

## **Peningkatan Vitalitas Kawasan Bersejarah Melalui Strategi *Retrofitting* di Kota Lama Padang**

**Dwi Luthfiya Yumna, Muhammad Sani Roychansyah**

Program Studi Magister Rancang Kota, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada

---

### **ARTICLE INFO**

#### **Kata Kunci:**

Vitalitas Kawasan; Kota Lama Padang; Retrofitting Kawasan; Konektivitas Spasial; Adaptive Reuse; Kawasan Bersejarah.

#### **\*Correspondence email:**

[dwiluthfiya13@gmail.com](mailto:dwiluthfiya13@gmail.com);  
[saniroy@ugm.ac.id](mailto:saniroy@ugm.ac.id)

**Submitted:** 01 Januari 2026

**Revised:** 29 Januari 2026

**Accepted:** 30 Januari 2026

**Published:** 04 Februari 2026

### **ABSTRAK**

Kawasan Kota Lama Padang merupakan kawasan bersejarah yang mengalami penurunan vitalitas akibat degradasi fisik, pergeseran pusat aktivitas kota, serta lemahnya integrasi fungsi sosial dan konektivitas spasial. Berbagai upaya pengembangan yang telah dilakukan cenderung bersifat parsial dan belum mampu menghidupkan kembali dinamika kawasan secara berkelanjutan. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya pendekatan transformasi kawasan yang lebih kontekstual dan adaptif terhadap karakter historis serta kebutuhan aktivitas masa kini. Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi peningkatan vitalitas Kawasan Kota Lama Padang melalui pendekatan retrofitting kawasan yang mengintegrasikan aspek fisik, sosial, dan spasial. Metode penelitian menggunakan pendekatan mixed methods dengan analisis kuantitatif berbasis pemetaan vitalitas dan faktor pengaruh lokal, yang kemudian disintesis dengan analisis kualitatif untuk membentuk tipologi kawasan dan strategi intervensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan dapat diklasifikasikan ke dalam sembilan tipologi spesifik yang selanjutnya dirumuskan menjadi tiga konsep intervensi utama, yaitu Re-Connect, Re-Use, dan Re-Activation. Ketiga konsep tersebut berperan dalam meningkatkan konektivitas antar-zona, mengoptimalkan pemanfaatan aset bangunan eksisting melalui adaptive reuse dan pelestarian cagar budaya, serta mengaktifkan kembali aktivitas sosial dan budaya melalui penyediaan ruang publik yang inklusif. Sebagai rekomendasi, penelitian ini menyarankan penerapan strategi retrofitting secara bertahap dan berbasis prioritas tipologi, disertai dukungan regulasi yang adaptif guna memastikan keberlanjutan vitalitas kawasan tanpa menghilangkan identitas historis Kota Lama Padang.

---

### **ABSTRACT**

#### **Keywords:**

Urban Vitality; Padang Old Town; Urban Retrofitting; Spatial Connectivity; Adaptive Reuse; Heritage Area.

*The Padang Old Town area is a historic urban district that has experienced a decline in vitality due to physical deterioration, shifts in the city's economic center, and weak integration between social functions and spatial connectivity. Previous development efforts have largely been fragmented and have not succeeded in restoring the area's dynamic urban life in a sustainable manner. These conditions indicate the need for a more adaptive and context-sensitive transformation approach that responds to both historical values and contemporary urban activities. This study aims to formulate strategies for enhancing the vitality of the Padang Old Town through an urban retrofitting approach that integrates physical improvement, social activation, and spatial connectivity. The research employs a mixed-methods approach, combining quantitative analysis through vitality mapping and identification of dominant local influencing factors with qualitative interpretation to develop area typologies and targeted intervention strategies. The findings reveal nine specific typologies derived from the synthesis of vitality quadrants and dominant spatial factors, which are subsequently consolidated into three main intervention concepts: Re-Connect, Re-Use, and Re-Activation. These concepts function to improve inter-zone accessibility, optimize existing physical assets through adaptive reuse and heritage conservation, and reactivate social and cultural dynamics by providing inclusive public spaces. This study recommends the phased implementation of retrofitting strategies based on typological priorities, supported by adaptive regulatory frameworks, to ensure sustainable urban vitality while preserving the historical identity of the Padang Old Town area.*

---

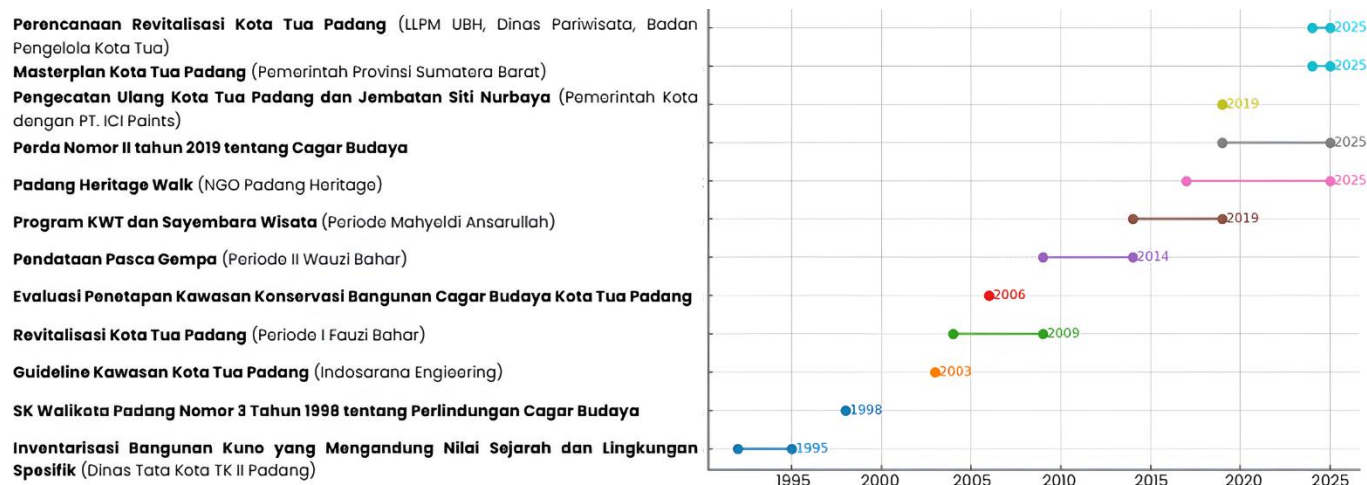
## **PENDAHULUAN**

Kawasan kota lama merupakan bagian integral dari lanskap perkotaan yang memiliki nilai historis tinggi serta mencerminkan perkembangan pola permukiman dan arsitektur sejak masa kolonial (Andoni, 2023). Sebagai artefak urban, kawasan ini menyimpan lapisan memori kolektif yang tak ternilai. Namun, karakteristik fisik yang kaku, seperti jaringan jalan sempit dan bangunan tua, sering kali menjadi kendala bagi kawasan kota lama untuk beradaptasi terhadap dinamika perkembangan zaman modern (Irma et al., 2024). Akibatnya, banyak kawasan kota lama mengalami fenomena

degradasi fungsi fisik dan sosial, serta menghadapi tekanan pembangunan yang mengubah pola aktivitas masyarakat secara signifikan (Handayani et al., 2021).

