

Karakteristik dan Konsep Pengembangan Kawasan Heritage Kampung Pecinan Kota Tegal sebagai Kawasan Heritage-Commercial yang Berkelanjutan

Adzima D. Azhar ^a, Nursaida Allisa ^a, Sekar Suryaningrum ^a, Andhini Suci ^a, Aureola Atma ^a, Diah I. Kusumodewi ^{a*}

^a Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 05 January 2026

Accepted: 20 Maret 2026

Available Online: 30 April 2026

Keywords:

Keywords: word; word2; word3
(use semi-colon)

Corresponding Author:

Diah Intan Kusumo Dewi

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

diah.intan@pwk.undip.ac.id

Abstrak: Kampung Pecinan Kota Tegal merupakan kawasan bersejarah yang terbentuk sejak abad ke-18 dengan identitas budaya Tionghoa yang kuat, ditandai oleh keberadaan Klenteng Tek Hay Kiong dan pola permukiman organik peninggalan kebijakan wijkenstelsel kolonial. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi karakteristik fisik dan nonfisik kawasan, menganalisis isu-isu strategis, serta merumuskan konsep penataan yang berkelanjutan. Pendekatan mixed methods digunakan melalui survei lapangan, wawancara, observasi, dan analisis spasial dengan QGIS, AutoCAD, dan SketchUp pada periode Februari–Maret 2026. Hasil penelitian *menunjukkan* kawasan didominasi permukiman (51,8%) dengan aktivitas perdagangan terkonsentrasi di koridor jalan utama, namun menghadapi persoalan serius berupa tingginya KDB (90%), defisit ruang terbuka (void hanya 16,2%), bangunan terbengkalai, lemahnya regulasi pelestarian, serta minimnya kolaborasi kelembagaan. Tiga isu strategis utama yang teridentifikasi meliputi lemahnya citra visual kawasan, menurunnya fungsi koridor, dan belum optimalnya pelestarian warisan budaya. Sebagai respons, konsep "Chinatown Tegal Heritage Lane" dirumuskan melalui tiga pilar: community engagement, cultural identity reinforcement, dan heritage activation, dengan intervensi fisik berupa reaktivasi kawasan Pokanjari dan pembangunan Gerbang Paifang, serta pengembangan nonfisik melalui penguatan kelembagaan dan digitalisasi promosi kawasan.

Copyright © 2016 JTPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Kampung Pecinan merupakan fenomena perkotaan yang terbentuk di berbagai kota di Indonesia sejak masa kolonial Belanda, di mana kebijakan segregasi etnis melalui wijkenstelsel (1841–1915) menempatkan komunitas Tionghoa dalam perkampungan tersendiri yang khas secara sosial, budaya, dan arsitektural (Alfaruqy, 2025; Pasaribu, Sudarwani, & Eni, 2023; Sari & Hendro, 2020). Seiring waktu, kawasan-kawasan ini berkembang menjadi pusat perdagangan dan jasa yang kaya akan nilai historis, tercermin dari keberadaan klenteng tua, bangunan ruko bergaya arsitektur Cina-Melayu, serta tradisi budaya seperti perayaan Imlek dan Cap Go Meh yang menjadi penanda identitas kawasan (Sari & Hendro, 2020). Potensi tersebut menjadikan Kampung Pecinan di berbagai kota sebagai kawasan heritage yang bernilai tinggi sekaligus destinasi wisata budaya yang potensial bagi masyarakat lokal maupun mancanegara (Hadi, 2019; Sari & Hendro, 2020; Wungo et al., 2022). Namun demikian, kawasan Pecinan di banyak kota menghadapi tantangan serius dalam pengembangannya. Dari sisi fisik, Wungo et al. (2022) menemukan bahwa kawasan Pecinan cenderung belum memperhatikan unsur estetika secara optimal, ditandai dengan bangunan yang saling berhimpit, perbedaan ketinggian yang tidak harmonis, serta minimnya ruang terbuka hijau akibat perkembangan kota yang tidak diimbangi pengendalian tata ruang yang memadai, dan minimnya standarisasi pengelolaan wisata, kurangnya promosi digital, ketiadaan sarana prasarana penunjang, serta rendahnya inovasi generasi muda (Jumantoro, Hamid, & Waseh, 2018).

