

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kotabaru Yogyakarta, sebagai kawasan bersejarah, menyimpan jejak sejarah yang kaya, dan memiliki nilai arsitektur yang sangat menarik. Salah satu ciri khas dari Kotabaru adalah kehadiran bangunan-bangunan dengan gaya Indische yang menampilkan pesona arsitektur kolonial. Kawasan ini sering dijadikan sebagai destinasi wisata, berkat arsitektur yang memikat serta sejarah yang melingkupinya. Namun, di tengah popularitasnya, Kotabaru menghadapi tantangan serius terhadap kelestarian bangunannya, banyak di antaranya mengalami perubahan fasad yang signifikan tanpa mempertimbangkan nilai-nilai penting yang ada.

Fenomena fasadisme, di mana hanya bagian fasad dari bangunan yang dipertahankan atau direplikasi sementara bagian lainnya dihilangkan atau dibangun kembali, menjadi salah satu praktik yang banyak terjadi di Kotabaru. Banyak bangunan mengalami rekonstruksi fasad untuk memperindah atau mengubah tampilan demi fungsi baru yang diterapkan. Meskipun langkah ini bertujuan untuk meningkatkan daya tarik, hal ini juga berisiko menghilangkan karakteristik asli yang menjadi identitas kawasan tersebut.

Perubahan fasad tidak hanya terbatas pada Kotabaru, tetapi juga terjadi di kawasan kota lama lainnya seperti Kota Lama Semarang, di mana adaptasi fungsi bangunan dan modernisasi mempengaruhi tampilan visual kawasan. Proses alih fungsi bangunan, yang merupakan strategi dalam pelestarian, sangat berkontribusi terhadap perubahan ini. Dengan semakin rendahnya nilai integrasi jalan di suatu kawasan, dapat dilihat bahwa perubahan fasad juga meningkat untuk menarik lebih banyak pengunjung.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi apakah hubungan antara nilai integrasi jalan dan perubahan fasad di Kotabaru juga mengikuti pola yang serupa. Pendekatan space syntax akan digunakan untuk memahami interaksi sosial dan bagaimana nilai integrasi jalan berkontribusi terhadap perubahan fasad. Melalui analisis ini, diharapkan dapat ditemukan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fasad dan bagaimana hal tersebut berhubungan dengan upaya pelestarian arsitektur di kawasan Cagar Budaya Kotabaru. Selain itu, penelitian ini juga akan menekankan pentingnya pemahaman terhadap dinamika ruang dan interaksi sosial dalam menjaga identitas budaya, sehingga Kotabaru dapat terus menjadi salah satu harta karun arsitektur yang berharga di Yogyakarta.

Perkembangan arsitektur kolonial Belanda di Indonesia telah meninggalkan warisan bernilai tinggi, salah satunya adalah gaya arsitektur Indische yang berkembang pada abad ke-18 hingga ke-19. Gaya ini merupakan hasil akulturasi budaya Belanda, Indonesia, dan Tionghoa, dengan ciri khas seperti denah simetris, pilar bergaya klasik, atap perisai, dan adaptasi terhadap iklim tropis melalui penggunaan selasar, jendela tinggi, dan ventilasi silang (Handinoto, 2009). Arsitektur Indische mencerminkan upaya kolonial untuk beradaptasi dengan kondisi iklim tropis Indonesia sambil mempertahankan estetika Eropa, menghasilkan karakter arsitektur yang unik dan bernilai historis tinggi. Bangunan bergaya Indische banyak ditemukan di kawasan cagar budaya di berbagai kota di Indonesia, termasuk di Kotabaru, Yogyakarta, yang ditetapkan sebagai kawasan berkarakter arsitektur kolonial berdasarkan Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya.

Kawasan Kotabaru dirancang pada tahun 1916-1918 oleh arsitek Thomas Karsten dan insinyur P.A.J. Moojen sebagai *garden city* untuk hunian elite Belanda dengan pola jalan lurus berhierarki dan vegetasi yang mendukung konsep kota taman (Pratama Hilba Yoga & Sardjono Agung Budi, 2023). Jalan Suroto, yang dahulu bernama Mataram Boulevard, dirancang sebagai sumbu utama kawasan dengan lebar jalan 24 meter dan deretan pohon kenari (*Canarium commune*) yang memberikan karakter visual khas (van Roosmalen, 2020). Bangunan-bangunan yang mengapit jalan ini mayoritas bergaya Indische dengan fungsi awal sebagai hunian para pejabat tinggi kolonial, dengan arsitektur yang menampilkan kemegahan melalui proporsi monumental, ornamen klasik, dan material berkualitas tinggi seperti kayu jati dan genteng tanah liat Belanda.

Namun, dalam perkembangannya, terjadi pergeseran fungsi yang signifikan dari permukiman menjadi komersial, terutama di Jalan Suroto dan Jalan Faridan M. Noto. Revitalisasi kawasan yang dilakukan pemerintah pada tahun 2018 justru turut memicu perubahan wajah fasad bangunan, dengan banyak elemen modern yang tidak sesuai dengan karakter Indische ditambahkan tanpa mempertimbangkan kaidah konservasi (Prihantoro, 2021). Kondisi ini diperparah dengan meningkatnya tekanan ekonomi yang mendorong pemilik bangunan untuk mengubah fungsi dan tampilan fasad agar lebih menarik secara komersial, sering kali mengabaikan nilai historis dan estetika asli bangunan.