Konflik antara pelestarian kawasan dengan kebutuhan masa kini kerap terjadi di berbagai lokasi, termasuk Kota Lama Padang. Di Kota Padang, fenomena ini terlihat jelas melalui transformasi kawasan dari pusat perdagangan internasional di pesisir barat Sumatera menjadi zona yang mengalami stagnasi fungsional. Sejarah panjang Kota Padang sebagai "metropolitan" pada abad ke-16 hingga abad ke-18, yang dipicu oleh perdagangan emas dan komoditas perkebunan, menciptakan sebuah mosaik etnis dan arsitektural yang unik di sekitar Batang Arau (Azura et al., 2024). Namun, pergeseran pusat ekonomi ke arah Utara (Pasar Raya) pasca-kemerdekaan, ditambah dengan kerentanan seismik yang memuncak pada gempa bumi tahun 2009, telah memicu penurunan vitalitas kawasan ini. Menurut Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Sumatera Barat (2009) terdapat total 65 bangunan cagar budaya yang sudah rusak akibat gempa 2009, di mana 64% berada di Kota Lama Padang. Tragedi ini mengakibatkan kerusakan pada 13 dari 30 bangunan cagar budaya di kawasan Batang Arau. Selain itu, banyak bangunan non-cagar dengan arsitektur khas Belanda dan Tionghoa-Minang yang juga dibiarkan rusak. Gempa tersebut tidak hanya menghancurkan bangunan bersejarah di kawasan ini, tetapi juga memutus memori kolektif dan keterikatan ekonomi masyarakat terhadap kawasan tersebut. Akibatnya, Kota Lama Padang saat ini terjebak dalam kondisi "ruang antara", di satu sisi memiliki nilai sejarah yang tak ternilai, namun di sisi lain menderita akibat kekosongan aktivitas, dominasi sektor informal yang tidak teratur, dan degradasi fisik (Miko et al., 2023).

Kegagalan upaya pengembangan yang telah dilakukan sejak tahun 1995 hingga saat ini menunjukkan adanya diskoneksi antara kebijakan pemerintah dan realitas kebutuhan kawasan. Meskipun regulasi seperti RTRW Kota Padang 2010-2030 dan berbagai Perda Pelestarian Cagar Budaya telah diterbitkan, intervensi yang dilakukan cenderung bersifat tidak merata dan sporadis, seperti pengecatan fasad atau promosi wisata sejarah yang belum terintegrasi dengan potensi lain yang dimiliki kawasan. Masalah utama yang sering terabaikan dalam kebijakan praktis di Kota Padang adalah pengabaian terhadap aspek "vitalitas" sebagai mesin penggerak keberlanjutan kawasan. Vitalitas perkotaan, sebagaimana didefinisikan oleh (Gómez-Varo et al., 2022), bergantung pada keragaman fungsi dan intensitas interaksi manusia yang didukung oleh konfigurasi fisik yang memadai. Dalam konteks Kota Lama Padang, potensi infrastruktur seperti Pelabuhan Muaro sebagai gerbang menuju Kepulauan Mentawai dan reaktivasi Stasiun Pulau Aie seharusnya menjadi katalisator penting bagi bangkitnya aktivitas ekonomi. Namun, tanpa strategi intervensi yang tepat, infrastruktur tersebut hanya akan menjadi titik transit yang tidak terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya.



**Gambar 1.** Upaya Pengembangan Kota Lama Padang

Sumber: diolah dari Yulia et al., 2016; Kompas-Sastra, 2023; dan Universitas Bung Hatta, 2024

Tinjauan bibliometrik terhadap riset-riset sebelumnya menunjukkan adanya dominasi pada narasi konservasi dan manajemen pariwisata yang bersifat statis. Terdapat *gap* yang signifikan dalam penggunaan pendekatan teknis yang mampu menjembatani kebutuhan saat ini dengan keterbatasan kawasan sebagai kawasan bersejarah. Di sinilah konsep *retrofitting* perkotaan menjadi krusial. Penelitian yang mengintegrasikan konsep vitalitas dengan strategi *retrofitting* dalam pengembangan kembali Kawasan Kota Lama Padang masih sangat terbatas. Padahal, penurunan fungsi kawasan akibat kondisi fisik yang tidak terawat dan kegagalan dalam menstimulasi aktivitas pengunjung menjadi masalah krusial bagi vitalitas (Pratama & Suryani, 2020). Hal ini sejalan dengan pandangan (Gómez-Varo et al., 2022), yang menekankan bahwa keberagaman fungsi adalah faktor kunci pembentuk vitalitas.



### 1. Penentuan Prioritas Spasial dan Pemetaan Vitalitas

Tahap pertama difokuskan pada diagnosis tingkat vitalitas kawasan melalui pengembangan indeks vitalitas multidimensi pada level blok. Hasil penilaian vitalitas kemudian disintesis ke dalam matriks Eisenhower untuk menetapkan urgensi penanganan. Kategorisasi ini memungkinkan identifikasi area yang memerlukan tindakan segera (*urgent*), sehingga pondasi pengambilan keputusan didasarkan pada urgensi spasial yang objektif.

