

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsep Kawasan Heritage

Kajian mengenai kawasan heritage atau warisan budaya telah mengalami pergeseran paradigma yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir, berpindah dari perlindungan terhadap objek tunggal yang bersifat statis menuju pemahaman yang lebih komprehensif mengenai lanskap budaya yang dinamis. Kawasan heritage saat ini dipandang sebagai sebuah kontinum sejarah yang mengintegrasikan nilai-nilai fisik berwujud (*tangible*) dengan aspek-aspek tidak berwujud (*intangible*) yang melekat pada memori kolektif masyarakat (Burra Charter, 2013). Pemahaman ini menempatkan kawasan bersejarah bukan sebagai beban bagi pembangunan modern, melainkan sebagai aset strategis yang mampu memberikan identitas, keberlanjutan sosial, dan nilai ekonomi bagi suatu kota (Design Guide for Heritage, 2019).

2.1.1. Pengertian heritage

Heritage, dalam perspektif konservasi internasional, didefinisikan secara mendalam melalui Piagam Burra (The Burra Charter) yang disusun oleh ICOMOS Australia. Piagam ini mendefinisikan heritage sebagai tempat-tempat yang memiliki signifikansi budaya (*places of cultural significance*), yang mencakup lokasi, area, kelompok bangunan, atau area yang lebih luas yang memiliki nilai estetika, sejarah, ilmiah, sosial, atau spiritual bagi generasi masa lalu, masa kini, dan masa depan (Burra Charter, 2013). Definisi ini melampaui sekadar usia bangunan, menekankan bahwa sebuah tempat menjadi warisan budaya karena makna yang diberikan oleh manusia terhadapnya (Design Guide for Heritage, 2019).

Penting untuk dipahami bahwa konsep heritage dalam Piagam Burra mencakup seluruh manifestasi fisik dan non-fisik. Manifestasi tersebut meliputi *fabric* (material fisik tempat tersebut), *setting* (lingkungan sekitar yang memberikan konteks), *use* (fungsi yang dilakukan di tempat tersebut), hingga *associations* (hubungan emosional atau historis masyarakat dengan tempat itu). Dalam konteks perkotaan, heritage mencerminkan keragaman masyarakat dan merupakan rekaman sejarah yang tak tergantikan yang

membentuk identitas bangsa (Burra Charter, 2013). Oleh karena itu, pelestarian tidak lagi dipandang sebagai upaya "pembekuan" sejarah, melainkan manajemen perubahan yang bertujuan menjaga agar makna kultural tersebut tetap relevan di tengah dinamika zaman.

2.1.2. Nilai signifikansi kawasan

Nilai signifikansi kawasan merupakan jantung dari setiap upaya pelestarian. Tanpa penilaian signifikansi yang akurat, intervensi fisik yang dilakukan pada sebuah kawasan berisiko merusak esensi yang seharusnya dilindungi. Berdasarkan evolusi teori konservasi, signifikansi budaya tidaklah bersifat tunggal, melainkan merupakan akumulasi dari berbagai nilai yang saling bersinggungan.

a. Nilai Estetika

Mencakup kualitas visual, bentuk arsitektural, gaya, serta integritas fasad yang mampu memberikan kepuasan sensorik dan emosional bagi pengamatnya.

b. Nilai Sejarah

Merujuk pada hubungan kawasan dengan peristiwa penting, tokoh sejarah, atau fase perkembangan kota yang krusial.

c. Nilai Ilmiah

Potensi kawasan untuk menyediakan data primer bagi penelitian arkeologi, teknik bangunan tradisional, atau sejarah material yang langka.

d. Nilai Sosial

Makna tempat bagi komunitas tertentu, mencakup rasa memiliki (sense of place), identitas kelompok, dan peran kawasan sebagai ruang interaksi sosial.

e. Nilai Spiritual

Kaitan tempat dengan keyakinan, ritual keagamaan, atau memori sakral yang mendalam bagi kelompok masyarakat tertentu.

Penilaian nilai-nilai ini harus dilakukan melalui proses partisipatif yang melibatkan masyarakat asli (indigenous) dan komunitas terkait lainnya, karena mereka adalah pemegang utama makna dari warisan tersebut.⁵ Signifikansi budaya juga bersifat dinamis; apa yang dianggap tidak penting pada masa lalu bisa menjadi sangat berharga di masa kini karena adanya perubahan perspektif sosial atau kelangkaan aset serupa. Prinsip keadilan antar generasi menuntut agar signifikansi ini dijaga sedemikian rupa sehingga generasi mendatang tetap memiliki akses terhadap rekaman sejarah yang otentik (Burra Charter, 2013).

