

**PERKEMBANGAN TAMANSARI  
SEBAGAI KAWASAN KONSERVASI DAN PARIWISATA  
KOTA YOGYAKARTA**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

**YOKI IMAM SUBHEKTI**  
L4D003142



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

**PERKEMBANGAN TAMANSARI  
SEBAGAI KAWASAN KONSERVASI DAN PARIWISATA  
KOTA YOGYAKARTA**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

**YOKI IMAM SUBHEKTI**  
L4D003142

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 11 Oktober 2005

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 11 Oktober 2005

Mentor

Co - Mentor

Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

Ir. Nurini, MT

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

## ABSTRAK

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan propinsi terkecil di Indonesia dengan luas 3.185,8 Km<sup>2</sup>, sebagai salah satu daerah tujuan wisata yang mempunyai beberapa potensi seperti obyek wisata, situs peninggalan sejarah, atraksi seni dan budaya, yang menjadi daya tarik wisatawan mancanegara maupun wisatawan domestik. Obyek wisata budaya di Yogyakarta berupa peninggalan sejarah yang kini masih dapat dijumpai yaitu kawasan Jeron Beteng, yang meliputi kawasan Tamansari dikenal sebagai istana air. Kawasan Tamansari telah didominasi oleh permukiman yang tersebar dan menimbulkan konflik pemanfaatan lahan antara upaya pelestarian Benda Cagar Budaya dengan kebutuhan permukiman.

Berdasarkan konflik tersebut dilakukan studi dengan tujuan untuk memahami dan merumuskan bentuk perubahan guna lahan kawasan jeron beteng khususnya Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta serta mengkaji persepsi dan preferensi masyarakat terhadap pengembangan Tamansari. Beberapa sasaran yang dilakukan yaitu : Mengidentifikasi sejarah, kedudukan, fungsi dan kondisi fisik kawasan Tamansari Yogyakarta pada masa awal hingga saat ini, Mengidentifikasi dan mengkaji perubahan guna lahan di kawasan Tamansari, Mengkaji kondisi fisik hunian kawasan Tamansari, Menganalisis persepsi dan preferensi masyarakat setempat terhadap pengembangan Tamansari. Manfaat yang ingin diperoleh dari studi ini: 1) Mengetahui sejauh mana perkembangan dan perubahan yang terjadi di kawasan Tamansari berdasarkan persepsi dan preferensi masyarakat serta perubahan tata guna lahan, 2) Mendapatkan konsep pelestarian hunian penduduk dan cagar budaya berdasarkan analisa dan kajian terhadap data yang ada di lapangan, 3) Sebagai landasan untuk penelitian lebih lanjut.

Analisa Perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta digunakan pendekatan kualitatif naturalistik (alamiah) yaitu berdasarkan permasalahan yang dikaji dan tujuan yang akan dicapai. Untuk menganalisis data kualitatif yang diperoleh dari wawancara yang menempatkan peneliti sebagai instrumen pengumpul data, digunakan analisis deskriptif dengan transkrip interview yang disusun ke dalam kartu-kartu indeks yang diberi kode. Metode lain yang digunakan dalam mengidentifikasi dan mengkaji perubahan penggunaan ruang di kawasan Tamansari menggunakan metode kualitatif deskriptif dan komparatif dengan overlapping peta dan data dari wawancara serta hasil observasi lapangan.

Hasil identifikasi terhadap kawasan Tamansari terlihat adanya perkembangan dan perubahan status guna lahan dari magersari menjadi hak milik, perubahan fisik hunian yaitu tinggi bangunan yang melebihi 7 meter, bertingkat dan permanen tidak lagi mengikuti peraturan yang terdapat dalam surat kekancingan dari kraton. Adanya program konservasi terhadap kawasan tamansari menimbulkan persepsi dan preferensi yang berbeda antara warga yang memiliki hunian status magersari dengan hak milik. Konsep penanganan hunian dalam kegiatan penanganan kawasan konservasi sesuai dengan bentukannya dibagi menjadi enam, yaitu : berjarak dan aman, berjarak tetapi membahayakan, hunian menempel pada bagian benda cagar budaya, benda cagar budaya berada di dalam hunian, hunian berada di atas benda cagar budaya, Hunian berada di atas benda cagar budaya yang telah lenyap. Sedangkan penanganan terhadap cagar budaya dibedakan menjadi dua yaitu benda cagar budaya yang masih ada dan benda cagar budaya yang secara visual tidak tampak di atas permukaan tanah

Rekomendasi kepada Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta yang terkait dalam pengelolaan kawasan Tamansari yaitu : Pemberian izin perubahan hak guna lahan maupun bangunan dengan memperhatikan master plan kota Yogyakarta, pelaksanaan kegiatan konservasi dengan mempertahankan nilai historis dan nilai ketuaan bangunan. Rekomendasi untuk studi lanjut mengenai **Participatory Planning** berupa keterlibatan masyarakat dan lembaga swadaya dalam kegiatan konservasi cagar budaya disertai monitoring pemerintah.

**Kata Kunci** : Perubahan guna lahan, persepsi dan preferensi masyarakat, konsep pelestarian.

## **ABSTRACT**

*Yogyakarta is the smallest province in Indonesia with 3.185,8 Km<sup>2</sup> wide. As one of tourist destination, Yogyakarta has plenty of tourist objects, historical sites and art and cultural performances. Which become an attraction to foreign tourist as well as domestic. Jeron Beteng, one of the cultural tourist objects in Yogyakarta, is a historical inheritance which is included in the Tamansari area, known as water palace. Tamansari area has been dominated by settlement which spread all over the area. It causes a conflict exploiting of land between the effort to preserve a cultural inheritance with the requirement of settlement.*

*Based on the above conflict, a study is conducted with objectives to comprehend and to formulate the change of the area function of Jeron Beteng area, especially Tamansari as a conservative and tourism area in Yogyakarta. This study also investigates the society perception and preference to Tamansari development. The targets of this study are : to identify the history, status, function and the physical condition of Tamansari area from the early days to this present time; to identify and investigate the change of the area function in Tamansari area; to investigate the physical condition of tamansari settlement area; to analyze the perception and preference of the local society toward Tamansari development. The benefit of this study are : 1) To find out how for the development and the changes in Tamansari area based on the society's perception and preference and also the change of the area function. 2) To get the concept of conservating the resident dwelling and cultural inheritance based on the analysis and investigation toward the data on location. 3) As a foundation for further research.*

*The analysis of Tamansari development as a conservative area and tourism in Yogyakarta uses naturalistic qualitative approach which is based on the investigated problem and the achieved objectives. To analyze qualitative data, gained from interviews and the researcher as an instrument of data collector, the researcher uses descriptive analysis with interview transcript which is compiled into index cards and coded. Other methodes which are used to identify and investigate the change of the area function in Tamansari area are qualitative descriptive and comparative methodes with overlapping map, and also the data from the observation results.*

*The identification results toward Tamansari area is that there is a development, the change of the area function from magersari to proprietary right, the change of physical dwelling, i.e the height of the building is more than 7 m, multistoried and permanent. The dwellings are no longer obey the rules stated in kekancingan letter from the palace. The existence of the conservative program toward Tamansari area causes different perception and preference among the people who have magersari status and proprietary right ststus. The dwelling handling concept in term of conservative handling area based on its condition, can be divided into 6. The are apart and safe; apart but endangering; the dwelling is attached to the cultural inheritance; the cultural inheritance is in the dwelling; the dwelling were built on the cultural inheritance; The dwellings were built on the cultural inheritance which have vanished. While the handling toward the cultural inheritance divided into two they are the cultural inheritance which is still exist and the cultural inheritance which visually could not be seen above the surface of ground.*

*Recomendation toward the local government Yogyakarta, related to the management of Tamansari area are : giving a permission to change the area function including the buildings by following the master plan of Yogyakarta; doing the conservative program by maintaining the historical value and the ancient value of the buildings. Recomendation to a further study about **Participatory Planning** are : involving the people around the cultural inheritance and institution in supporting the conservative program which is monitored by the government.*

**Key Words** : *The change of area function, society's perception and preference, conservative concept.*

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, berkatNya-lah penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "Perkembangan Tamansari Sebagai Kawasan Konservasi dan Pariwisata Kota Yogyakarta".

Dengan Tesis ini diharapkan kelak dapat memberikan sumbangan yang positif bagi semua pihak, terselesaikannya Tesis ini berkat adanya bantuan, bimbingan, dukungan dan kerjasama yang baik dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Mentor.
2. Ibu Ir. Nurini, MT, selaku Co-Mentor.
3. Bapak Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku Pembahas.
4. Bapak Ir. Bambang Setioko, M.Eng, selaku Penguji.
5. Ayah dan Ibuku yang selalu memberikan bantuan baik material maupun spiritual.
6. Etty Christiani SH, M.Hum selaku kakak dan satu-satunya saudara kandungku yang selalu membantu dan memberi semangat dalam belajar.
7. Teman-teman mahasiswa MPWK Akhir Pekan V.
8. Pengelola administrasi Program MPWK-UNDIP.
9. Seluruh Warga Jeron Beteng Kota Yogyakarta yang telah banyak membantu.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu penyusunan Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis sadar bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna karena berbagai keterbatasan yang ada, dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun. Harapan penulis agar Tesis ini nantinya dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, Oktober 2005

Penulis,

**YOKI IMAM SUBHEKTI, ST**

Kupersembahkan untuk :

**Ayah dan Ibu**

**Etty Christiani SH, M.Hum**

*Pengetahuan adalah kehidupan dengan sayap-sayapnya .*

*(Kahlil Gibran)*

*Sungguh mengerikan bila merenungkan diri sendiri*

*Tapi merenungkan diri sendiri adalah satu-satunya kejujuran*

*Kita jujur menilai perilaku yang buruk maupun yang baik*

*Dan memunculkan kesadaran darimana harus memulai*

*Untuk menggapai kemajuan jika tidak dari diri kita sendiri*

*(Kahlil Gibran)*

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Abstrak .....	iii
Abstrack .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Persembahan.....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Bagan dan Tabel.....	xi
Daftar Gambar .....	xii
<b>Bab I. Pendahuluan .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1. Tujuan.....	8
1.3.2. Sasaran .....	8
1.3.3. Manfaat Penelitian.....	8
1.4. Ruang Lingkup dan Alasan Pemilihan Lokasi .....	9
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah .....	9
1.4.2. Ruang Lingkup Substansial.....	9
1.4.3. Alasan Pemilihan Lokasi .....	10
1.5. Metodologi Studi .....	11
1.5.1. Pendekatan Studi .....	11
1.5.2. Kerangka Pemikiran .....	12
1.5.3. Metoda Analisis .....	15
1.5.4. Teknik Pengumpulan Data .....	16
1.5.5. Teknik Analisis.....	19
1.5.6. Teknik Pengambilan Sampel .....	21

1.6. Sistematika Pembahasan .....	26
<b>Bab II. Landasan Teori .....</b>	<b>28</b>
2.1. Pengertian Kawasan Cagar Budaya.....	28
2.2. Tinjauan Konservasi .....	29
2.3. Lingkup Konservasi .....	31
2.4. Motivasi dan Prinsip Konservasi.....	32
2.5. Kedudukan Masyarakat Dalam Konservasi Warisan Budaya .....	34
2.6. Persepsi dan Preferensi Masyarakat.....	37
2.7. Peninggalan Sejarah dan Konservasi Budaya .....	39
2.8. Konservasi Pada Bangunan Kuno.....	41
2.9. Rendahnya Apresiasi dan Komitmen Terhadap Konservasi dan Budaya	43
2.10. Organic Settlement .....	45
2.11. Place Theory.....	47
2.12. Pembentukan Guna Lahan .....	47
2.13. Pola Penggunaan Lahan .....	50
2.14. Penggolongan Jenis Guna Lahan .....	51
2.15. Pariwisata.....	52
2.16. Variabel Penelitian .....	57
<b>Bab III. Tinjauan Umum Kawasan Studi .....</b>	<b>58</b>
3.1. Kota Yogyakarta.....	58
3.2. Tata Ruang Kota Yogyakarta.....	60
3.2.1. Kondisi Fisik .....	60
3.2.2. Kondisi Geografis .....	61
3.2.3. Rencana Tata Ruang Kota.....	61
3.3. Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta .....	64
3.4. Kawasan Tamansari Kota Yogyakarta .....	65
3.5. Sejarah Pertumbuhan Perkampungan di Dalam Beteng Kraton.....	70
3.6. Pertumbuhan Permukiman Tamansari.....	73



3.7. Hunian di Kawasan Tamansari.....	73
3.8. Keberadaan Situs yang Tertutup Permukiman.....	74
3.9. Kondisi Umum Prasarana Permukiman.....	75
3.9.1. Daya Tarik Jeron Beteng.....	77
3.9.2. Rencana Pemanfaatan Ruang.....	77
3.9.3. Koefisien Bangunan .....	78
3.9.4. Rencana Ketinggian Bangunan .....	78
3.9.5. Rencana Kawasan Tamansari .....	79
3.9.6. Mendirikan Bangunan .....	79
3.9.7. Kebijakan Konservasi.....	79
3.10 Status Lahan Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta .....	81
3.10.1. Status Kepemilikan Lahan.....	81
3.10.2. Adanya Kebijakan dari Kraton Yogyakarta .....	85
3.10.3 Adanya Kebijakan Tata Ruang Kota Yogyakarta.....	87
<b>Bab IV. Kajian Perkembangan Kawasan Jeron Beteng Sebagai</b>	
<b>Kawasan Konservasi dan Pariwisata.....</b>	<b>95</b>
4.1. Kajian Status Guna Lahan.....	95
4.2. Kajian Perkembangan Hunian Tamansari.....	100
4.3. Kajian Perubahan Fungsi Bangunan .....	105
4.4. Kajian Persepsi dan Preferensi Masyarakat.....	108
4.5. Analisis Hunian di Tamansari .....	113
4.6. Benda Cagar Budaya yang Masih Ada.....	118
4.7. Konsep Kegiatan Konservasi.....	122
4.7.1. Konservasi Terhadap Artefak yang Masih Ada.....	122
4.7.2. Konservasi Terhadap Artefak yang telah hilang .....	123
<b>Bab V. Kesimpulan dan Rekomendasi .....</b>	<b>136</b>
5.1. Kesimpulan .....	136
5.2. Rekomendasi .....	140

**Daftar Pustaka..... 142**

**Lampiran**

## DAFTAR BAGAN DAN TABEL

### **TABEL**

<b>TABEL 1.1</b>	Jenis Data dan Kegunaannya.....	18
<b>TABEL 2.1</b>	Ringkasan Kajian Teori.....	54
<b>TABEL 3.1</b>	Identifikasi Keberadaan Rumah Terhadap Situs Tamansari.....	74
<b>TABEL 4.1</b>	Status Tanah yang Ditempati Wilayah Tamansari .....	98
<b>TABEL 4.2</b>	Data Pelanggaran Terhadap Aturan Kraton .....	102

### **BAGAN**

<b>BAGAN 1.1</b>	Kerangka Permasalahan Studi .....	7
<b>BAGAN 1.2</b>	Kerangka Pikir.....	14

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 3.1</b>	Bagian Wilayah Kota Yogyakarta.....	89
<b>GAMBAR 3.2</b>	Lokasi dan Administrasi Kota Yogyakarta .....	90
<b>GAMBAR 3.3</b>	Tata Guna lahan Kota Yogyakarta.....	91
<b>GAMBAR 3.4</b>	Foto Udara Kota Yogyakarta.....	92
<b>GAMBAR 3.5</b>	Zona Penelitian .....	93
<b>GAMBAR 3.6</b>	Fasade dan Sequence Kawasan Jeron Beteng.....	94
<b>GAMBAR 4.1</b>	Tamansari Kuno .....	125
<b>GAMBAR 4.2</b>	Petilasan Pasanggrahan Tamansari & Segaran Pulau Gedong 1758 - 1812.....	126
<b>GAMBAR 4.3</b>	Tamansari 1758 - 1812.....	127
<b>GAMBAR 4.4</b>	Tamansari.....	128
<b>GAMBAR 4.5</b>	Status Hunian di Tamansari.....	129
<b>GAMBAR 4.6</b>	Jenis Hunian di Tamansari.....	131
<b>GAMBAR 4.7</b>	Letak Hunian Berdasarkan Bentuknya .....	132
<b>GAMBAR 4.8</b>	Fasade Artefak .....	133
<b>GAMBAR 4.9</b>	Renovasi bangunan Tamansari .....	134
<b>GAMBAR 5.0</b>	Hunian Seniman dan Pengusaha Batik .....	135

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia sebenarnya memiliki khasanah peninggalan arsitektur yang sangat kaya, salah satunya kawasan Jeron Beteng Yogyakarta yang saat ini tengah dibenahi dan dikembangkan dengan kegiatan Konservasi dan Pariwisata.

Kawasan Jeron Beteng ini merupakan kawasan di bagian dalam benteng yang mengelilingi Kraton Yogyakarta. Benteng tersebut dinamai Benteng Baluwarti yang berasal dari bahasa Jawa. Maksud pendirian bangunan ini untuk mengantisipasi serangan musuh dari luar benteng pada masa peperangan melawan Belanda. Sesuai dengan RDTRK, rencana struktur BWK I yang terdiri dari Kawasan Kraton dan Malioboro dibagi menjadi 24 blok. Kawasan Kraton sendiri yang berintikan kawasan Jeron Beteng terdiri dari 8 blok.

Dalam rencana pemanfaatan ruang diatur lokasi kegiatan dan luas lahan sampai dengan akhir tahun perencanaan dalam blok-blok peruntukkan. Rencana pemanfaatan ruang ini merupakan arahan dominasi pemanfaatan ruang dengan gradasi peruntukkan. Secara garis besar, dilihat keluasan lahannya Kawasan Kraton didominasi oleh kawasan permukiman yang tersebar pada seluruh kampung di Jeron Beteng, selanjutnya pada kawasan inti, kawasan Tamansari dan Dalem Mangkubumen ditetapkan sebagai kawasan budaya dan terdapat pula kawasan perdagangan di kiri-kanan sepanjang jalan Ngasem dan jalan Agus Salim.

Meskipun kawasan permukiman dan kawasan perdagangan yang tersebar pada seluruh kampung di Jeron Beteng telah cukup lama berkembang, dan turut menguatkan karakter daerah tersebut, aktivitas seperti hunian dan berdagang ini semakin mengancam keberadaan artefak historis yang ada dalam kawasan tersebut. Akses menuju bangunan bersejarah seperti di Tamansari terdesak oleh perkembangan hunian di kawasan tersebut. Pertumbuhan perumahan yang tidak terkendali ini telah membebani struktur bangunan bersejarah di dekatnya dan mendesak bangunan bersejarah yang masih ada. Sehingga dapat dikatakan hunian penduduk menjadi faktor eksternal yang menyebabkan kerusakan situs.

Bertolak dari perkembangan kondisi fisik dan lingkungan ini, maka pihak Pemerintah Kraton Yogyakarta, maupun lembaga swadaya masyarakat yang peduli terhadap warisan budaya mengupayakan suatu rencana pelestarian dan pengembangan kawasan, yang menjadi payung dari program penyelamatan, pelestarian dan pengembangan cagar budaya di kawasan Jeron Beteng dengan Tamansari di dalamnya. Kebijakan dan upaya-upaya strategis untuk memperbaiki dan mengembangkan kawasan tersebut diperlukan agar di satu sisi nilai historisnya dapat dipertahankan dan di sisi lain nilai ekonominya berkembang.

Beberapa program yang tengah dilaksanakan ialah program-program konservasi bangunan kuno yaitu Tamansari, yang menjadi prioritas demi penyelamatan aset bersejarah kota, melalui program rehabilitasi dan renovasi beberapa bangunan bersejarah yang didukung dana dari Portugal dan World Monument Fund, New York Amerika Serikat. Terkait dengan hal tersebut, sebagai suatu kawasan cagar budaya tentunya tidak hanya dipandang sebagai

kawasan yang mengandung artefak historis yang terancam kondisinya, namun juga hendaknya memandang “komponen” penyusun lainnya, yaitu masyarakat yang bermukim dan berdagang di dalam kawasan dan menjadi bagian dari kawasan tersebut.

Untuk itu dalam penanganan hunian dan kegiatan berdagang di kawasan tersebut perlu dilakukan pertimbangan-pertimbangan yang tidak hanya berasal dari satu pihak saja, namun keseluruhan pihak yang terlibat termasuk didalamnya masyarakat yang bermukim dan atau beraktivitas sebagai pedagang dalam kawasan ini. Masyarakat disini tetap perlu mendapat perhatian karena kedudukan mereka sebagai subyek dan obyek konservasi.

Sebagai subyek, masyarakat sebagai komunitas yang berinteraksi langsung dengan kawasan merupakan pelaku atau pelaksana konservasi, yang peran sertanya sangat diperlukan guna mendukung keberhasilan program dan keberlanjutan kawasan ini. Peran serta itu diwujudkan dengan pemahaman yang jelas mengenai apa saja yang dikonservasi di tempat tersebut dan mengapa dikonservasi, sehingga masyarakat mengerti makna benda cagar budaya tersebut dan merasa memiliki sesuatu yang dapat dibanggakan (Grimwade dan Carter dalam Nuryanti, 1996:161). Hal ini akan mendorong masyarakat untuk bertanggung jawab terhadap peransertanya dalam mendukung kegiatan konservasi terutama kegiatan pasca konservasi, karena konservasi merupakan sebuah proses yang terus berlanjut. Disini letak arti penting masyarakat sebagai subyek baik sebagai pelaku ekonomi maupun tidak yang menjadi elemen penting dalam konservasi benda maupun kawasan cagar budaya.

Sedangkan kedudukannya sebagai obyek, terkait dengan keberadaan masyarakat setempat sebagai bagian dari kawasan cagar budaya tersebut. Selain artefak historis yang menjadi obyek konservasi dalam kawasan jeron beteng, masyarakat yang bermukim dan berdagang di dalamnya juga menjadi sasaran dalam rencana penanganan lingkungan hunian dan perdagangan di kawasan tersebut. Namun, mengingat perkampungan dalam masyarakat beserta pasar tradisionalnya telah tumbuh dan berkembang sejak awal abad ke-20 maka dalam menentukan tindakan penanganan hunian dan aktivitas berdagang di kawasan ini perlu memperhatikan keterkaitan antara masyarakat setempat baik sebagai pedagang maupun bukan dengan kawasan tersebut. Hal ini mengingat konservasi dan pembangunan tidak lagi dilihat sebagai dua aspek yang bertentangan melainkan justru saling mendukung ( Budiharjo, 1997: 124).

Maka dari itu, perubahan guna lahan di kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata kota Yogyakarta juga membutuhkan pertimbangan yang berasal dari sisi masyarakat mengenai rencana perubahan ini khususnya mengenai penanganan hunian dan tempat berdagang di kawasan tersebut. Dengan memahami persepsi masyarakat diharapkan kebijakan dan tindakan yang diambil merupakan kebijakan yang tetap memperhatikan fungsi historis, nilai estetis dan nilai ekonomis kawasan sekaligus juga berupaya tetap mempertimbangkan kepentingan atau kebutuhan masyarakat setempat. Dengan demikian kegiatan konservasi dan pariwisata yang dilakukan dapat memperoleh dukungan dan respon yang baik dari masyarakat setempat dan sekitarnya,



sehingga dapat memperlancar kegiatan pasca konservasi dan upaya pengembangan pariwisata di kota Yogyakarta.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perkembangan perumahan penduduk di kawasan Tamansari semakin mengkhawatirkan. Karena tidak ada perencanaan dan pengendalian yang baik, maka perumahan ini cenderung berkembang secara sporadis dan mengancam keberadaan bangunan kuno di dalamnya. Rumah-rumah penduduk telah mengakibatkan beralihnya fungsi dari bangunan tersebut dan mempengaruhi perubahan dan pengembangan kawasan Tamansari. Padatnya perumahan penduduk di kawasan ini sedikit banyak turut mengaburkan jejak-jejak historis kawasan Tamansari. Fenomena perkembangan pemanfaatan ruang ini mendasari adanya rencana jangka panjang penataan lingkungan di kawasan jeron beteng khususnya di daerah Tamansari.

Konservasi sendiri selalu melahirkan dua tanggapan, menyetujui atau mendukungnya dan menentang atau melawannya (Hamengkubuwono dalam Nuryanti, 1993:23). Beberapa alasan penentangan bentuk-bentuk konservasi bahwa menghambat pembangunan, juga kenyataan bahwa masyarakat yang terlibat sering tidak mendapatkan manfaat sosial ekonomi dari upaya konservasi tersebut.

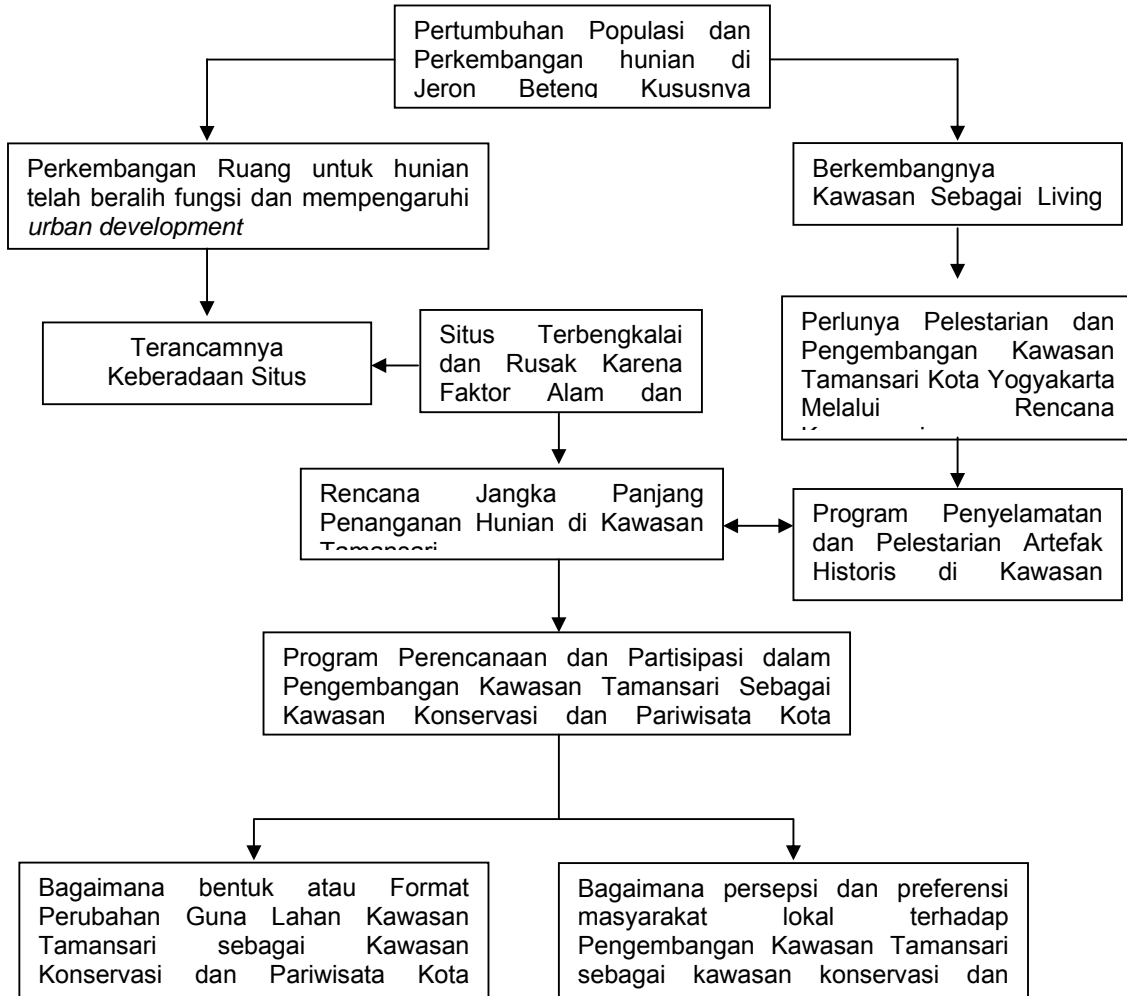
Untuk itulah, konservasi kawasan Jeron beteng khususnya di daerah Tamansari selain memerlukan kajian mendalam mengenai bentuk perubahan guna lahan yang sesuai dengan perencanaannya juga memperhatikan persepsi dan pandangan dari berbagai pihak yang terkait, seperti pemerintah, kelompok-kelompok kesenian, organisasi-organisasi perwakilan masyarakat, dan pemilik tanah.

