BAB 1
Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Perancangan kota merupakan suatu proses yang memberikan arahan bagi terwujudnya suatu lingkungan binaan fisik yang layak dan sesuai dengan aspirasi masyarakat, kemampuan sumber daya setempat serta daya dukung lahannya. Perancangan kota tidak akan terlepas dari rentetan kolektif memori dari masa lalu yang ditengarai menjadi *urban heritage tourism* (Widodo, 2004). Peninggalan sejarah dalam wujud artefak kota menjadi pusaka mampu menciptakan keunikan sebuah tempat, membangun *brand* dan kondisi yang kuat terhadap skala makro kota (Rossi, 1982). Selain itu, peningkatan citra dan identitas kota dengan pengenalan pada aset pusaka terbukti menumbuhkan kebanggaan pada warganya sehingga memberi semangat pada komunitas untuk lebih aktif membangun kotanya.

Kota Lama Tangerang terletak di Kecamatan Tangerang, kawasan kota ini merupakan peninggalan artefak kota lama cikal bakal berdirinya Kota Tangerang. Perkembangan Kota Lama Tangerang dimulai dari kedatangan Warga Cina yang mendirikan perkampungan yang diberi nama Petak Sembilan, sebagai perkampungan dengan kegiatan usaha pertanian dan perkebunan gula, kopi dan lada yang dikuasai pemerintah Hindia Belanda. Perkembangan selanjutnya Belanda membuat stasiun kereta api lengkap dengan gudang gula. Kota Lama Tangerang tidak bisa terlepas dari empat hal utama yang saling terkait. Keempat hal itu adalah peranan Sungai Cisadane, lokasi Tangerang di tapal batas antara Banten dan Jakarta, status bagian terbesar daerah Tangerang sebagai tanah partikelir dalam jangka waktu lama, dan bertemunya beberapa etnis dan budaya dalam masyarakat Tangerang (Wahidin Halim, 2008). Sungai Cisadane mempunyai peranan penting dalam pertumbuhan perekonomian di Kota Tangerang baik pada zama kerajaan maupun zaman pemerintahan Hindia Belanda, selain itu Sungai Cisadane yang membelah tepat di pusat Kota Tangerang membuat Kota Tangerang termasuk salah satu kota pelabuhan pada zama Hindia Belanda sebagai jalur pedagang, termasuk pedagang-pedagang

yang datang dari Negeri Cina. Kedatangan pedagang-pedagang Cina yang kemudian mendirikan permukiman merasa betah dan tinggal selama bertahun-tahun. Selanjutnya kebudayaan mereka berasimilasi dengan kebudayaan Melayu Betawi yang juga berpindah tempat dari Batavia pada zaman itu. Dari pertemuan itu lahirlah jenis-jenis budaya yang bercirikan Melayu Betawi dan China, seperti tari topeng, gambang kromong, tradisi perkawinan Chiou Thaou, tari cokek. Asimilasi budaya tersebut berlanjut hingga kemerdekaan Indonesia diproklamirkan, yang menjadikan Kota Tangerang yang bermula dari Kota Lama Tangerang tidak lepas dari perjalanan sejarah Bangsa Indonesia. Sampai saat ini pun budaya tersebut tetap ada dan dipertahankan oleh beberpa komunitas tertentu.

Namun seiring perjalanan waktu dan perkembangan Kota Tangerang yang pesat, membuat Kota Lama Tangerang terpinggirkan akibat pembangunan kota baru di Kota Tangerang. Bangunan-bangunan kuno yang bersejarah di Kawasan Kota Lama Tangerang ini pun perlahan-lahan mengalami perubahan fisik, seperti bangunan rumah kuno bersejarah yang tak terpakai dan ditinggal pemiliknya sehingga bangunan tak terawat dan menjadi rusak. Gejala penurunan kualitas fisik tersebut dengan mudah dapat diamati pada Kawasan Kota Lama Tangerang yang berada dalam tekanan pembangunan. Dengan kondisi pembangunan yang ada sekarang, budaya membangun pun telah mengalami peningkatan, hal ini terjadi karena kekuatan-kekuatan masyarakat tidak menjadi bagian dalam proses perencanaannya.