### 2. Identifikasi Faktor "Pemicu" Vitalitas di Tiap Blok

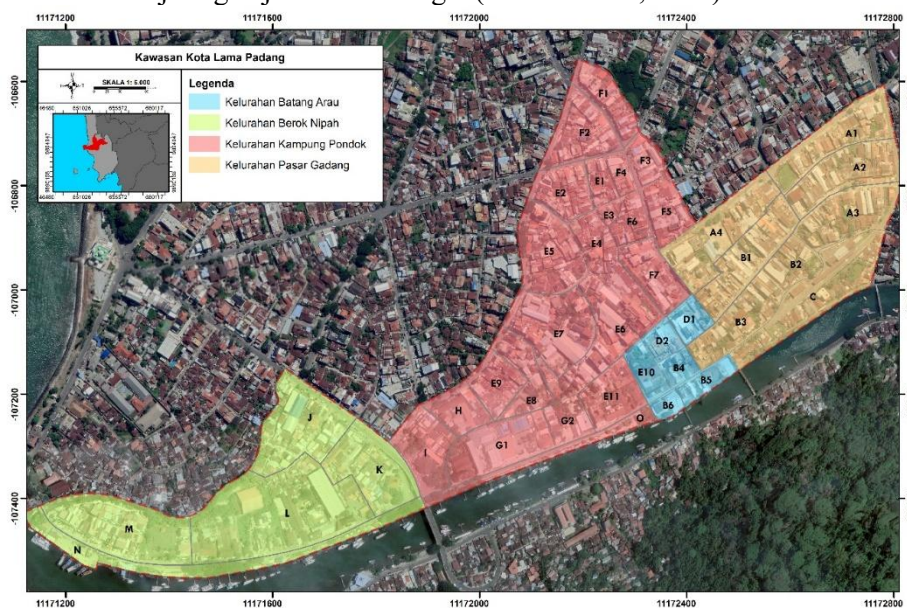
Untuk menjamin ketepatan strategi, penelitian ini melakukan analisis pengaruh variabel lokal terhadap vitalitas di setiap blok. Identifikasi dilakukan untuk menemukan variabel "pemicu" yang memiliki koefisien pengaruh signifikan (sedang hingga tinggi). Pendekatan ini bertujuan untuk menemukan akar masalah spesifik di tiap titik lokasi. Dengan memfokuskan intervensi pada variabel yang paling sensitif, strategi retrofitting yang dirumuskan diharapkan memiliki efektivitas tinggi dalam menstimulasi peningkatan.

### 3. Formulasi Strategi Retrofitting Kontekstual

Tahap akhir adalah merumuskan tipologi intervensi melalui integrasi hasil urgensi lokasi dan faktor pengaruh lokal. Prinsip dasar retrofitting terbagi menjadi tiga yaitu *Re-Development*, *Re-Inhabitation*, dan *Re-Greening*. Ketiga prinsip ini tidak diterapkan sebagai solusi generik, melainkan dimodifikasi secara adaptif berdasarkan karakteristik unik setiap blok.

## Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Kawasan Kota Lama Padang, yang secara administratif berada pada pertemuan empat kelurahan, yaitu Kelurahan Batang Arau, Kelurahan Kampung Pondok, Kelurahan Pasar Gadang, dan Kelurahan Berok Nipah. Kawasan ini memiliki total luas ±43,7 hektar. Dengan dibagi menjadi 41 blok amatan berdasarkan homogenitas fungsi dominan dan batasan fisik jaringan jalan serta sungai (Tashiro et al., 2019).



Gambar 3. Acuan Delineasi Lokasi Penelitian Kota Lama Padang  
Sumber: diolah dari Tashiro et al, 2019

## HASIL

### Strategi Retrofitting Kawasan

Berdasarkan sintesis antara posisi vitalitas pada matriks kuadran dan determinan lokal hasil analisis GWR, penelitian ini mengklasifikasikan wilayah studi ke dalam empat tipologi utama (Tabel 1). Tipologi utama ini mencerminkan karakteristik fundamental vitalitas di setiap kuadran, yang kemudian didisagregasi lebih lanjut menjadi sembilan sub-tipologi untuk menangkap variasi permasalahan spasial yang lebih spesifik.

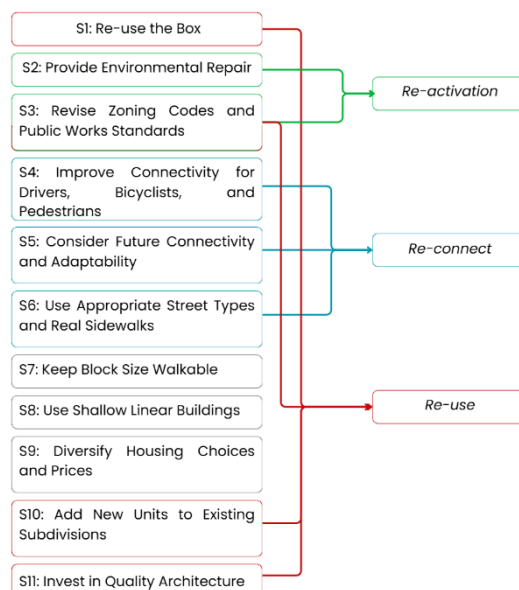
Tabel 1. Tipologi Vitalitas Kawasan Kota Lama Padang

Tipologi	Sub Tipologi	Blok Terdampak
<i>Core Catalyst Zone</i>	<i>Dynamic Catalyst Zone</i>	B3, D2, E7, E10, E11, F7,
Kepentingan	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Budaya, Bangunan	G1, G2, H, O
Intervensi: Kedua	Bersejarah, Kunjungan Sosial, Event Kebudayaan	
(Schedule/Plan)	<i>Integrated Catalyst Zone</i>	E6
	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Budaya, Event Kebudayaan	

Tipologi	Sub Tipologi	Blok Terdampak
<b>Independent Attractor Zone</b>	<i>Compound Attractor Zone</i>	L dan N
Kepentingan Intervensi: <i>Eliminate/Monitor</i>	Faktor Pengaruh Dominan: Bangunan Bersejarah, Kunjungan Sosial, Event Kebudayaan	
	<i>Heritage Attractor Zone</i>	J
	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Budaya, Bangunan Bersejarah, Kunjungan Sosial.	
	<i>Nodal Attractor Zone</i>	A2
	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Sosial	
<b>Dormant Core Zone</b>	<i>Responsive Dormant Zone</i>	B4, B5, B6, D1, E2, E3, E4, E5, E8, E9, F6
Kepentingan Intervensi: Pertama ( <i>Do First</i> )	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Budaya, Event Kebudayaan, dan Kunjungan Sosial/Bangunan Bersejarah	
	<i>Adaptive Dormant Zone</i>	A4, B1, C, E1, F3, F4, F5
	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Budaya, Kunjungan Sosial	
<b>Peripheral Zone</b>	<i>Passive Isolated Passive Zone</i>	A1, A3, B2, F1
Kepentingan Intervensi: Ketiga ( <i>Support</i> )	Faktor Pengaruh Dominan: Kunjungan Sosial	
	<i>Latent Passive Zone</i>	F2, I, K, M
	Faktor Pengaruh Dominan: Setidaknya terdapat tiga faktor pengaruh	

