

## **PENDEKATAN PELESTARIAN PADA BANGUNAN PECINAN DI JALAN PABEAN, KOTA TUA AMPENAN, KOTA MATARAM**

Lale Garjita Kusumaring Puji <sup>1\*</sup>, Rini S. Saptaningtyas<sup>1</sup>, Liza Hani Saroya Wardi <sup>1</sup>, Lalu Muhamad Gantara Ranusman <sup>1</sup>, Baiq Nada Adisma Putri <sup>1</sup>, Putu Nanda Ariwijayanti <sup>1</sup>,  
Andrastya Silvansa Falaqi <sup>1</sup>

Program studi arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mataram  
Jl. Majapahit No.62, Mataram, Nusa Tenggara Barat. 83115

\*Corresponding Author Email: lale.garjita@staff.unram.ac.id

---

### **ABSTRAK.**

Kota Tua Ampenan adalah kawasan pelabuhan dan pusat perdagangan dengan nilai sejarah tinggi yang beroperasi pada era pendudukan Belanda dan jejaknya masih terlihat hingga saat ini. Salah satu ruas jalan yang ada di Kota Tua Ampenan adalah Jalan Pabean, dengan ciri bangunan yang mencerminkan pengaruh arsitektur Tiongkok Selatan, khususnya dalam bentuk rumah toko. Namun, keberadaannya mulai terancam akibat dari penelantaran dan perubahan fungsi yang tidak memperhatikan identitas dan ciri kawasan. Kawasan perlu dilestarikan dan membutuhkan kolaborasi antara pemilik, penghuni, dan pemerintah agar bangunan bersejarah tetap terjaga. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan dan mengidentifikasi usaha pelestarian yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa bangunan di Jalan Pabean. Metode penelitian meliputi observasi langsung, wawancara dengan pemilik dan penyewa, serta analisis data dokumentasi terkait. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami intervensi dan pendekatan pelestarian yang dilakukan dalam menjaga nilai historis bangunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar bangunan di Jalan Pabean telah mengalami perubahan fungsi dan modifikasi, namun masih ada upaya pemilik dan penyewa untuk mempertahankan elemen-elemen arsitektural yang signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa pendekatan pelestarian yang sesuai untuk diberlakukan dan dikaji kembali untuk diterapkan di kawasan ini adalah pendekatan adaptasi.

---

**Keyword:** Pelestarian, Bangunan Pecinan, Cagar Budaya, Adaptasi Fungsi, Kota Tua Ampenan.

### **1. PENDAHULUAN**

Kota Tua Ampenan merupakan kawasan pelabuhan dan pusat perdagangan di wilayah Mataram sejak era pendudukan Belanda. Kawasan Kota Tua Ampenan merupakan salah satu warisan budaya yang memiliki nilai sejarah dan arsitektural tinggi di Kota Mataram. Bangunan-bangunan di kawasan ini menyimpan cerita dan identitas yang berkaitan erat dengan aktivitas perdagangan masyarakat Tionghoa pada masa lampau (Roesli & Rachmayanti, 2014; Balitbang Kota Mataram, 2023). Nilai sejarah ini kemudian membuatnya masuk ke dalam kawasan cagar budaya dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW) Mataram. Selain itu, kawasan juga masuk dalam kategori Kawasan Strategis Kota (KSK), yang menandakan pentingnya penataan ruang di wilayah ini (Pemerintah Daerah Kota Mataram, 2019; 2021).

Seiring berjalannya waktu, kawasan ini menghadapi tantangan besar berupa penelantaran. Hanya sekitar 5 persen bangunan yang dimiliki oleh pemerintah, sebagian besar lainnya merupakan bangunan milik swasta (NTBSATU.com, 2022). Beberapa bangunan milik swasta masih aktif digunakan, namun tidak sedikit yang dibiarkan terbengkalai, yang berisiko terhadap penurunan kualitas fisik bangunan (Gambar 1). Selain itu, kepemilikan swasta berpotensi menimbulkan perubahan yang kurang terarah pada bangunan, sehingga dapat berpotensi menghilangkan identitas

kawasan dan keberlanjutan sejarah yang melekat di kawasan. Hal tersebut dapat menjadi potensi masalah akibat dari belum adanya regulasi mengenai batas intervensi fisik yang dapat dilakukan pada bangunan bersejarah di Kota Mataram.



Gambar 1 Kondisi dinding luar salah satu rumah toko di Jalan Pabean.

