

ADAPTIVE REUSE BANGUNAN CAGAR BUDAYA DI KAWASAN KOMERSIAL: Studi Kasus SD Netral C Yogyakarta

**Muhammad Ikhwan^{1*}, Erlangga Winoto², Putu Ayu Pramanasari Agustiananda³,
Arif Budi Sholihah⁴**

Program Studi Magister Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta^{1,2,3,4}
E-mail: 24922011@student.uii.ac.id¹

Abstract

This research explores the challenges and opportunities of heritage buildings in Indonesia's urban commercial districts through a case study of SD Netral C (Neutral C Elementary School) Yogyakarta—a historic school established during the colonial era that still maintains its original function amidst the commercial pressures of the Malioboro area. The research aims to analyze the potential for balancing heritage preservation with economic viability through the implementation of adaptive reuse as a strategy. Using an exploratory case study approach, data were collected from field observations, interviews, and document analysis. Results indicate that Neutral C Elementary School possesses unique heritage value (113 years of continuity, inclusive character, Sultan Ground status) but faces the threat of student decline due to gentrification. Two adaptive reuse scenarios were developed: Heritage School Plus (minimal intervention with additional heritage programs) and Community Heritage Hub (mixed-use education-community-commercial). Observations revealed generational differences in response to change—older generations favor maximum preservation while younger generations are more adaptive. The research recommends a phased approach starting with minimal intervention to build trust before further transformation.

Keywords : Adaptive reuse, Heritage buildings culture, Neutral C Elementary School

Abstrak

Penelitian ini mengeksplorasi tantangan dan peluang bangunan cagar budaya di kawasan komersial perkotaan Indonesia melalui studi kasus SD Netral C (Sekolah Dasar Netral C) Yogyakarta—sebuah sekolah bersejarah yang didirikan pada era kolonial dan masih mempertahankan fungsi aslinya di tengah tekanan komersial kawasan Malioboro. Penelitian ini bertujuan menganalisis potensi keseimbangan antara pelestarian cagar budaya dengan viabilitas ekonomi melalui penerapan *adaptive reuse* sebagai sebuah strategi. Melalui pendekatan studi kasus eksploratif, data dikumpulkan dari observasi lapangan, wawancara, dan analisis dokumen. Hasil menunjukkan SD Netral C memiliki nilai cagar budaya yang unik (bertahan selama 113 tahun, berkarakter inklusif, dan berstatus *Sultan Ground*), namun menghadapi ancaman penurunan jumlah siswa akibat gentrifikasi. Dua skenario *adaptive reuse* dikembangkan: *Heritage School Plus* (intervensi minimal dengan program cagar budaya tambahan) dan *Community Heritage Hub* (*mixed-use* sebagai fungsi pendidikan-komunitas-komersial). Observasi mengungkap perbedaan antargenerasi dalam merespons perubahan—generasi tua lebih mendukung preservasi maksimal, sementara generasi muda lebih adaptif. Penelitian ini merekomendasikan pendekatan bertahap dimulai dengan intervensi minimal untuk membangun kepercayaan sebelum transformasi lebih lanjut.

Kata Kunci : Adaptive reuse, Bangunan cagar budaya, SD Netral C

Info Artikel :

Diterima; 2025-08-26

Revisi; 2025-08-28

Disetujui; 2025-09-15

PENDAHULUAN

Bangunan cagar budaya di kawasan komersial perkotaan menghadapi tekanan transformasi yang semakin intensif di berbagai kota di seluruh dunia. Fenomena ini muncul akibat pertumbuhan ekonomi perkotaan yang mendorong alih fungsi lahan untuk tujuan komersial dengan nilai ekonomi yang lebih tinggi (Tweed & Sutherland, 2007). Bangunan bersejarah, terutama yang memiliki fungsi sosial seperti institusi pendidikan, seringkali terancam oleh terbatasnya dana pemeliharaan, rendahnya

perhatian pemerintah, dan pergeseran prioritas pembangunan. Komersialisasi warisan budaya merupakan proses kompleks yang mengubah aset budaya menjadi komoditas ekonomi, menciptakan dilema antara pelestarian nilai sejarah dan tuntutan viabilitas ekonomi (Vicol, 2024). Memahami kompleksitas ini membutuhkan pengakuan atas prinsip-prinsip dasar warisan budaya, termasuk bahwa konservasi harus dilakukan dengan menghormati makna dan tempat budaya, diimplementasikan melalui proses konservasi formal, dan dipelihara melalui pengaturan visual yang tepat seperti skala, bentuk, warna, material, dan tekstur (Mandaka & Ikaputra, 2021). Kondisi ini memerlukan strategi inovatif untuk menjembatani kepentingan konservasi dengan realitas ekonomi kontemporer.

Di Indonesia, tekanan serupa dialami oleh bangunan-bangunan bersejarah di pusat kota yang bertransformasi menjadi kawasan wisata. Yogyakarta sebagai kota cagar budaya, menghadapi tantangan spesifik menyusul penetapan Sumbu Filosofi sebagai Situs Warisan Dunia UNESCO pada September 2023, yang telah meningkatkan visibilitas internasional namun juga mengintensifkan pembangunan sektor pariwisata (Prihantoro, 2021). Kawasan Malioboro sebagai jantung ekonomi dan budaya kota mengalami gentrifikasi yang menggeser fungsi-fungsi tradisional, termasuk institusi pendidikan bersejarah. Prinsip bahwa lokasi yang berdekatan dengan situs pusaka harus dikelola dengan cara yang tidak mengganggu, sejalan dengan, atau dapat memperkuat karakter situs tersebut menjadi sangat relevan dalam konteks perkotaan yang padat ini (Mandaka & Ikaputra, 2021). Keunikan konteks Indonesia terletak pada kompleksitas status kepemilikan tanah, khususnya tanah adat atau *Sultan Ground* (SG) di Yogyakarta, yang menambah dimensi legal dan kultural dalam upaya (Kusno, 2014).

SD Netral C yang terletak di Jalan Dagen No. 219 merepresentasikan kompleksitas tersebut. Didirikan tahun 1912 oleh kalangan Kemasonan (*Freemason*) dan Pangeran Notodirjo dari Pakualaman dengan dukungan Sultan Hamengku Buwono VII, sekolah ini menjunjung tinggi konsep pendidikan Netral yang tidak dipengaruhi oleh agama tertentu. Setelah mengalami berbagai transformasi—termasuk pindah dari Malioboro ke Dagen pada tahun 1959 atas perintah Sultan Hamengku Buwono IX—lembaga ini telah mempertahankan fungsi pendidikannya selama 113 tahun. Kontinuitas ini sejalan dengan prinsip warisan bahwa hal-hal yang tidak dapat disentuh secara fisik juga memiliki makna, di mana ingatan, persepsi, dan hubungan dengan tempat-tempat baru atau lama menambah lapisan pada makna budaya (Mandaka & Ikaputra, 2021). Status tanah *Sultan Ground* memberikan legitimasi kultural namun juga menciptakan kompleksitas pengelolaan di era kontemporer. Observasi lapangan menunjukkan bahwa sekolah ini kini menghadapi penurunan jumlah siswa akibat gentrifikasi kawasan dan kompetisi dengan sekolah modern.

Berbagai studi menunjukkan bagaimana bangunan heritage di kawasan urban menghadapi tekanan serupa dan mengeksplorasi strategi keberlanjutan. Prihantoro (2021) menganalisis dilema antara preservasi dan komersialisasi di Kotabaru Yogyakarta sebagai kawasan *heritage* yang menghadapi tekanan pembangunan. Aigwi et al. (2018) dalam studi mereka di Selandia Baru, mendemonstrasikan efektivitas *adaptive reuse* untuk revitalisasi bangunan bersejarah yang kurang termanfaatkan di pusat kota. Yung & Chan (2012) mengidentifikasi tantangan implementasi *adaptive reuse* dalam konteks pembangunan kota berkelanjutan dan rendah karbon. Studi-studi ini mengindikasikan bahwa pendekatan fleksibel yang mengakomodasi perubahan fungsi sambil mempertahankan nilai *heritage* menjadi semakin relevan dalam konteks perkotaan kontemporer.

Dari pembelajaran tersebut, *adaptive reuse* muncul sebagai strategi yang paling menjanjikan untuk menjembatani dilema preservasi dan viabilitas ekonomi. Plevoets & Van Cleempoel (2019) mendefinisikan *adaptive reuse* sebagai proses pemberian fungsi baru yang kompatibel pada bangunan *heritage* untuk memastikan keberlanjutannya. Berbeda dengan demolisi atau preservasi total, pendekatan ini memungkinkan negosiasi kreatif antara mempertahankan nilai *heritage* dan mengakomodasi kebutuhan kontemporer. Foster (2020) menganalisis *adaptive reuse* dalam konteks ekonomi sirkular dan dampak lingkungannya dibandingkan dengan konstruksi baru. Mısırlısoy & Günçe (2016) dalam penelitian komparatif di Cyprus mengidentifikasi tiga tingkat intervensi—minor, moderate, dan major—yang dapat disesuaikan dengan nilai *heritage* dan tekanan ekonomi spesifik setiap kasus. Berbagai tingkat intervensi ini harus mempertimbangkan bahwa implementasi konservasi warisan harus dilakukan dengan hati-hati dan memberikan laporan kepada pemangku kepentingan yang berwenang mengenai kegiatan konservasi (Mandaka & Ikaputra, 2021). Keberhasilan strategi ini sangat bergantung pada kepekaan terhadap keterikatan komunitas terhadap tempat dan partisipasi pemangku kepentingan dalam proses transformasi (Scannell & Gifford, 2010).

