

---

## PENGARUH KEGIATAN KOMERSIAL TERHADAP FUNGSI BANGUNAN BERSEJARAH DI KORIDOR JALAN MALIOBORO YOGYAKARTA

Cipto Murti<sup>1</sup> dan Holi Bina Wijaya<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : [ardhityachandra@yahoo.com](mailto:ardhityachandra@yahoo.com)

**Abstrak:** Koridor Jalan Malioboro merupakan bagian dari fungsi bangunan bersejarah yang memiliki fungsi komersial. Sebagai bagian dari fungsi bangunan bersejarah, sudah seharusnya bangunan bersejarah yang ada di sepanjang Jalan Malioboro dijaga kelestariannya. Tuntutan komersial yang bertentangan menimbulkan masalah terhadap penampilan visual kawasan di kedua sisi jalan. Fungsi bangunan bersejarah merupakan cikal bakal dari pertumbuhan suatu kota. Namun modernisasi perlahan menggeser keaslian budaya yang dimiliki oleh suatu kota seiring perkembangan kota tersebut. Salah satu fungsi bangunan bersejarah yang merupakan aset penting kota Yogyakarta dan selalu mengalami perkembangan adalah sepanjang jalan Malioboro. Jalan tersebut merupakan urat nadi kota Yogyakarta. Terdapat beberapa obyek bersejarah di jalan ini yang merupakan simbol atau penanda perkembangan bagi kota Yogyakarta namun telah mengalami banyak perubahan. Malioboro saat ini menunjukkan kemajuan dan perubahan lebih modern secara fisik. Tujuan studi ini adalah untuk mengetahui pengaruh kegiatan komersial terhadap bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro.

Perkembangan zaman membawa pengaruh terhadap perkembangan dan perubahan fisik bangunan, sehingga untuk mengusahakan upaya manajemen pelestarian berkelanjutan dan bangunan di Malioboro terlebih dahulu menemukan permasalahan yang ada dan perubahan fisik yang terjadi pada bangunan-bangunan bersejarah di koridor jalan Malioboro.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dan teknik analisis berupa deskriptif kualitatif. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis penelusuran sejarah dan perkembangan kawasan, analisis perubahan fungsi kawasan karena pengaruh kegiatan komersial di sepanjang Jalan Malioboro. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan data primer yaitu berupa wawancara dan observasi lapangan serta data sekunder berupa kajian literatur dan survei instansi. Metode penarikan sampel untuk masyarakat dengan menggunakan teknik sampling.

Diketahui adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah dan telah terjadi perubahan fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro seiring perkembangan zaman. Pengaruh kegiatan komersial dan perubahan fungsi yang terjadi dikelompokkan menjadi beberapa karakteristik berdasarkan indikator yang disusun pada variabel fungsi karena munculnya kegiatan komersial yang bersifat modern. Dengan temuan tersebut, dapat disimpulkan adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah dan telah terjadi perubahan fungsi pada bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro yang seharusnya dilestarikan. Untuk itu diperlukan suatu upaya pelestarian berkelanjutan yang nyata terkait pemeliharaan dan pengelolaan bangunan bersejarah tersebut agar tidak menghilangkan keaslian nilai bangunannya. Selain itu juga ditentukan jenis kegiatan pelestarian yang tepat untuk masing-masing bangunan bersejarah sesuai dengan permasalahan perubahan yang terjadi pada tiap bangunan tersebut.

**Kata Kunci :** fungsi bangunan bersejarah, kegiatan komersial, pelestarian

**Abstract:** *Street corridor Malioboro is part of the historic building that has function of commercial. As part of the function of historic buildings, the historic buildings along street corridor Malioboro should be preserved. Commercial demands pose a problem as opposed to the visual appearance of the area on both sides of the road. The function of the historic building is the forerunner of the growth of a city. But modernization slowly shifting cultural authenticity that is owned by the city as the development of the city. One function of the historic building is an important asset of Yogyakarta and always progressing is along street corridor Malioboro. The road was the lifeblood of the city of Yogyakarta. There are several historical objects on this road which is a symbol or marker for the development of the city of Yogyakarta, but has undergone many changes. Malioboro is showing progress and more modern physical changes.*

*Based on the background and problems on the purpose of this study was to determining the effect of the commercial activities to the historic buildings in the Street Corridor Malioboro. The times had an impact on the development and physical changes to buildings, so as to pursue sustainable conservation management efforts and building on Malioboro first find the problems and physical changes that occur in the historic buildings in street corridor Malioboro .*

*The research use qualitative method and analytical techniques used descriptive qualitative. The analysis used in this study is an analysis tracing of the history and development of the region, analysis of changes the function of the influence of commercial activity along the street corridor Malioboro. Data collection methods used were the primary data in the form of interviews and field observations, and secondary data from a literature review and survey agencies. Sampling method for people using snowballing sampling technique*

*The results of the study were known to have been changes in the function of the historic buildings along with the times. Changes in function that occur are classified into four characteristic changes that is variable function of the building, building form, style and performance in building. There has been change in the function of a historic building on street corridor Malioboro that should be preserved. This requires a significant conservation related to the maintenance and management of historic buildings, so as not to eliminate the authenticity the value of building. It also determine the type of conservation that is right for each of the historic buildings with the problems of the changes that occur in each building.*