Sumber: Kemenparekraf (2020)

Sebagian besar kajian terdahulu mengenai Kota Tua Ampenan bersifat makro dan menyentuh berbagai disiplin ilmu, seperti perencanaan kota (Kusyadi & Yuniarman, 2017), arsitektur (Ruwaidah & Hartawan, 2018), pariwisata (MZ & Marzuki, 2019; Adnan, Soedwiwahjono, & Suminar, 2023), hingga sosial budaya (Hirsan, Jauhari, & Caesarina, 2020). Berbeda dengan penelitian sebelumnya, studi ini mengambil pendekatan mikro dengan fokus pada keterlibatan pemilik dan penyewa bangunan dalam usaha pelestarian bangunan di kawasan Pecinan Jalan Pabean, Ampenan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi intervensi yang dilakukan dan selanjutnya menganalisis pendekatan atau strategi pelestarian yang diterapkan oleh pemilik dan penyewa guna menjaga kelestarian bangunan bersejarah di kawasan Kota Tua Ampenan.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada bangunan pecinan di sepanjang Jalan Pabean, kawasan Kota Tua Ampenan. Karakter bangunan di daerah ini mencerminkan ciri khas rumah toko dari awal abad ke-20 dan diklasifikasikan sebagai bangunan bernilai sejarah tinggi menurut studi Balitbang Kota Mataram (2023). Kavling bangunan di Jalan Pabean cenderung berukuran besar dan difungsikan dengan beragam, yaitu hunian, area produksi, dan penyimpanan. Namun, sebagian besar bangunan di kawasan ini mulai mengalami kerusakan fisik akibat usia, bahkan beberapa sudah tidak difungsikan lagi. Untuk mencapai tujuan penelitian, digunakan pendekatan kualitatif.

Pengumpulan data dilakukan melalui data sekunder dan primer. Data sekunder diperoleh dari arsip foto dan data *street view* dari perubahan bangunan yang terekam di *Google Maps* dalam beberapa tahun terakhir. Data *street view* memperlihatkan fasad bangunan beserta tanda-tanda yang menunjukkan fungsinya, seperti papan nama usaha. Kategori yang dihasilkan dari data sekunder ini kemudian dikonfirmasi melalui data primer. Data primer dikumpulkan melalui observasi lapangan, dokumentasi foto, pemetaan, dan wawancara dengan informan terkait. Selama observasi, data sekunder digunakan sebagai acuan morfologis yang dikembangkan lebih lanjut melalui *purposive sampling* untuk pengumpulan data yang lebih mendalam. Sampel yang dipilih berdasarkan fungsi awal bangunan membantu

mengeksplorasi upaya pelestarian yang ada pada bangunan di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan.

Data yang terkumpul kemudian dikodifikasi melalui teknik *open coding dan axial coding*, yang memungkinkan peneliti membentuk kategori dari temuan lapangan. Kodifikasi dilakukan dengan mengelompokkan data sejenis dalam kategori dan subkategori (Creswell, 2007). Pada akhirnya, data dan kodifikasi tersebut menggambarkan berbagai usaha pelestarian bangunan pecinan yang dilakukan oleh pemilik atau penyewanya dan jenis pendekatan pelestariannya.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Di sepanjang Jalan Pabean berdiri bangunan-bangunan tua bergaya *art deco* yang banyak dihuni oleh masyarakat keturunan Tionghoa (Baroldin & Din, 2012; Hartati, 2017). Jalan ini terhubung ke Simpang Lima yang menjadi titik pertemuan lima ruas jalan, yaitu Jalan Yos Sudarso, Jalan Niaga, Jalan Koperasi, Jalan Saleh Sungkar, dan Jalan Pabean. Fungsi bangunan di sepanjang Jalan Pabean sangat beragam, mencakup gudang, rumah toko, hunian, toko, dan tempat ibadah (Gambar 2). Terdapat pula kantor ekspedisi laut serta kompleks gudang untuk penyimpanan sumber daya alam, seperti tembakau dan bawang. Bangunan perkantoran umumnya terletak dekat Pantai Ampenan yang dulunya berfungsi sebagai Pelabuhan Ampenan. Selain kantor dan rumah toko, terdapat juga sebuah kelenteng yang telah berdiri sejak masa kolonial Belanda.

Bangunan hunian di sepanjang Jalan Pabean didominasi oleh rumah toko yang ditempati oleh warga keturunan Tionghoa. Meskipun terdapat beberapa hunian yang tidak berupa rumah toko, seringkali bangunan ini juga difungsikan untuk berjualan, tepatnya di halaman depannya. Banyak rumah toko yang masih berdiri dan tetap digunakan hingga kini, namun sebagian besar hanya menyisakan fisik bangunannya tanpa difungsikan oleh pemiliknya. Oleh karena itu, masalah utama yang dihadapi bangunan tua adalah kerusakan akibat faktor usia, yang diperparah oleh penelantaran dari pemiliknya. Bangunan yang sudah tidak digunakan terlihat kurang terawat, dengan kondisi cat yang memudar dan mengelupas, serta beberapa bagian yang mulai rusak. Sebaliknya, bangunan yang masih digunakan cenderung lebih terawat secara fisik dibandingkan yang tidak lagi difungsikan. Semakin mendekati Pantai Ampenan, terlihat bahwa kondisi fisik bangunan semakin memburuk, menunjukkan tanda-tanda pengabaian yang lebih jelas.