Data Empiris Kondisi Kawasan

Kondisi bangunan bergaya Indische di Kawasan Kotabaru mengalami ancaman degradasi yang signifikan. Berdasarkan data Balai Pelestarian Cagar Budaya (BPCB) DIY tahun 2021, dari 136 bangunan yang teridentifikasi sebagai cagar budaya di Kotabaru, hanya 42% (57 bangunan) yang masih mempertahankan keaslian fasad lebih dari 75%, sedangkan 35% (48 bangunan) telah mengalami perubahan fasad antara 50-75%, dan sisanya 23% (31 bangunan) telah berubah drastis dengan tingkat keaslian di bawah 50% (Prihantoro, 2021). Khusus di Jalan Suroto sebagai jalan utama (*main boulevard*), tingkat perubahan fasad mencapai 68%, lebih tinggi dibandingkan jalan-jalan sekunder seperti Jalan Faridan M. Noto yang tingkat perubahannya 42% berdasarkan survei tahun 2022 (Pratama Hilba Yoga & Sardjono Agung Budi, 2023). Data ini mengindikasikan adanya pola spasial yang menunjukkan bahwa lokasi bangunan dalam hierarki jalan berpotensi memengaruhi tingkat perubahan fasad, yang perlu diteliti lebih lanjut menggunakan pendekatan analisis konfigurasi ruang kota.

Kasus Konkret Perubahan Fasad

Contoh nyata dari perubahan fasad yang mengkhawatirkan dapat dilihat pada bangunan di Jalan Suroto Nomor 15, sebuah bangunan hunian bergaya Indische yang dibangun sekitar tahun 1924. Bangunan ini awalnya merupakan rumah dinas Residen Yogyakarta dengan karakteristik khas Indische seperti atap perisai genteng tanah liat merah Belanda, pilar-pilar bergaya Doric dengan tinggi 4,5 meter, jendela kayu jati tinggi (2,4 meter) dengan sistem *louvre* untuk sirkulasi udara, dan selasar (*arcade*) selebar 2 meter yang mengelilingi bangunan sebagai ruang transisi sekaligus pelindung dari hujan dan sinar matahari (van Roosmalen, 2020). Ornamen pada lisplang (papan tepi atap) menampilkan ukiran motif geometris khas Art Deco yang populer pada era 1920-an.

Namun, sejak bangunan ini diubah fungsinya menjadi kafe komersial pada tahun 2019, hampir 80% elemen fasad asli telah dimodifikasi tanpa memperhatikan kaidah konservasi: (1) atap perisai genteng diganti dengan atap dak beton rata untuk keperluan instalasi AC dan proyektor outdoor; (2) pilar-pilar klasik ditutup dengan panel *Aluminium Composite Panel* (ACP) berwarna hitam glossy yang menghilangkan detail ornamen; (3) jendela kayu jati diganti dengan kaca *frameless* modern sistem *sliding* yang mengubah proporsi bukaan; (4) selasar ditutup dengan dinding kaca untuk menambah ruang ber-AC sehingga menghilangkan fungsi selasar sebagai ruang transisi; dan (5) ornamen lisplang dibongkar untuk pemasangan papan reklame besar (Observasi lapangan, September 2024). Transformasi serupa juga terjadi pada

minimal 15 bangunan lain di koridor Jalan Suroto yang sama dalam kurun waktu 2018-2023, mayoritas didorong oleh perubahan fungsi dari hunian menjadi kafe, restoran, atau *co-working space* (Wawancara dengan Ketua Paguyuban Kotabaru, 15 September 2024).

Fenomena ini kontras dengan kondisi di Jalan Faridan M. Noto yang memiliki karakter sebagai jalan sekunder dengan lebar jalan 12 meter dan intensitas lalu lintas lebih rendah. Berdasarkan survei awal peneliti (September 2024), dari 24 bangunan bergaya Indische di jalan tersebut, 17 bangunan (71%) masih mempertahankan elemen fasad asli minimal 60%, dengan mayoritas masih berfungsi sebagai hunian atau kantor kecil yang tidak memerlukan modifikasi besar-besaran. Perbedaan tingkat perubahan yang signifikan antara Jalan Suroto (68% berubah) dengan Jalan Faridan M. Noto (29% berubah) mengindikasikan bahwa posisi bangunan dalam hierarki jaringan jalan—yang dapat diukur melalui nilai integrasi dalam analisis *space syntax*—berpotensi memengaruhi tingkat dan intensitas perubahan fasad bangunan heritage.

Fenomena Fasadisme dan Alih Fungsi

Perubahan fasad yang terjadi di Kotabaru merupakan bagian dari fenomena yang lebih luas yang disebut fasadisme, yaitu praktik mempertahankan atau mereplikasi hanya bagian fasad bangunan sementara bagian lainnya dihancurkan atau dibangun kembali. Praktik ini sering kali dilakukan dengan dalih pelestarian, namun pada kenyataannya justru mengikis nilai autentisitas bangunan heritage karena yang dipertahankan hanya "kulit luar" tanpa mempertimbangkan integritas struktural, spasial, dan makna historis bangunan secara utuh. Di Kotabaru, fenomena ini diperparah dengan maraknya alih fungsi bangunan dari hunian ke fungsi komersial yang menuntut modifikasi besar pada fasad untuk keperluan branding, visibilitas komersial, dan adaptasi teknologi modern.