**Keywords:** *functions of historic buildings, commercial activities, changes in function, preservation*

## PENDAHULUAN

Suatu kota akan mengalami perkembangan seiring perubahan dinamika zaman. Suatu kota yang mengalami pertumbuhan dan perkembangan seiring dengan perubahan zaman akan menciptakan beberapa kebudayaan yang mengikutinya. Perkembangan budaya suatu kota yang telah dipengaruhi oleh kepentingan sosial, ekonomi, politik, dan perkembangan teknologi akan membawa suatu kota menuju modernisasi dan mengabaikan struktur ruang asli dari kota tersebut. Setiap kota memiliki kawasan cagar budaya yang perlu dilestarikan. Kawasan cagar budaya atau tempat-tempat bersignifikan budaya ini yang merupakan cikal bakal dari pertumbuhan suatu kota. Namun modernisasi perlahan telah menggeser keaslian budaya yang dimiliki oleh suatu kota seiring dengan

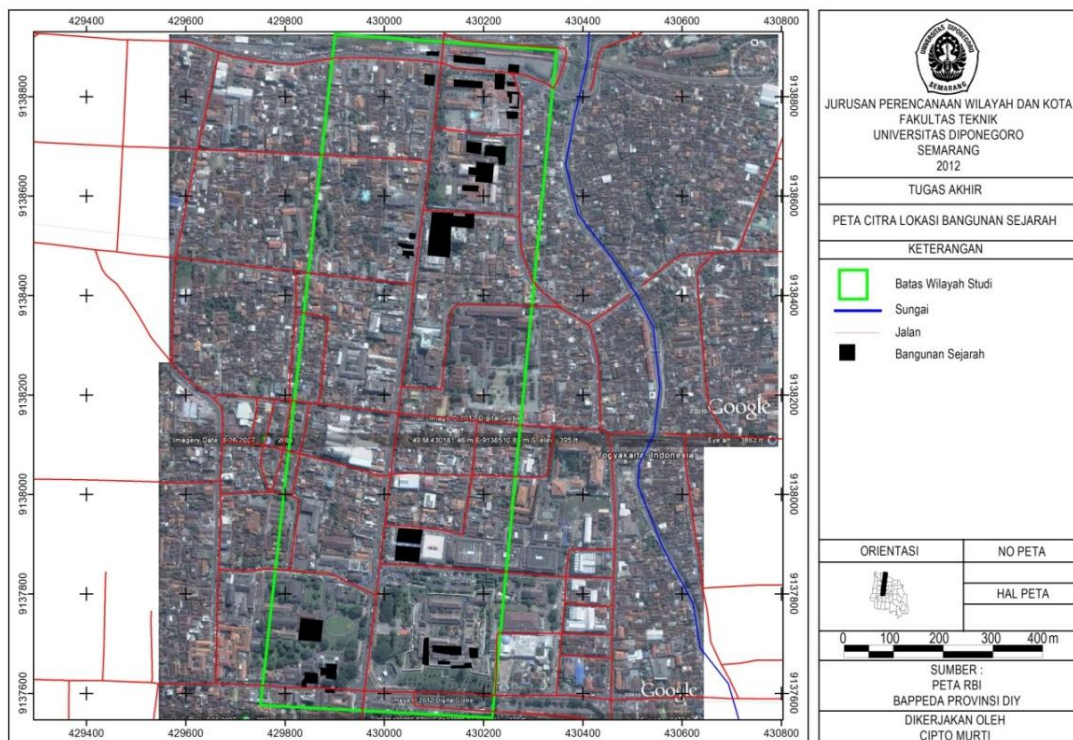
dinamika zaman dan perkembangan kota tersebut. Untuk menjaga setiap peninggalan budaya yang dimiliki oleh suatu kota perlu adanya bentuk upaya pelestarian.

Peninggalan-peninggalan budaya yang berharga tersebut yang mempunyai nilai historis dan merupakan penanda kelahiran dari suatu kawasan perkotaan. Bangunan-bangunan kuno, kebudayaan, serta peninggalan lainnya yang merupakan bagian penting dari kota tersebut akan mengalami perubahan fisik secara perlahan seiring usia yang semakin tua serta proses modernisasi yang terjadi pada kota tersebut.

Koridor Jalan Malioboro menjadi salah satu simbol bagi Yogyakarta dan mempunyai fungsi bangunan bersejarah di kota tersebut telah mengalami banyak perubahan. Meskipun dari dulu hingga kini Koridor Jalan

Malioboro tetap menjadi kawasan perdagangan, namun perubahan secara fisik sangat terasa di kawasan tersebut. Malioboro sekarang seolah-olah untuk kegiatan komersial. Menurut Peraturan Daerah Provinsi DIY Nomor 11 tahun 2005 tentang pengelolaan benda dan kawasan cagar budaya pada koridor sepanjang Jalan Malioboro terdiri dari sepuluh bangunan bersejarah dan merupakan bangunan cagar budaya yang telah ditetapkan pemerintah

Yogyakarta. Bangunan tersebut antara lain, Hotel Ina Garuda, Apotek Kimia Farma I, Perpustakaan Daerah Yogyakarta, Apotek Kimia Farma II, Gedung DPRD DIY, Kompleks Kepatihan, Pasar Beringharjo, Museum Benteng Vredenburg, dan Gedung Agung, Gedung Senisono. Berikut peta citra lokasi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro dapat ditunjukkan pada gambar di bawah ini.



**Gambar 1**  
**Peta Citra Lokasi Bangunan Bersejarah**

Deretan bangunan kuno bersejarah bahkan mulai beralih fungsi dan mengalami renovasi fisik yang mengubah tampilan bangunannya. Penelitian ini disusun dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta.

