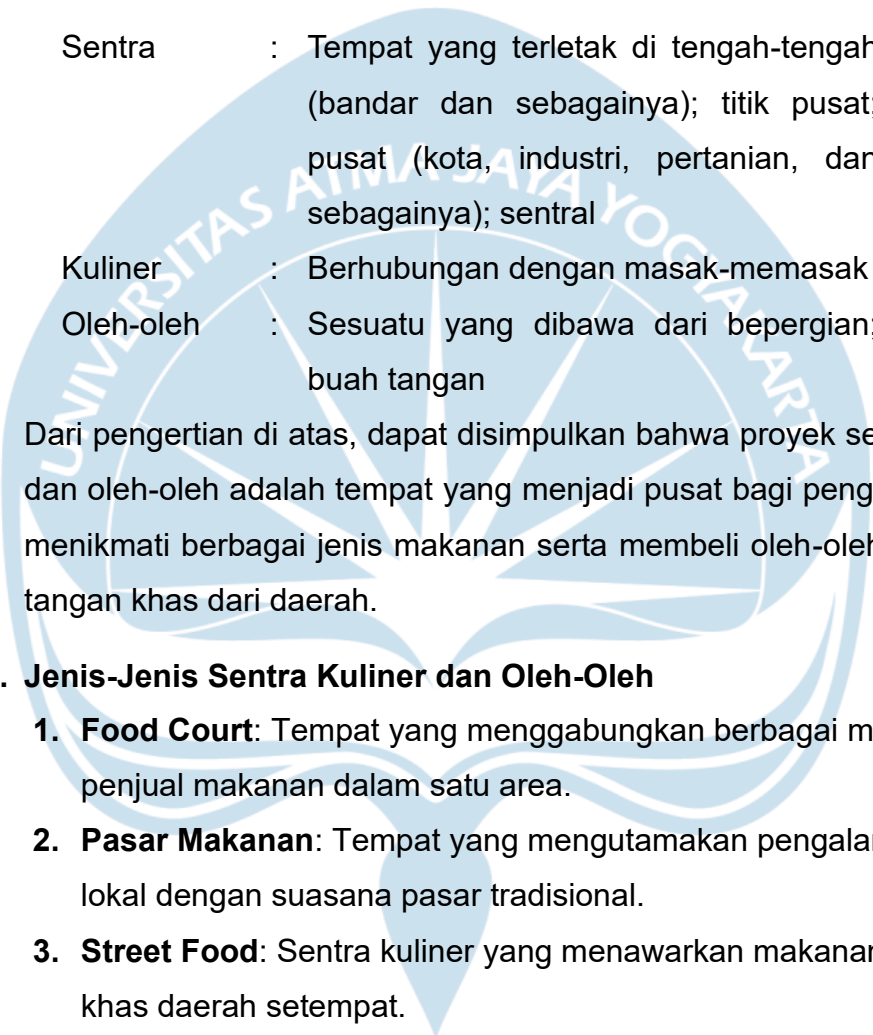


BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN UMUM TIPOLOGI

2.1.1. Pengertian Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh

Berikut pengertian dari Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)



Sentra	: Tempat yang terletak di tengah-tengah (bandar dan sebagainya); titik pusat; pusat (kota, industri, pertanian, dan sebagainya); sentral
Kuliner	: Berhubungan dengan masak-memasak
Oleh-oleh	: Sesuatu yang dibawa dari bepergian; buah tangan

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa proyek sentra kuliner dan oleh-oleh adalah tempat yang menjadi pusat bagi pengunjung bisa menikmati berbagai jenis makanan serta membeli oleh-oleh atau buah tangan khas dari daerah.

2.1.2. Jenis-Jenis Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh

1. **Food Court:** Tempat yang menggabungkan berbagai macam penjual makanan dalam satu area.
2. **Pasar Makanan:** Tempat yang mengutamakan pengalaman kuliner lokal dengan suasana pasar tradisional.
3. **Street Food:** Sentra kuliner yang menawarkan makanan jalanan khas daerah setempat.
4. **Restoran dan Kafe:** Sentra kuliner dengan konsep lebih formal atau santai dengan menu-menu lokal maupun internasional.
5. **Makanan Khas Tradisional:** Sentra kuliner yang fokus pada makanan lokal khas.

2.1.3. Standar Usaha Pusat Penjualan Makanan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata No, 28 Tahun 2015 tentang standar usaha pusat penjualan makanan, erdapat berbagai aspek yang harus dipenuhi, di antaranya :

No	Aspek	Unsur	Sub Unsur
1	Produk	Tempat	Luas ruangan sesuai dengan kebutuhan jenis tempat makan
			Memiliki sistem sirkulasi udara dan pencahayaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
			Tersedia akses masuk dan keluar untuk masing-masing tempat makan
		Ruang Makan dan Minum	Terdapat papan nama pusat penjualan yang terbaca jelas dan mudah terlihat, pemasangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undang
			Terdapat penanda arah petunjuk fasilitas makan dan minuman yang jelas serta mudah terlihat
		Fasilitas Penunjang	Tersedia fasilitas parkir yang bersih, aman, dan terawat yang dilengkapi dengan rambu lalu lintas sesuai ketentuan peraturan perundang-undang

			Tersedia air bersih yang sesuai dengan persyaratan kapasitas yang dibutuhkan
			Tersedia listrik sesuai kapasitas yang dibutuhkan
			Musholla yang bersih dan terawat dengan perlengkapannya
			Tersedia toilet yang bersih, terawat, untuk pengunjung pria, wanita, dan penyandang disabilitas
			Tersedia tempat sampah tertutup yang terdiri dari : sampah organik dan non organik
			Tersedia ruang laktasi
			Tersedia ruang makan dan minum untuk usaha tempat makan
		Ruang Makan dan Minum	Tersedia meja dan kursi yang bersih dan terawat sesuai jenisnya
			Tersedia sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
		Dapur / Pantry	Tersedia tempat / area pengolahan makanan pada masing-masing usaha yang dilengkapi dengan APAR dan P3K
			Tersedia ruang <i>pantry</i> pada masing-masing usaha kafe

			Tersedia perlengkapan dan peralatan untuk penyimpanan dan penyajian makanan untuk rumah makan
			Tersedia sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
			Tersedia tempat sampah tertutup yang terdiri dari : sampah organik dan non organik
			Tersedia tempat penyimpanan makanan yang mudah rusak dan makanan kering

Tabel 2. 1 Standar Usaha Pusat Penjualan Makanan

Sumber : Peraturan Menteri Pariwisata No. 28 Tahun 2015

2.1.4. Standar Pusat Oleh-Oleh

No	Aspek	Unsur	Sub Unsur
1	Sirkulasi	Lebar Jalur Kendaraan	Memiliki lebar jalan seluas minimal 3,5 meter
		Lebar Jalur Pejalan	Memiliki lebar jalur pejalan minimal 1,2 meter
2	Pelayanan	Pelaksanaan Prosedur Operasional Standar Organisasi	Tersedia tempat penanganan keluhan