Sehingga pertanyaan yang muncul dan mendasari studi ini ialah :

1. *Bagaimana bentuk perubahan guna lahan kawasan Jeron Beteng khususnya Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata kota Yogyakarta ?*
2. *Bagaimana persepsi dan preferensi masyarakat lokal terhadap pengembangan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata kota Yogyakarta ?*

Untuk lebih jelasnya, permasalahan yang melatarbelakangi studi ini dapat dilihat pada kerangka permasalahan pada Bagan 1.1.

**BAGAN 1.1**  
**KERANGKA PERMASALAHAN STUDI**



### **1.3 Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penulisan penelitian ini adalah untuk memahami dan merumuskan bentuk perubahan guna lahan kawasan jeron beteng khususnya Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta serta mengkaji persepsi dan preferensi masyarakat terhadap pengembangan Tamansari.

#### **1.3.2 Sasaran**

Untuk mencapai tujuan diatas, maka sasaran yang dilakukan meliputi  
::

1. Mengidentifikasi sejarah, kedudukan, fungsi dan kondisi fisik kawasan Tamansari yogyakarta pada masa awal hingga saat ini.
2. Mengidentifikasi dan mengkaji perubahan guna lahan di kawasan Tamansari.
3. Mengkaji kondisi fisik hunian kawasan Tamansari.
4. Menganalisis persepsi dan preferensi masyarakat setempat terhadap pengembangan Tamansari.

### **1.3.3 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian pada studi perkembangan kawasan Jeron Beteng sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta adalah :

1. Mengetahui sejauh mana perkembangan dan perubahan yang terjadi di kawasan Jeron Beteng khususnya di kawasan Tamansari berdasarkan persepsi dan preferensi masyarakat serta perubahan tata guna lahan.
2. Untuk mendapatkan konsep pelestarian hunian penduduk dan cagar budaya berdasarkan analisa dan kajian terhadap data yang ada di lapangan.
3. Sebagai landasan untuk penelitian lebih lanjut.

## **1.4 Ruang Lingkup dan Alasan Pemilihan Lokasi**

### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Wilayah yang menjadi obyek studi pada penelitian ini adalah Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta khususnya Tamansari pada Kelurahan Patehan, Kecamatan Kraton Yogyakarta, mencakup area seluas  $\pm 12,66$  Ha dengan batas fisik sebagai berikut:

- sebelah utara : Jalan Polowijan
- sebelah timur : Jalan Taman
- sebelah selatan : Jalan Nagan Lor
- sebelah barat : Jalan Nogosari

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Substansial**

Materi yang akan dibahas dalam studi ini meliputi : Sejarah dan perkembangan Tamansari mengenai fungsi, kondisi fisik, dan kedudukan dari awal hingga saat ini; Perubahan guna lahan yaitu perubahan status dari magersari menjadi hak milik; Kondisi fisik hunian di Tamansari yang berubah dan tidak sesuai dengan peraturan kraton, persepsi dan preferensi masyarakat mengenai pengembangan kawasan jeron beteng yaitu di Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata kota yogyakarta.

#### **1.4.2 Alasan Pemilihan Lokasi**

Kawasan Jeron Beteng khususnya Tamansari merupakan salah satu kawasan yang dinyatakan sebagai kawasan cagar budaya yang dikembangkan sebagai kawasan wisata. Dalam perkembangannya Tamansari tertutup oleh permukiman penduduk yang terus berkembang serta mengancam keberadaan situs yang memiliki nilai sejarah yang tinggi. Pemilihan Tamansari sebagai obyek penelitian, mengingat kompleksitas masalah yang ada dapat mewakili pembahasan Kawasan Jeron Beteng meliputi kondisi status hunian dan cagar budaya. Dalam upaya konservasi ini, terutama berkaitan dengan penanganan hunian di kawasan tersebut, diperlukan pertimbangan dari pihak-pihak yang terkait, termasuk masyarakat setempat sebagai subyek dan obyek rencana tersebut. Pertimbangan dari sisi masyarakat diwujudkan dalam bentuk pemahaman terhadap persepsi dan preferensi masyarakat mengenai rencana konservasi di kawasan Tamansari. Sesuai dengan pendapat yang dikemukakan Chamberlain

(dalam Nuryanti, 1993:14), penting artinya untuk memahami apa yang dirasakan dan diinginkan masyarakat yang tinggal dalam kawasan yang akan dikembangkan.

## **1.5. Metodologi Studi**

### **1.5.1 Pendekatan Studi**

Pendekatan yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif berbasis paham naturalistik (alamiah) berdasarkan permasalahan yang dikaji dan tujuan yang akan dicapai, antara lain (Guba dan Lincoln (1985) dalam Alwasilah, 2003:104 dan Endraswara, 2003:41) :

1. Berkonteks natural (latar alamiah), melihat obyek dalam konteks yang alamiah.
2. Manusia (peneliti) sendiri sebagai instrumen pengumpul data primer, sehingga bersifat lebih luwes daripada instrumen yang bersifat teoritis (non-manusia).
3. Peneliti dapat menggunakan pengetahuan yang tidak eksplisit (*tacit knowledge*), seperti intuisi, perasaan, firasat, dan sebagainya untuk menafsirkan sikap responden yang tak terbahasakan.
4. Penggunaan metode kualitatif, karena akan lebih menggambarkan deskripsi alamiah dan terperinci mengenai sebuah kondisi atau fenomena. Metode kualitatif lebih mudah diadaptasikan dengan

realitas yang beragam dan saling berinteraksi. Metode ini juga lebih sensitif terhadap segala aspek dan perubahan yang saling mempengaruhi yang sangat mungkin dijumpai di lapangan.

5. Sampel purposif, untuk disesuaikan dengan tujuan dari penelitian.
6. Analisa data secara induktif atau *bottom up*, yakni penalaran yang didasarkan pada data yang cenderung bersifat verbal (kata-kata), kesimpulan hasil didasarkan pada deskripsi kata-kata. Induksi analitik memiliki syarat berpegang teguh pada data di lapangan.
7. Desain sementara, penyusunan desain rencana kerja atau proposal hanya bersifat rancangan sementara karena desain yang tepat tidak dapat diprediksi di awal penelitian, sehingga sangat dimungkinkan berubah di lapangan.

### **1.5.2 Kerangka Pemikiran**

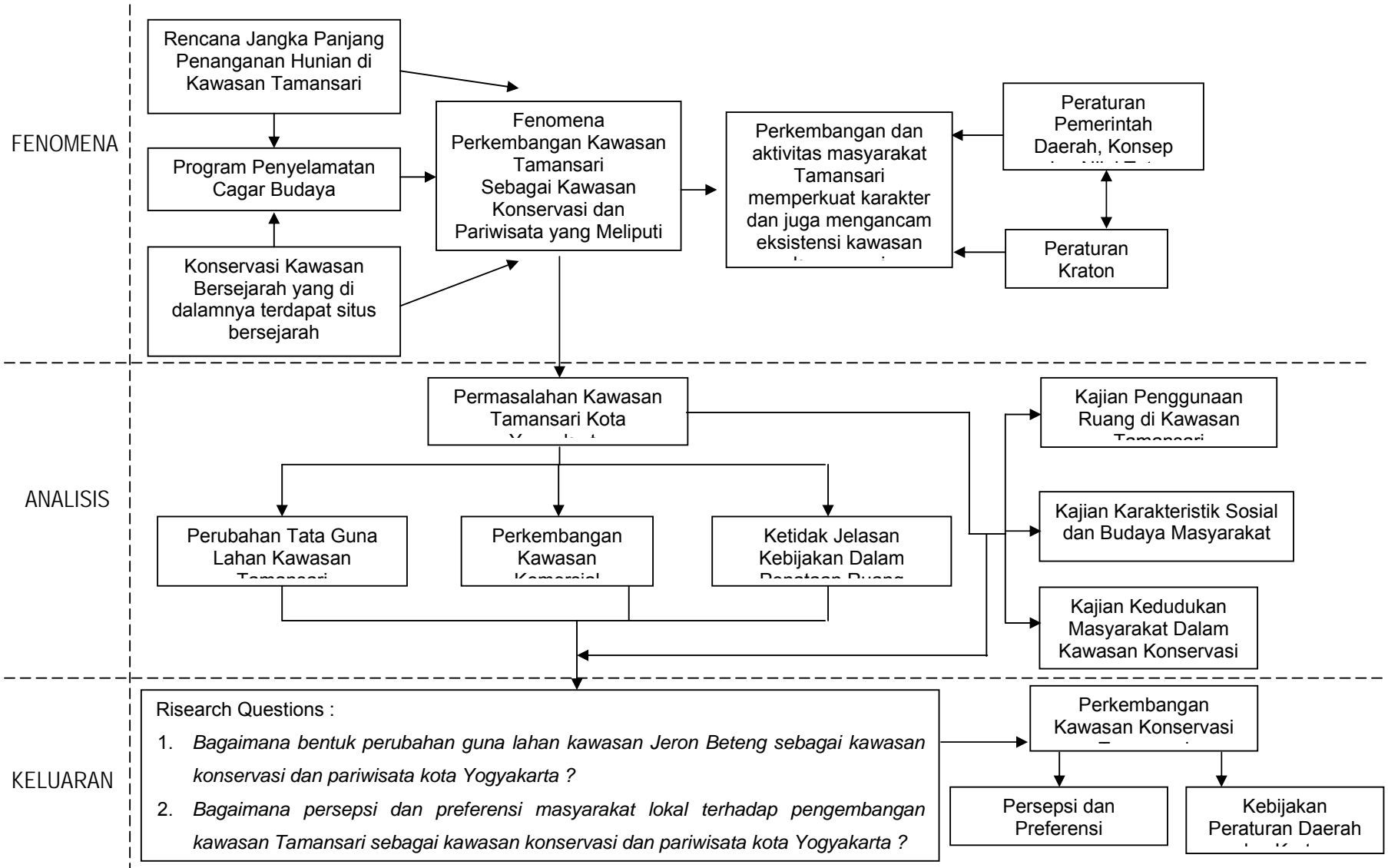
Sejalan dengan kepedulian terhadap peningkatan kualitas fungsi-fungsi umum di kawasan wisata, perhatian terhadap pelestarian kawasan konservasi dan wisata telah menjadi bagian pemikiran berbagai pihak, seperti institusi, pemerintah, serta masyarakat. Dalam hal ini memiliki peranan dan tanggung jawab penting dalam mengendalikan dan menjaga kualitas serta pemanfaatan lingkungan wisata, seni dan budaya agar kawasan tersebut dapat berjalan secara berkesinambungan. Pada dasarnya suatu kawasan konservasi dan pariwisata merupakan suatu



ruang terbuka yang dapat dinikmati oleh umum, dijaga dan dilestarikan keberadaannya.

Obsesi perencanaan suatu kawasan yang berskala besar dan estetis umumnya menyebabkan kegiatan perencanaan kawasan masih ditekankan pada aspek fisik perencanaan. Perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta nantinya dapat dilihat bagaimana pertumbuhan dan perkembangannya. Bangunan pada kawasan konservasi merupakan wadah yang diperuntukkan bagi lingkungan sosial manusia yang tidak dapat lepas dari kehidupan dan penghidupan masyarakat setempat. Lingkungan konservasi akan menjadi hidup karena disana mengalir kegiatan manusia penghuninya. Interaksi sosial, budaya dan bahkan ritual manusia di dalamnya tidak dapat dicabut lagi begitu saja, justru disitulah letak titik sentral perhatian penyelesaian perencanaan lingkungan konservasi dan pariwisata.

**BAGAN 1.2  
KERANGKA PIKIR**



### **1.5.3 Metoda Analisis**

Secara umum metoda analisis yang akan digunakan dalam studi ini meliputi metode kualitatif. Penentuan metode analisis yang akan digunakan dalam studi ini disesuaikan dengan langkah-langkah dalam sasaran studi, yaitu:

- a. Mengidentifikasi sejarah, kedudukan, fungsi, dan kondisi fisik kawasan Tamansari pada masa awal hingga saat ini, menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, dengan data-data dari survei sekunder.
- b. Mengidentifikasi dan mengkaji perubahan penggunaan ruang di kawasan Tamansari menggunakan metode kualitatif deskriptif dan komparatif dengan overlapping peta dan data dari wawancara serta hasil observasi lapangan.
- c. Mengkaji kondisi fisik hunian dan lingkungan kawasan Tamansari menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan data-data dari observasi lapangan.
- d. Menganalisis karakteristik sosial ekonomi dan budaya masyarakat sekitar kawasan Tamansari dengan analisis deskriptif data-data yang diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara, kuesioner dan survei sekunder.
- e. Menganalisis persepsi masyarakat terhadap pengembangan kawasan Tamansari, menggunakan metode kualitatif deskriptif dan distribusi frekuentif dengan data dari hasil wawancara dan kuesioner.

#### **1.5.4 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam studi ini adalah sebagai berikut :

a. Observasi Lapangan

Teknik ini merupakan cara yang dilakukan untuk memperoleh gambaran secara langsung terhadap kondisi eksisting wilayah studi. Pada teknik ini digunakan observasi visual melalui indera penglihatan dan melalui bantuan foto serta gambar maupun melalui peta.

b. Wawancara mendalam (indepth interview)

Teknik pengumpulan data yang utama dalam studi ini ialah indepth interview (wawancara mendalam). Teknik pengumpulan data ini diambil dengan harapan melalui wawancara peneliti dapat memperoleh jawaban dari responden/informan secara mendalam dari sudut pandang responden. Dengan wawancara mendalam akan didapatkan kedalaman data yang menyeluruh dan lebih bermanfaat (Endraswara, 2003: 214). Dalam wawancara ini, peneliti membutuhkan pedoman wawancara yang berupa beberapa pertanyaan pokok yang mengundang jawaban atau komentar

responden secara bebas dan membuka kemungkinan peneliti menerima jawaban panjang. sehingga peneliti dapat, mengembangkan pertanyaan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan susulan. Untuk mendukung terkumpulnya informasi yang lengkap maka dipergunakan alat bantu rekaman agar hasil wawancara bisa terdokumentasi dengan baik.

c. Kuesioner

Kuesioner ini ditujukan kepada masyarakat umum untuk mengetahui persepsi masyarakat terhadap lingkungan hunian di Tamansari, rencana pelestarian dan pengembangan kawasan Tamansari, serta persepsi terhadap penanganan hunian di kawasan Tamansari. Data yang didapatkan dari teknik ini saling melengkapi dengan data yang didapat melalui wawancara. Pemakaian teknik kuesioner ini juga merupakan langkah triangulasi sehingga diharapkan dapat menetralkan bias yang melekat pada sumber data, peneliti dan metode lain.

d. Survei sekunder

Teknik ini merupakan cara untuk mendapatkan data-data sekunder dari instansi/organisasi/lembaga tertentu, yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan kawasan studi, seperti tinjauan umum kawasan, kondisi fisik di masa lalu dan masa kini, perubahan penggunaan ruang/lahannya, dokumen

pembangunan dan studi-studi mengenai Kawasan Tamansari, data kependudukan kawasan, jurnal, buku teks, makalah, artikel, foto, dan sebagainya. Berbagai data sekunder tersebut diperlukan sebagai sumber data maupun bukti pendukung.

Adapun kebutuhan data pada studi ini dapat dilihat pada Tabel 1. 1 berikut:

**TABEL 1.1**  
**JENIS DATA DAN KEGUNAANNYA**

No	Jenis Data	Kegunaan	Sumber Perolehan Data			
			a	b	c	d
1	i. Data geografi, kependudukan, sosial budaya Kota Yogyakarta. ii. Data sejarah dan fisik Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat	Tinjauan Umum Kota Yogyakarta dan Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat				√
2	iii. Data sejarah kawasan Tamansari. iv. Data kependudukan, sosial, ekonomi, budaya kawasan Tamansari.	Tinjauan khusus kawasan Tamansari Kota Yogyakarta				√
3	v. Kondisi fisik dan lingkungan Tamansari dimasa awal vi. Kondisi fisik dan lingkungan Tamansari saat ini	Kajian perubahan penggunaan lahan di kawasan Tamansari	√	√		√
4	Persepsi masyarakat terhadap lingkungan	Analisis persepsi masyarakat mengenai	√		√	

	hunian di kawasan Tamansari	lingkungan hunian di kawasan Tamansari				
5	Persepsi masyarakat terhadap perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata terutama terhadap penanganan hunian di kawasan tersebut	Analisis persepsi masyarakat terhadap perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata terutama terhadap penanganan hunian di kawasan tersebut	√		√	

Keterangan : a = Wawancara, b = Observasi Lapangan, c = Kuesioner, d = Survei Sekunder

Sumber : Penyusun, 2005

Untuk mencapai kredibilitas data dilakukan dengan triangulasi sumber (source triangulation) dan triangulasi metode (methodological triangulation). Triangulasi ini menguntungkan peneliti dalam dua hal yaitu (Alwasilah, 2003: 150): (1) mengurangi risiko terbatasnya kesimpulan pada metode dan sumber data tertentu, dan (2) meningkatkan validitas kesimpulan. Triangulasi sumber memungkinkan peneliti untuk melakukan pengecekan serta melengkapi informasi, dalam studi ini dikaitkan dengan pemilihan berbagai "kelompok" sampel atau informan dalam wawancara. Seperti halnya triangulasi sumber, triangulasi metode memungkinkan peneliti untuk melengkapi informasi yang diperoleh dengan metode tertentu dengan menggunakan metode lain, dalam studi ini metode yang digunakan adalah observasi, interview, kuesioner dan analisis dokumen atau data sekunder. Penggunaan kuesioner juga dapat melengkapi bukti-bukti lapangan dengan data kuantitatif yang dapat mendukung deskriptif kualitatif.

Selain itu juga dilakukan member checks (mengecek ulang), yaitu mengkonfirmasi hasil wawancara kepada informan, untuk menghindari salah tafsir terhadap jawaban dan penjelasan responden/informan serta

mengkonfirmasi perspektif emik responden. Dengan pengecekan ulang ini, responden dapat memberikan koreksi, mengubah, ataupun menambahkan informasi sesuai pandangannya.

### **1.5.5 Teknik Analisis**

#### **a. Analisis Deskriptif**

Untuk menganalisis data kualitatif yang diperoleh dari wawancara yang menempatkan peneliti sebagai instrumen pengumpul data, digunakan analisis deskriptif. Untuk itu data yang diperoleh dari wawancara diolah menjadi sebuah transkrip interview untuk kemudian dilakukan pengkodean dan kategorisasi. Analisis data ini terdiri dari pemrosesan satuan informasi, kategorisasi dan penafsiran data yang terpadu dengan analisis. Satuan informasi yang didapat dari transkrip wawancara disusun ke dalam kartu-kartu indeks yang diberi kode, dengan pola sebagai berikut:

A... / B... / C... / D...

dengan keterangan:

Bagian 1: menunjukkan jenis informasi yang diberikan.

Bagian 2: menunjukkan nomor responden.

Bagian 3: menunjukkan nomor halaman.

Bagian 4: menunjukkan alinea ke berapa.

Misalkan pemberian kode: BETENG/A1/2/3



Kode di atas berarti bahwa satuan informasi tersebut menjelaskan tentang informasi pola hubungan sosial yang berasal dari wawancara dengan responden A1 yang dapat dilihat kembali pada transkrip wawancara di halaman 2, alinea ke-3. Selanjutnya kode-kode tersebut dicantumkan bersama satuan informasinya pada kartu indeks yang selanjutnya diklasifikasikan sesuai kategorinya. Kategori ini dapat diidentifikasi sejak awal turun lapangan namun dapat pula mencuat secara alami yaitu berasal dari lapangan atau dari informan. Kategorisasi ini berperan dalam membuat uraian analisis data.

#### **b. Overlay Analisis**

Analisis dengan menggunakan sistem overlay dilakukan dengan cara mencari dan membandingkan keadaan tamansari dahulu dengan sekarang. Berdasarkan sistem itu akan diketahui apakah terdapat perubahan dan perkembangan yang terjadi. Sistem overlay bisa diartikan dengan sistem tumpang tindih yang artinya bukti-bukti sejarah yang ada pada saat ini seperti denah atau foto di bandingkan dengan bukti sejarah kuno bangunan tersebut. Sedangkan tumpang tindih artinya denah kondisi bangunan terbaru di gambar lagi dengan memasukkan notasi maupun simbol bangunan kuno sesuai dengan letaknya, dari denah yang sudah diolah tersebut akan diketahui bagian-bagian mana saja yang masih ada maupun yang sudah hilang dan perkembangan apa saja yang sudah terjadi.

## **1.5.6 Teknik Pengambilan Sampel**

### **A. Sampel Wawancara**

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara) (Nazir, 1999 : 234). Wawancara dapat dibedakan atas wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur. Dalam penelitian ini ke dua jenis wawancara tersebut digunakan. Wawancara terstruktur digunakan untuk mengetahui karakteristik dari kawasan yang diteliti khususnya daerah ngasem. Wawancara ditujukan kepada rumah tangga dengan mengajukan serangkaian pertanyaan berdasarkan panduan wawancara (panduan wawancara terlampir). Wawancara tidak terstruktur, merupakan wawancara dengan berpedoman pada garis besar hal-hal yang ditanyakan, dilakukan untuk memperoleh informasi berkaitan perkembangan kawasan Tamansari.

Sesuai dengan pendekatan yang diambil, yaitu pendekatan kualitatif (naturalistik) dengan berbagai kriteria seperti yang telah diuraikan di atas, maka teknik pengambilan sampel yang dipakai ialah purposive sampling. Teknik sampling ini merupakan teknik pengambilan sampel berdasarkan tujuan. Sampel yang dipilih disesuaikan dengan pertimbangan pengumpul data (peneliti) yang didasarkan pada tujuan penelitian. Dalam teknik ini, jumlah sampel tidak dipersalahkan dan unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria tertentu yang ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian (Sukandarrumidi, 2002: 65).

Terkait dengan hal tersebut, sampel yang diambil dalam studi ini ialah beberapa

keypersons, dengan kriteria:

1. Memahami sejarah Kawasan Tamansari dan perkembangan pemanfaatan ruangnya saat ini.
2. Memahami dengan baik rencana revitalisasi kawasan cagar budaya tersebut.
3. Mengetahui benar kondisi masyarakat di dalam kawasan tersebut (memahami kehidupan masyarakat dan aspirasinya)
4. Memiliki perhatian yang besar pada Kawasan Tamansari, dan terlibat dalam program-program pembangunannya selama ini.

Sesuai dengan kriteria di atas, maka sampel yang diambil untuk indepth interview

dalam studi ini meliputi key persons dari:

1. Instansi terkait, yaitu Badan Pelestarian Peninggalan Sejarah dan Purbakala (BPPSP)
2. Propinsi DIY, Dinas Kebudayaan Propinsi DIY, dan BAPPEDA Kota Yogyakarta.
3. Tokoh masyarakat (budayawan atau tokoh yang dituakan) di kawasan tersebut.
4. Pihak Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat. yang secara fisik dan historik memiliki kewenangan tanah di dalam kawasan tersebut. Dalam hal ini

dipegang oleh penanggung jawab masalah kebudayaan dan pertanian, Pengageng Kraton Ngayogyakarta KGPH Hadiwinoto.

Pengambilan sampel dari berbagai pihak dan kelompok ini dimaksudkan selain untuk mendapatkan kelengkapan data dan informasi dari berbagai sumber, juga agar didapatkan wawasan komparatif tentang persepsi mereka mengenai vitalisasi Kawasan Tamansari khususnya pada hunian di kawasan tersebut. Selain itu juga agar tercapai heterogenitas sampel sehingga ada keterwakilan dari berbagai "kelompok", sesuai dengan tujuan pemilihan sampel secara purposif menurut Maxwell (dalam Alwasilah, 2003: 147).

## **B. Sampel untuk Kuesioner**

Unsur sampling dalam penarikan sampel untuk kuesioner yang disebarkan kepada masyarakat umum dalam studi ini adalah pemilik rumah di kawasan Tamansari, karena menyangkut persepsi terhadap penanganan hunian di kawasan tersebut. Berdasarkan data dari Studi Relokasi Hunian di Kawasan Jeron Beteng (2004) didapatkan jumlah keseluruhan rumah yang ada sekitar 19.778 rumah. Sehingga jumlah sampel yang diperlukan, menurut rumus yang dikembangkan oleh Slovin (dalam Kusmayadi dan Sugiyarto, 20M, 74), adalah :

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Dengan:

N = Jumlah sample

N = Jumlah populasi = 19.778 rumah

d = Derajat kecermatan (level of significance)= 10%

$$\begin{aligned}n &= \frac{19.778}{19.778(0,1)^2 + 1} \\ &= \frac{19.778}{198,78} \\ &= 99 \approx 100\end{aligned}$$

Metode sampling yang digunakan ialah non proportional stratified random sampling. Teknik sampling ini termasuk dalam teknik probability sampling yang berarti bahwa semua anggota dalam tiap lapisan populasi mendapatkan kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel (Sukandarrumidi, 2002: 57-62). Populasi dibagi dalam tiga kelompok berdasarkan komposisi perumahan, yaitu kelompok perumahan permanen, semi permanen, temporer. Berdasarkan data monografi Kota Yogyakarta Kecamatan Kraton Tahun 2000 didapatkan prosentase jumlah perumahan permanen, semi permanen, dan temporer sebesar : 30,13 % : 50,16% : 19,69%. Sehingga jumlah sampel untuk masing-masing kelompok populasi ialah :

– Kelompok Perumahan permanen : 30,13 % x 100 = 30,13 sampel  $\approx$  30 sampel.