**KAJIAN LITERATUR FUNGSI BANGUNAN BERSEJARAH DAN KEGIATAN KOMERSIAL**

Bangunan bersejarah adalah bangunan yang memiliki nilai budaya tertentu serta tercipta pada masa tertentu dan merupakan saksi bisu serta bagian dari

perkembangan suatu kawasan. Terdapat pandangan yang memandang objek secara fisik hanya dari kode fungsionalnya saja, baik sebagai komunikasi, peran sosial, atau hanya sebagai elemen estetik.

Kata fungsi dalam Bahasa Inggris diterjemahkan dengan kata 'function' yang dapat disama artikan dengan peran, jabatan, kegunaan dan pekerjaan. Bangunan bersejarah (heritage) secara fungsi dapat dimanfaatkan tergantung pada cara mereka digunakan (misalnya, sebagai tempat tinggal, tempat usaha atau sebagai bangunan publik - seperti gedung-gedung pengadilan atau penyediaan layanan masyarakat). Menurut Carrol & Kitson, 2006, selain diluar nilai pakai

tersebut, bangunan heritage juga memiliki potensi wisata pusaka sebagai tempat-tempat bersejarah warisan budaya dan dapat menghasilkan keuntungan. Menurut Feilden, 2003, mengungkapkan bahwa penggunaan bangunan bersejarah terbentuk dari lima indikator, yaitu; "functional; economic; social; educational and political".

#### 1. Functional

Menurut Throsby, 2003, nilai fungsional dari bangunan sangat penting terutama bagi beberapa anggota masyarakat, nilai fungsional juga dapat berarti sebagai existence values yaitu manfaat yang diperoleh hanya dengan mengetahui bahwa suatu tempat warisan bersejarah telah menjadi bangunan cagar budaya.

#### 2. Economic

Menurut Allen Consulting Group, 2005, Nilai economic bangunan heritage juga dapat diukur dari seberapa jauh bangunan tersebut dapat menghasilkan keuntungan atau pemasukan ekonomi bagi pemilik atau masyarakat setempat baik melalui potensi wisata maupun nilai jual atau sewa yang dimilikinya.

#### 3. Social

Satu nilai sosial yang terdapat pada bangunan heritage adalah yang berhubungan dengan sense of belonging masyarakat ataupun individu pada suatu tempat atau kelompok.

#### 4. Educational

Nilai edukasional mudah dikenali melalui studi perihal sejarah, terutama perihal sejarah ekonomi, sosial dan arsitektural karena bangunan sejarah seringkali banyak mengandung bukti-bukti sejarah yang bermuatan edukasi

#### 5. Political

Bangunan bersejarah memiliki peran penting terhadap sejarah bangsa dan dapat dimanfaatkan sebagai monumen berdirinya sebuah negara adalah bangunan atau situs yang memiliki political value. Umumnya bangunan- bangunan tersebut cenderung memiliki catatan dan dokumentasi yang relatif lengkap dan bahkan secara sengaja dibuatkan

catatan khusus untuk mengabadikan momen sejarah yang terjadi di bangunan tersebut (Feilden, 2003).

Menurut Agus Sachari, 2007, variabel-variabel terhadap fungsi bangunan bersejarah adalah sebagai berikut :

1. Bentuk bangunan
2. Fungsi bangunan
3. Gaya bangunan
4. Performa bangunan

Dalam Kamus tata Ruang didefinisikan bahwa kegiatan komersial merupakan kegiatan yang mencerminkan suatu bentuk aktivitas perdagangan di suatu kota yang meliputi aktivitas perdagangan retail dan perusahaan jasa skala lokal, pusat perbelanjaan skala regional serta daerah hiburan, letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. Pemahaman mengenai kegiatan komersial diperjelas ke dalam fragmen-fragmen yang meliputi jenis usaha, struktur pelayanan, dan faktor-faktor yang menjadi penentu dalam perkembangan kegiatan komersial.

Bentuk-bentuk kegiatan komersial dapat dilihat diantaranya pada tabel berikut ini.

**Tabel 1**  
**Jenis Kegiatan Komersial**

Perdagangan	Jasa
Pertokoan	Perkantoran
Swalayan	Keuangan dan asuransi
Dealer	Restoran/Café
Department store	Salon
Mall	Bengkel

Sumber : De Chiara, Joseph, 1975

#### Struktur Pelayanan Komersial

Kota dengan struktur pelayanan lebih tinggi akan dapat melayani kota-kota di bawahnya. Faktor Penentu Tingkat Pelayanan Komersial Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pusat komersial diantaranya adalah :