2.1.3. Pelestarian kawasan bersejarah

Pelestarian kawasan bersejarah didefinisikan sebagai segenap proses pengelolaan suatu tempat agar makna kultural yang dikandungnya terpelihara dengan baik. Berbeda dengan pandangan tradisional yang menekankan pada pelarangan total terhadap perubahan, pelestarian modern justru menerima perubahan asalkan dilakukan secara alami, terseleksi, dan bertujuan untuk menjaga kesinambungan identitas kawasan. Pelestarian merupakan bentuk manajemen perubahan yang strategis untuk memastikan sumber daya lingkungan tetap memiliki manfaat untuk masa depan (Jonny Wongso, 2024).

Prinsip utama pelestarian yang diadopsi dari Piagam Burra adalah pendekatan yang hati-hati (cautious approach). Hal ini berarti melakukan pekerjaan seminimal mungkin yang diperlukan untuk memperbaiki, mengamankan, dan membuat kawasan berfungsi kembali tanpa mengaburkan sejarah asli tempat tersebut. Dalam konteks perkotaan, pelestarian bertujuan untuk mengefisienkan penggunaan lahan dan mengatur arah perkembangan masa depan agar tetap selaras dengan karakter historisnya (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), 2013). Keberhasilan pelestarian kawasan seringkali diukur dari kemampuannya untuk mengintegrasikan kebutuhan modern penduduk—seperti kenyamanan termal, aksesibilitas, dan fasilitas ekonomi—tanpa mengorbankan integritas fisik dan visual kawasan (Burra Charter, 2013).

2.2. Konservasi Arsitektur

Konservasi arsitektur merupakan disiplin yang melibatkan berbagai tingkat intervensi fisik terhadap struktur bangunan dan lingkungan binaan bersejarah. Setiap tingkatan intervensi memiliki etika dan standar teknis yang berbeda, yang secara kolektif bertujuan untuk memperpanjang usia fisik bangunan sambil mempertahankan nilai otentisitasnya. Pemahaman yang tepat mengenai terminologi konservasi sangat penting bagi praktisi arsitektur untuk menghindari kesalahan penanganan yang dapat merusak material asli bangunan (Jonny Wongso, 2024).

2.2.1. Preservasi

Preservasi merupakan tindakan intervensi yang paling dasar namun fundamental, yang bertujuan mempertahankan kondisi fisik bangunan pada saat ini dan memperlambat proses kerusakan. Preservasi menekankan pada pemeliharaan rutin tanpa adanya penambahan, pengurangan, atau perubahan pada desain asli bangunan. Secara etis, preservasi dianggap memiliki derajat perubahan nol karena tujuannya murni untuk "mengawetkan" keadaan asli sebisa mungkin. Pendekatan ini biasanya digunakan pada bangunan yang masih memiliki integritas sangat tinggi atau pada situs arkeologi yang sangat rapuh.

2.2.2. Konservasi

Konservasi adalah payung besar dari seluruh kegiatan pelestarian yang mencakup pemeliharaan, preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi, dan revitalisasi. Esensi dari konservasi bukan sekadar mempertahankan bentuk fisik, melainkan memastikan bahwa makna kultural yang terkandung di dalam tempat tersebut tetap dapat dipahami dan dirasakan. Dalam manajemen warisan budaya, konservasi dianggap sebagai tanggung jawab yang sedang berlangsung (*ongoing responsibility*) yang memerlukan kolaborasi antara keahlian teknis, kebijakan pemerintah, dan dukungan masyarakat.

2.2.3. Restorasi

Restorasi didefinisikan sebagai upaya mengembalikan suatu bangunan ke keadaan semula yang diketahui dengan cara menghilangkan tambahan-tambahan yang muncul kemudian atau dengan memasang kembali unsur-unsur asli yang telah terlepas. Karakteristik utama restorasi

adalah larangan penggunaan material baru; semua pekerjaan harus menggunakan material asli yang memang berasal dari bangunan tersebut. Restorasi memerlukan bukti dokumentasi sejarah yang sangat kuat untuk menghindari rekaan desain yang tidak akurat. Tingkat perubahan dalam restorasi dikategorikan sebagai "sedikit" karena hanya bersifat mengoreksi penambahan yang tidak sesuai secara historis.