- Kelompok Perumahan semi permanen :  $50,16 \% \times 100 = 50,16$  sampel  $\approx 50$  sampel.
- Kelompok Perumahan temporer :  $19,69 \% \times 100 = 19,69$  sampel  $\approx 20$  sampel.

Sampel ini nantinya akan didistribusikan dengan cara membagi kelompok populasi diatas berdasarkan sertifikasi.

Sampel data berdasarkan prosentase jumlah hunian yang bersertifikat dan magersari berdasarkan Studi Teknis Arkeologi Tahun 2004 yaitu :

$$\begin{aligned}
 n &= \frac{362}{362(0,1)^2 + 1} \\
 &= \frac{362}{4,62} \\
 &= 78,35 \approx 79
 \end{aligned}$$

a. Kelompok hunian bersertifikat

$$72,86 \% \times 79 = 57,55 \text{ sampel} \approx 58 \text{ sampel rumah}$$

b. Kelompok hunian magersari

$$27,14 \% \times 79 = 21,44 \text{ sampel} \approx 22 \text{ sampel rumah}$$

Sampel ini didistribusikan pada tiga range wilayah berdasarkan Studi Teknis Arkeologi Tahun 2004 yang membagi permukiman dalam tiga kelompok wilayah sesuai dengan letaknya terhadap situs yang masih ada yaitu:

- a. Hunian yang menempel pada dinding situs (15,47 %)
- b. Hunian yang berada pada jarak 1-3 meter dari situs (8,29 %)
- c. Hunian yang berada pada jarak  $> 3$  meter (76,24 %)

Sehingga distribusi sampel adalah sebagai berikut :

- Kelompok Hunian Bersertifikat
  - a. Range I :  $15,47 \% \times 58 \text{ sampel rumah} = 8,97 \approx 9 \text{ rumah}$
  - b. Range II :  $8,29 \% \times 58 \text{ sampel rumah} = 4,81 \approx 5 \text{ rumah}$
  - c. Range III:  $76,24 \% \times 58 \text{ sampel rumah} = 44,22 \approx 45 \text{ rumah}$
- Kelompok Hunian Magersari
  - a. Range I :  $15,47 \% \times 22 \text{ sampel rumah} = 3,40 \approx 4 \text{ rumah}$
  - b. Range II :  $8,29 \% \times 22 \text{ sampel rumah} = 1,82 \approx 2 \text{ rumah}$
  - c. Range III:  $76,24 \% \times 22 \text{ sampel rumah} = 16,77 \approx 17 \text{ rumah}$

## 1.6. Sistematika Pembahasan

Pembahasan perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta secara sistematika adalah sebagai berikut :

### **Bab I    PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup yang meliputi ruang lingkup wilayah dan substansial.

### **Bab II   LANDASAN TEORI**

Pada bagian ini diuraikan beberapa teori yang berkaitan dengan studi ini, yang meliputi : Pengertian Kawasan Cagar Budaya, Tinjauan Konservasi, Lingkup Konservasi, Motivasi dan Prinsip Konservasi, Kedudukan Masyarakat Dalam Konservasi Warisan Budaya, Persepsi dan Preferensi Masyarakat, Peninggalan Sejarah dan Konservasi Budaya Konservasi Pada Bangunan Kuno, Rendahnya Apresiasi dan Komitmen Terhadap Konservasi dan Budaya, Pembentuk Guna Lahan, Pola Penggunaan Lahan, Penggolongan Jenis Guna Lahan.

### **Bab III TINJAUAN UMUM KAWASAN STUDI**

Pada bagian ini berisi tentang Kajian Umum Kota Yogyakarta, Tata Ruang Kota Yogyakarta, Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta, Kawasan Tamansari Kota Yogyakarta, Sejarah Pertumbuhan Perkampungan di Dalam Beteng Kraton, Pertumbuhan Permukiman Tamansari, Kondisi Umum Prasarana Permukiman, Status Lahan kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta.

### **Bab IV KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN JERON BETENG SEBAGAI KAWASAN KONSERVASI DAN PARIWISATA**

Pada bagian ini berisi tentang Kajian Perubahan Status Lahan, Kondisi Fisik Hunian, Karakteristik Perubahan Fungsi Bangunan, Persepsi dan Preferensi Masyarakat.

### **Bab VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**



Pada bagian ini berisi Kesimpulan dan Rekomendasi terhadap konservasi kawasan Tamansari.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Pengertian Kawasan Cagar Budaya**

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, dijelaskan pengertian dari Benda Cagar Budaya, yaitu:

- a. Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
- b. Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

Sedangkan situs sendiri dalam undang-undang tersebut diartikan sebagai lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.

Cagar budaya biasanya tidak hanya menampilkan keunikan pola fisik maupun tinggalan arsitektur saja, tetapi seperti kebanyakan kota-kota

lama di Asia, justru diwarnai oleh pola-pola kehidupan masyarakat yang cukup khas sampai sekarang (Ikaputra, 2000: 11-12). Hal ini sesuai dengan makna budaya sendiri yang tidak dapat dilihat hanya dari dimensi fisik atau kebendaan saja namun juga menyangkut isi, yang menekankan pada kehidupan (*life style*) masyarakat. Perlu disadari bahwa masyarakat tradisional yang tinggal di kawasan cagar budaya bukan merupakan masyarakat yang statis, namun mereka juga berkembang sekaligus selalu berusaha memenuhi kebutuhan kehidupannya sesuai dengan tuntutan jaman. Sehingga menurut Ikaputra (2000:11) cagar budaya dapat diterjemahkan sebagai *setting* budaya suatu kawasan yang memerlukan perlindungan atau pelestarian. Dengan kata lain, bahwa kawasan tersebut dilindungi karena memiliki *komponen-komponen* yang bernilai budaya sedemikian rupa sehingga memunculkan karakter khas lingkungan cagar budaya itu.

## **2.2. Tinjauan Konservasi**

### **Pengenalan Konservasi**

Konservasi merupakan istilah yang menjadi payung dari semua kegiatan pelestarian sesuai dengan kesepakatan internasional yang telah dirumuskan dalam Piagam Burra tahun 1981. Pada piagam tersebut, konservasi diartikan sebagai segenap proses pengelolaan suatu tempat (*place*) agar makna kultural (*cultural significance*) yang dikandungnya terpelihara dengan baik. *Place* diartikan sebagai suatu site (*tapak*), area,

bangunan dan sejenisnya, kelompok bangunan dan sejenisnya bersama dengan isinya dan keadaan sekitar yang saling berhubungan. Sedangkan makna kultural (*cultural significance*) berarti keindahan, kesejarahan, nilai pengetahuan atau nilai sosial bagi generasi masa lampau, masa kini dan masa depan.

Senada dengan penjelasan pada piagam tersebut, Danisworo (dalam Budihardjo, 1997:18) menyatakan pada dasarnya konservasi merupakan upaya memelihara tempat atau lokalitas tertentu sedemikian rupa sehingga makna dan tujuan tempat tersebut dapat dipertahankan. Tempat yang dimaksud meliputi : tanah, area, bangunan atau kelompok bangunan termasuk lingkungan yang terlibat. Sedangkan maksud dari makna dan tujuan suatu tempat ialah apa yang dipresentasikan tempat tersebut, seperti : sejarahnya, aspek kultur dan tradisi yang dimiliki, kebesaran dan kejayaannya, setra fungsi sosial dan ekonominya yang penting. Kesemuanya ini dipandang dari makna pada masa awalnya serta arti pentingnya pada masa kini dan masa depan.

Di Indonesia sendiri pelestarian atau konservasi telah menjadi isu penting dan mendorong disusunnya Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia (2003). Pada piagam ini ditekankan bahwa pusaka Indonesia, termasuk didalamnya pusaka budaya, sangat penting sebagai landasan dan modal awal bagi pembangunan masyarakat Indonesia di masa depan. Karena itu harus dilestarikan untuk diteruskan kepada generasi selanjutnya dan perlu ditingkatkan nilainya untuk membentuk pusaka masa datang bagi

generasi selanjutnya. Pusaka budaya sesuai dengan piagam tersebut diartikan sebagai hasil cipta, rasa, karsa dan karya yang istimewa dari lebih 500 suku di Tanah Air Indonesia, secara sendiri-sendiri, sebagai kesatuan bangsa Indonesia dan dalam interaksinya dengan budaya lain sepanjang sejarah keberadaannya. Pusaka budaya mencakup pusaka berwujud dan tidak berwujud.

Berdasarkan piagam ini pula, pelestarian didefinisikan sebagai upaya pengelolaan pusaka melalui kegiatan penelitian, perencanaan, perlindungan, pemeliharaan, pemanfaatan, pengawasan, dan/atau pengembangan secara selektif untuk menjaga kesinambungan, keserasian, dan daya dukungnya dalam menjawab dinamika jaman untuk membangun kehidupan bangsa yang lebih berkualitas. Berbagai bentuk kegiatan konservasi warisan budaya yang telah dikenal selama ini menurut Piagam Burra (1981: pasal 1), meliputi: preservasi, restorasi/rehabilitasi, rekonstruksi, adaptasi-revitalisasi, dan demilisi.

Dengan demikian, pelestarian warisan budaya mengandung prinsip pengelolaan yang ditempuh melalui berbagai bentuk kegiatan, dari yang berupa penelitian hingga tindakan-tindakan aktif, baik itu pemeliharaan, perlindungan, pemanfaatan, pengawasan, pengawetan kondisi (preservasi) maupun bentuk intervensi atau pengembangan lain, seperti: mengoptimalkan kegunaan atau utilitas suatu tempat, menyediakan ruang bagi suatu aktivitas yang dulu pernah ada atau aktivitas yang dulu terwadahi di tempat tersebut, atau bahkan menyediakan ruang bagi

aktivitas yang benar-benar baru, sehingga dapat mendukung keberlanjutan eksistensi tempat itu. Singkatnya, pelestarian atau konservasi suatu tempat (lokalitas) merupakan suatu proses pengelolaan sumberdaya yang dimiliki suatu tempat sejak masa lampau hingga saat ini sebagai upaya mempertahankan eksistensi tempat tersebut dengan tetap menjaga makna budayanya dan menjamin keserasian, daya dukung dan perannya dalam mendukung perkembangan kehidupan bangsa yang lebih baik.

### **2.3. Lingkup Konservasi**

Attoe (dalam Catanese dan Snyder, 1986: 409) mengungkapkan pelestarian sebagai suatu aspek dalam perencanaan kota dapat diterapkan dalam berbagai skala yang berbeda, yang meliputi : kawasan alamiah, kota dan desa, garis cakrawala, distrik, lingkungan perumahan, wajah jalan, bangunan, potongan dan obyek-obyek.

### **2.4. Motivasi dan Prinsip Konservasi**

Di dalam menentukan arah pembangunan suatu kawasan atau bangunan, perlu adanya motivasi-motivasi pelestarian, antara lain (Attoe dalam Catanese dan Snyder, 1986: 420, Sidharta dan Budihardjo, 1989: 13) :

1. Melindungi warisan budaya atau warisan sejarah.

2. Menjamin terwujudnya variasi dalam bangunan perkotaan sebagai tuntutan aspek estetis dan variasi budaya masyarakat.
3. Motivasi ekonomis, yang memandang bangunan-bangunan yang dilestarikan tersebut dapat meningkat nilainya apabila dipelihara dengan baik, sehingga memiliki nilai komersial yang digunakan sebagai modal lingkungan.
4. Motivasi simbolis, dimana kelompok bangunan terkadang dikaitkan dengan kelompok orang tertentu, sehingga bangunan-bangunan itu merupakan manifestasi fisik dari identitas suatu kelompok tertentu yang pernah menjadi bagian dari kota.

Menghancurkan bangunan dapat disamakan dengan menghancurkan kelompok itu. Motivasi-motivasi inilah yang mendorong dan mengarahkan kegiatan pelestarian bangunan maupun kawasan bersejarah.

Selain motivasi, dalam perencanaan pelestarian dan pengembangan suatu bangunan atau kawasan bersejarah, perlu mengacu pada prinsip-prinsip konservasi yang ada sehingga dapat menjamin kegiatan konservasi yang dilakukan bernilai positif, meminimalkan dampak negatif, serta meningkatkan kualitas dan kesejahteraan lingkungannya. Beberapa prinsip konservasi sesuai yang disepakati dalam Piagam Burra (1981) meliputi :

1. Maksud dari konservasi adalah untuk mempertahankan atau menangkap kembali makna kultural dari suatu tempat dan harus dapat menjamin keamanan dan pemeliharannya di masa mendatang.
2. Konservasi dilandasi atas penghargaan terhadap keadaan semula dari suatu tempat dan sesedikit mungkin melakukan intervensi fisik bangunan, agar tidak mengubah bukti sejarah yang dimilikinya.
3. Konservasi hendaknya memanfaatkan semua disiplin ilmu yang dapat memberikan kontribusi penelitian maupun pengamanan terhadap tempat tersebut.
4. Konservasi suatu tempat harus mempertimbangkan segenap aspek yang berkaitan dengan makna kulturalnya, tanpa menekankan pada salah satu aspek saja dan mengorbankan aspek lain.
5. Kebijakan konservasi yang sesuai untuk suatu tempat pertama-tama harus didasarkan atas pemahaman terhadap makna kultural dan kondisi fisik bangunannya.
6. Konservasi mensyaratkan terpeliharanya latar visual yang cocok seperti bentuk, skala, warna, tekstur, dan bahan bangunan. Setiap perubahan baru yang akan berakibat negatif terhadap latar visual tersebut harus dicegah.
7. Suatu bangunan atau hasil karya bersejarah harus tetap berada pada lokasi historisnya. Pemindahan seluruh atau sebagian dari suatu bangunan atau hasil karya tidak diperkenankan, kecuali bila hal tersebut merupakan satu-satunya cara guna menjamin kelestariannya.

Prinsip konservasi suatu kawasan maupun kota menurut Cohen (1999:35) juga terkait dengan kepemilikan dan pembagian lahan, hak milik pribadi dan umum, juga penataan ruang kota sebagai akibat dari perkembangan dan perubahan fungsinya dari waktu ke waktu. Konservasi suatu kawasan yang merupakan suatu kesatuan bangunan dan lingkungan bersejarah perlu mempertimbangkan aspek kepemilikan dan kepentingan umum.

Upaya konservasi pada suatu tempat atau bangunan yang merupakan hak milik pribadi (*private property*) juga perlu mempertimbangkan bahwa terkadang bangunan-bangunan tersebut merupakan milik sekelompok orang yang tidak semuanya sepakat untuk mendukung upaya konservasi tersebut. Permasalahan kepemilikan tidak hanya menyangkut bangunan saja, tetapi juga termasuk status lahan (Cohen, 1999:35)

## **2.5. Kedudukan Masyarakat dalam Konservasi Warisan Budaya**

Masyarakat setempat atau *local community* secara fisik ruang atau geografis dapat didefinisikan sebagai masyarakat yang bermukim di sekitar situs budaya (Jope dalam Hampton dalam Nuryanti, 1996:203). Agar kegiatan konservasi warisan budaya dapat diterima dan didukung oleh komunitas lokal, maka diperlukan pendekatan partisipatif dalam kegiatan konservasi tersebut. Pendekatan ini dapat menyelaraskan visi komunitas lokal dan pelaksana konservasi.



Pendekatan partisipatif yang melibatkan masyarakat lokal dalam konservasi warisan budaya tidak hanya dibutuhkan selama proses konservasi itu tetapi yang lebih penting adalah pascakonservasi. Kegiatan pada tahap pascakonservasi bergantung pada masyarakat lokal dan disini tampak bagaimana konservasi sebagai sebuah kontinuitas. Kontinuitas konservasi warisan budaya yang paling penting adalah dimilikinya sikap di kalangan komunitas lokal bahwa warisan budaya yang ada di dekatnya senantiasa membutuhkan jasa-jasa konservasi.

Namun, Grimwade dan Carter (dalam Nuryanti, 1996: 161) menyatakan bahwa, seringkali suatu sites diperjuangkan untuk direstorasi atau dikonservasi, tetapi elemen krusial lain terlupakan, yaitu pengenalan dan pemahaman kepada masyarakat mengenai upaya konservasi tersebut. Tanpa pengenalan dan apresiasi masyarakat mengenai kegiatan konservasi tersebut, maka akan memungkinkan situs itu menjadi kurang bermakna dan pemahaman akan posisi masyarakat dalam rantai evolusi akan hilang. Masyarakat perlu mengetahui dengan jelas apa sebenarnya yang dikonservasi di kawasan mereka dan mengapa dikonservasi. Dengan memahami hal tersebut, masyarakat akan merasa memiliki sesuatu yang dapat dibanggakan. Dengan demikian, tuntutan akan kelanggengan suatu kawasan cagar budaya secara penuh dapat dicapai tidak hanya dari aktivitas konservasi namun juga dengan 'memberikan' makna tempat tersebut dalam kehidupan masyarakat yang kontemporer.

Dengan pengenalan dan pemahaman kepada masyarakat mengenai kegiatan konservasi ini maka dapat memupuk kebanggaan masyarakat terhadap situs bersejarah tersebut serta menumbuhkan kesadaran bahwa pusaka budaya yang ada di kawasannya selalu membutuhkan jasa-jasa konservasi. Pemahaman masyarakat akan rencana pelestarian dan pengembangan kawasan juga dapat menjadi sebuah perangsang bagi proses pengembangan komunitas lebih lanjut dan menstimulasi pengembangan ekonomi lokal.

Masyarakat tidak hanya sebagai subyek yang dilibatkan dalam kegiatan tersebut tetapi juga sebagai obyek konservasi. Untuk itu, pemahaman akan persepsi masyarakat lokal perlu dilakukan agar kebijakan dan tindakan revitalisasi terutama penanganan hunian di kawasan ini tidak hanya menekankan pada aspek tertentu saja, baik itu aspek historis maupun estetis, serta tidak berkesan mengorbankan kelompok tertentu dalam masyarakat, yang berarti bertentangan dengan salah satu prinsip konservasi.

Menurut Hampton (dalam Nuryanti, 1996: 204) perencanaan suatu kawasan yang menggunakan pendekatan top down tanpa memperhatikan aspirasi dari bawah, pada beberapa kasus memunculkan kebijakan penggusuran masyarakat setempat untuk proyek pariwisata yang dinilai tanpa kompromi. Pemusnahan fisik suatu desa dan penggusuran masyarakat lokal ini disebut oleh Wall dalam Hampton (dalam Nuryanti, 1996: 204) sebagai "people outside the plan". Dengan pendekatan pada

masyarakat, maka diharapkan konservasi suatu kawasan tidak melahirkan people outside the plan, sehingga kegiatan konservasi dan pengembangan kawasan mendapat dukungan dari masyarakat setempat.

## **2.6. Persepsi dan Preferensi Masyarakat**

Peran serta masyarakat dalam penjelasan UU Tata Ruang No. 24 tahun 1992 pasal 12 ayat (1) merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang. Semua kepentingan disini terdiri dari kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah (Penjelasan pasal 2 UUTR No. 24 tahun 1992). Masyarakat berperan sebagai mitra pemerintah dalam penataan ruang. Untuk itu, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta masyarakat dalam mencapai tujuan penataan ruang (Penjelasan pasal 12 UUTR No. 24 tahun 1992). Salah satu bentuk peran serta masyarakat dapat diwujudkan dengan menggunakan haknya untuk mengajukan usul, memberi saran, atau mengajukan keberatan kepada pemerintah dalam rangka penataan ruang (Penjelasan pasal 4 ayat (2) UUTR No. 24 tahun 1992).

Persepsi masyarakat dalam penataan ruang ini sesuai dengan asas penataan ruang yang tercantum dalam Penjelasan UUTR No. 24 tahun 1992 pasal 2, bahwa penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup antara lain pertimbangan aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung lingkungan, daya tampung lingkungan, dan geopolitik. Dalam mempertimbangkan aspek waktu, suatu perencanaan tata ruang memperhatikan adanya aspek prakiraan, ruang lingkup wilayah yang direncanakan, persepsi yang mengungkapkan berbagai keinginan serta kebutuhan dan tujuan pemanfaatan ruang. Hal ini berarti persepsi masyarakat menjadi salah satu pertimbangan dalam perencanaan tata ruang.

Persepsi dalam Kamus Tata Ruang diartikan sebagai tanggapan atau pengertian yang terbentuk langsung dari suatu peristiwa atau pembicaraan, dapat juga diartikan sebagai pengertian yang terbentuk lewat proses yang diperoleh melalui panca indera (Kamus Tata Ruang Edisi 1: 82). Persepsi menurut Gibson (dalam Anggawijaya, 2002: 33) adalah proses pemberian arti atau proses kognitif seseorang terhadap lingkungannya, yang dipergunakan untuk menafsirkan dan memahami dunia sekitarnya. Dengan demikian setiap orang mempunyai perbedaan cara pandang dan penafsiran terhadap suatu objek atau fenomena tertentu. Lebih lanjut Gibson menjelaskan bahwa persepsi sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain faktor situasi, kebutuhan dan keinginan juga keadaan emosi. Adanya beberapa faktor yang

memengaruhi persepsi masyarakat maka mau tidak mau masyarakat dihadapkan oleh suatu pilihan atau preferensi, dimana faktor terbaiklah nantinya yang akan dilaksanakan. (Kamus Bahasa Indonesia Edisi 2: 189)

Preferensi atau pilihan masyarakat yang terungkap dalam persepsi harus tercermin dalam perencanaan agar dapat menjamin kepentingan masyarakat lemah. Oleh karena itu, perencanaan harus meliputi dua proses timbal balik (Kartasasmita, 1996: 162), yaitu:

- Dari bawah, yang mencerminkan apa yang dikehendaki masyarakat dan keadaan yang nyata di lapangan.
- Dari atas, yang memperhitungkan kepentingan nasional, kebijaksanaan makro dan sumber daya yang tersedia, serta potensi yang dikembangkan secara nasional.

Terkait dengan studi yang akan dilakukan, maka dengan mengetahui persepsi dan preferensi masyarakat setempat terhadap pengembangan kawasan Tamansari maka diharapkan dapat dipahami bagaimana masyarakat memandang lingkungan hunian mereka, bagaimana tanggapan dan pemahaman mereka terhadap rencana pengembangan kawasan tersebut, bagaimana tanggapan mereka terhadap penanganan permukiman di dalam kawasan, apa yang diharapkan masyarakat. Sehingga hasil dari pemahaman persepsi dan preferensi tersebut dapat menjadi pertimbangan bagi berbagai elemen yang terkait dengan keberlanjutan kawasan tersebut dalam menentukan tindakan yang tepat terhadap lingkungan hunian ini, seperti yang ditegaskan Budihardjo dan

Sudanti (1993: 49) persepsi dan preferensi masyarakat yang menjadi kelompok sasaran perencanaan perlu dipahami dan diserap hingga luluh dalam pengembangan.

## **2.7. Peninggalan Sejarah dan Konservasi Budaya**

Konservasi warisan arsitektur tradisional maupun peninggalan kolonial di Indonesia masih merupakan “benda aneh”. Terkadang dianggap menghambat pembangunan atau dituding hanya sekedar tuntutan nostalgia dan romantisme saja. Jika orang berbicara mengenai konservasi, lazimnya pemikiran kita yang hanya tertuju pada konservasi alam atau pelestarian alam lingkungan dan jarang sekali yang mengkaitkan dengan konservasi arsitektur. Padahal di negara maju masalah konservasi lingkungan binaan sudah merupakan cabang ilmu tersendiri sebagai sempalan dari ilmu arsitektur dan perencanaan kota. Konservasi dan pembangunan tidak lagi dilihat sebagai dua aspek yang bertentangan melainkan justru saling mendukung. ( Budihardjo, 1997: 124)

Masalah konservasi lingkungan binaan pada negara-negara maju tidaklah semuanya melakukan hal yang diinginkan yaitu dengan menjaga dan mengembangkannya dengan tetap menjaga keutuhan ataupun ciri khasnya. Hal ini juga dialami oleh Singapura yang pernah berbuat keliru dengan membongkar bangunan-bangunan kuno untuk memberikan tempat bagi bangunan baru yang serba modern dengan teknologi

canggih. Akibat yang kemudian diderita adalah menurunnya turis mancanegara, karena mereka tidak lagi bisa menikmati keunikan yang khas dari kota singa tersebut. Menyadari hal tersebut maka digalakkanlah kegiatan pelestarian atau konservasi arsitekturnya yaitu pada bangunan dan lingkungannya. Meskipun kesadaran itu datang terlambat namun hasilnya masih cukup mengesankan.

Indonesia sebenarnya memiliki khasanah peninggalan arsitektur yang sangat kaya. Sebagian masih terpelihara dengan baik seperti Candi Prambanan dan Borobudur (yang menjadi salah satu keajaiban dunia), keraton dan puri, gereja, bank, pasar, stasiun kereta api dan lain-lain. Sejarah manusia jawa yang sangat panjang dan penjajahan oleh belanda yang berlangsung lama telah meninggalkan banyak sekali bentuk-bentuk arsitektur yangt beraneka ragam disegenap pelosok tanah air. Semua itu telah menjadi bagian dari sejarah sebagai komponen integral dalam perkembangan arsitektur dari masa ke masa.

Melihat hilangnya beberapa bangunan-bangunan kuno dan bersejarah yang memiliki nilai keunikan dan kelangkaan seperti Sosiet Harmoni di Jakarta, penjara sukamiskin di Bandung (tempat Bung Karno ditahan Belanda), dan stasiun Jurnatan di Semarang (stasiun kereta api pertama di Indonesia). Penghancuran bangunan kuno seperti ini yang dilakukan atas nama kemajuan dan modernisasi, dapat juga disebut sebagai tindakan bunuh diri. Sayang sekali bekas bangunan-bangunan kuno tersebut tidak ada, sehingga tidak bisa mendatangnya untuk

berziarah menghormati dan mengirim bunga. Beberapa bangunan bersejarah yang masih ada dapat kita lihat dan kita telusuri sejarahnya, disitu dapat kita temukan keunikan dan kehandalan bangunan. Seperti contohnya bangunan keraton yogyakarta yang merupakan bangunan tradisional warisan nenek moyang, itu tidak semata-mata tercermin dari kejujuran struktur, tanggap terhadap iklim tropis, dan tahan terhadap pengaruh gempa, tetapi juga mewujud dalam tata ruang luar yang penuh kejutan atau misteri, serta tata ruang dalam yang penuh hiasan dan ornamen yang syarat makna.