			Memiliki struktur organisasi
3	Kelengkapan Bangunan	Produk	Menyediakan beragam jenis barang dagangan
		Transportasi	Memiliki sarana transportasi vertikal dan horizontal yang sesuai dengan standar bangunan
		Ruang Parkir	Menyediakan ruang parkir yang mampu memwadahi kendaraan seluruh pengunjung serta pengelola
		Signage	Memiliki papan informasi mengenai peletakkan produk-produk, jalur evakuasi, tangga, entrance, dan lain-lain

2.1.5. Kuliner dan Oleh-Oleh Khas Nusa Tenggara Timur

Kota Kupang mempunyai keragaman budaya dari berbagai daerah di Nusa Tenggara Timur, hal ini juga berdampak pada jenis kuliner dan oleh-oleh yang ada di Kota Kupang.

Setiap daerah mempunyai kuliner dan oleh-oleh khas masing-masing, salah satunya Kota Kupang. Kupang memiliki berbagai macam jenis kuliner dan oleh-oleh untuk dinikmati.

Gambar	Nama	Deskripsi
--------	------	-----------

 Sumber : wikimedia.com	Daging Se'i	Daging Se'i adalah hidangan khas Kupang yang menggunakan daging sapi yang diasap dengan kayu kosambi, menghasilkan aroma serta cita rasa yang unik dan khas. Se'i sapi menjadi salah satu kuliner utama yang banyak dicari oleh wisatawan atau masyarakat lokal.
 Sumber : tribunnews.com	Jagung Titi	Camilan ini berbahan dasar jagung lokal yang ditumbuk hingga berbentuk pipih dan tipis. Secara visual, Jagung Titi menyerupai emping melinjo yang berasal dari Banten. Meskipun tidak menggunakan tambahan bumbu seperti garam atau penyedap rasa lainnya, camilan ini tetap memiliki rasa gurih yang alami. Dengan teksturnya yang renyah, Jagung

		Titi cocok dikonsumsi sebagai pendamping minuman kopi, sebagai bekal camilan saat perjalanan jauh, atau bahkan sebagai pelengkap lauk dan sayuran
 Sumber : Tokopedia.com	Kopi Flores	Kopi Flores memiliki aroma yang kaya, yang meliputi nuansa bunga, karamel, dan kacang-kacangan. Cita rasanya cenderung manis, dengan perpaduan rasa coklat hazelnut dan karamel yang harmonis.
 Sumber : detik.com	Dendeng Sapi	Dendeng Sapi adalah daging sapi yang dikeringkan dan dibumbui rempah khas, menghasilkan rasa gurih dan sedikit manis. Proses pengeringan memperpanjang masa simpan, sehingga cocok sebagai oleh-oleh atau lauk sehari-hari dengan tekstur kenyal dan praktis.

 Sumber : detik.com	Kue Jawada	Kue Jawada terbuat dari campuran tepung ketan dan gula merah, memberikan rasa manis dan tekstur kenyal. Dibentuk bulat atau pipih dengan lapisan daun pisang yang menambah aroma khas. Proses kukus menghasilkan kue lembut yang sering disajikan dalam acara adat. Sebagai oleh-oleh, Kue Jawada mencerminkan kelezatan kuliner Nusa Tenggara Timur.
 Sumber : makananoleholeh.com	Kolo	Nasi bakar yang dimasak di dalam batang bambu, memberikan cita rasa yang unik dan aroma yang khas. Proses memasaknya melibatkan pencampuran nasi dengan berbagai bumbu dan rempah, sehingga menghasilkan perpaduan rasa yang

		kaya. Kolo biasanya disajikan dengan lauk-pauk tradisional, seperti ikan bakar atau sayur-sayuran, menjadikannya hidangan yang lengkap dan memuaskan.
 Sumber : kompasiana.com	Catemak Jagung	Makanan penutup tradisional dari jagung manis, kacang hijau, labu, dan santan, yang direbus hingga matang. Teksturnya lembut dengan rasa manis, sering disajikan sebagai camilan atau hidangan penutup dalam acara khusus. Keunikan Catemak Jagung terletak pada bahan-bahan lokal dan cara penyajiannya yang sederhana, mencerminkan tradisi kuliner Nusa Tenggara Timur.

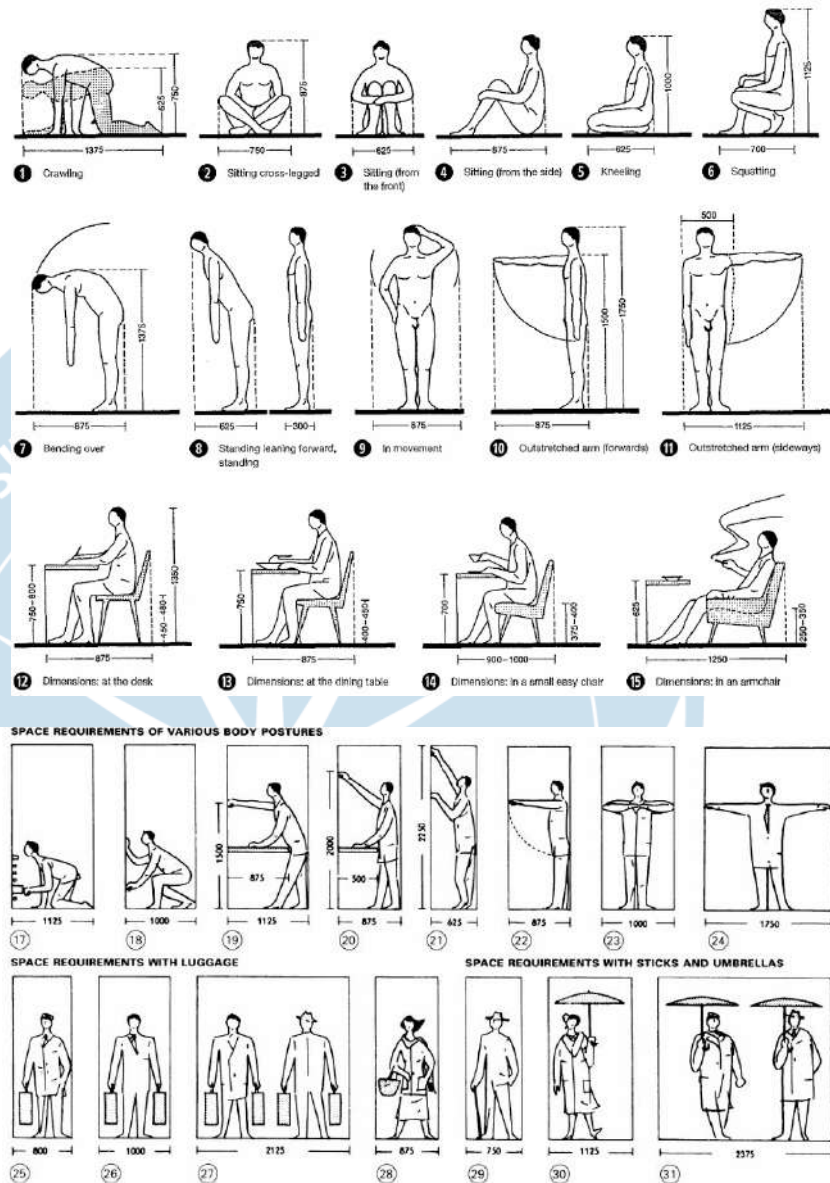
 Sumber : okezone.com	Pelapah manuk	Makanan berbahan dasar ayam yang dimasak bersamaan dengan daun papaya dan daun kemangi sehingga menghasilkan rasa yang unik dan lezat.
 Sumber : idntimes.com	Jagung Bose	Makanan yang biasa digunakan sebagai pengganti nasi. Jagung bose terbuat dari bahan yang mudah di dapat seperti jagung putih, kacang merah, dan santan. Biasanya masyarakat NTT menyajikan makanan jagung bose dengan lauk daging seperti daging atam atau daging sapi.