Kondisi serupa juga dihadapi oleh Kampung Pecinan Kota Tegal, yang telah berkembang sejak abad ke-18 melalui proses migrasi masyarakat Tionghoa yang membangun jaringan sosial dan ekonomi di wilayah tersebut. Kawasan ini tumbuh menjadi pusat aktivitas perdagangan dan jasa yang mencerminkan peran penting komunitas Tionghoa dalam perkembangan Kota Tegal (Budiyuwono, 2014; Fadhil, 2022). Akan tetapi, sebagaimana kawasan Pecinan di kota-kota lain, Kampung Pecinan Tegal turut menghadapi permasalahan fisik kawasan, keterbatasan ruang sosial bagi masyarakat, serta tantangan dalam pengelolaan dan pelestarian nilai-nilai heritage yang dimilikinya (Wiranagara & Darwin, 2025). Atas dasar tersebut, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan kerangka pembangunan dan pengembangan Kampung Pecinan Tegal perlu dilakukan secara komprehensif. Kerangka pengembangan dan pembangunan kawasan Pecinan Tegal akan mampu menjadi pijakan dalam perumusan strategi pengembangan perlu diarahkan pada keseimbangan antara pelestarian nilai heritage, peningkatan kualitas ruang fisik, penyediaan ruang sosial yang inklusif, serta penguatan kapasitas pengelolaan berbasis masyarakat, sehingga Kampung Pecinan Tegal dapat tumbuh sebagai kawasan yang berkelanjutan dan mencerminkan identitas budaya kota secara utuh.

2. DATA DAN METODE

2.1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kawasan Kampung Pecinan Kota Tegal (lihat Gambar 1) pada periode Februari–Maret 2026. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis kondisi fisik dan spasial kawasan, sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk menggali persepsi, aspirasi, serta pandangan masyarakat dan pemangku kepentingan terhadap pengembangan kawasan. Sasaran penelitian meliputi masyarakat yang tinggal di kawasan Kampung Pecinan, pengurus atau petugas klenteng, serta pelaku usaha yang beraktivitas di kawasan tersebut. Pemilihan sampel dilakukan secara random sampling untuk memperoleh representasi responden yang beragam.



Gambar 1. Kawasan Pecinan Kota Tegal (OSM, 2026)

2.2. Data dan Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi lapangan, dokumentasi, serta pemanfaatan citra satelit untuk mendukung analisis spasial kawasan. Selain itu, penelitian juga menggunakan data sekunder yang diperoleh dari jurnal ilmiah, dokumen perencanaan, laporan pemerintah, dan berbagai sumber literatur yang relevan. Instrumen yang digunakan berupa panduan wawancara dan lembar observasi yang memuat pertanyaan terkait kondisi fisik kawasan, karakter budaya, aktivitas ekonomi, serta kebutuhan pengembangan Kampung Pecinan. Validitas instrumen diuji melalui telaah ahli (*expert judgement*). Seluruh

hasil wawancara direkam, ditranskripsikan, dan diklasifikasikan sesuai dengan tema analisis yang telah ditetapkan.

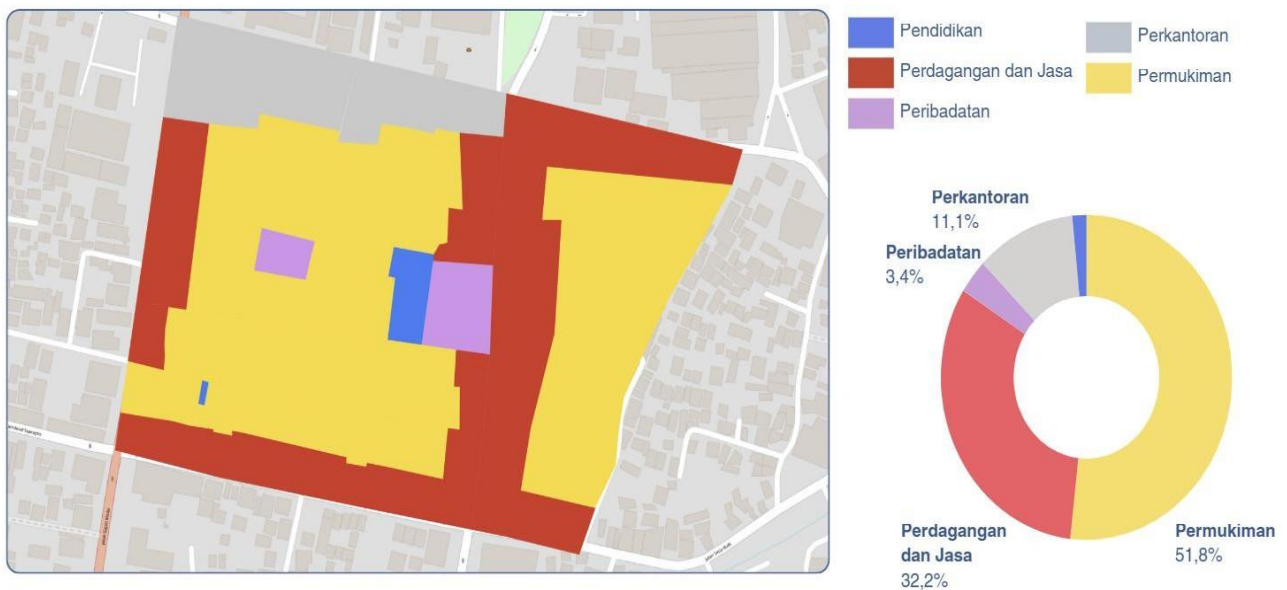
2.3. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif dianalisis secara deskriptif menggunakan Microsoft Excel untuk melihat kecenderungan data numerik, sedangkan data kualitatif dianalisis melalui proses reduksi, kategorisasi, dan interpretasi data. Data spasial dianalisis menggunakan QGIS untuk memetakan pola ruang, karakteristik kawasan, dan kebutuhan infrastruktur pendukung. Pada tahap penyusunan rekomendasi dan perancangan kawasan, AutoCAD digunakan untuk menggambar rencana teknis dan tata letak kawasan, sedangkan SketchUp digunakan untuk memvisualisasikan konsep intervensi dan pengembangan kawasan secara tiga dimensi. Tahapan penelitian dimulai dari identifikasi permasalahan dan potensi kawasan, pengumpulan data primer dan sekunder, pengolahan dan analisis data, hingga penyusunan rekomendasi penataan dan pengembangan Kampung Pecinan Kota Tegal. Partisipasi masyarakat dilakukan secara sukarela setelah memperoleh penjelasan mengenai tujuan dan manfaat penelitian, dengan tetap menjaga kerahasiaan identitas responden. Seluruh informasi yang diperoleh digunakan semata-mata untuk kepentingan akademik.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Karakteristik Penggunaan Lahan dan Implikasinya terhadap Vitalitas Kawasan

