BAB II

TINJAUAN TEORETIS TENTANG BANGUNAN BERSEJARAH DAN TATA RUANG

A. Bangunan Bersejarah

1. Pengertian Bangunan Bersejarah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa:

> "Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, Kawasan Cagar Budaya di darat/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan".

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa:

> " Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap".

Hal tersebut menjelaskan bahwa bangunan cagar budaya merupakan cagar budaya yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah.Pelestarian bangunan cagar budaya yang memiliki nilai penting bagi sejarah didasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, lingkup pelestarian cagar budaya meliputi:

a. Pelindungan, merupakan upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan dengan cara Penyelamatan, Pengamanan, Zonasi, Pemeliharaan, dan Pemugaran Cagar Budaya.
b. Pengembangan, merupakan peningkatan potensi nilai, informasi, dan promosi Cagar Budaya serta pemanfaatannya melalui penelitian, revitalisasi, dan adaptasi secara berkelanjutan serta tidak bertentangan dengan tujuan pelestarian.
c. Pemanfaatan, merupakan pendayagunaan Cagar Budaya untuk kepentingan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dengan tetap mempertahankan kelestariannya.

Cagar budaya sebagai sumber daya budaya memiliki sifat rapuh, unik, langka, terbatas, dan tidak terbarui, sehingga dalam rangka menjaga Cagar Budaya dari ancaman pembangunan fisik, baik di wilayah perkotaan, pedesaan, maupun yang berada di lingkungan air, diperlukan perlindungan, pengembangan dan pemanfaatannya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, yang dimaksud dengan Bangunan Cagar Budaya adalah:

> “Bangunan buatan manusia, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan. ”

Menurut Francis B. Affandi, Direktur Eksekutif Paguyuban Pelestarian Budaya Bandung (Bandung *Heritage*), yang juga Ketua ICOMAS (*International Council on Monuments and Sites*) Indonesia, bangunan bersejarah ialah

[29]:

> "Bangunan yang berumur 50 (lima puluh) tahun atau lebih, yang kekunoannya atau *antiquity*dan keasliannya telah teruji. Demikian pula ditinjau dari segi estetika dan seni bangunan, memiliki mutu cukup tinggi (*master piece*) dan mewakili gaya corak-bentuk seni arsitektur yang langka. Bangunan atau monument tersebut tentu bisa mewakili zamannya dan juga mempunyai arti dan kaitan sejarah dengan kota, maupun peristiwa nasional/internasional. "

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan bangunan bersejarah adalah bangunan yang memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan serta mempunyai kaitannya dengan peristiwa nasional maupun internasional. Memiliki sifat rapuh, unik, langka, terbatas, dan tidak terbarui, sehingga dalam rangka menjaga Cagar Budaya dari ancaman pembangunan fisik, baik di wilayah perkotaan, pedesaan, maupun yang berada di lingkungan air, diperlukan perlindungan, pengembangan dan pemanfaatannya.

2. Fungsi dan Manfaat Bangunan Bersejarah

Bangunan bersejarah mempunyai fungsi sosial dan budaya yaitu sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi

[29]Francis B. Affandi, *Bangunan Bersejarah*, www. arsitekturindis. com, Diakses Pada Hari Senin, 18 April 2011, Pukul 20. 00 WIB.

bangunan gedung pelayanan pendidikan, sosial dan budaya. Ada beberapa fungsi dan manfaat dari bangunan bersejarah tersebut, diantaranya[30]:

a. Objek Pariwisata

   Bangunan berarsitektur lama dan menjadi tanda untuk menentukan tahun periode perkembangan arsitektur di Jawa Barat, dapat dijadikan sumber objek wisata yang dapat menghasilkan devisa bagi daerahnya.

b. Objek Penelitian dari Berbagai Disiplin Ilmu

   Bangunan-bangunan yang tersebar di beberapa lingkungan/ pelosok kota adalah sumber ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan objek penelitian bagi perkembangan dari berbagai disiplin ilmu, baik itu untuk ilmu sejarah, bagaimana dan sejak kapan arsitektur itu berkembang di daerah ini, atau dengan bangunan itu dapat berbicara tentang lingkup sejarah pada masa itu hingga sekarang. Karena bangunan merupakan tinggalan yang sangat berharga sebagai peninggalan sejarah yang telah ada.