1. Akses
2. Kondisi fisik
3. Fasilitas penunjang

**Tabel 2**  
**Sintesa Kajian Teori**

No	Dasar Teori	Sumber	Variable utama	Variable terpilih
1	Bangunan Bersejarah ( Cagar Budaya )			
	a. Pengertian Cagar Budaya b. Sejarah dan perkembangan kawasan c. Fungsi bangunan bersejarah d. Komponen bangunan bersejarah e. Pelestarian bangunan bersejarah f. Manajemen pelestarian berkelanjutan bangunan bersejarah	- Pedoman Pengelolaan Peninggalan Sejarah dan Purbakala oleh Widjonarko, 1991 - Malioboro oleh Sunyoto Usman, 2006 - Markus Zahnd, 1999 - Markus Zahnd, 2008 - Draft Kaliurang, 3 Oktober 2003 - RUAS – Jurnal, volume 3 nomor 2 ,Desember 2005 - ASPI-jurnal, volume 3 nomor 2 April 2004 - Eko Budiharjo, 1991	- Perkembangan sejarah kawasan tiap periode - Fungsi bangunan bersejarah - Manajemen pelestarian berkelanjutan bangunan bersejarah	- Perkembangan sejarah kawasan tiap periode - Preservasi sebagai pelestarian bangunan bersejarah
2	Kegiatan Komersial			
	a. Klasifikasi kegiatan komersial b. Struktur pelayanan kegiatan komersial c. Faktor penentu tingkat pelayanan komersial d. Dampak kegiatan komersial	- De Chiara, 1975 - Yeates, 1990	- Klasifikasi kegiatan komersial - Faktor penentu tingkat pelayanan komersial - Perkembangan kegiatan komersial tiap periode	- Klasifikasi kegiatan komersial - Perkembangan kegiatan komersial tiap periode
3	Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah			
	a. Faktor perubahan fungsi ruang dan aktivitas b. Proses perubahan fungsi ruang dan aktivitas	- Hamid shirvani,1985	- Faktor perubahan fungsi ruang dan aktivitas - Proses perubahan fungsi ruang dan aktivitas - Pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah	- Faktor perubahan fungsi ruang dan aktivitas - Proses perubahan fungsi ruang dan aktivitas - Pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah

Sumber : Hasil analisis, 2012

#### METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan oleh peneliti adalah deskriptif kualitatif dengan metode induktif (umum-khusus). Dalam penelitian ini menggunakan sample, wawancara, dan dokumentasi sebagai pelengkap dalam

pengumpulan data untuk penelitian ini. Teknik sampling yang digunakan yaitu ada 2 yaitu teknik purposive sampling (non probability sampling) dan snowballing sampling (non probability sampling). Purposive sampling merupakan teknik pengambilan sampel yang

menggali informasi yang diteliti secara lebih mendalam terhadap informan tertentu. Narasumber yang dimaksud yaitu Bappeda, Kepala Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Yogyakarta, LSM. Sedangkan Snowball Sampling adalah metode guna mengidentifikasi dan mengambil sampel lewat suatu jaringan. Snowball Sampling adalah teknik multi tahap. Dimulai dengan sedikit orang dan membesar sehubungan pergerakan penelitian. Snowball Sampling kerap digunakan bersamaan dengan Purposive Sampling. Populasi yang digunakan adalah masyarakat yang tinggal di sekitar Koridor Jalan Malioboro .

### **PENGARUH KEGIATAN KOMERSIAL TERHADAP FUNGSI BANGUNAN BERSEJARAH DI KORIDOR JALAN MALIOBORO**

Diuraikan secara mendetail mengenai analisis-analisis yang mendukung penelitian ini diantaranya analisis sejarah dan perkembangan koridor jalan Malioboro, analisis perkembangan kegiatan komersial, analisis perubahan fungsi bangunan bersejarah yang terjadi, analisis pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah, kemudian analisis manajemen pelestarian berkelanjutan terhadap bangunan bersejarah di koridor jalan Malioboro.

**Tabel 3**  
**Perkembangan Koridor Jalan Malioboro**

<b>Tahun</b>	<b>Perkembangan Koridor Jalan Malioboro</b>
1755	Perjanjian Giyanti merupakan titik awal berdirinya keraton baru di Yogyakarta, Malioboro merupakan koridor jalan untuk menuju keraton pada masa saat itu. Malioboro merupakan bagian dari struktur tata ruang pada zaman keraton.
1758	Sultan Hamengku Buwono I mengembangkan Malioboro menjadi sarana perdagangan bagi rakyat sekitar keraton
1830	Malioboro menjadi daerah dengan potensi perdagangan paling besar di Yogyakarta pada masa itu
1867	Terjadi gempa bumi di Yogyakarta, dimana beberapa bangunan di Malioboro hampir runtuh
1889	Belanda membangun kembali bentuk bangunan di Malioboro
1890	Pembangunan sarana dan prasarana perkotaan Yogyakarta diperluas termasuk Malioboro
1925	Pasar Beringharjo tempat transaksi ekonomi di Malioboro, bangunan permanen berbahan beton dan bergaya arsitektur Art Deco
1946-1949	Yogyakarta menjadi ibukota Negara Indonesia, Gedung Agung di ujung selatan Malioboro menjadi Istana Negara
1972-1981	Renovasi Koridor Jalan Malioboro mulai dilakukan, perbaikan jalan dan pengaspalan
1978-1980	Pemasangan lampu-lampu antik di sepanjang Koridor Jalan Malioboro
1990 an	Perdagangan Malioboro semakin ramai dan muncul beberapa fasilitas penunjang
2000 - sekarang	Pembangunan Mal, minimarket, pertokoan modern, serta banyak renovasi bangunan-bangunan tua. Mulai ramai reklame perdagangan di sepanjang Koridor Jalan Malioboro

*Sumber : Hasil Analisis, 2012*

Pemahaman mengenai kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro diperjelas dalam tiga variabel yaitu meliputi jenis usaha, struktur pelayanan dan faktor penentu tingkat pelayanan komersial. Pada variabel jenis usaha, bentuk-bentuk kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro digolongkan dalam kategori perdagangan dan jasa. Bentuk perdagangan yang ada pada Koridor Jalan Malioboro seperti pertokoan, pasar, departemen store dan mall. Bentuk jasa yang ada pada Koridor Jalan Malioboro seperti

perkantoran, restoran, keuangan dan salon. Tingkat pelayanan kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro merupakan skala regional dengan struktur pelayanan pada kawasan komersial koridor. Terbentuk pada jalur-jalur yang sering dilintasi pada area perkotaan.

Kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro semakin berkembang dengan melihat beberapa faktor penentu tingkat pelayanan dari segi akses, dimana kegiatan komersial berada di sekitar jalan utama sehingga memudahkan arus pergerakan

konsumen, segi kondisi fisik kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro pada tipe lahan yang ideal yaitu kondisi datar, dari fasilitas penunjang adanya kebutuhan parkir. Namun dikarenakan kegiatan komersial di Koridor Jalan Malioboro semakin tinggi dan meluas kebutuhan akan ruang parkir juga akan semakin tinggi.

Berdasarkan kesimpulan hasil wawancara diketahui beberapa alasan pemilik gedung maupun pemerintah dalam mengubah bentuk, fungsi serta tampilan bangunan. Beberapa alasan yang terangkum dari hasil wawancara dengan responden antara lain :

- Mengikuti jajaran bangunan di sepanjang Koridor Jalan Malioboro yang mulai bergaya modern dan megah
- Berlomba-lomba untuk meraih perhatian public dengan pembangunan kembali bangunan bergaya modern mengikuti perkembangan zaman.

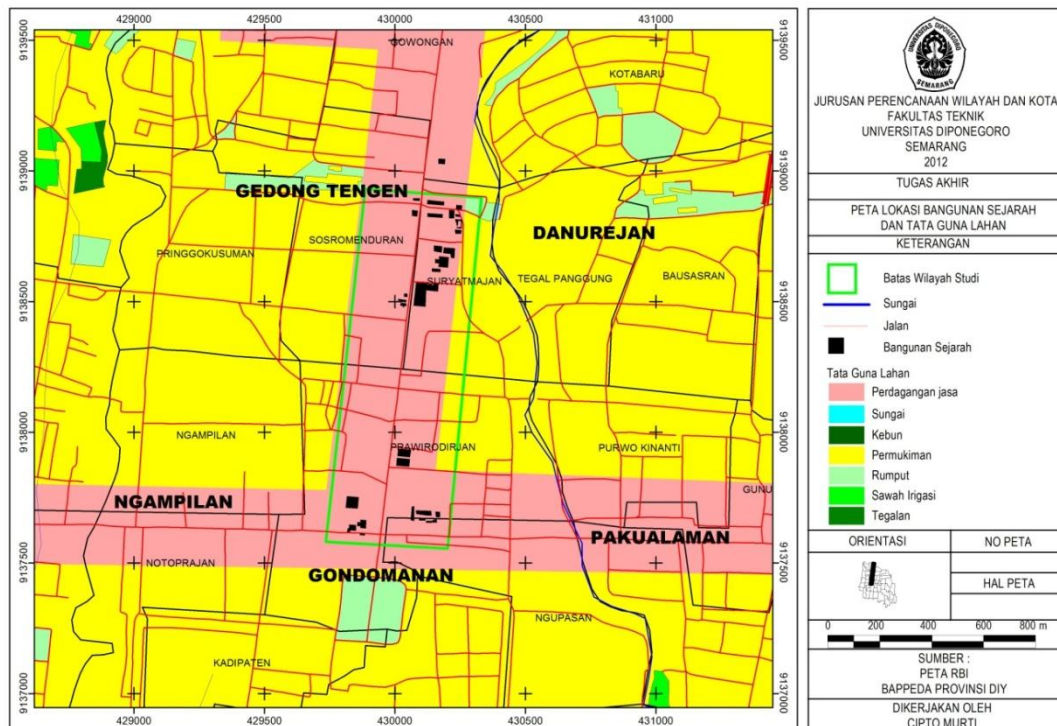
- Kepentingan ekonomi, untuk menambah penghasilan.

Rangkuman hasil wawancara juga menunjukkan alasan pemerintah atau pemilik gedung mempertahankan bentuk dan struktur bangunan walaupun fungsinya telah berubah. Alasan mempertahankan bangunan yakni :

- Bangunan dikelola oleh pemerintah setempat.
- Bangunan digunakan sebagai instansi pemerintahan.

Berikut dapat ditampilkan tabel pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan malioboro.

Berdasarkan peta RBI Bappeda Provinsi DIY, kesepuluh bangunan bersejarah terletak pada tata guna lahan kawasan perdagangan dan jasa. Berikut dapat dilihat peta lokasi bangunan bersejarah dan tata guna lahan di Koridor Jalan Malioboro.



**Gambar 3**  
Peta Lokasi Bangunan Bersejarah dan Tata Guna Lahan

**Tabel 5**  
**Sistematis Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah**

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
1.	Hotel INA Garuda	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa jasa pelayanan hotel	Karakteristik perubahan 50 % yaitu mengalami perubahan 2 variabel yaitu variabel bentuk dan performa	Bangunan Hotel INA Garuda dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan telah memiliki nilai komersial berupa pelayanan jasa, Kemudian mengalami perubahan sebesar 50 % yaitu pada variabel bentuk dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan.
2.	Perpustakaan wilayah DIY	Pada masa setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa jasa pelayanan	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel yaitu	Bangunan Perpustakaan Wilayah DIY pada masa setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa pelayanan jasa, Kemudian mengalami perubahan sebesar 75 %