Perubahan fasad tidak hanya terjadi pada kawasan Kotabaru, tetapi juga dialami kawasan kota lama lainnya di Indonesia seperti Kesawan di Medan dan Kota Lama Semarang. Di Kota Lama Semarang, perubahan fasad dipengaruhi oleh adaptasi fungsi bangunan serta modernisasi yang mengubah tampilan visual Kawasan (Erdiyanto et al., 2024). Penelitian tersebut mengungkapkan bahwa perubahan fasad terkait erat dengan dinamika populasi dan tekanan ekonomi, di mana peningkatan populasi penduduk pendatang menyebabkan perubahan fasad karena kurangnya pemahaman dan kepedulian terhadap karakter heritage kawasan. Alih fungsi bangunan heritage dari hunian ke komersial merupakan salah satu strategi dalam pelestarian bangunan agar tetap produktif secara ekonomi (Cahyani et al., 2023), namun proses ini harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak mengorbankan nilai historis dan estetika asli bangunan.

Banyaknya bangunan yang beralih fungsi menyebabkan fasad-fasad bangunan pada sebuah kawasan juga berubah mengikuti fungsi baru yang dimiliki. Alih fungsi bangunan merupakan salah satu strategi dalam pelestarian bangunan (Cahyani et al., 2023), namun dapat mengancam keaslian karakter arsitektur. Dalam konteks ini, penelitian ingin melihat apakah semakin sering sebuah jalan menjadi tujuan seseorang (nilai integrasi tinggi), maka semakin tinggi pula perubahan fasad bangunan yang terjadi untuk menarik lebih banyak pengunjung. Pendekatan *space syntax* telah digunakan dalam beberapa penelitian untuk melihat faktor yang mempengaruhi perubahan, karena metode ini dapat membantu menganalisis interaksi sosial dan nilai integrasi yang menunjukkan bagaimana lingkungan terhubung dengan jalan serta bagaimana ruang-ruang yang ada terhubung oleh jaringan jalan (Hillier, 1994). Penelitian di Kawasan Pecinan Jalan Petudungan, Semarang, menunjukkan bahwa integrasi antara elemen visual dan struktur ruang sangat penting dalam mempertahankan identitas budaya Kawasan (Erdiyanto et al., 2024).

Perubahan fisik fasad akibat pergeseran fungsi berpotensi mengikis nilai historis kawasan. Berdasarkan UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, bangunan cagar budaya wajib mempertahankan keasliannya. Oleh karena itu, identifikasi hubungan antara nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad bangunan Indische menjadi penting untuk menentukan prioritas revitalisasi yang berbasis konservasi.

Perbandingan Antar Kawasan Heritage di Indonesia

Untuk memberikan konteks yang lebih luas, berikut adalah perbandingan tingkat perubahan fasad di tiga kawasan heritage utama di Indonesia:

Tabel 1.1 Perbandingan Tingkat Perubahan Fasad di Tiga Kawasan Heritage Indonesia

Kawasan	% Fasad Berubah*	Jalan Utama vs Sekunder	Sumber
Kesawan, Medan (Jl. Ahmad Yani)	82,9%	95% vs 68%	Cahyaningrum (2024)
Kota Lama Semarang (Jl. Letjen S. Parman)	76,3%	89% vs 62%	Erdiyanto et al. (2024)
Kotabaru, Yogyakarta (Jl. Suroto)	68,0%**	68% vs 42%	Yoga Pratama & Sardjono (2023)

*) % Fasad Berubah: Persentase bangunan dengan perubahan fasad >50% dari kondisi asli

**) Data estimasi berdasarkan survei awal peneliti (2024)

Tabel 1.1 menunjukkan pola konsisten bahwa kawasan heritage di Indonesia mengalami tekanan perubahan lebih tinggi di jalan utama dengan aksesibilitas tinggi dibandingkan jalan sekunder. Pola ini mengindikasikan adanya hubungan antara karakteristik spasial jalan (yang dapat diukur melalui nilai integrasi dalam *space syntax*) dengan tingkat perubahan fasad bangunan. Kawasan Medan menunjukkan tingkat perubahan tertinggi (82,9%), diikuti Kota Lama Semarang (76,3%), dan Kotabaru Yogyakarta (68%). Perbedaan tingkat perubahan ini dapat dijelaskan oleh berbagai faktor termasuk tekanan ekonomi, efektivitas regulasi, kesadaran masyarakat, dan karakteristik spasial kawasan.

Regulasi dan Implementasinya

Secara regulatif, Kawasan Kotabaru sebenarnya telah memiliki payung hukum perlindungan yang kuat. Peraturan Daerah DIY Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya secara eksplisit menyebutkan bahwa kawasan Kotabaru ditetapkan sebagai Kawasan Cagar Budaya dengan tingkat perlindungan tinggi (Pasal 42 ayat 2). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa setiap kegiatan yang dapat mengubah bentuk, warna, gaya, dan tata ruang kawasan wajib mendapat izin dari pemerintah daerah dengan rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya. Selain itu, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya pada Pasal 84 mengamanatkan bahwa setiap perubahan pada bangunan cagar budaya, termasuk perubahan fasad, wajib mendapat rekomendasi dari Balai Pelestarian Cagar Budaya (BPCB) dan izin dari Kepala Daerah.