Gambar 2 Penggunaan bangunan di sepanjang Jalan Pabean (hingga sebelum tahun 1977).

Sumber: ilustrasi peneliti

Upaya pelestarian bangunan pecinan di sepanjang Jalan Pabean melibatkan berbagai pihak, termasuk pemilik, penyewa, penjaga bangunan, serta masyarakat sekitar. Masing-masing aktor menjalankan peran dalam menjaga bangunan sesuai dengan kapasitas dan kepentingannya masing-masing. Pemilik bangunan memiliki peran utama dalam pemeliharaan bangunan bersejarah di sepanjang Jalan Pabean, dengan otoritas penuh dalam pengambilan keputusan serta menjadi sumber dana utama bagi pelestarian. Sayangnya, banyak pemilik yang tidak menjalankan peran ini secara langsung karena sebagian besar tidak tinggal di bangunan tersebut. Bagi mereka yang masih tinggal di sana, kendala pembiayaan sering menjadi alasan. Selain itu, kurangnya pembagian peran yang jelas antara pemilik dan pemerintah daerah turut menjadi hambatan. Pemilik merasa enggan melakukan pelestarian secara maksimal karena minimnya dukungan finansial serta keterbatasan intervensi dari pihak pemerintah.

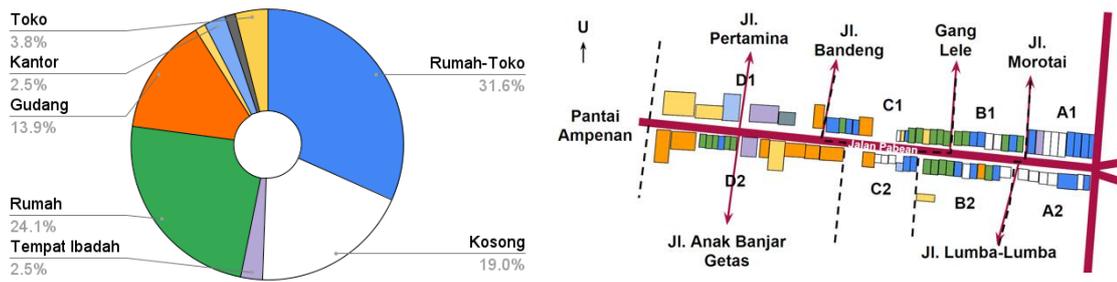


Gambar 3 Beberapa usaha Masyarakat sekitar yang memanfaatkan ruang di depan bangunan dan bahu Jalan Pabean.

Sumber: dokumentasi peneliti

Bagi pemilik yang tidak menempati bangunan, penyewaan kepada pihak lain menjadi pilihan. Para penyewa memiliki keinginan kuat untuk menghidupkan kembali kawasan Kota Tua Ampenan karena hal ini berkaitan dengan keberhasilan usaha yang mereka jalankan. Mereka berperan sebagai pendorong perubahan di kawasan tersebut, namun sering kali terkendala oleh biaya sewa yang cukup tinggi. Biaya sewa yang terus meningkat mengakibatkan banyak bangunan dibiarkan kosong karena calon penyewa tidak mampu membayarnya.

Sementara itu, bangunan yang tidak dihuni atau disewakan biasanya dipercayakan kepada orang kepercayaan pemilik. Para penjaga ini tidak tinggal di bangunan, tetapi bertugas mengontrol dan melaporkan kondisi bangunan secara berkala kepada pemilik. Mereka juga berfungsi sebagai perwakilan pemilik apabila terdapat calon penyewa yang ingin melihat bangunan. Selain itu, beberapa penjaga dan masyarakat sekitar turut berkontribusi dalam menghidupkan kawasan tersebut dengan memanfaatkan area depan atau teras bangunan sebagai tempat usaha (Gambar 3).



Gambar 4 Penggunaan bangunan di sepanjang Jalan Pabean di tahun 2024.

Sumber: data dan ilustrasi peneliti

Berdasarkan data yang tim dapatkan, terdapat 79 bangunan di sepanjang Jalan Pabean, ditemukan bahwa 81% dari bangunan tersebut masih difungsikan, sementara 19% lainnya sudah tidak lagi difungsikan. Bangunan yang masih digunakan memiliki beragam fungsi, yaitu sebagai rumah toko (30,4%), hunian (24,1%), gudang (13,9%), kantor (3,8%), toko atau fungsi komersial lainnya (6,4%), serta rumah ibadah (2,5%). Untuk menelusuri perubahan fungsi bangunan, sampel dipilih secara *purposive*, yaitu berdasarkan tiga jenis penggunaan utama yang masih terlihat di kawasan ini: rumah toko, hunian, dan gudang. Pada penelitian ini, sampel terdiri dari rumah toko (56,3%), gudang (12,5%), dan hunian (31,5%) (Gambar 4).

