

PELESTARIAN KAWASAN PUSAKA NIAGA KOTA MAGELANG

¹Wahyu Utami, ²Istiana Adianti

¹Departemen Arsitektur Universitas Sumatera Utara, Medan

²Program Studi Arsitektur Universitas Widya Mataram Yogyakarta

E-mail: wahyuutami2013@gmail.com¹, tinaadianti@gmail.com²

Informasi Naskah

Diterima: 09/08/2024; Disetujui terbit: 11/11/2024; Diterbitkan: 09/12/2024;
<http://journal.uib.ac.id/index.php/jad>

ABSTRAK

Kawasan Pusaka Niaga (bahasa Inggris: *main street*) adalah area bersejarah yang pada masa lalu sebagai generator kawasan dan mempunyai fungsi ekonomi yang tinggi. Namun, ketidakpahaman ekonomi pusaka serta strategi olah desain selalu menjadi alasan adanya ketimpangan dalam penataannya. Salah satunya adalah Kota Magelang sebagai kota kecil dengan sejarah perkembangan tata ruang fisik yang tinggi. Koridor ekonomi yang ada di tengah kota belum dikembangkan potensinya, khususnya terkait dengan aturan dan standard pelestarian kawasan berbasis 4 prinsip yaitu organisasi, desain, vitalitas ekonomi dan promosi. Implementasi kemitraan untuk kota kecil yaitu Kota Magelang dianggap masih memberatkan pelaksanaannya, berdampak pada desain yang tidak bisa dilakukan secara maksimal sehingga berpengaruh pada perkembangan kawasan ekonomi dan teknik promosinya. Kemitraan pada pengembangan Kawasan Pusaka Niaga Magelang sebagai aspek penting dalam pelestarian seharusnya melibatkan pemilik bangunan, pemerintah, dan swasta untuk mendapatkan pemanfaatan yang optimal dengan tetap memperhatikan nilai dan arti penting kawasan. Meskipun pada kenyataannya, kemitraan tersebut masih sangat sulit dilakukan karena konflik kepentingan dan pemahaman, terutama untuk kota-kota kecil seperti Kota Magelang. Melalui tulisan ini dijabarkan konsep kemitraan yang bisa digunakan untuk kawasan pusaka niaga dengan melihat kawasan dan bangunan serta aktivitas masyarakat sebagai aset ekonomi yang harus dikembangkan. Metode yang digunakan adalah studi kasus dengan melihat kemitraan pada Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang tidak hanya sekedar penyediaan pendanaan, namun kolaborasi antar pihak dalam pengelolaan setelah penataan dengan tawaran manfaat didalamnya. Konsep *Public Private People Parthership* menjadi salah satu konsep utama pengelolaan kemitraan dalam pelestarian kawasan pusaka niaga Kota Magelang.

Kata Kunci: pusaka, niaga, ekonomi, desain, kemitraan

ABSTRACT

The main street (in Indonesia known as Kawasan Pusaka Niaga) is a historic site that previously served as a major economic driver for the community. A disparity in its design has always been caused by a lack of knowledge about the historical economy and design techniques. In this case of the paper, Magelang city is a small city with a long history of physical and geographical in-nature processes. The economic corridor in the middle of the city has not developed its potential, especially related to the rules and standards for preserving the area based on four principles: organization, design, economic vitality and promotion. There is any conflict to practice the fourth of them in the small city like Magelang with the perception "not worthed" to do it. In this case, it should be a collaborate between the owner-the government-the provate sector as a significant aspect to optimize the conservation of the area. Though there are many problems to practice the collaboration in Mainstreet Program in Magelang, as soon as possible must be do to get the better result. Based on this paper, it will be describes the concept of the collaboration which can be used in mainstreet area which is focused on the four aspect. To get the goal, in this paper used case study method with exploring the data and analyze the Public Private People Partnership as the main concept to manage the economic historic area.

Keyword: *heritage, mainstreet, economic, design, partnership*

1. Pendahuluan

Kawasan Pusaka Niaga yang merujuk dari definisi *mainstreet* atau *downtown business district* atau *commercial economic district* disebutkan adanya kawasan bersejarah yang mempunyai fungsi perekonomian di masa lalu dengan tingkat keberlanjutan yang sangat tinggi

dan potensial untuk pergerakan ruang fisik-sosial-ekonomi perkotaan. Pada berbagai tulisan, *mainstreet* selalu dihubungkan dengan strategi dalam mengelola kawasan pusat kota atau kawasan bersejarah dengan fungsi ekonomi yang sudah berlangsung lama, namun saat ini mengalami penurunan dari kualitas kawasan dan fungsinya. Mengacu hal tersebut, diperlukan strategi khusus untuk melakukan pengelolaan kawasan pusaka niaga yang jika merujuk pada perundang-undangan tentunya mempertimbangkan konsep perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan. Pengelolaan tersebut sebagai upaya pelestarian yang tidak serta merta berbicara pada perlindungan kawasan niaga yang memiliki sejarah tinggi, namun justru yang terpenting adalah pengembangan dan pemanfaatannya. Pengelolaan yang mempertimbangkan bahwa kota adalah organisme yang selalu bergerak dinamis mengikuti pemikiran masyarakatnya.