Namun, implementasi regulasi ini menghadapi tantangan signifikan di lapangan. Penelitian Wijayanti & Hartatik (2022) mengungkapkan bahwa dari 89 kasus perubahan bangunan cagar budaya di Kotabaru periode 2015-2021, hanya 23% (20 kasus) yang memiliki dokumen rekomendasi BPCB yang lengkap dan sesuai prosedur, sedangkan 67% (60 kasus) dilakukan tanpa prosedur izin yang sesuai, dan sisanya 10% (9 kasus) dalam proses pengajuan yang tertunda. Lemahnya penegakan regulasi ini disebabkan oleh beberapa faktor: (1) minimnya personel pengawas lapangan di BPCB DIY yang hanya memiliki 4 orang staf untuk mengawasi ratusan bangunan cagar budaya; (2) belum adanya sistem monitoring digital yang memadai; (3) sanksi yang tidak efektif karena hanya berupa teguran administratif tanpa denda signifikan; dan (4) belum adanya mekanisme insentif fiskal (seperti keringanan pajak atau subsidi renovasi) bagi pemilik bangunan yang melestarikan fasad dengan baik (Wawancara dengan Kepala Seksi Pelestarian BPCB DIY, 12 September 2024).

Kondisi ini diperparah dengan belum adanya Peraturan Zonasi (*zoning regulation*) yang

spesifik untuk Kawasan Kotabaru yang mengatur secara detail tentang perubahan fasad, termasuk material yang boleh digunakan, warna yang diperkenankan, dan batasan modifikasi elemen arsitektur. Hingga saat ini, pedoman yang ada masih bersifat umum dan interpretatif, sehingga membuka celah bagi pemilik bangunan untuk melakukan modifikasi yang substansial dengan dalih "renovasi ringan" atau "pemeliharaan rutin". Ketiadaan panduan teknis yang operasional ini menyulitkan baik pemilik bangunan maupun petugas dalam menentukan batas-batas perubahan yang diperbolehkan.

Lemahnya penegakan regulasi menunjukkan bahwa di luar aspek legal-formal, diperlukan pemahaman lebih dalam tentang faktor spasial-morfologis yang memengaruhi perubahan fasad untuk merumuskan strategi konservasi yang lebih efektif dan kontekstual. Dengan memahami pola spasial perubahan fasad berdasarkan karakteristik jaringan jalan, pemerintah dapat memprioritaskan sumber daya pengawasan yang terbatas pada lokasi-lokasi yang paling rentan mengalami perubahan, serta merumuskan insentif yang tepat sasaran berdasarkan tingkat tekanan spasial yang dialami bangunan.

Justifikasi Penggunaan *Space Syntax*

Untuk memahami faktor spasial yang memengaruhi perubahan fasad, penelitian ini menggunakan pendekatan *space syntax*, sebuah metode analisis konfigurasi ruang yang dikembangkan oleh Bill Hillier dan Julienne Hanson di University College London sejak akhir 1970-an. Penggunaan pendekatan *space syntax* dalam penelitian ini memiliki justifikasi metodologis dan empiris yang kuat berdasarkan studi-studi terdahulu.

Hillier & Vaughan (2007) dalam penelitiannya yang berjudul "*The City as One Thing*" membuktikan bahwa nilai integrasi jalan—yang mengukur seberapa mudah suatu segmen jalan dapat diakses dari seluruh sistem jaringan jalan—memiliki korelasi signifikan ($r=0.78$, $p<0.01$) dengan intensitas aktivitas ekonomi dan perubahan fungsi bangunan di koridor jalan tersebut. Penelitian yang melibatkan analisis 50 kota di berbagai negara ini menunjukkan bahwa konfigurasi spasial jalan merupakan faktor prediktif yang kuat terhadap pola pergerakan manusia, distribusi aktivitas ekonomi, dan pada akhirnya tekanan perubahan pada bangunan. Jalan dengan nilai integrasi tinggi cenderung menjadi pusat aktivitas (*attractors*) yang menarik konsentrasi fungsi komersial, yang pada gilirannya memicu tekanan untuk mengubah tampilan fasad agar lebih menarik secara komersial.

Dalam konteks kawasan heritage secara spesifik, penelitian Netto et al. (2018) di kawasan bersejarah Recife, Brasil, menunjukkan hasil yang lebih detail. Studi longitudinal selama 15 tahun (2000-2015) terhadap 342 bangunan kolonial Portugis di kawasan tersebut

menemukan bahwa bangunan yang terletak pada jalan dengan nilai integrasi global tinggi (kuartil teratas) memiliki probabilitas 3,2 kali lebih besar untuk mengalami perubahan fasad yang substansial (>50% perubahan elemen) dibandingkan bangunan di jalan dengan nilai integrasi rendah (kuartil terbawah). Penelitian ini juga mengidentifikasi threshold nilai integrasi (global integration >1.8) di mana tekanan perubahan meningkat secara signifikan, yang dapat menjadi basis untuk menetapkan zona prioritas konservasi.