Berbagai pendekatan dapat diterapkan dalam intervensi bangunan bersejarah, antara lain konservasi, preservasi, restorasi, rekonstruksi, revitalisasi, rehabilitasi, renovasi, dan adaptasi. Konservasi adalah intervensi fisik terbatas pada bagian asli bangunan untuk memastikan integritas strukturnya, dengan fokus mempertahankan aspek budaya (Fitch, 1990). Di sisi lain, preservasi adalah perawatan artefak dalam kondisi saat ini, tanpa penambahan atau pengurangan, untuk menjaga keutuhan fisik bangunan (Fitch, 1990).

Restorasi melibatkan pengembalian artefak ke kondisi fisik tertentu pada periode sejarah tertentu, sebuah pendekatan yang lebih mendalam dibandingkan preservasi sederhana (Fitch, 1990). Rekonstruksi adalah upaya membangun kembali bangunan yang telah hilang dari lokasinya, dengan tetap mempertahankan keaslian bahan, teknik pengerjaan, dan tata letak, serta menggunakan bahan baru sebagai pengganti bahan asli jika diperlukan (Fitch, 1990; Pemerintah Indonesia, 2010). Selain itu, revitalisasi bertujuan untuk menghidupkan kembali nilai penting cagar budaya dengan menyesuaikan fungsi ruang baru yang selaras dengan prinsip pelestarian dan budaya Masyarakat (Pemerintah Indonesia, 2010). Rehabilitasi adalah perbaikan parsial yang menitikberatkan pada peningkatan struktural, perbaikan elemen rusak, atau modifikasi untuk kebutuhan penghuni atau fungsi baru (Pemerintah Indonesia, 2010).

Renovasi melibatkan perubahan bagian tertentu dari bangunan, terutama di bagian dalam, agar bangunan tersebut bisa mengakomodasi fungsi baru atau memenuhi standar modern. Renovasi juga dapat mencakup pembaruan sistem bangunan, penggantian finishing, atau perubahan konfigurasi ruang. Sementara itu, adaptasi adalah upaya mengembangkan cagar budaya untuk memenuhi kebutuhan saat ini dengan perubahan terbatas, tanpa merusak elemen bernilai tinggi atau mengurangi nilai penting bangunan (Fitch, 1990).

Pada tahap selanjutnya, perubahan yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa bangunan di sepanjang Jalan Pabean dikelompokkan berdasarkan fungsi awal bangunan untuk mendapatkan pemahaman lebih dalam tentang pola penggunaan dan upaya pelestarian yang ada di kawasan ini.

#### Bangunan Rumah Toko

Rumah toko, atau dikenal sebagai *shophouse*, adalah bangunan yang memiliki fungsi ganda: lantai bawahnya sering difungsikan untuk kegiatan komersial atau usaha, sementara lantai atasnya berfungsi sebagai hunian (Roesli & Rachmayanti, 2014; Han & Beisi, 2015). Dalam perkembangannya, rumah toko di Jalan Pabean sering kali mengalami perubahan fungsi seiring dengan dinamika kebutuhan pemiliknya. Banyak rumah toko tidak lagi digunakan untuk jenis usaha yang sama seperti pada awalnya, beberapa bahkan sepenuhnya beralih fungsi menjadi hunian. Contohnya, sampel bangunan L dan M yang pada awalnya berfungsi sebagai rumah toko kini telah bergeser sepenuhnya menjadi tempat tinggal. Untuk menyesuaikan dengan perubahan fungsi tersebut, pemilik, penghuni, atau penjaga bangunan melakukan berbagai bentuk perubahan. Perubahan dilakukan pada elemen fasad, struktur interior, fungsi, struktur utama, dan Pembangunan tambahan di luar batas struktur utama.

