Nomor Penetapan
RRI	BCB 210/KEP/2010
Badan Perpustakaan Daerah	BCM PM.07/PW.007/MKP2010
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota	BCM PM.07/PW.007/MKP2010

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012

7. Bangunan Transportasi

Stasiun Lempuyangan yang termasuk dalam kawasan perencanaan merupakan bangunan cagar budayayang memiliki fungsi sebagai sarana transportasi.

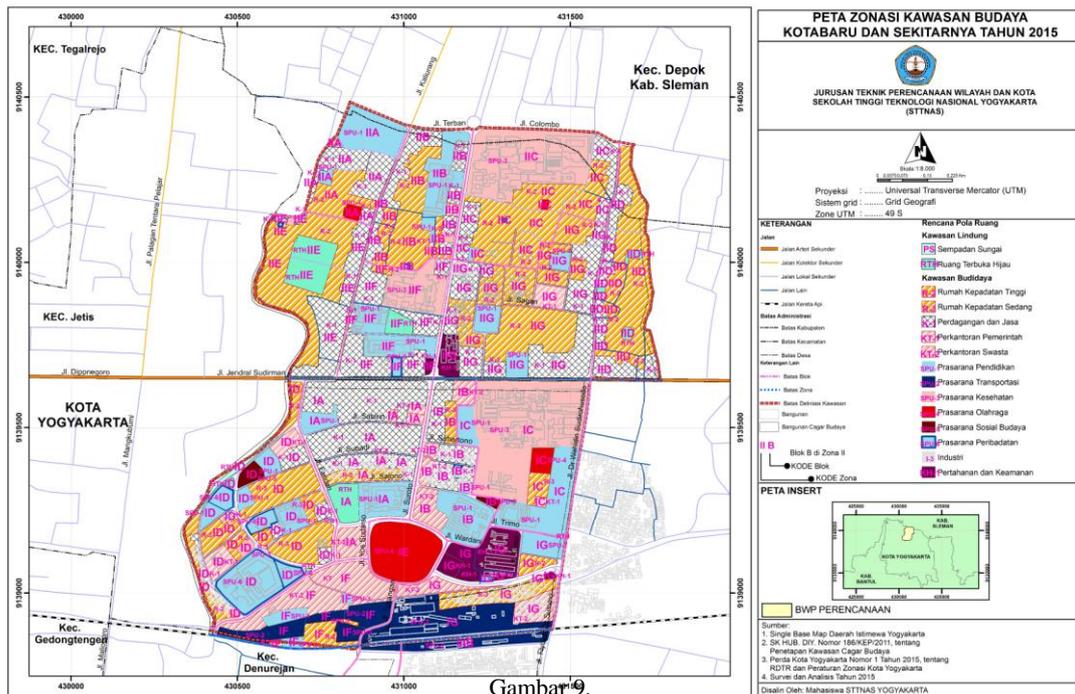
Tabel 7

Bangunan Cagar Budaya Transportasi di Kotabaru dan Sekitarnya

Nama BCB/Situs	Nomor Penetapan
Stasiun Lempuyangan	BCB 210/KEP/2010

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2012

Persebaran Bangunan Cagar Budaya di Kotabaru dan Sekitarnya dapat dilihat pada Gambar 9. Peta Sebaran Bangunan Cagar Budaya di Kotabaru dan Seitarnya.



Gambar 9.
Peta Zonasi Kawasan Budaya Kotabaru dan Sekitarnya
Sumber: Perda Kota Yogyakarta, Survei & Analisis

3.4. Harmonisasi Ketentuan Bangunan Cagar Budaya dan Regulasi Tata Ruang di Kawasan Budaya Kotabaru dan Sekitarnya

Kawasan Budaya Kotabaru diklasifikasikan ke dalam zona Kawasan Lindung dan Zona kawasan budidaya. Dalam kawasan lindung Kotabaru sesuai dengan peraturan pemerintah No. 38/2011 meliputi kawasan sepanjang kiri dan kanan sungai termasuk sungai buatan/ kanal/ saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai. Selain itu terdapat kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, bangunan- bangunan cagar budaya baik yang sudah ditetapkan maupun masih dalam proses, tersebar di kawasan Kotabaru dan sekitarnya.

Klasifikasi kawasan budidaya di wilayah perencanaan mengacu pada peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten / Kota. Kawasan budi daya di kawasan Kotabaru dan sekitarnya terdiri dari permukiman, perdagangan dan jasa tunggal, perkantoran, peruntukan prasarana, pertahanan dan keamanan, industri, dan Ruang Terbuka Hijau. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 9. Peta Zonasi Kawasan Budaya Kotabaru dan sekitarnya.