Di Indonesia, studi Cahyaningrum (2024) di Kawasan Kesawan Medan—kawasan kolonial dengan karakteristik arsitektur dan sejarah perkembangan yang serupa dengan Kotabaru—mengidentifikasi pola yang menarik. Penelitian terhadap 250 bangunan di sembilan penggal jalan dengan variasi nilai integrasi (tinggi, sedang, rendah) menemukan bahwa perubahan fasad memiliki keterkaitan dengan nilai integrasi jalan. Temuan penting dari penelitian tersebut adalah bahwa semakin rendah nilai integrasi jalan, semakin tinggi perubahan yang terjadi pada fasad bangunan, khususnya pada lantai 1 dan lantai 2. Pola ini mengindikasikan bahwa bangunan di jalan dengan aksesibilitas rendah justru mengalami tekanan perubahan lebih tinggi, kemungkinan karena lemahnya pengawasan dan rendahnya kesadaran akan nilai heritage pada jalan-jalan tersier.

Penelitian Erdiyanto et al. (2024) di Kawasan Pecinan Jalan Petudungan, Semarang, juga menegaskan bahwa pendekatan *space syntax* dapat membantu mengidentifikasi prioritas konservasi berdasarkan tekanan spasial yang dialami bangunan heritage. Studi ini menemukan bahwa perubahan fasad di kawasan Pecinan tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan sosial, tetapi juga oleh posisi bangunan dalam jaringan jalan yang menentukan tingkat paparan (*exposure*) terhadap aktivitas urban. Bangunan pada jalan dengan nilai integrasi tinggi mengalami tekanan komersial yang lebih besar, sementara bangunan di jalan dengan integrasi rendah mengalami tekanan dari kurangnya viabilitas ekonomi yang mendorong pemilik untuk melakukan modifikasi agar lebih marketable.

Studi-studi ini memberikan landasan empiris yang kuat bahwa analisis nilai integrasi jalan dapat menjadi *predictor* spasial untuk mengantisipasi ancaman perubahan fasad di kawasan cagar budaya. Dengan memahami pola hubungan antara konfigurasi spasial dan perubahan fasad, intervensi konservasi dapat dirancang secara lebih strategis dan efisien, tidak hanya reaktif terhadap perubahan yang sudah terjadi tetapi juga proaktif dalam mengantisipasi tekanan perubahan di masa depan.

Gap Research dan Urgensi Penelitian

Meskipun telah banyak penelitian tentang perubahan fasad di kawasan heritage (Afrimayetti, 2021; Setiawan & Utami, 2016; Fadhilah et al., 2019) dan studi tentang *space syntax* dalam konteks urban ((Hillier & Vaughan, 2007); Karimi, 2012), namun **belum ada penelitian yang secara spesifik mengintegrasikan analisis *space syntax* dengan kajian perubahan fasad pada gaya arsitektur Indische di kawasan cagar budaya Indonesia.** Penelitian-penelitian terdahulu memiliki beberapa keterbatasan:

1. **Keterbatasan Metodologi:** Studi perubahan fasad cenderung bersifat deskriptif-kualitatif dalam mengidentifikasi perubahan tanpa mengaitkannya dengan parameter spasial terukur seperti nilai integrasi jalan. Penelitian seperti Setiawan & Utami (2016) tentang tipologi perubahan fasad ruko di Puri Indah mengidentifikasi faktor perubahan namun tidak menggunakan metode kuantitatif untuk mengukur tekanan spasial.
2. **Keterbatasan Fokus Arsitektural:** Penelitian yang menggunakan *space syntax* di Indonesia umumnya berfokus pada aspek pergerakan dan aktivitas ekonomi (Amalia et al., 2022) tanpa mengkhususkan pada gaya arsitektur heritage tertentu seperti Indische yang memiliki elemen khas yang perlu dilestarikan.
3. **Keterbatasan Lokasi:** Studi Cahyaningrum (2024) di Kesawan Medan memberikan kontribusi penting namun berfokus pada kawasan perdagangan dengan dominasi ruko, sementara Kotabaru memiliki karakter berbeda sebagai *garden city* dengan tipologi bangunan lebih beragam (hunian, perkantoran, institusi).
4. **Keterbatasan Kedalaman Analisis Elemen:** Penelitian terdahulu belum menganalisis secara detail elemen-elemen spesifik arsitektur Indische (seperti pilar klasik, atap perisai, selasar, ornamen) dan bagaimana elemen-elemen tersebut mengalami perubahan berbeda berdasarkan nilai integrasi jalan.

Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi gap tersebut dengan menjawab pertanyaan: **"Apakah nilai integrasi jalan memiliki keterkaitan dengan perubahan fasad bangunan Indische di Kawasan Cagar Budaya Kotabaru, khususnya di Jalan Suroto dan Jalan Faridan M. Noto?"**

Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi mengingat:

1. **Urgensi Temporal:** Laju perubahan fasad di Kotabaru terus meningkat, dengan rata-rata 8-12 bangunan mengalami perubahan substansial setiap tahunnya dalam periode 2018-2023 (Prihantoro, 2021). Tanpa intervensi berbasis bukti empiris, dikhawatirkan dalam 10-15 tahun ke depan, karakter Indische kawasan akan hilang secara signifikan.
2. **Urgensi Metodologis:** Pendekatan konservasi yang ada masih bersifat normatif-

regulatif (berbasis peraturan) tanpa mempertimbangkan dinamika spasial. Penelitian ini dapat memberikan basis empiris untuk pengembangan strategi konservasi berbasis konfigurasi spasial.