Proses perumusan strategi retrofitting dilakukan dengan menyesuaikan kebutuhan unik dari setiap sub-tipologi tersebut. Menerapkan 11 strategi retrofitting secara mentah berpotensi menimbulkan tumpang tindih dan inefisiensi implementasi, maka dilakukan reduksi dan sintesis kembali ke dalam tiga konsep intervensi strategis. Konsep ini dirancang untuk menjawab temuan analisis GWR secara langsung dan operasional. Konsep intervensi akhir ini bukanlah adopsi langsung dari prinsip retrofitting umum (seperti *Re-Development*, *Re-Inhabitation*, dan *Re-Greening*), melainkan sebuah reinterpretasi kontekstual yang telah disesuaikan dengan kebutuhan dan konteks setiap tipologi yang ditemukan pada Kota Lama Padang.

Strategi Retrofitting akhir yang digunakan terdiri dari delapan strategi dengan mengecualikan *Keep Block Size Walkable*, *Use Shallow Linear Building*, dan *Diversify Housing Choices and Prices* (Pratama & Suryani, 2020). Ketiga strategi ini kurang relevan terhadap faktor pengaruh dan karakteristik Kawasan Kota Lama Padang. Kedelapan strategi ini kemudian dikelompokkan dalam tiga konsep intervensi, yaitu *Re-Activation*, *Re-Connect*, dan *Re-Use*. Setiap konsep memiliki kombinasi strategi yang berbeda (Gambar 4).



Gambar 4. Diagram Alur Strategi dan Konsep Intervensi Retrofitting  
Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2025

Berdasarkan Gambar 4 terdapat tiga konsep intervensi utama. Ketiga konsep ini terbentuk dari beberapa ‘paket’ strategi yang spesifik. Rincian setiap konsep dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. *Re-Connect*: Konsep yang berfokus pada perbaikan infrastruktur fisik dan aksesibilitas. Konsep ini terdiri dari strategi perbaikan konektivitas makro (jalan) dan ruang mikro (fasilitas pejalan kaki).
2. *Re-Use*: Konsep yang berfokus *adaptive reuse*, rehabilitas bangunan pasif, dan pelestarian bangunan bersejarah. Konsep ini terdiri dari strategi untuk menggunakan kembali bangunan (*re-use the box*), menambah/mengintensifkan fungsi bangunan (*add new units to existing subdivisions*), dan memastikan pelaksanaannya sesuai dengan standar dan kebutuhan yang ada (*quality architecture*)
3. *Re-Activation*: Konsep yang berfokus pada perencanaan ruang publik yang dapat menampung aktivitas *intangible*. Konsep ini berisi strategi penyediaan fasilitas untuk pengadaan *event* dan program sosial ataupun budaya, serta perbaikan lingkungan pendukungnya (seperti taman/plaza)

Alokasi ketiga konsep ini di sembilan tipologi yang sudah ada dibagi menjadi tiga tingkatan prioritas. Tingkat prioritas disesuaikan dengan karakteristik sensitivitas (temuan GWR) dan urgensi (prioritas) dari setiap tipologi. Perbedaan tingkat prioritas tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Strategi utama: menunjukkan konsep inti yang paling krusial dan paling berdampak signifikan. Strategi utama menandakan bahwa konsep tersebut adalah tindakan inti yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah utama pada suatu tipologi.
2. Strategi Pendukung: menunjukkan konsep pelengkap yang akan mendukung strategi utama atau berfungsi sebagai strategi intervensi jangka panjang (strategi lanjutan/S.2)

Prioritas ke-2	<i>Dynamic Catalyst Zone</i>			Strategi Utama
	<i>Integrated Catalyst Zone</i>		Strategi Utama	Strategi Pendukung
Prioritas ke-4	<i>Compound Attractor Zone</i>	Strategi Utama	Strategi Utama	Strategi Pendukung
	<i>Heritage Attractor Zone</i>	Strategi Utama	Strategi Utama	
	<i>Nodal Attractor Zone</i>	Strategi Utama		Strategi Pendukung
Prioritas Utama	<i>Responsive Dormant Zone</i>		Strategi Pendukung	Strategi Utama
	<i>Adaptive Dormant Zone</i>		Strategi Utama	
Prioritas ke-3	<i>Isolated Passive Zone</i>	Strategi Utama		
	<i>Latent Passive Zone</i>	Strategi Utama	Strategi Pendukung (S.2)	
		Konsep 1: <i>Re-Connect</i>	Konsep 2: <i>Re-Use</i>	Konsep 3: <i>Re-Activation</i>

Gambar 5. Matriks Strategi Retrofitting pada Tipologi Kuadran I-IV

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2025

### Strategi Intervensi Tipologi Urgensi Utama: *Dormant Core Zone*

*Dormant Core Zone* merupakan kuadran yang menjadi prioritas utama (*Do First*). Blok yang ada di kuadran ini menjadi blok strategis yang paling penting untuk diintervensi, karena memiliki lokasi yang dekat dengan pusat tetapi memiliki urgensi vitalitas yang rendah (Saefudin & Hendri, 2025). Permasalahan utama yang teridentifikasi untuk keseluruhan kuadran ini, yaitu dominasi fungsi pasif (seperti gudang atau bangunan kosong) yang gagal untuk menarik aktivitas terjadi di blok tersebut. Berdasarkan pembagian tipologi, penyelesaian permasalahan di kuadran ini memiliki karakteristik dan kebutuhan yang berbeda. Oleh karena itu, strategi intervensi tidak dapat dibedakan berdasarkan dua tipologi tersebut.