Selain itu, pengelolaan Kawasan Pusaka Niaga tidak bisa dilepaskan dari kemitraan masyarakat, pemerintah dan swasta yang saling menguntungkan secara finansial ekonomi maupun sosial-budaya-politik. Kemitraan dimaksudkan untuk pengelolaan perangkat pelestarian. Arsitek berperan dalam penataan kawasan menggunakan pendekatan Olah Desain Kawasan Pusaka Niaga (ODKPN) untuk optimalisasi desain dan fungsinya. Olah desain yang memikirkan pelestarian nilai dan arti penting kawasan untuk peningkatan ekonomi kawasan masyarakat dan pemilik bangunan. Kemitraan berupa dukungan sarana prasarana fisik dan nonfisik dilakukan dengan tahapan awal melakukan identifikasi arti penting Kawasan Pusaka Niaga. Identifikasi tersebut bertujuan memahami sejarah kawasan dan menggali nilai-nilainya sebagai panduan dalam penataan serta pengelolaannya. Identifikasi yang dilakukan oleh tim ahli untuk membantu pengurus dan anggota organisasi memutuskan strategi penataan dibantu arsitek dalam penataannya agar optimal dalam rangka peningkatan ekonomi kawasan yang didampingi promosi fungsi dan aktivitas yang terbentuk setelah penataan. Identifikasi selain untuk mengidentifikasi arti penting dan nilai kawasan juga untuk menghindari penjiplakan model pengembangan kawasan yang tidak sesuai dengan nilai-nilai lokal. Kota Magelang sebagai kota bersejarah mempunyai koridor ekonomi yang sudah berkembang sejak jaman kerajaan, namun saat ini perkembangannya tidak optimal berdasarkan nilai pelestarian. Koridor ekonomi yang terbentang dari pertigaan Menowo (Jalan Ahmad Yani) sampai ujung Jalan Pemuda (Pecinan-Pasar Rejowinangun) yang awalnya terbentuk sebagai hasil pertemuan dua lanskap Timur dan Barat dengan berbagai aktivitas niaga perlu dikelola secara efektif agar bisa menghasilkan koridor yang saling menguntungkan baik dari pemilik bangunan maupun pemerintah daerah dari aspek pendapatan daerah. Saat ini fokus pembangunan masih di kawasan pusat kota khususnya adalah sekeliling alun-alun dan Jalan Sudirman yaitu setelah koridor Pecinan-Pasar Rejowinangun. Justru koridor yang punya nilai ekonomi tinggi dan punya sejarah panjang belum tersentuh desain yang berimbang antara keberlanjutan ekonomi kota dan pelestarian kawasan. Mengacu pada berbagai teori yang ada serta fenomena koridor ekonomi Kota Magelang yang mempunyai nilai sejarah yang tinggi perlu diberikan solusi penataan berdasarkan konsep pelestarian yang efektif.

2. Kajian Pustaka

Pusaka adalah penggunaan istilah *heritage* yang dalam peraturan perundang-undangan lebih dikenal dengan cagar budaya. Meskipun terdapat perbedaan, namun terdapat kesamaan pusaka dan cagar budaya mengacu pada definisi *heritage* yaitu segala sesuatu yang harus dilestarikan. Segala sesuatu yang mempunyai nilai dengan proses yang sudah dijalani dalam kurun waktu yang lama. Nilai tersebut menjadi ujung tombak dalam melihat tindakan pelestarian yang tepat dan optimal. Pusaka adalah sesuatu yang memuat nilai sejarah dengan keberlanjutan (Bandarin & van Oers, 2015) karena memiliki nilai penting di masa lalu yang bisa digunakan untuk saat ini dan masa yang akan datang (UNESCO, 2021).

Definisi Kawasan Pusaka Niaga

Kota merupakan organisme yang bergerak dinamis, selalu hidup dan berkembang. Kota merupakan kumpulan ruang atau kawasan yang saling berdialog membentuk sistem, memuat nilai yang dapat digunakan sebagai pembelajaran ruang. Kota adalah cerminan masa lalu yang terlihat pada ruang masa kini untuk tata ruang dan kehidupannya. Kota memuat kenangan masa lalu yang berisi pembelajaran dengan tiga konsep waktu yaitu dulu-sekarang-masa yang akan datang sebagai *collective memory* masyarakatnya (Rossi, 1982) dengan *urban historic centre* atau pusat sejarah kota (Papageorgiou, 1971; Rapoport, 1982) dan *permanency element* (Rossi,

1982). *Urban historic centre* dengan *permanency element*-nya sering disebut sebagai *fixed element* karena kemampuan bertahannya sangat tinggi, tidak rentang perubahan serta menjadi acuan pengembangan (Papageorgiou, 1971; Rapoport, 1982; Rossi, 1982).

Tata ruang kota harus menjadi pertimbangan lapisan sejarah perkembangan fisik ruang. Salah satu lapisan fisik perkotaan yaitu munculnya kawasan perekonomian sebagai dampak perkembangan suatu komunitas yang kemudian dalam tulisan ini disebut Kawasan Pusaka Niaga sebagai penggantian istilah *main street*, *downtown business district* dan *commercial economic district*. *Main street* sering dituliskan sebagai transformasi ekonomi secara fisik, sosial, budaya dan ekonomi. *Main street* merupakan pusat, inti kota dan mesin perekonomian (L.Dono & S. Glisson, 2009), revitalisasi pusat kota (Neamtu & Leuca, 2006; Robertson, 2004) dengan strategi pengelolaan kawasan (Neamtu & Leuca, 2006). *Main street* berhubungan dengan perencanaan dan perancangan untuk merevitalisasi ekonomi kawasan berdasarkan pelestarian sebagai alat dan katalis (Heritage Canada Foundation, 2009; Nasional Main Street Centre, 2018). Upaya pembangunan masyarakat yang bertanggungjawab pada keberlanjutan masa depan dan ekonominya (Heritage Canada Foundation, 2009) melalui pembangunan perekonomian berbasis pelestarian (L.Dono & S. Glisson, 2009). *Main street* dikenal luas pada tahun 1977 saat National Trust for Historic Preservation memperkenalkan tiga proyek percontohan penyelamatan bangunan bersejarah yang terancam hancur di Kota Galesburg, Illinois; Hot Springs, South Dakota dan Madison, Indiana (Kawalec & Mount, 1984; Robertson, 2004). Proyek tersebut memberikan empat pendekatan mendasar tentang *main street* dalam pelestarian kawasan yaitu (Robertson, 2004):

- a. perlunya pengelolaan penuh waktu dan kemitraan swasta-publik yang kuat disertai kesadaran kebutuhan organisasi yang kuat
- b. promosi yang efektif
- c. komitmen terhadap desain yang berkualitas
- d. kebutuhan diversifikasi ekonomi

Berkat keberhasilan proyek sebelumnya, tahun 1980 mendirikan dan mengesahkan National Trust for Historic Preservation dengan enam penyandang dana serta perluasan pekerjaan di enam negara bagian dengan masing-masing lima kota. Keberhasilan proyek dilihat dari lima pendekatan yaitu (Kawalec & Mount, 1984):

- a. kerjasama pemerintah dan swasta
- b. pengetahuan perangkat keuangan
- c. pengetahuan teknik pemasaran dan perekrutan
- d. kepemimpinan yang kuat
- e. dukungan masyarakat

Pusat kota identik dengan perubahan yang bergerak cepat dan tidak terkendali karena kekuatan ekonomi dan sosial budaya (L.Dono & S. Glisson, 2009). Kawasan tidak bisa dilepaskan dari kemampuan untuk mengembangkan diri melalui desain fisik kawasan serta pengorganisasian pengelolaan agar mampu menjadi promosi bagi kawasan (HSI, 2023b; L.Dono & S. Glisson, 2009).

