

**MAL PELAYANAN PUBLIK DENGAN KONSEP *ADAPTIVE REUSE*  
BANGUNAN BALAIKOTA MAKASSAR**



Oleh  
**SITTI AINUN FITRI**  
**D051171301**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**2023**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**“Mal Pelayanan Publik Dengan Konsep *Adaptive Reuse* Bangunan Balaikota Makassar”**

Disusun dan diajukan oleh

Sitti Ainun Fitri  
D051171301

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 17 Januari 2023

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

**Ir. Ria Wikantari Rosalia, M.Arch.,PhD.**  
NIP. 19610915 198811 2 001

**Ir. Abdul Mufti Radja, ST., MT., Ph.D**  
NIP. 19690304 199903 1 004

Mengetahui  
Ketua Program Studi Arsitektur



**Dr. Ir. H. Edward Syarif, MT.**  
NIP. 19690612 199802 1 001

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SITTI AINUN FITRI

NIM : D051171301

Program Studi : Strata 1/ Teknik Arsitektur

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya yang berjudul:

**MAL PELAYANAN PUBLIK DENGAN KONSEP ADAPTIVE REUSE  
BANGUNAN BALAIKOTA MAKASSAR (GOUVERNEUR KANTOOR)**

Adalah karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 24 Januari 2023

Yang menyatakan,



Sitti Ainun Fitri

**MAL PELAYANAN PUBLIK DENGAN KONSEP *ADAPTIVE REUSE*  
BANGUNAN BALAIKOTA MAKASSAR (*GOUVERNEUR KANTOOR*)**

Sitti Ainun Fitri, Ria Wikantari, Abdul Mufti Radja

Mahasiswa Departemen Arsitektur Universitas Hasanuddin, Dosen Departemen  
Arsitektur Universitas Hasanuddin

Email [fitriainun.af@gmail.com](mailto:fitriainun.af@gmail.com)

**ABSTRAK**

Mal Pelayanan Publik adalah tempat berlangsungnya kegiatan atau aktivitas penyelenggaraan pelayanan publik atas barang, jasa dan/atau pelayanan administrasi yang merupakan perluasan fungsi pelayanan terpadu baik pusat maupun daerah serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan Swasta dalam rangka menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Tujuan kehadiran Mal Pelayanan Publik adalah memberi kemudahan, kecepatan, keterjangkauan keamanan dan kenyamanan kepada masyarakat dalam mendapatkan pelayanan. Selain itu untuk meningkatkan daya saing global dalam memberikan kemudahan berusaha di Indonesia.

Kehadiran Mal Pelayanan Publik di Kota Makassar mampu menyokong iklim investasi. Saat ini Mal Pelayanan Publik di Kota Makassar yang berada di lingkungan Balaikota Makassar masih tidak sesuai dengan standar undang-undang Permen PNARB No.23 2017 yang dimana belum memunahi pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Pembangunan *New* Balaikota dapat menyebabkan gedung Kantor Balaikota saat ini menjadi terbengkalai. Hal ini dapat dilihat dengan fenomena kurangnya kesadaran pemerintah dan masyarakat terhadap menjaga/melestarikan bangunan cagar budaya di Kota Makassar saat ini. Rancangan ini juga diharapkan menjadi wajah Kota Makassar dengan memanfaatkan kembali Kantor Balaikota saat ini dan tetap mempertahankan elemen-elemen yang bersejarah. Metode *adaptive reuse* adalah konsep yang tepat untuk di aplikasikan dalam rancangan Mal Pelayanan Publik pada bangunan Kantor Balaikota Makassar. Adapun bangunan cagar budaya yang ada di Kawasan Balaikota dapat dimanfaatkan sebagai Pusat Informasi Cagar Budaya Kota Makassar.

**Kata Kunci : Mal Pelayanan Publik, *Adaptive Reuse***

**PUBLIC SERVICE HALL WITH ADAPTIVE REUSE CONCEPT OF  
MAKASSAR CITY HALL (*GOUVERNEUR KANTOOR*)**

Sitti Ainun Fitri, Ria Wikantari, Abdul Mufti Radja  
Mahasiswa Departemen Arsitektur Universitas Hasanuddin, Dosen Departemen  
Arsitektur Universitas Hasanuddin  
Email [fitriainun.af@gmail.com](mailto:fitriainun.af@gmail.com)

### **ABSTRACT**

Public Service Mall is a place where activities or activities for the implementation of public services for goods, services and/or administrative services take place which are an expansion of integrated service functions both central and regional as well as services for State-Owned Enterprises/Regional-Owned Enterprises and Private Companies in order to provide fast service , easy, affordable, safe and comfortable. The purpose of the presence of the Public Service Mall is to provide convenience, speed, affordability, security and convenience to the public in obtaining services. In addition to increasing global competitiveness in providing ease of doing business in Indonesia.

The presence of Public Service Malls in Makassar City is able to support the investment climate. At present the Public Service Mall in Makassar City which is in the Makassar City Hall environment is still not in accordance with the standards of the Permen PNARB No. 23 2017 which has not fulfilled services that are fast, easy, affordable, safe and comfortable. The construction of the New City Hall can cause the current City Hall Office building to be abandoned. This can be seen by the phenomenon of the lack of awareness of the government and society towards maintaining/preserving cultural heritage buildings in Makassar City at this time. This design is also expected to be the face of Makassar City by reusing the current City Hall Office and still maintaining historic elements. The adaptive reuse method is the right concept to be applied in the design of a Public Service Mall in the Makassar City Hall Office building. The cultural heritage buildings in the City Hall area can be used as the Makassar City Cultural Heritage Information Center.

**Kata Kunci : *Public Service Hall, Adaptive Reuse***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan acuan perancangan ini yang berjudul “**Mal Pelayanan Publik dengan Konsep *Adaptive Reuse* Bangunan Balaikota Makassar (*Gouverneur Kantoor*)**”.

Dengan ini penulis haturkan terima kasih kepada Ir. Ria Wikantari., M. Arch, Ph. D, Ir. Abdul Mufti Radja., S. T., M. T, Ph. D., Dr. Ir. Mochsen Sir, S. T., M. T, dan Afifah Harisah, S.T., M.T., Ph. D., selaku dosen Laboratorium Teori dan Sejarah Arsitektur yang telah memberikan bimbingan dan arahan. Tak lupa pula berterima kasih kepada seluruh pihak yang terkait, dan berharap agar proposal ini dapat memberikan manfaat yang besar bagi kita untuk mempelajari tentang Ruang Pelayanan Publik dan Bangunan Cagar Budaya.

Penulis menyadari jika dalam penyusunan acuan perancangan ini masih terdapat beberapa kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan acuan perancangan ini. Semoga acuan perancangan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Makassar, Desember 2022 Penyusun,

SITTI AINUN FITRI

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	2
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	5
<b>DAFTAR ISI</b> .....	6
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	11
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	14
<b>BAB I</b> .....	15
<b>A. Latar Belakang</b> .....	15
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	19
<b>C. Tujuan Sasaran Perencanaan</b> .....	20
1. Tujuan .....	20
2. Sasaran .....	20
<b>D. Manfaat Perencanaan</b> .....	21
1. Ilmu Arsitektur .....	21
2. Praktisi Arsitektur .....	21
3. Kebijakan Tata Ruang Bangunan dan Lingkungan .....	21
<b>E. Sistematika Penulisan</b> .....	21
<b>BAB II</b> .....	23
<b>A. Mal</b> .....	23
1. Mal Secara Etimologi .....	23
2. Mal.....	23
3. Elemen Mal.....	24
4. Jenis Mal.....	24
<b>B. Pelayanan Publik</b> .....	26

1. Pelayanan Publik .....	26
2. Penyelenggaraan Pelayanan Publik .....	28
4. Standar Pelayanan Publik.....	30
5. Pola Penyelenggaraan.....	30
<b>C. Mal Pelayanan Publik.....</b>	<b>32</b>
1. Penyelenggara MPP .....	33
2. Jenis Pelayanan yang terdapat pada MPP.....	33
3. Prinsip Mal Pelayanan Publik.....	35
4. Tujuan Mal Pelayanan Publik.....	35
<b>D. Public Service Hall .....</b>	<b>36</b>
1. Pengertian Hall .....	37
2. Fungsi Lain dari Hall.....	37
Fungsi-fungsi lain dari Hall menurut (Stanford Anderson, 2009) yaitu: .....	37
3. Struktur Public Service Hall Georgia .....	39
<b>E. Civic Center .....</b>	<b>39</b>
1. Civic Center .....	39
2. Metode Rancangan Civic Center .....	40
<b>F. Pelestarian Bangunan Cagar Budaya .....</b>	<b>43</b>
1. Bangunan Cagar Budaya.....	43
2. Kategori Cagar Budaya menurut Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2010.....	44
3. Pelestarian Cagar Budaya .....	45
4. Jenis-jenis Pelestarian Cagar Budaya .....	45
5. Prinsip Pelestarian.....	46
6. Landasan Operasional Pelestarian Cagar Budaya .....	47
7. Pemugaran Cagar Budaya .....	48
<b>G. Arsitektur Kolonial Belanda .....</b>	<b>49</b>
1. Arsitektur Kolonial Belanda.....	49
2. Ciri-Ciri Arsitektur Kolonial .....	49
3. Periodisasi Arsitektur Kolonial .....	53



<b>H. Adaptive Reuse</b> .....	54
1. Adaptive Reuse.....	54
2. Manfaat Adaptive Reuse dalam Konservasi .....	55
3. Startegi Penerapan Adaptive Reuse.....	55
<b>I. Building Infill</b> .....	56
1. Building Infill .....	56
2. Kriteria Tapak Building Infill .....	57
3. Pendekatan Desain dalam Penerapan Building Infill sebagai Metode Pelestarian dan Kawasan Bersejarah .....	58
<b>J. Studi Preseden Mal Pelayanan Publik</b> .....	62
<b>K. Studi Preseden Adaptive Reuse</b> .....	65
<b>L. Studi Preseden Infill Building</b> .....	70
<b>BAB III</b> .....	76
<b>TINJAUAN KHUSUS LOKASI</b> .....	76
<b>A. Gambaran Umum Kota Makassar</b> .....	76
1. Kondisi Geografi .....	76
2. Kondisi Topografi.....	77
3. Keadaan Iklim .....	78
<b>B. Tinjauan Demografi</b> .....	80
1. Penduduk .....	80
2. Agama .....	81
3. Bahasa .....	81
<b>C. Tinjauan Tata Ruang</b> .....	81
<b>D. Tinjauan Aksesibilitas</b> .....	84
<b>E. Kawasan Bersejarah di Kota Makassar</b> .....	84
<b>F. Gouverneur Kantoor, Kantor Balaikota Kota Makassar</b> .....	85
<b>BAB IV</b> .....	91

<b>PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN .....</b>	<b>91</b>
<b>A. Pendekatan Metode Perancangan .....</b>	<b>91</b>
<b>B. Pendekatan Konsep Perancangan Makro .....</b>	<b>92</b>
1. Analisis Tapak .....	93
2. Pendekatan Konsep Tapak .....	94
3. Pendekatan Konsep Tata Massa Tapak .....	96
<b>C. Pendekatan Konsep Perancangan Mikro .....</b>	<b>98</b>
1. Analisis Karakteristik Kegiatan .....	99
2. Pelayanan Mal Pelayanan Publik .....	99
3. Analisis Pelaku dan Polal Kegiatan .....	103
4. Fasilitas Mal Pelayanan Publik .....	104
5. Analisis Kebutuhan Ruang .....	106
6. Besaran Ruang .....	112
7. Pendekatan Konsep Bentuk dan Penampilan Bangunan .....	127
8. Pendekatan Konsep Tata Ruang Luar .....	127
9. Pendekatan Konsep Tata Ruang Dalam .....	128
10. Pendekatan Konsep Sistem Struktur .....	128
11. Pendekatan Konsep Utilitas Bangunan .....	130
<b>BAB V .....</b>	<b>133</b>
<b>KONSEP PERANCANGAN .....</b>	<b>133</b>
<b>A. Metode Perancangan .....</b>	<b>133</b>
<b>B. Konsep Perancangan Makro .....</b>	<b>134</b>
1. Rona Awal Tapak .....	134
2. Analisis Lingkungan .....	136
<b>C. Konsep Perancangan Mikro .....</b>	<b>140</b>
1. Konsep Hubungan Ruang .....	140
2. Konsep Bentuk dan Penampilan Bangunan .....	142
3. Konsep Struktur Bangunan .....	146
4. Konsep Tata Ruang Dalam .....	147

5. Konsep Tata Ruang Luar .....	150
6. Konsep Sistem Utilitas Bangunan.....	151

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>154</b>
-----------------------------	------------

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kondisi Mal Pelayanan Publik Kota Makassar.....	16
Gambar 1. 2 Kondisi Ruang Dalam Kantor Balaikota.....	17
Gambar 1. 3 Artikel Terkait Pembangunan <i>New Balaikota</i> .....	18
Gambar 2. 1 <i>The Mall</i> , melihat kebarat daya menghadap Istana .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Gambar 2. 2 Peta <i>The Mall</i> dan <i>Pall Mall St.</i> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Gambar 2. 3 Permainan <i>Pall-Mall</i> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Gambar 2. 4 Rekonstruksi kehidupan umum di Agora Yunani, kadang-kadang digunakan sebagai pasar.....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Gambar 2. 5 Mal terbuka, Beach Walk, Badung .....	24
Gambar 2. 6 Mal tertutup, <i>Plaza</i> Indonesia, Jakarta Pusat .....	25
Gambar 2. 7 Mal Terpadu, Mal Ratu Indah, Makassar .....	25
Gambar 2. 8 Nassau Hall .....	38
Gambar 2. 9 Beberapa Jenis <i>Gable</i> .....	50
Gambar 3. 1 Peta Kota Makassar.....	76
Gambar 3. 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar.....	82
Gambar 3. 3. Keterangan Pola Ruang Kota Makassar.....	82
Gambar 3. 4 Peta Rencana Kawasan Strategis.....	83
Gambar 3. 5. Peta Rencana Kawasan Strategis.....	83
Gambar 3. 6 Sebaran Cagar Budaya .....	85
Gambar 3. 7. <i>Gouverneur Kantoor</i> .....	86
Gambar 3. 8. Bukaan Jendela dan Ventilasi pada <i>Gouverneur Kantoor</i> .....	87
Gambar 3. 9. Selasar sebagai pencapaian antar ruang dan untuk sirkulasi penghawaan dan pencahayaan .....	87
Gambar 3. 10. Denah Eksisting Lantai 1 .....	88
Gambar 3. 11. Denah Eksisting Lantai 2 .....	88
Gambar 3. 12. Detail Tangga Utama di <i>Lobby</i> .....	89
Gambar 3. 13. Detail <i>balustrade</i> .....	89