Penelitian tentang *adaptive reuse* untuk bangunan pendidikan aktif masih terbatas, khususnya dalam konteks tanah adat Indonesia (Vafaie et al., 2023). Li et al. (2021) mengidentifikasi bahwa mayoritas studi fokus pada bangunan yang sudah tidak berfungsi, menciptakan gap pengetahuan tentang strategi untuk *living heritage*. *Living heritage* memiliki dinamika dan pemangku kepentingan yang lebih kompleks dibandingkan bangunan yang sudah tidak berfungsi. Kompleksitas meningkat ketika mempertimbangkan dimensi *intangible heritage* seperti memori kolektif dan fungsi sosial yang masih berlangsung (Low, 2002). Dalam konteks ekonomi, Throsby (2016) menunjukkan potensi *multiplier effect* dari investasi konservasi *heritage*, namun Aigwi et al. (2018) memperingatkan perlunya keseimbangan agar komersialisasi tidak mengikis autentisitas.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan mengeksplorasi potensi penerapan *adaptive reuse* pada SD Netral C sebagai representasi bangunan pendidikan bersejarah di kawasan komersial urban. Tiga tujuan spesifik dirumuskan: (1) mengidentifikasi nilai-nilai warisan benda (*tangible*) dan tak benda (*intangible*) yang harus dipertahankan, (2) menganalisis tantangan dan peluang dalam konteks transformasi kawasan Malioboro, dan (3) mengembangkan skenario *adaptive reuse* yang peka terhadap keterikatan tempat dan status *Sultan Ground*. Melalui pendekatan studi kasus eksploratif, studi ini berupaya berkontribusi pada pengembangan kerangka kerja (*framework*) *adaptive reuse* untuk *living heritage* di Indonesia.

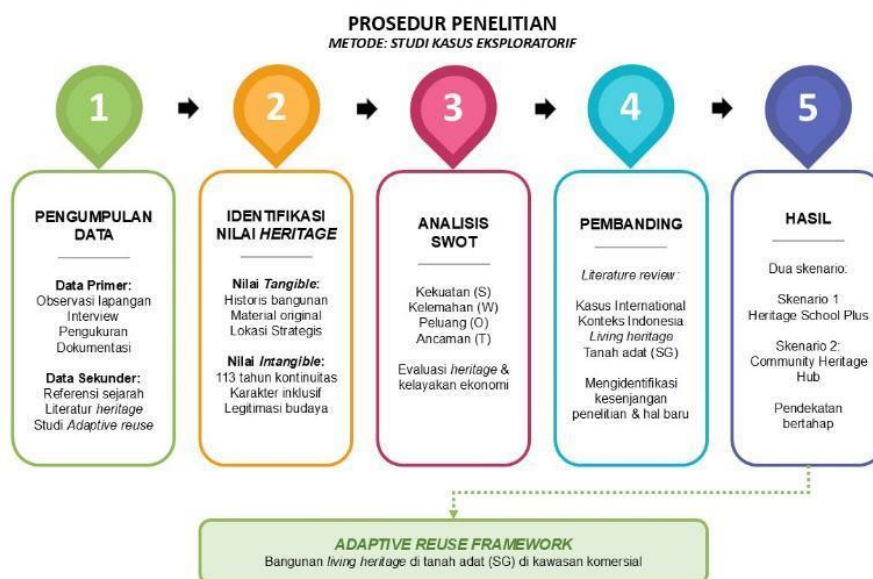
Signifikansi penelitian terletak pada kontribusi teoretis dan praktis. Secara teoretis, penelitian memperkaya literatur *adaptive reuse* dengan kasus bangunan pendidikan aktif pada tanah adat, dimensi yang jarang dieksplorasi dalam diskursus internasional. Integrasi perspektif place attachment dengan pertimbangan ekonomi *heritage* memberikan pendekatan holistik yang relevan untuk konteks Asia Tenggara. Secara praktis, penelitian menyediakan analisis dan rekomendasi yang dapat menjadi referensi bagi pengelola SD Netral C dan institusi serupa dalam menghadapi tekanan pembangunan. *Framework* yang dikembangkan diharapkan dapat diadaptasi untuk kasus serupa di Indonesia, dan berkontribusi pada upaya pelestarian warisan budaya berkelanjutan di tengah dinamika perkotaan kontemporer.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus eksploratif untuk memahami potensi *adaptive reuse* pada SD Netral C. Pendekatan kualitatif dipilih untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang nilai *heritage*, tantangan kontemporer, dan peluang pengembangan institusi pendidikan bersejarah ini. Pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik. Observasi lapangan dilaksanakan untuk mendokumentasikan kondisi fisik bangunan, penggunaan ruang, dan aktivitas sehari-hari di SD Netral C. Wawancara dilakukan dengan informan kunci antara lain kepala sekolah, guru senior, dan pengurus yayasan dan penduduk sekitar untuk memahami sejarah, perkembangan, dan tantangan yang dihadapi institusi. Analisis dokumen mencakup penelusuran publikasi tentang sejarah SD Netral, dokumen status tanah *Sultan Ground*, dan literatur terkait *adaptive reuse* serta *heritage* management. Dokumentasi visual berupa foto kondisi eksisting bangunan dan lingkungan sekitar melengkapi data tekstual. Pengukuran dan sketsa blockplan dilakukan untuk memahami konfigurasi ruang eksisting.

Analisis data menggunakan pendekatan deskriptif-interpretatif. Identifikasi nilai *heritage* dilakukan dengan mengkategorikan aspek *tangible* (fisik bangunan, material, layout) dan aspek *intangible* (sejarah, tradisi, makna sosial). Analisis situasional menggunakan SWOT untuk memetakan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Berdasarkan temuan tersebut, dikembangkan dua skenario *adaptive reuse* dengan tingkat intervensi berbeda: minor (mempertahankan fungsi pendidikan dengan program tambahan) dan moderate (fungsi campuran pendidikan-komunitas-komersial).

Evaluasi skenario dilakukan secara kualitatif dengan mempertimbangkan tiga aspek: preservasi nilai *heritage*, keberlanjutan fungsi pendidikan, dan kelayakan implementasi dalam konteks lokal. Keterbatasan penelitian mencakup waktu observasi yang relatif singkat, serta tidak adanya data statistik siswa yang presisi dan ketiadaan narasumber yang mengalami perpindahan lokasi tahun 1959. Namun, triangulasi dari berbagai sumber data memungkinkan pemahaman yang cukup komprehensif tentang potensi *adaptive reuse* SD Netral C sebagai model keberlanjutan institusi pendidikan bersejarah.



Gambar 1. Metode dan Prosedur Penelitian
Sumber: Penulis, 2025

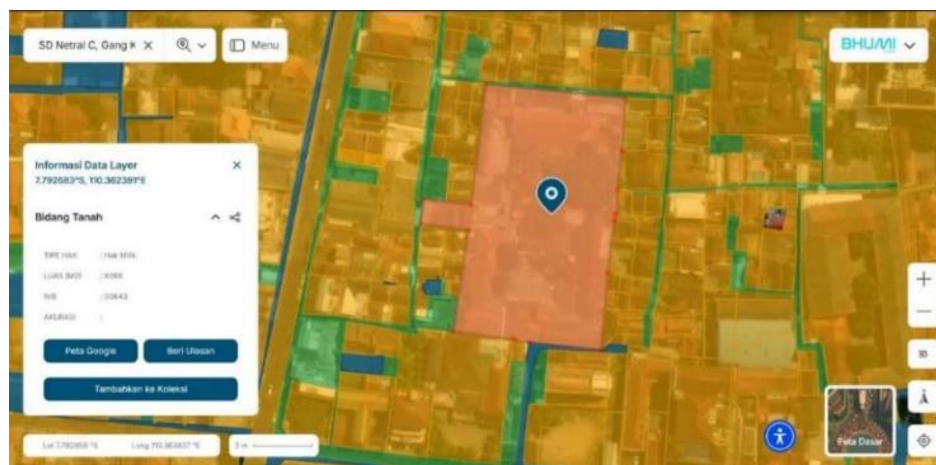
HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil dan Nilai *Heritage* SD Netral C

SD Netral C terletak di Jalan Dagen No. 219, Sosromenduran, Gedongtengen, berada sekitar 200 meter di belakang koridor utama Malioboro. Lokasi ini menempatkan sekolah dalam posisi strategis di jantung kota Yogyakarta, memberikan aksesibilitas yang sangat baik namun sekaligus menciptakan tekanan ekonomi yang tinggi. Berdasarkan observasi lapangan dan pengukuran yang dilakukan, bangunan sekolah menempati lahan seluas $\pm 1.200 \text{ m}^2$ dari total lahan 6.096 m^2 yang tercatat sebagai milik kerabat Keraton. Luas bangunan sekolah sendiri adalah $\pm 800 \text{ m}^2$. Struktur bangunan 1 lantai dengan konstruksi yang masih relatif kokoh menunjukkan adaptasi bangunan *heritage* untuk fungsi pendidikan modern dengan tetap mempertahankan karakter arsitektur aslinya. *Gambar 1* menunjukkan titik lokasi strategis SD Netral C terhadap sumbu filosofis kota Yogyakarta dan dalam radius 1 km.