#### a. Strategi Tipologi *Responsive Dormant Zone*

Tipologi *Responsive Dormant Zone* mencakup Blok E3, F6, E2, E4, E5, E8, E9, B4, B5. Tipologi ini memiliki karakteristik sangat responsif terhadap variabel *intangible*, yang ditunjukkan dari pengaruh tinggi *event* kebudayaan dan kunjungan budaya dari analisis GWR. Dengan demikian, rendahnya vitalitas kawasan terjadi karena tidak adanya elemen pemicu aktivitas yang mampu mewadahi aktivitas budaya di dalamnya. Karakter ruang di tiap blok mengindikasikan perbedaan variasi yang signifikan. Blok E2-E4 dan F6 berfungsi sebagai zona komersial yang terdiri dari pertokoan dan pasar, sedangkan E5 merupakan permukiman. Koridor yang bersisian dengan Blok F6 memiliki peluang besar untuk dikembangkan menjadi ruang publik linear yang fleksibel untuk kegiatan budaya. Hal ini dikarenakan koridor tersebut memanjang dari Blok F3 hingga F7 dengan dimensi yang cukup besar. Sementara itu, Blok E8 dan E9 lebih didominasi oleh hunian dan sekolah yang menyebabkan pengembangan ruang publik baru

cukup terbatas, berbeda dengan Blok E4. Blok E4 lebih berpotensi untuk menampung aktivitas komunitas berskala kecil karena memiliki ruang dalam permukiman yang relatif lebih longgar. Menimbang kondisi tersebut strategi utama yang perlu diterapkan adalah konsep *Re-Activation* (Strategi Utama) dan *Re-Use* (Strategi Pendukung). Strategi ini berfokus pada aktivitas ruang publik dan fungsi budaya melalui perbaikan lingkungan fisik serta regulasi pendukung (Lestari et al., 2025).

1. Intervensi Fasilitas Fisik: menjadi penerapan langsung dari prinsip *Provide Environmental Repair* (Konsep *Re-Activation*). Pada konteks Kota Lama Padang, “*environmental repair*” diterapkan melalui transformasi *waste space*. Target utama, yaitu area parkir, persimpangan jalan yang lebar, dan ruang pasif yang tidak dimanfaatkan dengan baik. Ruang-ruang ini *diretrofit* menjadi ruang publik, seperti
  - *Plaza* temporer atau *parklet* untuk pelaksanaan *event* skala besar (seperti festival tematik dan pasar malam). Lokasi target intervensi ini berada di sekitar Blok F6.
  - *Pocketpark* dengan *street furniture* yang memadai untuk menampung aktivitas sosial berskala kecil. Pelaksanaan tindakan ini dapat diterapkan pada area padat seperti Blok E4 dan E5.
  - Penambahan dan pelebaran jalur pedestrian untuk menciptakan koridor dengan aktivitas baru (koridor yang bersisian dengan Blok F6)
2. Intervensi Fasilitas Fisik (strategi pendukung): sebagai dukungan terhadap konsep *Re-Use*, yaitu prinsip *Reuse the Box* (Konsep *Re-use*). Tindakan yang diperlukan untuk mendorong bangunan yang menghadap ruang publik baru (seperti plaza). Fasad aktif diarahkan untuk menghidupkan area transisi ruang publik melalui fungsi atraktif (seperti kafe, galeri, dan toko). Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan tingkat pengawasan pasif dan memperkuat kesinambungan aktivitas di ruang publik.
3. Intervensi Regulasi dan Program: intervensi fisik akan sulit direalisasikan tanpa dukungan regulasi. Oleh karena itu, diperlukan penerapan prinsip *Revise Zoning Codes* untuk menyesuaikan peraturan pemerintah dengan karakter kawasan. Tindakan yang diperlukan, yaitu revisi regulasi pemerintah kota yang secara spesifik menargetkan blok di tipologi ini melalui:
  - Memudahkan sistem perizinan untuk pengadaan *event* budaya, festival, dan aktivitas sosial-budaya.
  - Mengizinkan pemanfaatan ruang bersama untuk *sidewalk dining* pada waktu tertentu di *cafe* atau restoran yang berhadapan dengan plaza untuk meningkatkan interaksi aktivitas.
  - Memberikan insentif bagi pemilik bangunan yang mau menerapkan strategi pendukung.



Gambar 6. Contoh Strategi Tipologi Responsive Dormant Zone  
Sumber: Hasil Analisis Penulis dan Studi Preseden, 2025

Tabel 2. Intervensi Strategi Retrofitting Tipologi Responsive Dormant Zone

Tindakan Intervensi Fisik	Diagnosis Karakteristik Blok	Standar Penerapan
<b>Pocket Park</b> - Intervensi: memanfaatkan lahan sisa di dalam blok - Sasaran Blok: E2, E3, E4, E5	- Didominasi oleh permukiman padat dengan kepadatan bangunan tinggi - Minim ruang terbuka komunal untuk interaksi warga - Sensitif terhadap kebisingan, tidak cocok untuk <i>event</i> skala besar.	Mengikuti standar luas minimal taman lingkungan di Indonesia pada Peraturan Menteri PU No.05 Tahun 2008 - Luas minimal 250 m <sup>2</sup> - Radius jangkauan 100 m
<b>Parklet &amp; Plaza Temporer</b> - Intervensi: Konversi area parkir <i>on-street</i> menjadi <i>public space</i> . - Sasaran: Blok F6, E8, E9	- Memiliki parkir <i>on street</i> dan persimpangan lebar yang menjadi <i>waste space</i> saat tidak ada kendaraan	Mengikuti standar UDGL Nacto: - Ukuran Parklet minimal 1.8 m - Harus rata dengan trotoar - Dilengkapi <i>wheel stops</i>

Tindakan Intervensi Fisik	Diagnosis Karakteristik Blok	Standar Penerapan
<p><b>Active Frontage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervensi: Peningkatan transparansi fasad bangunan</li> <li>- Sasaran: Blok B4, B5, E2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potensi aktivitas komersial tinggi namun tidak memiliki <i>spill-over space</i>.</li> <li>- Bangunan berorientasi ke jalan/plaza namun fasad lantai dasar tertutup (tembok atau <i>rolling door</i> tertutup).</li> <li>- Memiliki tingkat pengawasan rendah (<i>passive surveillance</i>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terdapat <i>vertical element</i> seperti bollard untuk keamanan.</li> <li>- Mengadaptasi peraturan <i>active frontage</i> di Kota Brunswick, Australia</li> <li>- <i>Display window</i> selebar 60%-80% dari lebar muka jalan.</li> <li>- Pembatas antar bangunan dan jalur pedestrian dibuat transparan</li> <li>- Peletakan penerangan jalan di fasad bangunan</li> <li>- <i>Loading dock</i> dan <i>maintanance area</i> tidak diletakan pada bagian depan bangunan yang bersisian dengan pedestrian</li> </ul>