Tabel 2. 2 Jenis-Jenis Kuliner Kota Kupang

Sumber : Analisis Pribadi, 2024

2.1.6. Standar Besaran Ruang

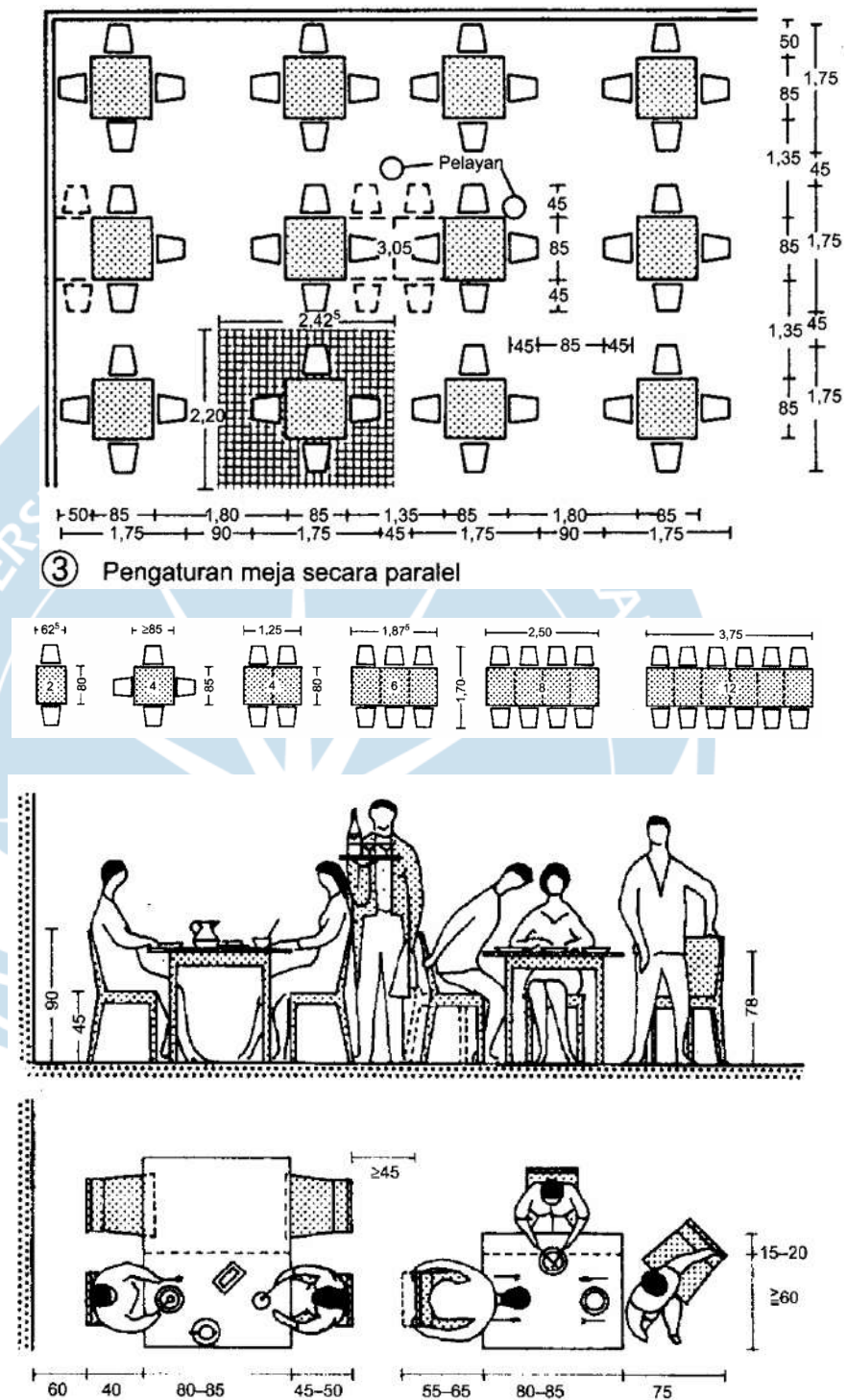
2.1.6.1. Antropometri



Gambar 2. 1 Dimensi Area Gerak Manusia Duduk dan Berdiri

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012). ARCHITECT'S DATA 4th EDITION