## **2.8. Konservasi pada Bangunan Kuno**

Kawasan kuno merupakan salah satu bagian penting bagi pertumbuhan suatu kota, dimana keberadaannya merupakan bayangan dari suatu kota yang mempunyai nilai sejarah dan ekonomi untuk pengembangan kota, karena nilai yang tinggi dan masih terpendam, maka kawasan ini dapat disebut pula dengan *the golden area* atau kawasan tambang emas ( Budihardjo, 1997). Kawasan beserta bangunan-bangunan kunoya merupakan suatu perwujudan bentuk nyata peninggalan yang menjadi bukti fisik kekayaan budaya bangsa. Artefact ini dapat menunjukkan latar belakang sejarah masyarakatnya, sehingga semakin panjang sejarah suatu masyarakat semakin banyak pula peninggalan-peninggalan yang diwariskan kepada generasi penerus.



Semua itu merupakan sumber inspirasi yang takkan pernah kering untuk digali lagi. Upaya konservasi yang sekedar dilandasi pertimbangan budaya semata-mata atau atas landasan estetis-arsitektonis belaka, telah sering kali terbukti kurang berhasil. Misalnya pemugaran benteng Vredenburg di Yogyakarta, dengan biaya yang sangat besar untuk mengalih fungsikannya menjadi museum ternyata menimbulkan masalah baru karena biaya operasional dan pemeliharaan museumnya cukup besar pula.

Konsep konsevasi yang dianjurkan untuk pemugaran bangunan kuno yaitu dengan menyuntikkan fungsi-fungsi baru yang menguntungkan ditilik dari segi ekonomi-finansial, kiranya lebih sesuai. Aktivitas ekonomi seperti pertokoan cinderamata, pasar-seni, pusat kerajinan, pusat hiburan, dan lain-lain akan menghasilkan keuntungan yang sebagian bisa disisihkan untuk biaya pemeliharaan bangunan. Hal ini sangatlah menarik dengan adanya terobosan-terobosan baru semacam itu dengan kaidah perencanaan “fungsi baru untuk bangunan lama”.

Konservasi bukan merupakan mengawetkan bangunan seperti keadaan aslinya dahulu akan tetapi bisa juga mewadahi kegiatan dan bahkan membangun baru, asal tidak bertentangan frontal dengan bangunan lama. Konsep “latar depan” dan “latar Belakang” bisa diterapkan dengan melestarikan bangunan kuno sebagai latar depan dan bangunan baru yang serba modern, canggih dan pintar (smart building) di latar belakangnya. Keduanya dapat dirancang agar bisa berdampingan

secara rukun dan akrab. Dalam era yang penuh dengan perubahan yang berlangsung cepat ini, segenap pihak wajib bersatu padu mempertahankan warisan arsitektur tradisional dan peninggalan kolonial yang bersejarah agar anak cucu tidak kehilangan orientasi.

Gerakan pelestarian arsitektur (kuno) telah menjadi trend internasional. Gerakan ini merupakan “saudara kandung” isu mendunia (global) semacam green issue, hak asasi manusia (HAM), eco-labelling, upah buruh minimum dan sebagainya, yang bahkan perlu didukung oleh perangkat “polisi pengawas”. Gerakan konservasi arsitektur di negara-negara maju mulai bergema keras seusai perang yang menghancurkan kota-kota mereka. Arsitektur merupakan artefak atau produk fisik dari suatu sistem budaya. Arsitektur adalah membekunya sistem berfikir, sistem kekuasaan atau isme-isme yang ada menjadi sosok benda padat. Jadi setiap lekuk liku, orientasi atau arah bangunan, ornamen/hiasan, detail pintu-pintu dan jendela betul-betul mendarah daging dan berakar pada sistem yang memproduksinya. Kalau arsitektur kolonial adalah arsitektur milik penjajah untuk memerintah kaum yang dijajah, para inlander, pecundang maka citra dan penampilan arsitekturnya, ya itulah, arogansi, keangkeran dan kemenangan penjajah.

## **2.9. Rendahnya Apresiasi dan Komitmen Terhadap Konservasi dan Budaya**

Kegelisahan masyarakat kelas menengah dalam membangun citra jatidiri terhadap hingar bingar musik dan warna-warni gaya arsitektur, interior, barang-barang seni tanpa disadari telah masuk dalam pusaran arus pemiskinan budaya. Fenomena kemiskinan budaya yang lahir oleh derap pembangunan adalah:

1. Semakin meluasnya masyarakat yang bercita rasa rendah dalam hal seni musik, seni lukis, seni ukir, seni arsitektur.
2. Semakin banyaknya orang yang terjangkit *Snobisme Feodalistik* (ingin bercitra bangsawan, melalui arsitektur rumah dan perabot yang bergaya neoklasik Eropa, bergaya Spanyol atau berbau “tradisional” seperti kastil-kastil bangsawan Eropa atau bangsawan lokal)

Hal-hal tersebut di atas muncul akibat tumbuhnya kelas menengah yang mulai memiliki kemampuan ekonomis, meskipun kadang-kadang tidak langgeng, biasanya merangsang keinginan yang mengarah ke citra pribadi. Apresiasi dan komitmen budaya suatu bangsa memang bukan anugrah yang jatuh dari langit, drama pembongkaran bangunan/kawasan kuno yang memiliki nilai kesejarahan atau nilai seni budaya pun pernah terjadi di Amerika, Eropa, Jepang dan lain-lain. Apresiasi dan komitmen budaya memang suatu kondisi yang harus dibangun, diciptakan, secara konseptual, konsisten dan berkesinambungan. Dan hal ini merupakan salah satu bagian penting dari *nation and character building*.

Semangat modernisasi yang dangkal, yang semata-mata berorientasi pada kepentingan ekonomis-pragmatis, sering dijadikan dalih untuk melegitimasi pembongkaran bangunan/kawasan warisan budaya. Pembongkaran bangunan/kawasan kuno yang dewasa ini mulai disoroti, di satu sisi menimbulkan keprihatinan (bagi mereka-mereka yang “sadar”), disisi lain merupakan indikator mulai munculnya kepedulian masyarakat (setidaknya beberapa kalangan) terhadap obyek cagar budaya/sejarah. Bangunan dan kawasan yang memiliki nilai arti kesejahteraan ataupun nilai seni arsitektur, pada dasarnya harus dilihat sebagai obyek cagar budaya. Obyek cagar budaya merupakan kekayaan budaya bangsa yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah ilmu pengetahuan dan kebudayaan itu sendiri. Sehingga perlu dilindungi dan dilestarikan demi pemupukan jati diri bangsa dan kepentingan nasional. Untuk menjaga kelestarian obyek cagar budaya (baca kawasan dan bangunan kuno/bersejarah), perlu langkah-langkah pengaturan bagi penguasaan, pemanfaatan dan pengawasannya. Hal ini juga dikarenakan landasan hukum yang digunakan dalam rangka mewujudkan pelaksanaan upaya-upaya pelestarian tersebut di atas, pemerintah telah menyusun dan menerbitkan UU No. 5 Tahun 1992, tentang Benda Cagar Budaya sebagai pengganti Monumenten Ordonantie No. 19 tahun 1931, yang telah dirubah dengan Monumenten Ordonantie tahun 1934 (Staatsblad tahun 1934 No. 515). Peraturan dan undang-undang memang merupakan alat kontrol bagi upaya pelestarian cagar budaya, namun tidak dapat disangkal bahwa kita

tak dapat sepenuhnya *take it for granted*. Perangkat tersebut hanya merupakan alat kontrol pasif yang memiliki banyak keterbatasan.

## **2.10. Organic Settlement**

Suatu permukiman yang tumbuh secara organis yang lahir dari kebutuhan berkelompok akan membentuk ruang publik yang sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan untuk kepentingan bersama. Suatu kampung di pedesaan lahir dengan jaringan jalan yang teratur rapi mengikuti topografi, jaringan jalan setapak yang mengatur tata letak rumah, yang akhirnya terciptalah ruang berkumpul bersama apakah untuk pasar, tempat bermain, upacara agama dll untuk kepentingan bersama. Terciptalah struktur ruang settlement yang berpola dan bermakna yang mencerminkan “ *compromis of individual and common will* “.

Organic settlement menggambarkan pola settlement yang tumbuh dari kompromi kepentingan individu dan bersama membentuk karakter ruang-ruang publik yang sesuai dengan pola kehidupan masyarakatnya. Suatu settlement yang tumbuh “tanpa perencanaan” merupakan bentuk yang tumbuh dari kesepakatan, mencerminkan jiwa dari masyarakatnya, Spiro Kostov, 1991. Struktur ruang publik yang terbentuk merupakan sistem yang menunjukkan kepentingan komunitas merupakan ruang yang akan dibela bersama, ruang yang mengatur kehidupan berkomunitas. Perencanaan sebagai sistem kepada kebutuhan ke depan, suatu pemikiran seseorang atau suatu lembaga yang mengatur komunitas atau rakyatnya tidak ada, yang ada hanyalah *the day life process*, keputusan jangka pendek sesaat.

Perencanaan pada *settlement organic* adalah proses keputusan bersama dan tindakan yang berkembang dengan fleksibilitas perubahan yang disepakati bersama, atau istilah sekarang adalah partisipasi perencanaan, yaitu menyatunya rencana dengan implementasi dan pengelolaan, dan perencanaan dengan aktualisasi, atau *planning and management development*. Jaringan jalan dan lapangan yang sering diistilahkan dalam kamus tata ruang kota sebagai *Street and Square* merupakan bentuk ruang publik utama suatu *settlement* atau kota.

### **2.11. Place Theory**

Place theory merupakan pemahaman tentang kultur lokal dan karakteristik suatu daerah yang ada, dan telah menjadi ciri khas untuk dipakai sebagai salah satu pertimbangan dalam *urban design*, agar masyarakat tidak asing dengan lingkungannya. Terminologi ruang (*space*) baru dapat dikatakan sebagai tempat (*place*) apabila ruang tersebut telah diberi makna kontekstual dari nilai budaya suatu kawasan. Pemahaman pada suatu kota, sebuah *place* adalah ruang yang memiliki suatu ciri khas, kekhasan, keunikan, tertentu dan memiliki karakter, suatu arti, keunggulan terhadap lingkungan dan budaya setempat. (Roger Trancik, 1986)

### **2.12. Pembentuk Guna Lahan**

Ada 3 (tiga) sistem yang berhubungan dengan penggunaan lahan kota, yaitu (Chapin, 1979:28-31) :

1. Sistem aktivitas kota, berhubungan dengan manusia dan lembaganya seperti rumah tangga, perusahaan pemerintahan dan

lembaga-lembaga lain dalam mengorganisasikan hubungan-hubungan mereka sehari-hari dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia dan keterkaitan antara yang satu dengan yang lain dalam waktu dan ruang. Dalam melakukan interaksi ini, melibatkan dimensi hubungan yang kadang-kadang menggunakan media tetapi tidak jarang juga berhadapan langsung dengan didukung oleh sistem transportasi. Jadi, dalam konteks ini sistem aktivitas kota mewujudkan aktivitas-aktivitas antar tempat dan antar perjalanan dan tempat sebagai pelengkap kegiatan mereka. Dengan kata lain, pergerakan diwujudkan dalam jaringan transportasi dan aktivitas dalam bentuk guna lahan.

2. Sistem pengembangan lahan, berhubungan dengan proses konversi atau rekonversi lahan (ruang) dan penyesuaiannya bagi kegunaan manusia dalam mendukung sistem aktivitas yang telah ada sebelumnya. Sistem pengembangan lahan ini berhubungan dengan lahan kota baik dari segi penyediaan maupun dari segi ekonomisnya. Dalam sistem pengembangan lahan ini, unsur-unsur yang terlibat adalah pemilik lahan, developer, konsumen, agen keuangan dan agen-agen masyarakat.
3. Sistem lingkungan, berhubungan dengan unsur-unsur biotik dan abiotik yang dihasilkan dari proses alam yang dikaitkan dengan air, udara dan zat-zat lain. Sistem ini berfungsi untuk menyediakan

tempat bagi kehidupan dan keberadaan manusia dan habitat serta sumber daya untuk mendukung kelangsungan hidup manusia.

Ketiga sistem tersebut akan saling mempengaruhi dalam membentuk struktur penggunaan lahan kota. Di negara-negara yang telah maju, unsur yang paling mempengaruhi dalam pembentukan struktur ruang kota ini adalah sistem aktivitas karena di negara yang telah maju tersebut biasanya mempunyai penduduk yang padat dan banyak serta bermacam-macam kegiatan kota sehingga sistem aktivitas masyarakat kotanya akan jauh lebih baik berperan daripada sistem pengembangan lahan dan sistem lingkungannya. Pada dasarnya ketiga sistem tersebut apabila saling berinteraksi dan saling berhubungan satu dengan yang lain akan membentuk suatu pola penggunaan lahan kota. Pola penggunaan lahan kota ini akan terus berkembang seiring dengan perkembangan kotanya.

Dalam proses sejarah warisan budaya tentu saja mengalami penggunaan baik digunakan sesuai dengan fungsi aslinya atau bukan. Penggunaan lahan pada suatu kawasan dalam perkembangannya dapat mengakibatkan perubahan. Perubahan warisan budaya yang berubah menjadi komersial dalam suatu kota saat ini banyak ditemukan di beberapa kota yang memiliki nilai budaya dan sejarah, beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan nilai budaya menjadi komersial antara lain:



a. Ekonomi

Faktor ekonomi daerah pada suatu kota dapat menjadi faktor penyebab berubahnya fungsi budaya menjadi faktor komersial, dan perubahan ini menyebabkan lunturnya nilai sejarah dan budaya yang terkandung di dalamnya.

b. Perkembangan Kota

Perkembangan kota dengan masuknya nilai-nilai komersial dari luar daerah budaya, hal ini karena suatu kota ingin meningkatkan derajatnya yang tanpa diduga mengakibatkan berubahnya nilai budaya menjadi nilai komersial.

c. Peraturan

Pada setiap daerah kota mempunyai peraturan dan kebijakan yang mengatur berbagai faktor suatu kota. Salah satu faktornya adalah tentang tata guna lahan, bagaimana peraturan berhasil dan mampu mengatur tata guna lahan yang ada sangatlah dipengaruhi oleh berbagai hal akan tetapi jika peraturan yang ada tidak mampu menjadi dasar pengaturan tata guna lahan akan mengakibatkan berubahnya fungsi dasar, misalnya berubahnya fungsi lahan dari budaya menjadi komersial sangatlah

disayangkan jika peraturan yang ada tidak mampu menjadi dasar.

### **2.13. Pola Penggunaan Lahan**

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan bentuk struktur kota. Bentuk struktur kota merupakan bentuk dasar dari struktur kota dan bentuk struktur kota ini merupakan pencerminan dari suatu struktur sosial kota. Pada satu sisi, perubahan kondisi sosio-ekonomi dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan kota dan di sisi lain, guna lahan akan menggambarkan lokasi dan kegiatan kota, berpengaruh juga terhadap perkembangan sosial kota di masa depan.

Pada dasarnya pola penggunaan lahan kota merupakan penjabaran dari pola struktur tata ruang kota. Pada awalnya pola penggunaan lahan kota ini diperkenalkan oleh seorang ekonom dan tuan tanah di Jerman yang bernama J. Von Thunen. Teori yang dikemukakan oleh Von Thunen ini didasarkan pada suatu pola produksi pertanian yang dihubungkan dengan tata guna lahan di sekitar suatu kota pasaran.

Teori Von Thunen tersebut didasarkan pada *economic rent* yang erat kaitannya dengan ongkos transport yang dikeluarkan sehubungan dengan lokasi suatu fungsi lahan (Daldjoeni, 1992 : 35 – 37). Dengan keadaan yang demikian, maka orang-orang yang tinggal dalam suatu wilayah perkotaan cenderung untuk memilih lahan sebagai tempat tinggalnya sesuai dengan kondisi ekonomi yang dimilikinya.. Teori Von

Thunen yang merupakan dasar dari teori perkembangan kota dikembangkan lebih lanjut oleh para pakar perencana kota. Pada dasarnya kesimpulan yang didapat dari adanya teori Von Thunen ini adalah pengenalan pada suatu sistem penzanaan dalam penggunaan lahan perkotaan.

#### **2.14. Penggolongan Jenis Guna Lahan**

Menurut F. Stuart Chapin, penggolongan guna lahan yang didasarkan pada jenis aktivitas secara umum dapat dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu (Chapin, 1979 : 224-247) : aktivitas ekstraksi sumber daya alam (pertanian); aktivitas pengolahan (industri), aktivitas transportasi, komunikasi dan utilitas; aktivitas distribusi; aktivitas jasa; aktivitas kesejahteraan manusia, rekreasi dan pelayanan masyarakat; aktivitas perumahan/ permukiman; dan tanpa aktivitas.

Menurut David Rhind dan Ray Hudson, penggolongan jenis guna lahan dapat dikelompokkan menjadi (Rhind & Hudson, 1980: 40-41) : permukiman/ perumahan; industri; transportasi, komunikasi, dan utilitas; perdagangan; jasa; budaya, hiburan dan rekreasi; produksi dan penambangan sumber daya alam; dan tanah tak terbangun dan area perairan.

#### **2. 15. Pariwisata**

Menurut Soekadijo (1996:1), pariwisata adalah segala kegiatan dalam masyarakat yang berhubungan dengan wisatawan. Pendapat

tersebut didasarkan apabila para pelaku pariwisata yaitu pemerintah, para usaha jasa pariwisata maupun masyarakat membangun pariwisata melalui kegiatan pemugaran tempat-tempat bersejarah; berusaha menghidupkan kesenian rakyat; membangun hotel-hotel bintang maupun non bintang ; menyelenggarakan pekan pariwisata; semuanya dilakukan dalam rangka pembangunan pariwisata. Apabila semua kegiatan tersebut tidak mendatangkan wisatawan, maka kegiatan tersebut gagal dan tidak memiliki makna kepariwisataan..

Pariwisata menurut McIntosh (1990:3), adalah gabungan gejala dan hubungan yang timbul dari interaksi wisatawan, bisnis, pemerintah serta masyarakat tuan rumah dalam proses menarik dan melayani wisatawan serta penunjang lainnya. Untuk mendefinisikan pariwisata dilakukan berdasarkan perspektif dari empat hal yaitu wisatawan, usaha penyedia pelayanan dan barang-barang untuk wisatawan, pemerintah atau wilayah dan masyarakat tuan rumah. Selanjutnya Wahab, S (1996:3), menyebutkan bahwa pada dasarnya bagian penting dari kegiatan pariwisata terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu : manusia (unsur insani sebagai pelaku kegiatan pariwisata); tempat ( unsur fisik sebagai tempat manusia melakukan kegiatan wisatanya); waktu (unsur tempo yang dihabiskan dalam perjalanan wisata dan selama berdiam di tempat tujuan wisata).

Mill, C, Robbert (2000:21), pariwisata adalah aktivitas yang dilibatkan oleh orang-orang yang melakukan perjalanan, tetapi bukan

untuk mencari nafkah maupun menetap. Selanjutnya berdasarkan UU RI No. 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata, pengertian pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan kegiatan wisata, termasuk perusahaan obyek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dengan bidang tersebut.

Dari beberapa pengertian tentang pariwisata tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa hakekat pariwisata adalah kegiatan yang diakibatkan oleh perjalanan manusia dengan berbagai maksud, kecuali untuk menetap atau mencari nafkah. Sebagai suatu kegiatan utuh, pariwisata meliputi kegiatan-kegiatan yang terjadi sebelum perjalanan dilakukan dan selama perjalanan itu berlangsung, atau kegiatan-kegiatan yang mempunyai keterkaitan dari hulu sampai ke hilir beserta penggunaan sarana dan prasarana yang diperlukan. Oleh karena itu kegiatan pariwisata merupakan kegiatan yang bersifat lintas sektoral.

## 2.1. Ringkasan Kajian Teori

Ringkasan kajian teori di atas dapat dilihat pada table berikut :

No.	Teori	Sumber	Substansi	Manfaat
1.	Kawasan Cagar Budaya.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1992.</li> <li>- Ikaputra 2000: 11-12</li> </ul>	Benda Cagar Budaya dan Karakter khas lingkungan Cagar Budaya.	Memberikan wawasan tentang cagar budaya dan kegiatan apa saja yang termasuk dalam cagar budaya.
2.	Konservasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piagam Burra tahun (1981: pasal 1)</li> <li>- Danisworo (dalam Budihardjo, 1997:18)</li> <li>- Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia (2003)</li> <li>- Attoe (dalam Catanese dan Snyder, 1986: 409)</li> <li>- Attoe dalam Catanese dan Snyder, 1986: 420, Sidharta dan Budihardjo, 1989: 13</li> <li>- Cohen (1999:35)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apa itu konservasi dan yang termasuk dalam konservasi.</li> <li>- Makna yang terkandung dalam konservasi.</li> <li>- Landasan dan modal pusaka budaya.</li> <li>- Pelestarian sebagai suatu aspek dalam perencanaan kota</li> <li>- Motivasi-motivasi pelestarian konservasi</li> <li>- Prinsip konservasi suatu kawasan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan wawasan yang terkandung, Maksud, Kontribusi, aspek yang berkaitan, Kebijakan dalam makna konservasi.</li> <li>- Memberikan wacana tentang tujuan dan cara pandang konservasi.</li> <li>- Pemahaman tentang wujud dan pengelolaan pusaka budaya.</li> <li>- Memberikan wacana tentang apa saja yang termasuk dalam konservasi</li> <li>- Memberikan wacana prinsip-prinsip dan manfaat konservasi</li> </ul>
3.	Kedudukan Masyarakat dalam Konservasi Warisan Budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jope dalam Hampton dalam Nuryanti, 1996:203</li> <li>- Grimwade dan Carter (dalam Nuryanti, 1996: 161)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kedudukan <i>local community</i></li> <li>- Pengenalan dan pemahaman masyarakat mengenai kegiatan konservasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan wawasan tentang pendekatan dalam konservasi.</li> <li>- Memberikan wawasan tentang pemahaman masyarakat mengenai</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hampton (dalam Nuryanti, 1996: 204)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pendekatan dalam perencanaan suatu kawasan</li> </ul>	<p>rencana pelestarian dan pengembangan konservasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan pemahaman tentang pendekatan pada masyarakat pada kegiatan konservasi dan pengembangan kawasan</li> </ul>
4.	Persepsi dan preferensi Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UU Tata Ruang No. 24 tahun 1992</li> <li>- Kamus Tata Ruang Edisi 1: 82</li> <li>- Gibson (dalam Anggawijaya, 2002: 33)</li> <li>- Kartasmita, 1996: 162</li> <li>- Budihardjo dan Sudanti 1993: 49</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tujuan dan hasil penataan ruang</li> <li>- Pengertian yang terbentuk lewat proses konservasi.</li> <li>- Pemahaman persepsi dan preferensi masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan pemahaman tentang penyerapan persepsi dan preferensi masyarakat serta tujuan dan hasil penataan ruang</li> <li>- Memberikan wawasan tentang perbedaan cara pandang dan penafsiran terhadap suatu objek atau fenomena dalam konservasi.</li> <li>- Memberikan pemahaman tentang tanggapan dan pilihan masyarakat</li> </ul>
5.	Peninggalan Sejarah dan Konservasi Budaya	Budihardjo, 1997: 124	Konservasi dan pembangunan	Memberikan wawasan tentang masalah konservasi lingkungan binaan
6.	Konservasi pada Bangunan Kuno	Budihardjo, 1997	<i>The golden area</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan pemahaman tentang konsep konservasi yang dianjurkan untuk pemugaran bangunan kuno.</li> <li>- Memberikan pemahaman tentang latar Belakang yang bisa diterapkan dalam melestarikan bangunan kuno</li> </ul>
7.	Rendahnya Apresiasi dan	Budihardjo, 1997	Pemupukan jati diri bangsa dan	Memberikan pemahaman tentang

	Komitmen Terhadap Konservasi dan Budaya		kepentingan nasional untuk menjaga kelestarian obyek cagar budaya	pemahaman dan pengembangan konservasi bangunan-bangunan bersejarah
8.	Organic Settlement	– Spiro Kostov, 1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pola settlement sebagai pembentuk karakter ruang publik.</li> <li>– Proses perubahan pada partisipasi perencanaan</li> </ul>	Memberikan pemahaman tentang pola settlement yang tumbuh membentuk karakter ruang-ruang publik sesuai dengan pola kehidupan masyarakat.
9.	Place Theory	– Roger Trancik, 1986	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Makna kontekstual dari nilai budaya suatu kawasan.</li> <li>– Karakter dan ciri lingkungan budaya daerah.</li> </ul>	Memberikan pemahaman tentang kultur lokal dan karakteristik suatu daerah yang memiliki ciri khas dan karakter terhadap lingkungan dan budaya setempat.
10.	Pola dan Pembentuk Guna Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chapin, 1979:28-31</li> <li>– Daldjoeni, 1992 : 35 – 37</li> <li>– Chapin, 1979 : 224-247</li> <li>– Rhind &amp; Hudson, 1980: 40-41</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan kota</li> <li>– Sistem penzanaan dalam penggunaan lahan perkotaan</li> <li>– Perubahan penggunaan lahan sebagai warisan budaya menjadi komersial</li> </ul>	Memberikan wawasan tentang pola penggunaan lahan kota yang terus berkembang dan mengalami perubahan dalam suatu system penzanaan lahan.
11.	Pariwisata	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Soekadijo, 1996:1</li> <li>– McIntosh, 1990:3</li> <li>– Wahab, S, 1996:3</li> <li>– Mill, C, Robbert, 2000:21</li> <li>– UU RI No. 9 Tahun 1990</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pengertian pariwisata</li> <li>– Pelaku pariwisata</li> </ul>	Memberikan wawasan tentang pariwisata, pelaku dan kegiatan yang termasuk dalam pariwisata.



## **2.16. Variabel Penelitian**

Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi :

1. Kondisi lingkungan dengan indikator antara lain :
  - a. Aspek fisik perkembangan hunian
    - Hunian non permanen
    - Hunian semi permanen
    - Hunian permanen
  - b. Status guna lahan
    - Magersari
    - Hak milik
  - c. Masyarakat
    - Faktor ekonomi
    - Faktor sosial dan budaya
2. Peraturan Daerah dan Kraton sebagai kontrol pertumbuhan dan perkembangan kawasan.
3. Masyarakat dengan persepsi dan preferensi terhadap perkembangan kawasan konservasi.