Gambar 2. Foto udara lokasi SD Netral C terhadap Kawasan Malioboro Yogyakarta
Sumber: Citra Satelit GoogleEarth, diolah oleh penulis (2025)



Gambar 3. Data status kepemilikan lahan pada lokasi SD Netral C
Sumber: <https://bhumi.atrbpn.go.id>



Gambar 4. Kondisi orisinal fasad eksisting hingga saat ini
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2025

Analisis spasial menunjukkan bahwa bangunan Sekolah Dasar Netral C merupakan contoh sukses adaptasi bangunan cagar budaya untuk tujuan pendidikan modern dengan tetap mempertahankan karakter arsitektur aslinya. Survei lapangan menunjukkan bahwa kondisi di sana secara umum memadai untuk operasional sekolah. Tata letaknya terdiri dari modul ruang kelas, ruang kantor, perpustakaan mini, dan fasilitas pendukung. Setiap ruang kelas memiliki dimensi yang cukup luas dengan tinggi langit-langit sekitar 4 meter, menciptakan volume ruangan yang lapang dan sirkulasi udara yang baik—karakteristik penting untuk iklim tropis. Yildirim & Turan (2012) menekankan bahwa keberhasilan *adaptive reuse* sangat bergantung pada kemampuan mempertahankan karakteristik arsitektur asli sambil mengakomodasi kebutuhan kontemporer. Elemen-elemen arsitektur bersejarah terpelihara dengan baik dan menjadi daya tarik tersendiri, seperti proporsi ruang tinggi, jendela besar, dan detail arsitektur asli. Adaptasi interior dilakukan secara hati-hati tanpa merusak karakter *heritage*. Halaman sekolah yang cukup luas di bagian depan dan samping bangunan tidak hanya berfungsi sebagai area bermain, tetapi juga menjadi ruang interaksi sosial yang penting bagi komunitas sekitar.

Tabel 1. Profil Fisik Bangunan SD Netral C

Aspek	Keterangan
Alamat Lengkap	Jl. Dagen No. 219, Sosromenduran, Gedongtengen, Yogyakarta
Status Tanah	<i>Sultan Ground</i> (SG) – Tanah Kasultanan
Luas Tanah	± 1,200 m ² (berdasarkan pengamatan lapangan)
Luas Bangunan	± 800 m ² (estimasi dari survey pengukuran)
Jumlah Lantai	1 lantai
Karakteristik Bangunan	Struktur <i>heritage</i> dengan adaptasi untuk fungsi pendidikan
Material Utama	Dinding bata, atap genteng tanah liat, struktur kayu & beton
Modul Ruang Kelas	16 ruang
Tinggi Plafon	± 4 meter
Ruang Penunjang	Kantor guru, perpustakaan mini, aula/mushola, kamar penjaga
Area Terbuka	Halaman depan bagian tengah (area bermain, olahraga & parkir)
Pengelola	Yayasan Perguruan Sekolah Netral

Nilai *heritage* SD Netral C termanifestasi dalam dimensi *tangible* dan *intangible* yang saling melengkapi. Vecco (2010) mengargumentasikan bahwa evolusi konsep *heritage* dari fokus pada monumen fisik menuju pengakuan terhadap nilai *intangible* mencerminkan pemahaman yang lebih holistik tentang warisan budaya. Dari dokumen sejarah yang ditelusuri, sekolah ini memiliki perjalanan panjang sejak didirikan tahun 1912 sebagai *Netrale Hollandsch-Javaansche Jongensschool* (NHJJS) hasil kolaborasi progresif antara kelompok Kemasonan dan tokoh Kadipaten Pakualaman, dengan dukungan penuh dari Sri Sultan Hamengkubuwono VII. Konsep "Netral" mencerminkan pendekatan pendidikan yang tidak terafiliasi dengan agama tertentu, sebuah inovasi pendidikan yang progresif untuk zamannya. Kontinuitas fungsi pendidikan selama 113 tahun ini merepresentasikan apa yang Harrison (2012) kategorikan sebagai "*living heritage*"—warisan yang tetap hidup dan berfungsi dalam konteks aslinya, bukan sekadar objek preservasi mati. Setelah periode vakum selama masa pendudukan Jepang dan revolusi kemerdekaan, sekolah dibuka kembali dengan nama Sekolah Rakyat Netral tahun 1946. Era modern dimulai tahun 1959 dengan pembentukan Yayasan Perguruan Sekolah Netral yang memberikan landasan kelembagaan solid untuk keberlanjutan operasional hingga saat ini.

Tabel 2. Nilai *Heritage* SD Netral C

Dimensi	Nilai <i>Heritage</i>	Bukti/ Manifestasi
<i>Tangible</i>	Arsitektur bangunan bersejarah	- Struktur Bangunan original - Material asli dipertahankan - Layout ruang khas bangunan pendidikan lama
	Lokasi historis	- Bagian dari kawasan bersejarah kota - Dekat dengan Malioboro sebagai bagian sumbu filosofi Yogyakarta
<i>Intangible</i>	Kontinuitas fungsi	- 113 tahun sebagai institusi pendidikan - Perpindahan lokasi tanpa menghilangkan identitas
	Karakter inklusif	- Tradisi menerima siswa lintas etnis/ekonomi - Konsep pendidikan Netral sejak 1912
	Legitimasi kultural	- Status <i>Sultan Ground</i> (SG) - Dukungan kontinyu Keraton (HB VII dan HB IX)

Wawancara dengan kepala sekolah dan guru senior mengungkapkan bahwa meskipun banyak orang tua saat ini tidak mengetahui detail sejarah sekolah, mereka tetap memilih SD Netral C karena reputasinya sebagai sekolah terbuka untuk semua. "Kami masih menerima siswa dari berbagai latar belakang, termasuk anak-anak pedagang pasar, pegawai negeri sipil, dan tukang becak, seperti dulu," ujar seorang guru senior. Tradisi inklusivitas ini merupakan nilai tak berwujud (*intangible*) yang tetap bertahan meskipun terjadi perubahan drastis dalam konteks sosial.

Nilai-nilai warisan yang diidentifikasi di Sekolah Dasar Netral C selaras dengan praktik *adaptive reuse* internasional. Mehr & Wilkinson (2020) menekankan "pentingnya tempat dan keaslian dalam pemanfaatan kembali bangunan warisan secara adaptif," dengan mencatat bahwa proyek yang sukses harus menyeimbangkan konservasi warisan dengan fungsionalitas kontemporer, sebuah tantangan yang jelas terlihat dalam kasus Netral C. Kelangsungan pendidikan sekolah selama 113 tahun ini mewakili apa yang digambarkan Mehr & Wilkinson (2020) sebagai "kelangsungan pemanfaatan yang autentik"—di mana fungsi aslinya tetap bertahan meskipun konteks perkotaan berubah. Hal ini berbeda dengan kasus yang didokumentasikan oleh Shehata et al. (2015) di Kairo, di mana bangunan

warisan Islam mengalami transformasi fungsional yang menyeluruh, kehilangan koneksi komunitas aslinya.