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
		peminjaman buku	variabel fungsi, bentuk dan performa	yaitu pada variabel fungsi, bentuk dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan.
3.	Apotek Kimia farma I	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa perdagangan di indomaret pada masa setelah kemerdekaan dan jasa pelayanan apotek	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel yaitu variabel fungsi, bentuk dan performa	Bangunan Apotek Kimia farma I dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan telah memiliki nilai komersial berupa perdagangan dan jasa, Kemudian mengalami perubahan sebesar 75 % yaitu pada variabel fungsi, bentuk dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education dan social. Sedangkan pada fungsi yang lainnya



No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
				masih berperan
	Apotek Kimia farma II	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa jasa pelayanan apotek	Karakteristik perubahan 50 % yaitu mengalami perubahan 2 variabel yaitu bentuk dan performa	Bangunan Apotek Kimia farma II dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan telah memiliki nilai komersial berupa jasa, Kemudian mengalami perubahan sebesar 50 % yaitu pada variabel bentuk dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan
4.	Gedung DPRD DIY	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki tidak nilai komersial	Karakteristik perubahan 25 % yaitu mengalami perubahan 1 variabel yaitu variabel fungsi	Bangunan Gedung DPRD DIY dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan tidak memiliki nilai komersial, Kemudian mengalami perubahan sebesar 25 % yaitu pada variabel fungsi. Dari segi fungsi bangunan bersejarah

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
				yang tidak berfungsi adalah pada segi education dan economic. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan
5	Kompleks Kepatihan	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki tidak nilai komersial	Karakteristik perubahan 25 % yaitu mengalami perubahan 1 variabel yaitu variabel fungsi	Bangunan Kompleks Kepatihan dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan tidak memiliki nilai komersial. Kemudian mengalami perubahan sebesar 25 % yaitu pada variabel fungsi. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education dan economic. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan
6	Gereja Margomulyo	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki tidak	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel	Bangunan Gereja Margomulyo dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan tidak memiliki nilai komersial. Kemudian

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
		nilai komersial	yaitu variabel bentuk, gaya dan performa	mengalami perubahan sebesar 75 % yaitu pada variabel bentuk, gaya dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education dan economic. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan
7	Pasar Beringharjo	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa perdagangan jual beli barang di pasar	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel yaitu variabel bentuk, gaya dan performa	Bangunan Pasar Beringharjo dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa perdagangan. Kemudian mengalami perubahan sebesar 75 % yaitu pada variabel bentuk, gaya dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi education. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
				berperan
8	Museum Benteng Vrederburg	Pada masa setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa jasa pelayanan wisata pada museum	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel yaitu variabel bentuk, dan performa	Bangunan Museum Vrederburg dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan memiliki nilai komersial berupa jasa. Kemudian mengalami perubahan sebesar 75 % yaitu pada variabel bentuk, fungsi dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah, semua fungsi masih berperan
9	Gedung Agung	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki tidak nilai komersial	Karakteristik perubahan 75 % yaitu mengalami perubahan 3 variabel yaitu variabel bentuk, dan performa	Bangunan Gedung Agung dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan tidak memiliki nilai komersial. Kemudian mengalami perubahan sebesar 75 % yaitu pada variabel bentuk, fungsi dan performa. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi economic.

Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap ...

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
				Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan
10	Bekas Senisono	Dari masa sebelum hingga setelah kemerdekaan memiliki tidak nilai komersial	Karakteristik perubahan 100 % yaitu mengalami perubahan total 4 variabel yaitu variabel	Bangunan Bekas Senisono dari masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan tidak memiliki nilai komersial. Kemudian mengalami perubahan sebesar 100 % yaitu perubahan total

Cipto Murti dan Holi Bina Wijaya

No	Bangunan	Fungsi Komersial	Karakteristik Fungsi Bangunan Bersejarah	Kesimpulan
			fungsi, bentuk, gaya dan performa	variabel. Dari segi fungsi bangunan bersejarah yang tidak berfungsi adalah pada segi economic dan social. Sedangkan pada fungsi yang lainnya masih berperan

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2012

Berdasarkan tabel sistematis pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro di atas, kegiatan komersial memberikan pengaruh terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro baik dari segi function, education, politic, economic dan social.. Kesepuluh bangunan bersejarah (Bangunan Cagar Budaya) yang telah ditetapkan dalam Perda Provinsi DIY Nomor 11 Tahun 2005. Bangunan bersejarah tersebut antara lain bangunan hotel INA Garuda, Apotek Kimia Farma I dan II, Perpustakaan Wilayah DIY, Kompleks Kepatihan, Gedung DPRD DIY, Pasar Beringharjo, Gereja Margomulyo, Museum Benteng Vrederburg, Bekas Senisono dan Gedung Agung. Beberapa dari bangunan tersebut ada yang telah memiliki fungsi komersial pada masa sebelum hingga masa setelah kemerdekaan dan hanya pada masa setelah kemerdekaan. Bangunan bersejarah yang memiliki nilai komersial antara lain Hotel INA Garuda, Apotek Kimia Farma I dan II, Perpustakaan Wilayah DIY, Pasar Beringharjo, dan Museum Benteng Vrederburg. Kesepuluh bangunan bersejarah tersebut memiliki 4 karakteristik, yaitu karakteristik 25 % apabila terdapat 1 perubahan variabel. Karakteristik perubahan 50 % apabila terdapat 2 perubahan variabel, karakteristik 75 % apabila terdapat 3 perubahan variabel dan 100 % apabila terdapat 4 perubahan variabel atau perubahan total. Bangunan bersejarah yang dikelompokkan dalam karakteristik perubahan 25 % yaitu Gedung DPRD DIY dan Kompleks kepatihan, bangunan bersejarah yang dikelompokkan dalam karakteristik perubahan 50 % yaitu Hotel INA Garuda dan Apotek Kimia Farma II, bangunan bersejarah yang dikelompokkan dalam karakteristik perubahan 75 % yaitu Perpustakaan Wilayah DIY, Apotek Kimia Farma I, Pasar beringharjo, Gereja Margomulyo, Museum Benteng vrederburg dan Gedung agung. Sedangkan bangunan bersejarah dalam karakteristik perubahan 100 % adalah bekas senisono. Dari sepuluh bangunan bersejarah tersebut terdapat 5 indikator fungsi bangunan bersejarah, yaitu