2.2.4. Rehabilitasi

Rehabilitasi berfokus pada perbaikan teknis terhadap bahan bangunan yang telah mengalami kerusakan agar dapat berfungsi kembali secara optimal. Dalam banyak kasus, rehabilitasi dilakukan untuk memperbaiki struktur yang sudah tidak stabil atau mengganti sistem mekanikal dan elektrik yang sudah usang agar bangunan bersejarah tersebut memenuhi standar keselamatan modern. Rehabilitasi sering kali menjadi syarat utama sebelum sebuah bangunan dapat diadaptasi untuk fungsi baru yang lebih produktif.

2.2.5. Adaptasi

Adaptasi, atau yang sering disebut juga sebagai revitalisasi fungsional, adalah tindakan mengubah fungsi sebuah tempat agar sesuai dengan kebutuhan pemanfaatan saat ini tanpa menuntut perubahan drastis pada struktur aslinya. Adaptasi merupakan strategi yang sangat penting dalam menjaga keberlangsungan bangunan bersejarah di area komersial yang padat. Misalnya, mengubah ruko tua menjadi galeri seni atau kafe yang modern. Prinsip utama adaptasi adalah memberikan dampak fisik minimal terhadap elemen-elemen signifikan bangunan tersebut. Strategi ini memungkinkan bangunan bersejarah untuk "membiayai dirinya sendiri" melalui pendapatan dari fungsi ekonomi baru yang dijalankannya.

2.2.6. Rekonstruksi

Penekanan desain utama perancangan ini adalah arsitektur lanskap naratif. Mengacu pada Potteiger & Purinton pada 1998, pendekatan ini memandang lanskap bukan sekedar objek visual, namun sebagai “teks spasial” yang bercerita. Dalam konteks Kali Semarang adalah menuliskan kembali sejarah kota yang terlupakan ke dalam elemen fisik lanskap, sehingga pengunjung dapat membaca perjalanan waktu kota melalui pengalaman ruang.

2.3. Urban Design dan Pengembangan Kawasan

Perancangan kota (urban design) merupakan proses penataan fisik kota yang berorientasi pada kualitas estetika, fungsional, dan kenyamanan ruang publik bagi masyarakat yang menempatinnya. Dalam konteks pengembangan kawasan bersejarah, urban design berperan penting untuk menciptakan keteraturan antara bangunan lama dan baru, menjaga skala manusia, serta memperkuat identitas lokal melalui elemen-elemen pembentuk kota yang terintegrasi (Hilba Yoga Pratama, 2023).

2.3.1. Struktur kawasan

Struktur kawasan dipahami melalui konfigurasi spasial yang terbentuk dari hubungan antara massa bangunan, jalur sirkulasi, dan ruang terbuka. Menurut Roger Trancik (1986), struktur kota dapat dianalisis melalui tiga teori utama yang saling melengkapi:

a. Figure-Ground Theory

Menganalisis pola hubungan antara massa bangunan (solid) dan ruang terbuka (void). Di kawasan padat seperti Pecinan, analisis ini seringkali menunjukkan tekstur yang sangat rapat dengan void yang minim, yang mencerminkan intensitas perdagangan yang tinggi.

b. Linkage Theory

Berfokus pada dinamika sirkulasi dan konektivitas antar elemen kota. Jalan, trotoar, dan jalur air dipandang sebagai "perekat" yang menyatukan aktivitas fisik dan sosial dalam satu kesatuan kawasan.

c. Place Theory

Menekankan pada integrasi antara ruang fisik dengan makna budaya dan sosial masyarakatnya. Teori ini menjelaskan bagaimana sebuah persimpangan atau halaman bangunan keagamaan bertransformasi menjadi "tempat" yang memiliki ruh dan dihormati oleh komunitasnya (Monica Latu Melati, 2014).

Struktur kawasan yang baik harus memperhatikan dimensi morfologis (konfigurasi ruang), fungsional (kegunaan), visual (estetika), sosial (interaksi), perseptual (citra), dan temporal (perubahan seiring waktu) (Hilba Yoga Pratama, 2023).