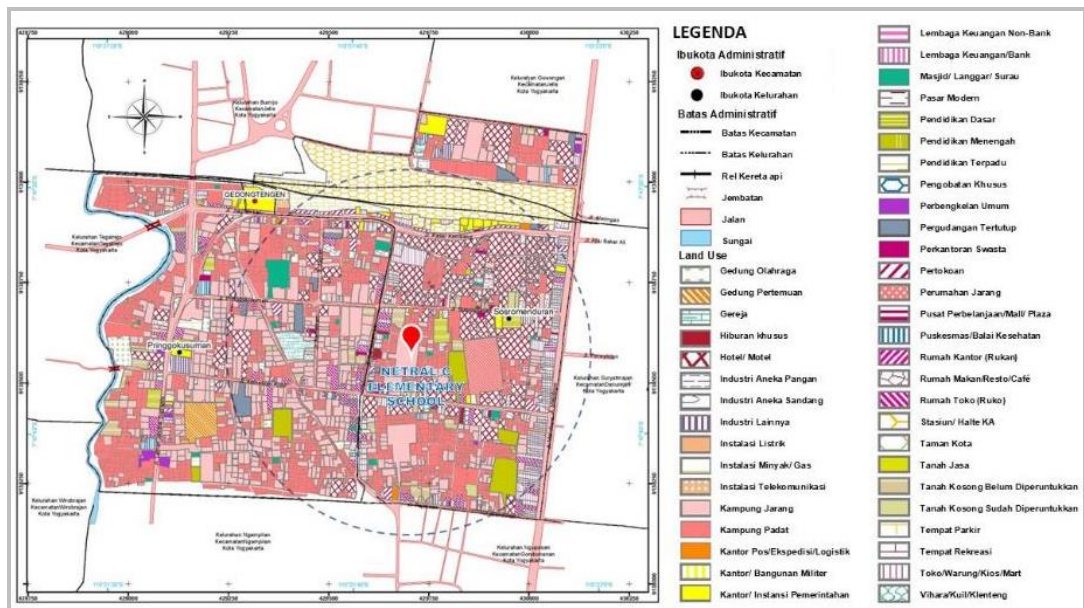
Konteks Indonesia menambahkan dimensi unik melalui kepemilikan tanah adat. Tandy & Sembiring (2024) menekankan bahwa *adaptive reuse* di Indonesia harus mengatasi "masalah kelangkaan lahan dan degradasi lingkungan dengan mengurangi kebutuhan akan konstruksi baru," sekaligus memastikan "warisan arsitekturnya yang kaya terus berkembang dalam konteks modern." Status *Sultan Ground* memberikan perlindungan yang lebih kuat daripada penetapan warisan konvensional, sebagaimana dibuktikan oleh Yuliani et al. (2024) yang menemukan bahwa bangunan cagar budaya di Indonesia mendapatkan manfaat dari integrasi prinsip-prinsip arsitektur hijau dengan sistem tata kelola tradisional, menciptakan apa yang ia sebut "cara ramah lingkungan yang sesuai dengan iklim tropis."

Analisis Tantangan dan Peluang

Tantangan utama yang dihadapi SD Netral C berkaitan erat dengan transformasi kawasan Malioboro-Dagen menjadi destinasi wisata, sebuah fenomena yang Lees et al. (2016) identifikasi sebagai bagian dari "*planetary gentrification*"—proses global di mana kawasan bersejarah di pusat kota mengalami tekanan untuk transformasi menuju fungsi dengan nilai ekonomi lebih tinggi. Observasi lapangan menunjukkan bahwa dalam radius 500 meter dari sekolah, telah terjadi perubahan fungsi lahan yang signifikan. Rumah-rumah tinggal bertransformasi menjadi guest house, toko souvenir, dan kafe. Namun demikian, Falanga & Nunes (2021) menunjukkan bahwa regenerasi urban berbasis budaya dapat efektif dalam mengatasi disparitas urban dan merevitalisasi institusi lokal ketika menggunakan pendekatan partisipatif yang melibatkan komunitas secara aktif dalam proses pengambilan keputusan. Wawancara dengan pengurus yayasan mengonfirmasi tekanan ekonomi yang dihadapi: "Banyak tawaran untuk menjual atau menyewakan lahan sekolah untuk hotel atau komersial lainnya. Tapi kami bertahan karena ini amanah dari Sultan."

Tekanan gentrifikasi yang dihadapi Sekolah Dasar C Netral mencerminkan pola global di distrik-distrik cagar budaya. Haroun et al. (2019) menerapkan pengambilan keputusan multikriteria (*multi-criteria decision making*) untuk pemanfaatan kembali bangunan cagar budaya secara adaptif, menunjukkan bagaimana kelayakan ekonomi seringkali menjadi pendorong utama transformasi fungsional. Studi mereka tentang Istana Aziza Fahmy di Alexandria mengungkapkan bahwa pemanfaatan kembali yang berhasil membutuhkan keseimbangan berbagai kriteria, termasuk integritas struktural, kelayakan ekonomi, dan signifikansi budaya. Namun, model-model tersebut biasanya mengasumsikan struktur kepemilikan konvensional, tanpa memperhitungkan sistem lahan adat seperti *Sultan Ground*.

Elsorady (2014) mengkaji penilaian kesesuaian untuk penggunaan baru pada bangunan cagar budaya, dan menemukan bahwa fungsi pendidikan menunjukkan kesesuaian tertinggi dengan nilai-nilai warisan—dengan skor 4,2/5 dibandingkan dengan 2,8/5 untuk penggunaan komersial murni. Hal ini mendukung upaya mempertahankan inti pendidikan Netral C sekaligus menambahkan fungsi pelengkap. Dalam konteks Indonesia, penelitian Lawang Sewu oleh Gbran et al. (2023) mengungkapkan tantangan serupa di mana "bangunan menghadapi beberapa masalah seperti ketidakstabilan struktural, degradasi lingkungan, keusangan fungsional, ketidaksesuaian estetika, dan resistensi sosial." Temuan ini memperkuat perlunya keseimbangan yang cermat dalam strategi *adaptive reuse*.



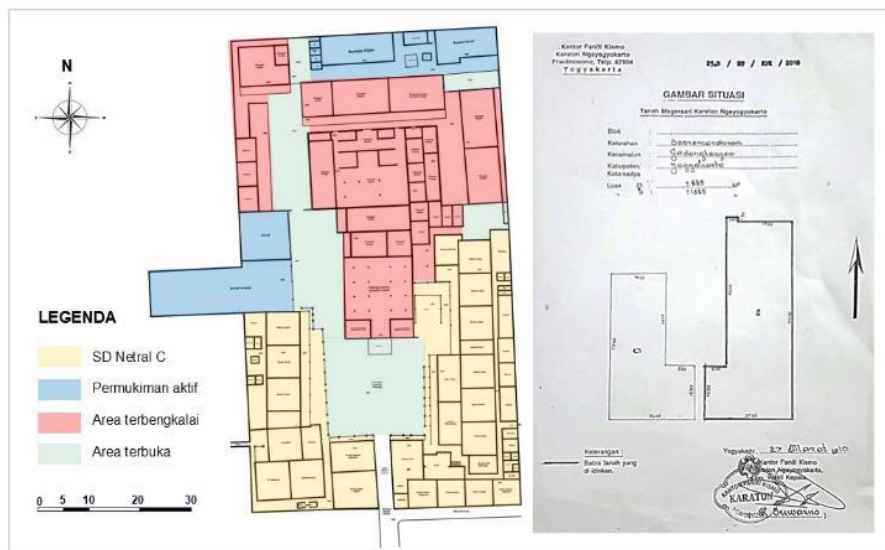
Gambar 5. Peta penggunaan tanah fungsi lahan sekitar sekolah dalam radius 500m
Sumber: Diolah Penulis dari Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Gedongtengen kota Yogyakarta, 2018



Gambar 6. Proporsi blok area total kawasan SD (garis merah) dan blok SD Netral C (blok hijau) terhadap konteks komersial di kawasan sekitar (blok kuning)
Sumber: Diolah Penulis dari Citra Satelit GoogleEarth, 2025

Penurunan jumlah siswa menjadi indikator penting keberlanjutan sekolah. Meskipun tidak ada data statistik yang presisi, kepala sekolah memperkirakan jumlah siswa menurun sekitar 30-40% dalam dekade terakhir. "Dulu satu kelas bisa 30-35 siswa, sekarang rata-rata hanya 20-25 siswa," jelasnya. Estimasi penurunan ini disebabkan oleh berkurangnya keluarga muda di kawasan akibat gentrifikasi dan kompetisi dengan sekolah-sekolah baru yang menawarkan fasilitas modern. Ashworth & Tunbridge (2000) memperingatkan tentang risiko "museumifikasi" di mana heritage menjadi komoditas wisata yang kehilangan fungsi sosialnya—sebuah ancaman nyata bagi institusi pendidikan aktif seperti SD Netral C. Konteks kawasan sekitar juga mengalami transformasi signifikan dengan keberadaan bangunan eks

kampus terbengkalai, hotel-hotel baru, penginapan, dan rumah penduduk yang semakin tergeser fungsinya menjadi komersial.



Gambar 7. Blockplan area SD Netral C dan lingkungan sekitar dalam satu lahan kepemilikan serta lampiran gambar situasi area SD Netral C
Sumber: dok. SD Netral C & hasil ukur lapangan, 2025

SD Netral C memiliki potensi untuk dikembangkan bila dilihat dari lahan di lingkungan sekitarnya yang berhimpitan langsung. Selain ada beberapa permukiman warga yang masih aktif dihuni (blok warna biru), terdapat area terbengkalai yang cukup luas (blok warna merah pada gambar 6) yang nantinya dapat dimanfaatkan sebagai area pendukung. Area saat ini penuh dengan bangunan yang sudah rusak berat dan tidak terawat sehingga dapat membahayakan anak-anak yang bermain disekitarnya.

Keterbatasan fisik bangunan *heritage* juga menjadi tantangan. Struktur bangunan lama yang harus dipertahankan membatasi fleksibilitas untuk renovasi atau penambahan fasilitas modern. "Kami ingin menambah laboratorium komputer, tapi tidak bisa mengubah struktur bangunan. Kalau ditambah bangunan baru, merusak kesatuan arsitektur," ungkap ketua komite sekolah.