Gambar 3. 14. Salah satu sudut side entrance sisi Barat, tangganya berbentuk huruf 'L' .....	90
Gambar 3. 15. Konstruksi Basement... <b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>	
gambar 4. 1 Analisis Lokasi Tapak.....	93
gambar 4. 2 Alur Pelayanan Pada Mal Pelayanan Publik.....	103
gambar 4. 3 Bored pile .....	129
gambar 4. 4 Pondasi Tiang Pancang .....	129
Gambar 5. 1. Tapak warna orans adalah tapak perencanaan .....	<b>Kesalahan!</b>
<b>Bookmark tidak ditentukan.</b>	
Gambar 5. 2 Tapak warna krem adalah bangunan bersejarah .....	<b>Kesalahan!</b>
<b>Bookmark tidak ditentukan.</b>	
Gambar 5. 3 Bangunan warna biru adalah bangunan <i>Infill</i> . <b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>	
Gambar 5. 4 Jarak dan waktu tempuh antara menuju atau dari tapak perencanaan .....	134
Gambar 5. 5 Situs-situs di sekitar Kota Makassar .....	135
Gambar 5. 6 Situs Bangunan Cagar Budaya di sekitar tapak .....	136
Gambar 5. 7. Dimensi Tapak Perancangan.....	136
Gambar 5. 8. Sempadan Jalan pada Tapak .....	137
Gambar 5. 9. Easement pada Tapak.....	137
Gambar 5. 10. Koefisien Dasar Bangunan pada Tapak .....	138
Gambar 5. 11. Sirkulasi Tapak Lingkungan .....	138
Gambar 5. 12. Kondisi Parkiran.....	139
Gambar 5. 13. Orientasi Matahari.....	139
Gambar 5. 14 Zonasi Ruang secara Vertikal .....	140
Gambar 5. 15. Zonasi Ruang secara Horizontal .....	140
Gambar 5. 16. Alternatif Desain 1 Variasi 1 .....	142
Gambar 5. 17. Alternatif Desain 1 Variasi 2.....	143
Gambar 5. 18. Alternatif Material Bentuk 1 .....	144
Gambar 5. 19. Alternatif Desain 2 .....	145

Gambar 5. 20. Alternatif Material Bentuk 2 .....	146
Gambar 5. 21. Perencanaan Parkir Bawah Tanah.....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Gambar 5. 22. Perencanaan Struktur pada Tower.....	147
Gambar 5. 23. Penggunaan Warna Ruang .....	148
Gambar 5. 24. Penggunaan Material.....	148
Gambar 5. 25. Penggunaan Tekstur .....	149
Gambar 5. 25. Minim Sekat .....	150

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jenis Pelayanan yang terdapat pada Mal Pelayanan Publik.....	33
Tabel 2. 2 Tabel Banding Mal Pelayanan Publik.....	62
Tabel 2. 3 Tabel Studi Banding Adapive <i>Reuse</i> .....	65
Tabel 3. 1 Kecamatan di Kota Makassar .....	77
Tabel 3. 2 Pengamatan Suhu dan Kelembaban Menurut Bulan di Kota Makassar 2020.....	78
Tabel 3. 3 Kecepatan Angin.....	78
Tabel 3. 4 Jumlah Curah Hujan dan Penyinaran Matahari .....	79
Tabel 3. 5 Peningkatan Jumlah Penduduk Kota Makassar .....	80
Tabel 3. 6 Angka Penduduk Kota Makassar per-Kecamatan Tahun 2020 .....	80
Tabel 4. 1 Jenis Pelayanan yang terdapat pada Mal Pelayanan Publik.....	101
Tabel 4. 2 Kebutuhan Ruang berdasarkan Jenis Kegiatan .....	106
Tabel 4. 3 Kebutuhan Ruang berdasarkan Pelaku Kegiatan .....	107

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kota pintar (*smart city*) adalah upaya-upaya inovatif yang memberikan kemudahan kepada masyarakat kota tersebut dengan seiring berkembang dan majunya teknologi. Kota pintar bertujuan mewujudkan perikehidupan yang lebih berkualitas dan kota yang berkelanjutan, mengintegrasikan teknologi informasi dan komunikasi dalam tata Kelola sehari-hari dengan tujuan untuk mempertinggi efisiensi, memperbaiki pelayanan publik dan meningkatkan kesejahteraan warga.

Pelayanan publik yang baik adalah salah satu yang menjadi tujuan *smart city*. Prosedur pelayanan di Indonesia yang masih kurang baik, sehingga pemerintah berupaya mendorong pembangunan Mal Pelayanan Publik. Permen PANRB Nomor 23 Tahun 2017 mendefinisikan Mal Pelayanan Publik adalah tempat berlangsungnya kegiatan atau aktivitas penyelenggaraan pelayanan publik atas barang, jasa dan/atau pelayanan administrasi yang merupakan perluasan fungsi pelayanan terpadu baik pusat maupun daerah serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan Swasta dalam rangka menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Tujuan kehadiran Mal Pelayanan Publik adalah memberi kemudahan, kecepatan, keterjangkauan keamanan dan kenyamanan kepada masyarakat dalam mendapatkan pelayanan. Selain itu untuk meningkatkan daya saing global dalam memberikan kemudahan berusaha di Indonesia. Prinsip yang dianut dalam Mal Pelayanan Publik yaitu keterpaduan, berdayaguna, koordinasi, akuntabilitas, aksesibilitas dan kenyamanan.

Pemerintahan sedang menargetkan pembangunan Mal Pelayanan Publik, penetapan tersebut melalui surat keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 11/2018 tentang penempatan Lokasi Penyelenggaraan Mal Pelayanan Publik Tahun 2018. Dalam keputusan tersebut pemerintah menetapkan 11 lokasi untuk pembangunan Mal Pelayanan Publik, diantaranya Kota Makassar termasuk dalam 11 lokasi yang di tetapkan.

Kehadiran Mal Pelayanan Publik di Kota Makassar mampu menyokong iklim investasi. Saat ini Mal Pelayanan Publik di Kota Makassar yang berada di



lingkungan Balaikota Makassar masih tidak sesuai dengan standar undang-undang Permen PNARB No.23 2017 yang dimana belum memenuhi pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Gambar 1.1, adalah salah satu kondisi Mal Pelayanan Publik Kota Makassar saat ini. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam wawancaranya pada salah satu artikel di website “Makassar Insight” mengatakan untuk meningkatnya iklim investasi perlu didukung dengan infrastruktur yang memadai. Salah satunya adalah pembangunan Mal Pelayanan Publik (Makassar Insight, 2020).



Gambar 1. 1 Kondisi Mal Pelayanan Publik Kota Makassar

Kantor Balaikota Makassar saat ini berlokasi di antara Jalan Ahmad Yani, Jalan Balaikota, dan Jalan Sultan Hasanuddin, Kecamatan Ujung Pandang. Kantor Balaikota Makassar termasuk salah satu cagar budaya di Kota Makassar yang telah diinventarisasi BP3 Makassar No. 393 perlu diperhatikan dan dilestarikan. Pada kawasan Jalan Balaikota juga banyak di temukan bangunan-bangunan cagar budaya sehingga dapat dikatakan sebagai Kawasan Heritage.



Gambar 1. 2 Kondisi Ruang Dalam Kantor Balaikota

Salah satu visi misi Walikota Makassar periode 2021-2024 adalah Pembangunan Gedung Sombere' dan *Smart, New Balai Kota, New DPRD* di daerah Central Point of Indonesia. Dalam salah satu artikel online memberikan pernyataan bahwa pembangunan *New Balai Kota* akan dilanjutkan pada tahun 2022 sesuai pada gambar 1.3.

## Rencana Pembangunan New Balai Kota Makassar Dilanjutkan, Twin Tower?



Admin  
August 3, 2021



**MAKASSAR** – Rencana pembangunan kantor New Balai Kota akan dilanjutkan, menggunakan dana investasi. Progresnya dimulai pada 2022 mendatang.

Hal itu diungkapkan Wali Kota Makassar, Moh Ramdhan “Danny” Pomanto saat ditemui di kediamannya, Selasa (03/08/2021).

“Mulai 2022. Itu investasi bukan pinjaman. Beda investasi dengan pinjaman,” tuturnya.

Sesuai perencanaan awal, pembangunan kantor pemerintah kota yang baru itu akan menggunakan lahan di kawasan reklamasi Center Point of Indonesia (CPI).

### Gambar 1. 3 Artikel Terkait Pembangunan *New Balaikota*

Pembangunan *New Balaikota* dapat menyebabkan gedung Kantor Balaikota saat ini menjadi terbengkalai. Hal ini dapat dilihat dengan fenomena kurangnya kesadaran pemerintah dan masyarakat terhadap menjaga/melestarikan bangunan cagar budaya di Kota Makassar saat ini. Gambar 1.2 adalah kondisi ruang dalam kantor balaikota yang tidak difungsikan dengan baik sehingga terlihat kumuh.

Bangunan cagar budaya dapat memberikan karakter yang berbeda pada lingkungannya, juga memberikan kesan yang nyata antara hubungan masa lalu dan masa sekarang. Untuk itu dibutuhkan upaya pelestarian bangunan pada Kantor Balaikota saat ini dengan Langkah revitalisasi maupun konservasi.

Daya tarik bangunan tua yang memunculkan perasaan nostalgia, memiliki keunikan arsitektur, dan nilai sejarah yang melekat pada bangunan tersebut. Bangunan bersejarah di Indonesia keberadaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya bahwa pemerintah, pemerintah daerah dan setiap orang dapat memanfaatkan cagar budaya untuk kepentingan agama, sosial, Pendidikan, ilmu pengetahuan, teknologi, kebudayaan dan pariwisata. Pemanfaatan bangunan bersejarah merupakan salah satu faktor penarik wisatawan. Keberadaan bangunan sejarah, situs atau monumen merupakan potensi terhadap pengembangan heritage tourism atau disebut sebagai wisata warisan. Bangunan bersejarah menjadi alternatif pengembangan pariwisata di perkotaan.

Undang-undang Cagar Budaya No.11 Tahun 2010 menjelaskan bahwa bangunan cagar budaya perlu dilestarikan dan dikelola secara tepat dengan upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan dalam rangka memajukan kebudayaan nasional. Oleh Karena itu negara bertanggungjawab dalam pengaturan perlindungan, pengembangan dan penmafaatan cagar budaya.

Secara umum *adaptive reuse* dilakukan sebagai Alternatif melindungi dan menjaga bangunan cagar budaya dengan mengalihkan fungsi lama menjadi fungsi baru yang bermanfaat bagi masyarakat. Ketika fungsi lama pada bangunan cagar budaya menjadi tidak sesuai untuk penggunaannya disebabkan perkembangan teknologi, pengembangan ekonomi, maka kebijakan *adaptive reuse* dianggap sebagai strategi yang tepat untuk keberlanjutan penggunaan kembali bangunan (Reswara, 2021).

Berawal dari pemikiran di atas menjadikan dasar dalam perancangan sebuah sarana yang bisa mewadahi masyarakat dalam proses administrasi, jasa dan menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Rancangan ini juga diharapkan menjadi wajah Kota Makassar dengan memanfaatkan kembali Kantor Balaikota saat ini dan tetap mempertahankan elemen-elemen yang bersejarah. Metode *adaptive reuse* adalah konsep yang tepat untuk di aplikasikan dalam rancangan Mal Pelayanan Publik pada bangunan Kantor Balaikota Makassar. Adapun bangunan cagar budaya yang ada di Kawasan Balaikota dapat dimanfaatkan sebagai Pusat Informasi Cagar Budaya Kota Makassar.

## **B. Rumusan Masalah**

### **1. Non Arsitektur**

Jenis-jenis pelayanan apa saja yang di Wadahi dalam Mal Pelayanan Publik?

### **2. Arsitektur**

- a. Bagaimana menyelaraskan rancangan bangunan baru dan bangunan bersejarah baru dalam satu kawasan?
- b. Bagaimana menggabungkan aktifitas pelayanan untuk administrasi perizinan ataupun non-perizinan, jasa, dan barang dalam satu wadah?
- c. Bagaimana merancang pola ruang yang mampu memwadah pengujung dalam mengurus administrasi dengan memberi kemudahan, kecepatan, keterjangkauan keamanan, dan kenyamanan?
- d. Bagaimana merencanakan penataan lingkungan sekitar, vegetasi, sirkulasi kendaraan dan penjalan kaki dan fasilitas penunjang yang dapat mendukung bangunan yang akan rancang?

### **C. Tujuan Sasaran Perencanaan**

#### **1. Tujuan**

Menyusun suatu konsep yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam perancangan fisik Mal Pelayanan Publik

#### **2. Sasaran**

Sasaran yang ingin dicapai adalah Menyusun kriteria perancangan yang berisi kriteria dan syarat perencanaan perancangan Mal Pelayanan Publik yaitu,

##### **a. *Non* Arsitektural**

Mengidentifikasi jenis kegiatan yang diwadahi dalam kawasan Mal Pelayanan Publik

##### **b. Arsitektural**

1) Mengadakan studi tata fisik makro meliputi:

- a) Analisis lokasi
- b) Analisis tapak
- c) Pola tata massa

2) Mengadakan studi tentang tata fisik mikro meliputi:

- a) Karakteristik kegiatan
- b) Struktur Mal Pelayanan Publik
- c) Kebutuhan dan besaran ruang

- d) Pola Organisasi ruang
- e) Sistem struktur dan utilitas

#### **D. Manfaat Perencanaan**

1. Ilmu Arsitektur
  - a. Mampu menjadi pedoman dan acuan dasar dalam melakukan perancangan sehingga rancangan selanjutnya menjadi lebih baik lagi
  - b. Sebagai sarana edukasi terhadap pelestarian bangunan cagar
2. Praktisi Arsitektur
  - a. Menambahkan wawasan ilmu pengetahuan arsitektur dalam pelestarian bangunan cagar budaya dan strategi penerapan metode *Adaptive Reuse*
  - b. Menambahkan wawasan ilmu pengetahuann arsitektur terhadap penataan dan pola ruang pada bangunan pelayanan publik
3. Kebijakan Tata Ruang Bangunan dan Lingkungan
  - a. Meningkatkan citra Kota Makassar
  - b. Memanfaatkan bangunan bersejarah agar tidak terbengkalai

#### **E. Sistematika Penulisan**

##### **BAB I           Pendahuluan**

Penulisan skripsi ini dimulai dari penjelasan awal mengenai topik masalah yang akan dibahas. Pada bagian ini, terdapat latar belakang yang membahas mengenai urgensi perancangan dan konsep yang digunakan. Dalam bab pendahuluan ini juga terdapat rumusan masalah pada perencanaan perancangan, tujuan dan sasaran dari penulisan skripsi, manfaat yang didapatkan, dan sistematika penulisan dalam penulisan skripsi.

##### **BAB II           Tinjauan Pustaka**

Pembahasan yang terdapat pada bab ini, berisi tentang penjelasan mengenai teori-teori dan pengetahuan umum yang berkait dengan topik pembahasan penulisan skripsi ini. Teori-teori dan pengetahuan umum ini membantu penulis menguatkan argumentasi penulis dan penulisan skripsi ini. Teori yang digunakan dalam penulisan ini dipilih mencakup topik pembahasan yang diangkat yaitu ruang pelayanan publik dan konsep pendekatan *adaptive reuse*.