## **BAB III**

### **TINJAUAN UMUM KAWASAN STUDI**

#### **3.1. Kota Yogyakarta**

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan propinsi terkecil di Indonesia dengan luas 3.185,8 Km<sup>2</sup>. Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu daerah tujuan wisata yang mempunyai beberapa potensi seperti obyek wisata, situs peninggalan sejarah, atraksi seni dan budaya, yang menjadi daya tarik wisatawan mancanegara maupun wisatawan domestik antara lain berupa :

##### **A. Obyek Wisata**

###### *Wisata Alam*

- ✚ Puncak Merapi
- ✚ Kaliurang
- ✚ Wisata Alam Turgu
- ✚ Agrowisata Salak Pondoh


###### *Fasilitas Wisata*

- ✚ Kebun binatang dan kebun Raya GembiraLoka
- ✚ Hutan pendidikan Wanagama 1
- ✚ Gua selarong
- ✚ Taman wisata Gua Kiskendo


*C A N D I*


 Candi Prambanan

 Candi Ratu Boko


 Candi Sari

 Candi Kalasan

 Candi Sambisari

 Candi Mendut


### *MUSEUM*

 Museum Sonobudoyo

 Museum Dirgantara Mandala TNI

 Museum Perjuangan

 Museum Afandi

 Museum Hamengkubwana IX

 Museum Pura Pakualaman

### *Wisata Pantai*

 Pantai Parangtritis

 Pantai Samas

 Pantai Krakal

 Pantai Baron

 Pantai Kukup

### *Wisata Budaya dan Sejarah*

 Kraton Kasultanan Yogyakarta

 Tamansari

 Pura Pakualaman

- ✚ Jeron Beteng
- ✚ Makam Imogiri
- ✚ Makam Kota Gede
- ✚ Sendang Sono

### *M O N U M E N*

- ✚ Monumen Serangan Umum 1 Maret
- ✚ Monumen Jogja Kembali
- ✚ Benteng Vredeburg

### *Obyek Wisata Lain*

- ✚ Malioboro
- ✚ Pasar Beringharjo
- ✚ Pasar Burung Ngasem
- ✚ Kota Gede
- ✚ Desa Kasongan

## **3.2. Tata Ruang Kota Yogyakarta**

### **3.2.1. Kondisi Fisik**

Luas : 32,50 Km<sup>2</sup>

Ketinggian : 114 m dari permukaan laut.

#### *B a t a s - B a t a s*

Utara : Kec. Depok dan Mlati Kab. Sleman.

Timur : Kec. Banguntapan Kab. Bantul.

Barat : Kec. Kasihan, Kab. Bantul.

Selatan : Kec. Sewon, Kab, Bantul.

### **3.2.2. Kondisi Geografis**

Letak geografis : 10'18'53" - 110'24'19' BT  
7'49'26" - 7'51'24" BB.

Curah hujan : Rata-rata 2,012 mm / tahun.

Suhu : Rata-rata 27,2 °C

Kelembaban : 24,7 %

Tinggi : 114,00 m dari permukaan air laut.

Secara garis besar Yogyakarta adalah daerah dataran rendah yang dilintasi oleh 3 sungai, yaitu :

Sebelah Timur : Sungai Gajah Wong.

Sebelah Tengah : Sungai Code.

Sebelah Barat : Sungai Winongo.

### **3.2.3. Rencana Tata Ruang Kota**

Kota Yogyakarta terbagi menjadi 5 bagian wilayah kota dan wilayah pengembangan dalam RTRK YOGYAKARTA. Dalam menentukan kebijaksanaan dan arahan RENCANA BAGIAN WILAYAH KOTA ( RBWK ). Didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk Kota (RUTRK) dengan melihat kondisi dan potensi yang lebih detail. Kota Yogyakarta dalam menentukan kebijaksanaan dan arah pembangunan wilayahnya, dibagi

dalam 5 bagian wilayah kota mengingat karakteristik masing-masing wilayah yang berbeda-beda, yaitu :

### **1. BAGIAN WILAYAH KOTA I**

Merupakan wilayah Pusat Kota yang meliputi Kawasan Kraton dan Kawasan Maliboro, kegiatan yang menonjol antara lain : perdagangan, perkantoran dan jasa umum sosial. Pada BWK ini untuk dapat mendukung predikat kota dari aspek kebudayaan dan kepariwisataan maka pengembangan wilayah ini diarahkan pada lingkungan dengan corak Yogyakarta.

### **2. BAGIAN WILAYAH KOTA II**

Merupakan wilayah Barat Laut yang meliputi Kawasan Tegalrejo dan sekitarnya, kegiatan-kegiatan yang menonjol pada wilayah ini adalah : permukiman, perdagangan dan perkantoran. Untuk kegiatan permukiman masih dapat dikembangkan ke arah Barat maupun Barat Laut, sedang kegiatan perdagangan yang berlokasi di Jl. Magelang diarahkan menjadi pusat pelayanan perdagangan skala kecil / lingkungan dan kegiatan perdagangan di Jl. Pingit diarahkan untuk menjadi daya tarik bagi pengembangan lingkungan perumahan di bagian barat untuk kegiatan perkantoran yang berada di daerah Tegalrejo akan dikembangkan dan merupakan faktor pembentuk pusat kawasan bagian wilayah kota ini.

### **3. BAGIAN WILAYAH KOTA III**

Merupakan wilayah Timur Laut yang Meliputi Kawasan Gondokusuman dan sekitarnya, kegiatan yang menonjol adalah : permukiman, perdagangan, perkantoran dan jasa umum sosial lainnya. Wilayah ini dekat dengan pusat-pusat pendidikan di Yogyakarta, maka kegiatan diarahkan untuk dapat menunjang bagi fasilitas-fasilitas pendidikan yang akan menunjang fungsi kota sebagai kota pelajar.

### **4. BAGIAN WILAYAH KOTA IV**

Merupakan wilayah Tenggara yang Meliputi Kawasan Umbulharjo dan sekitarnya, kegiatan-kegiatan yang menonjol adalah : perumahan, perdagangan, jasa umum, sosial, jasa industri dan terminal.

### **5. BAGIAN WILAYAH KOTA V**

Merupakan wilayah Barat Daya yang Meliputi Kawasan Mantrijeron dan sekitarnya, kegiatan-kegiatan yang menonjol adalah : perumahan, perdagangan, jasa umum sosial dan jasa lainnya.

Pada setiap BWK dirumuskan perencanaannya yang terperinci atas:

1. Rencana pemanfaatan ruang
2. Rencana pengembangan penduduk
3. Rencana sistem jaringan pergerakan

4. Rencana struktur dan indikasi unit pelayanan
5. Rencana sistem utilitas
6. Rencana kepadatan bangunan
7. Rencana ketinggian bangunan
8. Rencana garis sempadan
9. Rencana penanganan lingkungan
10. Rencana tahap pelaksanaan pembangunan.

### **3.3. Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta**

Merupakan kawasan di bagian dalam benteng yang mengelilingi Kraton Yogyakarta. Benteng tersebut dinamai Benteng Baluwarti yang berasal dari bahasa Jawa. Benteng yang dulunya mengelilingi wilayah Kraton ini, yang sekarang telah menjadi wilayah Kecamatan Kraton, dibangun pada tahun 1778 M. Tembok benteng terdiri dari dua lapis, yang masing-masing memiliki tebal  $\pm 1/2$  meter, dengan tinggi tembok bagian luar sekitar  $3 \frac{1}{2}$  meter sedang tinggi tembok bagian dalam sekitar 2 meter. Ruang antara tembok luar dan tembok dalam diisi tanah, sehingga tebal keseluruhan tembok benteng yang mengelilingi wilayah Kraton tersebut  $\pm 4$  m. Pada setiap sudut benteng terdapat penjagaan untuk melihat keadaan di luar wilayah Kraton. Di luar benteng ini terdapat parit yang dalam yang disebut *jagang*. *Jagang* ini sekarang sudah tertimbun tanah dan telah ditempati penduduk. Maksud pendirian bangunan ini untuk



mengantisipasi serangan musuh dari luar benteng pada masa peperangan melawan Belanda.

Pada daerah yang tertutup benteng tersebut dibangun tempat-tempat tinggal para pegawai kerajaan, abdi dalem, para keluarga bangsawan lainnya di lingkungan Kraton. Tempat ini sekarang terdiri atas permukiman di dalam wilayah Kraton, tempat berpangkalnya seniman dalam gang-gang sempit yang berprofesi sebagai pembuat batik dan pelukis. Bila orang akan masuk wilayah Kraton berarti pula masuk ke benteng, maka harus masuk melalui pintu gerbang yang disebut plengkung. Plengkung ini dulu jumlahnya lima buah.

#### **3.4. Kawasan Tamansari Kota Yogyakarta**

Secara administratif Tamansari termasuk dalam Kelurahan Patehan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta, lokasi tamansari berada di lingkungan kawasan benteng kraton yogyakarta. Tamansari mencakup area seluas ± 12,66 Ha dengan batas fisik sebagai berikut:

- sebelah utara : Jalan Polowijan
- sebelah timur : Jalan Taman
- sebelah selatan : Jalan Nagan Lor
- sebelah barat : Jalan Nogosari

Tamansari terletak di dalam benteng tepatnya di sebelah barat-daya kompleks inti Kraton Yogyakarta, Taman ini terletak di desa Pacethokan

yang memiliki sumber air di Hutan Beringin. Tamansari merupakan istana air (*water castle*) sebagai tempat peristirahatan dan pesanggrahan keluarga raja. Pembangunan Tamansari dilakukan secara bertahap, pembangunan I pada tahun Ehe 1684 Jw atau tahun 1758 Masehi dan pembangunan selanjutnya pada Pasarean Ledoksari pada tahun 1687 Jw atau 1787 Masehi. Taman sari dibangun pada masa pemerintahan Pangeran mangkubumi atau Hamengku Buwono I selama 25 tahun sampai dengan masa pemerintahan Hamengku Buwono II.

Tamansari berarti taman yang indah, taman ini memiliki luas  $\pm 12,66$  Ha berada  $\pm 400$  meter dari kompleks Kraton atau sekitar 10 meter dari halaman belakang Kraton yang disebut Kemandungan Kidul atau Halaman Magangan. Tamansari merupakan taman rekreasi bagi keluarga Sultan Yogyakarta yang juga berfungsi ganda sebagai daerah pertahanan apabila sewaktu-waktu diserang musuh. Melalui analisis visual hasil rekonstruksi lingkungan Tamansari secara keseluruhan dapat diamati adanya beberapa fungsi lain yang selaras dengan fungsi utamanya. Fungsi-fungsi Tamansari adalah: sebagai tempat rekreasi, daerah pertahanan, tempat ibadah dan kebun fasilitator untuk kraton.

Tamansari pada awal mulanya dikelilingi tembok yang kokoh seperti halnya benteng yang mengelilingi Kraton Yogyakarta. Di kanan kiri pintu gerbang utamanya yang terletak di sebelah utara Pulau Kenanga ditempatkan dua buah meriam. Beberapa gua bawah tanah sebagai tempat persembunyian dibangun pula. Sementara fasilitas beribadah

terletak di tiga tempat, yaitu Sumur Gumuling (mesjid bawah air dengan konstruksi dua lantai berbentuk melingkar dan memiliki mihrab di bagian baratnya), Pulo Cemeti (berbentuk segi empat terletak di sebelah selatan Pulo Kenanga), dan Pulo Gedong (bangunan yang dikelilingi danau dan diperuntukkan khusus untuk bersemedi dan beristirahat, terletak di segaran sebelah timur alun-alun (kini sudah hilang)).

Selain bangunan fisik yang terdapat di Tamansari juga terdapat fasilitas lainnya yaitu adanya kolam pemandian dan danau buatan (*segaran*) yang terhubung dengan Segaran Pulo gedong di sebelah timur pesanggrahan sedangkan di sebelah selatan-tenggara terdapat pondokan Abdi Dalem Hangga yang bertugas mengurus Tamansari.

## **Fungsi Tamansari**

### **A. Tempat Istirahat dan Rekreasi**

Tamansari merupakan tempat beristirahat dan berekreasi bagi Sultan dan keluarganya. sebagai tempat rekreasi atau peristirahan dapat diketahui dengan adanya beberapa fasilitas pendukungnya, antara lain: umbul, pasiraman, kolam, pertamanan, dan segaran. Dahulu segaran tersebut luasnya sampai dengan segaran Pulo Gedong di sisi timur kraton, air segaran dialirkan dari sungai Winongo (sebelah barat kota) melalui parit yang sering disebut kali Larangan. Jika akan ke Tamansari, keluarga kraton saat itu melewati aliran air dari Magangan dengan menggunakan

perahu. Fasilitas Tamansari sebagai tempat beristirahat dan berekreasi dahulunya memiliki beberapa fasilitas antara lain :

- Kompleks Umbul Winangun yang memiliki tiga kolam renang (Umbul Muncar, Belumbang Kuras dan Umbul Winangun) dengan menara tempat beristirahat bagi Sultan Yogyakarta.
- Segaran/danau buatan yang berfungsi sebagai tempat pemeliharaan ikan dan arena kegiatan mendayung bagi putra keluarga Kasultanan.
- Pulo Kenanga, tempat tinggal Sultan beserta keluarga bila berekreasi di Tamansari yang memiliki fasilitas untuk pertunjukkan kesenian.
- Pesarean Ledoksari, kamar khusus untuk Sultan.
- Terdapat 18 buah kebun (kebun bunga, sayuran, buah-buahan, dan rempah-rempah).
- Hutan dengan margasatwa yang terpilih.

## **B. Tempat Beribadah**

Tamansari sebagai tempat beribadah juga merupakan *tetirah* dimana Sultan menenangkan pikiran dan untuk bersemedi. Beberapa Fasilitas untuk aktivitas religius ataupun meditasi, antara lain:

- Sumur Gumuling, merupakan mesjid bawah air dengan konstruksi dua lantai berbentuk melingkar, di sebelah barat

terdapat mihrab dan di lantai bawah untuk sembahyang berjamaah.

Bangunan sumur gumuling berbentuk seperti sumur yang dindingnya dibuat berongga dan bertingkat. Tangga naik ke tingkat atas terdapat di tengah-tengah sumuran. Tangga tersebut merupakan rangkaian empat buah tangga yang bertemu pada sebuah bidang datar di tengah sumuran dan dari bidang datar ini terdapat sebuah tangga yang menuju ke pintu tingkat atas yang terletak di sisi sumur bagian dalam sebelah timur. Lantai tingkat atas bangunan ini ketinggiannya sejajar dengan permukaan tanah di luar Sumur Gumuling. Ruangan bawah dan ruangan atas cukup luas untuk dipakai sebagai tempat pertemuan atau sembahyang bersama-sama.

- Pulo Cemeti, terletak di sebelah selatan Pulo Kenanga, bangunan bertingkat berbentuk segi empat dan berfungsi sebagai tempat Raja bermeditasi.

Pulo Cemeti sering pula disebut Pulo Panembung, walaupun disebut dengan istilah *pulo* (pulau), tetapi keadaannya berbeda dengan sebuah pulau yang biasa, karena sebenarnya Pulo Panembung merupakan sebuah bangunan yang dahulu berada di tengah *segaran*. Ketika air *segaran* masih penuh, bangunan ini hanya dapat dicapai melalui lorong yang berujung di *urung-urung* dipakai sebagai jalan keluar masuk lorong.

### **C. Tempat Pertahanan**

Sebagai seorang panglima perang, ahli strategi dan seorang ksatria, Sultan memfasilitasi bangunan Tamansari sebagai tempat pertahanan, fasilitas tersebut antara lain :

- Benteng yang tinggi dengan baluwer (bastion tempat meriam)
- Gerbang atau gapuro yang dilengkapi dengan tempat penjagaan para prajurit
- Jalan-jalan bawah tanah (urung-urung) dan bangunan tempat kesekretairatan.
- Dua buah meriam pada kanan kiri gerbang

### **3.5. Sejarah Pertumbuhan Perkampungan di dalam Beteng Kraton**

Pembentukan dan pertumbuhan kampung-kampung di Yogyakarta menjadi embrio pembentukan Kota Yogyakarta secara keseluruhan. Kota Yogyakarta berkernbang dari Kraton yang dikelilingi benteng berbentuk kurang lebih persegi. Kawasan Kraton yang dilindungi benteng tebal ini disebut sebagai *kuthanagara* atau *negari gung*. Kraton ini menjadi titik pusat yang seolah-olah dikepung oleh wilayah-wilayah yang terdiri dari beberapa lapisan. Wilayah di luar benteng Kraton disebut *mancanagara*.

Dalam perkembangan pembangunan Kraton Yogyakarta, Sri Sultan Hamengku Buwono 1 memerintahkan untuk membangun kampung-

kampung di sekeliling Kraton dalam wilayah yang dilindungi oleh Benteng Baluwarti. Kampung-kampung di dalam wilayah Kraton ini diperuntukkan sebagai tempat bermukim para Pangeran serta kerabat Kraton dan penduduk yang memiliki hubungan kerja dengan Kraton atau lebih dikenal sebagai abdi dalem, serta perumahan dan asrama para anak buah angkatan perang dan perwira-perwiranya.

Meskipun pada dasarnya Sri Sultan Hamengku Buwono 1 menghendaki semuanya dapat bertempat tinggal di dalam baluwarti Kraton, tetapi luas wilayah dalam benteng tersebut tidak dapat menampungnya. Sehingga hanya mereka yang penting sekali yang bertempat tinggal dalam wilayah Kraton, termasuk para pangeran, para abdi dalem Kraton dan prajurit tertentu. Nama-nama kampung di dalam Benteng Baluwarti Kraton didasarkan pada:

1. Nama Pangeran yang tinggal di kampung tersebut.
2. Jenis keahlian abdi dalem yang tinggal di wilayah tersebut.
3. Jenis kelompok tentara.
4. Tapak peninggalan, termasuk Kampung Taman, yang berlokasi di bekas istana air Tamansari (kawasan inti Tamansari)

Kampung-kampung pada kelompok ini sebagian besar tumbuh dan berkembang setelah lokasi tersebut tidak dipakai lagi sesuai fungsi awalnya, misalkan kawasan pesanggrahan Tamansari dan Segaran Pulo Gedhong yang mengalami kerusakan akibat gempa dan terlantar

bertahun-tahun hingga lokasinya kemudian ditempati penduduk dan berkembang menjadi Kampung Taman, Segaran, Nagan, dan Pulo.

Nama-nama kampung yang didasarkan pada nama orang atau tokoh, profesi atau keahlian, peristiwa, dan tapak peninggalan. menjadi ciri khas nama-nama kampung di Kota Yogyakarta. Tata nama kampung-kampung di dalam Kawasan Kraton dan sekitarnya merangkum sejarah panjang mengenai tata mukim masa lampau di kota ini. Berdasarkan nama-nama kampung itu juga terlihat bagaimana Kraton, dengan Sultannya, menjadi pusat orientasi kehidupan bermukim masyarakat dan sebagai pusat kekuasaan.

Kawasan permukiman penduduk di dalam Beteng Baluwarti Kraton ini kemudian lebih dikenal dengan sebutan Kawasan nJeron Beteng (kawasan dalam benteng). Kawasan yang sekarang secara administratif tergabung menjadi Kecamatan Kraton ini terdiri dari empat wilayah kelurahan, yaitu: Kelurahan Kadipaten, Kelurahan Patehan, Kelurahan Panembahan, dan Kelurahan Gamelan.

Perkampungan di Kawasan Jeron Beteng Kraton tumbuh dan berkembang dengan pola perkampungan yang mengelompok padat dan menjadi lingkungan permukiman yang khas, tidak saja khas karena masih banyak bentuk rumah-rumah yang mencirikan arsitektur tradisional Jawa tetapi juga tata lingkungannya. Di sepanjang sisi dalam bekas dinding benteng Kraton dan di sekitar nDalem milik kerabat Kraton



dapat dijumpai deretan rumah yang berhimpit, sebagai perwujudan konvensi sistem bermukim *magersari* dan *ngindung*.

Pada perkampungan yang berada di dalam dan di luar benteng, berkembanglah komunitas-komunitas orang yang pada mulanya berjumlah sedikit dan masih bersifat kekerabatan. Penduduk datang dan pergi silih berganti, banyak pula yang tinggal menetap sampai beranak cucu turun temurun hingga kawasan tersebut menjadi padat. Pendudukpun membagi-bagikan tanah yang ditempati sebagai warisan pada anak cucunya. Sistem pembagian tanah semacam ini banyak terjadi pada perkampungan di Kota Yogyakarta. Banyak pula di antara rumah-rumah dalam kawasan tersebut yang kemudian dijual dan ditempati oleh pendatang (bukan penduduk asli nJeron Beteng). Status tanah yang ditempati penduduk di wilayah kekuasaan Kraton juga menjadi berkembang seiring dengan perkembangan pengaturan tanah oleh Kraton dan kemerdekaan negara pada tahun 1945 yang menjadi masa dimulainya pernerintahan negara Republik Indonesia. Sehingga pada perkampungan di Kota Yogyakarta saat ini, terutama di Kawasan nJeron Beteng, lazim ditemui beberapa istilah mengenai status tanah, dari *magersari*, *ngindung*, tanah waris, HGB, hingga hak milik.

### **3.6. Pertumbuhan Permukiman Tamansari**

Pada tanggal 10 Juni 1867 terjadi gempa tektonik yang hebat di Yogyakarta dan mengakibatkan kerusakan di tamansari dan menghilangnya air dari segara buatan, sehingga pada akhirnya Tamansari sama sekali tidak digunakan oleh kraton. Adanya lahan tamansari yang masih cukup kosong maka pihak kraton memperbolehkan masyarakat untuk mengajukan permohonan tinggal di tamansari dengan sistem ngindung, yaitu dengan membayar sewa tanah. Disamping itu, sebagai balas jasa Sultan pada pengabdian para abdi dalemnya maka apabila abdi dalem atau pewarisnya mengajukan permohonan pemilikan tanah, maka tanah yang semula dengan status magersari beralih menjadi hak milik, akibatnya tamansari tumbuh semakin padat dan tidak teratur.

Sesuai dengan statusnya yang baru yaitu sebagai hak milik, maka tanah tersebut dapat diperjualbelikan pada masyarakat luar. Sehingga saat ini status tanah di kampung tamansari ada tiga, yaitu: hak milik dan magersari.

### **3.7. Hunian di Kawasan Tamansari**

Berdasarkan statusnya secara keseluruhan hunian di kawasan Tamansari berjumlah ± 362 rumah (BAPPEDA Kota Yogyakarta, 2004) yang tersebar di tiga wilayah RW. Sedangkan ditinjau dari letak hunian terhadap situs yang masih ada diklasifikasikan menjadi tiga kelompok, yaitu :

- Kelompok hunian yang menempel pada dinding situs, menempel pada tembok pagar situs, dan berada di atas situs Pulo Kenanga, sebanyak 56 hunian.
- Kelompok hunian yang berada pada jarak 1-3 meter dari situs, sebanyak 30 hunian.
- Kelompok hunian yang berada pada jarak kurang dari 3 meter, sebanyak 276 rumah.

### **3.8. Keberadaan Situs Yang Tertutup Permukiman**

Tamansari dahulu memiliki 58 buah bangunan sedangkan tahun 1996 tinggal 21 buah bangunan kuno hal ini karena banyaknya gugusan bangunan yang hilang, antara lain pada Pulo Kenongo, Halaman Gapuro Agung, Pesarean ledok sari, Beteng-Beteng Pembatas Kebun dan Beteng Pembatas Jalan. Gugusan bangunan yang hilang tersebut karena tertutup oleh permukiman.

Permukiman yang keberadaannya menutupi situs terjadi pada Bangunan Pulo Kenongo, yaitu permukiman secara fisik terdapat diatas situs dan yang menempel pada situs. Hal ini juga terjadi pada beteng pembatas halaman yang tidak tampak karena adanya permukiman yang menempel beteng tersebut, semua area halaman sudah penuh dengan permukiman.

**TABEL 3.1**  
**IDENTIFIKASI KEBERADAAN RUMAH**  
**TERHADAP SITUS TAMANSARI**

NO	RW	DI ATAS ARTEFAK	MENEMPEL ARTEFAK	< 2 M DARI ARTEFAK	2 LANTAI	MEMAKAI ARTEFAK
1	VIII	-	14	-	4	1
2	IX	-	35	-	4	4
3	X	16	15	12	7	2
	Jml	16	64	12	15	7

Sumber: hasil survey, 2005

Selain keberadaan permukiman yang menutupi situs juga terjadi beberapa pelanggaran terhadap peraturan, yaitu pelanggaran terhadap aturan bangunan, Terdapat 15 bangunan tempat tinggal di kawasan Tamansari yang bertingkat. Hal ini melanggar peraturan Kraton dan Pemda yang mengharuskan ketinggian bangunan tidak boleh lebih dari 7 meter. Pelanggaran terhadap Peraturan Daerah No. 5 tahun 1988, dimana setiap ada kegiatan membangun baik itu mendirikan bangunan, menambah, membongkar harus dimintakan IMBB.

### 3.9. Kondisi Umum Prasarana Permukiman

Sekitar tahun 1970-an hampir seluruh rumah di kawasan Tamansari memproduksi batik lukis yang merupakan ciri khas di kawasan ini. Seiring dengan perkembangannya keberadaan batik lukis semakin berkurang, hal ini disebabkan karena ketertinggalan para pengrajin batik dalam kompetisi produksi dan penjualannya. Karena faktor inilah maka banyak pengrajin yang beralih profesi sebagai pegawai swasta, berdagang, maupun sebagai pemandu wisata. Meskipun terjadi peralihan profesi akan tetapi

masih banyak *art shop* yang menjual kerajinan batik di kawasan Tamansari.

Sesuai dengan RDTRK, rencana struktur BWK I yang terdiri dari Kawasan Kraton dan Malioboro dibagi menjadi 24 blok. Kawasan Kraton sendiri yang berintikan kawasan Jeron Beteng terdiri dari 8 blok. Prasarana permukiman yang terdapat di Kawasan Jeron Beteng terdiri dari prasarana perhubungan, perdagangan, peribadatan, dan pendidikan. Prasarana perhubungan yang berupa jalan, baik itu jalan masuk kawasan Jeron Beteng maupun jalan-jalan lingkungan permukiman sudah cukup baik. Jalan menuju kawasan Jeron Beteng memiliki lebar 6 m, sedangkan jalan-jalan lingkungan di dalamnya, terutama jalan lingkungan yang menjadi jalur wisata, kondisinya telah cukup baik karena umumnya sudah diperkeras dengan pasir semen atau con-block, dengan lebar jalan bervariasi antara 1,5 - 4 m. Pada kawasan ini juga terdapat prasarana perdagangan yang berupa pasar tradisional yang bernama Pasar Ngasem, pasar ini selain menyediakan kebutuhan sehari-hari, juga berfungsi sebagai pasar burung dan pasar ikan. Bahkan Pasar Ngasem lebih dikenal sebagai pasar burung dari pada pasar biasa, sebab los-los di pasar tersebut sebagian besar menjual burung dan perlengkapan pemeliharaannya termasuk sangkar yang dijual berjajar di dalam pasar dan di sekitar Jalan Ngasem. Pasar burung ini merupakan pasar burung satu-satunya di Kota Yogyakarta. Pasar Ngasem sendiri cukup besar dan jangkauannya meliputi sebagian Kota Yogyakarta. Dalam memenuhi

kebutuhan pokok sehari-hari penduduk Jeron Beteng memanfaatkan pasar tradisional ini. Sebagian besar penduduk mendapat penghasilan dari berwirausaha, termasuk menjadi pengrajin dan pedagang batik. Sedangkan penduduk yang berprofesi sebagai abdi dalem, biasanya telah berusia lanjut atau pensiunan. Meskipun saat ini jumlah warga yang menjadi abdi dalem hanya 2%, namun secara historik penduduk Jeron Beteng merupakan keturunan abdi dalem Kraton.