Bagian dari permasalahan itu, akan membuat kawasan kota yang menyimpan nilai kesejarahan semakin terdesak dan terkikis. Perangkat rencana kota yang ada saat ini, selain masih belum banyak dipakai secara sempurna untuk mengendalikan wujud kota, secara umumpun belum dapat memberikan panduan operasional bagi terbentuknya ruang kota yang akomodatif terhadap fenomena urban, baik situasi dan kondisi serta masyarakat yang menikmatinya. Atau dengan kata lain, masih terdapat kesenjangan antara rencana tata ruang yang bersifat dua dimensi dengan rencana fisik yang bersifat tiga dimensi. Dengan demikian, konservasi/pelestarian bukanlah

romantisme masa lalu atau upaya mengawetkan kawasan kota yang bersejarah, namun lebih ditujukan untuk menjadi alat dalam mengolah transformasi melalui pemahaman tentang sejarah perkotaan dan aspek-aspek dalam pelestarian yang dijadikan dasar dalam merancang sebuah kota.

Sesuai dengan KLHS RTRW Kota Tangerang tahun 2011-2030, bahwa Kota Tangerang mengalokasikan Kawasan Kota Lama Tangerang sebagai kawasan budaya (*Urban Heritage*). Kota Tangerang sejatinya memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kota wisata budaya, bangunan bersejarah seperti Bendungan Pintu Sepuluh atau biasa disebut Bendung Sengego di Sungai Cisadane, Vihara Nimmala atau Kelenteng Boen San Bio, Rumah Tua Kapiten Tionghoa dan sebagainya yang masih tetap dipelihara. Demikian pula budaya lokal yang dipengaruhi oleh etnik Tionghoa seperti *Peh-Cun* (Balap Perahu Naga) di Sungai Cisadane, Tari Cokek, tradisi *chio-thaou*, musik tanjidor dan lain-lain. Keadaan ini sangat menguntungkan bagi Kota Tangerang sebagai kota industri dan perdagangan yang modern.

Kegiatan di Kota Lama Tangerang pun menjadi daya tarik sendiri, wisata kulinernya serta aktivitas perekonomian lainnya seperti pasar tradisional menjadi favorit masyarakat untuk berkunjung ke kawasan ini. Namun, kegiatan tersebut membuat citra kawasan Kota Lama Tangerang yang merupakan kawasan pecinan menghilang. Hal tersebut menandakan bahwa kebanyakan masyarakat berkunjung ke kawasan ini adalah untuk sekedar berkunjung menikmati hidangan kuliner yang dijajakan para pedagang kaki lima (PKL) dan bukan untuk menikmati wisata budaya di kawasan ini. Hal ini tentu tidak sesuai dengan kebijakan pemerintah yang menjadikan kawasan Kota Lama Tangerang sebagai kawasan wisata budaya. Padahal, jika dilihat lebih mendalam lagi kawasan Kota Lama ini mempunyai potensi dari bangunan-bangunan nya yang mempunyai ciri khas etnis Tionghoa.

Namun bukan berarti aktivitas seperti pasar tradisional dan pedagang kaki lima (PKL) yang menajajakan kuliner yang beragam dihilangkan, semua itu harus

direncanakan dengan baik, salah satunya dengan teori perancangan kota. Teori perancangan kota sendiri digunakan untuk membentuk ruang fisik kota, dimana ditekankan pada suatu bentuk fisik berupa tempat (*place*) yang merupakan suatu ruang oleh manusia yang dianggap mempunyai makna. Teori perancangan kota ini juga digunakan dalam upaya pelestarian di Kawasan Kota Lama Tangerang.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, kenyataannya upaya revitalisasi atau pelestarian Kota Lama Tangerang masih belum terealisasi. Sedangkan dalam pengembangan kawasan seperti Kota Lama Tangerang ini harus melibatkan masyarakat, sehingga menjadi hal yang penting untuk mengetahui Bagaimana persepsi dan preferensi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang tersebut.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian kawasan Kota Lama Tangerang berdasarkan persepsi dan preferensi masyarakat. Adapun sasaran-sasaran untuk mencapai tujuan tersebut adalah:

- Mengidentifikasi karakteristik aspek perancangan kota di Kawasan Kota Lama Tangerang
- Mengidentifikasi persepsi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang
- Mengidentifikasi preferensi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang
- Menganalisis kesenjangan (*gap*) antara persepsi dan preferensi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian kawasan Kota Lama Tangerang.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

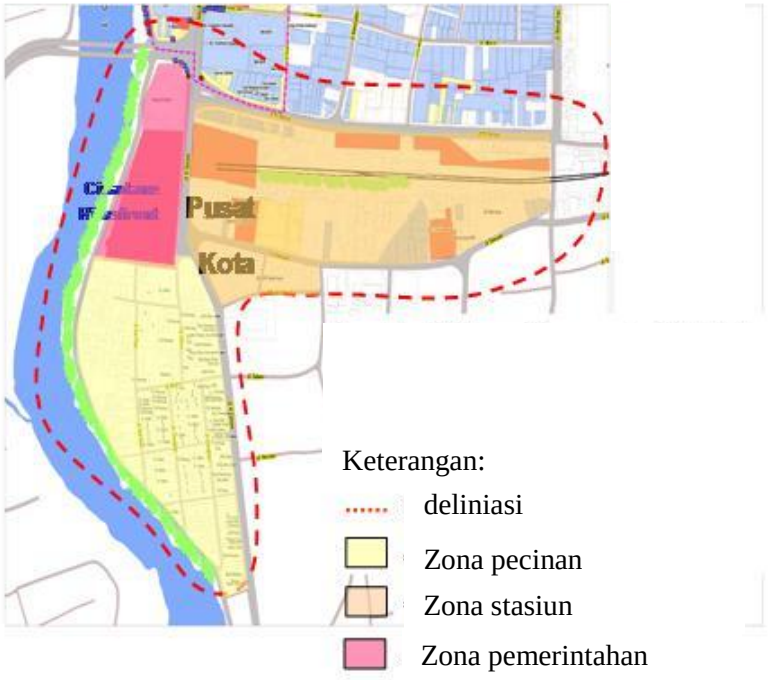
Lingkup penelitian yang akan di uraikan dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu ruang lingkup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat di bawah ini :

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah studi adalah Kota Lama Tangerang yang berada di Kecamatan Tangerang, Jalan Ki Samaun,

Gambar 1.1

Peta Lingkup Penelitian



Sumber: RTRK Kali Pasir tahun 2007

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dari penelitian ini meliputi Konsep Perancangan Kota, adalah dapat dilihat di bawah ini :

Standar yang digunakan untuk mengukur tentang Perencanaan Perancangan Kota adalah dengan menggunakan konsep Perencanaan Perancangan Kota dari Hamid Shirvani, yaitu:

- *Land Use* (Guna lahan)
- *Building form and massing* (bentuk dan massa bangunan)
- *Circulation and parking* (sirkulasi dan parkir)
- *Open Space* (ruang terbuka)
- *Pedestrian ways* (jalur pedestrian
- *Singage* (tanda-tanda)
- *Preservation and conservation*
- *Activity Support*

Dari aspek-aspek perancangan kota dari Hamid Shirvani, yang digunakan dalam pembahasan analisis adalah aspek *building form and massing*, *Open Space*, *Pedestrian Ways*, *Signage*, dan *Activity Support.* Aspek-aspek tersebut dipilih karena sesuai dengan kondisi eksisting di Kawasan Kota Lama Tangerang.

1.5 Metodologi Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian diperlukan metode dan pendekatan yang tepat agar dapat memperoleh data yang relevan serta pelaksanaan penelitian yang tepat. Metode penelitian adalah menggunakan metode analisis deskriptif. Untuk lebih jelas dapat dilihat di bawah ini ;

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Metodologi dalam penelitian ini antara lain; teknik pengumpulan data, dan teknik analisa. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan di bawah ini:

1.5.1.1 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan cara melakukan survey primer dan survey sekunder.

a. Data primer yaitu hasil survey lapangan:
   - Mengetahui persepsi dan preferensi masyarakat dari hasil kuesioner yang di sebar kepada responden.
   - Mengetahui kondisi eksisting Kawasan Kota Lama Tangerang dilakukan dengan cara survey lapangan, dokumentasi serta foto-foto.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari survey instansional melalui sumber data yang relevan dengan topik yang diteliti yaitu instansi terkait diantaranya BAPPEDA.