**BAB III Tinjauan Khusus Lokasi**

Pembahasan yang terdapat pada bab ini berisi tentang penjelasan khusus mengenai kota Makassar dan kawasan Balaikota.

**BAB IV Pendekatan Konsep Perancangan**

Pembahasan yang terdapat pada bab ini berisi tentang analisis terhadap hal-hal yang berkaitan dengan perancangan Mal Pelayanan Publik dengan Konsep *Adaptive Reuse* yang mencakup analisis mulai dari pendekatan metode perancangan, pendekatan konsep perancangan dalam skala makro hingga pendekatan konsep perancangan dalam skala mikro dan merujuk pada literatur.

**BAB V Konsep Perancangan**

Berisi kesimpulan mengenai hal-hal yang akan dijadikan sebagai konsep dasar acuan dalam merancang Mal Pelayanan Publik dengan Konsep *Adaptive Reuse*. Pada bab ini akan menjelaskan mengenai konsep perancangan mulai dari metode perancangan, konsep perancangan dalam skala makro hingga konsep perancangan dengan skala mikro.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Mal

#### 1. Mal Secara Etimologi

Menurut Merriam Webster perusahaan Amerika Serikat penerbit buku referensi, khususnya kamus menjelaskan asal kata dari *mall* adalah gang yang digunakan untuk permainan dari Italia pada abad ke 16 yang disebut *Pall-Mall*. *The Mall*, kawasan pejalan kaki St. James's di London, awalnya adalah gang *Pall-Mall*. Ketika orang-orang kehilangan minat bermain *Pall-Mall*, gang tersebut di tata menjadi kawasan pejalan kaki yang modis yang di penuh pepehongan dan bunga. Salah satu tempat terbuka serupa dengan *The Mall* adalah, National Mall AS. Pada pertengahan abad ke-20 kata *Mall* diterapkan sebagai ruang publik, mulai dari ruang terbuka di antara gedung-gedung, sampai dengan bangunan besar yang kompleks di pinggir jalan raya tempat lautan mobil menunggu di tempat parkir hingga pemiliknya datang dengan belanjaan yang tidak ada kaitannya dengan *pall-mall* sama sekali (Merriam-Webster). Dalam kamus Merriam-Webster memberikan sinonim dari kata *mall* yaitu *broadwalk, promenade, a public place for strolling*.

#### 2. Mal

Menurut Amarena Nediari (2013), bangunan mal merupakan sarana untuk berkerumunnya masyarakat urban dengan kepentingan tertentu. Kepergian masyarakat ke mal adalah sebuah kepentingan independen tanpa adanya ikatan emosional antara satu sama lain. Sebagai ruang publik, mal menjadi suatu hal yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat urban. Mal menjadi *one stop shopping* yang memenuhi kebutuhan ayah yang ingin melengkapi koleksi hobinya, ibu yang ingin mencari tas, dan anak yang bermain games virtual di arena permainan.

Menurut Urban Land Institute (1997) dalam Nediri (2013), mal merupakan kelompok kesatuan komersial yang dibangun di sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah unit operasi, berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe, *look*, dan *area* perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko-toko.



### 3. Elemen Mal

Dalam (Nediari, 2013) menerangkan mal secara struktur, menurut Rubinstein (1992), mal merupakan penggambaran dari kota yang terbentuk oleh elemen-elemen:

- a. *Anchor (magnet)* yaitu *department store*
- b. *Secondary Anchor (magnet sekunder)* yang terdiri atas supermarket, *superstore* dan bioskop
- c. *Street mall* (berupa pedestrian yang menghubungkan antar-anchor, dan *landscaping* (pertamanan)

Hal tersebut merupakan beberapa prinsip yang secara umum masih diterapkan dalam perencanaan dan pengembangan bangunan mal.

Dalam perkembangan Mal dari masa ke masa, menurut (Nediari, 2013) struktur mal juga mengalami evolusi. Sekitar pertengahan taun 2005 *plaza EX* tidak menerapkan anchor (*department store*) sebagai daya tarik utama, namun menerapkan Hard Rock Café sebagai pusat hiburan yang menjadi tujuan pengunjung mal. Namun berdasarkan observasi obsevasi lapangan dalam (Nediari, 2013), bangunan mal tanpa *department store* terlihat kurang menarik jika dibandingkan dengan mal yang memiliki *department store* di dalamnya.

### 4. Jenis Mal

- a. Mal Terbuka

Mal terbuka adalah mal tanpa pelingkup. Keuntungannya adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah. Kekurangannya adalah kendala pengontralan iklim yang berpengaruh terhadap kenyamanan. Seperti pada gambar 2.5, konsep mal terbuka di Badung, Bali.



Gambar 2. 1 Mal terbuka, Beach Walk, Badung

b. Mal Tertutup

Mal tertutup adalah mal dengan pelingkup. Keuntungannya berupa kenyamanan pada pengontrolan iklim. Kekurangannya adalah biaya yang mahal dan memberi kesan kurang luas. Seperti pada gambar 2.6, konsep mal tertutup di Plaza Indonesia, Jakarta Pusat.



Gambar 2. 2 Mal tertutup, Plaza Indonesia, Jakarta Pusat

c. Mal Terpadu

Mal terpadu adalah penggabungan antara mal terbuka dan tertutup. Bentuk ini muncul untuk mengantisipasi terhadap keborosan energi untuk pengontrolan iklim serta menghemat pembuatan dan perawatan pada mal tertutup. Biasanya, berupa mal tertutup yang mempunyai akhiran yang terbuka. Seperti pada gambar 2.7, konsep mal terpadu di Mal Ratu Indah, Makassar, dimana terdapat area dengan koridor terbuka dan juga terdapat *area* dengan koridor tertutup.



Gmbar 2. 3 Mal Terpadu, Mal Ratu Indah, Makassar

## **B. Pelayanan Publik**

### **1. Pelayanan Publik**

Salah satu tugas pokok pemerintah yang terpenting adalah memberikan pelayanan umum kepada masyarakat (Nurdin, 2019). Pada hakekatnya pelayanan publik memiliki suatu ruang lingkup yang luas, tidak hanya terbatas pada pelayanan dalam arti sempit, yakni pada proses pelayanan tatap muka (bertemu) antara unsur yang melayani (pegawai pemerintah) dengan orang yang dilayani (publik) akan tetapi juga terletak pada seluruh proses pemenuhan kebutuhan masyarakatnya (pelayanan dalam arti luas), seperti kebutuhan masyarakat terhadap kebutuhan jembatan, pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap jalan yang baik, pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap sarana pendidikan, sarana dan prasarana perekonomian, pertanian dan perkebunan, kebutuhan masyarakat akan rasa aman, tertib dan tentram dan segala bentuk proses pemenuhan kebutuhan masyarakat lainnya dalam kehidupan masyarakat dalam suatu negara (Maulidah, 2014).

Sementara itu, istilah publik berada dari bahasa Inggris *public* yang berarti umum, masyarakat, negara.

Dalam artikel pada situs resmi OMBUDSMAN Republik Indonesia, Putra, 2020 memberikan beberapa definisi pelayanan publik menurut pakar organisasi dan Manajemen. Kata dasar "pelayanan" menurut Pasolong (2010:128), didefinisikan sebagai aktivitas seseorang, sekelompok dan/atau organisasi baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memenuhi kebutuhan. Sedangkan definisi "pelayanan publik" menurut Mahmudi (2010:223), adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan publik dan pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Definisi lain pelayanan publik menurut Harbani Pasolong (2007:128) adalah setiap kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap sejumlah manusia yang memiliki setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan atau kesatuan, dan menawarkan kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada suatu produk secara fisik. Sementara Sinambela dalam buku "Reformasi Pelayanan Publik" (2014:5) menyatakan bahwa "Pelayanan publik adalah pemenuhan keinginan dan kebutuhan masyarakat oleh penyelenggara negara. Negara didirikan

oleh publik (masyarakat) tentu saja dengan tujuan agar dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pada hakikatnya negara dalam hal ini pemerintah (birokrat) haruslah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan dalam hal ini bukanlah kebutuhan secara individual akan tetapi berbagai kebutuhan yang sesungguhnya diharapkan oleh masyarakat, misalnya kebutuhan akan kesehatan, pendidikan dan lain-lain.”

Sementara pakar luar negeri seperti Roth (1926: 1) mendefinisikan sebagai layanan yang tersedia untuk masyarakat baik secara umum (seperti museum) atau secara khusus (seperti di restoran makanan). Sedangkan Lewis & Gilman (2005:22) mendefinisikan pelayanan publik adalah kepercayaan publik. Warga negara berharap pelayanan publik dapat melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber penghasilan secara tepat dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Pelayanan publik yang adil dan dapat dipertanggungjawabkan menghasilkan kepercayaan publik. Dibutuhkan etika pelayanan publik sebagai pilar dan kepercayaan publik sebagai dasar untuk mewujudkan pemerintah yang baik.

Sementara definisi menurut Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik. Kata "barang, jasa dan pelayanan administratif" dalam bagian penjelasan dianggap sudah jelas, tetapi sebenarnya maksud "barang" bukanlah barang yang bisa diperdagangkan oleh manusia sehari-hari tetapi yang dimaksud adalah barang publik (*public goods*) yang penyediannya dilakukan oleh pemerintah. (Putra, 2020)

Dalam Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2017 mendefinisikan pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan/atau pelayanan administrative yang disediakan oleh penyelenggara pelayan publik.

## 2. Penyelenggaraan Pelayanan Publik

Dalam Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2017 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan penyelenggara pelayanan publik yaitu setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.

Dalam Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik, Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 mendefinisikan penyelenggara pelayanan publik adalah instansi pemerintah. Instansi pemerintah adalah sebuah sebutan kolektif meliputi Satuan Kerja/satuan Organisasi Kementerian, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Kesekretariatan Lembaga Tertinggi dan Tinggi Negara, dan Instansi Pemerintah lainnya, baik Pusat maupun Daerah termasuk Badan Usaha Milik Negara, Badan Hukum Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah. Indeks kepuasan masyarakat adalah tingkat kepuasan masyarakat dalam memperoleh pelayanan yang diperoleh dari penyelenggara atau pemberi pelayanan sesuai harapan dan kebutuhan masyarakat.

Penyelenggaraan pelayanan publik perlu memperhatikan dan menerapkan prinsip standar, pola penyelenggaraan biaya, pelayanan bagi penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil dan balita, pelayanan khusus, biro jasa pelayanan, tingkat kepuasan masyarakat, pengawasan penyelenggaraan, penyelesaian pengaduan dan sengketa serta evaluasi kinerja penyelenggaraan.

## 3. Prinsip Pelayanan Publik

Bersumber dari Lampiran Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No. 63/KEP/M.PAN/7/2003, Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik memberikan beberapa prinsip pelayanan publik yang seharusnya.

### 1) Kesederhanaan

Prosedur pelayanan publik tidak berbelit-belit, mudah dipahami, dan mudah dilaksanakan.

### 2) Kejelasan

- Persyaratan teknis dan administratif pelayanan publik

- Unit kerja/pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan dan penyelesaian keluhan/persoalan/sengketa dalam pelaksanaan pelayanan publik.

3) Kepastian Waktu

Pelaksanaan pelayanan publik dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang ditentukan.

4) Akurasi

Produk pelayanan publik diterima dengan benar, tepat dan sah.

5) Keamanan

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum.

6) Tanggung Jawab

Pimpinan penyelenggara pelayanan publik atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pelayanan dan penyelesaian keluhan/persoalan dalam pelaksanaan pelayanan publik.

7) Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Tersedianya sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sara teknologi telekomunikasi dan *informatika*.

8) Kemudahan Akses

Tempat dan lokasi serta sarana pelayanan yang memadai, mudah dijangkau oleh masyarakat, dan dapat memanfaatkan teknologi telekomunikasi dan *informatika*.

9) Kedisiplinan, Kesopanan dan Kemarahan

Pemberi pelayanan harus bersikap disiplin, sopan dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ikhlas.

10) Kenyamanan

Lingkungan pelayanan harus tertib, teratur, disediakan ruang tunggu yang nyaman, bersih, rapi, lingkungan yang indah dan sehat serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung pelayanan, seperti parkir, toilet, tempat ibadah dan lain-lain.

#### 4. Standar Pelayanan Publik

Setiap penyelenggaraan pelayanan publik harus memiliki standar pelayanan dan dipublikasikan sebagai jaminan adanya kepastian bagi penerima pelayanan. Standar pelayanan merupakan suatu ukuran yang dibakukan dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang wajib ditaati oleh pemberi dan penerima pelayanan.

Standar pelayanan, sekurang-kurangnya meliputi:

- 1) Prosedur Pelayanan
- 2) Waktu Penyelesaian
- 3) Biaya Pelayanan
- 4) Produk Pelayanan
- 5) Sarana dan Prasarana
- 6) Kompetensi Petugas Pemberi Pelayanan

#### 5. Pola Penyelenggaraan

Pola atau model penyelenggaraan pelayanan umum adalah kesatuan bentuk tata cara penyelenggaraan pelayanan yang didasarkan pada suatu prosedur dan tata kerja atau rangka kegiatan tertentu yang dilaksanakan secara sistematis dengan memperhatikan sendi atau prinsip-prinsip pelayanan umum.

Dalam membahas tentang pola pelayanan di samping akan diuraikan berdasarkan landasan teoritis akan tetapi lebih banyak bersumber dari peraturan yang ditetapkan oleh Kantor MENPAN, karena pola pelayanan publik tersebut sudah diterapkan di Indonesia sehingga lebih memudahkan dalam menjelaskan dan memberikan pemahaman kepada para pembacanya. Pola dalam pengertian secara umum sering disamakan dengan model, padahal pengertiannya cukup berbeda. Pola sesungguhnya suatu aktivitas atau kegiatan yang cenderung memiliki keajegan untuk terus dilakukan secara berulang-ulang, sehingga keajegan itu menjadi terintegrasi dan menjadi pedoman. Sedangkan model adalah suatu cara yang bisa menyederhanakan dari suatu persoalan yang kompleks, sehingga memberikan kemudahan dalam pemahaman terhadap suatu objek tertentu. Demikian pula dalam penjelasan mengenai “pola pelayanan publik” sedapat mungkin sama dengan pendefinisian tersebut di atas.