### **3.9.1. Daya tarik Tamansari**

#### **A. Nilai Sumber Daya Obyek / Daya Tarik Wisata**

- ✚ Adanya keunikan / kelangkaan pada semua fasilitas yang ada.

- ✚ Keragaman daya tarik

- ✚ Jangkauan segmen pasar wisatawan

#### **B. Nilai Unsur Penunjang Obyek / Daya Tarik Wisata**

- ✚ Nilai kondisi sarana atau prasarana dasar wisata

- ✚ Nilai kualitas lingkungan

- ✚ Nilai kualitas dan kesiapan masyarakat

#### **C. Nilai Kemampuan Dipasarkan**

- ✚ Pengembangan wilayah

- ✚ kawasan potensi wisata

- ✚ Daerah potensi pengembangan pengrajin rakyat (tradisional)
- ✚ Rencana tata guna lahan, vegetasi/lansekap
- ✚ Pengembangan permukiman tradisional

### **3.9.2. Rencana Pemanfaatan Ruang**

Dalam rencana pemanfaatan ruang diatur lokasi kegiatan dan luas lahan sampai dengan akhir tahun perencanaan dalam blok-blok peruntukan. Rencana pemanfaatan ruang ini merupakan arahan dominasi pemanfaatan ruang dengan gradasi peruntukan. Secara garis besar, dilihat keluasan lahannya Kawasan Kraton didominasi oleh kawasan permukiman yang tersebar pada seluruh kampung di jeron benteng, selanjutnya pada kawasan inti, kawasan Tamansari dan Dalem Mangkubumen ditetapkan sebagai kawasan budaya dan terdapat pula kawasan perdagangan di kiri-kanan sepanjang jalan Ngasem dan jalan Agus Salim.

### **3.9.3. Koefisien Bangunan**

Bentuk rencana kepadatan bangunan berupa angka prosentase yang disebut Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Dalam RDTRK Yogyakarta, kepadatan bangunan di Yogyakarta direncanakan dengan 5 tingkat kepadatan bangunan, yaitu:

- a. tidak lebih 40 %
- b. 41% - 50%
- c. 51% - 60%

- d. 61% - 70%
- e. 71% - 80%.

Menurut rencana kepadatan bangunan dalam RDTRK Yogyakarta, kawasan Jeron Beteng yang berada dalam kawasan Benteng Kraton dengan pemanfaatan ruang sebagai kawasan konservasi dan pariwisata, ditentukan dengan kepadatan bangunan 41% - 50%.

#### **3.9.4. Rencana Ketinggian Bangunan**

Rencana ketinggian bangunan mengatur ketinggian maksimal bangunan yang diperbolehkan dari muka jalan terdekat pada setiap blok. Karena banyaknya peninggalan bangunan bersejarah di Yogyakarta, maka bangunan tinggi di sekitar bangunan bersejarah dapat menenggelamkan kesan monumentalnya. Oleh karena itu dalam RDTRK Yogyakarta ditentukan bahwa wilayah Kraton merupakan salah satu wilayah yang tidak memperkenankan adanya bangunan bertingkat. Ketinggian bangunan di kawasan Jeron Beteng memiliki ketinggian maksimal yaitu 7 meter.

#### **3.9.5. Rencana Kawasan Tamansari**

Kawasan Tamansari ditentukan sebagai kawasan yang dikenai penanganan dengan pendekatan konsep konservasi, yaitu mempertahankan kekhasan dari bekas kraton dan sekitarnya.

#### **3.9.6. Mendirikan Bangunan**



Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1988, tentang Ijin Mendirikan Bangunan, Kegiatan mendirikan, mengubah, memperbaiki atau membongkar bangun-bangunan di wilayah Kota Yogyakarta harus sesuai dengan ijin dari Pemerintah Daerah melalui Dinas Tata Kota Yogyakarta, ijin ini mencakup status tanah yang akan didirikan bangunan dan untuk mengetahui apakah status tanah itu merupakan hak milik, magersari atau ngindung.

### **3.9.7. Kebijakan Konservasi**

Konservasi adalah segenap proses pengelolaan suatu tempat agar makna kultural yang dikandungnya terpelihara dengan baik. Konservasi dapat meliputi seluruh kegiatan pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat, dapat pula mencakup preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi dan revitalisasi. Preservasi adalah pelestarian suatu tempat persis seperti keadaan aslinya tanpa ada perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran.

Beberapa prinsip-prinsip konservasi yang perlu diperhatikan adalah (Sidharta dan Eko Budihardjo, 1989):

- Konservasi dilandasi atas penghargaan terhadap keadaan semula dari suatu tempat dan sesedikit mungkin melakukan intervensi fisik bangunannya, supaya tidak mengubah bukti-bukti sejarah yang dimilikinya.

- Maksud dari konservasi adalah untuk menangkap kembali makna kultural dari suatu tempat dan harus bisa menjamin keamanan dan pemeliharannya dimasa mendatang.
- Konservasi suatu tempat harus dipertimbangkan segenap aspek yang berkaitan dengan makna kulturalnya, tanpa menekankan pada salah satu aspek saja dan mengorbankan aspek yang lain.
- Suatu bangunan atau suatu hasil karya bersejarah harus tetap berada pada lokasi historisnya. Pemindahan seluruh atau sebagian dari suatu bangunan atau hasil karya tidak diperkenankan, kecuali bila hal tersebut merupakan satu-satunya cara guna menjamin kelestariannya.
- Konservasi menjaga terpeliharanya latar visual yang cocok seperti bentuk, skala, warna, tekstur dan bahan bangunan. Setiap perubahan baru yang akan berakibat negatif terhadap latar visual tersebut harus dicegah.
- Kebijakan konservasi yang sesuai untuk suatu tempat harus didasarkan atas pemahaman terhadap makna kultural dan kondisi fisik bangunannya.

### **3.10. Status Lahan Kawasan Jeron Beteng Kota Yogyakarta**

#### **3.10.1 Status Kepemilikan lahan**

Pada waktu pemerintahan Sri Sultan pada waktu itu penduduk dibagi menjadi tiga golongan (GBPH Hadiwidjoyo, 1983):

a. Putro-Sentono Dalem.

Yaitu Putra-putra, Sentono Dalem yang ada hubungan darah dengan raja.

b. Abdi Dalem.

Yaitu orang yang mengabdikan diri pada raja.

c. Kawulo Dalem.

Yaitu orang yang merasa dirinya ikut kepada raja meskipun orang tersebut tidak masuk dalam abdi dalem, hal ini disebabkan karena orang itu bertempat di bumi/wilayah kekuasaan raja.

Kepemilikan lahan di Kota Yogyakarta merupakan milik dari Kraton Yogyakarta yang dipimpin oleh Sri Sultan Hamengkubuwono yang kemudian ditetapkan menjadi *Domeinverklaring Rijksblad* Kasultanan pada tahun 1918 No. 16 dan tahun 1925 No. 23. Tanah kagungan Dalem yang terbagi menjadi 2 yaitu:

1). Tanah Keprabon Dalem

Tanah keprabon dalem merupakan persyaratan mutlak yang diperlukan seorang raja di Yogyakarta yang berujud :

- Benda bergerak

Seperti dalang, sawung galing, hardawaliko, kaku emas, kendil, keris/tombak pusaka, bendera pusaka, dsb.

- Benda tidak bergerak.

Seperti alun-alun, pagelaran, siti hinggil, Mandungan, Srimanganti, kraton, dsb. Selain itu juga terdapat benda tidak bergerak yang

dimiliki dan dipakai oleh Sri Sultan, yaitu kraton, tempat pagelaran, sitinggil dan sebagainya.

## 2). Tanah Dede Keprabon

Tanah yang dipakai oleh putra-putra sentono dan para abdi dalem untuk mendirikan rumah sebagai gaji dan ditempati dengan hak Anggaduh (menempati secara turun temurun). Sedangkan kawulo dalem (rakyat biasa) yang berada di dalam kota diberikan dengan hak anggarap (menggarap tanah untuk Sultan). Untuk menjalankan pemerintahan kerajaan, penggunaan tanah tersebut diatur antara lain sebagai berikut:

### a. Tanah yang dipakai sendiri oleh Sri Sultan

Tanah untuk kraton dengan segala perlengkapannya, dan tanah untuk makam raja-raja dan Putro, Sentono Dalem (Keluarga Raja).

### b. Tanah yang diberikan dengan hak pakai (*Gebruiksrecht*) kepada Pemerintah Hindia Belanda (*Gubermen*), untuk kantor-kantor, sekolah-sekolah, rumah-rumah gadai, asrama-asrama militer/polisi, kereta api (*Staatsspoorwegen*). Hak pakai ini terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah (*Kadaster*). Tanah-tanah tersebut diberikan dengan cuma-cuma dan berlaku selama tanah masih dipergunakan untuk keperluan itu.

### c. Tanah yang diberikan kepada N.I.S untuk keperluan jalan kereta api. Diberikan dengan hak konsesi, sedang untuk perumahan dengan hak opstal. Tanah-tanah tersebut telah habis kontraknya pada tahun 1971, tetapi sampai sekarang belum diserahkan kembali kepada pihak kraton.

- d. Tanah yang diberikan kepada orang asing/timur asing dengan hak *eigendom* dan *opstal*, terdaftar pada kantor pendaftaran tanah.
- e. Tanah yang diberikan kepada *onderneming* untuk *emplasemen* pabrik dan perumahan pegawainya dengan hak konsesi, telah berakhir perjanjiannya, sekarang diurus Pemerintah Daerah DIY.
- f. Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada kerabat/*sentono* raja (tanah *kasentanan*).
- g. Tanah yang diberikan karena jabatan para abdi dalem Sri Sultan, seperti: Papatih Dalem, Bupati Nayoko, Bupati, Wedono, Panewu dan Desa. Dengan Rijktsblad Kasultanan No. 1 tahun 1921 tanah-tanah jabatan sebagai gaji tersebut dicabut dan diganti dengan uang (gaji) terkecuali untuk Desa yang sekarang masih berlaku (*pelungguh, bengkok, pangarem-arem*, yaitu tanah jabatan sebagai gaji)
- h. Tanah untuk buah-buahan, disebut tanah kebonan.
- i. Tanah untuk pembinaan agama Islam, dinamakan tanah *mutihan* (tanah untuk mensucikan diri).
- j. Tanah untuk pejabat yang berjasa, disebut tanah *perdikan* (tanah pemberian karena jasa-jasanya).
- k. Tanah pekarangan untuk rakyat dalam kota diberikan dengan hak anganggo. Dengan Rijktsblad Kaultanan tahun 1923 No. 23 dan 24 diberikan hak milik dan didaftar pada Kantor Urusan Tnah Kotamadya Yogyakarta.

Tanah untuk rakyat di luar kota, diberikan hak anggarap melalui bekel dan patuh, sebagian hasilnya diberikan kepada Raja sebagai bulu bekti, glondong pengarem-arem. Dengan Rijksblad Kasultana No. 16 tahun 1918 tanah tersebut diberikan dengan hak anganggo/menggunakan secara turun temurun dan dipungut pajak tanah mulai tahun 1922. Adapun tanah untuk Desa diberikan dengan hak milik Desa (tanah pelungguh, bengkok, pengarem-arem dan kas desa).

Kasultanan Yogyakarta dan Kadipaten Pakualaman digabung menjadi Daerah Istimewa Yogyakarta maka berdasarkan UU No. 3 tahun 1950 dibawah Perda DIY No. 5 tahun 1954 yaitu hak kawulo dalem yang berupa hak anganggo secara turun-temurun berubah menjadi hak milik secara turun-temurun. Berdasarkan Perda DIY No. 12 tahun 1954 lahan ini terdaftar di kantor kelurahan dan diberikan tanda bukti hak berupa letter D dimana oleh Sri Sultan diserahkan kepada Pemda DIY. Sedangkan hak milik tanah yang terletak di kota besar (kota praja) Yogyakarta, berdasarkan Rijksblad Kasultanan 1925 No. 23 dan Rijksblad Paku Alaman 1925 No. 25. dimana lahan ini tetap berada dalam kekuasaan Sultan ataupun Paku Alam. Berdasarkan Perda DIY No. 4 dan 5 Tahun 1954 tanah-tanah yang merupakan tanah kasultanan diurus oleh Kantor Paniti Kismo dimana tugas dan kewenangannya diatur dalam Surat Sultan Hamengkubono IX tanggal 3 Januari 1979.

### **3.10.2 Adanya kebijakan dari kraton Yogyakarta**

Kenijakan ini juga masih terdapat kaitannya dengan status kepemilikan lahan di Kota Yogyakarta yaitu :

a. Ngindung

Masyarakat yang menempati lahan dan rumah menurut kebijakan ngindung hanya mempunyai hak pakai terhadap sebidang tanah, sedang hak milik tanah tetap ditangan Sultan. Masyarakat memiliki kewajiban menjalankan tugas yang berhubungan dengan tanah/rumah yang dihuninya, misalnya: kerig desa, ronda, memelihara bendungan, selokan, jalan desa. Masyarakat yang tinggal di lahan dibawah kebijakan ngindung setiap tahunnya harus membayar sewa (tetenger). Uang sewa penanggalan sampai saat ini sebesar 25,- /m/th sampai 100,-/m/th

Hak pakai berdasarkan kebijakan ngindung dibedakan menjadi dua yaitu :

- Ngindung biasa

Mempunyai rumah sendiri diatas tanah orang lain.

- Ngindung tlosor

Sama sekali tidak mempunyai rumah sendiri, semata-mata dia hidup dalam rumah dan lahan milik orang lain.

b. Magersari

Masyarakat yang menghuni lahan dan rumah dari Sri Sultan atau Putra-Sentono Dalem. Mereka mendapat sebidang tanah dan bebas dari pajak/sewa tetapi berkewajiban menjalankan tugas sebagai juru taman,

gamel (pemelihara kuda), pekatik (pencari rumput untuk kuda), panegar (pelatih kuda), gerji (tukang jahit).

Kebijakan ini Menurut Naskah Surat Pengageng Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, 1983.

Masyarakat yang menggunakan tanah kraton diwajibkan membuat perjanjian dan mengikuti ketentuan tertentu, seperti:

- Tanah/lahan yang digunakan tidak dapat dipindah tangankan oleh pihak pengguna, hanya hak-hak sementara diatasnya seperti magersari, ngindung, hak pakai, hak guna bangunan dapat dialihkan; Tiap-tiap pemindahan hak sementara diatas tanah kraton harus dengan ijin dari kraton;
- Di Dalam lingkungan beteng masyarakat dapat ngindung/magersari dengan jangka waktu tertentu dan akan berakhir jika hak ngindung/magersari dikembalikan, dicabut, dialihkan, pengindung/magersari meninggal. Akan tetapi hak magersari saat ini dibatasi 10 tahun dan masih bisa diperpanjang; Konsekuensi yang diterima oleh pengindung/magersari yang tidak memenuhi perjanjian maka haknya dapat dicabut.
- Bangunan tembok hanya diijinkan berbentuk kotangan atau monyetan (artinya tinggi dinding tembok hanya lebih kurang satu meter dari permukaan tanah, sedang bagian atas bangunan dibuat dari gedheg atau papan kayu). tinggi bangunan tidak lebih dari 7 meter, letak bangunan minimal berjarak 2 meter dari bangunan bersejarah dan kepadatan bangunan tidak lebih dari 50%.



Sewaktu-waktu bila tanah tersebut dipergunakan oleh Kraton, maka bangunan tersebut hanya diganti seharga sepertiga dari harga seluruhnya.

### **3.10.3 Adanya Kebijakan Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta**

Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta yang mengatur bangunan dan kondisi kawasan di lingkungan Jeron Beteng didukung oleh beberapa peraturan daerah yaitu:

1. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1986.

Tentang Rencana Induk Kota Yogyakarta tahun 1985 - 2005.

2. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1988.

Tentang Bangunan.

3. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1988.

Tentang Ijin Membangun Bangun-Bangunan dan Ijin Penggunaan Bangun-Bangunan.

4. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1991.

Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1994 – 2010.

5. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1994.

Tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1994 – 2004.

6. Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 20 Tahun 1999.

Tentang Penjabaran Intensitas Pemanfaatan Ruang yang Berkaitan dengan Tatahan Fisik Bangunan.

7. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1994.

Tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah.











**BAB IV**  
**KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN KONSERVASI DAN**  
**PARIWISATA**

Bangunan Tamansari sebagai salah satu situs peninggalan sejarah kraton Yogyakarta telah mengalami pemugaran pada beberapa bangunannya, jika dilihat pada saat ini masih bisa dinikmati, tetapi pada beberapa tahun sebelumnya, setidaknya pada tahun 1881 ([www.tembi.org/dulu/](http://www.tembi.org/dulu/)), Tamansari seperti tidak tampak terawat. Kerusakan Tamansari disamping karena kondisi alam, juga



karena "ulah manusia" baik pada masa peperangan maupun tangan usil manusia. Melalui kajian perubahan guna lahan, kondisi lingkungan dan hunian, serta kajian persepsi dan preferensi masyarakat setidaknya dapat diketahui perkembangan kawasan Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata Kota Yogyakarta.

#### **4. 1. Kajian Status Guna Lahan**

Berdasarkan Peta Petilasan Pasanggrahan Tamansari dan Segaran Pulau Gedong Tahun 1758-1812 M dapat dilihat keberadaan Tamansari dari segi tata ruang sebenarnya dirancang sejak awal sebagai bagian dari Kraton Yogyakarta. Secara keseluruhan terdapat 58 bangunan Tamansari dan 7 bangunan di bagian segaran pulau gedong, bangunan-bangunan tersebut dirancang dengan sedemikian rupa dengan masing-masing fungsi yang didukung beberapa fasilitas penunjang yang memang ditujukan sebagai tempat peristirahatan dan rekreasi yang nyaman.

Konsep dari tata guna lahan tamansari bukan saja sebagai bangunan fisik yang tampak megah di jamannya tetapi juga terdapat beberapa area hijau dan danau buatan di dalamnya. Area hijau tersebut pada awal mulanya berfungsi sebagai kebun kerajaan yang ditanami berbagai tanaman mulai dari tanaman buah-buahan, tanaman hias, maupun tanaman peneduh yang dikelompokkan berdasarkan fungsinya masing-masing. Sedangkan danau buatan yang biasa disebut dengan segaran berfungsi sebagai tempat untuk rekreasi berenang juga sebagai tempat untuk latihan mendayung. Dua buah segaran yang dihubungkan oleh kanal digunakan oleh para petinggi dan keluarga kraton untuk melepas lelah dan bertamasya air. Disamping kanan dan kiri kanal diapit taman tanaman hias

dengan beberapa margasatwa yaitu kijang atau menjangan yang dibiarkan berkeliaran di taman tersebut. Bangunan dan fasilitas yang ada di tamansari serta segaran pulau gedong terjaga dan terawat dengan baik, hal ini karena para abdi dalem yang bekerja merawat dan menjaga kawasan tersebut sesuai kewajibannya masing-masing. Beberapa perkampungan abdi dalem yang bekerja di kawasan itu dikelompokkan berdasarkan jenis pekerjaannya. Perkampungan yang berisi hunian para abdi dalem oleh kraton diberikan karena jasa-jasa mereka atas pengabdian mereka kepada kraton. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak KRT. Darukusumo warga Taman sebagai kerabat kraton Yogyakarta (Kartu no.263)

Tamansari sebagai istana air dahulu digunakan oleh keluarga Sultan untuk bertamasya, dari peta petilasan kita dapat melihat bentuk kuno Tamansari dengan berbagai fasilitas yang selalu dijaga dan dirawat oleh abdi dalem kraton. Masing-masing fasilitas dirawat oleh abdi dalem sesuai dengan tugas yang diberikan oleh Sultan.

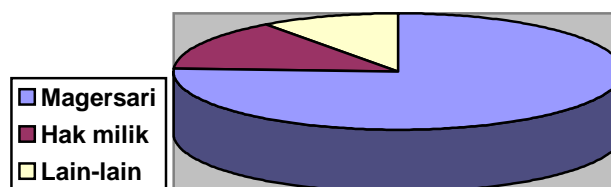
Kraton Yogyakarta berdasarkan surat kekancingan mengatur status hunian serta lahan yang diberikan kepada para abdi dalemnya. Status lahan yang ada saat itu adalah magersari, namun demikian dalam perkembangannya pengaturan tata ruang di kawasan ini cenderung kabur. Gempa yang terjadi dan merusakkan beberapa bangunan pada kawasan mengakibatkan tertutupnya sebagian kawasan rata dengan tanah. Kondisi ini oleh para abdi dalem sesuai dengan ijin dari kraton mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal pada lahan-lahan kosong akibat gempa. Hampir sebagian besar wilayah Tamansari hancur dan hanya beberapa bangunan yang masih tersisa dan masih dapat dijumpai antara lain pulau panembung, pulau kenanga, gedung pengunjukan, gedung gapura agung, gedung gandek, pemandian gardjitowati, gedung blawong, gedung carik, gedung gapura

agung, gedung pecaosan, pesanggrahan umbul binangun, pulau sumur gumuling. Sedangkan segaran yang berada disekitar pulau kenanga saat ini telah berubah menjadi pasar ngasem yang dikenal sebagai pasar burung, area kebun yang ditanami berbagai tanaman sudah tidak ditemukaan lagi karena area tersebut berdiri hunian-hunian penduduk. Area pondokan abdi dalem taman yang berada di sebelah selatan kolam pemandian berdiri sebuah fasilitas umum yaitu sekolahan SMPN 16. Kondisi yang ada saat ini jika dibandingkan dengan awal berdirinya komplek Tamansari sangat jauh berbeda, sebagian besar kawasan Tamansari tertutup oleh hunian yang begitu padat dengan jarak yang rapat. Karena berkembangnya jumlah penduduk dengan berbagai aktivitas para abdi dalem telah menyebabkan kawasan Tamansari tumbuh dan berkembang dengan berbagai macam kegiatan baik ekonomi, sosial maupun kebudayaan didalamnya.

Pada mulanya masyarakat yang bermukim di kawasan Jeron Beteng khususnya Tamansari ialah para abdi dalem dan kerabat Kraton. Perkampungan abdi dalem yang semula hanya berada di lingkungan sekitar keraton berkembang ke area-area lain di dalam kawasan Jeron beteng dengan menempati lahan-lahan yang kosong. Menurut keterangan KGPH Hadiwinoto (BETENG/5/3/1) salah satu Pengageng Kraton Yogyakarta yang berwenang menangani masalah tanah Kraton dan masalah kebudayaan, menyatakan adanya tanah di kawasan Jeron Beteng yang diberikan pada beberapa abdi dalem, sebagai contoh lahan yang berada Kampung Patehan sudah diberikan pihak Kraton untuk para abdi dalemnya.

**TABEL 4.1**  
**STATUS TANAH YANG DITEMPATI**  
**WILAYAH TAMANSARI**

No.	Status tanah yg ditempati	Jumlah
1.	Magersari	60
2.	Hak milik	11
3.	Lain-lain	8
	J u m l a h	79



Sumber : Hasil Survey Terhadap Responden, 2005

Karena sejarah kepemilikan lahan yang demikian, maka tidak mengherankan jika pada perkampungan di kawasan tersebut kondisi status tanahnya campur, ada yang magersari dan ada yang sudah hak milik warga. Kondisi seperti ini diperkuat dengan pernyataan Bapak Sutaryoko, Ketua RW X dan Ketua kelompok Budaya Sari (Kartu no.249)

Pada dasarnya warga asli Tamansari hampir sebagian besar adalah abdi dalem. Karena jasanya kepada Kraton Yogyakarta maka diberikan lahan untuk ditempati bersama keluarganya. Sedangkan para abdi dalem yang sudah bekerja untuk kraton diberi fasilitas berupa lahan untuk ditempati dengan syarat yang tertera dalam surat *kekancingan*.

Sejalan dengan perkembangan waktu, penduduk yang menempati lahan di wilayah Tamansari tidak lagi hanya para abdi dalem, tetapi juga masyarakat umum. Mereka membeli tanah dari para abdi dalem atau keturunannya yang

menjual tanah mereka, atau magersari kepada Kraton. Pemakaian tanah yang secara fisik dan historik merupakan tanah milik Kraton memang banyak terjadi di Yogyakarta. Sistem yang digunakan Kraton cukup mudah, Rakyat yang menempati harus melalui Kraton untuk mendapatkan surat kekancingan (perjanjian) pemakaian lahan atau rumah jika telah ada rumah di atas lahan yang akan dipakai, dan menandatangani. Surat tersebut berisi peraturan-peraturan yang ditentukan Kraton mengenai lahan/rumah yang hendak dipakai. Setiap bulannya si pemakai diharuskan membayar semacam sewa pada Kraton, dengan jumlah yang tidak seberapa, jika diukur dengan nilai saat ini sekitar Rp.10.000 - 30.000,-/tahun, dengan nominal bergantung pada luas tanah yang dipakai. Jika melihat pada nominal iuran atau pajak tersebut, dapat diartikan bahwa iuran atau pajak ini hanya bersifat sebagai penanda atau pengingat bagi penduduk yang memakai lahan tersebut adalah milik Kraton dan mereka hanya bersifat meminjam. Seiring dengan berkembangnya permukiman di kawasan Tamansari dengan banyaknya penduduk yang datang maupun pindah maka peraturan itupun menjadi kabur atau dengan kata lain tidak mengikat lagi. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak Saryadi warga Taman (Kartu no.252)

Saya pindah ke rumah ini tahun 1982 dan belum hak milik, selama lima tahun saya tetep tinggal dan didata oleh aparat setempat tanpa ada biaya apapun. Tahun 1987 sertifikat hak milik sudah saya pegang dan saya mempunyai hak penuh atas rumah ini, karena dengan sertifikat ini rumah ini mempunyai kekuatan hukum yang jelas.

Pernyataan serupa hampir di sampaikan oleh beberapa warga yang memiliki rumah dengan status magersari menjadi hak milik.