Terdapat empat pendekatan (HSI, 2023a; Neamtu & Leuca, 2006; Robertson, 2004) yaitu *design*; *promotion*, *organisation* dan *economic restructuring* (Neamtu & Leuca, 2006; Robertson, 2004) atau *design*, *promotion*, *organization* and *economic vitality* (HSI, 2023a) serta delapan prinsip dalam *main street* yaitu *comprehensive*, *incremental*, *self-help*, *partnerships*, *identifying and capitalizing on existing assets*, *quality*, *change* dan *implementation* (HSI, 2023a).



Gambar 1. Empat Prinsip dalam Program Kawasan Pusaka Niaga-Main Street
Sumber: (*Heritage Strategies International, 2023*)

Kawasan pusaka niaga mempunyai dua kata kunci yaitu pusat perekonomian dan sejarah pusat kota. Keberlanjutan pusat kota sebagai kawasan perekonomian dengan nilai atau arti penting kawasan dalam kurun waktu yang lama. Kawasan Pusaka Niaga Indonesia merupakan koridor ekonomi pusat kota yang ada di kota-kota bersejarah di Indonesia. Indonesia memiliki banyak Kawasan Pusaka Niaga dengan problematika masing-masing sesuai dengan tingkatan pertumbuhan kota dan status kota. Beberapa Kawasan Pusaka Niaga Indonesia antara lain koridor Tugu Pal Putih sampai nol kilometer Yogyakarta, koridor Braga Bandung, koridor Kesawan Medan dan koridor Poncol - Alun-Alun - Pecinan Kota Magelang.

Olah Desain Arsitektur Kawasan Pusaka Niaga

Olah desain atau adaptasi dalam arsitektur pelestarian adalah penyesuaian fungsi baru sebagai solusi pelestarian bangunan bersejarah (Van Oers & Haraguchi, 2003); untuk keberlanjutan bentuk bangunan (Licciardi & Amirtahmasebi, 2012; Moshinsky, 2018); mengendalikan perubahan (Licciardi & Amirtahmasebi, 2012; Moshinsky, 2018) dengan tetap mempertimbangkan nilai yang ada (Van Oers & Haraguchi, 2003) dan transformasi yang jelas (Moshinsky, 2018). Adaptasi mempertimbangkan aspek keberlanjutan fisik, sosial, budaya dan ekonomi (Moshinsky, 2018) serta kapasitas perubahan (Utami, 2020) dengan kemampuan masuknya pembaharuan dalam tatanan nilai yang sudah baku (Adianti & Rahmi, 2023) melalui partisipasi aktif dari pemilik bangunan. Adaptasi dilakukan untuk peningkatan nilai bangunan, kawasan ataupun ruang kota. Hal ini tentunya sesuai dengan amanat dari *Sustainable Development Goals* khususnya pada item 11.4 yaitu pelestarian warisan budaya dan alam (Kementerian PPN, 2020).

Adaptasi sebagai upaya untuk pengembangan pusaka atau cagar budaya untuk mendapatkan kesesuaian kebutuhan dengan melakukan perubahan terbatas agar tidak mengakibatkan menurunnya nilai penting (Pemerintah Indonesia, 2010), memodifikasi bentuk untuk kemanfaatan (Australia ICOMOS, 1999). Implementasinya bisa dalam bentuk ruang dalam bangunan maupun ruang dalam kawasan yang memuat sarana dan prasarannya untuk meningkatkan nilai ekonomi (Licciardi & Amirtahmasebi, 2012).

Salah satu metode adaptasi dalam pelestarian arsitektur bangunan dan kawasan adalah Olah Desain Arsitektur Pusaka (ODAP) atau *Infill Design in Heritage Architecture* (IDHA). ODAP sebagai upaya pelestarian berupa olah fungsi dan pengembangan budaya masyarakat untuk peningkatan vitalitas kawasan dan menjaga keserasian dalam ragam (a) olah desain bangunan; (b) olah desain interior; (c) olah desain interior konstruktif; (d) olah desain atap; (e) olah desain atap konstruktif dan (f) olah desain dasar (Adishakti, 2017) dengan mempertimbangkan dampak perubahannya atau *Heritage Impact Assesment* (HIA). ODAP dalam peningkatan fungsinya mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial dan budaya (Ashworth, 1991; Bandarin & van Oers, 2012; Clarke et al., 2020; UNESCO World Heritage Centre, 2008). Olah Desain Arsitektur Pusaka (ODAP) dilakukan untuk menunjang penyatuan nilai lama dan baru dengan menggunakan metode *Evidence Based Design* (EBD) didukung pendekatan *Post Occupation*

Evaluation (POE) atau Evaluasi Purna Huni (EPH) untuk kasus bangunan pusaka (Utami et al., 2023). Perlakuan yang tepat akan memberikan kekuatan pada perlindungan nilai dan arti penting. Ketepatan ODAP harus mengkolaborasikan nilai dan arti penting dengan fungsi yang baru dengan memperhatikan bukti nilai dan arti penting, bukti ketidakefektifan bentuk ruang dan fungsi saat ini serta rencana fungsi yang baru (Utami et al., 2023).