1.5.1.2 Desain Survey

Desain survey pada penelitian ini dapat dilihat pada **tabel 1.1** berikut ini :

Tabel 1.1

Desain Survey

Tujuan	Sasaran	Aspek	Input		Metode Analisis
			Variabel	Cara Pengumpulan	
Mengidentifikasi aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian kawasan Kota Lama Tangerang berdasarkan persepsi dan preferensi masyarakat	Identifikasi karakteristik aspek perancangan kota di Kawasan Kota Lama Tangerang	*Land Use*	• Kawasan Permukiman • Kawasan Perkantoran • Pasar	• Observasi Lapangan	deskriptif
		Bentuk dan massa bangunan	• Ruko • Permukiman • Klenteng • Museum	• Observasi Lapangan	deskriptif
		Parkir	• *On Street Parking* • *Off Street Parking*	• Observasi Lapangan	deskriptif
		Open Space (Ruang Terbuka)	• Ruang Terbuka Hijau • Taman bermain	• Observasi Lapangan	deskriptif
		Jalur Pedestrian	• Trotoar • Gang di Permukiman	• Observasi Lapangan	deskriptif

Tujuan	Sasaran	Aspek	Input		Metode Analisis
			Variabel	Cara Pengumpulan	
		Activity Support (Kegiatan Pendukung)	• Pedagang Kaki Lima (PKL) • Koleksi Museum • Even-even	• Observasi Lapangan	deskriptif
		Signage (Tanda-tanda)	• Papan Iklan di ruko • Rambu-rambu • Papan Informasi	• Observasi Lapangan	deskriptif
	Identifikasi persepsi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kawasan Kota Lama Tangerang	Bentuk dan massa bangunan	• Ruko • Permukiman • Klenteng • Museum	• Kuesioner	Analisis Kuantitatif
	Identifikasi preferensi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kawasan Kota	*Open Space* (Ruang Terbuka)	• Ruang Terbuka Hijau • Taman bermain	• Kuesioner	Analisis Kuantitatif

Tujuan	Sasaran	Aspek	Input		Metode Analisis
			Variabel	Cara Pengumpulan	
	Lama Tangerang				
	Analisis kesenjangan (*gap*) antara persepsi dan preferensi masyarakat tentang aspek perancangan kota dalam upaya pelestarian Kawasan Kota Lama Tangerang	Jalur Pedestrian	• Trotoar • Gang di Permukiman	• Kuesioner	Analisis Kuantitatif
		Signage (Tanda-tanda)	• Papan Iklan di ruko • Rambu-rambu • Papan Informasi	• Kuesioner	Analisis Kuantitatif
		Activity Support (Kegiatan Pendukung)	• Pedagang Kaki Lima (PKL) • Koleksi Museum • Even-even	• Kuesioner	Analisis Kuantitatif

1.5.1.3 Teknik Sampling (Penentuan Jumlah Sampel)

Pengambilan Sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan *metode pengambilan sampel acak sederhana (random sampling).* Metode pengambilan sampel acak sederhana adalah metode yang digunakan untuk memilih sampel dari populasi dengan cara sedemikian rupa sehingga setiap anggota populasi mempunyai peluang yang sama besar untuk diambil sebagai sampel. Hal tersebut menunjukkan bahwa semua anggota populasi menjadi anggota dari kerangka sampel (Sugiarto, 2003).