## Kesimpulan

Perkembangan penggunaan lahan milik kraton Yogyakarta oleh abdi dalem dan masyarakat sekitar pada dasarnya karena keinginan mereka untuk bertempat tinggal pada suatu lahan kosong yang berada di lingkungan kraton. Hunian yang ada mendapat ijin dari kraton yang diikat dengan peraturan kraton dalam surat kekancingan, perkembangan hunian dengan status magersari yang menempati lahan milik kraton di kawasan Tamansari pada akhirnya terus tumbuh dan berkembang tanpa adanya pengawasan yang ketat dari kraton. Perkembangan seperti ini terlihat dengan semakin banyaknya hunian di Tamansari dengan status hak milik

### **4. 2. Kajian Perkembangan Hunian Tamansari**

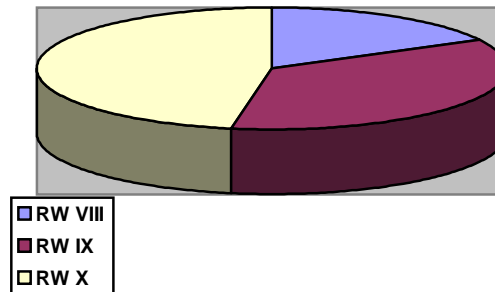
Pada awal abad ke-20 Kawasan Tamansari mulai ditempati baik itu abdi dalem, kerabat Kraton maupun masyarakat umum. Pesatnya perkembangan hunian terutama terjadi pada tahun 1970-an, yang mana pada masa itu Indonesia telah terbuka untuk wisatawan luar negeri sehingga kunjungan wisata ke Indonesia dan ke Yogyakarta sendiri khususnya menjadi meningkat. Pada masa tersebut kerajinan batik juga mulai berkembang menjadi suatu potensi pendukung pariwisata budaya di kota ini. Perkembangan di Yogyakarta terutama di kawasan sekitar Kraton Yogyakarta yaitu Kawasan Tamansari menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi penduduk untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut. Meskipun lahan di Kawasan Tamansari pada dasarnya merupakan tanah

Kraton, namun kontrol dari Kraton sendiri nampaknya kurang sehingga pertumbuhan dan perkembangan hunian kian meluas sampai merambah ruang-ruang sekeliling kraton. Hal ini sebenarnya bertentangan dengan peraturan dari Kraton yang menggariskan adanya jarak antara bangunan rumah penduduk dengan bangunan milik Kraton minimal 1 m. Tanah magersari juga banyak dialihkan ke keturunan pemegang magersari atau ke orang lain tanpa melalui Kraton. Seharusnya, jika pemegang magersari meninggal, maka sesuai isi kekancingan masa magersari tanah tersebut telah habis, dan tanah itu harus kembali pada Kraton. Seandainya keluarga atau keturunan si pemegang magersari yang meninggal itu hendak meneruskan menempati tanah tersebut, maka harus meminta ijin kembali pada Kraton untuk diterbitkan kekancingan baru. Namun yang terjadi di lapangan, warga langsung mewarisi tanpa melalui Kraton, disini terlihat adanya *law enforcement* dari Kraton Yogyakarta.

**TABEL 4.1**  
**DATA PELANGGARAN TERHADAP ATURAN KRATON**

<b>NO</b>	<b>LOKASI</b>	<b>JUMLAH RUMAH</b>	<b>MELANGGAR</b>
1.	RW VIII	160	19
2.	RW IX	127	39

3.	RW X	128	52
----	------	-----	----



Sumber : Hasil survey, 2005

Perkembangan perkampungan di dalam kawasan Tamansari yang cukup lama dan ditunjang pula dengan adanya kerajinan perak, kulit, dan batik terutama batik lukis yang dihasilkan oleh penduduk kawasan ini sehingga kini rumah-rumah penduduk juga berfungsi sebagai artshop batik dan sanggar batik. Rumah-rumah yang sekaligus berfungsi sebagai tempat usaha ini tersebar di dalam Kawasan Tamansari, kondisi yang ada saat ini rumah ada yang menempel pada dinding situs yaitu di sekitar Taman Sari dan Kraton.

Perkembangan pemanfaatan lahan untuk hunian penduduk di kawasan Jeron Beteng khususnya Tamansari diiringi dengan perkembangan sarana dan prasarana penunjang permukiman, seperti Masjid Saka Tunggal yang berlokasi di dalam Kampung Taman, Pasar Ngasem yang menempati wilayah bekas segaran. Prasarana ini cakupan pelayanannya mencakup wilayah Tamansari dan sekitarnya, baik itu dalam lingkup Kelurahan Patehan dan Kecamatan Kraton maupun



sebagian wilayah di luar itu. Bahkan Pasar Burung Ngasem merupakan pasar burung satu-satunya di Yogyakarta.

Kondisi lingkungan permukiman di Kawasan Tamansari mayoritas memiliki ciri yang hampir sama dengan perkampungan lainnya, yaitu hampir tidak memiliki pekarangan, dengan jarak antara rumah satu dengan lainnya sangat dekat bahkan menempel atau berhimpitan; pola permukiman tidak teratur, dan jalan yang ada banyak yang berupa gang-gang sekitar 1 - 1,5 m yang hanya dapat dilalui oleh pejalan kaki atau kendaraan roda dua saja, hal ini dapat ditemukan di wilayah Pulau Kenanga, di daerah bekas segaran, di sekitar Sumur Gumuling, serta di sebelah utara kompleks umbul dan halaman segi delapan kedua. Pernyataan Bapak Surajiman, Ketua RW IX (Kartu no.263) memberikan keterangan yang sama.

Kondisi permukiman penduduk di Tamansari sangat sumpek dan hampir tidak bisa bernafas, hal ini karena semakin banyaknya rumah yang semakin berhimpit. Bagaimana bisa bernafas kalau sebelah kiri, kanan, dan belakang sudah dinding tetangga sedangkan depan jalan lingkungan dan rumah tetangga. Jadi rumah di sini semua tidak mempunyai pekarangan karena kondisi yang tidak memungkinkan.

Pekarangan yang ada pada umumnya hanya sekedar cukup untuk tanaman hias serta untuk menjemur pakaian saja. Hunian penduduk rata-rata telah permanen dengan dinding tembok dan lantai dari tegel, bahkan sebagian besar rumah-rumah telah memakai keramik. Hal ini menjadi salah satu indikator kemampuan ekonomi masyarakat yang telah cukup baik. Bahkan ada pula rumah penduduk yang dibangun cukup megah

dengan bentuk joglo dan ketinggiannya melebihi tinggi bangunan rumah pada umumnya di kawasan ini padahal lokasinya cukup dekat dengan situs Gedong Temanten dan Gapura Panggung. Di pinggir Jalan Polowijan dan sebagian ruas Jalan Nogosari penduduk membuka toko-toko artshop perak, kulit, dan batik. Secara keseluruhan kondisi fisik hunian sebagian besar permanen, bahkan hunian penduduk yang magersari pun telah banyak yang dipermanenkan. Dalam hal ini pihak Kraton hanya berhak mengatur masalah tanah dan penggunaannya saja mengingat tanah tersebut termasuk tanah Keprabon Dalem. Sedangkan masalah teknis bangunan sudah bukan merupakan kewenangan Kraton melainkan Pemerintah Kota. Sehingga penduduk hendaknya menyesuaikan peraturan yang dikeluarkan pemerintah mengenai teknis bangunan di Kawasan Tamansari, bahkan Kraton Yogyakarta memberikan kebijakan bahwa bangunan rumah penduduk diperbolehkan untuk dipermanenkan asal dilakukan dengan meminta ijin terlebih dahulu kepada pihak Kraton. Peraturan *kotangan* (bangunan semi permanen) bagi masyarakat yang magersari sudah tidak mengikat lagi. Namun berdasarkan surat perjanjian magersari dengan Kraton disebutkan seandainya sewaktu-waktu tanah yang ditempati penduduk diminta kembali oleh kraton, maka penduduk wajib menyerahkan kembali tanpa ganti rugi apapun, atau dengan pesangon maksimal 1/3 dari harga bangunan menurut taksiran Kraton. Yang dimaksud dengan taksiran Kraton adalah 1/3 dari harga bangunan yang dihitung dalam bentuk *kotangan*/semi permanen, jadi tidak harga

bangunan untuk seluruhnya. Meskipun demikian, penduduk tetap mempermanenkan bangunan rumahnya. Tindakan penduduk ini besar kemungkinannya dilandasi oleh keyakinan bahwa Kraton tidak akan meminta warganya mengembalikan tanah yang mereka tempati.

### Kesimpulan

Pertumbuhan hunian di kawasan Tamansari dengan sarana dan prasarana yang ada semakin memperkuat para penduduk untuk tetap bertempat tinggal di kawasan tersebut. Peraturan *kotangan* (bangunan semi permanen) bagi masyarakat yang *magersari* sudah tidak mengikat lagi sehingga tampak banyak bentuk fisik bangunan yang berubah, perubahan ini sulit dikontrol karena adanya *law enforcement* dari Kraton Yogyakarta dan mengakibatkan hunian pada suatu lahan yang tidak teratur dan tidak terencana dengan baik.

### **4. 3. Kajian Perubahan Fungsi Bangunan**

Secara keseluruhan masyarakat di kawasan Tamansari berpendapat bahwa sebagai lingkungan hunian, kawasan ini merupakan lingkungan yang padat, sumpek, dimana perkembangannya kurang terkendali, dan tidak teratur. Perkembangan rumah-rumah di kawasan Tamansari sangat pesat, beberapa galeri batik yang juga sekaligus sebagai rumah penduduk pada tahun 1998 masih semi permanen dan berstatus *magersari* sekarang mejadi bangunan permanen dan sudah

banyak yang menjadi hak milik. Jika ditinjau dari lokasi, bangunan tersebut berada di area konservasi dan berada di sekitar situs bersejarah. Dinas Kebudayaan yang berdiri tahun 1998 tidak memiliki alat pengendali kawasan seperti aturan untuk mengendalikan perubahan penggunaan lahan. Sehingga upaya pengendalian yang dilakukan oleh Dinas Kebudayaan bisa di bilang sedikit terlambat jika melihat kondisi yang ada, upaya yang dapat dilakukan adalah meminta kepada Pemerintah Kota agar pada saat ada penduduk yang mendirikan bangunan apapun maka harus mendapatkan rekomendasi ijin dari Dinas Kebudayaan terlebih dahulu.

Adanya anggapan bahwa pihak Kraton selaku pemilik dari semua lahan dan bangunan yang berdiri di atasnya tidak akan meminta kembali terlihat banyaknya perubahan fisik dan fungsi bangunan yang seharusnya masih terikat dengan peraturan Kraton yaitu kotangan. Alih fungsi dan fisik bangunan tentu saja sangat berpengaruh terhadap ciri dan wajah kawasan Tamansari. Perubahan fisik bangunan juga dipengaruhi oleh faktor ekonomi penduduk yang meningkat dan ingin menjadikan bangunan yang mereka tempati menjadi lebih baik lagi dari yang sebelumnya, perubahan ini berupa bangunan yang tadinya semi permanen dan memiliki ketinggian yang tidak lebih dari 7 m berubah menjadi bangunan permanen dengan corak dan gaya modern tanpa ada sentuhan tradisionalnya dengan ketinggian bangunan yang rata-rata udah melebihi dari ketentuan semula yaitu 7 m.

Adanya bangunan-bangunan modern ini seakan-akan masyarakat Tamansari ingin menunjukkan bahwa mereka mampu dan kemegahan fisik bangunan menunjukkan bahwa mereka adalah keluarga yang mampu dengan kondisi ekonomi yang cukup baik. Perubahan yang terjadi tidak hanya pada fisik bangunan saja, akan tetapi perubahan fungsi bangunan juga terjadi pada hunian di Kawasan Tamansari yaitu berubahnya hunian sebagai tempat tinggal menjadi tempat untuk berdagang. Perubahan ini dipicu oleh faktor pariwisata Kota Yogyakarta yang semakin maju sehingga menyedot banyak wisatawan baik lokal maupun manca untuk datang, faktor inilah yang ditangkap oleh penduduk Kawasan Tamansari untuk tidak menyalakan momen yang tentu saja menguntungkan sekaligus mendapatkan profit jika mereka membuka usaha dengan menjual kerajinan khas Yogyakarta. Ternyata hal ini benar adanya masyarakat di Kawasan Tamansari mendapatkan keuntungan dengan membuka usaha ini, dari keuntungan yang diperoleh maka para pemilik rumah menginginkan untuk mengembangkan rumah yang mereka tempati menjadi lebih baik lagi dari sebelumnya supaya keuntungan yang mereka peroleh menjadi lebih.

Kondisi rumah yang diperbaharui terus menerus mengakibatkan berubahnya wajah bangunan (*face of the building*) asli dengan gaya tradisional dan menampilkan ciri khas Kota Yogyakarta menjadi pudar dan seakan-akan hilang ditelan oleh bangunan modern. Pengembangan bangunan jika dilihat dalam skala kawasan seakan-akan hilang terlebih lagi wajah kawasan tradisional Tamansari sebagai kawasan konservasi menjadi kabur. Masyarakat di Kawasan Tamansari sendiri tidak mengetahui persis makna konservasi dan ketentuan yang

sudah ada dari pihak Kraton karena status kepemilikan bangunan yang sudah turun temurun tanpa adanya pemberitahuan dari pemilik yang sebelumnya.

### Kesimpulan

Pariwisata Kota Yogyakarta yang semakin maju menyedot banyak wisatawan baik lokal maupun manca untuk datang hal ini menjadi salah satu faktor yang menyebabkan berubahnya kondisi fisik hunian. Sebagian besar penduduk di Tamansari bermata pencaharian sebagai pengusaha batik, dengan batik inilah perekonomian masyarakat semakin meningkat. Dengan kondisi ekonomi yang semakin baik dan keinginan untuk memperbesar lagi usaha batik maka dirubahlah bentuk fisik bangunan tanpa mengindahkan lagi peraturan kraton dan mitos yang ada.

#### **4. 4. Kajian Persepsi dan Preferensi Masyarakat**

Kajian Tamansari sebagai kawasan konservasi tidak terlepas dari keberadaan masyarakat setempat yang menempati area tersebut dengan berbagai karakter yang tentu saja mempengaruhi proses dan perkembangan kawasan. Karakter masyarakat dapat dilihat dari beberapa karakteristik yaitu karakteristik sosial-budaya serta karakteristik sosial-ekonominya. Warga Kawasan Tamansari memiliki hubungan yang cukup erat hal ini dapat dilihat adanya hubungan sosial antara penduduk asli dan penduduk pendatang yang cukup baik karena adanya latar belakang yang sama yaitu sebagai orang Jawa serta tidak adanya perbedaan

yang mendasar dari segi sosial maupun budaya. Bapak FX. Suhartono, BA warga taman (Kartu no.244)

...hampir sebagian besar warga disini orang jawa jadi rasa *Tepo seliro* itu masih kuat, apalagi rumah antar warga yaang berdekatan jadi untuk menolong tetangga itu bukan suatu hal yang berat. Rasa *Ewuh* itu masih kuat di sini, kalau misalnya ada tetangga yang membutuhkan pertolongan tetapi kita tidak menolong padahal kita bisa melakukannya, kok rasanya *Saru*.

Masyarakat Tamansari hampir sebagian besar penduduknya mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta yaitu pengrajin dan pedagang batik. Ada tiga kelompok wiraswasta batik yaitu :

- a. Masyarakat yang bekerja sebagai pengrajin batik.
- b. Masyarakat yang bekerja sebagai pengrajin dan pedagang batik.
- c. Masyarakat yang bekerja sebagai pedagang batik.

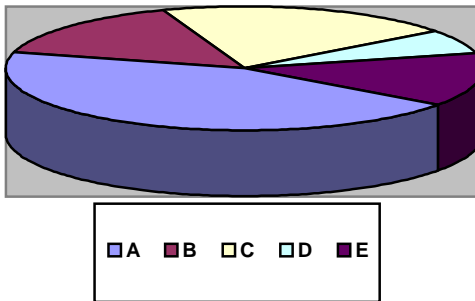
Berdasarkan data dari beberapa responden, sebagian dari warga yang bekerja sebagai pengrajin batik mereka mampu membeli rumah di luar kawasan Tamansari. Hal ini tentu saja dapat disimpulkan bahwa kondisi perekonomian sebagian masyarakat sudah cukup baik terlebih dengan status tanah hak milik yang mereka miliki semakin memperkuat mereka untuk membeli rumah di luar kawasan untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan adanya usaha relokasi terhadap proses pengembangan kawasan Tamansari. Kondisi ini berbeda dengan masyarakat setempat yang memiliki tingkat ekonomi yang masih lemah dan hanya bertempat tinggal dengan status tanah yang masih magersari, mereka merasa khawatir dengan adanya kegiatan pengembangan Tamansari dan adanya kegiatan

relokasi, hal ini disebabkan karena warga hanya memegang status magersari dan tidak mampu untuk membeli rumah di luar kawasan.

Perkembangan lingkungan hunian Tamansari menjadi lingkungan hunian yang padat dimana perkembangannya kurang terkendali menyebabkan terancamnya keberadaan situs. Banyak dari rumah-rumah warga yang berada di kawasan situs bahkan yang paling ekstrim adalah adanya situs yang diberi atap untuk kemudian dijadikan rumah. Asalkan ada ruang dan lahan kosong pasti akan dijadikan rumah oleh warga, sehingga menjadi semakin ruwet dan semakin padat. Seperti disekitar Pulo Kenanga yang letaknya lebih tinggi tidak luput dari adanya rumah-rumah warga, keberadaan rumah tersebut membebani struktur situs yang mengakibatkan rapuh dan rusaknya situs tersebut. Kondisi ini menyebabkan perbedaan yang mendasar dari keberadaan dan kondisi Tamansari dahulu dengan sekarang, keberadaan hunian dengan status hak milik yang sudah dimiliki oleh warga semakin mempercepat perubahan fisik kawasan. Kondisi lingkungan di beberapa bagian kawasan seperti di wilayah selatan komplek *umbul*, disekitar jalan Nagan Lor, Jalan Tamansari, dan Jalan Nogosari yang didominasi oleh hunian bersertifikat hak milik terlihat lebih tertata. Hal ini ada kemungkinan dengan status hak milik yang mereka miliki mendorong untuk lebih merawat lingkungan supaya terlihat lebih asri dan rapi. Mereka akan tetap menjaga dan bertempat tinggal di kawasan tersebut walaupun kegiatan konservasi terhadap Tamansari dilakukan. Warga setempat mempunyai beberapa alasan mengapa mereka berkeinginan untuk tetap tinggal, alasan dari beberapa responden antara lain :



- a. Masyarakat merasa bangga dan merasa tenteram tinggal di kawasan tersebut.
- b. Masyarakat ingin menempati dan menjaga rumah peninggalan leluhur.
- c. Masyarakat memiliki kecocokan dengan tetangga dan lingkungan sekitar.
- d. Masyarakat merasa Tamansari berada di pusat kota dengan berbagai macam fasilitas pelayanan kota.
- e. Masyarakat memiliki pekerjaan dan penghasilan di kawasan Tamansari.



Sumber : Hasil survey, 2005

Beberapa alasan diatas tentu saja berbeda dengan persepsi dari masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan Tamansari yang tidak memiliki sertifikat hak milik, beberapa responden yang mengetahui adanya kegiatan pengembangan kawasan Tamansari menyatakan keresahan dan kekawatiran jika mereka harus pindah dari kawasan ini. Beberapa warga memberikan alasan tentang keresahan atau kekawatiran mereka jika peraturan pengembangan kawasan konservasi memang mengharuskan mereka untuk pindah, yaitu :

- a. Tanah yang ditempati masyarakat saat ini adalah magersari.
- b. Masyarakat tidak memiliki rumah lain di luar kawasan Tamansari.

- c. Letak rumah yang berdekatan atau menempel dengan situs.
- d. Masyarakat bergantung pada kawasan Tamansari untuk mendapatkan pekerjaan ataupun penghasilan.
- e. Masyarakat setempat tidak memiliki ijin magersari maupun sertifikat hak milik

Pemahaman masyarakat setempat mengenai usaha konservasi yang dilakukan pada suatu *site* kawasan merupakan elemen krusial yang sering terlupakan. Pemahaman masyarakat amat diperlukan guna mendukung upaya konservasi tersebut karena konservasi merupakan suatu proses yang berlanjut (continuu) yang senantiasa membutuhkan jasa-jasa konservasi dari masyarakat lokal. Dengan melibatkan masyarakat maka akan menumbuhkan perasaan memiliki sesuatu yang dapat dibanggakan, hal ini juga sebagai bentuk penghargaan terhadap keberadaan masyarakat setempat sebagai komunitas lokal yang hidup bersama aset budaya yang dikonservasi tanpa ada kekawatiran dan keresahan pada masyarakat setempat karena anggapan mereka akan digusur akibat program-program konservasi. Keterlibatan masyarakat dalam kegiatan konservasi semakin terlihat dengan dibentuknya perkumpulan Budaya Sari guna menampung aspirasi masyarakat dan sebagai jembatan komunikasi antara masyarakat dengan pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan pelestarian dan pengembangan Tamansari. Bapak Sutaryoko sebagai ketua perkumpulan Budaya Sari memberikan keterangan (Kartu no.249.1)

Perkumpulan ini baru saja berdiri akan tetapi ide dibentuknya sudah lama karena adanya gagasan dan pandangan dari warga dan tokoh-tokoh masyarakat untuk melestarikan dan mengembangkan

Tamansari dan sebagai wadah budaya yang menjembatani warga setempat kepada kraton Yogyakarta.

### Kesimpulan

Adanya kegiatan konservasi dan pengembangan kawasan Tamansari memberikan wacana tersendiri kepada masyarakat yang bertempat tinggal di dalam kawasan tersebut. Relokasi yang mengharuskan untuk pindah ke tempat yang baru mendapat reaksi yang berbeda antara penduduk yang memiliki status hak milik dan magersari. Warga yang memiliki status lahan hak milik tidak merasa was-was karena mereka memiliki sertifikat dan kekuatan hukum yang jelas akan tetapi warga dengan status lahan magersari mereka merasa was-was dan merasa terancam. Dengan adanya usaha konservasi ini mereka memilih untuk tetap tinggal di kawasan Tamansari dan ikut serta dalam pengembangan kawasan.

#### **4. 5. Analisis Hunian di Tamansari**

Pada awalnya kawasan ini merupakan Kawasan Istana Air Tamansari. Oleh gempa bumi tahun 1867 area ini hancur dan akhirnya dipenuhi dengan hunian-hunian penduduk hingga sekarang. Saat ini dari RUTRK menerangkan bahwa fungsi kawasan adalah area konservasi, tapi dari banyaknya hunian yang ada secara tidak langsung terdapat juga fungsi permukiman. Penggunaan lahan yang tidak terencana dan kebijakan pengelolaan lahan yang tidak efektif mengakibatkan timbulnya berbagai dampak negatif pada lingkungan. Hilangnya bangunan atau

kawasan bersejarah, ruang terbuka termasuk masalah lingkungan global akibat dari kurang baiknya tata guna lahan. Mengembalikan kawasan sesuai dengan fungsinya tidak dapat langsung dilakukan secara sepotong dengan cara penataan dan pembenahan secara bertahap.

Melihat kondisi yang ada dalam kawasan dimana hunian penduduk memenuhi lebih dari 50% area dalam kawasan dan berdempetan dengan cagar budaya, kegiatan konservasi tidak mudah untuk dilakukan. Karena Tidak adanya batas yang jelas antara area hunian dan area benda cagar budaya menyebabkan terjadinya ekspansi hunian ke area cagar budaya dan terjadi penyerobotan area pada bagian-bagian atau elemen-elemen cagar budaya oleh lingkungan hunian penduduk.

Tamansari pada dasarnya merupakan *dead monument*, namun seiring dengan perkembangannya sebelum adanya kegiatan konservasi dan pariwisata kawasan ini berkembang menjadi *living monument* seiring dengan masuknya penduduk yang berkembang dengan adanya hunian yang menjadi sebuah kampung. Pada prinsipnya tolok ukur keberhasilan proses kegiatan konservasi kawasan Tamansari dalam penerapannya haruslah mendasarkan pada konsep pembangunan yang berkelanjutan, dalam hal ini keberhasilan kegiatan konservasi benda cagar budaya sejalan dengan penataan lingkungan hunian penduduk. Penerapan konsep penataan dengan sistem zonasi secara tepat dalam kawasan dapat menjebatani untuk mengarahkan dan mengontrol perkembangan hunian, harapan bahwa intervensi hunian pada area benda cagar budaya

dapat terkendali, mengurangi, bahkan sedapat mungkin ditiadakan. Sejalan dengan proses tersebut proses perawatan dan pelestarian benda cagar budaya dapat berjalan tanpa adanya gangguan dari perkembangan lingkungan hunian.

Seleksi yang ketat terhadap fungsi-fungsi pendukung dalam kawasan yang dapat hidup dalam lingkungan kawasan juga mampu menunjang daya dukungnya. Seperti diketahui bahwa citra yang disandang kawasan menurut RUTRK Kota Yogyakarta adalah kawasan konservasi benda cagar budaya yang didalamnya berkembang hunian penduduk, maka pembatasan fungsi-fungsi yang hanya bersifat mendukung fungsi utama (konservasi dan hunian) saja yang dapat hidup dalam kawasan.

Hunian penduduk dalam kegiatan penanganan kawasan konservasi sesuai dengan bentukannya dibagi menjadi enam, yaitu :

1. Berjarak dan aman

Letak hunian berada pada jarak yang aman dan tidak membahayakan benda cagar budaya. Secara konkritnya, kondisi seperti seperti ini dijumpai untuk hunian yang berjarak lebih dari 2 meter dari dinding benda cagar budaya. Sebenarnya pada kondisi ini hubungan hunian dan benda cagar budaya tidak menimbulkan masalah.

2. Berjarak tetapi membahayakan.

Hunian dan benda cagar budaya tidak saling menempel tetapi jaraknya yang termasuk dekat (kurang dari 2 meter) dapat saling membahayakan. Bahaya yang dapat terjadi yaitu bila artefak yang strukturnya telah rapuh mengalami keruntuhan, maka rumah-rumah yang berda pada jarak kurang dari 2 meter akan menerima runtuhannya. Kasus seperti ini sudah sering kali terjadi dan telah menelan korban jiwa seorang anak kecil yang sedang bermain di dekat bagian artefak yang runtuh.

3. Hunian menempel pada bagian benda cagar budaya.

Dinding hunian menempel pada bagian benda cagar budaya (dinding bangunan atau dinding pagar). Keadaan ini paling banyak dijumpai di dalam kawasan, contoh yang paling jelas terlihat pada halaman segi delapan kedua, pada sisi sebelah utara menempel sebuah hunian yang berfungsi juga sebagai *art shop*. Selain itu kasus lain yang banyak dijumpai di lapangan adalah penggunaan tembok bangunan benda cagar budaya sebagai bagian dari dapur, ruang tamu, pagar halaman, bahkan juga menjadi dinding untuk rumah lantai dua mereka. Pada kasus ini, benda cagar budaya bagaikan jarum dalam tumpukan jerami diantara rumah penduduk dalam kawasan.

4. Benda cagar budaya berada di dalam hunian.

Bagian benda cagar budaya berada di dalam unit hunian seperti yang terjadi pada Gedong Pechaosan yang berada di dalam sebuah unit hunian dan dijadikan sebagai ruang makan. Bagian benda cagar budaya yang berada di dalam unit hunian merupakan kasus yang unik. Bentuk pelestarian benda cagar budaya sangat tergantung pada tingkat kebersihan penghuni rumah. Melihat keadaan benda cagar budaya saat ini yang cukup terawat, terlihat bahwa penghuni rumah juga menjaga kelestarian benda cagar budaya.