Pada dasarnya pola pelayanan publik diberikan penyelenggara pelayanan, sesuai dengan tugas, fungsi dan kewenangannya. Sesuai dengan jenis dan sifat pelayanan, serta dengan pertimbangan agar dapat melaksanakan prinsip-prinsip pelayanan umum secara efektif, maka dalam Penyelenggaraan Pelayanan Umum sesuai dengan KEPMENPAN Nomor 63 Tahun 2003. Adapun pola pelayanan publik terdiri dari beberapa pola yaitu sebagai berikut (Istianto, 2011):

- a. Fungsional, yaitu pola pelayanan publik diberikan oleh Penyelenggara, sesuai dengan tugas, fungsi dan kewenangannya;
- b. Terpusat, Pola pelayanan publik diberikan secara tunggal oleh penyelenggaraan pelayanan berdasarkan pelimpahan wewenang dari penyelenggara pelayanan terkait lainnya yang bersangkutan. Pola pelayanan ini sesungguhnya merupakan efek residu setelah seluruh kegiatan pelayanan operasional telah diserahkan kewenangannya kepada Pemerintah Daerah atau BUMN dan badan hukum swasta. Misalnya pelayanan yang bersifat nasional atau antarregional, maka pelayanan tersebut cenderung terpusat, contoh urusan perizinan bus Antar Kota Antar Provinsi (AKAP), pengurusan perizinannya diselenggarakan secara terpusat yaitu berada Direktorat Jenderal Perhubungan Darat.
- c. Terpadu, terdiri atas:
  - 1) Terpadu satu atap, yaitu pola pelayanan terpadu satu atap diselenggarakan dalam satu tempat yang meliputi berbagai jenis pelayanan yang tidak mempunyai keterkaitan proses dan dilayani melalui beberapa pintu. Terhadap jenis pelayanan yang sudah dekat dengan masyarakat tidak perlu di satu atapkan. Pola ini sudah mulai dilaksanakan di beberapa daerah dalam lembaga pemerintahan yang disebut “Badan Pelaksana Perizinan Terpadu (BPPT). Badan ini memiliki fungsi menyelenggarakan berbagai jenis perizinan dalam satu kantor. Dari aspek pelayanan terhadap masyarakat memberikan kemudahan ketika mengurus beberapa perizinan tidak perlu keluar masuk dari kantor yang satu ke kantor yang lain, yang letaknya kemungkinan saling berjauhan. Akan tetapi dari aspek internal memiliki tingkat kesulitan yang cukup tinggi terutama dalam mengkoordinasikan



berbagai jenis pelayanan yang masing- masing mempunyai sifat dan karakteristik keahlian tersendiri.

- 2) Terpadu satu pintu, yaitu pola pelayanan terpadu satu pintu diselenggarakan pada satu tempat yang meliputi berbagai jenis pelayanan yang memiliki keterkaitan proses dan dilayani melalui satu pintu. Pola satu pintu ini juga sudah mulai banyak dilakukan di beberapa kantor contohnya urusan STNK dan BPKB yang memiliki rangkaian proses sudah menjadi satu atap yaitu Kantor Samsat. Pola satu atap dari aspek efisiensi dan efektivitas pelayanan sudah cukup terbukti berjalan dengan baik dan lancar bahkan perlu dikembangkan terhadap proses perizinan lainnya yang memiliki sifat sama yaitu dalam suatu rangkaian proses perizinan yang bisa diintegrasikan.
- d. Gugus Tugas Petugas Pelayanan, yaitu petugas pelayanan publik secara perorangan atau dalam bentuk gugus tugas yang ditempatkan pada instansi pemberi pelayanan dan lokasi pemberian pelayanan tertentu. Pemberian pelayanan publik dengan menggunakan pola “gugus tugas” merupakan pola pelayanan yang bersifat terintegrasi dengan instansi atau unit kerja yang lain yang memiliki keahlian masing-masing dalam rangka mendukung terhadap suatu pemberian pelayanan tertentu. Misalnya pembentukan “gugus tugas” yang tergabung dalam wadah yang dibentuk seperti “Krisis *Center*” dalam penanggulangan Bencana. Contoh yang lain seperti “gugus tugas” dalam Posko Lebaran hari Raya Idul Fitri. Pola gugus tugas pada umumnya kegiatan dalam suatu unit pelayanan yang mendapat dukungan unit kerja lain karena beban kerja besar dan berskala nasional serta bersifat multidisipliner dan dari aspek waktu pada umumnya bersifat insidental.

### **C. Mal Pelayanan Publik**

Mal Pelayanan Publik merupakan tempat berlangsungnya suatu kegiatan penyelenggaraan pelayanan publik, yang merupakan perluasan dari sistem pelayanan terpadu baik pusat maupun daerah, BUMN/BUMD hingga Swasta dalam rangka menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman dalam satu gedung.

## 1. Penyelenggara MPP

MPP diselenggarakan oleh Organisasi Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas dan fungsi di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu

- a. Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP)
- b. Dinas kependudukan dan pencatatan sipil (disdukcapil)
- c. Badan Pajak dan Retribusi Daerah
- d. Organisasi Perangkat Daerah
- e. Jasa Raharja
- f. BPJS Ketenagakerjaan
- g. BPJS Kesehatan
- h. PT.PLN
- i. Pos Indonesia
- j. Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)
- k. Bank Daerah
- l. Perbankan Swasta
- m. *Food Station*
- n. Kementerian Keuangan (Ditjen Pajak dan Ditjen Administrasi Hukum Umum)
- o. Kementerian Hukum dan HAM
- p. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional
- q. Badan Kordinasi Penanaman Modal RI
- r. Kepolisian Negeri RI

## 2. Jenis Pelayanan yang tedapat pada MPP

Berikut tabel dibawah adalah berbagai jenis pelayanan yang terdapat pada Mal Pelayanan Publik yaitu:

Tabel 2. 1Jenis Pelayanan yang terdapat pada Mal Pelayanan Publik

No	Penyelenggara	Jenis Pelayanan
1	PLN	Pemasangan listrik baru
		Merubah daya

		Pemasangan listrik
2	BPJS Kesehatan	Pendaftaran peserta baru
		Mutasi data diri
		Layanan <i>informasi</i> dan pengaduan
3	BPJS Ketenagakerjaan	Pendaftaran peserta baru
		Layanan <i>informasi</i> dan pengaduan
		Pengecekan saldo BPJSTK
4	Jasa Raharja	Klaim santunan
5	Disdukcapil	Perekaman KTP Elektronik
		Pelayanan terkait akta kelahiran
		Penerbitan, perubahan, dan <i>informasi</i> Kartu Keluarga
		<i>Informasi</i> yang berhubungan dengan proses administrasi kependudukan
6	Badan Pajak dan Retribusi	Perubahan nama dan alamat STNK
		Pengurusan pajak tempat hiburan dan penginapan
		Pajak air dan tanah
		Pajak parkir
		Pajak reklame
		Pajak bumi dan bangunan
7	Kepolisian RI	Perpanjangan SIM
		Penerbitan SKCK
		Pengesahan STNK
		Pembuatan Surat Keterangan Kehilangan
8	Badan Pertahanan Nasional	Pengecekan keaslian sertifikat tanah
		Pendaftaran surat tanah
		Layanan <i>informasi</i> Zona Nilai Tanah
9	Badan Koordinasi Penanaman Modal	Konsultasi penanaman modal
		<i>Informasi</i> perizinan penanaman modal

		Pengajuan perizinan
10	Ditjen Administrasi Hukum Umum	Pengesahan komunitas dan Yayasan
		Permohonan profil PT, Yayasan, atau organisasi
		Pendaftaran notaris
		Pendaftaran surat wasiat
		Pengajuan permohonan kewarganegaraan
11	Ditjen Imigrasi	Pengurusan Paspor
		Pengurusan Kartu Izin Tinggal Terbatas
12	Ditjen Bea dan Cukai	Pengurusan. Nomor Identitas Kepabean
		Informasi pengiriman barang antar negara
		Layanan konsultasi kepabean
13	Ditjen Pajak	Pengurusan NPWP
		Pembukaan kode billing
		Asistensi layanan Mandiri
		Konsultasi soal perpajakan

Sumber :

### 3. Prinsip Mal Pelayanan Publik

- a. Keterpaduan
- b. Berdaya guna
- c. Koordinasi
- d. Akuntabilitas
- e. Aksesibilitas
- f. Kenyamanan

### 4. Tujuan Mal Pelayanan Publik

- a. Memberikan kemudahan, kecepatan, keterjangkauan, keamanan, dan kenyamanan kepada masyarakat dalam mendapatkan pelayanan.

- b. Meningkatkan daya saing global dalam memberikan kemudahan berusaha di Indonesia.

#### **D. *Public Service Hall***

Pada tahun 2011, Kementerian Kehakiman Georgia mulai menerapkan konsep baru Balai Pelayanan Publik (*Public Service Hall*), yang didasarkan pada gagasan segala sesuatu dalam satu ruang (*everything is one place*) dengan prinsip toko serba ada (*one-stop shop*). Mulai sekarang hanya akan ada satu perhentian: *Public Service Hall*. Arsitek model ini banyak menggunakan berbagai pendekatan bisnis yang penting untuk memastikan penyampaian layanan yang cepat, efisien dan nyaman. 215 atribut dan prosedur layanan individu dianalisis, dijelaskan secara rinci, ditingkatkan, dan saling berhubungan jika memungkinkan. Pemerintah Georgia percaya bahwa pada prinsipnya layanan publik tidak boleh berbeda dari layanan swasta dan harus sama-sama fokus pada kemudahan, kecepatan, dan kualitas. *Public Service Hall* akan memungkinkan individu (baik warga negara Georgia dan orang asing) untuk menerima layanan apa pun dari negara bagian di bawah satu atap: termasuk dokumen pribadi (KTP, akta kelahiran dan paspor), pendaftaran bisnis atau properti, layanan notaris, penegakan keputusan pengadilan. SIM, STNK dan layanan dari pemerintah kota dan Georgian Revenue Service juga akan tersedia di *Public Service Hall*. Dua ide baru yang telah dielaborasi, menjadi ilustrasi menarik tentang sikap pemerintah terhadap kesederhanaan dalam pemberian layanan publik adalah proyek Just Drive dan Just Café. September 2012 klien (pengunjung) *Public Service Hall* Tbilisi dapat menerima dokumen atau layanan tanpa meninggalkan mobil mereka atau sambil membantu diri mereka sendiri dengan minuman di kafe. (Public Service Hall, n.d.)

*Public Service Hall* adalah sebuah lembaga pemerintah Georgia yang menyediakan berbagai layanan publik, termasuk layanan dari Badan Catatan Sipil, Badan Catatan Umum Nasional, Arsip Nasional, Biro Penegakan Nasional dan Kamar Notaris Georgia. Layanan tersedia di *Public Service Hall* di seluruh negeri. Saat ini, *Public Service Hall* berupaya menyediakan hingga 400 layanan di lokasi utama di Tbilisi.

## 1. Pengertian *Hall*

Dalam *Oxford English Dictionary* mendefinisikan *hall* kedalam definisi Arsitektur yaitu, *hall* adalah ruang yang relatif besar yang dikelilingi oleh atap dan dinding. Pada Zaman Besi dan awal Abad Pertengahan di Eropa utara, *Mead Hall* adalah tempat seorang raja dan para pengikutnya makan dan juga tidur. Kemudian di Abad Pertengahan, *great hall* adalah ruangan terbesar di kastil dan rumah besar, dan di mana para pelayan biasanya tidur. Seiring berkembangnya denah rumah yang lebih kompleks, aula tetap menjadi ruangan besar untuk menari dan pesta besar, seringkali masih dengan pelayan yang tidur di sana. Biasanya langsung di dalam pintu utama. Di rumah-rumah Inggris modern, aula masuk di sebelah pintu depan tetap menjadi fitur yang tak tergantikan, meskipun pada dasarnya hanya sebuah koridor.

Saat ini, *hall* di definisikan sebagai pintu masuk(entrance) sebuah rumah, ruang di sebelah pintu depan atau ruang depan yang mengarah ke kamar-kamar secara langsung dan/atau tidak langsung. Di mana *hall* di dalam pintu depan rumah memanjang, itu bisa disebut lorong, koridor (dari *corredor Spanyol* yang digunakan di *El Escorial* dan 100 tahun kemudian di *Castle Howard*), atau *hallway*.

## 2. Fungsi Lain dari *Hall*

Fungsi-fungsi lain dari *Hall* menurut (Stanford Anderson, 2009) yaitu:

### a. Aula Perguruan Tinggi

Banyak Institusi dan gedung di perguruan tinggi dan universitas secara resmi diberi nama "\_\_\_\_\_ *Hall*", biasanya dinamai menurut orang yang memberikannya, misalnya, *King's Hall*, Cambridge. Lainnya, seperti *Lady Margaret Hall*, *Oxford*, memperingati orang-orang yang dihormati. Di antara usia ini, *Nassau Hall* di Universitas Princeton dimulai sebagai satu-satunya gedung perguruan tinggi saat itu. Dalam asal abad pertengahan, ini adalah *Hall* di mana para anggota universitas tinggal bersama selama masa kuliah. Dalam banyak kasus, beberapa aspek komunitas ini tetap ada.



Gambar 2. 4 Nassau *Hall*

Sumber: [princetoniana.princeton.edu](http://princetoniana.princeton.edu)

b. *Meeting Hall*

*Hall* juga merupakan bangunan yang sebagian besar terdiri dari ruang utama, yang disewakan untuk pertemuan dan urusan sosial. Ini mungkin milik pribadi atau milik pemerintah, seperti aula serbaguna yang dimiliki oleh satu perusahaan yang digunakan untuk pernikahan dan pesta pernikahan (diselenggarakan dan dijalankan oleh perusahaan yang sama berdasarkan kontrak) atau aula komunitas yang tersedia untuk disewakan kepada siapa pun, seperti balai desa (*Village Hall*) di Inggris.

c. *Religious Halls*

Dalam arsitektur religius, seperti dalam arsitektur Islam, *hall* adalah aula atau ruangan besar yang didedikasikan untuk praktik peribadatan (contoh: aula sholat Masjid Agung Kairouan di Tunisia). *Hall* pada gereja adalah gereja dengan bagian tengah dan gang samping yang tingginya kira-kira sama. Banyak gereja memiliki aula gereja terkait yang digunakan untuk pertemuan dan acara lainnya.

d. *Public Hall*

Mengikuti garis perkembangan serupa, di gedung-gedung perkantoran dan gedung-gedung yang lebih besar (teater, bioskop, dll.), *Entrance Hall* umumnya dikenal sebagai foyer. Atrium, nama yang kadang-kadang digunakan di gedung-gedung publik untuk *Entrance Hall*, adalah halaman tengah sebuah rumah Romawi.

### 3. Struktur *Public Service Hall* Georgia

Konsumen di pintu masuk gedung *Public Service Hall* di Tbilisi disambut oleh konsultan layanan, yang berfungsi mengarahkan pengunjung ke operator layanan yang terkait. Operator layanan dibagi menjadi 3 *area* utama: *Self Service Area*, *Quick Service Area*, dan *Long Service Area*.

#### 1) *Self-service Area*

Pelanggan dapat secara mandiri mendapatkan berbagai layanan, seperti foto biometric untuk passport, penarikan tunai dari ATM, pembayaran jarak jauh, dll.

#### 2) *Quick Service Area*

Di *Quick Service Area*, konsumen dapat menerima layanan yang durasinya tidak lebih dari 2 menit. Misalnya, penerbitan ID dan Paspor yang sudah dicetak, Akta Kelahiran dan Nikah, Dokumen yang disertifikasi oleh apostile atau legalisasi, Ekstrak properti dan pendaftaran bisnis, dll.