2.3.2. Elemen pembentuk kota

Kevin Lynch (1960) melalui karyanya *The Image of the City* mengidentifikasi lima elemen dasar yang digunakan manusia untuk membangun citra mental atau peta mental terhadap suatu kota. Kejelasan elemen-elemen ini menentukan tingkat *imageability* (kemampuan memberikan citra) dan *legibility* (keterbacaan) sebuah kawasan bersejarah.

a. Street

Paths atau jalur merupakan saluran yang digunakan pengamat untuk bergerak, mencakup jalan, trotoar, jalur kereta api, hingga sungai. Jalur adalah elemen yang paling penting dalam membentuk citra kota karena melalui jalur inilah masyarakat mengalami urutan ruang secara linear. Dalam kawasan bersejarah, jalur seringkali diperkuat dengan deretan bangunan yang konsisten (*build-to-line*), menciptakan koridor visual yang kuat namun terkadang berisiko menjadi semrawut akibat aktivitas pedagang kaki lima atau kepadatan lalu lintas.

b. Block

Districts atau distrik adalah wilayah kota berskala menengah hingga besar yang memiliki karakteristik identitas yang serupa. Sebuah distrik dapat dikenali melalui kesamaan tekstur bangunan, gaya arsitektur, fungsi lahan, hingga profil penghuninya. Unit terkecil dari distrik adalah blok bangunan (*street block*), yang di kawasan heritage seringkali memiliki kepadatan yang sangat tinggi dengan penggunaan lahan campuran antara perdagangan dan permukiman. Pengaturan rasio antara lebar fasad bangunan dengan lebar jalan (rasio ideal sekitar 0.6) sangat menentukan terciptanya karakter kawasan yang hidup namun tetap nyaman bagi pejalan kaki.

c. Open Space

Nodes atau simpul adalah titik strategis di mana pengamat dapat masuk dan merupakan pusat pertemuan berbagai jalur. Simpul seringkali berupa persimpangan jalan, alun-alun, atau ruang terbuka publik (*open space*) yang berfungsi sebagai fokus aktivitas sosial. Ruang terbuka di kawasan bersejarah memiliki peran ganda: sebagai paru-paru kota untuk sirkulasi udara dan cahaya, serta sebagai panggung bagi ritual budaya masyarakat. Penyediaan *street furniture*

yang berkualitas di area simpul sangat krusial untuk meningkatkan kenyamanan pejalan kaki.

d. Landmark|

Landmark adalah elemen penanda yang bersifat eksternal, di mana pengamat tidak masuk ke dalamnya melainkan melihatnya sebagai titik referensi. Landmark bisa berupa bangunan monumental, tugu, papan tanda yang unik, hingga fitur alam seperti gunung. Di kawasan Pecinan, klenteng dengan arsitektur atap yang khas dan warna yang mencolok sering kali menjadi landmark utama yang memudahkan orientasi masyarakat.

Selain elemen Lynch, pengembangan kawasan juga harus mempertimbangkan elemen penunjang seperti sistem parkir, jalur pejalan kaki yang inklusif, penandaan (signages) yang tidak merusak estetika bangunan, serta aktivitas pendukung yang dapat menghidupkan kawasan pada malam hari.

2.4. Pecinan sebagai Kawasan Permukiman dan Perdagangan

Kawasan Pecinan (Chinatown) merupakan entitas urban yang sangat khas di kota-kota Indonesia, yang lahir dari kebijakan segregasi spasial masa kolonial dan berkembang menjadi pusat aktivitas ekonomi yang dinamis selama berabad-abad. Pecinan bukan sekadar area etnis, melainkan manifestasi dari perpaduan budaya (akulturasi) yang tercermin dalam pola permukiman, gaya arsitektur, dan struktur sosial-ekonominya.

2.4.1. Karakter kawasan Chinatown.

Karakter unik Pecinan ditentukan oleh perpaduan antara tipologi bangunan, pola ruang, dan aktivitas masyarakatnya. Ciri fisik yang paling menonjol adalah penggunaan bangunan rumah-toko (shophouses) yang berjajar rapat di sepanjang koridor jalan. Bangunan-bangunan ini memiliki tipologi khusus, biasanya terdiri dari 2 hingga 4 lantai dengan fasad yang mencerminkan pengaruh arsitektur Tionghoa Selatan (Fujian/Guangdong) yang beradaptasi dengan iklim tropis.

Secara visual, kawasan ini didominasi oleh penggunaan ornamen tradisional seperti ukiran kayu, atap pelana dengan *gable* yang melengkung, serta skema warna merah dan emas pada elemen religius. Karakter non-fisik

Pecinan diperkuat oleh aroma hio yang khas, kebisingan pasar, serta keberadaan komunitas budaya yang masih menjalankan tradisi turun-temurun. Di beberapa tempat seperti Lasem, Pecinan memiliki nilai sejarah sebagai permukiman Tionghoa tertua di Indonesia dengan kelangkaan arsitektur gerbang besar (regol) yang sudah jarang ditemukan di tempat lain (Sintia Dewi Wulanningrum, 2017).