Perubahan yang dilakukan pada setiap sampel bangunan adalah perubahan pada fasad. Fasad merupakan elemen paling penting dalam upaya pelestarian kawasan kota tua, karena berhubungan langsung dengan integritas fisik dan visual bangunan, terutama dengan keterhubungan dirinya dan kawasan (Abdulhameed, Mamat, & Zakaria, 2019). Perubahan pada fasad yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa bangunan dalam penelitian ini, dilakukan untuk memperbaiki kerusakan dan untuk meningkatkan estetika serta memperkuat representasi usaha mereka. Contohnya, pada sampel A, dilakukan perbaikan pada bagian penutup atap yang terlihat dari bagian depan. Sementara pada sampel F, dilakukan perbaikan pada plafon area teras yang rusak. Intervensi ini tidak dimaksudkan untuk merubah bentuk fasad, tetapi menjaga keutuhan fisik bangunan. Selain perbaikan, beberapa intervensi bertujuan meningkatkan daya tarik usaha, seperti berupa pengecatan (sampel A, B, E, F, dan L), penggantian plang usaha (sampel A, B, E, F, dan G), serta penambahan ornamen seperti elemen kisi pada sampel B.



Gambar 5 Perubahan fungsi pada sampel O.

Sumber: *Google Street View* dan dokumentasi peneliti

Selain perubahan pada fasad, juga ditemukan perubahan pada fungsi bangunan pada rumah toko di ruas jalan ini. Meskipun lantai dasar masih digunakan untuk usaha, jenis usaha yang dijalankan sering kali berubah. Hanya beberapa rumah toko, seperti sampel A, C, dan E, yang tetap mempertahankan jenis usaha asli. Sementara itu, terdapat bangunan lain, seperti sampel B, menambahkan usaha baru, dan beberapa, seperti sampel F dan O, bahkan sering kali mengganti jenis usaha (Gambar 5). Penyesuaian fungsi ini disertai dengan modifikasi pada struktur interior, khususnya di lantai dasar (sampel B, C, F, L, dan M). Pada kebanyakan bangunan, struktur asli tetap dipertahankan, sementara perubahan besar pada struktur asli hanya terlihat pada sampel C, di mana bangunan rumah toko pernah mengalami pembangunan kembali dengan fasad yang lebih modern dengan pembangunan tambahan ke area belakang untuk memperluas area operasional. Meski mengalami renovasi, karakter rumah toko tetap terjaga (Gambar 6).



Gambar 6 Sampel C merenovasi bangunan namun tetap menghadirkan tipologi rumah toko (kiri) dan pembangunan tambahan di belakang struktur asli berupa dapur (kanan).

Sumber: dokumentasi peneliti

Beberapa rumah toko tidak lagi berfungsi, seperti pada sampel D dan G. Berdasarkan wawancara dengan penjaga dan masyarakat sekitar serta data dari *Google Street View*, ditemukan bahwa bangunan pada sampel D tidak difungsikan dalam waktu lama. Namun, pemiliknya menitipkan bangunan kepada seorang penjaga yang memanfaatkannya sebagai tempat usaha reparasi sepeda, dengan hanya menggunakan area teras dan menyimpan barang-barang di belakang pintu utama. Bagian dalam rumah toko D hampir runtuh, sehingga berbahaya untuk diakses. Penjaga ini memperbaiki plafon yang rusak di area teras untuk mendukung usahanya.

Sementara itu, sampel G telah mengalami beberapa kali perubahan fungsi, dari toko pakaian hingga kafe. Bangunan ini disewakan oleh pemiliknya dan dikelola oleh seorang ketua RT sebagai orang kepercayaan. Dalam perubahan fungsi ini, penyewa melakukan penyesuaian pada fasad dan struktur interior bangunan, sementara struktur asli tetap dipertahankan. Ketika difungsikan sebagai kafe, bangunan dicat ulang dengan warna yang menyerupai warna aslinya, menciptakan atmosfer kota tua yang autentik. Namun, setelah bangunan tidak lagi digunakan, kondisinya kembali kurang terawat.

**Tabel 1** Perubahan yang dilakukan pada bangunan rumah toko

Sampel	Perubahan pada					Pendekatan Pelestarian
	Fasad	Struktur Interior	Fungsi	Struktur Utama	Pembangunan Tambahan	
A	✓					Preservasi
B	✓	✓	✓			Adaptasi
C	✓	✓	✓	✓	✓	Renovasi
D	✓		✓			Adaptasi
E	✓					Preservasi
F	✓	✓	✓			Adaptasi
G	✓	✓	✓			Adaptasi
L	✓	✓	✓			Adaptasi
M	✓		✓			Adaptasi

Secara keseluruhan, dapat dilihat pada Tabel 1, bahwa perubahan pada rumah toko di Jalan Pabean ditemukan dalam berbagai aspek. Ranah intervensi yang ditemukan pada bangunan rumah toko termasuk ke dalam jenis pendekatan preservasi, renovasi, dan adaptasi. Sampel bangunan yang melakukan Tindakan preservasi adalah sampel A dan E, sampel yang melakukan adaptasi adalah sampel B, D, F, G, L, dan M, dan sampel yang melakukan renovasi adalah sampel C.