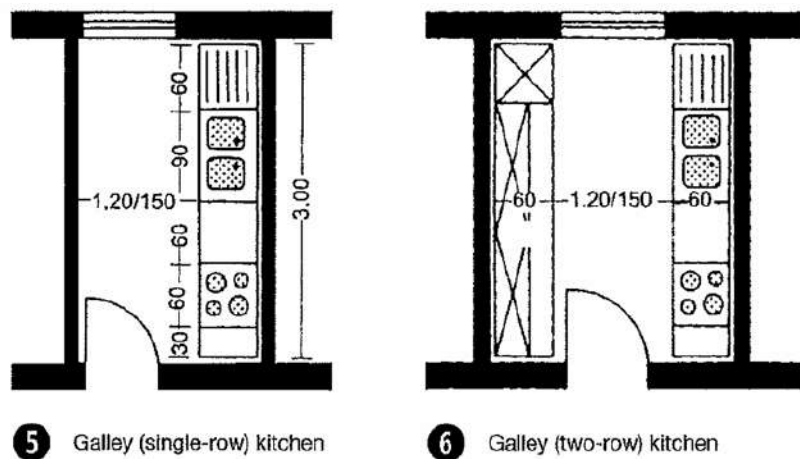
2.1.6.2. Tata Ruang Makan Kuliner



Gambar 2. 2 Standar Ruang Makan

Sumber : Neufert (2002). Data Arsitek Jilid 2 Edisi 33

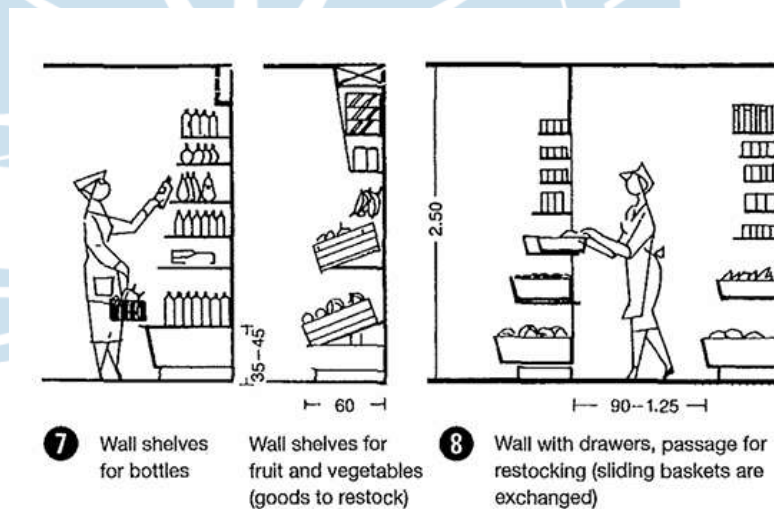
2.1.6.3. Dapur



Gambar 2. 3 Standar Ruang Dapur

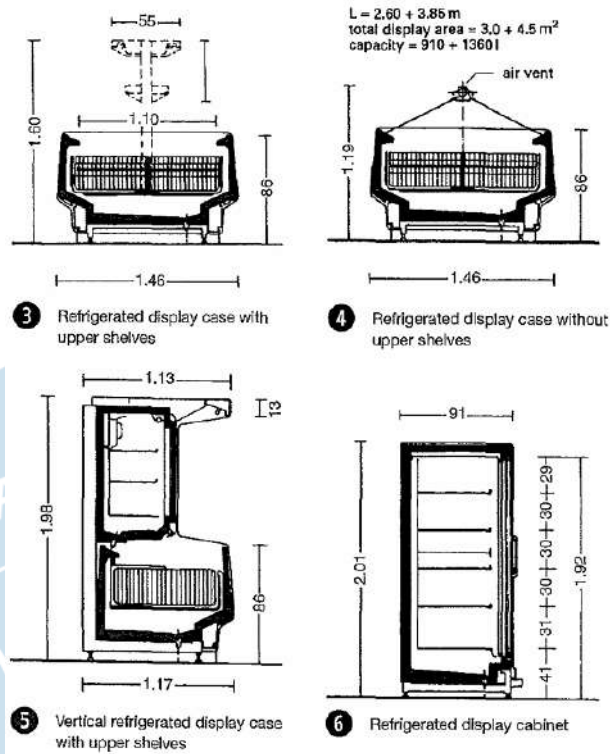
Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012). ARCHITECT'S DATA 4th EDITION

2.1.6.4. Tata Ruang Oleh-Oleh



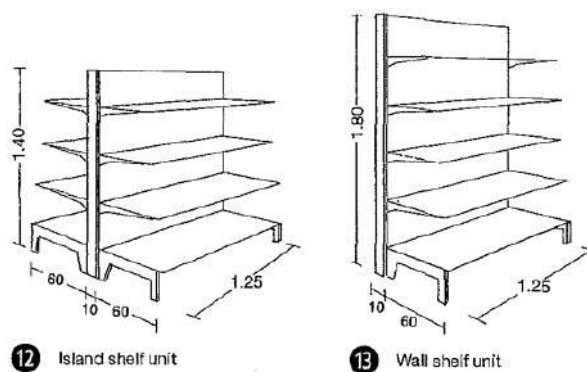
Gambar 2. 4 Dimensi Rak dan Area Gerak Manusia

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012). ARCHITECT'S DATA 4th EDITION



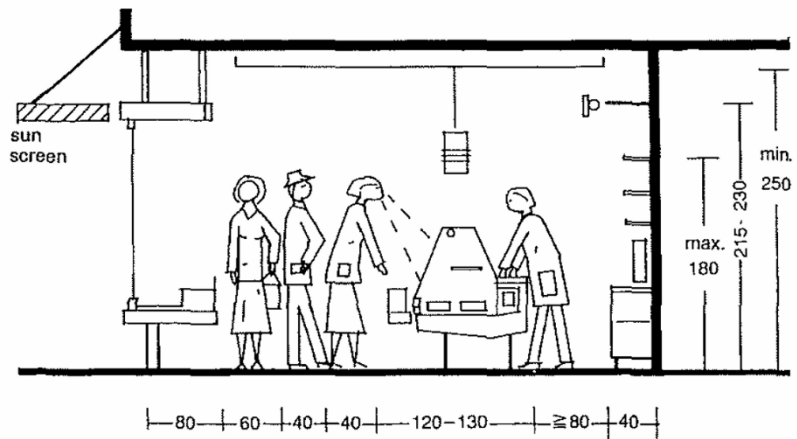
Gambar 2. 5 Dimensi Display

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012).
ARCHITECT'S DATA 4th EDITION



Gambar 2. 6 Dimensi Rak

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012).
ARCHITECT'S DATA 4th EDITION



- 2 Minimum width of a shop ≥ 4.0 m, better 5.0 m

Gambar 2. 7 Standar Dimensi Lebar Toko

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012). ARCHITECT'S DATA 4th EDITION

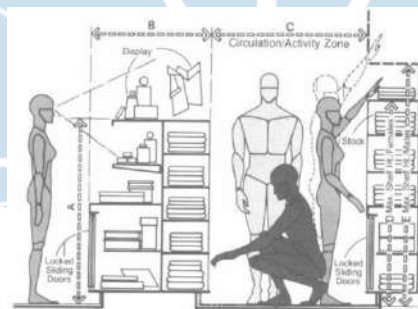


Fig. 5 Typical merchandise cases.