Berdasarkan peta zonasi yang telah ditetapkan, dapat ditemukan beberapa bangunan cagar budaya yang termasuk dalam zona budidaya

di Kawasan Budaya Kotabaru seperti pada zona permukiman, perdagangan, pendidikan, kesehatan dan transportasi. Bangunan cagar budaya yang telah diatur dalam zona budidaya tersebut memiliki ketentuan pemanfaatan yang diberlakukan khusus untuk masing-masing zona. Hal ini yang menjadi catatan ketika satu zona yang tidak memiliki bangunan cagar budaya harus menyesuaikan dengan ketentuan atau aturan yang sama seperti zona yang memiliki bangunan cagar budaya.

Pengendalian peruntukan bangunan cagar budaya telah ditetapkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 62 Tahun 2013 tentang pelestarian Cagar Budaya dan UU Nomor 11 tahun 2010 tentang cagar budaya. Dalam proses pengendaliannya ada beberapa aspek pengendalian yang perlu diperhatikan dalam proses penetapan regulasi tata ruang, yaitu: (1) pemanfaatan dan fungsi bangunan; (2) pengembangan bangunan; dan (3) kepemilikan bangunan cagar budaya. Ketiga ketentuan tersebut jika dicermati memiliki keterkaitan dengan muatan materi wajib Peraturan Zonasi dalam Permen PU No. 20 tahun 2011 yang meliputi: (1) ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan; (2) intensitas pemanfaatan ruang; (3) tata bangunan; dan (4) ketentuan pelaksanaan. Berikut bentuk harmonisasi ketentuan peruntukan bangunan cagar budaya terhadap peraturan zonasi di Kawasan Budaya Kotabaru:

a. Zona Pendidikan

Di Kawasan Budaya Kotabaru terdapat beberapa fasilitas pendidikan yang termasuk dalam Bangunan Cagar Budaya yaitu SD Negeri Ungaran 1, SMP negeri 5, SMA Negeri 3, SMA Bopkri 1, SMP Negeri 8, SMA Negeri 6, SMA Negeri 9, dan Museum TNI AD. Jika dilihat dari ketentuan peruntukan zona pendidikan secara umum maka ketentuan yang ditetapkan pada zona pendidikan untuk intensitas pemanfaatan ruang zona pendidikan adalah memiliki KDB maksimum adalah 60%, KLB maksimum 1,8 dan KDH minimal adalah 30%. Jika dilihat pada ketentuan tata bangunan pendidikan secara umum bangunan pendidikan memiliki ketinggian maksimum adalah 16 meter dengan ketinggian bangunan yang kurang dari 8 meter memiliki jarak samping bangunan dan jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter sedangkan bangunan yang ketinggiannya lebih dari 10 sampai dengan 12 meter jarak samping dan belakang bangunan adalah 2,5 meter. Tampilan bangunan pada zona pendidikan ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Ketentuan-ketentuan umum pada sub zona pendidikan tidak dapat di terapkan untuk bangunan pendidikan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dalam zona pendidikan. Seperti SMA Bopkri 1 yang termasuk dalam sub zona pendidikan memiliki bangunan cagar budaya yang memiliki ketentuan sendiri atau tidak dapat disamakan dengan ketentuan bangunan pendidikan secara umum karena bangunan SMA Bopkri 1 merupakan bangunan cagar budaya yang harus dilestarikan dan dapat dijaga nilai sejarah serta budaya bangunan tersebut.

Bentuk harmonisasi regulasi bangunan cagar budaya yang berada pada zona pendidikan yaitu pemanfaatan cagar budaya untuk pendidikan didasarkan pada kriteria: memiliki nilai-nilai yang dapat meningkatkan kualitas dan jati diri masyarakat; memiliki nilai-nilai yang dapat meningkatkan intelektualitas masyarakat; mengandung unsur-unsur yang dapat menginspirasi dan menumbuhkan kreativitas masyarakat.

Ketentuan lainnya mengenai pemanfaatan ruang, pengembangan dan kepemilikan bangunan cagar budaya akan memiliki ketentuan yang sama dengan bangunan cagar budaya pada zona lainnya.

b. Zona Kesehatan

Pada zona kesehatan di Kawasan Budaya Kotabaru terdapat empat bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yaitu RS. Panti Rapih, RS. Mata dr. YAP, RS. Bethesda dan RS. DKT. Bangunan kesehatan ini merupakan bangunan yang tidak mengalami perubahan fungsi

sejak awal didirikan. Secara umum terdapat ketentuan untuk zona pendidikan yaitu memiliki KDB maksimum adalah 60%, KLB maksimum adalah 2,4 dan KDH minimal adalah 2,4. Ketentuan tersebut merupakan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang. Ketentuan tata bangunan pada zona kesehatan yaitu memiliki ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter dengan tampilan pada zona kesehatan ini adalah bebas, dengan tetap memperhatikan karakteristik arsitektur lokal dan lingkungan sekitarnya.