c. Sumber Devisa yang Dapat Menambah Pendapatan Daerah

   Banyaknya tinggalan bangunan bersejarah di daerah tertentu, dapat menjadikan sebagai objek wisata yang menarik para wisatawan yang pada akhirnya dapat menambah devisa, guna meningkatkan daya tatik para wisatawan, penataan dan pemeliharaan kembali bangunan-bangunan bersejarah perlu dilestarikan dan dikembangkan, dengan adanya sedikit catatan mengenai sejarah bangunan tersebut hal ini akan menarik perhatian orang.

[30]Nandang Kusnandar, *Pelestarian Rumah-rumah Yang Berarsitektur Kuno Merupakan Peninggalan Sejarah dan Budaya Daerah Setempat,* http://www. google. com. , Diakses Pada Hari Senin, 18 April 2011, Pukul 20. 05 WIB.

d. Pengayoman Budaya Daerah Setempat

Bangunan-bangunan kuno yang ada berarsitektur indah dapat dijadikan aset bagi daerahnya dan menjadikan ciri mandiri dari kota itu sendiri, sehingga sebuah kota yang penuh dengan bangunan kuno yang terpelihara dengan baik adalah cermin budaya masyarakatnya yang sekaligus pula menjadi ciri kebanggaan daerah setempat, karena bangunan bersejarah adalah sumber sejarah yang dapat dan mampu berbicara apa adanya sesuai dengan perjalanan waktu.

Bangunan bersejarah dapat dimiliki oleh setiap orang dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya.Hal tersebut dalam artian tetap melaksanakan kewajibannya untuk melindungi dan memelihara benda cagar budaya tersebut.

Pemanfaatan bangunan bersejarah yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini menjelaskan bahwa bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan[31].

[31]Marihot Pahala Siahaan, *Op. , Cit*. Hlm. 246.

3. Klasifikasi Bangunan Bersejarah

Penetapan klasifikasi bangunan gedung dan lingkungan sebagai cagar budaya dilakukan berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya terdiri atas[32]:

a. Klasifikasi Utama

Klasifikasi utama diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah. Hal ini membuat fungsi bangunan gedung tersebut dapat berubah secara terbatas, misalnya sebagai museum.

b. Madya

Klasifikasi madya diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang sama fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah,namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya. Hal ini membuat fungsi bangunan gedung tersebutdapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.

c. Pratama

Klasifikasi pratama diperuntukan bagi bangunan gedung dengan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan

[32] *Ibid.* , 242.

pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

4. Hak dan Kewajiban Pemilik atau Pengelola Bangunan Bersejarah

Hak pemilik atau pengguna bangunan bersejarah terdapat dalamPasal 9 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan Dan Bangunan Cagar Budaya yang menyatakan bahwa:

> "(1) Setiap orang yang memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan kawasan dan/atau bangunan cagar budaya wajib memelihara kelestarian kawasan dan/bangunan cagar budaya.
> (2) Pemilik, penghuni dan/atau pengelola kawasan dan/atau bangunan cagar budaya yang melaksanakan pemugaran sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, berhak mendapat kemudahan perizinan dan/atau insentif pembangunan lainnya, yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota".

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Walikota Bandung Nomor 921 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Kawasan Dan Bangunan Cagar Budaya, menyatakan bahwa:

> "Pengelolaan Cagar Budaya adalah segenap proses perlindungan, pelestarian, pemeliharaan, dan pemanfaatan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya agar makna budaya yang dikandungnya terpelihara dengan baik".

Pasal 1 angka 21 Peraturan Walikota Bandung Nomor 921 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Kawasan Dan Bangunan Cagar Budaya, menjelaskan:

> “Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya. ”

Hal tersebut menjelaskan bahwa Cagar Budaya memiliki banyak makna yang terkandung di dalamnya yang perlu kita jaga dan lestarikan, tanpa merusak ataupun membongkarnya.