Namun demikian, SD Netral C memiliki sejumlah peluang yang dapat dioptimalkan. Lokasi strategis dekat Malioboro yang menjadi tantangan dapat dibalik menjadi aset. Poria et al. (2003) mengidentifikasi bahwa *heritage tourism* yang sukses bergantung pada kemampuan *site* untuk menyediakan pengalaman autentik yang menghubungkan pengunjung dengan nilai-nilai historis dan kultural. Observasi menunjukkan beberapa kelompok wisatawan yang tertarik melihat aktivitas sekolah saat melewati Jalan Dagen. "Kadang ada turis yang foto-foto dan tanya tentang sekolah ini. Mereka tertarik dengan bangunan tua yang masih dipakai untuk sekolah," cerita salah satu guru.

Status *Sultan Ground* memberikan perlindungan yang unik. Berbeda dengan tanah hak milik biasa, tanah *Sultan Ground* tidak dapat diperjualbelikan sembarangan. Pengurus yayasan menegaskan: "Ini tanah Sultan, bukan milik sekolah. Ada tanggung jawab moral dan kultural untuk mempertahankan fungsi sosialnya." Dukungan implisit dari Keraton ini menjadi modal penting untuk resistensi terhadap tekanan komersial. Analisis awal menunjukkan potensi yang sangat besar untuk pengembangan SD Netral C sebagai model *sustainability* yang dapat direplikasi,

dengan kemungkinan pengembangan wisata edukatif yang dapat memberikan nilai tambah ekonomi.

Tabel 3. Analisis SWOT SD Netral C

KEKUATAN (<i>Strengths</i>)	KELEMAHAN (<i>Weakness</i>)
• Nilai <i>heritage tangible & intangible</i> kuat • Lokasi strategis dekat Malioboro • Legitimasi status <i>Sultan Ground</i> • Tradisi pendidikan inklusif 113 tahun	• Keterbatasan fisik bangunan <i>heritage</i> • Biaya pemeliharaan tinggi • Fasilitas modern terbatas • Menurunnya jumlah siswa
PELUANG (<i>Opportunities</i>)	ANCAMAN (<i>Threats</i>)
• Trend <i>heritage tourism</i> meningkat • Dukungan implisit Keraton • Keunikan sebagai sekolah Netral bersejarah • Potensi kemitraan dengan sektor wisata • Struktur bangunan <i>heritage</i> masih kokoh	• Tekanan gentrifikasi kawasan • Kompetisi dengan sekolah modern • Perpindahan komunitas lokal • Godaan konversi lahan komersial

Skenario Adaptive Reuse

Berdasarkan analisis tantangan dan peluang, dua skenario *adaptive reuse* dikembangkan dengan mempertimbangkan tingkat intervensi dan dampaknya terhadap fungsi pendidikan.

A. Skenario 1: *Heritage School Plus* (Perubahan/ intervensi Minor)

Skenario pertama mengadopsi pendekatan minimal intervention dengan mempertahankan fungsi pendidikan sebagai aktivitas utama sambil menambahkan program komplementer yang memperkuat nilai *heritage*. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip "reversibilitas" yang ditekankan oleh ICOMOS dalam Venice Charter, di mana intervensi harus dapat dikembalikan tanpa merusak fabric asli bangunan. Konsep "*Heritage School Plus*" mengoptimalkan waktu dan ruang yang tersedia tanpa mengubah karakter fundamental sekolah. Pada pagi hingga siang hari (07.00-13.00), seluruh fasilitas digunakan untuk kegiatan belajar mengajar regular. Sore hari (14.00-17.00) dimanfaatkan untuk program tambahan yang terbuka untuk umum.

Program yang dapat dikembangkan meliputi:

- Workshop pengenalan sejarah Malioboro-Dagen untuk pelajar dan mahasiswa
- Kelas bahasa dan budaya Jawa untuk wisatawan domestik/mancanegara
- Program *storytelling* sejarah sekolah Netral untuk masyarakat umum
- Pameran temporer tentang sejarah pendidikan di Yogyakarta



Gambar 8. Diagram konsep pembagian waktu penggunaan ruang pada Skenario 1
Sumber: Analisis penulis, 2025

Untuk memberikan dasar yang lebih realistis pada proyeksi pendapatan Skenario 1, diasumsikan bahwa program tambahan ini akan dijalankan di luar jam operasional sekolah reguler dan memanfaatkan fasilitas yang ada secara optimal. Proyeksi ini didasarkan pada asumsi konservatif mengenai partisipasi dan frekuensi kegiatan setiap bulannya, mengingat target peserta yang beragam mulai dari pelajar, mahasiswa, hingga wisatawan. Kalkulasi asumsi adalah sebagai berikut:

- **Workshop Pengenalan Sejarah Malioboro-Dagen.**
Asumsi pelaksanaan sekali dalam seminggu (4 kali sebulan) dengan kapasitas rata-rata 12-13 peserta per sesi. Total peserta per bulan: 4 sesi/bulan x 12.5 peserta/sesi = 50 orang/bulan. Biaya partisipasi: Rp 50.000/orang. Proyeksi Pendapatan: 50 orang x Rp 50.000 = Rp 2.500.000/bulan.
- **Kelas Bahasa dan Budaya Jawa.**
Asumsi pelaksanaan sekali dalam seminggu (4 kali sebulan) dengan kapasitas rata-rata 10 peserta per sesi. Kelas ini dapat menarik wisatawan atau pelajar yang tertarik budaya lokal. Total peserta per bulan: 4 sesi/bulan x 10 peserta/sesi = 40 orang/bulan. Biaya partisipasi: Rp 75.000/orang. Proyeksi Pendapatan: 40 orang x Rp 75.000 = Rp 3.000.000/bulan.
- ***Heritage Tour* SD Netral C.**
Asumsi pelaksanaan dua kali seminggu (8 kali sebulan) pada sore hari atau akhir pekan, dengan rata-rata 12-13 pengunjung per sesi. Tour ini dapat menarik wisatawan yang sedang berada di sekitar Malioboro. Total peserta per bulan: 8 sesi/bulan x 12.5 pengunjung/sesi = 100 orang/bulan. Biaya partisipasi: Rp 25.000/orang. Proyeksi Pendapatan: 100 orang x Rp 25.000 = Rp 2.500.000/bulan.
- **Sewa Ruang *Event*.**
Asumsi mengoptimalkan halaman sekolah sebagai area *outdoor* untuk event skala kecil seperti pameran temporer atau pertemuan komunitas. Diasumsikan disewa dua kali dalam sebulan (misalnya, di akhir pekan). Frekuensi: 2 event/bulan. Biaya sewa: Rp 2.000.000/event. Proyeksi Pendapatan: 2 event x Rp 2.000.000 = Rp 4.000.000/bulan.

Dengan asumsi-asumsi di atas, total proyeksi pendapatan non-SPP dari Skenario 1 adalah Rp 12.000.000 per bulan. Pendapatan ini dapat menjadi sumber dana tambahan yang signifikan untuk pemeliharaan bangunan, pengembangan fasilitas, atau subsidi bagi operasional pendidikan sekolah. Penting untuk dicatat bahwa angka-angka ini merupakan proyeksi dan dapat berfluktuasi tergantung pada upaya pemasaran, kualitas program, dan daya tarik pasar.

Tabel 4. Proyeksi Program dan Pendapatan Skenario 1

Program	Target Peserta/ Frekuensi	Biaya Partisipasi/ Orang	Proyeksi Pendapatan/Bulan
Workshop Sejarah	50 orang/bulan (4 sesi @12-13 orang)	Rp 50.000/orang	Rp 2.500.000
Kelas Budaya	40 orang/bulan (4 sesi @10 orang)	Rp 75.000/orang	Rp 3.000.000
<i>Heritage Tour</i>	100 orang/bulan (8 sesi @12-13 orang)	Rp 25.000/orang	Rp 2.500.000
Sewa Ruang Event	2 event/bulan	Rp 2.000.000/event	Rp 4.000.000
Total			Rp 12.000.000

Pendekatan intervensi minimal ini sejalan dengan praktik terbaik internasional. Yildirim & Turan (2012) mengkategorikan pendekatan serupa di Sanliurfa, Turki, di mana rumah-rumah tradisional mempertahankan fungsi hunian sekaligus menambahkan program wisata warisan. Temuan mereka menunjukkan kepuasan masyarakat sebesar 73% dengan intervensi minimal dibandingkan dengan 45% untuk transformasi besar.

Model pendapatan yang diproyeksikan mengacu pada preseden di Indonesia. Yuliani et al. (2024) mendokumentasikan bagaimana "memperkuat bangunan cagar budaya melalui *adaptive reuse* meningkatkan produktivitas dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip arsitektur hijau," yang dapat "merevitalisasi ekonomi sirkular di tingkat lokal dan regional." Kasus bangunan cagar budaya Tionghoa di Lasem (Kwanda, 2020) menunjukkan bahwa *adaptive reuse* yang didorong oleh pariwisata menghasilkan nilai ekonomi sekaligus "melestarikan nilai-nilai historis arsitektur Tionghoa"—mendukung strategi pendapatan tambahan yang diproyeksikan sebesar Rp12.000.000/bulan oleh Netral C.