5. Hunian berada di atas benda cagar budaya.

Unit hunian/bangunan lain yang berada di atas bagian benda cagar budaya terjadi pada pos keamanan yang berada tepat di atas urung-urung Sumur Gumuling. Langit-langit Sumur Gumuling yang tidak didesain untuk menahan beban dari pos keamanan, ditambah umumnya struktur langit-langit urung-urung yang cukup tua tidak akan mampu menahan keruntuhan yang pelan tapi pasti terjadi. Keadaan ini membahayakan penduduk di sekitar pos keamanan dan kelestarian benda cagar budaya.

6. Hunian berada di atas benda cagar budaya yang telah lenyap.

Akibat gempa tahun 1867 banyak gugusan benda cagar budaya runtuh dan akhirnya lenyap karena tidak terpelihara. Terdapat 37 gugusan bangunan yang telah lenyap dari 58 gugusan bangunan. Sementara itu di atasnya saat ini telah dibangun hunian penduduk.

Area bekas pemandian garjitowati yang dipenuhi dengan hunian adalah satunya. Kasus lain adalah kelompok hunian yang menempati bekas danau buatan si sebelah utara.

Kegiatan pelestarian benda cagar budaya yang masih tersisa merupakan bentuk penerapan pembangunan berkelanjutan yang selalu berdasar pada perkembangan dari masa awal terbentuknya hingga munculnya fenomena yang ada sekarang ini, hingga pada akhirnya juga tetap mewadahi bentuk-bentuk perkembangan yang nantinya terjadi. Benda cagar budaya saat ini berada di antara belantara hunian penduduk. Beberapa gugusan telah mengalami perbaikan struktur (pemugaran), sedangkan beberapa yang lainnya mengalami keretaakan struktur yang parah, bahkan ada gugusan yang sudah tidak ditemukan. Masing-masing kondisi menuntut bentuk penanganan yang berbeda. Beberapa penanganan yang mungkin diterapkan pada beberapa hunian berdasar pada bentuknya dengan seminimal mungkin atau menghindari usaha relokasi ke suatu daerah baru karena relokasi tanpa pertimbangan yang matang akan menyebabkan kendala yaitu mematikan sumber ekonomi, interaksi sosial budaya masyarakat. Oleh sebab itu berdasarkan enam faktor berdasarkan bentukan dengan pemberian jarak dari cagar budaya akan terasa lebih manusiawi dan ini lebih bisa diterima oleh masyarakat. Sedangkan adanya perkampungan penduduk yang memproduksi dan menjual batik dengan adanya konservasi terhadap



kawasan Tamansari tetap mempertahankan eksistensinya dengan menggeser bangunan dan memindahkan fasilitas yang membahayakan keberadaan situs yang ada. Karena dengan mengikutsertakan dan memperhatikan para pengusaha batik akan menambah kecintaan mereka untuk menjaga dan merawat situs yang ada, selain itu dengan adanya batik dapat menarik para wisatawan untuk melihat bukan hanya batik tetapi juga situs-situs Tamansari.

#### **4. 6. Benda cagar budaya yang masih ada**

Gugusan bangunan yang masih tersisa beberapa komponen telah mengalami renovasi pada tahun 1943, 1970, dan 1999. Kondisi struktur benda cagar budaya yang masih ada dikelompokkan menjadi 3 kondisi, yaitu :

- Kondisi 1 : Bangunan cagar budaya yang masih stabil kedudukannya tetapi sudah mengalami keretakan struktur yang tidak membahayakan keruntuhan.
- Kondisi 2 : Bangunan cagar budaya yang masih stabil kedudukannya tetapi konstruksi bagian atap telah mengalami keretakan dan kerusakan struktur yang sangat membahayakan keutuhan bangunan bahkan ada sebagian komponen bangunan yang sudah hilang sehingga bagian atap berlubang.
- Kondisi 3 : Bangunan cagar budaya yang bagian dinding ke bawah masih dalam kondisi stabil, meskipun

sebagian struktur bangunannya ada yang mengalami keretakan, namun di lain pihak sisa struktur atap sudah mengalami kerapuhan yang sangat parah.

Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam kegiatan konservasi gugusan artefak yang termasuk golongan yang terakhir antara lain adalah :

- Tingkat kerapuhan gugusan artefak yang bersangkutan, sehingga perlu membangun struktur baru yang bersifat menyangga struktur artefak yang telah rapuh.
- Bila perlu dibuat struktur baru, perlu pula dipikirkan bahwa struktur baru tersebut secara visual terlihat kontras dengan struktur artefak.

Dengan kondisi kerapuhan yang membahayakan keselamatan baik penduduk maupun benda cagar budaya itu sendiri, akan tetapi tidak semua gugusan artefak menerima bentuk konservasi yang sama. Hal ini tergantung kondisi gugusan benda cagar budaya yang bersangkutan. Mengingat bahwa beberapa gugusan telah mengalami restorasi dan sampai saat ini masih berada dalam kondisi yang baik. Gugusan artefak yang pernah direstorasi pada tahun 70-an dan akhir 90-an, yaitu :

- Gedong Kembar
- Gerbang Gapura Panggung
- Gedong Sedah Mirah
- Kompleks taman Umbul Binangun

- Gedong Lopak-Lopak
- Gedong gapura Agung
- Sebagian tembik disekitar Gedong Gandek
- Tembok dan jalan bawah tanah dari selatan ke Gedong Kenanga

Sementara bangunan artefak yang belum direstorasi, namun memungkinkan untuk dipertahankan eksistensinya, yaitu :

- Gedong Pulo Kenanga
- Gedong Sumur Gumuling
- Jalan bawah tanah penghubung Gedong Pulo Kenanga dan Gedong Sumur Gumuling
- Gerbang kompleks Taman Ledoksari
- Gedong Madaran
- Kompleks Pesarean Ledok Sari
- Sebagian dinding taman
- Gedong Sumur Gumantung (Pulo Cemeti)

Kegiatan konservasi terhadap beberapa bangunan yang ada belum semuanya terealisasi hal ini disebabkan berbagai macam faktor. Seperti diketahui bahwa dalam merestorasi tersebut mendapat bantuan dana dari portugal melalui salah satu lembaga swadaya masyarakat yaitu JHS, portugal sebagai negara donatur menginginkan supaya bangunan yang direnovasi menggunakan warna-warna ciri khas negara mereka yaitu dengan warna-warna cerah yang mencolok,

hal ini tentu saja tidak sesuai dengan warna aslinya. Maka sebagai jalan tengah dipilih warna *soft* yang mendekati warna asli dan ini dapat diterima oleh kedua belah pihak. Dengan beberapa bangunan yang sudah dilakukan renovasi terlihat bangunan tamansari seperti bentuk aslinya akan tetapi terjadi perbedaan pada warnanya, kondisi seperti ini oleh sebagian pengamat sangat menyayangkan, karena nilai historis dan nilai ketuaan bangunan bersejarah menjadi hilang akan tetapi eksistensinya masih ada. Sedangkan beberapa bangunan yang direncanakan akan direstorasi ternyata menggunakan dana dari APBD dan APBN, pencairan dana tersebut tidak secepat dana yang dari negara donatur. Pertimbangan waktu dan skala prioritas yang mendasari anggaran dana dari APBD dan APBN dapat dicairkan untuk merenovasi beberapa bangunan di Tamansari, oleh karena itu renovasi bangunan tidak bisa dilaksanakan secara bersamaan.

#### **4. 7. Konsep Kegiatan Konservasi**

Konservasi bangunan benda cagar budaya merupakan usulan utama yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan kelestarian benda cagar budaya. Kegiatan konservasi yang dimungkinkan dilakukan dalam kawasan terdiri atas dua bentuk kegiatan yang berdasar pada kondisi benda cagar budaya Tamansari. Kegiatan konservasi itu adalah :

- a. Konservasi terhadap bangunan benda cagar budaya yang masih ada.
  - Konservasi berat (bangunan yang rusaknya parah)

- Konservasi ringan (bangunan yang tidak terlalu parah rusaknya)
- b. Konservasi ruang bangunan benda cagar budaya yang secara visual tidak tampak di atas permukaan tanah.

#### **4.7.1 Konservasi terhadap artefak yang masih ada.**

##### **A. Konservasi ringan**

Konservasi ringan adalah kegiatan konservasi terhadap bangunan peninggalan arkeologis yang pernah direstorasi pada tahun 70-an dan akhir 90-an. Karena gugusan benda cagar budaya pernah mengalami restorasi sehingga penataan kompleks ini memberi kesan ingin mengembalikan ke bentuk aslinya. Karena itu tata ruang dalam dan tata ruang luar sebaiknya dikembalikan sedekat-dekatnya dengan keadaan asli. Bentuk kegiatan konservasi pada bangunan dalam kelompok konservasi ringan adalah dalam bentuk pemeliharaan.

##### **B. Konservasi berat**

Konservasi berat adalah konservasi terhadap bangunan yang sampai saat ini belum direstorasi, namun memungkinkan untuk dipertahankan eksistensinya. Bentuk konservasi tidak mengembalikan bangunan pada bentuk dan wujud aslinya, melainkan untuk memperkuat struktur dan bahan bangunan agar tidak membahayakan manusia yang bertempat tinggal di

sekitarnya, tidak membahayakan manusia bertempat tinggal di sekitarnya dan tidak membahayakan bangunannya sendiri.

Bentuk konservasi ini pada benda cagar budaya akan menghasilkan bentukan yang berbeda dengan bentuk konservasi pertama. Langkah yang diambil adalah bentuk/tampilan saat ini ditampilkan apa adanya tanpa dirubah/direstorasi agar dapat ditampilkan secara visual.

Dengan kondisi kerapuhan yang membahayakan keselamatan baik penduduk maupun cagar budaya, maka dibutuhkan bantuan struktur baru yang berfungsi untuk menyangga berdirinya struktur bangunan benda cagar budaya yang telah rapuh.

#### **4.7.2 Konservasi terhadap artefak yang telah hilang.**

Bangunan benda cagar budaya yang saat ini tidak tampak secara visual di atas permukaan tanah membuat penduduk mengasumsikan bahwa bangunan benda cagar budaya tersebut telah hilang, sehingga permukaan tersebut telah berubah menjadi lahan hunian penduduk.

Bentuk konservasi terhadap benda cagar budaya yang secara visual tidak tampak di atas permukaan tanah yaitu dengan teknik konservasi ruang. Maksud konsep ini adalah mengkonservasi ruang-ruang di sekitar bangunan benda cagar budaya yang bertujuan untuk mewujudkan dan memperjelas kedudukan bangunan yang dikonservasi sekaligus memberi ruang proteksi terhadap benda cagar budaya

tersebut. Kegiatan konservasi ini lebih menitikberatkan pada kondisi yang ada pada saat ini yaitu tidak membangun tetapi melestarikan.

Konsep tersebut hanya dapat diterapkan untuk lahan disekitar bangunan benda cagar budaya, sementara lahan bekas bangunan benda cagar budaya yang saat ini telah berubah menjadi lahan hunian penduduk tidak dapat ditandai dengan teknik semacam itu. Keberadaan bangunan benda cagar budaya jenis ini dapat dinyatakan lagi lewat penggunaan penanda-penanda khusus di sekitarnya. Penanda tersebut secara visual mengandung prinsip yaitu:

- Memberi tanda tentang keberadaan gugupsan, elemen, ataupun komponen benda cagar budaya yang telah hilang. Bentuknya dapat berupa :
  - Papan penunjuk.
  - Peta.
  - Penanda pada lokasi berupa patok atau penanda lain.
- Mudah dilihat dan komunikatif.
- Tidak mengganggu aktivitas penduduk sehari-hari.























## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1. Kesimpulan.**

Dari uraian hal-hal tersebut di atas yang telah penulis sajikan, maka diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tamansari sebagai kawasan konservasi dan pariwisata mengalami perubahan dan perkembangan. Perubahan dan perkembangan tersebut terdiri dari :

– Perubahan status guna lahan.

Perubahan status guna lahan dari magersari menjadi hak milik.

– Perubahan fisik bangunan.

Perubahan fisik bangunan dari semi permanen dengan ketinggian 7 meter (peraturan kotangan) menjadi permanen dengan ketinggian bangunan yang lebih dari 7 meter.

2. Perubahan dan perkembangan yang terjadi sampai saat ini sehingga menimbulkan suatu permasalahan karena sistem kepemilikan yang turun temurun tanpa adanya informasi yang jelas tentang status kepemilikan lahan dan bangunan.

3. Adanya perpindahan penduduk baik ke luar maupun ke dalam kawasan Tamansari serta terjadinya proses jual beli lahan dan bangunan menambah problematik Pemerintah Kota.

4. Peraturan Kraton terhadap kepemilikan dan bentuk bangunan tidak mengikat lagi, kedudukan Kraton saat ini hanya mengatur penggunaan lahan serta masalah bangunan, sedangkan peraturan bukan lagi wewenang Kraton akan tetapi wewenang

dari Pemerintah Kota Yogyakarta. Wewenang Pemerintah Kota Yogyakarta tersebut tertuang dalam beberapa peraturan yang mengikat segala bentuk kegiatan yang menyangkut tata ruang.

5. Masih terdapat kelemahan terhadap sistem pengawasan, pengendalian, dan pengaturan tata ruang Kota Yogyakarta. Pelanggaran terhadap sistem tersebut termasuk dalam kegiatan yang merubah bentuk fisik bangunan di wilayah Tamansari tanpa disertai IMB.
6. Dengan adanya program pengembangan Tamansari, pada dasarnya masyarakat mendukung rencana konservasi terhadap kawasan tersebut, hal ini karena masyarakat telah menyadari bahwa lingkungan hunian di kawasan Tamansari perlu ditata.
7. Adanya persepsi dan preferensi penduduk Tamansari terhadap rencana konservasi dipengaruhi oleh status tanah. Masyarakat yang memiliki sertifikat hak milik merasa keberatan jika mereka harus pindah akan tetapi warga magersari tidak keberatan jika harus pindah dari kawasan Tamansari dan tidak menuntut ganti rugi, karena warga magersari sangat tunduk pada Kraton. Dengan adanya konservasi ini masyarakat lebih memilih untuk memindah fasilitas hunian yang menggunakan situs dan diperkirakan akan mengancam eksistensinya.
8. Rencana relokasi tidak disetujui oleh warga Tamansari hal ini karena mereka tidak mau terulang yang kedua kali dampak

negatif akibat adanya relokasi tersebut. Mereka lebih setuju adanya rencana penataan dan perbaikan kawasan dengan pemberian jarak dari situs ke hunian.

9. Faktor sosial, budaya, dan ekonomi menjadi dasar warga di kawasan Tamansari untuk tetap tinggal dan untuk tetap mempertahankan, menjaga dan merawat peninggalan leluhur mereka. Keinginan bertempat tinggal disekitar bangunan Tamansari yang sudah tua tidak lagi memperdulikan peraturan ataupun bahaya yang nantinya timbul.

10. Penanganan hunian dalam konservasi tergantung pada kedekatan terhadap gugusan benda cagar budaya yang bersangkutan berdasarkan bentukannya (peta letak hunian berdasarkan bentuknya), yaitu :

a. Berjarak dan aman.

Penanganan berupa perbaikan fasilitas.

b. Berjarak tetapi membahayakan.

Penanganan berupa pemindahan atau menggeser beberapa meter dari area rawan ke tempat yang lebih aman.

c. Hunian menempel pada bagian benda cagar budaya.

Penanganan berupa menggeser bangunan beberapa meter sehingga akan memberikan space antar bangunan.

d. Benda cagar budaya berada di dalam hunian.

Penanganan berupa menggeser atau memindahkan bangunan yang menutupi cagar budaya ketempat terdekat atau yang masih memungkinkan.

e. Hunian berada di atas benda cagar budaya.

Penanganan dilihat dari kondisi yang ada, jika memindah hunian tetapi menimbulkan dampak terhadap rusaknya cagar budaya di bawahnya sebaiknya tidak dilakukan.

f. Hunian berada di atas benda cagar budaya yang telah lenyap.

11. Kegiatan konservasi pada benda cagar budaya dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Konservasi terhadap bangunan benda cagar budaya yang masih ada.

– Konservasi berat (bangunan yang rusaknya parah)

Penanganan pada Gedong Pulo Kenanga, Jalan bawah tanah penghubung Gedong pulo Kenanga dan Gedong Sumur Gumuling, Gedong Madaran, Gedong Sumur Gumantung (Pulo Cemeti).

– Konservasi ringan (bangunan yang tidak terlalu parah rusaknya)

Penanganan pada Gerbang Komplek Taman Ledoksari, Komplek Pesarean Ledoksari, Dinding Taman.

- b. Konservasi ruang bangunan benda cagar budaya yang secara visual tidak tampak di atas permukaan tanah.

## **5. 2. Rekomendasi**

Berdasarkan hasil kesimpulan terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi di Tamansari maka terdapat beberapa rekomendasi kepada Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta terkait dengan adanya pelestarian situs bersejarah Tamansari, antara lain :

- a. Pemberian izin perubahan hak guna lahan maupun bangunan (IMB) hendaknya memperhatikan dampak terhadap kawasan terutama terhadap master plan kota Yogyakarta.
- b. Penambahan dan perubahan fungsi komersil hendaknya diarahkan pada peraturan yang telah ada dengan menekankan unsur alami guna mempertahankan karakter Tamansari.
- c. Perlu adanya sosialisai yang menyeluruh dan terpadu serta adanya keterlibatan pihak Kraton dalam sosialisasi rencana pengembangan Tamnsari kepada masyarakat, dalam hal ini peran Kraton sangat penting karena masyarakat di kawasan Tamansari masih berpegang pada kebijakan Kraton dan berorientasi pada instruksi dari Kraton. Sehingga Kraton menjadi kunci konservasi Kawasan Tamansari.
- d. Perlu adanya koordinasi dengan beberapa pihak yang berkompeten terhadap pelestarian dan pengembangan kawasan Tamansari untuk mendapatkan satu wacana dan satu

tujuan pelestarian dengan meminimalisasi dampak negatif dari kegiatan ini.

- e. Faktor keterkaitan masyarakat dengan kawasan Tamansari perlu adanya perhatian dan perlu dipertimbangkan dalam kegiatan pelestarian, karena dampak sosial dan ekonomi akan terjadi dan diusahakan diminimalkan dan dicari jalan terbaik yang dapat diterima oleh berbagai pihak.
- f. Keterkaitan antara bangunan, ruang terbuka dan pergerakan merupakan pembentuk karakter yang perlu dikelola secara dinamis. Ruang terbuka sebagai fungsi relaksasi, bangunan sebagai fungsi aktifitas serta pergerakan sebagai dinamisator perlu direncanakan dalam kesatuan model pengelolaan kawasan secara integral.
- g. Perlu adanya kesadaran dan tanggung jawab semua pihak dan pemberian sanksi yang tegas atas pelanggaran pemanfaatan ruang dan bangunan yang telah disepakati bersama.
- h. Konservasi kawasan Tamansari dengan konsep pembangunan berkelanjutan menitikberatkan pada sistem konservasi berdasar pada bentukannya dengan melibatkan masyarakat.
- i. Adanya perkampungan seniman di kawasan Tamansari sebisa mungkin dipertahankan keberadaannya, karena hasil produksi yang dihasilkan mampu menarik wisatawan untuk datang bukan hanya membeli batik tetapi juga merasakan nilai historis situs

Tamansari. Perhatian terhadap para seniman akan menambah kecintaan mereka terhadap Tamansari sehingga akan ikut menjaga dan merawatnya.

- j. Pelaksanaan kegiatan konservasi dengan mempertahankan nilai histori dan nilai ketuaan bangunan dengan sedikit mungkin memasukkan unsur-unsur baru yang akan mengurangi nilai-nilai yang dikandungnya.
- k. Perlu adanya dukungan dana untuk melakukan renovasi dan penanganan bangunan di Tamansari berdasarkan lokasi hunian terhadap situs supaya dapat dipertahankan keberadaannya.

Rekomendasi untuk studi lanjut mengenai **Participatory Planning** berupa keterlibatan masyarakat dan lembaga swadaya dalam kegiatan konservasi cagar budaya disertai monitoring pemerintah.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Alwasilah, A. C. 2003. *Pokoknya Kualitatif*. Jakarta : Pustaka Jaya dan Pusat Studi Sunda.
- Arsitektur Tradisional Daerah Istimewa Yogyakarta*, 1998, Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI.
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko. dan Sudanti. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur Sebagai Warisan Budaya*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*, Bandung: Penerbit Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1997b. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- \_\_\_\_\_, 1997. *Preservation and Conservation of Cultural Heritage in Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- \_\_\_\_\_, 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Catanese, A.J. and Snyder, J.C. 1986. *Pengantar Perencanaan Kota*, Jakarta: Erlangga.
- Cohen, N. 1999. *Urban Conservation*, Massachusetts: Penerbit The MIT Press.
- Chapin dan Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*, London: University of Illinois Press.
- Dunkerley, Harold B. 1983. *Introduction and Overview Urban Land Use Policy*, Wahington: Oxford University Press.
- Dunn, William N. 2001. *Analisis Kebijakan Publik*, Yogyakarta: PT. Hanindita Graha Widya.

- Endaswara, S. 2003. *Metodologi Penelitian Kebudayaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Green Ernest. H. 1981. *Building Planning & Development*, Hongkong: The Macmillan Press, Ltd.
- Jayadinata,, Johara T. 1992. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Bandung: ITB Bandung*.
- Juliantara, D. 1998. *Meretas Jalan Demokrasi*. Yogyakarta : Kanisius.
- Khairuddin. 1995. *Filsafat Kota Yogyakarta*. Yogyakarta : Liberty.
- Kivell, Philip. 1993, *Land and The City: Pattern an Process of Urban Change*. London, Routletge.
- Koeswara, E. 1986. *Motivasi : Teori dan Penelitiannya*, Bandung: Angkasa
- Lichfield, Nathaniel dan Haim Darin. 1980. *Land Policy in Planning*, Boston Sidney: George Allen dan Unwin, Ltd.
- Mandelker, Daniel R. 1982. *Land Use Law*, Virginia: The Machi Company.
- Marzuki. 1997. *Metodologi Riset*, Yogyakarta: BPFE.
- Mc Auslan, Patrick. 1985. *Urban Land and Shelter for The Poor*, London, Washington, Earthscan.
- Murniatmo, G. Dkk.1989. *Pola Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah Secara Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Direktorat Jendral Kebudayaan
- Nasution, Z.1990. *Komunikasi Politik (Suatu Pengantar)*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Nuryati, W. (ed). 1993. *Universal Tourism: Enriching or Degrading Culture*. Proceeding on The International Conference on Cultural Tourism. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- \_\_\_\_\_. (ed). 1993. *Heritage, Tourism and Local Communities*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Setiawan, Bakti. 2000. *Siklus Penataan Ruang dan Beberapa Persoalan dalam Penataan Ruang*, Yogyakarta: Dinas PU Prop DIY.

- Sidharta dan Eko Budihardjo. 1989. *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Soekirman, dkk. 1992. *Tamansari*. Yogyakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Sihotang, Paul. 1977. *Pengantar Perencanaan Regional*, Jakarta: FE - UI.
- Singarimbun; Masri & Effendi; Sofian. 1995. *Metodologi Penelitian Survey*, Jakarta Sebelas Maret University Press.
- Subagyo, Joko P. 1997. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Penerbit Rineka Cipta
- Sujarto, Djoko. 1982. *Standar Perencanaan Wilayah dan Kota*, Bandung : ITB
- Sukandarrumidi. 2002. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Sukirman. DH 1982. *Mengenal Sekilas Bangunan Pesanggrahan Tamansari Yogyakarta*, Depdikbud.
- Stein, Jay M. 1993. *Growth Management : The Planning Challenge of the 1990s*, Sage Publications, Newbury Park, California
- Sutopo, H.B. 2002. *Metodoloogi Penelitian Kualitatif Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, Surakarta: Sebelas Mareet University Press.
- Steiner, R, Frederick. 1991. *The Living Landscape: An Ecological Approach to Landscape Planning*, Amerika: Arizona State University, Mcgraw-Hill,Inc.
- Turner John F.C. 1976. *Housing by People; Toward Autonomy in Building Environment*, London, Marion Boyors.
- Wijanarka. 2001. *Teori Desain Kawasan Bersejarah*, Universitas Palangkaraya.
- Wiryomartono, 1995. *Seni Bangunan dan Seni Bina Kota di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pusaka Utama.

#### **TERBITAN TERBATAS**

- Hadiwidjojo, GBPH. 1983, *Pertanahan Karaton Ngayogyakarta*, Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta No.70/WrK/83.

\_\_\_\_\_, 1986, *Surat Perjanjian Magersari*, Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta.

\_\_\_\_\_, *Surat Perjanjian Pinjam Pakai*, Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta.

### **TUGAS AKHIR/PENELITIAN/TESIS**

Tisnawati, Endah, 2000, Skripsi: *Penataan Lingkungan Tamansari*, Yogyakarta: Teknik Arsitektur, Universitas Gajah Mada.

Suaka Peninggalan Sejarah dan Purbakala Propinsi DIY, 1996, *Studi Teknis Arkeologi Situs Tamansari Yogyakarta*, Yogyakarta: Depdikbud Dirjen Kebudayaan.

Wahyuningtyas, Endang, 2001, Tesis : *Ambang Batas dan Konsepsi Model Kampung Wisatawan di Sosrowijayan Wetan Kota Yogyakarta*, Semarang: Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro.

### **PERATURAN PERUNDANGAN**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang *Benda Cagar Budaya*.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1999 tentang *Perumahan dan Permukiman*.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 7 tahun 1986 tentang *Rencana Induk Kota Yogyakarta 1985 - 2005*.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1988 tentang *Ijin Membangun Bangun-Bangunan*.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1991 Tentang *Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta 1990 – 2010*.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 6 tahun 1994 *tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota*.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1993 tentang *Pelaksanaan UU No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya*.

Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tk II Yogyakarta No. 20 tahun 1999 tentang *penjabaran intensitas pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan*

*tatanan fisik bangunan pada Peraturan Daerah No. 6 tahun 1994 tentang RUTRK Yogyakarta 1994 - 2004.*

**SITUS/WEB SITE**

<http://www.tembi.org/dulu/>, Kamis, 1 September 2005, 19.00 wib.

[http://www.pemda-diy.go.id/berita/mod.php?mod=userpage&menu=132&page\\_id=170](http://www.pemda-diy.go.id/berita/mod.php?mod=userpage&menu=132&page_id=170),  
7 September 2005, 22.30 wib.

<http://www.jogja.go.id>, Selasa, 20 September 2005, 21.00 wib

<http://www.searchindonesia.com/www/Cool/>, Minggu, 25 September 2005,  
20.00 wib