Proses pembongkaran dapat dilakukan apabila telah mendapat izin dari Walikota. Izin pembongkaran tersebut terdapat di dalam Pasal 22 Peraturan Walikota Bandung Nomor 921 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Kawasan Dan Bangunan Cagar Budaya, yang menjelaskan bahwa:

> “(1) Walikota berwenang menerbitkan izin pembongkaran Kawasan dan/atau Bangunan Cagar Budaya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 huruf b.
> (2) Setiap orang yang akan membongkar sebagian atau seluruh Kawasan dan/atau Bangunan Cagar Budaya, harus mendapat izin membongkar/merobohkan dari Walikota”.

Hal tersebut menjadi suatu acuan untuk masyarakat, apabila hendak melakukan pembongkaran atas bangunan bersejarah harus memiliki izin dari Walikota. Izin yang diberikan sesuai prosedur yang diatur di dalam peraturan Walikota.

B. Tata Ruang

Tata ruang atau dalam bahasa Inggrisnya*Land Use* adalah wujud struktur ruang dan pola ruang disusun secara nasional, regional dan lokal, diatur secara nasional dalamRencana Tata Ruang Wilayah Nasional, yang dijabarkan ke

dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) tersebut perlu dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK)[33].

Berdasarkan Pasal 1 angka 1Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang, menyebutkan bahwa:

> "Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya".

Hal ini membuktikan bahwa manusia dan makhluk hidup lainnya membutuhkan ruang untuk melakukan kegiatan, baik itu darat, laut maupun udara.Ruang yang kita tempati pada dasarnya membutuhkan tata ruang yang baik.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang, menyebutkan bahwa:

> "Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang".

Struktur Ruang di buat berdasarkan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung

[33]*Tata Ruang*, www. wikipedia. com, Diakses Pada Hari Sabtu, 14 Mei 2011, Pukul 15. 00 WIB.

kegiatan sosial-ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional[34].

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang, menyebutkan bahwa:

> "Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya".

Berdasarkan rencana pola tata ruang Propinsi Jawa Barat, Kawasan Bandung Utara terdiri atas:

1. Budidaya lainnya. Ruang ini umumnya dialokasikan di wilayah administrasi Kota Bandung bagian utara dan Kabupaten Bandung bagian selatan berbatasan dengan Kota Bandung.
2. Budidaya sawah, yang dialokasikan sebelah timur dan barat Kawasan Bandung Utara.
3. Kawasan lindung di luar kawasan hutan. Kawasan ini menjadi penyangga antara alokasi budidaya lainnya dan budidaya sawah dengan hutan lindung. Kawasan ini terletak di sebelah utara budidaya lainnya serta budidaya sawah.
4. Hutan lindung, terletak di sebelah utara kawasan lindung di luar kawasan hutan.

[34]Ketut Wikantika, Ashwin Ismail, dan Akhmad Riqqi,.*Bandung Utara Nasibmu Kini*. Departemen TeknikGeodesi ITB, www. Pikiran rakyat.com, Diakses Pada Hari Senin, 16 Mei 2011, Pukul 20. 00 WIB.

5. Hutan konservasi, terletak di ujung utara kawasan Bandung Utara dan sebelah Timur-Selatan Kawasan Bandung Utara.

Berdasarkan polatata ruang tersebut diatas, masyarakat diharapkan mengetahui rencana pembangunan yang berada di sekitarnya,dengan mengetahui masyarakat akan ikut memikirkan akibat yang akan ditimbulkan dari rencana tersebut,sehingga masyarakat dapat berperan memberikan masukan dalam proses pengambilan keputusan yang berhubungan dengan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Tata ruang perkotaan lebih kompleks dari tata ruang perdesaan, sehingga perlu lebih diperhatikan dan direncanakan dengan baik. Kawasan/zona di wilayah perkotaan dibagi dalam beberapa zona sebagai berikut[35]:

1. Perumahan dan Permukiman
2. Perdagangan dan Jasa
3. Industri
4. Pendidikan
5. Perkantoran dan Jasa
6. Terminal
7. Wisata dan Taman Rekreasi
8. Pertanian dan Perkebunan
9. Tempat Pemakaman Umum
10. Tempat Pembuangan Sampah

[35] *Ibid.*

Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang disebutkanbahwa:

> “Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. ”

Penataan ruang kegiatannya meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang. Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang disebutkan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia Penataan Ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

1. Keterpaduan

   Keterpaduan dijelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
2. Keserasian, Keselarasan, dan Keseimbangan

   Keserasian, keselarasan dan keseimbangan, dijelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang. Keselarasan antara kehidupan

manusia dengan lingkungannya. Keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

3. Keberlanjutan

   Keberlanjutan, dijelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.Hal ini dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang.

4. Keberdayagunaan dan Keberhasilgunaan

   Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, dijelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas. Tata ruang yang berkualitas dilihat dari pola dan struktur tata ruangnya.

5. Keterbukaan

   Keterbukaan, menjelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.Informasi tersebut berperan penting untuk masyarakat sebagai wawasan tentang penataan ruang terutama di daerahnya masing-masing.

6. Kebersamaan dan Kemitraan

   Kebersamaan dan kemitraan, menjelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.Hal tersebut berdaya guna untuk pemanfaatan dalam penataan ruang.

7. Perlindungan Kepentingan Umum

   Perlindungan kepentingan umum, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.Adanya perlindungan kepentingan umum memberikan rasa aman bagi masyarakat.

8. Kepastian Hukum dan Keadilan

   Kepastian hukum dan keadilan, merupakan penataan ruang yang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum / ketentuan peraturan perundang-undangan.Penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

9. Akuntabilitas

   Akuntabilitas, merupakan penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.Hal tersebut menjadi jaminan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Penataan Ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tersebut bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah

nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan

3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaata ruang.

Peran serta masyarakat dalam mewujudkan hal ini menjadi sangat penting.Peran serta masyarakat diatur dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,bahwa dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

a. Mengetahui rencana tata ruang ;
b. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
c. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
d. Mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;

e. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang dan

f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Peran serta masyarakat ini terkait dengan permasalahan pemanfaaatan ruang dikawasan Bandung Utara dengan karakteristik dan kondisinya serta keterkaitan dengan kota-kota di sekitarnya menjadi sangat penting untuk tetap menjaga dan memanfaatkan kawasan tersebut sesuai dengan peruntukannya.Dengan demikian penataan ruang yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya saling memiliki keterkaitan fungsional. Hal tersebut dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna yang mampu mendukung pengelolaan lingkungan.

C. Alih Fungsi Bangunan Bersejarah Berdasarkan Undang-Undang Cagar Budayadan Undang-Undang Tata Ruang

Alih fungsi bangunan bersejarah merupakan kegiataan perubahan penggunaan bangunan dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya.Alih fungsi bangunan bersejarah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk serta kurangnya pemenuhan kebutuhan hidup.

Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan hidup untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan bangunan bersejarah secara terus menerus. Perkembangan teknologi yang cukup pesattelah merubah struktur pemilikan dan penggunaan bangunan yang telah ditentukan sebagai bangunan bersejarah. Selain untuk memenuhi kebutuhan para pemilik bangunan bersejarah yang ingin mendapatkan keuntungan besar karena memiliki bangunan bersejarah dengan cara menjual ataupun menyewakan kepada pihak yang membutuhkan untuk lapangan usaha.

Banyaknya alih fungsi bangunan cagar budaya menjadi pusat komersil, karena mayoritas bangunan cagar budaya memiliki posisi yang sangat strategis dan juga faktor ekonomi dari pemilik bangunan cagar budaya tersebut yang tidak mampu membiayai perawatan bangunan cagar budaya dikarenakan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Menurut Pasal 81 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa:

> “Setiap orang dilarang mengubah fungsi ruang Situs Cagar Budaya dan/atau Kawasan Cagar Budaya peringkat nasional, peringkat provinsi, atau peringkat kabupaten/kota, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, kecuali dengan izin Menteri, gubernur, atau bupati/wali kota sesuai dengan tingkatannya”.