b. Strategi Tipologi *Adaptive Dormant Zone*

Tipologi *Adaptive Dormant Zone* mencakup Blok E1, F4, F5, A4, B1, dan C. Berbeda dengan tipologi sebelumnya, tipologi ini tidak menunjukkan respon yang signifikan terhadap penerapan *Re-Activation*. Temuan ini ditandai dengan hasil tingkat pengaruh faktor event kebudayaan yang rendah. Hal tersebut mengindikasikan bahwa walaupun sudah diprogramkan adanya *event*, upaya ini tidak akan berhasil karena tidak didukung oleh aspek fisik yang menjadi magnet dalam meningkatkan kunjungan (Sary et al., 2023). Secara morfologis, tipologi ini memiliki kepadatan dan nilai historis yang tinggi. Blok F4, F5, dan B1 masih mempertahankan bangunan bergaya India dan Tionghoa yang sebagian besar berfungsi mono dan tidak dimanfaatkan. Dilain sisi, Blok C dan beberapa bangunan di B1 merupakan bangunan bersejarah dengan kualitas arsitektur historis yang sebagian besar sudah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Kondisi ini menunjukkan fokus strategi harus berbasis *Re-Use*. Penerapan teknis pada konteks Kawasan Kota Lama Padang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Intervensi *Adaptive Reuse*: dilakukan dengan mendorong pemanfaatan gudang dan bangunan kosong untuk mengakomodasi fungsi baru yang produktif seperti *creative hub* dan galeri. Hal ini dilakukan untuk mendukung penerapan prinsip *Reuse the Box*. Prinsip ini menjadi dasar di mana struktur dan fasad eksisting bangunan tetap dipertahankan melalui pemanfaatan ruang agar menjaga kontinuitas identitas kawasan. Pada konteks Kota Lama Padang, gudang dan bangunan kosong tersebut dapat dijadikan magnet kunjungan yang mewadahi aktivitas jangka panjang.
2. Intervensi Pelestarian dan Desain Bangunan Bersejarah: intervensi ini diperlukan untuk mendukung penerapan teknis sebelumnya. Tujuan dari penerapan ini untuk mendukung strategi *Invest in Quality Architecture*. Bangunan yang memerlukan *adaptive reuse* harus tetap memperhatikan standar konservasi dan pelestarian cagar budaya Kota Padang. Fasad dan struktur bangunan yang perlu dipertahankan harus tetap dijaga walaupun fungsi bangunannya sudah baru yang menyesuaikan kebutuhan kawasan.
3. Intervensi Fungsi Baru: untuk mendukung pelestarian bangunan, diperlukan penerapan *Add New Units to Existing Subdivisions*. Bangunan mono fungsi yang memiliki ruang tidak dimanfaatkan dapat diintervensi untuk penambahan fungsi baru. Pada konteks Kota Lama Padang, fungsi baru dapat diarahkan untuk menampung kegiatan kreatif dan komersial.



**Preseden: Warehouse 30 - Bangkok**  
*Creative hub* ini dulunya merupakan gudang tua (World War II) yang direstorasi menjadi cluster kreatif berisi galeri, cafe, dan studio. Struktur gudang (material utama bata), fasad dan bukaan, serta ruang yang luas masih dipertahankan.

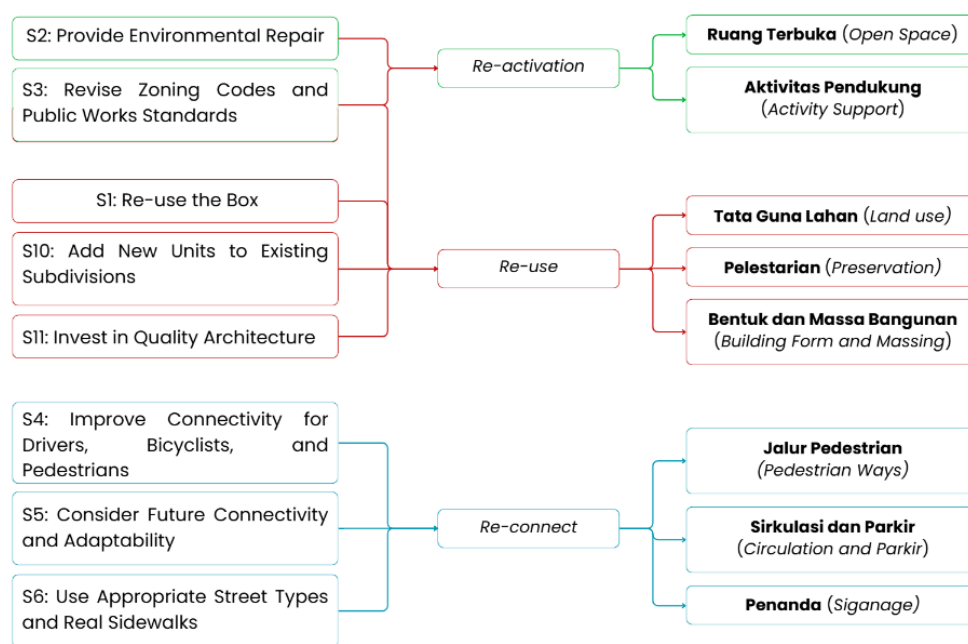
**Gambar 7.** Contoh Strategi Tipologi *Adaptive Dormant Zone*  
 Sumber: Hasil Analisis Penulis dan Studi Preseden, 2025

Tabel 3. Intervensi Strategi Retrofitting Tipologi Adaptive Dormant Zone

Tindakan Intervensi Fisik	Diagnosis Karakteristik Blok	Standar Penerapan
<b>Creative Hub (Adaptive Re-Use)</b> - Intervensi: Alih fungsi gudang menjadi ruang komunal/kreatif. - Sasaran: Blok E1, F4, F5, A4	- Tipologi bangunan lama dengan struktur luas seperti gudang dan memiliki fungsi yang pasif/kosong - Struktur bangunan kokoh namun tidak berkontribusi pada vitalitas kawasan.	Mengacu pada contoh preseden Warehouse 30 (Bangkok), <i>adaptive reuse</i> dilakukan dengan mempertahankan struktur utama bangunan, dengan hanya intervensi interior yang bersifat <i>open plan</i> (tanpa dinding pemisah).
<b>Preservasi Cagar Budaya</b> - Intervensi: Konservasi fasad dan struktur. - Sasaran: Blok C, B1	- Teridentifikasi bangunan dengan nilai signifikansi sejarah tinggi (SK Walikota No. 3 Tahun 1998) - Bangunan dengan karakteristik budaya dan sejarah pada masa lampau, seperti bangunan etnis Tionghoa, India, dan Padang	Mengacu pada standar konservasi bangunan cagar budaya Kota Padang