Bangunan cagar budaya yang terdapat di zona kesehatan harus memiliki ketentuan tersendiri yang tidak dapat disamakan dengan ketentuan umum tersebut. Ketentuan tersendiri ini sebagai bentuk harmonisasi dari bangunan cagar budaya yang berada pada zona kesehatan yaitu mengenai pemanfaatan dan fungsi bangunan cagar budaya, pengembangan bangunan cagar budaya, dan kepemilikan bangunan cagar budaya. Bangunan cagar budaya pada zona ini merupakan bangunan yang memiliki fungsi sama atau tidak berubah sejak awal didirikan pada masa kolonial.

Ketentuan-ketentuan sebagai bentuk harmonisasi bangunan cagar budaya di zona budaya memiliki beberapa ketentuan yang sama dengan ketentuan bangunan cagar budaya pada zona lain.

c. Zona Peribadatan

Pada zona peribadatan di Kawasan Cagar Budaya Kotabaru bangunan Gereja St. Antonius dan Gereja HKBP merupakan bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Secara umum terdapat ketentuan untuk bangunan di zona pendidikan yaitu KDB pada bangunan di zona pendidikan adalah 60%, KLB maksimal 1,8 atau setara dengan 3 lantai, KDH adalah 30% dan Tinggi Bangunan 16 meter. Tampilan bangunan pada zona peribadatan ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Melihat status bangunan peribadatan ini merupakan bangunan cagar budaya maka ketentuan secara umum tersebut tidak dapat disamakan dengan ketentuan untuk bangunan cagar budaya. Oleh karena itu bangunan cagar budaya pada zona peribadatan ini memiliki beberapa ketentuan. Bangunan cagar budaya di zona pendidikan ini merupakan bangunan yang telah dimanfaatkan sebagai peribadatan sejak awal didirikan pada masa kolonial oleh karena itu bangunan ini diharapkan dapat tetap dijaga fungsi aslinya.

Beberapa ketentuan untuk bangunan cagar budaya pada setiap zona yaitu berupa ketentuan pemanfaatan dan fungsi, ketentuan pengembangan

dan ketentuan kepemilikan bangunan cagar budaya. bentuk harmonisasi dengan ketentuan ini adalah sama dengan bangunan cagar budaya pada zona lain.

d. Perdagangan dan jasa

Pada zona perdagangan dan jasa terdapat beberapa bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Seperti bangunan pizza hut yang sudah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Dalam zona perdagangan dan jasa terdapat beberapa ketentuan umum yang mengatur mengenai bangunan didalam zona tersebut. Yaitu KDB 80%, KLB 3,2, KDH minimal 20% dan TB adalah 20 meter. Tampilan bangunan pada zona perdagangan dan jasa ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Ketentuan umum ini tidak dapat diterapkan kepada bangunan cagar budaya yang telah ditetapkan pada zona perdagangan dan jasa. Perlu ada nya suatu pengendalian sendiri terhadap bangunan cagar budaya walaupun memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa karena mengingat bangunan cagar budaya yang perlu di jaga nilai sejarah dan budayanya.

Seperti pada zona- zona lainnya terdapat tiga ketentuan untuk memberikan harmonisasi pada bangunan cagar budaya yang berada pada zona perdagangan dan jasa yang memiliki ketentuan umum bagi bangunan di dalam zona perdagangan jasa tapi tidak dapat diterapkan untuk bangunan cagar budaya.

e. Zona perumahan

Bangunan perumahan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya di Zona perumahan ini beberapa merupakan milik pribadi. Bangunan ini memiliki beberapa ketentuan secara umumnya. Bangunan pada zona perumahan ini memiliki KDH maksimal 60%, KLB 1,2 KDH minimal 20% dan tinggi bangunan 10 meter atau setara dengan dua lantai. Tampilan bangunan pada zona perumahan ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Ketentuan secara umum ini tidak dapat diterapkan untuk bangunan cagar budaya. Dalam menjaga kelestarian bangunan cagar budaya perumahan ini diperlukan peran masyarakat untuk dapat mengerti dan menjaga bangunan cagar budaya. Bangunan cagar budaya ini memiliki tiga ketentuan seperti pada bangunan cagar budaya pada zona lainnya. Ketiga ketentuan ini yaitu ketentuan pemanfaatan dan fungsi, pengembangan dan kepemilikan bangunan cagar budaya.

