

TESIS

**PENYUSUNAN PEDOMAN OPERSIONAL
AUTENTISITAS BANGUNAN CAGAR BUDAYA
BERDASARKAN PRINSIP PROTOKOL HOI AN**



WINDY KARTIKA

245420079

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**

TESIS

**PENYUSUNAN PEDOMAN OPERSIONAL
AUTENTISITAS BANGUNAN CAGAR BUDAYA
BERDASARKAN PRINSIP PROTOKOL *HOI AN***



WINDY KARTIKA

245420079



FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Windy Kartika
Nomer Mahasiswa : 245420079
Konsentrasi : History, Culture and Tourism Architecture (HCTA)
Judul Tesis : Penyusunan Pedoman Operasional Autentisitas
Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Prinsip
Protokol Hoi An

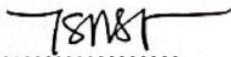
Dosen Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

1. Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D

12/01/2026


.....



FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PENGESAHAN TESIS

Nama : Windy Kartika
Nomor Mahasiswa : 245420079
Konsentrasi : History, Culture and Tourism Architecture
(HCTA)
Judul Tesis : Penyusunan Pedoman Operasional Autentisitas
Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Prinsip
Protokol Hoi An

Dosen Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
1. Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D	20/01/2026	
2. Dr. V. Reni Vitasurya, S.T., M.T	20/01/2026	
3. Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc.	21/1' 26	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Arsitektur



FAKULTAS
TEKNIK
Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D.

PERNYATAAN TIDAK PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

PENYUSUNAN PEDOMAN OPERSIONAL OTENTISITAS BANGUNAN CAGAR BUDAYA BERDASARKAN PRINSIP PROTOKOL HOI AN

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta,

Yang membuat pernyataan



(Windy Kartika)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya tesis yang berjudul **“Penyusunan Pedoman Operasional Autentisitas Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Prinsip Protokol *Hoi An*”** ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Magister Arsitektur, Departemen Arsitektur, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penyusunan tesis ini dilatarbelakangi oleh semakin kompleksnya tantangan pelestarian bangunan cagar budaya, khususnya pada kawasan bersejarah yang mengalami proses revitalisasi. Upaya peningkatan fungsi dan kualitas kawasan sering kali berimplikasi pada tergerusnya nilai otentisitas bangunan, baik secara fisik maupun nonfisik. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menghadirkan sebuah pedoman operasional yang sistematis, terukur, dan aplikatif dengan mengadaptasi prinsip Protokol *Hoi An* sebagai kerangka pelestarian yang holistik dan kontekstual, khususnya pada kawasan Sumbu Filosofi Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dukungan, serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing sekaligus Ketua Program Studi Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, atas bimbingan, arahan, ketelitian, serta kontribusi ilmiah yang sangat berarti selama proses penyusunan tesis ini.
2. Ibu Dr. V. Reni Vitasurya, S.T., M.T., selaku Dosen Penguji I, atas kritik, saran, dan perspektif akademik yang konstruktif dalam penyempurnaan tesis ini.

3. Ibu Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc., selaku Dosen Penguji II, atas masukan, evaluasi, dan pemikiran ilmiah yang memperkaya kualitas dan kedalaman penelitian ini.
4. Seluruh dosen Program Studi Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, serta para dosen dan narasumber ahli di bidang arsitektur, konservasi, dan pelestarian cagar budaya, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, masukan akademik, diskusi ilmiah, serta validasi terhadap instrumen dan pedoman operasional dalam penelitian ini.
5. Seluruh staf dan pegawai Program Studi Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, atas bantuan administrasi, pelayanan akademik, serta dukungan teknis yang sangat membantu kelancaran studi dan penyusunan tesis ini.
6. Dinas Kebudayaan Daerah Istimewa Yogyakarta serta pihak-pihak terkait, atas dukungan data, informasi, dan kemudahan akses selama proses penelitian lapangan.
7. Orang tua tercinta, Bapak Karmanto dan Ibu Yayuk Diah Winarni, yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, perhatian, pengorbanan, serta dukungan yang tidak pernah putus kepada penulis. Dukungan moral dan material, kesabaran, serta kepercayaan yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan menjadi fondasi utama dalam setiap proses akademik dan penyelesaian tesis ini. Tanpa doa dan ketulusan orang tua, pencapaian ini tidak mungkin terwujud.
8. Saudara kandung penulis, Surya Wijaya dan Raditya Danayaksa, atas dukungan, kebersamaan, serta semangat yang selalu diberikan kepada penulis selama menjalani proses studi.
9. Pasangan penulis, Naufal Abiyyu Alfaruq, atas dukungan, bantuan, usaha, pengertian, motivasi, dan kehadiran yang konsisten, yang menjadi sumber semangat dan kekuatan bagi penulis dalam menghadapi seluruh proses penyusunan tesis ini.