3. **Urgensi Praktis:** Pemerintah DIY memerlukan instrumen analisis untuk memprioritaskan alokasi sumber daya pengawasan dan insentif konservasi yang terbatas pada lokasi-lokasi yang paling rentan, yang dapat difasilitasi melalui pemetaan berbasis nilai integrasi.

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis berupa **model hubungan antara konfigurasi spasial urban dengan preservasi arsitektur heritage**, serta kontribusi praktis berupa **rekomendasi strategi konservasi berbasis hierarki spasial jalan**. Dengan demikian, upaya pelestarian kawasan heritage tidak hanya bersifat reaktif-normatif (melalui regulasi yang sering kali lemah implementasinya), tetapi juga proaktif-spasial dengan mengantisipasi tekanan perubahan berdasarkan posisi bangunan dalam struktur kota. Pendekatan ini dapat menjadi model yang direplikasi untuk kawasan heritage lain di Indonesia yang menghadapi tantangan serupa.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini menjawab pertanyaan:

1. Bagaimana Tingkat dan krakter perubahan fasad yang terjadi pada bangunan Indish di Jalan Suroto dan Jalan Faridan M. Noto?
2. Bagaimana nilai integrasi jalan pada koridor Kawasan Cagar Budaya Kotabaru?
3. Bagaimana keterkaitan nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis tingkat serta karakter perubahan fasad yang terjadi pada bangunan Indish di Jalan Suroto dan Jalan Faridan M. Noto.
2. Menganalisis nilai integrasi jalan pada koridor Kawasan Cagar Budaya Kotabaru.
3. Menjelaskan keterkaitan antara nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad bangunan Indish di kawasan penelitian.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Akademis:

- Memberikan kontribusi pada kajian arsitektur kolonial Indische di Indonesia
- Memperkaya metodologi penelitian dengan mengintegrasikan *space syntax* dan analisis perubahan fasad

1.4.1 Manfaat Praktis:

- Memberikan pengetahuan mengenai pola perubahan fasad yang terjadi di kawasan cagar budaya
- Menjadi acuan dalam proses revitalisasi bangunan cagar budaya berbasis konservasi

1.4.3 Manfaat Kebijakan:

- Bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam pengelolaan kawasan cagar budaya
- Memberikan rekomendasi untuk pengendalian peruntukan fungsi bangunan agar citra kawasan tetap dapat dipertahankan

1.5 Sasaran

Untuk memberikan informasi mengenai ada tidaknya hubungan antara nilai integrasi sebuah jalan dengan fenomena perubahan fasad bangunan Indische di Kawasan Cagar Budaya Kotabaru, khususnya di Jalan Suroto dan Jalan Faridan M. Noto, sebagai bahan pertimbangan kebijakan konservasi arsitektur.

1.6 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan *mixed methods* yaitu gabungan metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif digunakan untuk mengumpulkan data melalui observasi lapangan dan studi literatur, sedangkan metode kuantitatif digunakan untuk mengolah data yang telah dikumpulkan.

Tahapan penelitian:

1. **Tahap Pertama** : Memilih penggal jalan yang akan diteliti berdasarkan kriteria: keberadaan bangunan cagar budaya, dominasi bangunan dengan karakteristik Indische, keutuhan bangunan, dan variasi fungsi bangunan
2. **Tahap Kedua** : Melakukan observasi lapangan untuk mendata perubahan elemen fasad dan mencari bangunan-bangunan lama sebagai *baseline* perhitungan
3. **Tahap Ketiga** : Melakukan simulasi *space syntax* untuk menganalisis nilai integrasi jalan di Kawasan Kotabaru, khususnya Jalan Suroto dan Jalan Faridan M.

Noto

4. **Tahap Keempat** : Melakukan dokumentasi fasad menggunakan metode *serial facade* dengan foto ortogonal
5. **Tahap Kelima** : Menghitung persentase perubahan fasad dengan membandingkan luasan fasad eksisting dengan *baseline* fasad lama
6. **Tahap Keenam** : Membuat grafik *cross tabulation* untuk melihat hubungan antara perubahan fasad dengan nilai integrasi jalan
7. **Tahap Ketujuh** : Menyimpulkan hasil analisis dan memberikan rekomendasi

Penelitian ini menggunakan dua jenis data:

- **Data Primer:** Hasil simulasi *space syntax*, survei lapangan, dokumentasi *serial facade*, wawancara, dan perhitungan persentase perubahan fasad
- **Data Sekunder:** Studi literatur untuk kajian teori dan dokumentasi historis bangunan

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

1.7.1 Lingkup Spasial

Lingkup spasial penelitian ini terbatas pada penggal-penggal jalan yang dipilih di Kawasan Cagar Budaya Kotabaru, khususnya:

- **Jalan Suroto** (bekas Mataram Boulevard): Jalan utama dengan nilai integrasi tinggi
- **Jalan Faridan M. Noto:** Jalan dengan nilai integrasi yang berbeda untuk perbandingan

Penggal-penggal jalan dipilih berdasarkan hasil simulasi *space syntax* untuk nilai integrasi jalan, dengan kriteria: keberadaan bangunan berkarakter Indische, variasi fungsi bangunan, dan tingkat keutuhan fasad.