### Bangunan Rumah

Keunikan bangunan hunian di Kota Tua Ampenan terletak pada adanya aktivitas tambahan yang dilakukan oleh pemiliknya. Meskipun memiliki tampilan hunian, beberapa bangunan juga difungsikan sebagai tempat usaha sampingan, seperti pada sampel I. Dahulu, pemilik rumah ini membuka usaha penyewaan konsol permainan, yang kemudian beralih menjadi warung makan. Saat ini, pemilik rumah I masih berbisnis di bidang makanan, namun penjualannya dilakukan secara daring. Selain itu, terdapat hunian yang diubah menjadi rumah toko, seperti pada sampel H, J, dan O (Gambar 7).



Gambar 7 Sampel H dan I di tahun 2015 (kiri) dan 2024 (kanan).

Sumber: *Google street view* dan dokumentasi peneliti

Perubahan aktivitas usaha di dalam rumah tidak mengubah struktur interior secara signifikan dan hanya berpengaruh pada penataan furnitur di ruang depan (sampel H, J, dan O). Struktur asli tetap dipertahankan, dengan perubahan terbatas pada fasad, yaitu berupa pengecatan dan penggantian pintu agar sesuai dengan fungsi komersialnya. Pemilik bangunan I dan J melakukan pengecatan ulang untuk mengembalikan tampilan seperti masa lalu, sehingga mampu menghadirkan suasana kota tua yang otentik.

Intervensi terbesar ditemukan pada sampel K, di mana bangunan tersebut dibongkar dan dibangun ulang sebagai bangunan komersial. Meskipun radikal, masyarakat sekitar justru melihat intervensi ini sebagai upaya yang positif dalam menghidupkan kembali suasana kota tua, karena menghadirkan keramaian dan mendukung perkembangan usaha lokal.

**Tabel 2** Perubahan yang dilakukan pada bangunan rumah

Sampel	Perubahan pada					Pendekatan Pelestarian
	Fasad	Struktur Interior	Fungsi	Struktur Utama	Pembangunan Tambahan	
H	✓	✓	✓			Adaptasi
I			✓			Adaptasi
J	✓	✓	✓			Adaptasi
K	✓	✓	✓	✓	✓	Renovasi
O	✓	✓	✓			Adaptasi

Pada Tabel 2, dapat terlihat bahwa perubahan yang dilakukan pada bangunan hunian di sepanjang Jalan Pabean termasuk ke dalam pendekatan pelestarian adaptasi dan renovasi. Adaptasi lebih banyak dilakukan, yaitu pada sampel bangunan H, I, J, dan O. Sementara renovasi dilakukan pada sampel bangunan K.

### Bangunan Gudang

Kompleks pergudangan di kawasan ini tampak mengalami penurunan kualitas fisik dan terlihat kurang terawat. Intervensi yang pernah dilakukan hanya pengecatan massal oleh pemerintah pada tahun 2018, namun pengecatan ini tidak menyeluruh, meninggalkan beberapa gudang yang berada di dekat pantai. Saat ini, kondisi cat pada bangunan-bangunan tersebut sudah memudar dan mengelupas, semakin mempertegas kesan terbengkalai.

2015



2024





Gambar 8 Sampel N dan P yang tidak mengalami banyak perubahan selain pengecatan.  
Sumber: *Google street view* dan dokumentasi peneliti

Gudang yang masih difungsikan sebagai tempat penyimpanan adalah sampel N dan P (Gambar 8). Meskipun tetap berfungsi sebagai gudang, jenis barang yang disimpan mengalami perubahan sesuai dengan kegiatan usaha pemiliknya. Saat ini, sampel N dan P digunakan untuk menyimpan suku cadang otomotif dan kayu. Oleh karena tidak adanya intervensi yang signifikan dari pemilik, masing-masing sampel gudang yang hanya melalui perbaikan pada bagian yang mulai rusak termasuk ke dalam pendekatan pelestarian preservasi.

**Tabel 3** Perubahan yang dilakukan pada bangunan gudang

Sampel	Perubahan pada					Sampel
	Fasad	Struktur Interior	Fungsi	Struktur Utama	Pembangunan Tambahan	
N	✓		✓			Preservasi
P	✓					Preservasi

#### Pendekatan Pelestarian di Sepanjang Jalan Pabean

Bangunan di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan, mengalami berbagai bentuk perubahan yang dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori: perubahan fungsi, perubahan struktur interior, perubahan elemen fasad, perubahan struktur asli, dan penambahan bangunan di luar batas struktur awal. Perubahan yang paling sering dijumpai meliputi fungsi, fasad, dan struktur interior. Sementara itu, perubahan struktur asli serta penambahan bangunan di luar batas struktur hanya terlihat pada bangunan rumah toko. Perubahan yang dilakukan menggunakan tiga pendekatan, yaitu adaptasi, preservasi, dan renovasi. Pendekatan adaptasi merupakan pendekatan yang paling banyak dilakukan oleh pemilik, penyewa, dan penjaga bangunan (56,3%). Sampel yang melakukan perubahan dalam lingkup adaptasi saat ini difungsikan sebagai rumah toko, hunian, dan juga terdapat bangunan yang tidak difungsikan.