Identifikasi fisik kawasan pusaka niaga sebagai bagian dari tanggung jawab arsitek harus memuat aspek sosial, budaya dan ekonomi untuk solusi pengembangan kawasan yang juga mencakup tataran fisik, sosial, budaya dan ekonomi serta mempertimbangkan kemampuan penyatuan pada nilai yang sudah ada agar tidak merusak (Utami, 2022). Langkah awal yang penting untuk pengembangan dan penataan kawasan pusaka niaga adalah identifikasi kawasan dengan melihat sejarah perkembangan kota dan identifikasi potensi dan permasalahan saat ini. Salah satu tahapannya yaitu pendokumentasian bangunan dan kawasan yang seharusnya dilakukan secara digital dengan menggunakan perangkat lunak misalnya BIM *Heritage* untuk informasi yang akurat (Adianti et al., 2021). Langkah tersebut bermanfaat pada saat pengambilan keputusan pengembangan dan pemanfaatan agar tidak merusak nilai pusaka (Utami et al., 2023). Pendokumentasian untuk menjaga ambang batas kemampuan masuknya elemen-elemen baru dalam tata ruang arsitektur (Adianti & Rahmi, 2023).

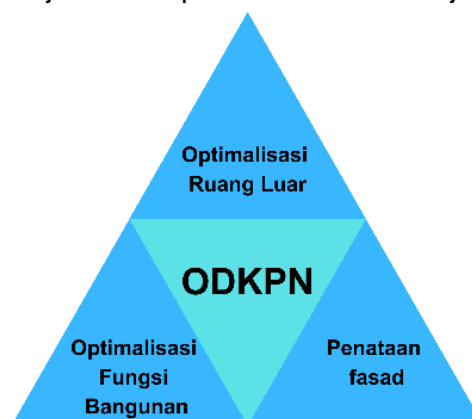
Identifikasi arti penting dalam Olah Desain Kawasan Pusaka Niaga dilakukan dengan:

- Menggali nilai dan arti penting dari sejarah bangunan dan kawasan dari aspek ekonomi perkotaan
- Melakukan pengukuran, penggambaran ulang, dan pendokumentasian kawasan
- Melakukan rekonstruksi bentuk bangunan dan kawasan
- Menganalisis elemen dan *ornament* pada fasad bangunan dan kawasan
- Memberikan rekomendasi desain pengembangan
- Membuat dialog fungsi baru pada arti penting bangunan dan kawasan

Identifikasi untuk mendapatkan batasan yang boleh dilakukan dan tidak untuk melestarikan nilai dan untuk menghindari menggunakan konsep yang sama dari daerah lain atau plagiasi produk yang akan menghilangkan nilai lokal. Berdasarkan pertimbangan bahwa Olah Desain Kawasan Pusaka Niaga membahas tiga komponen yaitu bentuk, fungsi dan ekonomi maka dalam penerapannya dapat dilakukan dengan:

- Optimalisasi fungsi ruang luar dan aktivitasnya
- Optimalisasi fungsi bangunan
- Penataan fasad bangunan

Ketiga aspek di atas bisa berhasil jika ada peran pemilik bangunan untuk melakukan olah desain bangunan mengacu kebijakan dari pemerintah serta kerjasama dari swasta.



Gambar 2. Tiga Aspek dalam Olah Desain Kawasan Pusaka Niaga
Sumber: (Analisa, 2023)

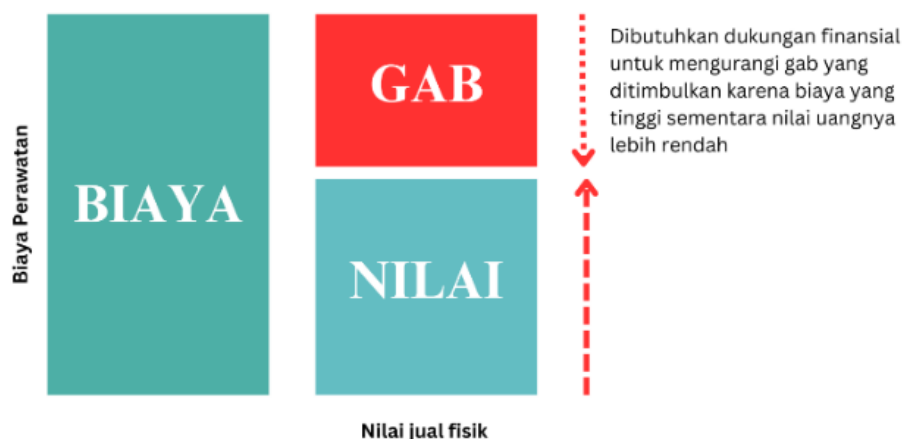
Kemitraan dalam Pelestarian Kawasan Pusaka Niaga

Kemitraan berguna untuk pengembangan dan memperkuat pelestarian yang melibatkan banyak pihak (Adishakti, 2012). Untuk keberlanjutan kawasan pusaka niaga dibutuhkan peran

serta aktif dari pemilik bangunan dengan kerjasama pemerintah dan swasta. Pemerintah dan swasta sebagai jembatan pelestarian.

Konsep kemitraan yang digunakan selama ini adalah *Public Privat Partnership* (PPP) yang menjelaskan kerjasama swasta dengan pemerintah dalam upaya penyediaan sarana prasarana di kawasan ataupun bangunan bersejarah. Seiring dengan waktu berkembang 4P (*Public Privat People Partnership*) serta 5P (*Public Privat People Policy Partnership*). Pengembangan konsep tersebut dilakukan karena tuntutan kebutuhan kemitraan yang harus terstruktur dan holistik. Kemitraan diperlukan karena adanya ketimpangan atau ketidakmampuan dalam pelaksanaan pelestarian. Ketidakmampuan dalam bentuk pendanaan, pelaksanaan teknis ataupun pengelolaan. Oleh karena itu, dalam kemitraan tidak hanya dengan pihak yang bergerak di dunia usaha, namun juga bisa dengan berbagai instansi yang mampu menyelesaikan permasalahan ketidakmampuan, misalnya dengan dunia pendidikan ataupun komunitas yang bergerak khusus di bidang pelestarian.