2.4.2. Pola permukiman dan perdagangan

Pecinan berkembang dengan pola penggunaan lahan campuran (mixed-use) yang sangat intensif. Lantai dasar bangunan umumnya difungsikan sebagai area komersial (toko, gudang, atau jasa), sementara lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal keluarga (territorial primer). Model ini menciptakan efisiensi luar biasa bagi para pedagang untuk memantau usahanya sekaligus menjaga keberlangsungan kehidupan domestik.

Morfologi kawasan Pecinan umumnya mengikuti pola grid yang teratur, yang memudahkan aksesibilitas dan distribusi barang. Transformasi solid-void di kawasan ini menunjukkan kecenderungan pengisian ruang terbuka (void) di dalam blok bangunan untuk menjadi ruang solid guna memenuhi tuntutan pertumbuhan ekonomi. Hal ini sering kali berdampak pada penurunan kualitas lingkungan, seperti berkurangnya ventilasi alami dan meningkatnya suhu permukaan di dalam kawasan.

Sirkulasi jalan di Pecinan tidak hanya berfungsi sebagai jalur transportasi, tetapi juga sebagai ruang publik multifungsi. Pada hari-hari biasa, jalan menjadi jalur logistik, namun pada perayaan tertentu (seperti Pasar Imlek Semawis), jalan tersebut bertransformasi menjadi ruang festival yang memperkuat *sense of place* masyarakat (Sintia Dewi Wulanningrum, 2017).

2.4.3. Peran klenteng dalam struktur kawasan

Klenteng memegang peranan vital dalam struktur morfologi dan sosial kawasan Pecinan. Keberadaannya seringkali menjadi alasan utama terbentuknya permukiman di sekitarnya.

a. Pusat Orientasi dan Landmark

Karena bentuknya yang spesifik dan sering kali diletakkan pada

lokasi strategis (seperti menghadap sungai atau di ujung jalan), klenteng menjadi "tengaran" atau landmark visual yang dominan.

b. Public Monument dan Urban Block

Klenteng diakui sebagai monumen publik yang berfungsi sebagai pusat aktivitas sosial, budaya, dan keagamaan.¹¹ Kompleks klenteng yang luas juga sering kali membentuk satu blok bangunan sendiri yang mendominasi tata ruang kawasan.

c. Ruang Terbuka Publik (Void)

Di tengah kepadatan ruko, halaman klenteng menyediakan *internal void* atau ruang terbuka yang sangat berharga bagi interaksi warga. Ruang ini bersifat *semi-private* namun dapat diakses oleh masyarakat umum untuk kegiatan tertentu.

d. Simbol Identitas dan Ekonomi

Pendirian klenteng sering kali merupakan simbol rasa syukur komunitas atas kesuksesan perdagangan di kawasan tersebut, sehingga mempertegas status Pecinan sebagai pusat ekonomi.

Secara struktural, perletakan klenteng-klenteng yang tersebar di sebuah kawasan (seperti di Lasem atau Semarang) menentukan pola proses budaya yang pada gilirannya memperkuat keterhubungan (linkage) antar bagian-bagian kawasan tersebut (Sintia Dewi Wulanningrum, 2017)..

2.5. Guideline Pengembangan Kawasan

Pengembangan kawasan bersejarah memerlukan instrumen pengendalian yang komprehensif untuk menyeimbangkan antara perlindungan nilai warisan budaya dengan kebutuhan pertumbuhan modern kota.² Pedoman pengembangan ini berfungsi sebagai acuan bagi pemilik properti, pengembang, dan pemerintah dalam mengambil keputusan desain yang sensitif terhadap konteks historis (Design Guide for Heritage, 2019).

2.5.1. Development Guideline

Pedoman pembangunan (development guideline) mencakup aturan administratif dan teknis mengenai pemanfaatan ruang, intensitas bangunan, serta standar pelayanan infrastruktur. Di kawasan heritage, pedoman ini harus bersifat spesifik lokasi (site-specific) untuk menjaga keunikan

karakter kawasan. Parameter utama dalam pedoman pembangunan biasanya meliputi:

- a. Ketentuan Tata Guna Lahan: Mengarahkan fungsi-fungsi yang diperbolehkan untuk menjaga vitalitas kawasan (misalnya mendorong fungsi campuran perdagangan dan budaya).
- b. Building Intensity: Mengatur Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk memastikan volume bangunan baru tidak menenggelamkan bangunan bersejarah di sekitarnya.
- c. Ketersediaan Prasarana: Standar untuk penyediaan air bersih, pengelolaan limbah, dan proteksi kebakaran di lingkungan yang padat (Gene Lambert R. Giron, 2025).