10. Teman-teman kuliah Program Studi Magister Arsitektur, atas kebersamaan, diskusi, kerja sama, dan dukungan selama menempuh pendidikan jenjang magister.
11. Sahabat-sahabat tercinta, khususnya anggota RN, atas kebersamaan, perhatian, serta dukungan emosional yang sangat berarti.
12. Seluruh pihak yang telah membantu penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat disebutkan satu per satu, atas kontribusi dan dukungan selama proses penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan sebagai bahan evaluasi dan pengembangan penelitian selanjutnya. Besar harapan penulis agar tesis ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang arsitektur dan pelestarian cagar budaya, serta menjadi rujukan praktis dalam upaya menjaga otentisitas bangunan cagar budaya di Indonesia.

Yogyakarta,
18 Desember 2025

Windy Kartika

MOTTO

"Ketika niat yang tulus bertemu dengan aksi, keajaiban tercipta."

- Matt Crance -

INTISARI

Pelestarian bangunan cagar budaya di Indonesia menghadapi tantangan yang semakin kompleks, khususnya pada kawasan bersejarah yang mengalami proses revitalisasi intensif. Upaya peningkatan fungsi dan nilai ekonomi kawasan kerap berimplikasi pada tergerusnya nilai otentisitas bangunan, baik dari aspek fisik maupun nonfisik. Dalam konteks tersebut, prinsip Protokol *Hoi An* menawarkan kerangka pelestarian yang holistik dengan menempatkan otentisitas sebagai inti konservasi, mencakup dimensi material, sosial, budaya, dan makna historis. Penelitian ini bertujuan untuk menyusun pedoman operasional otentisitas bangunan cagar budaya berdasarkan prinsip Protokol *Hoi An* yang bersifat sistematis, terukur, dan aplikatif. Kawasan Sumbu Filosofi bagian utara Yogyakarta digunakan sebagai konteks empiris untuk memperkuat relevansi dan keterterapan pedoman, mengingat kawasan ini memiliki nilai historis dan simbolik tinggi sekaligus menghadapi tekanan perubahan akibat revitalisasi.

Penelitian ini berfokus pada perumusan indikator dan parameter otentisitas yang mencakup aspek fisik (*tangible*) dan nonfisik (*intangible*), yang selanjutnya disusun ke dalam pedoman operasional lengkap dengan struktur penilaian, skala evaluasi, serta panduan interpretasi hasil. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui studi literatur, analisis dokumen, observasi lapangan, serta pengumpulan data kuesioner dan wawancara dengan akademisi dan praktisi konservasi sebagai bentuk validasi ahli. Analisis data dilakukan secara tematik dengan mengkaji kesesuaian prinsip Protokol *Hoi An* terhadap konteks pelestarian bangunan cagar budaya di Yogyakarta. Hasil penelitian diharapkan menghasilkan pedoman operasional otentisitas yang dapat digunakan sebagai acuan evaluatif dalam proses konservasi, penetapan prioritas intervensi, dan pengambilan keputusan pelestarian, khususnya pada bangunan cagar budaya yang berada di bawah pengelolaan non-pemerintah, serta berpotensi direplikasi pada kawasan bersejarah lainnya di Indonesia.

Kata kunci: otentisitas, bangunan cagar budaya, pedoman operasional, Protokol *Hoi An*, pelestarian

ABSTRACT

The preservation of cultural heritage buildings in Indonesia faces increasingly complex challenges, particularly within historic areas undergoing intensive revitalization processes. Efforts to enhance functional performance and economic value often result in the erosion of building authenticity, affecting both physical and non-physical aspects. In this context, the principles of the Hoi An Protocol offer a holistic conservation framework that places authenticity at the core of preservation, encompassing material, social, cultural, and historical significance dimensions. This research aims to formulate systematic, measurable, and applicable operational guidelines for assessing the authenticity of cultural heritage buildings based on the principles of the Hoi An Protocol. The northern section of the Yogyakarta Philosophical Axis is employed as the empirical context to strengthen the relevance and applicability of the proposed guidelines, considering its high historical and symbolic value as well as the pressures of change resulting from revitalization.