Studi terbaru di Indonesia memperkuat pendekatan ini. Saika et al. (2024) menemukan bahwa "*adaptive reuse* dapat menjadi salah satu strategi untuk 'menghidupkan kembali' bangunan terbengkalai," yang menekankan pentingnya menjaga integritas budaya selama transformasi.

B. Skenario 2: *Community Heritage Hub* (Perubahan Sedang)

Skenario kedua mengadopsi pendekatan *mixed-use* yang lebih ambisius dengan mentransformasi SD Netral C menjadi *Community Heritage Hub*. De Gregorio et al. (2020) mengargumentasikan bahwa *adaptive reuse* yang berkelanjutan harus meningkatkan konteks lokal melalui integrasi fungsi yang saling mendukung. Prinsip yang mendasari pengembangan skenario ini. Konsep ini membagi penggunaan ruang secara lebih fleksibel: mempertahankan fungsi pendidikan dengan skala yang dioptimalkan, sambil mengintegrasikan fungsi komunitas dan komersial terbatas yang mendukung keberlanjutan.

Pembagian ruang yang diusulkan:

- 4 ruang kelas untuk fungsi pendidikan (optimalisasi dari 16 modul ruang eksisting)

- 1 ruang multifungsi untuk workshop/pertemuan komunitas
- 1 ruang untuk kafe *heritage* kecil dan toko buku/souvenir
- Halaman sebagai ruang publik dengan *landscape* yang ditingkatkan



Gambar 9. Diagram konsep zonasi pendidikan, komunitas dan komersial pada Skenario 2
Sumber: Analisis penulis, 2025

Untuk Skenario 2, '*Community Heritage Hub*', proyeksi pendapatan non-SPP diharapkan dapat mencapai 50-60% dari total pendapatan, jauh lebih tinggi dibandingkan Skenario 1. Peningkatan ini didorong oleh diversifikasi fungsi ruang yang memungkinkan aktivitas komersial dan komunitas yang lebih intensif. Skenario ini tidak hanya mengadopsi program-program edukasi dan budaya dari Skenario 1, tetapi juga menambahkan sumber pendapatan dari pengelolaan kafe *heritage* dan toko buku/souvenir, serta potensi sewa ruang multifungsi yang lebih besar. Asumsi kalkulasi proyeksi pendapatan tambahan untuk Skenario 2 adalah sebagai berikut:

- Pendapatan dari Program Edukasi & Budaya (Adopsi dari Skenario 1).
Asumsi: Meskipun fokus pendidikan formal berkurang, program *heritage education* dan *cultural workshop* tetap menjadi inti. Proyeksi pendapatan dari Workshop Sejarah, Kelas Budaya, dan Heritage Tour diasumsikan mirip dengan Skenario 1, yaitu Rp 8.000.000/bulan (Rp 2.500.000 + Rp 3.000.000 + Rp 2.500.000). Ini menunjukkan kontinuitas nilai *intangible*.
- Pendapatan dari Operasional Kafe *Heritage*.
Asumsi: Kafe kecil yang menyediakan makanan ringan, minuman, dan atmosfer *heritage*. Diasumsikan dengan lokasi strategis, kafe dapat memiliki rata-rata transaksi harian yang moderat. Estimasi penjualan harian: Rp 750.000 - Rp 1.000.000. Proyeksi Pendapatan per bulan (netto setelah biaya operasional): Rp 750.000/hari x 30 hari = Rp 22.500.000. Dengan margin keuntungan tertentu (misal, 30-40%), pendapatan bersih bisa mencapai Rp 7.000.000 - Rp 9.000.000/bulan. (Kita ambil Rp 8.000.000 sebagai angka konservatif).
- Pendapatan dari Toko Buku & Souvenir.
Asumsi: Menjual buku-buku sejarah lokal, kerajinan tangan khas Yogyakarta, dan souvenir bertema *heritage*. Estimasi penjualan bulanan (dengan asumsi rata-rata 10-15 transaksi/hari @ Rp 50.000-100.000 per transaksi): Rp 4.000.000 - Rp 6.000.000/bulan. (Kita ambil Rp 5.000.000).
- Sewa Ruang Multifungsi (lebih besar dari Skenario 1).
Asumsi: Ruang multifungsi dapat disewa untuk berbagai acara seperti seminar, *workshop*, pertemuan komunitas, atau pameran seni skala kecil dengan frekuensi yang lebih tinggi. Frekuensi: 4-6 event/bulan (lebih sering

dari Skenario 1 karena ruang lebih didesain untuk ini). Biaya sewa: Rp 1.500.000 - Rp 2.500.000/event (lebih murah per event tapi lebih sering). Proyeksi Pendapatan: 4 event x Rp 2.000.000 = Rp 8.000.000/bulan.

Total Proyeksi Pendapatan Non-SPP Skenario 2:

- *Program Edukasi & Budaya: Rp 8.000.000*
- *Kafe Heritage: Rp 8.000.000*
- *Toko Buku & Souvenir: Rp 5.000.000*
- *Sewa Ruang Multifungsi: Rp 8.000.000*
- *Total = Rp 29.000.000/bulan*

Jumlah Rp 29.000.000 per bulan ini, jika dibandingkan dengan potensi pendapatan total sekolah (misalnya, jika SPP diasumsikan Rp 50.000 - Rp 100.000 per siswa per bulan, dengan jumlah siswa berkurang menjadi sekitar 100-150 siswa, total SPP adalah Rp 5.000.000 - Rp 15.000.000), maka pendapatan non-SPP ini akan berkontribusi signifikan, bahkan bisa melebihi 50-60% dari total pendapatan sekolah. Angka ini juga menunjukkan kelayakan investasi awal yang lebih tinggi pada skenario ini.

Tabel 5. Proyeksi Program dan Pendapatan Skenario 2

Program/ Fasilitas	Asumsi Kapasitas/ Frekuensi	Biaya Partisipasi/ Sewa/ Penjualan (estimasi)	Proyeksi Pendapatan/Bulan
A. Program Edukasi & Budaya			
Workshop Sejarah	50 orang/bulan (4 sesi @12-13 orang)	Rp 50.000/orang	Rp 2.500.000
Kelas Bahasa & Budaya Jawa	40 orang/bulan (4 sesi @10 orang)	Rp 75.000/orang	Rp 3.000.000
<i>Heritage Tour</i>	100 orang/bulan (8 sesi @12-13 orang)	Rp 25.000/orang	Rp 2.500.000
B. Fasilitas Komersial			
<i>Kafe Heritage</i>	Rata-rata 30-40 transaksi/ hari	Rp. 25.000- Rp. 35.000/ transaksi	Rp. 8.000.000
<i>Toko Buku & Souvenir</i>	Rata-rata 10-15 transaksi/ hari	Rp. 50.000- Rp. 100.000/ transaksi	Rp. 5.000.000
C. Sewa Ruang Multifungsi/ Event	4-6 event/bulan (kapasitas lebih besar)	Rp 1.500.000- Rp. 2.500.000/ event	Rp 8.000.000
Total			Rp 29.000.000

Model operasional *Community Heritage Hub* memerlukan struktur pengelolaan yang lebih kompleks. Dibentuk unit usaha di bawah yayasan yang mengelola aktivitas komersial dengan sistem bagi hasil untuk subsidi pendidikan. Kemitraan dengan pengusaha lokal yang memiliki visi serupa menjadi kunci keberhasilan.

Konsep *Community Heritage Hub* mencerminkan strategi *adaptive reuse*(*adaptive reuse*) yang terus berkembang di Asia Tenggara. Penelitian terbaru menekankan perlunya pendekatan yang fleksibel ketika fungsi asli mengalami penurunan. Putri et al. (2024) mendukung hal ini, dengan menyatakan bahwa "*adaptive reuse* bangunan *heritage* menjadi strategi

penting untuk melestarikan warisan budaya sekaligus memenuhi kebutuhan ruang komersial," yang menunjukkan kelayakan fungsi campuran pendidikan-komersial.

Pembagian 40% pendidikan / 60% komersial-komunitas yang diusulkan di sini sejalan dengan temuan dari studi *adaptive reused* di Indonesia. Saputra & Purwantiasning (2020) menemukan bahwa "aspek *adaptive reuse* berupa presentasi nilai bangunan yang diterapkan pada Kedai Seni Djakarta, Kerta Niaga, dan Wonderloft Hostel" (aspek *adaptive reuse* berupa presentasi nilai bangunan diterapkan pada Djakarta Art Shop, Kerta Niaga, dan Wonderloft Hostel), menunjukkan keberhasilan transformasi pemanfaatan campuran pada bangunan cagar budaya di Jakarta.