2.5.2. Urban design Guideline

Panduan Rancang Kota (UDGL) memberikan arahan yang lebih detail mengenai perwujudan fisik tiga dimensi dari sebuah kawasan. Di Indonesia, UDGL merupakan substansi inti dari dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), yang secara hukum mengikat pengendalian pelaksanaan pembangunan.

UDGL yang efektif untuk kawasan heritage mencakup arahan mengenai

- a. Panduan Rancang Bangunan: Mengatur bentuk massa, material fasad, warna, dan pola bukaan agar selaras dengan gaya arsitektur asli (seperti gaya Indisch atau Kolonial di kawasan tertentu).
- b. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau: Pengaturan lanskap untuk mitigasi pulau panas perkotaan (urban heat island) dan peningkatan kenyamanan termal.
- c. Sistem Pejalan Kaki dan Penandaan: Desain trotoar yang aksesibel bagi disabilitas dan pengaturan papan nama toko agar tidak menutupi karakter arsitektur bersejarah.
- d. Pelestarian Fasad dan Landscape: Aturan khusus bagi bangunan cagar budaya yang mengharuskan pemeliharaan fasad asli meskipun fungsi interiornya berubah (Hilba Yoga Pratama, 2023).

2.5.3. Heritage Management

Manajemen warisan budaya saat ini telah beralih menuju pendekatan Historic Urban Landscape (HUL) yang diperkenalkan oleh UNESCO pada

tahun 2011. Pendekatan ini melihat kawasan bersejarah sebagai sebuah lanskap yang hidup dan terintegrasi dengan pembangunan kota secara keseluruhan.

Strategi manajemen heritage yang komprehensif melibatkan enam langkah aksi utama:

- a. Survei dan Pemetaan
Inventarisasi aset alam, budaya, dan manusia secara mendalam melalui pemetaan sumber daya.
- b. Perencanaan Partisipatif
Mencapai konsensus antar pemangku kepentingan mengenai nilai-nilai apa yang harus dilindungi dan diwariskan.
- c. Penilaian Kerentanan
Mengidentifikasi risiko dari tekanan ekonomi, urbanisasi, dan perubahan iklim terhadap integritas kawasan.
- d. Integrasi Kebijakan
Memasukkan nilai-nilai heritage ke dalam kerangka pengembangan kota yang lebih luas (seperti RTRW dan RDTR).
- e. Prioritas Tindakan
Menetapkan langkah-langkah konservasi dan pembangunan yang harus didahulukan berdasarkan tingkat urgensi dan ketersediaan sumber daya.
- f. Kemitraan dan Pendanaan
Membangun kemitraan publik-swasta dan mencari skema keuangan inovatif untuk mendukung pemeliharaan bangunan bersejarah secara mandiri.

Manajemen heritage yang sukses menggunakan berbagai alat pendukung, termasuk alat keterlibatan masyarakat (civic engagement), sistem pengaturan (regulatory systems), alat pengetahuan dan perencanaan, serta instrumen keuangan yang mendukung usaha mikro di kawasan bersejarah.² Dengan diterapkannya manajemen yang baik, kawasan heritage dapat bertransformasi menjadi katalisator pembangunan sosial-ekonomi yang berkelanjutan, sekaligus menjaga memori masa lalu bagi masa depan yang lebih berkualitas (United Nations Educational, Scientific and Cultural

Organization (UNESCO), 2013).

2.6. Studi Banding Proyek Sejenis

Landasan teoretis utama yang digunakan dalam praktik ini adalah Piagam Burra (Burra Charter) tahun 1999, yang mendefinisikan konservasi sebagai seluruh proses pemeliharaan suatu tempat guna mempertahankan makna kultural yang dikandungnya. Di Indonesia, hal ini diperkuat melalui Undang-Undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, yang mencakup aspek perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan secara selektif untuk menjaga kesinambungan dan daya dukung pusaka dalam menjawab dinamika zaman.¹ Penting untuk memahami bahwa konservasi bukanlah upaya statis untuk menghentikan waktu, melainkan manajemen perubahan yang bertujuan menjaga identitas lingkungan sambil memenuhi kebutuhan kualitas hidup modern.