#### 3) *Long Service Area*

Di *Long Service Area*, pelanggan bisa mendapatkan layanan yang membutuhkan waktu lebih dari 5 menit. Misalnya pembuatan ID dan paspor, penyereahan pendaftaran property atau bisnis, memperoleh arsip atau pernyataan biografi dan aplikasi untuk layanan lainnya.

Pembagian *area* ini meminimalkan risiko terjadinya antrean massa, keramaian dan semrawut di *area* pelayanan serta membuat warga lebih tertib dan antrian pelanggan yang ingin menerima pelayanan diatur melalui Sistem Elektronik Manajemen Antrian yang terintegrasi.

## E. *Civic Center*

### 1. *Civic Center*

*Civic Center* menurut kamus *Oxford Languages* bangunan kota atau kompleks bangunan, sering kali dibiayai publik, dengan ruang untuk konvensi, acara olahraga, dan hiburan teater.

*Civic Center* adalah jaringan ruang (*network of spaces*) atau bangunan yang menyediakan layanan penting untuk kota. Ini dapat mencakup semuanya, mulai dari



kantor pemerintah dan ruang pertemuan publik hingga kelas gratis dan peringatan untuk menghormati anggota penting komunitas. Pusat masyarakat disesuaikan untuk mendukung kebutuhan masyarakat yang seringkali sangat spesifik. Akibatnya, desain arsitektur *civic center* bervariasi secara dramatis di seluruh negeri dalam ukuran, ruang lingkup, dan tampilan keseluruhan.

*Civic Center* adalah *area* tanah yang menonjol di dalam komunitas yang dibangun untuk menjadi titik fokus atau pusatnya. Biasanya berisi satu atau lebih bangunan publik yang dominan, yang mungkin juga termasuk gedung pemerintah. Dalam jenis “*Civic Center*” perhatian diberikan pada cara struktur publik dikelompokkan dan ditata.

Di beberapa kota di Amerika, arena serba guna diberi nama *Civic Center*, misalnya Columbus *Civic Center*. “*Civic Center*” semacam itu menggabungkan tempat untuk acara olahraga, teater, konser, dan acara serupa.

Di Australia, “*Civic Center*” dapat merujuk ke kantor polisi, tempat pertunjukan atau pertemuan, atau juga dapat digunakan sebagai merek Pusat Perbelanjaan.

## 2. Metode Rancangan *Civic Center*

Meskipun semua proyek *civic center* berbeda, ada 10 metode desain utama yang diterapkan oleh HMC Architects untuk menciptakan *civic center* yang indah dan sangat fungsional yang mencerminkan keragaman dan nilai komunitas yang akan dilayaninya, (HMC Architects, n.d.):

### 1) *Design for Functionality* (Desain untuk Fungsionalitas)

*Civic Center* melayani banyak tujuan dan orang. Oleh karena itu harus beroperasi secara efisien dan perencana sipil dan arsitek harus mempertimbangkan kebutuhan eksternal masyarakat, kebutuhan operasional internal staf pusat dan bangunan itu sendiri, dan peraturan lokal dan negara.

### 2) *Choose the Most Effective Layout* (Pilih Tata Letak yang Paling Efektif)

Tata letak adalah salah satu aspek terpenting dari desain arsitektur *civic center*. Perencana pasti ingin membuat koreografi pengalaman pengunjung

dengan saksama sambil menjadikan pusat ini efisien bagi staf. Beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam layout pada *civic center*:

- a. Arus Mulus (*Seamless Flows*)
- b. Koridor yang Lebar
- c. Halaman yang Nyaman dan Menarik
- d. Kebutuhan Masa Depan
- e. Pencahayaan
- f. Akustik

### 3) *Inject Character*

Desain arsitektur *civic center* harus mencerminkan kualitas dan nilai-nilai masyarakat yang dilayaninya dan menjadi sumber kebanggaan publik. Arsitek berpengalaman membantu klien mereka menggabungkan etos dan logo atau moto pusat ke dalam desain, serta memahami tren warna dan desain yang paling mengagumkan dibandingkan tren yang hanya sekilas. Yang paling penting, arsitek menyuntikkan karakter ke dalam bangunan.

### 4) *Offer community Amenities* (Menawarkan Fasilitas Komunitas)

Selain memenuhi kebutuhan masyarakat dan staf, perlu juga mempertimbangkan fasilitas tambahan yang akan menarik lebih banyak pengunjung ke *Civic Center* dan membuat pengunjung merasa nyaman saat berada di sana, seperti:

- a. Akses Transportasi
- b. Kelas Komunitas
- c. Kedai Kopi

### 5) *Set the Tone Thourgh Landscaping* (Penataan Lanskap yang Senada)

Merancang lanskap untuk *Civic Center*, terutama di pintu masuknya, dapat mengatur nada untuk seluruh alun-alun. Hal ini harus memberikan kesan estetika yang menyenangkan dan ramah bagi pengunjung, namun mudah bagi penjaga taman untuk dirawat. Berikut adalah strategi desain:

- a. Menanam tanaman lokal
- b. Menggunakan elemen *Hardscaping* yang mencerminkan lingkungan alam
- c. Mendesain jalan setapak

- 6) *Provide Efficient Wayfinding* (Memberikan Wayfinding yang Efisien)  
Dari saat pengunjung tiba di *civic center*, arah yang jelas harus mengarahkan mereka ke tujuan akhir mereka. Berikut adalah elemen yang dapat diterapkan wayfinding di luar dan di dalam *civic center* dengan
  - a. *Street Wayfinding*
  - b. *Exterior Wayfinding*
  - c. *Interior Wayfinding*
- 7) *Design with Technology Top of Mind* (Desain dengan Teknologi *Top of Mind*)  
Teknologi modern memungkinkan untuk menawarkan layanan yang lebih banyak dan lebih baik kepada komunitas. Namun, mengingat kecepatan kemajuan teknologi saat ini, bangunan juga harus dirancang untuk beradaptasi dengan perubahan kebutuhan di masa depan.
- 8) *Foster a Sense of Security* (Menumbuhkan Rasa Aman)  
Ada sejumlah langkah keamanan efektif yang dapat diambil untuk memastikan bahwa pengunjung merasa aman di *civic center*, seperti berikut:
  - a. Bekerjasama dengan lembaga penegak hukum
  - b. Memiliki tempat evakuasi
  - c. Garis penglihatan (Lines of Sight)/Open Layout
  - d. Menggunakan material yang mendukung keamanan
  - e. Penggunaan kamera CCTV
- 9) *Design for Sustainability* (Desain untuk Keberlanjutan)  
Dengan munculnya LEED dan sasaran energi bersih nol, lebih banyak perencana desain arsitektur *civic center* mencari cara untuk mengurangi jejak karbon bangunan dan menciptakan ruang yang lebih berkelanjutan.
- 10) *Prioritize Cost-Efficiency* (Prioritaskan Efisiensi Biaya)  
Hampir semua proyek pemerintahan dibayar dengan uang pajak. Akibatnya, anggaran biasanya ketat. Untuk memaksimalkan anggaran yang terbatas dan fokus pada efisiensi biaya, berikut adalah cara yang dapat digunakan:
  - a. Penggunaan material tahan lama
  - b. Hindari mendesain yang berlebihan atau tidak efisien
  - c. Perencanaan yang berkelanjutan.

## **F. Pelestarian Bangunan Cagar Budaya**

### **1. Bangunan Cagar Budaya**

Undang undang RI Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, menyebutkan bahwa kualifikasi cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa kawasan cagar budaya, bangunan cagar budaya, benda cagar budaya, struktur cagar budaya, dan situs 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 penetapannya. Undang-undang ini juga memberikan pengertian tentang kawasan cagar budaya, dan bangunan cagar budaya. Kawasan cagar budaya adalah satuan geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas, sedangkan bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdingding dan/ atau tidak berdingding, dan beratap.

Menurut Danang (2011) kriteria yang dapat dijadikan sebagai benda cagar budaya adalah berusia 50 tahun atau lebih, memiliki masa gaya peling singkat 50 tahun, memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, memiliki nilai kebudayaan bagi penguatan bangsa. Lebih lanjut Danang (2011) mengatakan bahwa cagar budaya dapat diklasifikasikan sebagai berikut, pertama, benda cagar budaya yang dibagi dalam benda bergerak (ekofak) dan benda buatan (artefak). Kedua, bangunan budaya terbagi dalam bangunan terbuat dari benda alam dan benda terbuat dari benda buatan. ketiga, struktur budaya dibagi menjadi struktur terbuat dari benda alam, dan struktur terbuat dari benda buatan. keempat, situs budaya berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, dan kelima adalah kawasan cagar budaya dimana kesemua itu berada di darat dan/atau di air.

Cagar budaya (heritage) berasal dari kata inheritance yang berarti warisan atau harta peninggalan. Dalam konteks urban atau perkotaan, merupakan kekuatan yang kontinuitas dari satu generasi ke generasi selanjutnya. Bukan hanya sesuatu yang ingin kita wariskan kepada generasi mendatang, tapi juga sesuatu yang ingin kita hargai dengan sepenuh hati (Wirastari dan Suprihardjo, 2012).

Kawasan Cagar Budaya (urban heritage) adalah kawasan yang pernah menjadi pusat-pusat dari sebuah kompleksitas fungsi kegiatan ekonomi, sosial, budaya yang mengakumulasi makna kesejarahan (historical significance). Kawasan tersebut memiliki kekayaan tipologi dan morfologi urban heritage yang berupa historical site, historical distric dan historical cultural (Shirvani, 1985).

## 2. Kategori Cagar Budaya menurut Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2010

### a. Benda

Benda cagar budaya adalah benda alami atau buatan manusia, baik bergerak atau tidak, yang punya hubungan erat dengan kebudayaan dan sejarah perkembangan manusia.

Benda cagar budaya tidak hanya penting bagi disiplin ilmu arkeologi, tetapi terdapat berbagai disiplin yang dapat melakukan analisis terhadapnya. Antropologi misalnya dapat melihat kaitan antara benda cagar budaya dengan kebudayaan sekarang.

### b. Bangunan

Bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang ber dinding, tidak ber dinding dan atau beratap.

Pada 2019, ada sekitar 1.492 cagar budaya yang bergerak maupun tidak yang sudah terdaftar dan teridentifikasi.

### c. Struktur

Struktur cagar budaya adalah suatu susunan binaan yang terbuat dari benda alam dan atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang kegiatan yang menyatu dengan alam, sarana, dan prasarana untuk menampung kebutuhan manusia.

### d. Situs

Situs cagar budaya adalah lokasi yang berada di darat dan/atau di air yang mengandung benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, dan atau struktur cagar budaya sebagai hasil kegiatan manusia atau bukti kejadian pada masa lalu.

### e. Kawasan

Kawasan cagar budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.

### 3. Pelestarian Cagar Budaya

Proses pelestarian bangunan tua umumnya di kenal dengan konservasi yang kemudian dibagi berdasarkan jenis kegiatan dan tingkat perubahannya( (Sofiana, Purwantiasning, & Annisa, Strategi Penerapan Konsep Adaptive Reuse pada Bangunan Tua, 2014). Menurut Fitch (1982) yang dilengkapi dengan pendapat Busono (2009) dalam Sofiana (2014), jenis kegiatan pemeliharaan bangunan yang dapat terjadi dalam mempertahankan komponen bangunan dapat digolongkan menjadi beberapa tingkat, diantaranya pengawetan (*preservation*), pemugaran (*restoration*), penguatan (*consolidation*), pemakaian baru (*adaptive reuse*), pembangunan ulang (*reconstruction*) dan pembuatan kembaran (*replication*).

Dalam konsep konservasi dikenal 3 prinsip fundamental yang dikenal dengan prinsip 3R. prinsip fundamental dari konservasi dapat digunakan untuk semua bangunan konservasi tanpa tergantung dari skala kompleksitas. Prinsip tersebut adalah **maximum retention** (ingatan maksimum), **sensitive restoration** (restorasi sensitif) dan **careful repair** (perbaikan secara seksama)

### 4. Jenis-jenis Pelestarian Cagar Budaya

Kegiatan yang dilakukan dalam berbagai yang berhubungan dengan konservasi terhadap kawasan/arsitektur cagar budaya, maka terdapat tindak yang perlu diperhatikan dalam penanganannya berdasarkan (Burra Charter, 1981)

- a. Konservasi merupakan kegiatan yang meliputi pemeliharaannya sebuah bangunan atau objek semirip mungkin atau sedemikian rupanya sehingga dapat mempertahankan dari segi nilai kulturalnya
- b. Preservasi adalah preservasi merupakan cara untuk mempertahankan material maupun wadah bangunan itu sendiri dalam kondisi yang sama tanpa memperlambatkan pelapukan itu sendiri
- c. Restorasi / Rehabilitasi merupakan kegiatan dalam mengembalikan keadaan fisik sebuah bangunan dengan kondisi yang lama, hal tersebut dilakukan dengan cara membuang struktur/elemen kemudian memasang elemen awal yang telah hilang tanpa harus mengganti bagian yang baru.

- d. Rekonstruksi yaitu merupakan pengembalian sebuah bangunan dengan kondisi yang semula yang dapat diketahui dengan penggunaan material yang lama maupun baru serta dapat dibedakan dengan restorasi .
- e. Adaptasi / Revitalisasi adalah segala cara dalam mengubah bangunan untuk dapat digunakan dalam fungsi yang sesuai.
- f. Demolisi adalah upaya menghancurkan atau perombakan dari sebuah bangunan dengan kondisi yang sudah rusak atau kondisi yang dapat membahayakan sekitar

#### 5. Prinsip Pelestarian

Menurut Burra Charter (1982) terdapat sembilan prinsip pelestarian, yaitu:

- a. Pelestarian memiliki tujuan untuk memperpertahankan dan memulihkan signifikansi budaya suatu tempat yang harus menyertakan jaminan kamanan serta keselamatan objek, pemeliharannya, kelanggengannya dan keutuhannya.
- b. Upaya konservasi harus dilakukan berdasarkan penghargaan terhadap kondisi eksisting suatu pabrik atau objek dan selayaknya menggunakan intervensi fisik seminimal mungkin. Intervensi fisik tidak boleh sampai mengganggu keunikan, kekhasan dari objek tersebut.
- c. Upaya konservasi selayaknya dilakukan dengan melibatkan berbagai disiplin keilmuan, sejauh dapat memberikan kontribusi dalam hal penyelamatan dan kelanggengan objek/kawasan. Dimungkinkan untuk menetapkan teknik maupun teknologi modern, di samping teknologi yang ada dalam upaya konservasi.
- d. Upaya konservasi dari suatu objek/kawasan harus mempertimbangkan segala aspek dari signifikansi budayanya, tanpa membebani lingkungan sekitarnya atau memberikan dampak negatif.
- e. Kebijakan konservasi yang akan disusun untuk suatu objek/kawasan harus komprehensif mempertimbangkan signifikansi budaya dan kondisi fisik objek/kawasan tersebut.
- f. Kebijakan konservasi harus mempertimbangkan kemungkinan pemanfaatan bangunan lama yang dapat mewadahi fungsi-fungsi baru.