Kerjasama pembiayaan dilakukan sebagai solusi kebutuhan pelestarian yang tinggi sementara tidak semua pemilik dan atau pemerintah mempunyai kemampuan pendanaan (Licciardi & Amirtahmasebi, 2012; Rypkema, 2015). Setidaknya terdapat ragam ketidakmampuan berdasarkan 3M, Mengetahui-Mau-Mampu. Ketidakmampuan dari aspek pengetahuan diterjemahkan dengan M yang pertama yaitu "Mengetahui". M kedua yaitu "Mau" artinya akan menjalani dengan pengetahuan yang dimiliki ataupun belum mempunyai pengetahuan pelestarian, sedangkan M ke tiga yaitu "Mampu" yang diartikan mampu dari aspek keuangan (Utami, 2023a). Terdapat beberapa kemungkinan pada pelaksanaan pelestarian bangunan di Kawasan Pusaka Niaga yaitu (1) mengetahui namun tidak mau dan tidak mampu; (2) mengetahui, mau namun tidak mampu; (3) mengetahui, mau dan mampu; (4) tidak mengetahui, tidak mau dan tidak mampu, (5) tidak mengetahui, mau namun tidak mampu dan (6) tidak mengetahui, namun mau dan mampu. Pemeliharaan bangunan dan kawasan pusaka membutuhkan pendanaan yang besar melebihi nilai *asset* secara fisik (Rypkema, 2015). Penguatan ekonomi pusaka dengan sistem pembiayaan yang besar dapat disiasati berupa (a) membentuk dana abadi pelestarian serta penggalangan dana; (b) mendorong kemitraan publik-masyarakat-swasta; (c) memfasilitasi kewirausahaan pusaka, pariwisata dan ekonomi kreatif dan (d) mendorong pembentukan sistem pengurangan pajak bagi filantropi pusaka dan pemilik *property* pusaka (Adishakti, 2012). Sistem kebersamaan dalam menjaga nilai dan arti penting karena munculnya *gap* pembiayaan dan nilai fisik merupakan salah satu metode untuk meminimalisir dampak negatif karena besarnya pembiayaan pelestarian (Rypkema, 2015; Rypkema & Cheong, 2011).



Gambar 3. Ilustrasi Pentingnya Kemitraan dalam Pendanaan Pelestarian
Sumber: (Donovan Rypkema, 2012)

- Terdapat enam prinsip pengembangan kemitraan (Adishakti, 2012) yaitu:
- Kemitraan dapat dikembangkan diantara dua pihak atau lebih
 - Kemitraan perlu dikembangkan pada tingkat usaha besar, usaha menengah, dan usaha kecil

- c. Kemitraan dikembangkan dengan prinsip saling menguntungkan, saling mengisi, saling memajukan dalam kerja sama yang berkelanjutan
- d. Kemitraan dikembangkan dalam posisi kesetaraan tanpa tekanan
- e. Kemitraan dikembangkan berangsur-angsur sesuai dengan kesiapan kedua pihak
- f. Kemitraan dapat dikembangkan dalam satu daerah atau lintas daerah sesuai dengan potensi dan kebutuhannya.

3. Metode Penelitian

Tulisan ini membahas tentang Kawasan Pusaka Niaga menggunakan teori pelestarian dan konsep kemitraan. Studi kasus yang diambil adalah Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang sebuah kota bersejarah yang memiliki koridor ekonomi yang sudah ada lebih dari dua ratus tahun yang lalu. Tahapan yang dilakukan di awal adalah klasifikasi teori yang berhubungan dengan kawasan pusaka niaga-pelestarian kawasan dan olah desain kawasan-konsep kemitraan dalam pelestarian. Data kondisi fisik bangunan dan koridor didapatkan dari sumber foto dan peta pada masa kolonial Belanda, buku dan majalah yang memuat fakta pada masa lalu serta laman KITLV dan KIT. Selain itu juga dengan melihat fakta secara langsung di tahun 2024 sebagai perbandingan kondisi fisik. Hasil dari dialog teori digunakan sebagai kaca mata melihat Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang dengan penataan sebagai koridor pusaka.

4. Hasil dan Pembahasan

Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang

Wilayah Kota Magelang sebagai pusaka saujana perkotaan dengan perkembangan ruang fisiknya yang dipengaruhi oleh alam (Utami, 2022, 2023b) diceritakan sudah ada sejak lima belas abad yang lalu, saat sebuah lembah dikelilingi gunung dan dialiri sungai diyakini kesuciannya. Kesucian, kesuburan, keindahan dan kestrategisan menjadi konsep yang selalu berkesinambungan sampai saat ini (Utami, 2013). Keempat konsep tersebut sebagai pembentuk saujana terlihat pada tata ruang fisik, termasuk untuk koridor perekonomiannya. Bentang alam lembah gunung di sisi Timur dan Barat kota serta di sisi Utara membentuk palung yang diapit Sungai Progo di Barat dan Sungai Elo di Timur kota. Palung datar yang menghubungkan Semarang – Yogyakarta menarik perhatian setiap penguasa untuk menjadikan wilayah Kota Magelang sebagai daerah penghubung dan pertahanan antar wilayah serta sebagai daerah peristirahatan karena keindahan dari dalam dan ke luar kota dan daerah penyedia makanan karena kesuburan tanahnya. Ujung Selatan kota terdapat Bukit Tidar sebagai pelengkap permata kota.



Gambar 4. Kota Magelang dan Bukit Tidar Sebagai Permata Kota
Sumber: (Penulis, 2024)

Kehadiran masyarakat pendatang dan bergabung dengan masyarakat pribumi membentuk permukiman-permukiman dengan zonanya masing-masing. Salah satu zona yang kuat dengan ekonomi perkotaan adalah koridor Jalan Ahmad Yani (pertigaan Menowo) sampai Jalan Pemuda yang berujung pada posisi pasar tradisional berada. Setidaknya pada koridor tersebut ada tiga titik perekonomian berdasarkan zona permukiman yaitu dari utara terdapat masyarakat Arab dengan pasar Wates yang dikenal dengan Pasar Kebonpolo, zona Pecinan di permukiman Cina dan di ujung Selatan terdapat Pasar Rejowinangun sebagai pasar tradisional

masyarakat pribumi. Pasar pribumi tersebar di banyak kawasan dalam skala yang lebih kecil. Koridor perekonomian tersebut semakin diperkuat dengan adanya jalur kereta api sejak akhir abad 19 dan tentunya jalur darat sudah berkembang sejak wilayah Magelang sebagai *kebondalem*-nya Kasunanan Surakarta. Meskipun ada tiga titik simpul, koridor ekonomi Kota Magelang sebagai Kawasan Pusaka Niaga adalah Poncol – Pecinan dengan panjang koridor kurang lebih 2 kilometer.