segi function, economic, education, politic dan social. Beberapa dari fungsi tersebut yang masih bertahan adalah segi fuction atau fungsi dari bangunan bersejarah itu sendiri yang tetap dipertahankan karena memiliki nilai warisan budaya dan dari segi politic yaitu ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya (BCB) oleh Perda DIY Nomor 11 tahun 2005, dimana memiliki catatan dan dokumentasi yang relatif lengkap dan bahkan secara sengaja dibuatkan catatan khusus untuk mengabadikan momen sejarah yang terjadi di bangunan tersebut. Beberapa fungsi bangunan bersejarah yang telah berubah seperti segi economic, education dan social.

Pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro dengan memperhatikan kajian literatur yang telah diungkapkan menurut Feilden, 2003 fungsi bangunan bersejarah terbentuk atas lima indikator, yaitu functional, economic, social, educational and political. Berkaitan dengan adanya kegiatan komersial yang semakin menuju ke arah modern akan membawa pengaruh pada fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro berdasarkan lima indikator fungsi bangunan bersejarah diantaranya :

1. Dilihat dari segi functional, terjadinya perubahan nilai fungsi dan fisik suatu tempat bersejarah menjadi bangunan komersial yang lebih modern mengikuti bentuk bangunan yang ada disekitarnya.
2. Dilihat dari segi economic, diukur dari seberapa jauh bangunan tersebut menghasilkan keuntungan melalui potensi wisatanya. Namun karena penataan kawasan yang semula menjadi tempat yang menarik untuk dikunjungi ketika berwisata pada peninggalan bangunan bersejarah dan terdapat kegiatan komersial yang lebih modern.
3. Dilihat dari segi social, berhubungan dengan sense masyarakat atau individu untuk menjaga dan mempertahankan keberadaan bangunan bersejarah. Namun kecenderungan masyarakat yang lebih memilih dan tertarik dengan munculnya bangunan-bangunan

komersial yang bersifat modern menjadikan individu dan masyarakat kurang berminat untuk menjaga kelestarian bangunan bersejarah.

4. Dilihat dari segi educational, bangunan bersejarah sebagai bukti-bukti sejarah yang bermuatan edukasi. Namun karena bangunan-bangunan bersejarah tersebut mulai tersingkir dan beralih bentuk dan fungsi mengurangi bahkan menghilangkan citra asli bangunan bersejarah tersebut.

5. Dilihat dari segi political, bangunan bersejarah memiliki peran penting terhadap sejarah bangsa sebagai situs atau monumen berdirinya sebuah Negara. Memiliki catatan penting dan dokumentasi untuk diabadikan sebagai monumen bersejarah.

Adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro, memberikan pengaruh yang berbeda-beda terhadap masing-masing kesepuluh bangunan yang ada di Koridor Jalan Malioboro. Pengaruh tersebut dilihat dari fungsi komersial yang ada pada masing-masing bangunan bersejarah, karakteristik perubahannya yang terjadi dan terhadap lima indikator fungsi bangunan bersejarah. Hal tersebut membutuhkan perhatian serius dan menuntut suatu upaya untuk mengembalikan dan menjaga kelestarian bangunan bersejarah yang merupakan cikal bakal pertumbuhan kota Yogyakarta. Upaya tersebut, antara lain:

1. Penyusunan suatu peraturan teknis mengenai pengeolaan dan pemeliharaan benda cagar budaya agar mempertahankan keaslian bentuk dan struktur bangunannya guna, melestarikan bagian dari peninggalan sejarah masa lalu yang merupakan penanda awal terbentuknya kawasan Malioboro dan kota Yogyakarta.

2. Perintisan kerjasama antara pemerintah dengan pemilik bangunan bersejarah serta pihak swasta jika memungkinkan dalam mengelola bangunan bersejarah agar terjaga keaslian dan kelestarian bangunannya.

3. Pemeliharaan yang merata terhadap bangunan bersejarah yang merupakan bangunan cagar budaya Malioboro.

Pemeliharaan tidak hanya diberikan terhadap bangunan cagar budaya yang merupakan tujuan wisata, tetapi pemeliharaan juga dilakukan terhadap seluruh bangunan yang dikategorikan cagar budaya dan sesuai dengan kaidah-kaidah konservasi yang baik dan benar.