Dalam menentukan ukuran sampel dilakukan dengan mengacu pada pendapat slovin (Umar, 2005) sesuai dengan rumus :

$$n = \frac{N}{1 + (N (e)^2)}$$

dimana :

n = Ukuran Sampel

N= Ukuran Populasi

1= Konstanta

e= Error (0,15)

Ukuran Populasi mengacu pada data tingkat kunjungan terbaru yang diperoleh penyusun pada saat survey sekunder, yakni data dari jumlah penduduk di Kawasan Kota Lama Tangerang di Kecamatan Tangerang yaitu sebesar 111.397 jiwa. Maka, dengan mengambil e (error) sebesar 15 %, sampel, adalah:

$$n = \frac{111.397}{1 + (111.397 \times 0{,}0225)}$$

$= 44{,}5 = 45$ Orang

Dari hasil survey, tidak semua sampel dapat diolah. Dari sampel dengan nilai e (error) sebesar 15 % atau 0,15, sampel yang dapat diolah peneliti adalah sebanyak 30 sampel, maka dapat dikatakan bahwa pengambilan sampel untuk masing-masing aspek perancangan kota menggunakan nilai e (error) = 0,18.

$$n = \frac{111.397}{1 + (111.397 \times 0{,}0324)}$$

$= 30{,}8 = 31$ Orang

1.5.2 Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan dua alat analisis, antara lain sebagai berikut:

1.5.2.2 Statistik Deskriptif

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yang digunakan untuk menjelaskan atau menggambarkan berbagai karakteristik aspek perancangan kota.

1.5.2.2 *Importance Performance Analysis*

Importance Performance Analysis atau Analisis Tingkat kinerja / persepsi dan kepentingan / preferensi masyarakat digunakan untuk memetakan hubungan antar persepsi dengan preferensi dari atribut-atribut yang telah ditentukan. *Importance Performance Analysis* terdiri dari dua komponen yaitu, analisis kuadran dan analisis kesenjangan (*gap*). Dengan analisis kuadran dapat diketahui respon konsumen terhadap atribut yang diplotkan berdasarkan tingkat persepsi dan preferensi dari atribut tersebut. Sedangkan analisis kesenjangan (*gap*) digunakan untuk melihat kesenjangan antara kinerja suatu atribut dengan harapan konsumen terhadap atribut tersebut.

Untuk analisis kuadran cara pengukurannya yaitu untuk menghadapkan kepada 30 responden kepada masyarakat di Kawasan Kota Lama Tangerang dengan kuesioner yang kemudian diminta untuk memberi jawaban. Untuk menilai tingkat persepsi dan

preferensi pengunjung terhadap sub variable-sub variabel tersebut, dalam hal ini digunakan skala 5 tingkat dimana setiap sub variable diberi bobot. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.2

Bobot Persepsi dan Preferensi Setiap Variabel

Sumbu X (Persepsi)	Bobot	Sumbu Y (Preferensi)	Bobot
Sangat Baik (SB)	**5**	**Sangat Penting (SP)**	**5**
Baik (B)	**4**	**Penting (P)**	**4**
Sedang (S)	**3**	**Cukup Penting (CP)**	**3**
Buruk (b)	**2**	**Kurang Penting (Kp)**	**2**
Sangat Buruk (sb)	**1**	**Tidak Penting (Tp)**	**1**

Langkah selanjutnya adalah menghitung jumlah bobot penilaian kinerja/persepsi dan kepentingan/preferensi untuk setiap variabel dengan rumus:

$$Xi = \frac{\sum^{Xi}}{n}$$

$$Yi = \frac{\sum^{Yi}}{n}$$

Dimana:

Xi = Bobot rata-rata tingkat penilaian kinerja atribut ke-i

Yi = Bobot rata-rata tingkat penilaian kepentingan atribut ke-i

n = Jumlah responden

Langkah selanjutnya adalah menghitung rata-rata tingkat persepsi dan preferensi untuk keseluruhan variabel dengan rumus :

$$Xi = \frac{\sum^{Xi}}{n}$$

$$Yi = \frac{\sum^{Yi}}{n}$$

Dimana :