1.7.2 Lingkup Substansial

Lingkup substansial penelitian ini berfokus pada:

- Hubungan antara nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad bangunan Indische
- Identifikasi elemen-elemen fasad yang mengalami perubahan
- Korelasi antara fungsi bangunan (hunian, komersial, perkantoran) dengan tingkat perubahan fasad

1.7.3 Lingkup Temporal

Penelitian ini dilaksanakan dalam kurun waktu **empat (4) bulan**:

- **Bulan 1-2:** Pengambilan data lapangan (September - Oktober)
- **Bulan 3:** Analisis data (November)
- **Bulan 4:** Penulisan dan penyempurnaan (Desember)

1.8 Batasan Penelitian

1. **Batasan Lokasi:** Penelitian terbatas pada penggal-penggal jalan terpilih yang telah dilakukan simulasi *space syntax*. Penggal jalan yang dipilih adalah masing-masing tiga penggal dengan nilai integrasi tinggi (merah), sedang (oranye), dan rendah (kuning).
2. **Batasan Data Historis:** Karena terbatasnya arsip historis bangunan lama di Kotabaru, penelitian ini menggunakan bangunan eksisting yang masih mempertahankan karakteristik Indische sebagai *baseline* untuk menghitung persentase perubahan pada bangunan lainnya.
3. **Batasan Fokus Penelitian:** Penelitian ini menggunakan metode *back trajectory* berdasarkan *baseline* bangunan lama. Fokus penelitian adalah untuk melihat dan menjawab apakah terdapat keterkaitan antara perubahan fasad dengan nilai integrasi jalan, **tanpa membahas secara mendalam faktor-faktor lain yang mempengaruhi perubahan tersebut** (seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi pemilik, dll).
4. **Batasan Elemen yang Diteliti:** Perubahan yang diteliti mencakup elemen fasad bangunan Indische: atap, dinding, jendela lantai 1 dan 2, ventilasi, pintu, *arcade*/selasar, kanopi, dan perubahan jumlah lantai.

1.9 Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan

Berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan, manfaat, sasaran, metode penelitian, lingkup studi (spasial, substansial, temporal), batasan penelitian, sistematika penulisan, kerangka alur pikir, penelitian terdahulu, dan *novelty*.

Bab II. Kajian Teori

Membahas teori-teori yang berkaitan dengan:

- Fasad bangunan (definisi, elemen, perubahan)
- Arsitektur Indische (karakteristik, elemen khas)
- *Space Syntax* dengan fokus pada nilai integrasi jalan
- Konservasi arsitektur cagar budaya

Bab III. Metode Penelitian

Menjelaskan objek penelitian, alur penelitian, metode pengumpulan data (observasi, wawancara, dokumentasi, simulasi *space syntax*), metode analisis data (perhitungan persentase perubahan fasad, *cross tabulation*), dan metode penarikan kesimpulan.