Hasil identifikasi penggunaan lahan menunjukkan bahwa kawasan Kampung Pecinan didominasi oleh fungsi permukiman dengan proporsi 51,8% dari total luas wilayah, diikuti oleh perdagangan dan jasa sebesar 32,2%, perkantoran 11,1%, serta peribadatan 3,4%. Temuan ini mengonfirmasi bahwa kawasan Pecinan berfungsi secara multifungsi atau mixed-use, di mana aktivitas hunian dan ekonomi saling berdampingan dalam ruang yang sama.

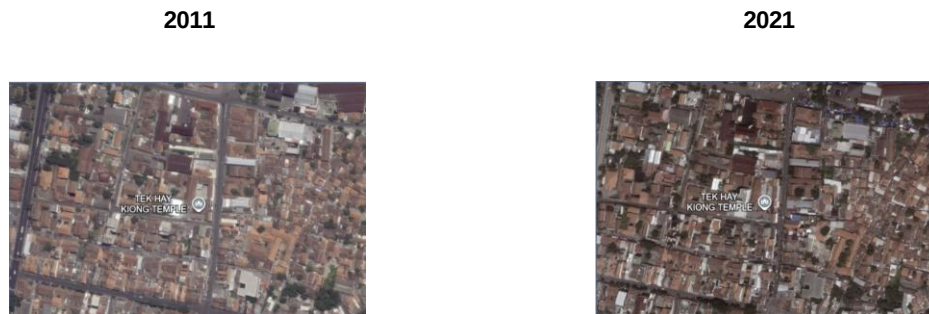


Gambar 2. Penggunaan Lahan Kampung Pecinan Kota Tegal

Yang menarik untuk dicermati adalah bagaimana distribusi guna lahan ini terbentuk bukan sebagai hasil perencanaan top-down yang terstruktur, melainkan tumbuh secara organik mengikuti pola kehidupan komunitas Tionghoa sejak abad ke-18. Dominasi permukiman yang mencapai lebih dari separuh luas kawasan menunjukkan bahwa Kampung Pecinan masih mempertahankan fungsi dasarnya sebagai ruang hunian komunitas, meskipun tekanan konversi lahan menuju fungsi komersial sudah terlihat cukup signifikan sepanjang koridor jalan kolektor.

Perbandingan citra satelit tahun 2011 dan 2021 (Gambar 3) tidak menunjukkan perubahan pola penggunaan lahan yang signifikan (Google Maps, 2025), yang mengindikasikan bahwa kawasan ini telah mencapai titik saturasi fisik. Kondisi ini secara teoritis menunjukkan bahwa intensifikasi kawasan ke depan lebih mungkin diarahkan secara vertikal atau melalui revitalisasi bangunan yang ada, bukan melalui ekspansi horizontal. Di sisi lain, saturasi fisik ini juga bisa dimaknai sebagai bukti kuatnya keterikatan komunitas terhadap ruang, di mana pola permukiman tetap relatif stabil meskipun kota di sekitarnya terus berkembang.