Kebaruan dan Kontribusi Penelitian

Penelitian ini memajukan literatur tentang *adaptive reuse* dalam beberapa cara:

1. Warisan Hidup di Tanah Adat.
Meskipun penelitian sebelumnya mengkaji bangunan yang sudah tidak berfungsi (Elsorady, 2014; Haroun et al., 2019) atau kepemilikan konvensional (Li et al., 2021), penelitian ini membahas lembaga pendidikan yang aktif di tanah adat. Sebagaimana dicatat oleh Tandy & Sembiring (2024), penerapan *adaptive reuse* memastikan warisan "terus berkembang dalam konteks modern, menawarkan generasi mendatang koneksi nyata dengan masa lalu sekaligus memenuhi kebutuhan kontemporer."
2. Kerangka Skenario Ganda.
Tidak seperti pendekatan solusi tunggal dalam kebanyakan penelitian (Shehata et al., 2015; Tan et al., 2016), penelitian ini menyajikan skenario yang bertahap. Hal ini memperluas prinsip-prinsip *adaptive reuse* yang diidentifikasi oleh Saputra & Purwantiasning (2020) yang menemukan bahwa *adaptive reuse* yang berhasil membutuhkan pemahaman "strategi yang diterapkan pada bangunan-bangunan ini agar dapat diterapkan juga pada bangunan-bangunan terbelakang lainnya."
3. Konteks Tata Kelola Asia Tenggara.
Analisis *Sultan Ground* berkontribusi untuk memahami bagaimana sistem lahan adat mempengaruhi konservasi warisan. Yuliani et al. (2024) menyerukan pelibatan "pemangku kepentingan seperti pemerintah, masyarakat, sektor swasta, dan industri pariwisata"—penelitian ini menunjukkan bagaimana tata kelola istana tradisional menambahkan lapisan penting lainnya.
4. Keseimbangan Pariwisata-Warisan.
Berdasarkan kasus dari Lasem (Kwanda, 2020) dan Lawang Sewu (Gbran et al., 2023), studi ini menyediakan model keuangan konkret untuk menyeimbangkan pendapatan pariwisata dengan keberlanjutan pendidikan, yang mengatasi kesenjangan dalam penilaian keberlanjutan kuantitatif untuk *living heritage*.

Perbandingan dan Rekomendasi

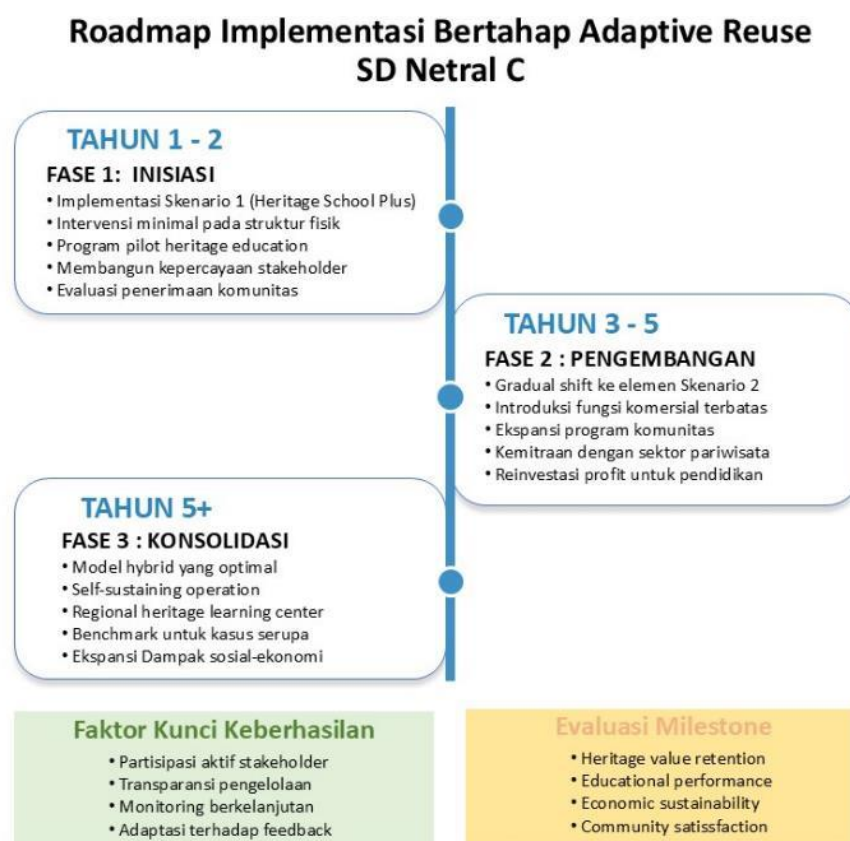
Kedua skenario menawarkan *trade-off* yang berbeda. Skenario 1 mempertahankan karakter asli sekolah dengan risiko minimal namun potensi pendapatan terbatas. Skenario 2 menawarkan keberlanjutan finansial yang lebih baik namun dengan transformasi yang mungkin mengubah karakter sekolah.

Tabel 6. Perbandingan Dampak Kedua Skenario

Aspek	Skenario 1: <i>Heritage School Plus</i>	Skenario 2: <i>Community Heritage Hub</i>
Preservasi Fisik	95% (minimal perubahan)	75% (perubahan moderat)
Kontinuitas Pendidikan	100% (fungsi penuh)	70% (fungsi teroptimasi)

Diversifikasi Pendapatan	20-30% dari non-SPP	50-60% dari non-SPP
Kompleksitas Manajemen	Rendah	Sedang-Tinggi
Investasi Awal	Rp 50-75 juta	Rp 200-300 juta
Potensi Keberlanjutan	Sedang	Tinggi

Wawancara mengungkapkan perbedaan pandangan antar generasi. Guru senior cenderung mendukung Skenario 1: "Yang penting sekolah tetap jalan, jangan sampai berubah total jadi tempat wisata." Sementara guru muda lebih terbuka terhadap Skenario 2: "Kita harus realistis, kalau tidak ada perubahan, sekolah bisa tutup dalam 10 tahun". Perbedaan generasional ini mencerminkan ketegangan yang Pendlebury (2013) identifikasi dalam discourse konservasi kontemporer —antara mereka yang berpegang pada *authorised heritage discourse* yang memprioritaskan preservasi statis versus mereka yang mendukung pendekatan lebih dinamis dan adaptif.



Gambar 10. Roadmap fase implementasi 5 tahun bertahap
Sumber: Analisis penulis, 2025

Berdasarkan analisis komprehensif, pendekatan bertahap direkomendasikan:

- **Fase 1 (Tahun 1-2):** Implementasi Skenario 1 untuk membangun kepercayaan dan kapasitas.
- **Fase 2 (Tahun 3-5):** Evaluasi dan gradual shift ke elemen Skenario 2 berdasarkan pembelajaran.
- **Fase 3 (Tahun 5+):** Konsolidasi model yang paling sesuai dengan konteks.

Pendekatan bertahap ini konsisten dengan temuan De Gregorio et al. (2020) yang menunjukkan bahwa *adaptive reuse* paling berhasil ketika diimplementasikan secara incremental dengan *continuous stakeholder engagement*. Kunci keberhasilan terletak pada partisipasi aktif seluruh stakeholder dan transparansi

dalam pengelolaan. Status *Sultan Ground* yang unik harus dimanfaatkan sebagai kekuatan untuk negosiasi dengan pemerintah daerah dalam mendapatkan dukungan kebijakan dan kemungkinan insentif untuk preservasi *heritage*.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini berhasil mengeksplorasi potensi penerapan *adaptive reuse* pada SD Netral C melalui pencapaian tiga tujuan spesifik yang telah ditetapkan. Pertama, identifikasi nilai *heritage* menunjukkan bahwa SD Netral C memiliki nilai *tangible* berupa arsitektur bangunan satu lantai dengan karakteristik *heritage* yang terpelihara dan lokasi historis di Jalan Dagen. Nilai *intangible* meliputi kontinuitas fungsi pendidikan selama 113 tahun sejak didirikan tahun 1912 oleh Kemasonan dan Pangeran Notodirjo dari Pakualaman, karakter inklusif sebagai sekolah Netral yang tidak terafiliasi dengan agama tertentu, serta legitimasi kultural melalui status *Sultan Ground* yang memberikan perlindungan unik dari Keraton Yogyakarta.

Kedua, analisis tantangan dan peluang dalam konteks transformasi kawasan Malioboro mengungkap dinamika kompleks yang dihadapi institusi. Tantangan utama meliputi tekanan gentrifikasi dengan kenaikan nilai tanah hingga 300%, penurunan jumlah siswa sekitar 30-40% dalam dekade terakhir, keterbatasan fisik bangunan *heritage* untuk adaptasi fasilitas modern, dan kompetisi dengan sekolah-sekolah baru. Di sisi lain, peluang teridentifikasi dari trend *heritage* tourism yang meningkat, lokasi strategis dekat Malioboro, keunikan sebagai *living heritage* yang masih berfungsi, dan dukungan implisit Keraton melalui status *Sultan Ground* yang mencegah konversi komersial sembarangan.