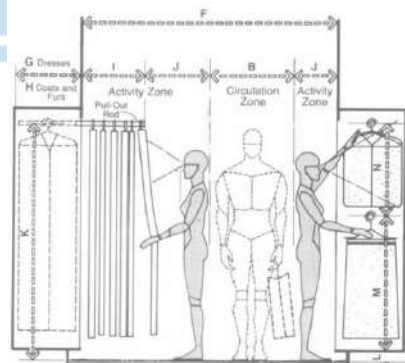
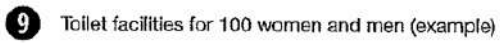


Fig. 6 Hanging merchandise cases.

	in	cm
A	48 max.	121.9 max.
B	30-36	76.2-91.4
C	51 min.	129.5 min.
D	66	167.6
E	72	182.9
F	84-96	213.4-243.8
G	20-26	50.8-66.0
H	28-30	71.1-76.2
I	18-24	45.7-61.0
J	18 min.	45.7 min.
K	72 max.	182.9 max.
L	4	10.2
M	42	106.7
N	26 min.	66.0 min.

Gambar 2. 8 Dimensi Rak dan Gantungan Display

Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012). ARCHITECT'S DATA 4th EDITION



Sumber : Ernst and Peter Neufert (2012).
ARCHITECT'S DATA 4th EDITION

2.2.1. Definisi Cagar Budaya

42

Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

Dalam Undang-Undang Cagar Budaya Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya terdapat empat kriteria, yaitu :

1. Berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
2. Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
3. Memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
4. Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

2.2.2. Tingkat Intervensi dalam Pelestarian

Dalam upaya pelestarian bangunan cagar budaya diperlukan pemahaman yang jelas mengenai berbagai bentuk intervensi yang dapat diterapkan sesuai dengan kondisi bangunan dan nilai budaya yang dikandungnya dimulai dari pendekatan yang luas dari pemeliharaan sampai perubahan fungsi melalui adaptasi dan *adaptive reuse*.

Menurut (Lin et al., 2024) dalam *Built Heritage Journal*, konservasi mencakup berbagai konsep seperti *preservation*, *restoration*, *reconstruction*, *rehabilitation*, *adaptation*, dan *adaptive reuse*, yang masing-masing memiliki tingkat perubahan fisik dan fungsional yang berbeda. Pemilihan pendekatan harus mempertimbangkan tingkat keaslian, kelangkaan, dan nilai sejarah bangunan, serta kebutuhan kontekstual dan keberlanjutan pemanfaatannya di masa kini. Berikut tabel perbedaan utama antar pendekatan tersebut berdasarkan tingkat intervensi yang dilakukan terhadap aspek fisik dan fungsi bangunan.

Jenis Intervensi	Tingkat Perubahan Fisik	Tingkat Perubahan Fungsi	Tujuan
<i>Preservation</i>	Sangat rendah	Tidak berubah	Menjaga keutuhan asli

			dan makna budaya
<i>Restoration</i>	Sedang	Tidak berubah atau sedikit	Mengembalikan kondisi sebelumnya yang rusak
<i>Reconstruction</i>	Tinggi	Bisa berubah	Membangun ulang berdasarkan bentuk sebelumnya
<i>Adaptation</i>	Sedang-tinggi	Berubah	Menyesuaikan bentuk untuk fungsi baru
<i>Adaptive Reuse</i>	Tinggi	Berubah total	Mengubah fungsi dengan tetap menjaga nilai budaya
<i>Rehabilitation</i>	Sedang-tinggi	Berubah ajtau diperbarui	Membuat bangunan layak digunakan kembali
<i>Maintenance</i>	Rendah	Tidak berubah	Perawatan berkala tanpa perubahan bentuk
<i>Repair</i>	Sedang	Tidak berubah	Memperbaiki kerusakan, mengikuti bentuk asli

Tabel 2. 3 Jenis Intervensi Pelestarian Bangunan

Sumber : Lin et al., 2024

2.2.3. Regulasi Cagar Budaya

2.2.3.1. Regulasi Nasional

Pelestarian cagar budaya di Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya**, yang menjadi dasar hukum utama dalam perlindungan benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan cagar budaya. Undang-undang ini mendefinisikan cagar budaya sebagai warisan budaya bersifat kebendaan yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah,

ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

Dalam Undang-Undang Nasional, pelestarian cagar budaya dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu:

1. **Perlindungan**, termasuk penetapan status dan zonasi,
2. **Pengembangan**, seperti penelitian dan edukasi,
3. **Pemanfaatan**, yang dapat meliputi pariwisata budaya atau adaptasi fungsi dengan tetap menjaga keaslian dan integritasnya.

2.2.3.2. **Regulasi Kota Lama Kupang**

Kota Kupang memiliki Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 9 Tahun 2012 tentang Rencana Detail Tata Ruang tahun 2011-2031. Rencana kawasan cagar budaya pada pasal 46 ayat (6) terdiri atas :

- a. kawasan cagar budaya Tugu dan *bunker* peninggalan Jepang di Kelurahan Penfui, Meriam peninggalan Perang Dunia II Kelurahan Kelapa Lima dan Kelurahan Nun Baun Delha;
- b. kawasan Gereja Kota Kupang dan Klenteng Tua di Kelurahan Lai Lai Besi Kopan;
- c. bangunan eks kantor Kabupaten Kupang;
- d. Tugu Pancasila Selam di Kelurahan Lai-lai Besi Kopan;
- e. bangunan penjara peninggalan Belanda di Kelurahan Lai-lai Besi Kopan;
- f. bangunan eks pabrik es Minerva di Kelurahan Lai-lai Besi Kopan;**
- g. kawasan Goa Jepang di Kelurahan Liliba dan Nun Bau Delha;
- h. benteng Concordia di Kelurahan Fatufeto;
- i. kawasan Makam Raja Kupang di Kelurahan Bakunase;
- j. makam Raja-Raja Taebenu di Kelurahan Manutapen; dan

k. kawasan Makam Belanda di Kelurahan Nunhila/Fatufeto.

Meskipun telah terdapat pengakuan terhadap lokasi-lokasi tersebut sebagai kawasan cagar budaya, Perda ini masih belum menyediakan pedoman teknis pelestarian terhadap bangunan atau kawasan secara detail. Belum terdapat penjelasan menyeluruh mengenai batasan intervensi, metode konservasi, atau adaptasi fungsi bangunan cagar budaya seperti yang biasa ditemukan dalam regulasi konservasi di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan Yogyakarta.

2.2.3.3. Regulasi Kota Lain

Kota Kupang belum memiliki dokumen atau panduan teknis yang secara khusus mengatur klasifikasi dan teknis pelestarian bangunan bersejarah. Oleh karena itu, dalam perancangan ini digunakan pendekatan pelestarian berdasarkan **UU No. 11 Tahun 2010** serta referensi dari **Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999** tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya sebagai studi komparatif, yang membagi bangunan cagar budaya dalam beberapa golongan berdasarkan nilai penting sejarah dan arsitekturalnya.