Bab IV. Analisa dan Pembahasan

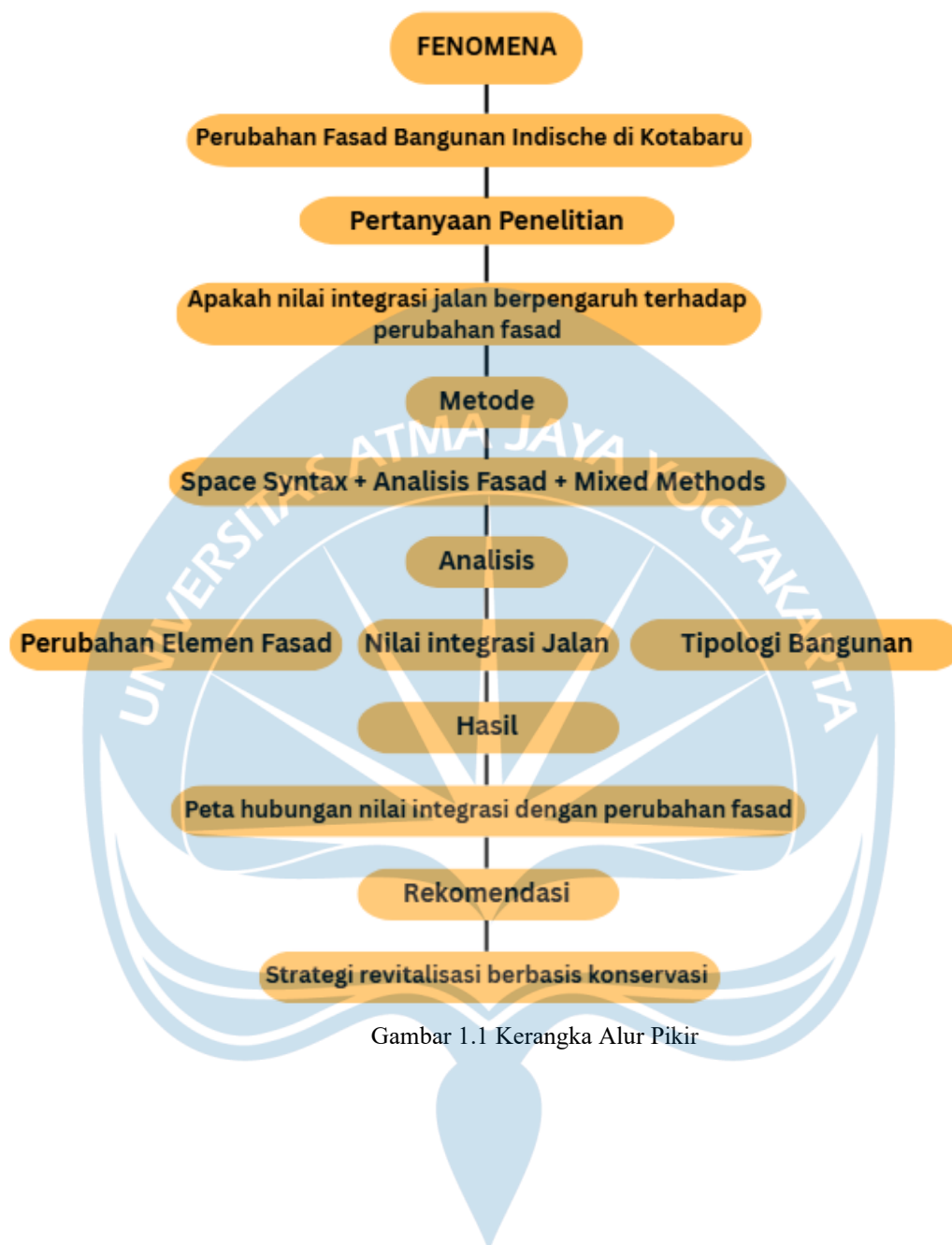
- Analisis nilai integrasi jalan pada penggal jalan terpilih
- Identifikasi bangunan dengan karakteristik Indische
- Analisis perubahan fasad berdasarkan elemen dan persentase perubahan
- Analisis hubungan antara nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad
- Analisis pengaruh tipologi/fungsi bangunan terhadap perubahan fasad

Bab V. Kesimpulan dan Rekomendasi

Menyajikan kesimpulan mengenai:

- Kecenderungan perubahan pada elemen fasad bangunan Indische
- Ada tidaknya hubungan antara nilai integrasi jalan dengan perubahan fasad
- Rekomendasi untuk revitalisasi berbasis konservasi
- Saran untuk penelitian lanjutan

1.10 Kerangka Alur Pikir



Gambar 1.1 Kerangka Alur Pikir

1.11 Penelitian Terdahulu dan Novelty

1.11.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Lokasi	Metode	Gap Research
1	Identifikasi Keterkaitan Perubahan Fasad dengan Nilai Integrasi Jalan di Kawasan Kesawan, Medan (Maria, 2025)	Kesawan, Medan	<i>Space syntax</i> + analisis fasad	Fokus pada kawasan Kesawan; belum mengkhususkan pada gaya arsitektur tertentu
2	Tipologi Perubahan Elemen Fasad Bangunan Ruko di Puri Indah	Puri Indah, Jakarta	Kualitatif deskriptif	Tidak mengaitkan dengan nilai integrasi jalan
3	Perubahan Bentuk Fasad Bangunan Lama pada Koridor Jalan Pondok Niaga, Padang	Padang	Fenomenologi	Fokus pada faktor sosial-ekonomi, tidak menggunakan <i>space syntax</i>
4	Karakteristik Fasad Bangunan pada Kawasan Kesawan di Kota Medan	Kesawan, Medan	Kualitatif	Hanya identifikasi karakteristik, tanpa analisis perubahan

1.11.2 Novelty

Kebaruan penelitian ini terletak pada:

1. Integrasi Metodologi:

- Menggabungkan analisis *space syntax* (nilai integrasi jalan) dengan analisis perubahan fasad pada **gaya arsitektur spesifik (Indische)**
- Penelitian sebelumnya menggunakan *space syntax* untuk kawasan umum tanpa fokus pada karakter arsitektur tertentu

2. Fokus pada Arsitektur Indische:

- Mengidentifikasi perubahan fasad secara spesifik pada **elemen khas arsitektur Indische** (pilar klasik, atap perisai, selasar, ornamen tropis)
- Penelitian sebelumnya lebih umum pada perubahan fasad tanpa mengkhususkan pada gaya arsitektur

3. Lokasi Penelitian:

- Kawasan Cagar Budaya **Kotabaru Yogyakarta** sebagai *garden city* kolonial dengan karakteristik berbeda dari kawasan kolonial lain (Kesawan, Kota Lama Semarang)
- Perbandingan antara **Jalan Suroto** (jalan utama/nilai integrasi tinggi) dan **Jalan Faridan M. Noto** (jalan sekunder/nilai integrasi berbeda)

4. **Kontribusi Praktis:**

- Memberikan rekomendasi **revitalisasi berbasis konservasi** yang mempertimbangkan nilai integrasi jalan
- Menjadi acuan untuk **pengendalian perubahan fasad** di kawasan cagar budaya dengan mempertimbangkan hierarki jalan