Xi = Nilai rata-rata kinerja atribut

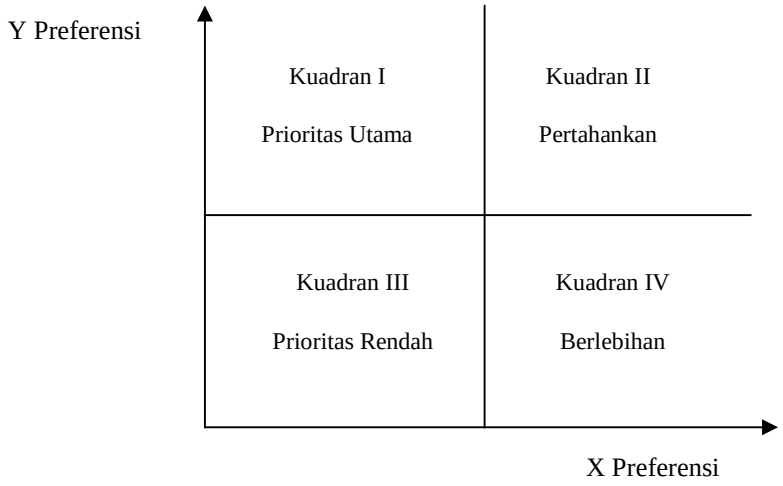
Yi = Nilai rata-rata kepentingan atribut

N = Jumlah atribut

Selanjutnya tingkat unsur-unsur tersebut akan dijabarkan dan dibagi menjadi empat bagian ke dalam diagram kartesius seperti pada gambar berikut ini:

Gambar 1.2

Diagram Kartesius



Keterangan:

1. Kuadran I

   Variabel-variabel yang terletak dalam kuadran ini dianggap sebagai faktor yang penting dan atau diharapkan oleh konsumen tetapi kondisi persepsi dan atau kinerja aktual yang ada pada saat ini belum memuaskan sehingga pihak pengembang berkewajiban mengalokasikan sumber daya yang memadai untuk meningkatkan kinerja berbagai variabel tersebut. Variabel-variabel yang terletak pada kuadran ini merupakan prioritas untuk ditingkatkan.

2. Kuadran II

   Variabel-variabel di kuadran ini dianggap penting oleh responden dan faktor-faktor yang dianggap oleh responden sudah sesuai dengan yang

diharapkannya. Variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran ini harus tetap dipertahankan, karena variabel ini yang menjadikan variabel tersebut memiliki keunggulan di mata responden