Aspek	Kriteria
Nilai Sejarah	Bangunan terkait peristiwa penting, perjuangan, atau tokoh bersejarah tingkat lokal/nasional.
Keaslian	Keutuhan struktur, material, tapak, dan lingkungannya masih terjaga.
Kelangkaan	Satu-satunya atau terlengkap dari jenisnya.
Tengeran	Menjadi simbol atau penanda penting suatu kawasan.
Arsitektur	Memiliki nilai estetika dan gaya yang mencerminkan zaman tertentu.
Umur	Usia minimal 50 tahun.

Tabel 2. 4 Kriteria Cagar Budaya

Sumber : Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 1999

Dengan kriteria di atas, bangunan cagar budaya dibagi menjadi tiga golongan, yaitu :

- **Golongan A** adalah golongan cagar budaya yang memenuhi **nilai sejarah dan keaslian**.

Bangunan dalam golongan ini **tidak boleh dibongkar secara sengaja**. Apabila mengalami kerusakan parah seperti roboh atau terbakar, hanya dapat dibangun kembali **dengan bentuk dan detail yang persis sama** seperti aslinya. Pemeliharaan harus dilakukan dengan **tetap mempertahankan tampak depan, atap, warna, serta detail dan ornamen penting**. Revitalisasi ruang dalam dimungkinkan selama tidak mengubah struktur utama bangunan.

- **Golongan B** adalah golongan cagar budaya yang memenuhi nilai **keaslian, kelangkaan, tengeran, arsitektur, umur**.

Bangunan dalam golongan ini tetap memperhatikan keaslian bentuk luar dan detail arsitekturalnya. **Pemeliharaan dan perawatan tidak boleh mengubah tampak depan, atap, warna, dan elemen khas lainnya**. Perubahan ruang dalam diperbolehkan dalam proses rehabilitasi atau revitalisasi selama tidak mengganggu struktur utama. **Bangunan tambahan di dalam persil dimungkinkan**, selama tetap menjadi satu kesatuan harmonis dengan bangunan utama.

- **Golongan C** adalah golongan cagar budaya yang memenuhi kriteria **umur dan arsitektur**.

Bangunan dalam golongan ini dapat mengalami penyesuaian fungsi dan ruang dalam, namun **tetap harus mempertahankan bentuk dan elemen luar** yang mencerminkan nilai arsitekturalnya. **Upaya pelestarian lebih fleksibel**, namun tetap berpedoman pada prinsip menjaga identitas visual dan sejarah bangunan.

2.3. TINJAUAN PENDEKATAN DESAIN

2.3.1. Adaptive Reuse

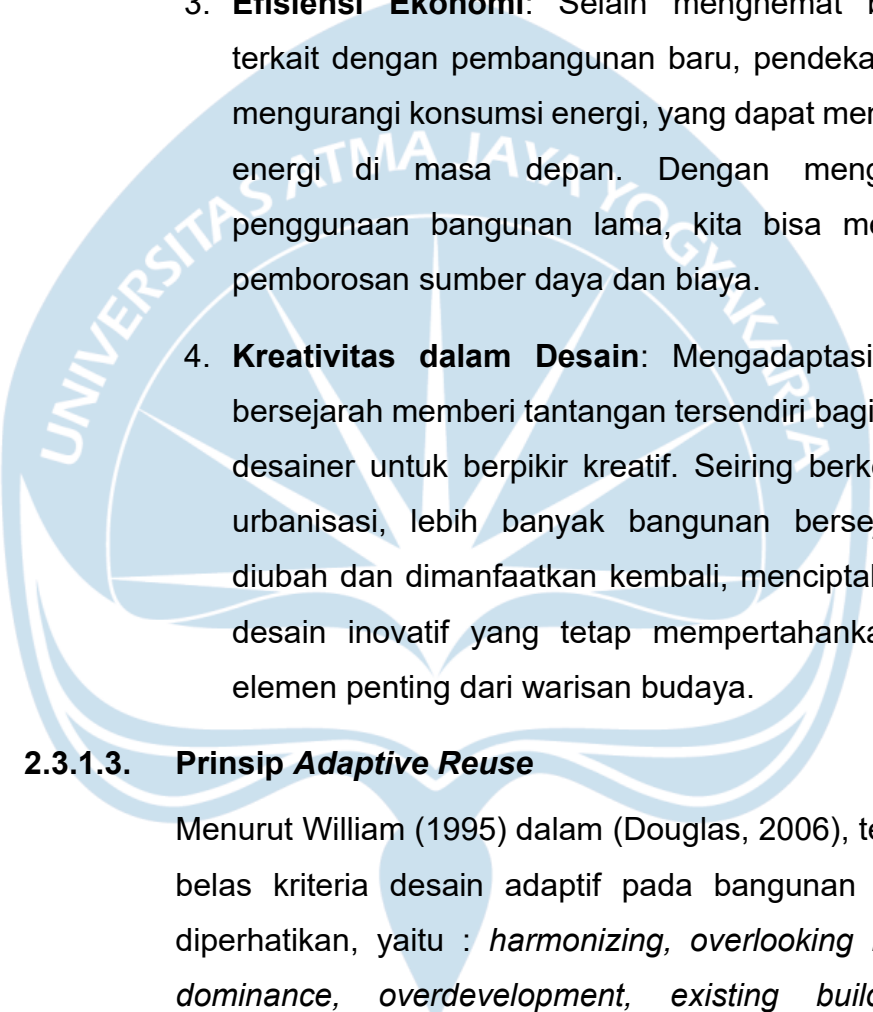
2.3.1.1. Pengertian Adaptive Reuse

Menurut Department of the Environment and Heritage, Australia Government (2004), *adaptive reuse* adalah suatu proses yang mengubah sesuatu yang sudah tidak digunakan lagi atau tidak efektif menjadi sesuatu yang baru dan dapat digunakan untuk tujuan yang berbeda dari sebelumnya. Dalam beberapa kasus, yang berubah hanya pada prinsip penggunaannya.

2.3.1.2. Manfaat Adaptive Reuse

Adaptive Reuse menjadi salah satu strategi konservasi bangunan bersejarah dalam menjaga nilai-nilai warisan sambil meningkatkan fungsionalitasnya. Menurut Department of the Environment and Heritage (Australia Government, 2004), ada beberapa keuntungan besar dari penerapan *adaptive reuse*:

1. **Pengaruh Lingkungan:** Proses ini memungkinkan pemanfaatan kembali bangunan lama, yang berarti menghemat sumber daya dan mengurangi kebutuhan energi yang biasanya terkait dengan pembangunan baru. Dengan menggunakan bangunan yang sudah ada, energi yang terkandung di dalamnya tetap terjaga, menjadikan metode ini lebih ramah lingkungan.