This study focuses on the formulation of authenticity indicators and parameters covering both physical (tangible) and non-physical (intangible) aspects, which are subsequently structured into comprehensive operational guidelines, including assessment frameworks, evaluation scales, and result interpretation guidance. The research adopts a descriptive qualitative approach through literature review, document analysis, field observations, and the collection of questionnaire and interview data from academics and conservation practitioners as part of expert validation. Data analysis is conducted thematically by examining the alignment of the Hoi An Protocol principles with the context of cultural heritage building conservation in Yogyakarta. The findings are expected to produce an operational authenticity guideline that can serve as an evaluative reference for conservation processes, intervention priority setting, and preservation-related decision-making, particularly for cultural heritage buildings managed by non-government entities, with the potential for replication in other historic areas across Indonesia.

Keywords: authenticity, cultural heritage buildings, operational guidelines, Hoi An Protocol, preservation.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PROPOSAL TESIS	iii
PENGESAHAN UJIAN TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
KATA PENGANTAR.....	vi
MOTTO	ix
INTISARI	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Batasan Penelitian.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Validitas dan Reabilitas.....	14
H. Kerangka Penelitian	15
I. Sistematika Penulisan	16
BAB II	17
TINJAUAN PUSTAKA DAN KAJIAN TEORI	17
A. Landasan Teori	17
B. Studi Terdahulu	26
C. Asumsi dan Proporsi penelitian	28
BAB III.....	30
METODOLOGI PENELITIAN	30

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	30
B. Lokasi dan Subjek Penelitian.....	31
C. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data	37
D. Teknik Analisis Data.....	41
E. Etika Penelitian	43
F. Timeline Penelitian	45
BAB IV	47
ANALISIS ISI	47
A. Deskripsi Bangunan dan Lokasi.....	47
B. Identifikasi Kriteria Penilaian Autentisitas prinsip Protokol <i>Hoi An</i> bangunan cagar budaya.....	49
C. Penyusunan Hasil Pengembangan Instrumen Penilaian Autentisitas Berdasarkan prinsip Protokol <i>Hoi An</i>	51
BAB V.....	58
HASIL DAN PEMBAHASAN	58
A. Hasil Penilaian Validitas terhadap pengambilan data dari Dosen dan Para Ahli	59
B. Hasil Validitas Instrumen Penilaian Autentisitas Prinsip Protokol <i>Hoi</i> <i>An</i> 120	120
C. Revisi dan penyempurnaan Instrumen penilaian berdasarkan Hasil Validasi	122
D. Hasil Instrumen Penilaian Autentisitas pada studi kasus 4 Bangunan Cagar budaya di Kawasan Sumbu Filosofis Bagian Utara	146
BAB VI.....	227
SARAN DAN KESIMPULAN	227
A. Saran	227
B. Kesimpulan	228
DAFTAR PUSTAKA.....	231
LAMPIRAN.....	233

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Jalur Sumbu Filosofis Yogyakarta	2
Gambar 2. Peta Jalan Margo Mulya Hingga Jalan Margo Utomo Sumber: Penulis (2025)	3
Gambar 3. Kerangka Penelitian.....	15
Gambar 4. Peta Jalan Margo Mulya Hingga Jalan Margo Utomo	32
Gambar 5. Bangunan Cagar Budaya Pasar Beringharjo	35
Gambar 6. Bangunan Cagar Budaya Apotek Kimia Farma Yogyakarta	35
Gambar 7. Bangunan Cagar Budaya Pasar Beringharjo	36
Gambar 8. Bangunan Cagar Budaya Stasiun KA Tugu Yogyakarta	36
Gambar 9. Hasil Visualisai NVivo terhadap Kesesuaian Kerangka Instrumen dengan Prinsip Protokol Hoi An	99
Gambar 10. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Instrumen Dipahami sebagai penilaian Autentisitas Multidimensi	100
Gambar 11. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Penerimaan Konseptual Instrumen Bersyarat Revisi	98
Gambar 12. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Indikator Fisik dinilai paling jelas dan kuat dalam penilaian autentisitas.....	99
Gambar 13. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kebutuhan penambahan indikator untuk menyempurnakan penilaian autentisitas	100
Gambar 14. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Indikator dinilai masih terlalu umum dan belum sepenuhnya operasional	101
Gambar 15. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Skala penilaian belum sepenuhnya jelas	102
Gambar 16. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kebutuhan pembobotan dalam sistem penilaian.....	103
Gambar 17. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kebutuhan ruang penilaian	104
Gambar 18. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kebutuhan ruang penilaian kualitatif	105
Gambar 19. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Aspek Non-fisik dipandang penting tapi sulit untuk dinilai	106
Gambar 20. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Usulan metode bantu untuk penilaian aspek <i>non-fisik</i>	107
Gambar 21. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kesulitan menjadikan aspek non-fisik konsisten dan objektif	108
Gambar 22. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Konteks khusus Kawasan sumbu filosofi Yogyakarta.....	109
Gambar 23. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Masalah baseline keaslian bangunan Pascarevitalisasi	110
Gambar 24. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Relevansi instrumen untuk bangunan pascarevitalisasi	111