3. Kuadran III

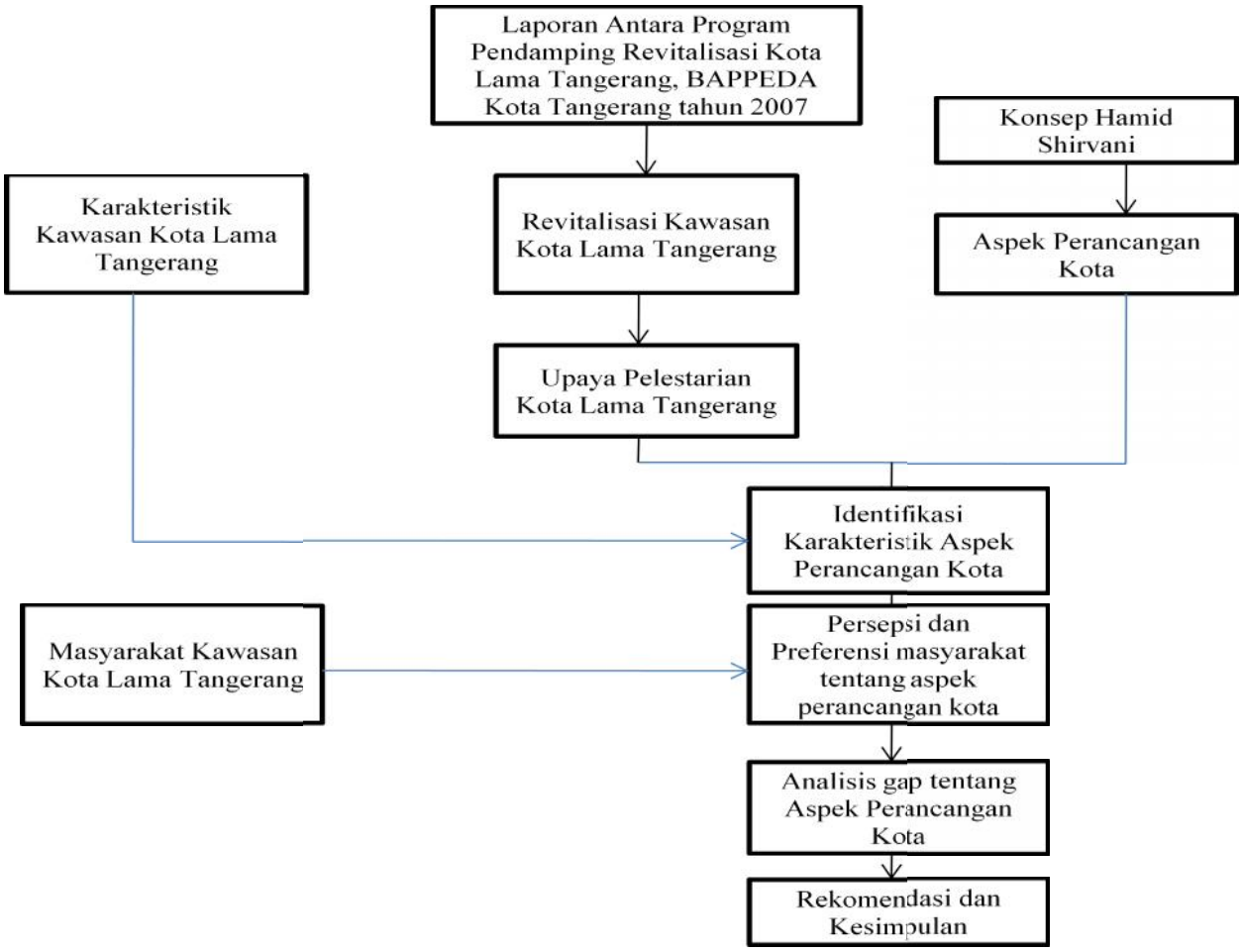
   Variabel-variabel yang dianggap kurang penting oleh responden dan pada kenyataannya biasa saja atau tidak terlalu istimewa. Variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran ini dapat dipertimbangkan untuk dihilangkan karena pengaruhnya terhadap manfaat yang dirasakan oleh responden amat kecil

4. Kuadran IV

   Variabel-variabel di kuadran ini dianggap kurang penting oleh responden, tetapi pada kenyataannya diterima atau dirasakan terlalu berlebihan. Sehingga variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran dapat dipertimbangkan untuk dikurangi atau tidak perlu ditambah.

1.6 Kerangka Pemikiran

Bagan alir merupakan kerangka pemikiran dalam penelitian ini, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 1.3.



Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang isi laporan ini, maka sub bab ini menjelaskan tentang sistematika pembahasan, seperti pada uraian dibawah ini.

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan secara khusus mengenai penyusunan penelitian ini diantaranya megenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup, metodologi penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini secara umum menjelaskan mengenai definisi Pelestarian, bentuk-bentuk pelestarian, objek pelestarian, definisi wisata budaya, definisi persepsi masyarakat, definisi perancangan kota dan elemen-elemen rancang kota, dan contoh pelestarian Kawasan Kota Lama.

Bab III Identifikasi Karakteristik Perancangan Kota

Bab ini secara umum menjelaskan tentang gambaran umum kawasan Kota Lama Tangerang, Potensi Kawasan Kota Lama Tangerang, dan Karakteristik Aspek Perancangan Kota di Kota Lama Tangerang

Bab IV Analisis Persepsi dan Preferensi Masyarakat Tentang Aspek Perancangan Kota dalam Upaya Pelestarian Kawasan Kota Lama Tangerang

Bab ini menjelaskan dan menganalisis tentang persepsi dan preferensi masyarakat tentang aspek-aspek perancangan kota, analisis *gap* tentang aspek perancangan kota, analisis kuadran tentang aspek perancangan kota

Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, rekomendasi, kelemahan studi dan saran studi lanjut.