Dengan adanya ketentuan ini diharapkan bangunan cagar budaya memiliki pengendalian dalam pemanfaatannya.

f. Zona perkantoran

Terdapat tiga bangunan cagar budaya di zona perkantoran ini yaitu RRI, Badan Perpustakaan Daerah, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota. Seperti pada zona- zona lainnya, zona perkantoran memiliki ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang dan tata bangunan di zona perkantoran. Ketentuan KDB pada zona ini yaitu 60%, ketentuan KLB maksimal 2,4 atau 4 lantai dengan KDH minimal 50% dan tinggi bangunan 20 meter. Tampilan bangunan pada zona perkantoran ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Pada bangunan cagar budaya di zona perkantoran akan berbeda ketentuannya dengan bangunan yang bukan cagar budaya. Ketentuan bangunan cagar budaya pada zona perkantoran yaitu mengenai pemanfaatan dan fungsi, pengembangan dan kepemilikan bangunan cagar budaya. ketentuan ini merupakan ketentuan yang sama dengan bangunan cagar budaya pada zona lainnya.

g. Zona transportasi

Bangunan dalam zona transportasi yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya adalah bangunan Stasiun Lempuyangan. Pada zona transportasi terdapat ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang dan tata bangunan pada zona ini yaitu KDB maksimal 60%, KLB maksimal 1,2, KDH minimal 30% dan tinggi bangunan 10 meter atau setara dengan 2 lantai. Tampilan bangunan pada zona pendidikan ini adalah bebas dengan tetap memperhatikan karakteristik lokal dan lingkungan sekitarnya.

Ketentuan umum ini merupakan ketentuan untuk bangunan yang tidak termasuk bangunan cagar budaya pada zona transportasi. Ketentuan tersebut tidak dapat di terapkan pada bangunan cagar budaya. Stasiun lempuyangan merupakan bangunan cagar budaya yang telah dimanfaatkan sebagai transportasi sejak awal didirikan sehingga diperlukan suatu ketentuan tersendiri untuk menjaga kelestarian dan sejarah serta budaya bangunan cagar budaya.

Ketentuan untuk bangunan cagar budaya sebagai bentuk harmonisasi terdiri dari tiga ketentuan yaitu pemanfaatan dan fungsi, pengembangan dan kepemilikan bangunan cagar budaya.

h. Ketentuan Pemanfaatan, Fungsi, Pengembangan dan Kepemilikan

Seperti yang telah diterangkan pada setiap zona terdapat ketentuan pemanfaatan dan fungsi, pengembangan dan kepemilikan bangunan cagar budaya yang dapat menjadi bentuk pelestarian bangunan cagar budaya pada setiap zona. Ketentuan tersebut adalah sebagai berikut: ketentuan pemanfaatan dan fungsi bangunan cagar budaya yaitu Penyesuaian atau perubahan fungsi dalam upaya revitalisasi dilakukan tanpa mengubah bentuk bangunan/konstruksi aslinya. Revitalisasi dilakukan oleh badan pengelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Bangunan yang memiliki fungsi sama/ tidak berubah sejak awal didirikan hingga sekarang tetap dijaga fungsi aslinya dan ketentuan pengembangannya diatur dengan tidak menghilangkan nilai sejarah dari bangunan itu sendiri.; Pemanfaatan bangunan cagar budaya pada zona perdagangan, perumahan dan perkantoran dapat diizinkan dengan mendapat izin Pemerintah Daerah dan / atau Pemerintah Kabupaten / Kota untuk. Izin pemanfaatan diterbitkan setelah mendapatkan rekomendasi dari Dewan Warisan Budaya. Ketentuan dalam pengembangannya diatur dengan tidak menghilangkan nilai sejarah dari bangunan itu sendiri.

Ketentuan pengembangan bangunan cagar budaya yaitu Pengembangan bangunan cagar budaya dilakukan dengan adaptasi yaitu dengan menambah fasilitas, sarana, prasarana secara terbatas. Adaptasi dilakukan dengan prinsip-prinsip pelestarian dan berpedoman pada nilai-nilai penting cagar budaya dengan mendapat ijin adaptasi dari instansi yang berwenang di bidang kebudayaan pemerintah daerah/ pemerintah kabupaten/ kota disertai rekomendasi dari Dewan Warisan Budaya.; Tanah dan bangunan cagar budaya yang sudah terdaftar menjadi bangunan cagar tidak boleh dipugar / dirubah bentuk arsitekturnya terkecuali mendapat izin pemugaran diberi oleh pemerintah, pemerintah daerah, pemerintah Kabupaten / Kota sesuai dengan kewenangannya setelah mendapat rekomendasi dari Dewan Warisan Budaya.