Nilai dan Arti Penting Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang

Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang terbentuk dengan pertimbangan jalur yang datar untuk kemudahan pergerakan antar wilayah. Diperkirakan permukiman di wilayah Kota Magelang sudah ada sejak abad sepuluh dan berkembang pesat di bawah kekuasaan demang dengan status sebagai *kebondalem*. Seiring dengan waktu lahan tersebut menjadi pusat kegiatan perekonomian yang menghubungkan setidaknya empat suku bangsa yaitu masyarakat pribumi, pendatang Cina, Arab dan orang Belanda. Pertengahan abad ke sembilan belas, pertigaan Kebonpolo sampai pertigaan Pasar Rejowinangun menjadi koridor ekonomi dengan banyaknya pertokoan dan perkantoran yang berkembang mulai akhir abad tersebut. Kawasan Poncol yang didominasi masyarakat Eropa mengimbangi dengan toko-toko yang banyak menyediakan kebutuhan masyarakat Eropa yang sebelumnya dilayani di pertokoan Pecinan. Menariknya dari Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang adalah adanya simpul pembeda zona berupa alun-alun yang menghubungkan koridor ekonomi Eropa dan Cina. Terdapat perbedaan yang sangat kentara pada tipologi bangunan di Poncol dengan koridor komersial campuran dan Pecinan sebagai fungsi komersial. Koridor komersial campuran di Poncol dengan percampuran fungsi sebagai toko, rumah toko, perkantoran dan penginapan. Tampilan Pecinan lebih homogen dengan keseragaman lebih ke elemen bangunan, sementara dengan fungsi yang heterogennya Poncol mempunyai tampilan bangunan yang lebih beragam. Demikian juga dengan tipologi penggunaan lahannya yang berdampak pada aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Beberapa mempunyai konsep *land huis* pada lahan penginapan dan fungsi lain kecuali toko. Poncol bagian utara lebih banyak didominasi pertokoan dengan GSB yang seragam.



Gambar 5. Koridor Kawasan Pusaka Niaga Magelang, Poncol – Pecinan Magelang
Sumber: (Lapangan, 2024)

Tabel 1. Karakter Kawasan Pusaka Niaga Poncol-Bangunan Sekeliling Alun-Alun-Pecinan

No	Parameter	Poncol	Pecinan
1	Fungsi Bangunan	Beragam	Sejenis
2	Tampilan Bangunan	Beragam	Sejenis
3	Ruang Terbuka	Ada	Tidak ada
4	Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Tidak Seragam	Seragam
5	Garis Langit Bangunan	Beragam	Satu Garis
6	Elemen Bangunan	Beragam	Setipe

Bisa diceritakan bahwa nilai dan arti penting pada Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang adalah sebagai berikut:

- a. **Poncol.** Kawasan yang didominasi pertokoan milik orang Eropa dan beberapa lahannya dibangun hotel (Hotel Centrum, Hotel Sindoro dan Hotel Montagne) serta perusahaan dagang (Maresch en Co). Di sisi utara kawasan merupakan deretan pertokoan dengan ketinggian yang sama, sementara sisi selatan merupakan deretan bangunan fungsi

- campuran dengan semua bangunan berbasis lahan. Garis Sempadan Bangunan yang diterapkan berbeda-beda.
- b. **Pusat Kota: Sekeliling Alun-Alun.** Kawasan yang dibentuk oleh elemen awal kota dengan titik simpul berupa alun-alun. Alun-alun yang awalnya dibentuk dengan adanya lahan penguasa (demang-adipati-bupati) dan permukiman masyarakat pribumi dengan masjidnya, berkembang menjadi pusat kegiatan yang dibentuk dengan ragam tempat ibadah (masjid, gereja Kristen, gereja katolik, klenteng), penguasa lokal (kadipaten), sekolah (MOSVIA, Susteran), beberapa kantor swasta dan pemerintah, hotel (Hotel Loze), beberapa toko, bioskop dan gedung hiburan.
 - c. **Pecinan.** Kawasan berupa deretan pertokoan dengan permulaan segmen terdapat klenteng di sisi Barat dan apotik Gorkom di sisi Timur. Garis Sempadan Bangunannya semua sama dengan karakter denah dan fasad sebagai bangunan toko yaitu lebar di bagian depan semua sama dan memanjang ke belakang. Diperkirakan ada perubahan yang *significant* pada bentuk dan fasad. Pada beberapa foto lama tahun 1910 yang ditemukan terdapat dua bentukan yang berbeda yaitu pertokoan dengan bangunan sederhana dan bangunan modern. Diperkirakan perubahan terus berjalan dan menghasilkan bentukan bangunan yang masih ada sampai saat ini.

Kawasan Pusaka Niaga Pecinan dan Poncol Magelang

Sebagaimana teori yang diberikan Aldo Rossi dan Amos Rapoport tentang *fixed-element*, meskipun terdapat perubahan bentuk bangunan dan fasad bangunan, namun struktur perkotaan Magelang tetap bertahan. Sampai saat ini koridor yang menerus.



Gambar 6. Suasana Koridor Pecinan Magelang di Awal Abad 20 (Koleksi KITLV, Leiden)



Gambar 7. Suasana Koridor Poncol Magelang di Awal Abad 20 (Koleksi KITLV, Leiden)



Gambar 8. Bangunan Toko Serba Ada di Poncol Magelang (Sjouke, 1935)



Gambar 9. Ragam Fasad Asli Bangunan di Poncol yang Masih Bertahan
Sumber: (Gambar Ulang Foto, 2024)

Konsep Kemitraan Kawasan Pusaka Niaga Pecinan Kota Magelang

Kawasan Pusaka Niaga di Kota Magelang mempunyai peran sebagai jalur utama kota dari arah Utara ke Selatan dan membelah kota menjadi bagian Barat dan Timur pusat kota. Dari waktu ke waktu tidak banyak perubahan pada kawasan tersebut. Namun demikian, pengembangan kawasan belum maksimal dengan status kota kecil. Meskipun Kota Magelang sebagai jalur transportasi Yogyakarta-Semarang, namun perkembangan koridor ekonomi tidak mengalami peningkatan yang signifikan. Geliat perekonomian kota selayaknya kota kecil yang masih harus mendapat perlakuan khusus untuk menghidupkan aktivitas ekonomi lokal menjadi menguat.