- g. Upaya konservasi memerlukan pemeliharaan visual setting yang tepat, misalnya bentuk, skala, warna, tekstur, bahan. Penambahan struktur (*infill*) dan bahan baru tidak boleh sampai merusak visual setting lingkungan sekitarnya.
  - h. Bangunan atau objek yang dikonservasi sebaiknya tetap berada pada lokasi asli/semula. Pemindahan sebagian atau seluruh bagian hanya dimungkinkan jika didukung oleh alasan yang kuat.
  - i. Pemindahan dan penghilangan bagian tertentu dari bangunan/objek yang justru memiliki peran dalam menentukan signifikansi cultural tidak diperkenankan, kecuali pemindahan merupakan satu-satunya cara untuk menyelamatkan bangunan/objek tersebut.
6. Landasan Operasional Pelestarian Cagar Budaya

Dalam pemugaran/pelestarian cagar budaya perlu di perhatikan landasan operasional yang sesuai dengan Undang-Undang Cagar Budaya nomor 11 Tahun 2010.

### **Pasal 53**

- (1) Pelestarian cagar budaya dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademis, teknis, dan administratif.
- (2) Kegiatan pelestarian cagar budaya harus dilaksanakan atau dikoordinasikan oleh tenaga ahli pelestarian dengan memperhatikan etika pelestarian.
- (3) Tata cara pelestarian cagar budaya harus mempertimbangkan kemungkinan dilakukannya pengembalian kondisi awal seperti sebelum kegiatan pelestarian.
- (4) Pelestarian cagar budaya harus didukung oleh kegiatan pendokumentasian sebelum dilakukan kegiatan yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan keasliannya.

Pada pasal 77 no.1, Undang-Undang Cagar Budaya nomor 11 Tahun 2010 menjelaskan bahwa pemugaran bangunan cagar budaya dan struktur cagar budaya yang rusak dilakukan untuk mengembalikan kondisi fisik dengan cara



memperbaiki, memperkuat, dan/atau mengawetkannya melalui pekerjaan rekonstruksi, konsolidasi, rehabilitasi, dan restorasi.

## 7. Pemugaran Cagar Budaya

Dalam pemugaran cagar budaya harus memperhatikan:

### a. Keaslian bentuk

- 1) Keaslian ini mencakup komponen, unsur, gaya, ragam hias dan warna.
- 2) Pengembalian bentuk cagar budaya dilakukan sampai pada batas yang secara akademis dapat dipertanggung-jawabkan, serta harus dihentikan bila timbul keragu-raguan.
- 3) Penyelesaian bentuk akhir dari ragam hias hanya dibatasi pada bentuk dasar ragam hias sebagai upaya untuk menghindari kerancuan dalam mempertahankan keaslian data.
- 4) Kegiatan pengembalian keaslian bentuk harus selalu disertai dengan kegiatan perekaman data, baik secara tulisan, gambar, dan foto.

### b. Keaslian bahan

- 1) Bahan pengganti memiliki ukuran, jenis, kualitas, dan kandungan unsur bahan yang sama dengan bahan asli.
- 2) Bahan pengganti harus diberi tanda yang ditempatkan pada bagian yang tidak mengganggu estetika bangunan secara keseluruhan.
- 3) Pengadaan bahan pengganti tidak dibenarkan apabila pada akhirnya tampak mendominasi.
- 4) Penggunaan bahan pengganti harus disertai dengan perekaman data, baik tulisan maupun gambar dan foto

### c. Keaslian pengerjaan

- 1) Penggunaan teknologi pengerjaan masa kini atau baru dapat dibenarkan apabila teknologi pengerjaan yang asli sudah tidak memungkinkan diterapkan.
- 2) Teknologi pengerjaan masa kini atau baru dapat diterapkan setelah melalui penelitian atau uji kelayakan.
- 3) Penggunaan teknologi pengerjaan masa kini harus disertai dengan perekaman data, baik tulisan, gambar, dan foto.

### d. Keaslian tata letak

- 1) Pengembalian tata letak cagar budaya ke tempat aslinya dilakukan setelah diadakan penelitian terhadap kondisi cagar budaya dan lingkungannya.
- 2) Tata letak ini mencakup kedudukan, arah hadap, dan orientasi bangunan terhadap lingkungannya.
- 3) Perekaman data tentang kondisi keletakan cagar budaya beserta komponen dan unsur- unsur di dalamnya sudah dihimpun dan dikumpulkan sebelum cagar budaya dipugar.
4. Pengembalian keletakan material candi yang memiliki hiasan dilakukan dengan cara mencocokkan alur hiasan antara batu satu dengan lainnya.

## **G. Arsitektur Kolonial Belanda**

### **1. Arsitektur Kolonial Belanda**

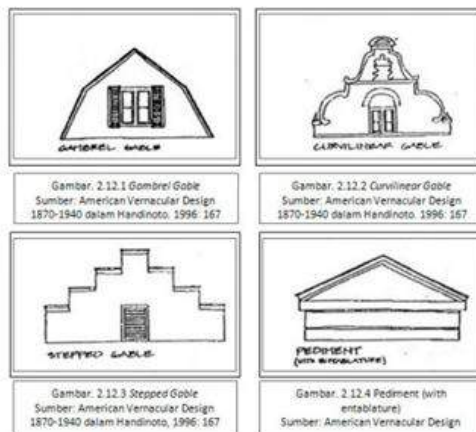
Kolonialisme adalah suatu sistem di mana suatu negara menguasai rakyat dan sumber daya negara lain tetapi masih tetap berhubungan dengan negara asal tersebut, istilah ini juga menunjuk kepada suatu himpunan keyakinan yang digunakan untuk melegitimasi atau mempromosikan sistem ini, terutama kepercayaan bahwa moral dari pengkoloni lebih hebat ketimbang yang dikolonikan.

Pada masa penjajahan Belanda, Indonesia mengalami pengaruh Occidental (Barat) dalam berbagai segi kehidupan termasuk dalam tata kota dan bangunan. Para pengelola kota dan arsitek Belanda banyak menerapkan konsep lokal atau tradisional dalam perencanaan dan pengembangan kota, permukiman dan bangunan-bangunan. (Sumalyo, 1993)

### **2. Ciri-Ciri Arsitektur Kolonial**

#### **a. Informasi/Gevel**

Berada pada bagian tampak bangunan, berbentuk segitiga yang mengikuti bentuk atap. Bisa juga diartikan sebagai bagian wajah bangunan yang berbentuk segitiga yang terletak pada dinding samping di bawah condongan atap. Gambar 2.9 adalah beberapa contoh jenis gevel.



Gambar 2. 5 Beberapa Jenis Informasi

Sumber: Handinoto, 1996

b. Tower/Menara

Variasi bentuknya beragam, mulai dari bulat, kotak atau segi empat ramping, segi enam, atau bentuk-bentuk geometris lainnya, dan ada juga yang dipadukan dengan gevel depan. Gambar 2.10 adalah contoh tower dalam pengaplikasiannya .

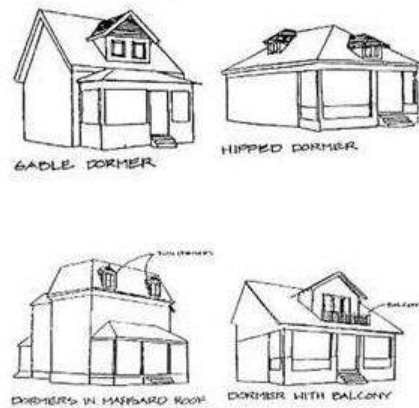


Gambar 2. 6 Contoh Tower pada Pengaplikasian di Gereja

Sumber: Mantiri, 2021

c. Dormer/Cerobong asap semu

Berfungsi untuk penghawaan dan pencahayaan. Di tempat asalnya, Belanda, dormer biasanya menjulang tinggi dan digunakan sebagai ruang atau cerobong asap untuk perapian. Biasanya diwujudkan dalam bentuk hiasan batu yang diberi ornamen berbentuk bunga atau sulur- suluran.



Gambar 2. 7 Jenis Cerobong Asap Semu

Sumber: Handinoto,1996

d. Balustrade

Balustrade adalah pagar yang biasanya terbuat dari beton cor yang digunakan sebagai pagar pembatas balkon, atau dek bangunan.



Gambar 2. 8 Contoh Balustrade pada Bangunan Kolonial

Sumber: Jurnal Arsitektur NALARs Volume 13 No 2

e. Tympanon/ Tadah angin

Merupakan lambang masa prakristen yang diwujudkan dalam bentuk pohon hayat, kepala kuda, atau roda matahari. Lambang masa kristen diwujudkan pada penggunaan bentukan-bentukan salib dan hati.

f. Buovenlincht/ Lubang ventilasi

**Bouvenlicht** adalah bukaan pada bagian wajah bangunan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan kesehatan dan kenyamanan termal. Bouvenlicht tidak tergantung dari keadaan cuaca, berkaitan fungsinya dengan kesehatan, akan tetapi apabila dikaitkan dengan kenyamanan *thermal*, maka bouvenlicht sangat bergantung pada kondisi cuaca.

g. Windwizer (penunjuk angin)

Merupakan ornamen yang diletakkan di atas nok atap. Ornamen ini berfungsi sebagai penunjuk arah angin.



Gambar 2. 9 Contoh Windwizer

Sumber: Gaputra, 2019

h. Nok Acroterie (hiasan puncak atap)

Terletak di bagian puncak atap. Ornamen ini dulunya dipakai pada rumah-rumah petani di Belanda, dan terbuat dari daun alang-alang. Di Indonesia, ornamen ini dibuat dari bahan beton atau semen.

i. Geveltoppen (Hiasan kemuncak atap depan)

Bagian ini terdiri dari:

- Voorschot

Berbentuk segitiga dan terletak di bagian depan rumah. Biasanya dihias dengan papan kayu yang dipasang vertikal, dan memiliki makna simbolik.

- Oelebord/Oelenbret

Berupa papan kayu berukir, digambarkan sebagai dua angsa yang bertolak belakang yang bermakna pembawa sinar terang atau pemilik

wilayah. Selain angsa, pada bangunan indish seringkali simbol angsa digantikan bentuk pohon kelapa.

- Makelaar

Papan kayu berukir yang ditempel secara vertikal, dan diwujudkan seperti pohon palem atau manusia.

### 3. Periodisasi Arsitektur Kolonial

Handinoto (1996) dalam Mulyadi (2020) membagi periodisasi perkembangan arsitektur kolonial Belanda di Indonesia dari abad ke 16 sampai tahun 1940-an menjadi empat bagian, yaitu:

#### 1) Abad 16 sampai tahun 1800-an

Pada waktu ini Indonesia masih disebut sebagai *Nederland Indische* (Hindia Belanda) di bawah kekuasaan perusahaan dagang Belanda yang bernama VOC (*Vereenigde Oost Indische Compagnie*). Selama periode ini arsitektur kolonial Belanda kehilangan orientasinya pada bangunan tradisional di Belanda serta tidak mempunyai suatu orientasi bentuk yang jelas. Yang lebih buruk lagi, bangunan-bangunan tersebut tidak diusahakan untuk beradaptasi dengan iklim dan lingkungan setempat.

#### 2) Tahun 1800-an sampai tahun 1902

Pemerintah Belanda mengambil alih Hindia Belanda dari perusahaan dagang VOC. Setelah pemerintahan Inggris yang singkat pada tahun 1811-1815. Hindia Belanda kemudian sepenuhnya dikuasai oleh Belanda. Indonesia waktu itu diperintah dengan tujuan untuk memperkuat kedudukan ekonomi negeri Belanda. Oleh sebab itu, Belanda pada abad ke-19 harus memperkuat statusnya sebagai kaum kolonialis dengan membangun gedung-gedung yang berkesan *gran- deur* (megah). Bangunan gedung dengan gaya megah ini dipinjam dari gaya arsitektur neo-klasik yang sebenarnya berlainan dengan gaya arsitektur nasional Belanda waktu itu.

#### 3) Tahun 1902-1920-an

Antara tahun 1902 kaum liberal di negeri Belanda mendesak apa yang dinamakan politik *etis* untuk diterapkan di tanah jajahan. Sejak itu, pemukiman orang Belanda tumbuh dengan cepat. Dengan adanya suasana tersebut, maka "*indische architectuur*" menjadi terdesak dan hilang. Sebagai gantinya, muncul

standar arsitektur yang berorientasi ke Belanda. Pada 20 tahun pertama inilah terlihat gaya arsitektur modern yang berorientasi ke negeri Belanda.

#### 4) Tahun 1920 sampai tahun 1940-an

Pada tahun ini muncul gerakan pembaruan dalam arsitektur, baik nasional maupun internasional di Belanda yang kemudian memengaruhi arsitektur kolonial di Indonesia. Hanya saja arsitektur baru tersebut kadang-kadang diikuti secara langsung, tetapi kadang-kadang juga muncul gaya yang disebut sebagai eklektisisme (gaya campuran). Pada masa tersebut muncul arsitek Belanda yang memandang perlu untuk memberi ciri khas pada arsitektur Hindia Belanda. Mereka ini menggunakan kebudayaan arsitektur tradisional Indonesia sebagai sumber pengembangannya.

## H. *Adaptive Reuse*

### 1. *Adaptive Reuse*

Australian Government *Departement of the Environment and Heritage* (2014) mendefinisikan *adaptive reuse* adalah proses yang mengubah barang yang tidak terpakai atau tidak efektif menjadi barang baru yang dapat digunakan untuk tujuan yang berbeda. Terkadang tidak ada yang berubah selain penggunaan item.

Menurut Retdia dkk (2014), *adaptive reuse* merupakan salah satu cara dalam upaya konservasi bangunan. Secara umum *adaptive reuse* dilakukan sebagai alternatif untuk melindungi dan menjaga bangunan bersejarah dengan langkah mengalihkan fungsi lama menjadi fungsi baru yang bermanfaat bagi masyarakat sekitar maupun kawasan itu sendiri. Konsep ini umumnya digambarkan sebagai proses secara structural, bangunan dengan fungsi lama dikembangkan menjadi fungsi baru yang dapat mawadahi kebutuhan dan meningkatkan nilai ekonomi (Austin, 1988).

Plevoets dan Cleempoel (2012) dalam penelitiannya beranggapan bahwa *adaptive reuse* merupakan proses untuk mengerjakan bangunan-bangunan yang sudah ada, memperbaiki atau memulihkannya untuk dapat digunakan secara terus menerus dan tetap memiliki fungsi yang relevan dengan kebutuhan terkini. *Adaptive reuse* juga berperan sebagai strategi penting dalam konservasi warisan budaya.

Dalam penelitian Shao dkk (2018), *adaptive reuse* merupakan suatu proses renovasi atau penggunaan Kembali struktur-struktur sebelumnya yang telah ada, tetapi disesuaikan dengan fungsi penggunaan yang baru, dan *adaptive reuse* juga merupakan sebuah proses mentransformasikan bangunan yang telah usang dan tidak efektif menjadi sesuatu yang baru dan dapat digunakan kembali dengan tujuan yang berbeda.