2.6.1. Obyek Studi Banding 1: Glodok Jakarta



Gambar 2. Glodok Jakarta

(Sumber. Widiati (2024), NOW! Jakarta)

Glodok merupakan kawasan Pecinan tertua di Jakarta yang berkembang sejak masa kolonial Belanda. Kawasan ini mempertahankan fungsi perdagangan sekaligus memiliki bangunan bersejarah penting.

a. Restorasi dan Rekonstruksi Gedung Candra Naya



Gambar 3. Gedung Candra Naya

(Sumber. Azzahra, 2022 (detikNews))

Gedung Candra Naya merupakan rumah keluarga Khouw yang dibangun pada abad ke-18. Bangunan ini sempat terancam dihancurkan untuk pembangunan superblok modern, namun akhirnya dipertahankan melalui proses restorasi dan rekonstruksi.

- Struktur utama dipertahankan dan direstorasi.
- Beberapa bagian bangunan dibongkar lalu dirakit kembali (reassembly).
- Bangunan kini berfungsi sebagai galeri sejarah dalam kompleks modern.

Kasus ini menunjukkan kompromi antara konservasi heritage dan pengembangan properti.

b. Rekonstruksi Vihara Dharma Bhakti

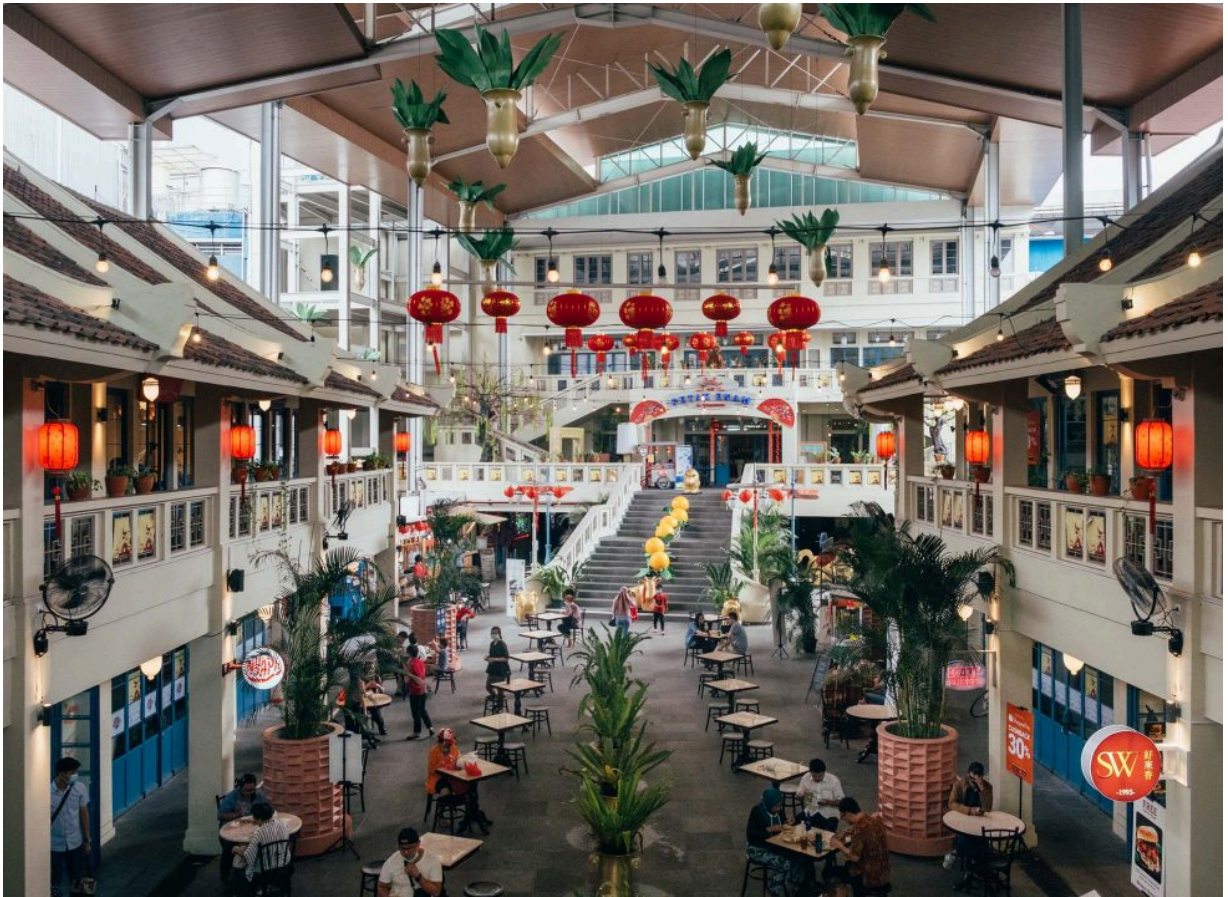


Gambar 4. Vihara Dharma Bhakti

(Sumber. CNN Indonesia, 2023)