4. Publikasi dan sosialisasi mengenai seluruh bangunan bersejarah yang merupakan bangunan cagar budaya agar pemilik, pengunjung, serta masyarakat setempat mengetahui bahwa bangunan tersebut merupakan bangunan cagar budaya dan bersama-sama merawat serta menjaga keutuhan bangunan tersebut

#### KESIMPULAN

Koridor Jalan Malioboro merupakan jalur yang digunakan sebagai kawasan perdagangan pada masa sebelum kemerdekaan hingga masa setelah kemerdekaan. Koridor Jalan Malioboro sebagai bagian dari struktur tata ruang pada zaman keraton, kemudian dikembangkan sebagai daerah perdagangan oleh Sri Sultan HBW I pada tahun 1758 Pada mulanya, bangunan dengan gaya kolonial, pecinan dan tradisonal Jawa mendominasi sepanjang Koridor Jalan Malioboro, tetapi kini perlahan mulai tumbuh bangunan-bangunan modern seperti pertokoan, Mal Malioboro, minimarket dan elemen-elemen pelengkap bangunan yang mulai bergaya modern. Hal ini yang dikhawatirkan akan menggeser bangunan kuno yang dimiliki jalan Malioboro. Untuk berlomba-lomba menarik perhatian pengunjung, bangunan kuno bersejarah yang menghiasi sepanjang jalan tersebut justru mengubah tampilannya menjadi lebih modern. Hal ini lah yang menyebabkan hilangnya karakter bangunan aslinya yang mempunyai nilai sejarah dan menjadi saksi perkembangan kota Yogyakarta.

Terdapat sepuluh bangunan bersejarah yang merupakan bangunan cagar budaya dan harus dilestarikan di koridor jalan Malioboro. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah dan telah terjadi perubahan fungsi

pada bangunan bersejarah tersebut. Hal ini ditunjukkan dengan berubahnya beberapa variable dari fungsi bangunan yang merupakan bagian dari fisik bangunan bersejarah, khususnya tampilan serta fungsi bangunan bersejarah yang telah mengalami penggeseran seiring perkembangan zaman. Pengaruh tersebut dilihat dari fungsi komersial yang ada pada masing-masing bangunan bersejarah, karakteristik perubahannya yang terjadi dan terhadap lima indikator fungsi bangunan bersejarah, yaitu segi function, economic, education, politic, dan social.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### BUKU

- Abraham, M. Francis. 1991. *Modernisasi di Dunia Ketiga Suatu Teori Umum Pembangunan*. Yogyakarta : PT. Tiara Wacana Yogya.
- Allen, 2005. *The Allen Consulting Group 2005. Valuing the Priceless: The Value of Heritage Protection in Australia*
- Budiardjo, Eko. 1991. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung : Alumni
- Carrol & Kitson 2006. *Productivity Commision Report on Conservation of Australia's Historic Heritage Places*. Belconnen : Heritage Inquiry
- De Chiara, Joseph, 1975 . *Urban Planning and Design Criteria*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Feilden. 2003. *Conservation of Historic Buildings*. Architectural Press
- Soefaat, 1997, *Kamus Tata Ruang*. Direktorat Jenderl Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia Edisi I
- Throsby, 2003. *Measuring the Economic and Cultural Values of Historic Heritage Places*. Australian National University, Environmental Economics
- Usman, Sunyoto. 2006 . *Malioboro* . Yogyakarta : PT.Mitra Tata Persada
- Zand, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius

\_\_\_\_\_. 2008. *Model Baru Perancangan Kota yang Kontekstual*. Editor Heinz Frick. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

##### DATA

- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 tahun 2005 tentang Pengelolaan Kawasan dan Benda Cagar Budaya di Yogyakarta
- Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia 2003
- PP Nomor 19 Tahun 1995 tetang Pemeliharaan Dan Pemanfaatan Benda Cagar Budaya
- Undang-Undang No.5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya

##### INTERNET

- Adishakti, Laretna T. 2008. PUSTAKA : Keanekaragaman, Keunikan, dan Kerangka Dasar Gerakan Pelestarian. Dalam [http://www.kongresbud.budpar.go.id/laretna\\_t.htm](http://www.kongresbud.budpar.go.id/laretna_t.htm). Diakses pada tanggal 13 November 2008.
- Antariksa. 2007. *"Bangunan Kuno sebagai warisan Budaya"*. Available at : [www.architecturearticles.com](http://www.architecturearticles.com). Diakses pada 9 September 2008
- Draft Kaliurang. 2003. Available at : [www.kongresbud.budpar.go.id](http://www.kongresbud.budpar.go.id). Diakses pada 3 Oktober 2003
- Suyata . 2004. Pengelolaan Benda Cagar Budaya. Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata DIY, 2004. Available at : [http://www.indonesiapusaka.org/mt3/archives/2004/10/pengelolaanben\\_ht ml](http://www.indonesiapusaka.org/mt3/archives/2004/10/pengelolaanben_ht ml). Diakses 2 desember 2004

##### JURNAL

- Antariksa, dkk. 2004. Jurnal ASPI Volume 3 Nomor 2, April 2004. Malang : FTSP ITN
- Wijanarka. 2005. *Ruas, Volume 3, Nomor 2, Desember 2005*. Malang : Universitas Brawijaya

##### TUGAS AKHIR

- Agustine, Reny. 2007. *Implikasi Gaya Hidup Konsumsi terhadap Sediaan Layanan Komersial Yogyakarta*. Tugas Akhir Tidak diterbitkan Jurusan Perencanaan

Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,  
Universitas Diponegoro, Semarang.

Bonami, Thesa. 2003. *Model Identifikasi Image Kawasan Malioboro sebagai Bentuk daya Tarik Wisata Berdasarkan Karakter Visual dan Persepsi Pengunjung*. Tugas Akhir Tidak diterbitkan Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.

Risdati, Ndaru 2009, *Perubahan Fasade dan Fungsi Bangunan Bersejarah (di ruas jalan utama kawasan malioboro)*. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas diponegoro Semarang