## 2. Manfaat *Adaptive Reuse* dalam Konservasi

Dalam Sofiana, dkk, 2014 menyatakan bahwa ada beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penerapan konsep *adaptive reuse* pada sebuah kawasan maupun bangunan tua bersejarah, yaitu:

- a. Menjadikan kawasan atau bangunan sebagai sumber sejarah dan budaya dengan tetap mempertahankan nilai-nilai sejarah yang tersirat di dalamnya
- b. Meningkatkan perekonomian masyarakat setempat dengan adanya fungsi baru dari kawasan atau bangunan tersebut
- c. Mendukung strategi konservasi dan penghematan sumber daya
- d. Biaya konstruksi yang relative lebih rendah
- e. Biaya akuisisi lahan yang cukup ringan
- f. Waktu pengerjaan/konstruksi yang lebih singkat tergantung dari lingkup pekerjaannya
- g. Menjembatani hubungan antara kehidupan masa lalu dan masa kini

## 3. Strategi Penerapan *Adaptive Reuse*

Ada beberapa Strategi Penerapan *adaptive reuse* pada bangunan bersejarah yang dikemukakan oleh para ahli dalam (Susanti & dkk, 2020)

- a. Robert (1989, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013) menyajikan 7 konsep konversi berdasarkan metafora Palimpsest dari Machado, antara lain
  - 1) Membangun di dalamnya
  - 2) Membangun di atasnya
  - 3) Membangun di sekitarnya
  - 4) Membangun di sepanjang sisinya



- 5) Beradaptasi dengan fungsi baru
  - 6) Membangun dengan mempertahankan langgam
  - 7) Mendaur ulang material yang tersisa
- b. Hasil penelitian lainnya dari Shao dkk (2018) menemukan bahwa inovasi-inovasi yang dilakukan pada bangunan hasil *adaptive reuse* adalah inovasi dalam hal fungsi, teknologi, estetika, dan lokasi. Penelitian tersebut juga berhasil mengelompokkan tipologi wujud bangunan hasil *adaptive reuse* bangunan publik yaitu tipologi
- 1) Mempertahankan bangunan lama
  - 2) Mempertahankan fungsi ekonomi dari lokasi
  - 3) Menyesuaikan fungsinya dengan kebutuhan yang relevan
  - 4) Mengedepankan sistem low energy
  - 5) Mempertahankan standar kualitas dari bangunan tersebut
  - 6) Mengedepankan *sense of place* masyarakat sekitar terhadap bangunan tersebut

## **I. *Building Infill***

### **1. *Building Infill***

Menurut (Maryland Department of Planning, 2001) dalam Purwantiastining & dkk, 2019 *Building infill* didefinisikan sebagai pembangunan yang dilakukan dalam sebuah lahan yang belum dikembangkan atau dianggap tidak menguntungkan yang di sekitarnya terdapat bangunan-bangunan lain. Pendekatan *Building infill* sering juga didefinisikan yaitu pembangunan yang dilakukan dengan mengisi celah lahan yang tersedia pada lingkungan yang telah terbangun.

Pada periode postwar, masalah yang menjadi fokus utama dalam pelestarian sebuah kawasan bersejarah adalah bagaimana sebuah konstruksi atau bangunan baru secara tepat dapat mendukung dan meningkatkan bukan mengurangi nilai bangunan dan distrik bersejarah lewat peraturan dan pengawasan ketat pemerintah. Konstruksi baru kemungkinan dirancang dengan gaya yang sama dengan bangunan bersejarah di sekitarnya, dengan metode tersebut benturan antar bangunan lama dan baru jarang menjadi masalah. Tahun 1950-an di Amerika berkembang sebuah gaya arsitektur baru yaitu arsitektur modern, sebuah gaya yang didefinisikan

bertentangan dengan gaya tradisional dan asumsi kesamaan dalam desain (Preservation Alliance of Greater Philadelphia, 2007).

Gaya modern yang cenderung bersifat antipati dengan gaya arsitektur sebelumnya yang penuh dengan ornamen akan menjadi masalah jika diaplikasikan pada sebuah lingkungan bersejarah. Tetapi kita juga tidak bisa menafikan peran arsitektur modern yang sedang berkembang. Gempita arsitektur modernis menimbulkan pertanyaan baru mengenai bagaimana sebuah bangunan baru dapat dirancang dalam sebuah lingkungan bersejarah. Bagaimana sebuah arsitektur modern dapat berafiliasi secara harmonis dengan lingkungan bersejarah di sekitarnya dengan maksud meningkatkan nilai lingkungan tersebut tanpa mengintimidasi bangunan lama sehingga dianggap kuno atau ketinggalan jaman.

Metode *Building infill* dapat dijadikan jawaban atas pernyataan di atas. Sebuah kawasan bersejarah, dalam artian dilestarikan bukan berarti tidak bisa mengikuti perkembangan yang terjadi dalam suatu kota baik perkembangan gaya arsitektur atau perkembangan pemanfaatan lahan perkotaan. Penerapan metode *Building infill* pada lingkungan atau bangunan bersejarah dianggap sebagai cara untuk meng-upgrade bangunan atau lingkungan bersejarah sehingga tidak dianggap kuno atau ketinggalan jaman dan tetap dapat digunakan untuk mengakomodasi kegiatan-kegiatan baru.

Dalam penerapan *Building infill* di dalam kawasan bersejarah, perlu digaris bawahi bahwa bangunan baru dalam sebuah kawasan bersejarah harus lebih fokus pada “*sense of place*” daripada “*sense of time*” (Preservation Alliance of Greater Philadelphia, 2007)

## 2. Kriteria Tapak *Building Infill*

Tapak menjadi isu yang sangat penting dalam penerapan *Building infill*. Hal ini dikarenakan metode *Building infill* dikembangkan untuk menjawab permasalahan keterbatasan lahan untuk tapak bangunan di wilayah perkotaan. Tapak juga merupakan penilaian utama bahwa suatu pembangunan layak dikatakan menerapkan *Building infill* atau tidak. Menurut (Department of Urban and Regional Planning Florida State University , 2009), sebuah tapak atau properti memiliki *infill* issue apabila :

a. *Vacant Building*

*Vacant building* atau bangunan kosong adalah properti dengan bangunan yang sudah dan tidak lagi digunakan. Jenis ini menawarkan peluang paling cepat dalam proses *Building infill* karena struktur bangunan sudah ada.

b. *Undeveloped Lots*

Properti-properti tanpa bangunan atau penggunaan aktif dimana di sekeliling properti tersebut terdapat bangunan yang berdiri. Keadaan *undeveloped lots* pada suatu grid perkotaan jika tidak dirawat dengan baik akan berpotensi sebagai tempat pembuangan sampah tidak resmi dan pertumbuhan vegetasi yang berlebih.

c. *Parking Lot Properties*

properti yang fungsi eksistingnya diperuntukkan sebagai lahan parkir mobil.

d. *Underutilized Land*

*Underutilized land* mencakup pada properti yang memiliki bangunan utama yang masih digunakan tetapi sebagian besar lahannya dibiarkan tidak termanfaatkan padahal memiliki nilai ekonomi yang tinggi. *Area* lahan terbuka ini dapat dibagi-bagi untuk digunakan dalam pengembangan *building infill* dengan fungsi yang berbeda-beda ketika lahan terbukanya cukup luas atau dapat digunakan menjadi ruang yang fungsional jika terletak pada *area* pusat kota.

e. *Minor Used Only Properties*

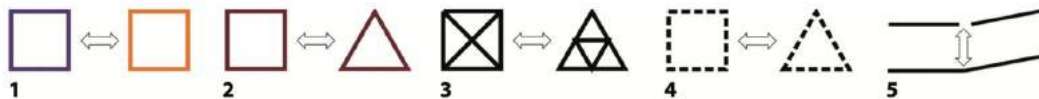
Kondisi dimana lahan tidak dimanfaatkan secara maksimal yang berbanding terbalik dengan nilai ekonomi lahan tersebut atau digunakan hanya untuk fasilitas-fasilitas kecil.

3. Pendekatan Desain dalam Penerapan *Building Infill* sebagai Metode Pelestarian dan Kawasan Bersejarah

Menurut (Alfirevic & Alfirevic, 2015) pendekatan kreatif untuk mengintergrasikan bangunan dengan lingkungan sekitar pada metode *infill* antara lain:

a. Pendekatan mimetik (*mimesis*)

Metode konstruksi yang mencerminkan atau meniru karakteristik visual dan lainnya dari objek tetangga dalam pengaturan. Pendekatan Mimetik paling sering digunakan digunakan dalam situasi ketika perancang bertujuan untuk menjaga keaslian suasana sejarah yang berharga (kompleks ruang atau warisan budaya) sambil menambahkan objek pengisi. Ini juga digunakan dalam pengaturan yang homogen, sangat berharga, terpelihara dengan baik, kompleks atau objek individu, yang integritasnya telah sedikit terdistorsi dan tidak dapat dipulihkan dengan cara konservasi dan restorasi. Menurut V. Stankovic Simčić, jika aspirasi arsitek adalah untuk melindungi orisinalitas lingkungan bersejarah, maka campur tangan melalui ekspresi arsitektur yang agresif dan modern tidak ada gunanya, dan hal yang sama berlaku dalam kasus perilaku pseudo-historis atau pendekatan storico palsu. Gambar 3 menunjukkan ilustrasi skema dari mode mimikri yang berbeda, yang dapat dibuat dengan mencerminkan bentuk, warna, struktur, tekstur dan arah. Semakin banyak aspek mimikri yang digunakan dalam prosedur interpolasi, semakin banyak objek yang dirancang baru akan menyatu dengan pengaturan langsungnya.



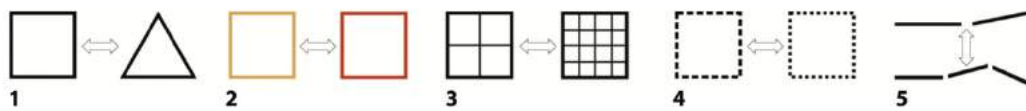
Gambar 2. 10. Aspek Visual Dasar Pendekatan Mimikri

Pada gambar 2.14. menjelaskan aspek visual dasar pendekatan mimikri; 1) Mimikri bentuk; 2) Mimikri warna; 3) Mimikri struktur; 4) Mimikri tekstur, 5) Mimikri arah.

#### b. Pendekatan asosiatif

Pendekatan Asosiatif adalah metode konstruksi yang sesuai dengan “spirit of a *place*” (jenius loci) dengan mentransfer dan memberi stilasi karakteristik dari sekitarnya dan membangun objek baru sedemikian rupa sehingga menyerupai ke tingkat yang lebih tinggi atau lebih kecil, objek tetangga. Dan hasilnya adalah bangunan baru yang memiliki karakter bangunan-bangunan di sekitarnya. Pendekatan ini menunjukkan sudut pandang yang moderat, berbeda dengan mimetik yang baku dan tegas, pendekatan asosiatif tidak didasarkan pada metode pemilihan pendekatan yang tegas. Pendekatan ini diarahkan pada

proses menciptakan keterkaitan yang berhubungan dengan lingkungan fisik langsung dan serasi dengan keadaan sekitar. Penggunaannya menyiratkan proses perpindahan elemen properti yang ditemukan pada lingkungan di sekitarnya yang harus diartikan dan ditunjukkan secara tersirat, karena elemen- elemen ini mengidentifikasi karakter dan nilai-nilai ruang yang ada dan menjadi ciri khas suatu lingkungan (Alfiyeric dan Alfirevic, 2015). Desain bangunan baru dalam konteks historis atau berlokasi pada wilayah konservasi haruslah bersifat kontemporer, bangunan itu harus beradaptasi dan belajar dari bangunan- bangunan di sekitarnya bukan menirunya secara tegas.



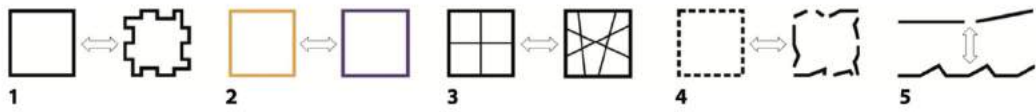
Gambar 2. 11. Aspek Visual Dasar Pendekatan Asosiatif

Pada gambar 2.15. menjelaskan aspek visual dasar pendekatan asosiatif ; 1) asosiatif bentuk; 2) asosiatif warna; 3) asosiatif struktur; 4) asosiatif tekstur, 5) asosiatif arah.

c. Pendekatan Kontras.

Pendekatan Kontras adalah metode desain *building infill* dengan menyangkal secara sebagian atau keseluruhan karakteristik dari lingkungan sekitar dimana objek baru secara visual menyimpang dari pola bangunan di sekitarnya tetapi disaat yang bersamaan juga memiliki kesan selaras. Sverko dalam Alfiyeric dan Alfirevic (2015) berpendapat bahwa proses berkelanjutan penataan ruang perkotaan dan arsitektur tidak selalu berarti bahwa interpolasi objek harus mengabaikan kebebasan dalam berekspresi. Penggunaan solusi- solusi dalam bidang arsitektur dan tata kota lama yaitu bentuk dan proporsi sering tidak dapat memenuhi kebutuhan era modern. Itulah sebabnya menurutnya pendekatan mimetik harus dihilangkan dari proses revitalisasi bangunan cagar budaya dan kawasan bersejarah sehingga solusi yang dicari merupakan integrasi lama-baru, bukan tua tua tua. Lalu metode kontras tidak hanya mensejajarkan antar bangunan, tetapi juga integritas dan harmoni antara yang lama dengan yang baru. Jika kontras dengan elemen yang ada harus ditekankan, hal tersebut harus jelas, kaitannya dengan semua aspek arsitektur dan

urbanistik antara lain pembagian massa, artikulasi, organisasi spasial, penggunaan bahan, warna, detail *interior* dan eksterior, hubungan ketinggian.



Gambar 2. 12 Aspek Visual Dasar Pendekatan Kontras

Pada gambar 2.16. menjelaskan aspek visual dasar pendekatan kontras; 1) kontras bentuk; 2) kontras warna; 3) kontras struktur; 4) kontras tekstur, 5) kontras arah.