### Implementasi Strategi Retrofitting Kawasan Kota Lama Padang Terhadap Elemen Rancang Kota

Strategi *retrofitting* yang telah dirumuskan dalam tiga konsep utama (*Re-Activation*, *Re-Use*, dan *Re-Connect*) memerlukan penerjemahan teknis agar dapat diterapkan secara nyata pada desain kawasan. Untuk itu, strategi ini diintegrasikan ke dalam delapan elemen perancangan kota milik (D. P. Sari & Alhamdani, 2020) guna memastikan intervensi yang dilakukan tidak hanya bersifat konseptual, tetapi juga operasional. Integrasi ini bertujuan untuk menyelaraskan intervensi *retrofitting* dengan komponen fisik pembentuk karakter kawasan, mulai dari tata guna lahan hingga sistem penanda. Kerangka hubungan antara strategi *retrofitting* dengan elemen rancang kota tersebut diilustrasikan pada Gambar 8.



Gambar 8. Hubungan Strategi Retrofitting dengan Elemen Rancang Kota  
 Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2025

Berdasarkan kerangka konseptual pada diagram di atas, Tabel 4 menjabarkan matriks operasionalisasi strategi *retrofitting* ke dalam elemen-elemen perancangan kota secara lebih mendetail. Tabel ini menguraikan bagaimana tiga konsep intervensi utama diturunkan menjadi tindakan spesifik pada aspek fisik kawasan, meliputi tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi, ruang terbuka, hingga penandaan (*signage*). Secara khusus, kolom implikasi menyajikan bentuk intervensi kontekstual yang merespons karakteristik blok di Kota Lama Padang, mulai dari strategi *adaptive reuse* pada bangunan pasif, penerapan *shared street* pada koridor budaya, hingga penyediaan *pocket park* di area permukiman padat.

Tabel 4. Strategi Retrofitting dalam Elemen Rancang Kota

Elemen Rancang Kota	Strategi Retrofitting	Implikasi di Kota Lama Padang
<b>Re-Activation</b>		
Ruang Terbuka (Open Space)	S2: Provide Environmental Repair	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengubah area parkir dan persimpangan jalan yang lebar di sekitar Blok F6 menjadi <i>plaza temporer</i> dan <i>parklet</i> untuk menampung aktivitas budaya dan sosial.</li> <li>Memanfaatkan ruang sisa di area padat hunian menjadi <i>pocket park</i> untuk aktivitas sosial warga.</li> <li>Memperbaiki <i>furniture</i> di Taman batang Arau agar dapat dimanfaatkan optimal untuk aktivitas.</li> </ul>
Aktivitas Pendukung (Activity Support)	S3: Revise Zoning Codes	<p>Memudahkan perizinan dalam pemanfaatan ruang pejalan kaki pada waktu tertentu untuk penerapan konsep <i>conditional shared street</i> dan pembagian <i>sidewalk zone</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Conditional Shared Street</i> diterapkan pada saat pelaksanaan festival Tionghoa, agar jalan dapat menampung aktivitas statis (seperti pasar malam)</li> <li>Pembagian <i>sidewalk zone</i> untuk mengizinkan aktivitas temporer seperti <i>sidewalk dining</i> pada malam hari; <i>street performer</i> tanpa mengganggu sirkulasi; pengaturan lokasi PKL saat ada event budaya.</li> </ul>
<b>Re-Use</b>		
Tata Guna Lahan (Land Use)	S10: Add New Units to Existing Subdivisions S3: Revise Zoning Codes	<p>Menambahkan unit fungsi baru (seperti <i>Creative Hub</i>, studio, atau galeri) di gudang atau ruko pasif yang memiliki ruang tidak termanfaatkan (terutama di Tipologi Adaptive Dormant Zone).</p> <p>Mengubah zonasi menjadi guna lahan campuran pada koridor utama Jl. Batang Arau dan Jl. Niaga, baik secara horizontal maupun vertikal untuk bangunan ruko (fungsi lantai dasar sebagai komersial).</p>
Bentuk dan Massa Bangunan (Building Form & Massing)	S11: Invest in Quality Architecture	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memastikan setiap renovasi atau alih fungsi bangunan bersejarah (seperti di Blok E6) mematuhi standar pelestarian cagar budaya (tidak merusak ornamen/bentuk asli).</li> <li>Memperbaiki kualitas fasad pada bangunan ruko modern (Blok M) dan ruko gaya Cina (Blok F2) agar secara estetika memiliki kualitas yang selaras dengan identitas kawasan.</li> </ul>
Pelestarian (Preservation)	S1: Re-Use the Box	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mendorong bangunan yang menghadap ruang publik baru (seperti di Blok F6) untuk membuka fasadnya menjadi fungsi baru atraktif (kafe/toko) guna meningkatkan pengawasan pasif.</li> <li>Menggunakan kembali struktur gudang/bangunan kosong untuk fungsi baru tanpa membongkarnya, untuk menjaga identitas fisik kawasan.</li> </ul>
<b>Re-Connect</b>		
Jalur Pejalan Kaki (pedestrian ways)	S6: Use Appropriate Street Types	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperbaiki kualitas jalur pejalan kaki di Blok L dan N untuk memenuhi standar keamanan dan kenyamanan jalur pejalan kaki.</li> <li>Menambahkan elemen pembatas (<i>buffer zone</i>) pada koridor utara Blok A2 untuk memisahkan arus kendaraan padat dengan pejalan kaki demi keselamatan.</li> </ul>
Sirkulasi dan Parkir (Circulation & Parking)	S4: Improve Connectivity	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penambahan simpul transportasi umum di sekitar koridor taman (Blok N) untuk meningkatkan aksesibilitas.</li> <li>Menerapkan pembagian waktu (<i>time-sharing</i>) untuk aktivitas bongkar muat gudang di Kuadran IV agar tidak konflik dengan sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan pribadi.</li> </ul>
Penanda (Signage)	S5: Consider Future Connectivity	Peningkatan sistem <i>wayfinding</i> dari inti kawasan (Kuadran I) menuju blok pada kuadran terluar (Kuadran II dan IV) untuk mengatasi isolasi spasial dan memudahkan orientasi pengunjung.