Setidaknya mengacu pada teori dan *best practice* yang ada, pengelolaan Kawasan Pusaka Niaga Poncol-Pecinan Kota Magelang dapat dilihat dari empat pendekatan yaitu organisasi, desain, promosi dan validitas ekonomi dengan penjelasan berikut:

- a. **Organisasi.** Dibutuhkan organisasi lokal yang mengelola pusaka kota yang tersebar di Magelang dan jika memungkinkan terbentuk adanya organisasi khusus yang mengelola bangunan pusaka di koridor ekonomi, khususnya Koridor Pusaka Niaga. Organisasi yang mengelola pemilihan aktivitas ekonomi dan sosial budaya yang tepat serta menjadi jembatan utama yang menghubungkan pemilik bangunan-pemerintah-dunia usaha. Pembentukan organisasi diupayakan terfokus pada pengelolaan bangunan pusaka dan fungsi ke depannya dengan aktivitas yang tepat dengan melibatkan para pemilik bangunan di koridor Poncol - Pecinan. Meskipun banyak kasus yang ditangani oleh organisasi besar, namun organisasi yang lebih tepat untuk kota kecil adalah pengurus lokal agar tetap mampu menjaga keseimbangan ekonomi lokal dan kepentingan pengembangan kawasan.
- b. **Desain.** Organisasi berkolaborasi dengan para pemilik menjadi bagian dari pemerintah dalam penataan koridor untuk kelengkapan sarana prasarana kawasan sebagai koridor niaga dan sebagai jalur utama kota. Desain harus mengacu pada nilai kawasan dan masing-masing keunikan bangunan serta tidak melakukan pelanggaran pembentukan fasad baru. Pengaturan penanda bangunan berupa papan toko dan usaha serta kelengkapan *street furniture* yang didukung juga untuk kaum disabilitas. Pemahaman perlindungan-pengembangan-pemanfaatan sesuai amanat perundang-undangan harus menjadi bagian kewajiban pemerintah untuk mensosialisasikan pada para pemilik bangunan pusaka. Arsitek bangunan maupun arsitek kawasan sudah seharusnya selalu menjaga nilai kawasan pusaka niaga pada saat melakukan pemugaran dan atau melakukan penataan koridor. Arsitek juga harus mempunyai kepekaan dalam membaca fungsi baru yang tepat pada bangunan-bangunan yang berada di sepanjang koridor kawasan. Fungsi bangunan tidak harus selalu bangunan komersial berupa pertokoan namun bisa berkembang pada fungsi yang lain tanpa merusak tatanan yang sudah ada.
- c. **Promosi.** Setelah adanya organisasi dan dukungan teknis serta pendanaan yang dapat digunakan dalam kegiatan pelestarian, langkah berikutnya yang harus dilakukan dalam menyebarkan promosi pusaka kota secara positif dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai lokal dan keberlanjutan. Promosi dapat dilakukan dengan penyelenggaraan berbagai aktivitas yang menggunakan koridor jalan di Kawasan Pusaka Niaga. Magelang sebagai kota militer dengan berbagai aktivitas rutin sudah seharusnya status tersebut dijadikan

promosi dengan mengikutsertakan potensi ruang kawasan pusaka niaga yang sudah dilakukan penataan. Selain sebagai kota militer, Kota Magelang tidak bisa dilepaskan dengan kegiatan rutin para peziarah dengan mendatangi Bukit Tidar serta para biksu di acara Waisak yang menggunakan Jalan Pemuda atau Pecinan sebagai bagian dari kegiatan mereka.

- d. **Validitas ekonomi.** Adanya upaya pemerintah daerah dalam menjamin pelaksanaan kegiatan ekonomi pada bangunan pusaka di kawasan pusaka niaga sebagai bagian dari sejarah perkembangan kota yang akan selalu berjalan dengan penyandingan upaya pelestarian yang seimbang dan berkelanjutan. Pemerintah daerah mempunyai tanggungjawab dalam memberikan peluang kemitraan yang tidak hanya untuk penyediaan sarana prasarana, namun juga untuk keamanan fisik bangunan pusaka yang dimiliki masyarakat. Kompensasi dan *insentive* sebagai salah satu bentuk dari penghargaan seharusnya menjadi perhatian bagi pemerintah untuk pelestarian kawasan pusaka niaga.

5. Kesimpulan

Koridor Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang dengan posisinya berada di jalur utama kota mempunyai potensi pengembangan yang tinggi, namun kenyataannya belum dikelola sesuai dengan kaidah-kaidah pelestarian. Dibutuhkan kemitraan bersama pihak swasta dengan payung besar sebuah organisasi untuk lebih mengoptimalkan kawasan pusaka niaga. Organisasi yang mengelola penataan desain serta mempersiapkan promosi sebagai kawasan yang potensial dikembangkan dengan prinsip yang saling menguntungkan semua pihak, penataan infrastruktur dengan penyediaan elemen pendukungnya. Diperlukan kemampuan memberikan narasi yang tepat agar tercipta kemitraan yang memegang asas keseimbangan dan kemanfaatan. Kemitraan antara pemerintah daerah-pusat dengan swasta dan pemilik bangunan yang berada di koridor tersebut menjadi kunci utama keberhasilan penataan Kawasan Pusaka Niaga Kota Magelang. Berpegang empat prinsip penataan kawasan pusaka niaga tersebut yaitu organisasi, desain, validitas ekonomi, dan promosi diharapkan bisa menjadi jembatan penataan kawasan yang berkelanjutan untuk Kota Magelang.