Melalui penelitian ini, diketahui bahwa pendekatan yang sudah diterapkan oleh pemilik, penghuni, dan penjaga bangunan adalah adaptasi. Namun, Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan saat menerapkan pendekatan adaptasi pada bangunan yang sudah ada, seperti karakter arsitektur (misalnya, langgam dan elemen

pembentuk langgam), sistem bangunan (misalnya, struktur dan konstruksi, sistem kelistrikan, transportasi, sistem mekanikal, sistem pemipaan), dan analisis ekonomi. Berdasarkan pemikiran ini, perlu dilakukan evaluasi menyeluruh terhadap eksterior dan interior bangunan di mana adaptasi akan diterapkan agar dapat mempertahankan penggunaan secara berkelanjutan (Permata et al., 2020). Pendekatan transformasi fungsi secara keseluruhan tidak hanya mempertahankan bangunan bersejarah tetapi juga menjaga pemanfaatan fungsi bangunan, meningkatkan kualitas hidup, dan keterikatan emosional masyarakat terhadap lingkungan mereka.

Terdapat beberapa sampel yang melakukan pendekatan preservasi (31,3%). Pendekatan ini ditemukan pada bangunan rumah toko dan gudang. Bangunan-bangunan tersebut memiliki kesamaan, yaitu tidak melakukan perubahan yang signifikan pada fisik bangunan asli. Intervensi terdapat pada elemen fasad, peruntukan bangunan, dan struktur interior. Preservasi menjaga fasad sebagai *skin*, atau melihat fasad sebagai keseluruhan selubung bangunan. Pada pendekatan ini, hal penting yang harus dijaga selain fasad adalah struktur asli dan atmosfer dari bangunan (Fitch, 1990).

Selain itu, terdapat sampel yang melakukan perubahan dengan pendekatan renovasi (25%), yaitu pada sampel berupa rumah toko dan hunian. Pendekatan ini merupakan pendekatan yang cukup radikal, karena intervensi ada pada elemen fungsi, struktur interior, dan sistem bangunan. Sistem bangunan yang turut diintervensi meliputi struktur asli bangunan.

Meskipun ada beberapa perubahan radikal, usaha pelestarian tetap mempertahankan kesatuan tampilan bangunan dengan kawasan kota tua, menjaga atmosfer yang menjadi ciri khasnya. Melalui fungsi yang aktif, bangunan-bangunan ini diharapkan dapat menghidupkan kembali kawasan dan menarik lebih banyak pengunjung, menciptakan keramaian sebagaimana masa kejayaannya di masa lalu. Seiring perkembangan zaman, perubahan fungsi menjadi hal yang tidak terhindarkan (Fitch, 1990) untuk menghidupkan kembali aktivitas di kawasan yang dulunya ramai. Masing-masing aktor, seperti pemilik, penyewa, penjaga, serta masyarakat sekitar memiliki peran penting dalam menjaga atmosfer dan aktivitas di kawasan kota tua, sehingga tetap mempertahankan nilai sejarahnya.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **Kesimpulan**

- Bangunan pecinan di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan mengalami berbagai jenis perubahan. Perubahan paling umum meliputi fungsi bangunan, fasad, dan struktur interior. Pendekatan pelestarian yang paling banyak diterapkan oleh pemilik dan penyewa bangunan adalah adaptasi fungsi, preservasi, dan renovasi (25%).
- Pendekatan adaptasi terbukti efektif dalam mempertahankan penggunaan bangunan dan menjaga keberlanjutan aktivitas ekonomi yang kemudian dapat menghidupkan kembali suasana kota tua.
- Pendekatan preservasi yang diterapkan menjaga elemen penting seperti fasad dan struktur asli sehingga mempertahankan tampilan serta atmosfer kota tua.
- Meskipun pendekatan renovasi memiliki sifat yang lebih radikal, sebagian besar bangunan tetap menjaga fasad agar konsisten dengan karakter kawasan kota tua.

- Meskipun ada perubahan signifikan, upaya pelestarian yang dilakukan pemilik dan penyewa bangunan masih berupaya menjaga keutuhan visual dan atmosfer kawasan, yang dapat menarik pengunjung serta menciptakan kembali aktivitas ekonomi seperti masa kejayaannya.