Gambar 25. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Instrumen dinilai layak secara umum	112
Gambar 26. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Kelayakan instrumen bersifat bersyarat.....	113
Gambar 27. Hasil Visualisasi NVivo terhadap Integrasi instrumen dengan regulasi Nasional.....	114
Gambar 28. Hasil Hierarchy Chart dalam proses coding NVivo.....	115
Gambar 29. Hasil Word Cloud melalui proses coding NVivo.....	117
Gambar 30. Kantor Kedaulatan Rakyat	146
Gambar 31. Indomaret Malioboro.....	146
Gambar 32. Denah dan Proporsi Ruang.....	147
Gambar 33. Fasad Kolonial.....	165
Gambar 34. Fasar Pembaruan	165
Gambar 35. Struktur Visual Kolonial	166
Gambar 36. Struktur Visual Fasad Perbaruan.....	166
Gambar 37. Desain Kolonial.....	167
Gambar 38. Desain Pembaruan	167
Gambar 39. Denah dan Proporsi Ruang Pasar Beringharjo	188

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan Prinsip Protokol Hoi An, Nara Document, Venice Charter, Burra Charter, dan UU Cagar Budaya (2010).....	22
Tabel 2. Analisis Perbandingan Indikator Penilaian Otentisitas Cagar Budaya .	25
Tabel 3. Timeline penelitian 7 minggu pertama	45
Tabel 4. Timeline penelitian 7 minggu kedua.....	45
Tabel 5. hasil instrument penilaian prinsip Protokol Hoi An yang telah dikembangkan	53
Tabel 6. Identitas Responden	59
Tabel 7. Variabel 1 Kejelasan Istrumen.....	67
Tabel 8. Variabel 2 Kesesuaian dengan Protokol Hoi An	68
Tabel 9. Variabel 3 Kelengkapan Data Pendukung	70
Tabel 10. Variabel 4 Kelayakan Penggunaan Instrumen	70
Tabel 11. Variabel 5 Masukan dan Saran	71
Tabel 12. Variabel 1 Kejelasan Istrumen.....	75
Tabel 13. Variabel 2 Kesesuaian dengan Protokol Hoi An	76
Tabel 14. Variabel 3 Kelengkapan Data Pendukung	77
Tabel 15. Variabel 4 Kelayakan Penggunaan Instrumen	78
Tabel 16. Variabel 5 Masukan dan Saran	78
Tabel 17. Variabel 1: Kejelasan Istrumen.....	80
Tabel 18. Variabel 2 Kesesuaian dengan Protokol Hoi An	82
Tabel 19. Variabel 3 Kelengkapan Data Pendukung	83
Tabel 20. Variabel 4 Kelayakan Penggunaan Instrumen	83
Tabel 21. Variabel 5 Masukan dan Saran	84
Tabel 22. Variabel 1 Kejelasan Istrumen.....	87
Tabel 23. Variabel 2 Kesesuaian dengan Protokol Hoi An	90
Tabel 24. Variabel 3 Kelengkapan Data Pendukung	93
Tabel 25. Variabel 4 Kelayakan Penggunaan Instrumen	94
Tabel 26. Variabel 5 Masukkan dan Saran	96
Tabel 27. 4. Temuan berdasarkan Sub Kategori (Axial Coding).....	101
Tabel 28. Skala Penilaian Hasil Revisi Validasi	122
Tabel 29. Kategori Bangunan Transportasi Publik	208