Daftar Pustaka

- Adianti, I., & Rahmi, D. H. (2023). *Spatial Permeability in Kraton Yogyakarta , Indonesia during the HB IX-HB X Periods*. 10(9), 329–342.
- Adianti, I., T. Adishakti, L., & Hadi Rahmi, D. (2021). Literatur Review: TEKNOLOGI dalam DOKUMENTASI BANGUNAN PUSAKA. *SADE : Jurnal Arsitektur, Planologi Dan Teknik Sipil*, 1(2), 51–58. <https://doi.org/10.29303/sade.v1i2.13>
- Adishakti, L. (2012). *Kota Pusaka Sebagai Pembangkit Ekonomi Kreatif Di Indonesia*. 1–53.
- Adishakti, L. (2017). Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya , Tonggak Keberlanjutan Kota Pusaka. *Workshop Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya*.
- Ashworth, G. J. (1991). *Heritage planning: Conservation as the management of urban change*. Geo Pers, Netherlands.
- Australia ICOMOS. (1999). The Burra Charter : the Australia ICOMOS charter for places of cultural significance 1999 : with associated guidelines and code on the ethics of co-existence. *International Council on Monuments and Sites*, 23. http://australia.icomos.org/wp-content/uploads/BURRA_CHARTER.pdf
- Bandarin, F., & van Oers, R. (2012). The Historic Urban Landscape. In *The Historic Urban Landscape*. <https://doi.org/10.1002/9781119968115>
- Bandarin, F., & van Oers, R. (2015). Reconnecting The City. The Historic Urban Landscape Approach and The Future of Urban Heritage. In F. Bandarin & R. V. Oers (Eds.), *Reconnecting the City The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage*. John Wiley & Sons, Ltd.
- Clarke, N., Kuipers, M., & Stroux, S. (2020). Embedding built heritage values in architectural design education. *International Journal of Technology and Design Education*, 30(5), 867–883. <https://doi.org/10.1007/s10798-019-09534-4>
- Heritage Canada Foundation. (2009). *The Main Street Program : Past and Present* (Issue March). <http://www.pcs.gov.sk.ca/msprogramhcf>
- HSI. (2023a). *Indonesia Meets Main Street Masterclass - Introduction*.

- HSI. (2023b). Tools/Strategies/Incentives. In *Indonesian Meets Main Street Masterclass*.
- Kawalec, B., & Mount, R. (1984). Resurfing Main Street. Downtown revival Under The Main Street Program. *Carolina Planning Journal*, 34–38.
- Kementerian PPN. (2020). Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Aksi - Edisi II Tujuan Pembangunan Berkelanjutan/ Sustainable Development Goals (TPB/SDGs). In *Kementerian PPN*.
- L.Dono, A., & S. Glisson, L. (2009). Revitalizing main street: a practitioners guide to comprehensive commercial district revitalization. In *The National Trust for Historic Preservation*.
- Licciardi, G., & Amirtahmasebi, R. (2012). The Economics of Uniqueness. Inverting in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development. In *Urban Development Series*. Tje World Bank.
- Moshinsky, M. (2018). Building Urban Resilience Through Change of Use. In *Nucl. Phys.* (Vol. 13, Issue 1).
- Nasional Main Street Centre. (2018). *Measuring Impact for Main Street Transformation: A Practitioner's Guide*.
- Neamtu, B., & Leuca, C. R. (2006). *Adapting The US Main Street Philosophy and Program To The Romanian Urban Context. Could It Possibly Work?* 80–95.
- Nursyamsu, L., & Marcillia, S. R. (2022). Persepsi terhadap Kondisi Pelestarian Bangunan Cagar Budaya yang Menjadi Atraksi Wisata di Kotagede. *ATRIUM: Jurnal Arsitektur*, 8(1), 27-42.
- Papageorgiou, A. (1971). *Continuity and change: preservation in city planning*. Pall Mall Press.
- Pemerintah Indonesia. (2010). *Undang Undang Republik Indonesia No 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya*.
- Rapoport, A. (1982). The meaning of the built environment. A Non Verbal Communication Approach. In *Habitat International* (Vol. 8, Issue 2). Sage Publication. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(84\)90014-6](https://doi.org/10.1016/0197-3975(84)90014-6)
- Robertson, K. A. (2004). The Main Street Approach to Downtown Development Development: AN Examination of The Four Point Program. *Journal of Architectural Adn Planning Reserach*, 21(1), 55–73.
- Rossi, A. (1982). *The Architecture of The City*. The Graham Foundation for Advanced Studies in the Fine Arts, Chicago, Illinois, and The Institute for Architecture and Urban Studies, New York, New York.
- Rypkema, D. (2015). Devising Financial Tools for Urban Conservation. In *Reconnecting the City The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage*.
- Rypkema, D., & Cheong, C. (2011). *Measurements and Indicators of Heritage As Development*. http://openarchive.icomos.org/1283/1/IV-1-Article3_Rypkema_Cheong.pdf
- UNESCO. (2021). Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention. In *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention* (Issue WHS, p. 188). <http://whc.unesco.org/archive/opguide08-en.pdf>
- UNESCO World Heritage Centre. (2008). *World Heritage Committee - 32nd session. May*.
- Utami, W. (2013). *Konsep Saujana Kota Magelang*. Universitas Gadjah Mada.
- Utami, W. (2020). Resilience of cultural landscape heritage study in spatial tourism context. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 402(1).
- Utami, W. (2022). Kota Magelang Dalam Penataan Saujana Pusaka. *Seminar on Architecture Research and Technology, 2022*, 105–118.
- Utami, W. (2023a). *Naskah Akademik Penghargaan Cagar Budaya Kota Magelang*.
- Utami, W. (2023b). SAUJANA MAGELANG : KOTA PUSAKA BERBASIS ALAM. *Jurnal Arsitekta*, November, 85–95.
- Utami, W., Rahmi, N. E., Bahri, I., Zebua, P., Tumanggor, W., Arsitektur, D., Teknik, F., & Utara, U. S. (2023). *Identifikasi Fisik Bangunan*. 3(1), 15–25.
- Van Oers, R., & Haraguchi, S. (2003). Identification and Documentation of Modern Heritage. *World Heritage Papers* 5, 121. <http://whc.unesco.org/en/series/5/>