- 
2. **Dampak Sosial:** Selain menjaga warisan budaya, *adaptive reuse* dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat. Perubahan dan pemanfaatan bangunan bersejarah memastikan bahwa ruang tersebut tetap relevan dan dapat digunakan oleh generasi saat ini, sekaligus memelihara nilai historisnya.
 3. **Efisiensi Ekonomi:** Selain menghemat biaya yang terkait dengan pembangunan baru, pendekatan ini juga mengurangi konsumsi energi, yang dapat menekan biaya energi di masa depan. Dengan mengoptimalkan penggunaan bangunan lama, kita bisa meminimalisir pemborosan sumber daya dan biaya.
 4. **Kreativitas dalam Desain:** Mengadaptasi bangunan bersejarah memberi tantangan tersendiri bagi arsitek dan desainer untuk berpikir kreatif. Seiring berkembangnya urbanisasi, lebih banyak bangunan bersejarah yang diubah dan dimanfaatkan kembali, menciptakan desain-desain inovatif yang tetap mempertahankan elemen-elemen penting dari warisan budaya.

2.3.1.3. Prinsip Adaptive Reuse

Menurut William (1995) dalam (Douglas, 2006), terdapat dua belas kriteria desain adaptif pada bangunan yang perlu diperhatikan, yaitu : *harmonizing, overlooking neighbours, dominance, overdevelopment, existing building lines, minimum boundary distance, flat roofs, dormer extensions, junctions, garages, intrusive suburban alternations*, dan *retaining original character*.

Namun, tidak semua kriteria tersebut diterapkan secara menyeluruh dalam proyek ini. Mengingat konteks tapak berada di kawasan bersejarah, fungsi baru yang bersifat publik, serta fokus pada pelestarian nilai arsitektural bangunan lama, maka hanya empat kriteria, yaitu :

- **Harmonizing** adalah kriteria yang mengacu pada upaya menyesuaikan desain baru dengan bangunan lama dan lingkungan sekitarnya, baik dari segi skala, bentuk, maupun material. Tujuannya adalah agar intervensi tidak tampak mencolok atau merusak komposisi kawasan, melainkan menyatu secara visual dan kontekstual.
- **Dominance** adalah kriteria yang menekankan pentingnya merancang intervensi desain yang tidak mendominasi atau menggeser karakter bangunan asli. Penambahan massa bangunan baru perlu dirancang sedemikian rupa dengan tujuan untuk tetap memberikan ruang visual dan hierarki yang jelas terhadap keberadaan serta keterbacaan bangunan utama, khususnya apabila bangunan tersebut memiliki nilai sejarah atau simbolik yang signifikan.
- **Retaining Original Character** adalah kriteria yang mempertahankan elemen-elemen asli bangunan dari bangunan seperti struktur, bukaan, dan material yang menjadi ciri khas arsitekturalnya.
- **Junctions** adalah kriteria yang berkaitan dengan transisi atau sambungan antara bangunan lama dan baru yang dirancang secara visual. Pendekatan yang diterapkan bisa menunjukkan keterpisahan antara elemen lama dan baru tanpa mengganggu kesinambungan desain.

2.4. STUDI REVITALISASI KAWASAN HERITAGE

2.4.1. Kota Lama Semarang, Indonesia



Gambar 2. 10 Gedung Spiegel, Kota Lama Semarang

Sumber : x.com

Kota Lama Semarang merupakan contoh yang signifikan dalam konteks revitalisasi kawasan bersejarah dalam mengatasi degradasi. Pada awal abad ke-20, kawasan ini adalah pusat pemerintahan, perkantoran, dan perdagangan yang ramai, dengan banyak bangunan bersejarah yang mencerminkan arsitektur kolonial Belanda (Firdausyah & Dewi, 2021). Namun, seiring berjalannya waktu, banyak bangunan mengalami kerusakan dan terabaikan akibat urbanisasi dan kurangnya perhatian terhadap pelestarian. Dalam upaya untuk mengembalikan fungsi dan nilai historis kawasan ini, pemerintah dan masyarakat setempat melaksanakan program revitalisasi yang berfokus pada pelestarian bangunan bersejarah salah satunya melalui pendekatan *adaptive reuse*. Salah satu contohnya adalah Gedung Spiegel yang telah diubah menjadi kafe, dan pusat seni, yang tidak hanya mempertahankan nilai sejarahnya tetapi juga memberikan fungsi baru yang relevan dengan kebutuhan masyarakat modern (Firdausyah & Dewi, 2021).

Proses revitalisasi di Kota Lama Semarang tidak hanya berfokus pada bangunan fisik, tetapi juga pada pengembangan ruang publik yang mendukung interaksi sosial. Dengan menciptakan area pejalan kaki, taman, dan galeri seni, kawasan ini berhasil menarik wisatawan dan meningkatkan aktivitas ekonomi lokal. Pendekatan *adaptive reuse* yang diterapkan pada bangunan di Kota Lama Semarang menunjukkan bahwa pelestarian bangunan bersejarah dapat berjalan seiring dengan pengembangan ekonomi dan sosial, menciptakan lingkungan yang lebih fungsional dan berkelanjutan.

2.4.2. Kawasan Melaka, Malaysia



Gambar 2. 11 Jonker Street, Melaka, Malaysia

Sumber : medisata.com

Kota Melaka adalah salah satu kota tertua dan sekaligus ibu kota negara bagian Melaka di Malaysia yang dikenal dengan julukan Melaka Bandaraya Bersejarah. Kota Melaka memiliki sejarah yang kaya dan beragam, dimulai sebagai pelabuhan perdagangan penting pada abad ke-15. Pada masa kejayaannya, Melaka dikenal sebagai "Lumbung Rempah" dan menjadi tempat bertemunya berbagai budaya, termasuk Melayu, Tionghoa, Arab, dan Eropa. Namun, seiring dengan perubahan kekuasaan dan kolonialisasi, Melaka mengalami penurunan yang signifikan, terutama setelah jatuh ke tangan Portugis pada tahun 1511, diikuti oleh Belanda dan Inggris. Meskipun mengalami banyak

perubahan, warisan sejarah Melaka tetap terjaga, dan pada tahun 2008, kota ini diakui sebagai Situs Warisan Dunia oleh UNESCO.