## J. Studi Preseden Mal Pelayanan Publik

Tabel 2. 2 Tabel Studi Preseden Mal Pelayanan Publik

Bangunan Studi Preseden	Mal Pelayanan Publik Tangerang Selatan	Mal Pelayanan Publik Jakarta	Mal Pelayanan Publik Surabaya
Jenis Pelayanan	17 Instansi dinas dan swasta dengan 79 pelayanan	328 Layanan, 269 layanan dari Pemprov DKI Jakarta dan 59 layanan dari Kementerian dan Lembaga lainnya	19 Instansi SKPD dengan 158 layanan, dan beberapa dari instansi swasta seperti perbankan,
Fasilitas Penunjang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang Bermain Anak;</li> <li>- Cafetaria;</li> <li>- Ruang Menyusui;</li> <li>- Fasilitas Perbankan;</li> <li>- Pojok Baca</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruang bermain anak</li> <li>2. Fasilitas Prioritas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Museum Surabaya</li> <li>2. Surabaya Square (retail UKM)</li> <li>3. Pijat Refleksi Tuna Netra</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Working Space</li> <li>- Auditorium;</li> <li>- Balai Nikah;</li> <li>- Tangsel Investment <i>Center</i></li> </ul>		
Bangunan Studi Preseden	<p style="text-align: center;">Mal Pelayanan Publik Tangerang Selatan</p> 	<p style="text-align: center;">Mal Pelayanan Publik Jakarta</p> 	<p style="text-align: center;">Mal Pelayanan Publik Surabaya</p> 
Struktur Kerja/ Struktur Ruang	<p>Struktur organisasi MPP adalah manager dan petugas pelayanan yang di bawah oleh DPMPTSP. Manager pada MPP dijabat oleh DPMPTSP dan petugas layanan merupakan pegawai dari pemberi layanan yang</p>	<p>Mal Pelayanan Publik DKI Jakarta dikendalikan oleh DPMPTSP ini memiliki 12 lantai, 3 lantai di gunakan sebagai pusat pelayanan. Lantai 1, bidang tata ruang kota, bidang izin usaha, terdiri 16 konter</p>	<p>Mengurus perizinan investasi, dan perizinan lain dengan layanan Surabaya Single Window, maupun secara mandiri dengan UPTSA di Mal Pelayanan Publik. Pelayanan pada dokumen kependudukan dapat di</p>






	<p>tergabung dalam MPP. Waktu operasional penyelenggara MPP mulai hari Senin-Jum'at dari pukul 08.00-15.00. Sarana dan Prasarana penyelenggara MPP paling sedikit meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kantor depan/front <i>office</i></li> <li>Kantor belakangback <i>office</i></li> <li>Ruang pendukung</li> <li>Alat/fasilitas pendukung</li> </ol>	<p>perizinan, fast tracj <i>service</i>, dan self care counter. Lantai 2, beberapa pelayanan termasuk pelayanan modal dan perbankan, konsultasi usaha dan layanan prioritas. Lantai 3, beberapa pelayanan terkait kependudukan, SKCK, perpanjangan passport, perpanjangan SIM.</p>	<p>lakukan hingga malam hari. Dalam tata cara perizinan pada Mal Pelayanan Publik Surabaya di lakukan permohonan melalui layanan online Surabaya Single Window atau secara mandiri di UPTSA, kemudian petugas loket akan memproses dokumen tersebut. Setiap instansi memiliki petugas Back <i>Office</i> 28 orang, Front <i>Office</i> 6 orang.</p>
	<p><b>Kesimpulan:</b> Ketiga Mal Pelayanan Publik di Indonesia, memberikan berbagai layanan dari instansi pemerintahan, SKPD, kementerian, perbankan dan juga instansi swasta, Setiap Mal Pelayanan Publik memberikan pelayanan penunjang dan tambahan yang dapat menunjang kegiatan pada Mal Pelayanan Publik.</p> <p>Pola ruang di Mal Pelayanan Publik di bagi menjadi 2, Front <i>Office</i> sebagai tempat melayani masyarakat dan Back <i>Office</i> sebagai tempat yang mengurus pekerjaan yang tidak langsung berhadapan dengan masyarakat. Petugas Back <i>Office</i> biasanya diisi dengan 28 orang, sedangkan front <i>Office</i> 6 orang.</p>		

## K. Studi Preseden *Adaptive Reuse*

Tabel 2. 3 Tabel Preseden Banding Adapive *Reuse*

<p>Bangunan Studi Preseden</p>	<p>De Tjoloemadoe</p> 	<p>M Bloc Space</p> 	<p>Cristalleries Planell <i>Civic Center</i></p> 
<p>Fungsi Bangunan</p>	<p>Fungsi bangunan sebelumnya adalah pabrik gula Colomadu saat ini menjadi museum, café, concert <i>Hall</i></p>	<p>Fungsi bangunan sebelumnya adalah pabrik pencetak uang saat ini menjadi wadah untuk industri kreatif</p>	<p>Fungsi bangunan sebelumnya adalah pabrik kaca saat ini menjadi pusat pendidikan orang dewasa, konsorsium standarisasi bahasa</p>
<p><b>Kesimpulan:</b> Ketiga bangunan ini dahulu di dimanfaatkan sebagai pabrik lalu kemudian di dimanfaatkan kembali dengan fungsi bangunan yang berbeda dengan mengikuti perkembangan zaman. Ketiga bangunan ini di gunakan kembali sebagai fasilitas publik.</p>			

Lanjutan tabel 2.3

Bangunan Studi Preseden	De Tjoloemadoe 	M Bloc Space 	Cristalleries Planell <i>Civic Center</i> 
Sejarah Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Tjoloemadoe beberapa kali mengalami perubahan gaya arsitektur               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaya awal Art Deco</li> <li>- Gaya Tuscany</li> <li>- Gaya Kolonial Neo Klasik Hindia</li> </ul> </li> <li>• De Tjoloemadoe adalah Pabrik Gula Colomadu</li> <li>• Pabrik Gula Colomadu menjadi bangun yang terbengkalai,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1971 Pabrik Pencetak Uang dan Rumah Dinas Peruri</li> <li>• 1991 Produksi pencetak uang mengadakan relokasi dari keboyoran bar uke kawasan Industri Karawang</li> <li>• Semenjak usaha produksi direlokasi, kawasan Peruri di Kebayoran tidak difungsikan lagi sehingga menjadi terbengkalai.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1913 Pabrik kaca Planell, dibangun di Calle Anglesola</li> <li>• 1957 Pabrik kaca ditutup. Selama lima puluh tahun berikutnya dinding diisi untuk alasan keamanan, tanpa perencanaan yang tepat; tembok menjadi sunyi, dan bangunan dibiarkan membusuk</li> <li>• 2012</li> </ul>

	kemudian direnovasi dan direvitalisasi oleh BUMN dan PT. PP. Bangunan dan selesai pada tanggal 24 Maret 2018 menjadi museum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019 Peruri memanfaatkan kembali Kawasan Peruri yang terbengkalai</li> <li>• 2020 M Bloc Space, industri kreatif</li> </ul>	Harquitectes of Spain merancang pusat sipil pada pabrik kaca Planell
	<p><b>Kesimpulan</b></p> <p>Ketiga bangunan ini mengalami masa terbengkalai. De Tjoloemadoe mengalami perubahan arsitektur dari masa ke masa, sampai kemudian bangunan ini terbengkalai dan di fungsikan kembali sebagai museum. Penyebab M Bloc Space terbengkalai karena direlokasikannya Pabrik Peruri dari Kebayoran ke Industri Karawang. Pabrik Kaca Planell yang saat ini menjadi <i>Civic Center</i> mengalami masa terbengkalai setelah pabrik kaca di tutup dan tidak di manfaatkan kembali.</p>		

Lanjutan tabel 2.3



Bangunan Studi Preseden	De Tjoloemadoe 	M Bloc Space 	Cristalleries Planell <i>Civic Center</i> 
Metode yang digunakan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metode yang di gunakan pada De Tjoloemadoe               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dengan menelusuri arsip sejarah</li> <li>- Mengungkapkan gambar arsitektur aslinya</li> <li>- Rekonstruksi fasad dengan memanfaatkan gambar dan foto asli</li> </ul> </li> <li>• Bangunan sebelumnya adalah pabrik gula yang kemudian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasad bangunan sengaja di pertahankan dan hanya mengubah fungsi dalamnya saja untuk mempertahankan peninggalan langgam arsitektur jengki era tahun 50an.</li> <li>• M Bloc Space dirancang dengan konsep menjadi tempat pertemuan berbagai jenis bidang kreatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diatur kembali dari fasad warisan yang menghadap ke selatan</li> <li>• Material bata di gunakan untuk menyesuaikan fasad warisan, menggabungkan yang baru dengan yang lama dengan teknik yang sama.</li> </ul>

	terbengkalai dan di revitalisasi dengan menggunakan metode <i>adaptive reuse</i> sehingga bangunan tersebut di ubah menjadi museum, café, Concert <i>Hall</i> .		
	<b>Kesimpulan</b> Ketiga studi preseden mempertahankan fasad aslinya, De Tjoloemadoe mengembalikan wujudnya dengan menelusuri arsip sejarah, rekonstruksi fasad dengan memanfaatkan arsip sejarah dan mengubah fungsi yang dulunya pabrik gula kini berfungsi sebagai museum, café dan Concert <i>Hall</i> . M bloc Space mempertahankan bangunan yang telah ada sesuai dengan kondisinya, sedikit memperbaiki fasad yang ada dan mengubah fungsi dalamnya saja. Sedangkan Cristalleries Planell <i>Civic Center</i> menyusaikan dengan fasad yang asli dengan menggabungkan material dinding bata yang lama dan yang baru dan menggabungkan arsitektur masa kini kedalam bangunan.		

**L. Studi Preseden *Infill Building***

Bangunan Studi Preseden	<p style="text-align: center;"><i>Yucheng Civic Center</i></p> 	<p style="text-align: center;">Space Asia Hub</p> 	<p style="text-align: center;"><i>Elbe Philharmonic Hall</i></p> 
Pendekatan	<p>Bangunan menggunakan metode <i>Building Infill</i> dengan pendekatan asosiatif, menyesuaikan bentuk bangunan baru dengan bentuk bangunan sekitar.</p>	<p>Bangunan menggunakan metode <i>Building Infill</i> dengan pendekatan kontras, hanya ketinggian bangunan yang mengambil bangunan dari bangunan sekitar.</p>	<p>Bangunan menggunakan metode <i>Building Infill</i> dengan pendekatan kontras, struktur kaca kristal besar berdiri hampir lengkap di atas gudang bersejarah.</p>
<p><b>Kesimpulan:</b></p> <p>Dari ketiga studi preseden, ketiga bangunan ini menggunakan metode <i>Building Infill</i>. Dua bangunan menggunakan pendekatan kontras, satu menggunakan pendekatan asosiatif. Sehingga dari hasil studi preseden, pendekatan asosiatif dapat mempertahankan <i>sense of place</i>, pendekatan kontras dapat</p>			

Lanjutan tabel 2.4

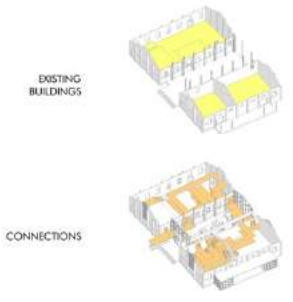


Bangunan Studi Preseden	<p style="text-align: center;"><i>Yucheng Civic Center</i></p> 	<p style="text-align: center;">Space Asia Hub</p> 	<p style="text-align: center;"><i>Elbe Philharmonic Hall</i></p> 
<p>Massing atau susunan Massa Bangunan</p>	<p>Bangunan memiliki massa tunggal dan sedikit ada perbedaan dengan pengaturan massa. Pada fasad bangunan, terlihat antara ketiga massa bangunan ini ada permainan maju mundur dinding bangunan. Posisi bangunan extension mundur dari bangunan cagar budaya.</p>	<p>Bangunan extension kaca memiliki massa tunggal seperti bangunan 2 bangunan cagar di kanan kirinya. Estetika pada bangunan cagar budaya ditimbulkan dengan pengaturan massa bangunan secara vertikal tetapi bangunan extension penerapannya secara vertikal dan horizontal. Oriental bangunan menduplikasi.</p>	<p>Bangunan ini menjadi satu kompleks, dimana bangunan extension berada diatas bangunan cagar budaya. Pada bagian atas superstruktur yang serasi dengan tapak terletak di atas fondasinya sendiri yang menunjukkan eksterior kaca dan garis atap bergelombang.</p>
<p><b>Kesimpulan</b></p>			



	<p>Jumlah massa bangunan, penyusunan massa bangunan dan orientasi massa bangunan pada bangunan baru yang menerapkan metode <i>Building Infill</i> sebagai metode konservasi kawasan sejarah sebaiknya dilakukan dengan menduplikasi bangunan di sekitarnya dengan perubahan yang bersifat minor. Pada <i>Yucheng Civic Center</i> massa bangunan extension tidak banyak memiliki banyak perbedaan dengan bangunan cagar budaya sedangkan <i>Space Asia Hub</i> dan <i>Elbe Philharmonic Center</i> terlihat kontras dengan bangunan cagar budaya</p>		
Bangunan Studi Preseden	<p><i>Yucheng Civic Center</i></p> 	<p><i>Space Asia Hub</i></p> 	<p><i>Elbe Philharmonic Hall</i></p> 
Fasad bagian Badan Bangunan	<p>Fasad bangunan extension memperlihatkan material baja ringan yang sekaligus menjadi struktur bangunan. Material kaca di gunakan sebagai fasad. Sedangkan bangunan cagar budaya dengan fasad yang masif.</p>	<p>Fasad bagian badan bangunan menggunakan material kaca sehingga memberikan kesan sangat terbuka, hal ini kontras dengan kedua bangunan cagar budaya di kanan kirinya.</p>	<p>Bangunan dengan 26 lantai, 8 lantai adalah bangunan cagar budaya dengan ciri khas kubisme dan fasad batu bata. Bagian bangunan extension dengan tampilan kaca yang gemelap dan di</p>

			<p>permukaaanya di bentuk berbeda di bagian-bagian tertentu.</p> <p>Titik tertinggi bangunan ada di sisi sebelah barat dengan ketinggian 108 meter atau 354 kaki.</p>
	<p><b>Kesimpulan</b></p> <p>Ketiga studi preseden ini memiliki fasad bangunan yang kontras dengan bangunan sekitarnya, hal ini dapat dilihat dari pengaplikasian material dan bentuk bangunan yang kontraks dengan bangunan bersejarah. Hal ini dapat memberikan suasana baru pada kawasan ini dengan menggabungkan bangunan cagar budaya dan bangunan extension yang modern.</p>		

Lanjutan tabel 2.4

Bangunan Studi Preseden	<p style="text-align: center;"><i>Yucheng Civic Center</i></p> 	<p style="text-align: center;">Space Asia Hub</p> 	<p style="text-align: center;"><i>Elbe Philharmonic Hall</i></p> 
Material	<p>Dari fasad dapat dilihat Yuchen <i>Civic Center</i> menggunakan material kaca dan baja pada bangunan extension, sehingga terlihat kontras dengan bangunan eksisting.</p>	<p>Penggunaan material kaca pada eksterior bangunan menghasilkan kontras antara bangunan eksisting dan bangunan extension pada Space Hub Asia, hal ini membuat bangunan extension mendominasi visual Space Hub Asia.</p>	<p>Fasad pada <i>Elbe Philharmonic Hall</i> menggunakan material kaca pada bagian bangunan yang di extension sedangkan bagian bawahnya mempertahankan wujud aslinya dengan material bata.</p>
<b>Kesimpulan</b>			

	<p>Perbedaan penggunaan material dikarenakan perbedaan tahun pembangunan merupakan hal yang diterima selama detail fasadnya masih asosiatif. Adapun yang terlihat kontras dapat menghilangkan nuansa bersejarah pada kawasan ini. Penggunaan material dapat mempengaruhi visual pada bangunan eksisting dan bangunan extension.</p>
--	---