### **Saran**

- Perlu dilakukan penelitian lanjutan terkait efektivitas masing-masing pendekatan pelestarian (adaptasi, preservasi, dan renovasi) dalam mempertahankan nilai sejarah serta keberlanjutan ekonomi bangunan di kawasan kota tua.
- Diperlukan penelitian tambahan yang berfokus pada strategi kolaboratif antara pemilik bangunan, pemerintah, dan masyarakat dalam menjaga serta mempromosikan kawasan bersejarah agar tetap relevan dan berfungsi di masa kini.
- Sebaiknya dilakukan evaluasi terhadap elemen-elemen spesifik bangunan yang paling rentan terhadap perubahan agar dapat dikembangkan metode pelestarian yang lebih efektif sesuai dengan karakter bangunan dan kebutuhan pengguna.

## **5. UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universitas Mataram yang telah memberikan dukungan pendanaan melalui PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) Tahun Anggaran 2024, sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik. Dukungan ini sangat membantu dalam pelaksanaan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas dan kemajuan akademik. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam proses penelitian ini.

## **6. DAFTAR PUSTAKA**

1. Abdulhameed, N., Mamat, M. J., & Zakaria, S. A. (2019). Adaptive reuse approaches of Shophouses at Cannon Street in George Town, Penang. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 636, 012014. <https://doi.org/10.1088/1757-899x/636/1/012014>
2. Adnan, E. N., Soedwihajono, S., & Suminar, L. (2023). Peran Kota Tua Ampenan dalam Mendukung Konsep Pariwisata Berkelanjutan di Lombok. *Desa-Kota : Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Pemukiman*, 5(1), 35–35. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i1.67415.35-48>
3. Balitbang Kota Mataram. (2023). *Laporan Akhir Penyusunan Kajian Kelayakan Kawasan Ampenan Sebagai Kota Tua dan Alternatif Pengembangannya*.
4. Baroldin, N. M., & Din, S. A. M. (2012). Documentation and Conservation Guidelines of Melaka Heritage Shophouses. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 192–203. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.027>
5. Creswell, J. W. (2007). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five traditions*. Sage.
6. Fitch, J. M. (1990). *Historic Preservation : Curatorial Management of the Built World*. University Press Of Virginia.
7. Han, W., & Beisi, J. (2015). A Morphological Study of Traditional Shophouse in China and Southeast Asia. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 179, 237–249. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.02.427>

8. Hartati, S. T. D. (2017, August 3). *AMPENAN, JEJAK KEHIDUPAN BAHARI INDONESIA TIMUR*. Direktorat Pelindungan Kebudayaan. <https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/dpk/ampenan-jejak-kehidupan-bahari-indonesia-timur/>
9. Hirsan, F. P., Jauhari, L., & Caesarina, H. M. (2020). Multi-ethnic community participation in the preservation of the heritage area of Ampenan, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 447, 012041. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012041>
10. Kusyadi, & Yuniarman, A. (2017). Revitalisasi Bangunan Tua Kota Tua Ampenan Sebagai Kawasan Heritage di Kelurahan Ampenan Tengah Kota Mataram. *Jurnal Planoearth*, 02(01), 34–38.
11. MZ, S. P. H. S., & Marzuki. (2019). Smart City pada Pengembangan Pariwisata Kawasan Kota Tua Ampenan Berbasis Kearifan Lokal. *JURTI*, 3(2), 165–170.
12. NTBSATU.com. (2022, March 6). *Siapa yang Punya Bangunan-bangunan Tua di Ampenan?* NTBSatu.com. <https://ntbsatu.com/2022/03/06/siapa-yang-punya-bangunan-bangunan-tua-di-ampenan.html?amp=1>
13. Pemerintah Daerah Kota Mataram. (2021). *Peraturan Daerah Kota Mataram No.2 Tahun 2021 Tentang RPJMD Kota Mataram Tahun 2021-2026*.
14. Pemerintah Indonesia. (2010, November 24). *Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya*.
15. Pemerintah Kota Mataram. (2019, January 30). *Peraturan Daerah (PERDA) Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MATARAM TAHUN 2011 - 2031*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128814/perda-kota-mataram-no-5-tahun-2019>
16. Permata, D. D., Kuswandy, A. S., Riza, A. I., Sakti, P. F., & Diana, T. I. (2020). The Centrum-Bandung : Adaptive Reuse at Heritage Building as Sustainable Architecture. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 409(1), 012036. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/409/1/012036>
17. Roesli, C., & Rachmayanti, S. (2014). Akulturasi Arsitektur Kolonial Belanda Pada Rumah Toko Cina Peranakan di Jakarta. *Humaniora*, 5(1), 228–237.
18. Ruwaidah, E., & Hartawan, T. (2018). Kajian Upaya Pelestarian Bangunan Bersejarah di Kota Tua Ampenan Ditinjau dari Elemen Pembentuk Karakter Bangunan. *Jurnal Sangkareang Mataram*, 4(4).