Vihara Dharma Bhakti merupakan kelenteng tertua di Jakarta yang berdiri sejak 1650. Kebakaran pada tahun 2015 menghancurkan sebagian besar bangunan sehingga dilakukan rekonstruksi berdasarkan dokumentasi sejarah. Rekonstruksi ini bertujuan menjaga fungsi religius dan nilai sejarah bangunan bagi komunitas Tionghoa.

c. Revitalisasi Kawasan Petak Enam



Gambar 5. Vihara Dharma Bhakti

(Sumber. Wirengjurit, 2021 (Manual Jakarta))

Revitalisasi kawasan dilakukan melalui pengembangan Petak Enam sebagai pusat kuliner dan budaya. Penataan trotoar serta ruang publik bertujuan meningkatkan aksesibilitas dan menarik wisatawan tanpa menghilangkan identitas kawasan.

2.6.2. Obyek Studi Banding 2: Chinatown Bangkok



Gambar 6. Chinatown Bangkok

(Sumber. Phuket 101, 2025)

Yaowarat merupakan Chinatown Bangkok yang berkembang sejak akhir abad ke-18 dan dikenal sebagai pusat perdagangan emas dan kuliner jalanan.

a. Preservasi Fasad Ruko



Gambar 7. Fasad Bangunan

(Sumber. Dokumentasi Pribadi)

Karakter utama kawasan ini adalah deretan shophouse dengan fasad sempit dan interior yang dalam.

- Fasad bangunan dipertahankan.
- Interior diadaptasi menjadi restoran, toko emas, atau apotek herbal.

Pendekatan ini mempertahankan identitas visual kawasan sekaligus mendukung aktivitas ekonomi.

b. Regulasi Pedagang Kaki Lima

Street food merupakan bagian penting dari identitas Yaowarat. Pemerintah Bangkok mengatur aktivitas ini melalui kebijakan sanitasi, lisensi, dan pengaturan waktu operasional.

Langkah ini merupakan bentuk stabilisasi dan revitalisasi yang menjaga aktivitas ekonomi sekaligus keteraturan ruang kota.

c. Integrasi Infrastruktur MRT

Pembangunan Stasiun MRT Wat Mangkon mengadopsi elemen arsitektur Tionghoa seperti warna merah dan ornamen naga. Infrastruktur modern ini sekaligus berfungsi sebagai media interpretasi budaya kawasan.

2.6.3. Obyek Studi Banding 3: Talat Noi Bangkok



Gambar 8. Talat Noi

(Sumber. CK Travels, 2025)

Talat Noi merupakan kawasan tepi sungai yang lebih tua dari Yaowarat dan dahulu dikenal sebagai kawasan bengkel serta perdagangan mesin kapal. Dalam satu dekade terakhir kawasan ini berkembang menjadi destinasi wisata kreatif.

a. Adaptasi So Heng Tai Mansion



Gambar 9. So Heng Tai Mansion

(Sumber. Thai Enquirer, 2021)

So Heng Tai Mansion adalah rumah tradisional abad ke-19 yang masih dimiliki keluarga asli hingga sekarang. Strategi adaptasi yang dilakukan:

- Halaman tengah digunakan sebagai kolam untuk sekolah menyelam.



Gambar 10. Halaman Tengah So Heng Tai Mansion
(Sumber. Agence France-Presse, 2022 (Daily Sabah))

- Sebagian ruang dijadikan kafe dan galeri.
- Struktur utama dan elemen arsitektur tetap dipertahankan.

Pendekatan ini memungkinkan bangunan bersejarah tetap terawat melalui sumber pendapatan baru.

b. Restorasi dan Adaptasi Vanich House



Gambar 11. Vanich House

(Sumber. ASA Journal, 2024)

Bangunan bengkel tua di Talat Noi direstorasi dan diadaptasi menjadi studio desain. Beberapa strategi konservasi yang diterapkan:

- Struktur bangunan diperkuat dengan pilar baru.
- Material kayu lama digunakan kembali.
- Artefak bengkel dipertahankan sebagai elemen interior.

Pendekatan ini menjaga memori sejarah kawasan sekaligus menciptakan fungsi baru.

c. Revitalisasi Creative District



Gambar 12. Warehouse 30

(Sumber. Opasanon, 2025)

Talat Noi juga direvitalisasi melalui seni jalanan dan proyek Warehouse 30, yaitu kompleks gudang era Perang Dunia II yang diubah menjadi galeri seni, ruang kerja, dan toko kreatif.