Proses revitalisasi Melaka dimulai pada awal abad ke-21, ketika pemerintah dan masyarakat menyadari pentingnya melestarikan warisan budaya dan sejarah kota. Berbagai inisiatif telah diluncurkan untuk menghidupkan kembali kawasan bersejarah, termasuk pengembangan infrastruktur wisata dan pelestarian bangunan bersejarah. Salah satu pendekatan yang digunakan adalah *adaptive reuse*, di mana bangunan-bangunan tua diubah fungsinya menjadi tempat yang lebih relevan dengan kebutuhan masyarakat saat ini contohnya pada *Jonker Street* dimana banyak bangunan ruko dari abad ke-19 yang dulunya berfungsi sebagai tempat tinggal atau toko tradisional telah diubah menjadi kafe, galeri seni, dan pusat informasi wisata untuk mendorong perekonomian dan pariwisata area tersebut (Man, 2023). Selain itu, revitalisasi juga mencakup peningkatan ruang publik, seperti taman dan area pejalan kaki, yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang lebih ramah bagi pengunjung dan penduduk lokal. Melalui upaya ini, Melaka tidak hanya berhasil mempertahankan identitas budayanya, tetapi juga meningkatkan daya tarik wisata dan ekonomi lokal.

2.5. TINJAUAN STUDI PRESEDEN

2.5.1. De Tjolomadoe, Solo, Jawa Tengah

1. Tinjauan Proyek

De Tjolomadoe adalah revitalisasi dari bekas Pabrik Gula Colomadu yang terletak di Karanganyar, Jawa Tengah. Pabrik ini dibangun pada tahun 1861 oleh Mangkunegaran IV dan memiliki sejarah penting sebagai salah satu pabrik gula besar pada masanya. Namun, seiring berjalannya waktu, operasional pabrik gula ini berhenti, dan pabrik pun terbengkalai.

Proyek revitalisasi De Tjolomadoe (2017) bertujuan untuk menghidupkan kembali bangunan bersejarah ini dengan mengubahnya menjadi pusat budaya, wisata, dan komersial. Pabrik

ini tidak hanya direstorasi tetapi juga dikonversi menjadi tempat multifungsi yang mencakup museum sejarah, ruang konser, ruang serbaguna untuk pameran dan acara, serta area komersial. Proyek ini menjadi contoh upaya pelestarian bangunan bersejarah yang mempertahankan elemen warisan sambil menambahkan fungsi-fungsi baru yang relevan dengan kebutuhan zaman modern.



Gambar 2. 12 Perspektif Mata Burung De Tjolomadoe, Solo, Jawa Tengah

Sumber : Archdaily

Lokasi	Jalan Adi Sucipto No. 1 Malangjiwan, Colomadu, Karanganyar, Jawa Tengah, Indonesia, 57177
Luas	6,4 hektar
Tipologi	Pusat Budaya dan Komersial Multifungsi

Tabel 2. 5 Spesifikasi Proyek De Tjolomadoe

Sumber : Studi Literatur, 2024

2. Konsep Desain



Gambar 2. 13 Konservasi Pabrik Sebelum (Kiri) dan Sesudah (Kanan)

Sumber : Archdaily

De Tjolomadoe menggunakan pendekatan *adaptive reuse*. Eksisting bangunan awal secara struktur dan fasad tetap dipertahankan dan diintegrasikan dengan elemen baru tanpa menghilangkan karakteristik bangunan sebagai arsitektur industri zaman kolonial. Pada interior, kombinasi elemen tradisional dan modernnya dipadukan dengan baik. Elemen tradisionalnya seperti dinding bata ekspos, pipa-pipa besar, dan struktur rangka baja ekspos sedangkan elemen modernnya seperti permainan pencahayaan yang artistik, penggunaan material kaca dan logam untuk memperkuat kesan gaya kontemporer.

2.5.2. Rest Area 260B, Banjaratma, Jawa Tengah

1. Tinjauan Proyek

Rest Area 260B adalah revitalisasi bangunan bersejarah dari bekas Pabrik Gula Banjaratma, Jawa Tengah. Pabrik ini dibangun pada tahun 1908 oleh *N.V. Cultuurmaatschappij*, sebuah perusahaan perkebunan asal Amsterdam, Belanda. Namun, pada tahun 1997 terpaksa harus ditutup operasionalnya karena tingginya biaya operasional.

Proyek revitalisasi ini bertujuan untuk menghidupkan kembali bangunan bersejarah ini dengan fungsi yang lebih relevan. Pada tahun 2016, kemacetan parah pernah menjadi sorotan publik pada saat mudik lebaran sehingga pada tahun 2019 oleh pemerintah, bangunan ini ditetapkan sebagai *rest area* untuk pengendara yang melewati jalan Tol Batang-Semarang.



Gambar 2. 14 Tampak Depan Rest Area 260B

Sumber : detik.com

Lokasi	Unnamed Road, Cipugur, Banjaratma, Kec. Bulakamba, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah 52253
Luas	10,5 hektar
Tipologi	<i>Rest area</i> dengan fasilitas komersial dan wisata

Gambar 2. 15 Spesifikasi Proyek Rest Area 260B

Sumber : Studi Literatur, 2024

2. Konsep Desain



Gambar 2. 16 Interior Rest Area 260B

Sumber : *kompas.com*

Rest Area 260B Banjartama menggunakan pendekatan *adaptive reuse*. Eksisting bangunan awal yang berfungsi sebagai pabrik gula diaktifkan lagi dengan fungsi baru yaitu *rest area*. Struktur asli bangunan pabrik seperti rangka baja dan dinding bata ekspos dipertahankan untuk menciptakan kesan karakter industri dari masa kolonial. Di dalam bangunan juga mengadaptasi fungsi baru seperti area komersial, *food court*, galeri seni, dan pusat oleh-oleh. Sehingga Rest Area 260B, tidak hanya difungsikan sebagai tempat istirahat bagi pengguna jalan tol, tetapi juga memberikan pengalaman sejarah dan budaya.

2.5.3. KOMPARASI PRESEDEN

No	Bahasan	De Tjolomadoe	Rest Area 260B
1	Lokasi	Karanganyar, Jawa Tengah, Indonesia	Brebes, Jawa Tengah, Indonesia
2	Luas	6,4 hektar	10,5 hektar
3	Sejarah	Bekas pabrik gula tahun 1861 dan berhenti operasi	Bekas pabrik gula tahun 1908 dan berhenti operasi
4	Tipologi	Pusat budaya dan komersial multifungsi.	Rest area dengan fasilitas komersial dan wisata.

5	Fasilitas	Museum, konser, serbaguna, komersial kafe)	ruang ruang area (toko,	Area komersial (toko, <i>food court</i>), galeri seni, pusat oleh-oleh, tempat parkir, fasilitas istirahat
6	Aksesibilitas	Memiliki aksesibilitas yang baik untuk kendaraan pribadi dan parkir luas, namun terbatas untuk pejalan kaki karena untuk mobilitas kendaraan.		Memiliki parkir luas karena berfokus pada kendaraan pribadi, namun terbatas untuk pejalan kaki karena untuk pengendara kendaraan pribadi.

Tabel 2. 6 Komparasi Preseden

Sumber : Analisis Penulis, 2024