Ketiga, pengembangan skenario *adaptive reuse* menghasilkan dua alternatif yang sensitif terhadap place attachment dan status *Sultan Ground*. Skenario *Heritage School Plus* dengan intervensi minimal mempertahankan fungsi pendidikan penuh sambil menambah program *heritage* di luar jam sekolah, menjaga attachment generasi tua yang menginginkan kontinuitas. Skenario *Community Heritage Hub* dengan pendekatan mixed-use mengoptimalkan ruang untuk fungsi pendidikan, komunitas, dan komersial terbatas, merespons aspirasi generasi muda untuk adaptasi dan keberlanjutan finansial. Kedua skenario menghormati status *Sultan Ground* dengan mempertahankan fungsi sosial-pendidikan sebagai prioritas.

Temuan penelitian menegaskan bahwa *adaptive reuse* bangunan pendidikan bersejarah yang masih aktif memerlukan pendekatan kontekstual dan bertahap. Implementasi dimulai dengan intervensi minimal untuk membangun kepercayaan stakeholder, kemudian secara gradual mengintegrasikan elemen-elemen baru berdasarkan evaluasi dan penerimaan komunitas. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan framework *adaptive reuse* untuk *living heritage* di Indonesia, khususnya yang berada pada tanah adat dengan kompleksitas legal dan kultural. SD Netral C dapat menjadi model bagaimana institusi pendidikan bersejarah beradaptasi dengan tuntutan kontemporer tanpa kehilangan esensi *heritage*, membuktikan bahwa preservasi dan progress dapat berjalan beriringan melalui strategi yang tepat.

DAFTAR PUSTAKA

Aigwi, I. E., Egbelakin, T., & Ingham, J. (2018). Efficacy of adaptive reuse for the redevelopment of underutilised historical buildings: Towards the regeneration of New Zealand's provincial town centres. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 36(4), 385–407. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-01-2018-0007>

- Ashworth, G. J., & Tunbridge, J. E. (2000). *The Tourist-Historic City* (1st Edition). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780080519470>
- De Gregorio, S., De Vita, M., De Berardinis, P., Palmero, L., & Risdonne, A. (2020). Designing the sustainable adaptive reuse of industrial heritage to enhance the local context. *Sustainability (Switzerland)*, 12(21), 1–20. <https://doi.org/10.3390/su12219059>
- Elsorady, D. A. (2014). Assessment of the compatibility of new uses for heritage buildings: The example of Alexandria National Museum, Alexandria, Egypt. *Journal of Cultural Heritage*, 15(5), 511–521. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2013.10.011>
- Falanga, R., & Nunes, M. C. (2021). Tackling urban disparities through participatory culture-led urban regeneration. Insights from Lisbon. *Land Use Policy*, 108, 105478. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2021.105478>
- Foster, G. (2020). Circular economy strategies for adaptive reuse of cultural heritage buildings to reduce environmental impacts. *Resources, Conservation and Recycling*, 152(October 2019), 104507. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2019.104507>
- Gbran, H., Sari, S. R., Rukayah, S., & Bangun, H. I. (2023). Preserving History in a Modern Setting "An Adaptive Redesign of Lawang Sewu for Sustainable Development and Architectural Heritage Conservation. *International Journal of Architecture and Urbanism*, 7(3). <https://doi.org/10.32734/ijau.v7i3.13748>
- Haroun, H. A. A. F., Bakr, A. F., & Hasan, A. E. S. (2019). Multi-criteria decision making for adaptive reuse of heritage buildings: Aziza Fahmy Palace, Alexandria, Egypt. *Alexandria Engineering Journal*, 58(2), 467–478. <https://doi.org/10.1016/J.AEJ.2019.04.003>
- Harrison, R. (2012). *Heritage: critical approaches*. Routledge.
- Kusno, A. (2014). Behind the Postcolonial. In *Behind the Postcolonial*. <https://doi.org/10.4324/9781315011370>
- Kwanda, T. (2020). Adaptive Reuse and Interventions of Chinese Architectural Heritage in the City of Lasem, Indonesia. *International Journal of Environmental Science & Sustainable Development*, 5(1), 68–79. <https://doi.org/10.21625/essd.v5i1.718>
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/139551>
- Li, Y., Zhao, L., Huang, J., & Law, A. (2021). Research frameworks, methodologies, and assessment methods concerning the adaptive reuse of architectural heritage: A review. *Built Heritage*, 5(6), 2–19.
- Low, S. M. (2002). Anthropological-ethnographic methods for the assessment of cultural values in heritage conservation. *Assessing the Values of Cultural Heritage*, 31–49.
- Mandaka, M., & Ikaputra. (2021). Urban Heritage Tourism Sebuah Konsep Pelestarian Melalui Pendekatan Pariwisata. *Jurnal Arsitektur Kolaborasi*, 1 No.2. <https://doi.org/https://doi.org/10.54325/kolaborasi.v1i2.13>
- Mehr, S. Y., & Wilkinson, S. (2020). The importance of place and authenticity in adaptive reuse of heritage buildings. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 2–27.
- Mİslırlısoy, D., & Günçe, K. (2016). Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach. *Sustainable Cities and Society*, 26, 91–98. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2016.05.017>
- Pendlebury, J. (2013). Conservation values, the authorised heritage discourse and the conservation-planning assemblage. *International Journal of Heritage Studies*, 19(7), 709–727. <https://doi.org/10.1080/13527258.2012.700282>

- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2019). *Adaptive reuse of the built heritage: Concepts and cases of an emerging discipline* (1st Editio). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315161440>
- Poria, Y., Butler, R., & Airey, D. (2003). The core of heritage tourism. In *Annals of tourism research* (Vol. 30, Issue 1, pp. 297–313). Elsevier. <https://doi.org/10.4324/9781315239248-28>
- Prihantoro, F. (2021). A Cultural Heritage Management Perspective: Kotabaru, Yogyakarta, between A Protected Cultural Site and A Commercial Area. *Jurnal Humaniora*, 33(2), 146. <https://doi.org/10.22146/jh.67216>
- Putri, R. A. W., Wahyudie, P., & Astuti, S. B. (2024). Adaptive Reuse Bangunan Heritage Sebagai Ruang Komersial: Eksplorasi Daya Tarik Generasi Z. *Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi*, 23(2), 284–297. <https://doi.org/10.35760/dk.2024.v23i2.13404>
- Saika, R. M., Maheswari, K. Z., Agustiananda, P. A. P., & Sinaga, B. P. P. (2024). Reconciliation of Spatial and Functional Transformation - Lokananta and Rumah Atsiri Adaptive Reuse. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 21(2), 49–60. <https://doi.org/10.23917/sinektika.vi.3765>
- Saputra, M. R., & Purwantiasning, A. W. (2020). *Kajian Adaptive Reuse pada Kedai Seni Djakarta, Kota Tua Jakarta KAJIAN ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN DI KOTA TUA JAKARTA*. 47–52.
- Scannell, L., & Gifford, R. (2010). Defining place attachment: A tripartite organizing framework. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 1–10. <https://doi.org/10.1016/J.JENVP.2009.09.006>
- Shehata, W. T. A., Moustafa, Y., Sherif, L., & Botros, A. (2015). Towards the comprehensive and systematic assessment of the adaptive reuse of Islamic architectural heritage in Cairo: A conceptual framework. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 5(1), 14–29.
- Tan, S. Y., Olanrewaju, A., & Lee, L. T. (2016). Maintenance of heritage building: A case study from Ipoh, Malaysia. *MATEC Web of Conferences*, 47. <https://doi.org/10.1051/mateconf/20164704003>
- Tandy, N., & Sembiring, G. (2024). Adaptive Reuse As An Approach To Preserve Heritage Buildings. *Scientica Jurnal Ilmiah Sain Dan Teknologi*, 2(12), 572–583.
- Throsby, D. (2016). Investment in urban heritage conservation in developing countries: Concepts, methods and data. *City, Culture and Society*, 7(2), 81–86. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2015.11.002>
- Tweed, C., & Sutherland, M. (2007). Built cultural heritage and sustainable urban development. *Landscape and Urban Planning*, 83(1), 62–69. <https://doi.org/10.1016/J.LANDURBPLAN.2007.05.008>
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings; a systematic literature review of success factors. *Habitat International*, 142, 102926. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2023.102926>
- Vecco, M. (2010). A definition of cultural heritage: From the *tangible* to the *intangible*. *Journal of Cultural Heritage*, 11(3), 321–324. <https://doi.org/10.1016/J.CULHER.2010.01.006>
- Vicol, D. (2024). The impact of commercialization of cultural heritage. *Modern Paradigms in the Development of the National and World Economy*, 488–492. <https://doi.org/https://doi.org/10.59295/mpdnwe2024.64>
- Yildirim, M., & Turan, G. (2012). Sustainable development in historic areas: Adaptive re-use challenges in traditional houses in Sanliurfa, Turkey. *Habitat International*, 36(4), 493–503. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.05.005>
- Yuliani, S., Winarto, Y., Hardiana, A., Sumadyo, A., Lake, R. C., & Ekawati, J. (2024). Retrofit of green architecture through adaptive reuse of heritage buildings in sustainable tourism management. *Journal of Asian Architecture*

and Building Engineering, 00(00), 1–13.
<https://doi.org/10.1080/13467581.2024.2421232>

Yung, E. H. K., & Chan, E. H. W. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International*, 36(3), 352–361.