Ketentuan kepemilikan bangunan cagar budaya yaitu Setiap orang yang memiliki dan atau yang menguasai Cagar Budaya dapat memanfaatkan Cagar Budaya setelah mendapatkan izin Pemerintah Daerah dan / atau Pemerintah Kabupaten / Kota untuk kepentingan agama, sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, teknologi, kebudayaan; dan/atau, pariwisata. Izin pemanfaatan diterbitkan setelah mendapatkan rekomendasi dari Dewan Warisan Budaya. Setiap orang dapat

memiliki dan/atau menguasai bangunan cagar budaya dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UU Nomor 11 tahun 2010 tentang cagar budaya.

4. Kesimpulan

Beberapa bangunan di Kotabaru merupakan peninggalan arsitektur kolonial yang masih berdiri sampai sekarang. Dalam setiap zona budidaya terdapat ketentuan- ketentuan umum berdasarkan peraturan zonasi yang mengatur tentang pemanfaatan ruang dan tata bangunan. Bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dan berada pada zona pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, perumahan, perkantoran, dan transportasi.

Bangunan cagar budaya memerlukan ketentuan sebagai bentuk harmonisasi. Ketentuan pada setiap zona tersebut tidak dapat disamakan ketentuannya dengan ketentuan umum pada setiap zona. Hal ini mengingat bangunan cagar budaya perlu dilestarikan dan perlu dijaga nilai sejarah dan budayanya. Ketentuan yang diperuntukan bagi bangunan cagar budaya di setiap zona tersebut terdiri dari ketentuan pemanfaatan dan fungsi bangunan cagar budaya, pengembangan bangunan cagar budaya, dan ketentuan kepemilikan bangunan cagar budaya. Ketentuan tersebut berdasarkan pada Peraturan Gubernur DIY Nomor 62 Tahun 2013 Tentang Pelestarian Cagar Budaya dan UU Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya.

Berdasarkan perspektif regulasi cagar budaya di Kawasan Budaya Kotabaru bahwa peran pemerintah sangat berpengaruh dalam pemberian izin yang akan mempengaruhi perubahan struktur/konstruksi, fungsi dan menjaga nilai sejarah dan budaya bangunan itu sendiri, karena itu diharapkan pemerintah dapat sangat bijak dalam pengambilan keputusan perizinan. Tidak hanya pemerintah, masyarakat juga memiliki peran penting dalam menjaga bangunan cagar budaya dengan menaati peraturan dan ketentuan yang ada serta menyadari akan pentingnya menjaga bangunan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah dan budaya agar tidak menjadi korban perkembangan kota modern.

Ucapan Terimakasih

Puji Syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa karena telah mengaruniakan hikmat dan akal budi sehingga tugas ini dapat dikerjakan dengan baik. Terima kasih buat Dosen yang telah membimbing dan mengarahkan dalam pengerjaan makalah ini. Terima kasih juga buat Konsultan di CV. Reka Kusuma Buana yang memberikan banyak masukan dalam proses pengerjaan tugas

dan terima kasih buat rekan-rekan mahasiswa yang memberikan motivasi sehingga tugas ini dapat terselesaikan.

Daftar Pustaka

- Harjiyatni Francisca Romana, Sunarya Raharja. *Jurnal Perlindungan Hukum Benda Cagar Budaya Terhadap Ancaman Kerusakan Di Yogyakarta*. Fakultas Hukum. Universitas Janabadra. Yogyakarta.
- Keputusan DPR RI Nomor 51/DPD RI/ IV/2009-2010. *Pandangan Pendapat DPR RI Terhadap Rancangan Undang- Undang Tentang Cagar Budaya*.
- Laporan Akhir (2015). *Penyusunan Peraturan Zonasi Kawasan Budaya Kotabaru, Kota Yogyakarta*.
- Panggabean, Sriayu Aritha. *Jurnal. Perubahan Fungsi dan Struktur Bangunan Cagar Budaya Kota Semarang Ditinjau Dari Perspektif Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2010*. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang.
- Peraturan Gubernur DIY Nomor 62 Tahun 201. *Tentang Pelestarian Cagar Budaya*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. Nomor : 20/PRT/M/2011/. *Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten /Kota*.
- Undang- undang RI Nomor 11 Tahun 2010 *Tentang Cagar Budaya*.
- TEMPO.CO. *Pemandangan Tugu Pal Putih Setelah Selesai Program "Revitalisasi Cagar Budaya" di Yogyakarta. Tanggal Post : 04 September 2015*.