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2025

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, penelitian ini menyimpulkan bahwa peningkatan vitalitas Kota Lama Padang memerlukan pendekatan transformasi kawasan yang tidak hanya berorientasi pada perbaikan fisik, tetapi juga menekankan penguatan fungsi sosial dan konektivitas spasial secara terpadu. Strategi retrofitting yang dirumuskan disusun berdasarkan sembilan tipologi kawasan hasil sintesis posisi kuadran vitalitas dan faktor pengaruh dominan di lapangan, yang selanjutnya dipadatkan menjadi tiga konsep intervensi utama, yaitu Re-Connect, Re-Use, dan Re-

Activation. Ketiga konsep tersebut saling melengkapi dalam mengatasi isolasi spasial, mengoptimalkan pemanfaatan aset bangunan eksisting melalui adaptive reuse dan pelestarian cagar budaya, serta menghidupkan kembali dinamika sosial-budaya kawasan melalui penyediaan ruang publik yang inklusif dan dukungan regulasi kegiatan budaya. Secara teoretis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan kajian vitalitas perkotaan dengan menunjukkan bahwa pendekatan retrofitting berbasis tipologi spasial mampu menghasilkan strategi intervensi yang lebih kontekstual dan presisi dibandingkan pendekatan revitalisasi yang bersifat seragam. Namun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan analisis yang berfokus pada aspek spasial dan fungsi kawasan, sehingga belum sepenuhnya menggali dinamika sosial-ekonomi aktor lokal secara mendalam. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan untuk mengintegrasikan analisis partisipasi masyarakat dan aspek kelembagaan guna memperkuat implementasi strategi retrofitting secara berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Affif, A. M., & Hadinugroho, D. L. (2020). Revitalisasi Koridor Komersial Bersejarah Jalan Surabaya Dengan Konsep Retrofitting Di Kota Medan. *Emara: Indonesian Journal Of Architecture*, 6(1), 64–76. <https://doi.org/10.29080/Eija.V6i1.914>
- Andoni, Y. (2023). Padang: Dari Kota Dagang Ke Kota Intelektual. *Jurnal Ceteris Paribus*, 2(2), 25–36. <https://doi.org/10.25077/Jcp.V2i2.25>
- Azura, D., Nisa, S., Suriani, A., Hamka, J., Tawar Bar, A., Padang Utara, K., Padang, K., & Barat, S. (2024). Studi Literatur: Implementasi Model Based Learning (Pbl) Untuk Meningkatkan Kemampuan Pemecahan Masalah Matematika Siswa Sd Pendidikan Guru Sekolah Dasar, Universitas Negeri Padang. *Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 3(2), 267–281. <https://doi.org/10.30640/Dewantara.V3i2.2651>
- Delpa, O., Studi, P., Komunikasi, I., Ekonomi, F., & Dan, B. (2025). Tantangan Revitalisasi Budaya Tionghoa Peranakan Di Kota Padang. *Jci Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 4(5). <http://bajangjournal.com/index.php/jci>
- Gómez-Varo, I., Delclòs-Alió, X., & Miralles-Guasch, C. (2022). Jane Jacobs Reloaded: A Contemporary Operationalization Of Urban Vitality In A District In Barcelona. *Cities*, 123, 103565. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103565>
- Handayani, E., Nuklirullah, M., & Gafur, E. (2021). Analisa Perbandingan Koefisien Harga Satuan Bahan Material Pekerjaan Revitalisasi Pasar Rakyat Desa Tanjung Type D. *Jurnal Talenta Sipil*, 4(2), 170. <https://doi.org/10.33087/Talentsipil.V4i2.71>
- Irma, D. M., Prabandari, T. P., Surya, N. M., & I, G. A. (2024). Pelatihan Penyusunan Business Model Canvas Bagi Siswa Smkn 1 Mas Ubud Untuk Meningkatkan Keterampilan Berwirausaha. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Nusantara*, 5(2), 2793–2800. <https://doi.org/10.55338/Jpkmn.V5i2.3372>
- Lestari, S., Susanto, A., & Wahib, M. (2025). Revitalisasi Akses Transportasi: Strategi Untuk Memperbaiki Pendapatan Komunitas Pedesaan Di Indonesia. *Business, Management, Accounting And Social Sciences (Jebmass)*, 3(3). <http://putrajawa.co.id/ojs/index.php/jebmass>
- Miko, A., Indraddin, I., & Havivi, I. (2023). Kajian Revitalisasi Aspek Sosial Pasar Nagari Padang Lua. *Jurnal Sosiologi Andalas*, 9(2), 157–168. <https://doi.org/10.25077/Jsa.9.2.158-169.2023>
- Pratama, F. M., & Suryani, N. (2020). Penataan Dan Pelestarian Kawasan Bersejarah Kota Sawahlunto Sebagai Kota Pusaka Indonesia. *Lakar: Jurnal Arsitektur*, 3(01). <https://doi.org/10.30998/Lja.V3i01.5930>
- Saefudin, R. A. Y., & Hendri, M. (2025). Perencanaan Bisnis Pt. Yumna Berkah Nusantara. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (Mea)*, 9(1), 2296–2320. <https://doi.org/10.31955/Mea.V9i1.5403>
- Sari, D. P., & Alhamdani, M. R. (2020). The Urban Design Guidelines Of Sungai Pinyuh Street Corridor. *Iop Conference Series: Earth And Environmental Science*, 409(1), 012028. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/409/1/012028>
- Sari, P. I., & Yanto, S. (2025). Peningkatan Kompetensi Digital Marketing Bagi Siswa Smk Negeri 9 Sebagai Bekal Kewirausahaan Di Era Digital. *Jurnal Pengabdian Negeri*, 2(1), 78–87. <https://doi.org/10.69812/Jpn.V2i1.92>
- Sariya. (2021). Analisis Semiotika Representasi Budaya Dalam Film Dokumenter Cerita Budaya Desaku Paya Dedep Sariya. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ilmu Sosial Dan Politik*, 1, 1–9.
- Sary, F. P., Tricahyono, D., & Candiwan, C. (2023). Peningkatan Kapasitas Kewirausahaan Melalui Pengembangan Usaha Berbasis Digital Bagi Pekerja Migran Indonesia Salimah Taiwan. *Sebatik*, 27(2). <https://doi.org/10.46984/Sebatik.V27i2.2300>