Adanya Pasal yang mengatur tentang fungsi ruang dalam Undang-Undang Cagar Budaya, maka setiap orang yang berniat ataupun bahkan telah mengalihfungsikan bangunan cagar budaya dapat bertindak sesuai prosedur dan hukum yang berlaku.Alih fungsi diperbolehkan apabila sesuai dengan peruntukannya.

Pengaturan mengenai penataan ruang, dalam konsideran “menimbang” dalamUndang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang menyatakan bahwa:

> “Ruang wilayah negara kesatuan Republik Indonesia yang merupakan Negara kepulauan berciri nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945”.

Pengertian ruang dalam undang-undang tersebut adalah wadah yang meliputiruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang di dalam bumi sebagaisatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain hidup, melakukankegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Pengertian Penataanruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, danpengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan ketentuan tersebut menegaskanbahwa penataan ruang merupakan suatu proses, dimana proses tersebutdiupayakan untuk pelestarian fungsi kawasan untuk menunjang kehidupanmanusia yang berkelanjutan.

Pasal 10 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 menyatakan bahwa salahsatu wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruangwilayah antara lain :

(1) wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraanpenataan ruang meliputi :

a. pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaanpenataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, sertaterhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsidan kabupaten/kota;

b. pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;

c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan

d. kerjasama penataan ruang antar provinsi dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

(2) Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :

a. Perencanaan tata ruang wilayah provinsi;

b. Pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan

c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.

(3) Dalam penataan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimanadimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah provinsimelaksanakan :

a. Penetapan kawasan strategis provinsi;

b. Perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;

c. Pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi;

d. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.

(4) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruangkawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hurufc dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kotamelalui tugas pembantuan;

(5) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah provinsi,pemerintah daerah provinsi dapat menyusun petunjuk pelaksananbidang penataan ruang pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

(6) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1),ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), pemerintah daerah provinsi :

a. Menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:

1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangkapelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;

2) arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi yang disusundalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayahprovinsi; dan

3) petunjuk pelaksana bidang penataan ruang.

b. Melaksanakan standar pelayanan minimal di bidang penataanruang

(7) Dalam hal pemerintah daerah provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah mengambillangkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

RTRW Propinsi Jawa Barat, kawasan Bandung Utara mempunyai fungsi sebagai[36]:

1. Kawasan yang memberikan perlindungan bagi kawasan bawahannya

a. Kawasan hutan yang berfungsi lindung,

b. Kawasan resapan air,

c. Kawasan cagar alam (Gunung Tangkuban Perahu),

[36]Laporan Akhir, *Evaluasi Pemanfaatan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara*,Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Jawa Barat, 2004, hlm 2-31

2. Kawasan Pelestarian Alam

    a. Kawasan Taman Hutan Rakyat (Taman Hutan Raya Ir. H. DJuanda),
    b. Taman Wisata Gunung Tangkuban Perahu

3. Kawasan Rawan Bencana

    a. Kawasan Gunung Tangkuban Perahu
    b. Kawasan Rawan Gerakan tanah Gunung Tangkuban Perahu

4. Kawasan Perlindungan Setempat, yaitu sempadan sungai dan mata air, dan kawasan perlindungan plasma nutfah ek-situ (kebun binatang dsb.)

Kegiatan dilakukannya alih fungsi bangunan bersejarah menjadi bangunan komersial, mengharuskan para pihak yang bersangkutan mengajukan permohonannya melalui mekanisme perijinan.Mekanisme tersebut terbagi dalam dua jalur yaitu melalui ijin lokasi atau ijin perubahan penggunaan bangunan bersejarah menjadi bangunan komersial.

Hal tersebut menjelaskan bahwa bangunan bersejarah tidak boleh diubah fungsi kecuali dengan izin Menteri, gubernur, atau bupati/wali kota sesuai dengan tingkatannya sesuai dengan Pasal 81 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya. Bangunan bersejarah boleh berpindah tangan dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Cagar Budaya.