Distribusi aktivitas perdagangan dan jasa yang terkonsentrasi di koridor jalan kolektor terutama Jalan Veteran, Jalan Setia Budi, dan Jalan Slamet Riyadi mencerminkan pola spasial yang lazim ditemukan pada kawasan Pecinan di kota-kota pesisir Jawa. Pola ini pada dasarnya merupakan warisan langsung dari kebijakan wijkensstelsel pada masa kolonial yang menempatkan aktivitas perdagangan di sepanjang jalur sirkulasi utama kawasan, sehingga membentuk koridor ekonomi yang sampai hari ini masih terasa karakternya.



Gambar 3. Komparasi Citra Tahun 2011 dan 2021 (Google Earth, 2026)

3.2. Kondisi Bangunan : Antara Nilai Heritage dan Tekanan Degradasi

Dari total sekitar 16 jenis fungsi bangunan yang teridentifikasi, permukiman mendominasi dengan proporsi 54,85%, diikuti ruko (11,7%), dan pertokoan (9,6%). Sebaran bangunan ruko yang cukup signifikan mencerminkan tipologi shophouse yang merupakan ciri khas kawasan perdagangan Tionghoa-Peranakan di Asia Tenggara, di mana lantai dasar difungsikan sebagai ruang usaha sementara lantai atas menjadi hunian.



Gambar 4. Distribusi Ruang Bangunan Preservasi

Temuan yang cukup mengkhawatirkan adalah tingginya proporsi bangunan terbengkalai, terutama di bagian barat kawasan dan sepanjang Jalan Teri. Sejumlah bangunan kuno bergaya Tionghoa dengan elemen arsitektur khas seperti atap pelana ngan-shan, ventilasi berornamen, dan pintu kupu-kupu kini berada dalam

kondisi tidak terawat dan tidak difungsikan. Bahkan bangunan bekas sarang burung walet yang dulunya merupakan bagian dari ekonomi kawasan kini berdiri kosong dan memberi kesan kumuh pada lanskap visual kawasan.

Fenomena ini dapat dijelaskan melalui kombinasi beberapa faktor. Pertama, tidak adanya regulasi pelestarian yang memadai menjadi akar masalahnya: Klenteng Tek Hay Kiong hingga saat ini belum ditetapkan secara resmi sebagai cagar budaya, dan tidak terdapat Perda maupun Perwali yang secara khusus mengatur kawasan Pecinan sebagai kawasan cagar budaya atau kawasan tematik. Tanpa payung hukum perlindungan, pemilik bangunan tidak memiliki insentif untuk merawat propertinya sesuai kaidah konservasi. Kedua, penurunan aktivitas ekonomi di beberapa simpul kawasan turut mempercepat proses penelantaran bangunan. Kawasan Pokanjari di Jalan Teri yang dulu menjadi sentra kuliner oriental khas Tegal kini sudah tidak beroperasi secara aktif, menandai turunnya vitalitas ekonomi di bagian dalam kawasan. Ketiga, KDB kawasan yang mencapai 90% jauh melampaui batas RDTR yang hanya 70–80% , menunjukkan bahwa kawasan ini berkembang tanpa kendali tata ruang yang memadai, sehingga lahan kosong tersisa hampir tidak ada dan bangunan berdiri sangat rapat. Kondisi padat tanpa ruang terbuka ini memiliki implikasi serius, yaitu meningkatnya risiko kebakaran dan menyulitkan evakuasi dalam kondisi darurat. Ini adalah persoalan bukan sekadar estetika, melainkan menyangkut keselamatan jiwa warga yang tinggal di dalamnya.

3.3. Pola Jaringan Jalan dan Dinamika Sirkulasi Kawasan

Sistem jaringan jalan di Kampung Pecinan memperlihatkan dua karakter yang berbeda secara spasial. Di bagian barat kawasan, pola jalan cenderung berbentuk grid yang lebih teratur, dengan lebar jalan yang relatif lebih besar dan mendukung aktivitas intensitas tinggi. Sebaliknya, di bagian timur, pola jalan berkembang secara organik—sempit, berliku, dan tidak berhierarki jelas—sebagai cerminan dari pertumbuhan kawasan yang terjadi secara bertahap tanpa panduan perencanaan. Koridor jalan kolektor seperti Jalan Veteran (lebar ± 9 m), Jalan Gurami (± 5 m), dan Jalan Teri (± 4 m) menjadi tulang punggung sirkulasi sekaligus pusat aktivitas perdagangan. Sementara itu, jalan lingkungan seperti Gang 6 hanya memiliki lebar sekitar 2 meter, yang secara praktis membatasi akses kendaraan roda empat dan pada kondisi darurat berpotensi menjadi hambatan evakuasi.



Gambar 5. Pola Jaringan Jalan

Temuan yang menarik secara ilmiah adalah bagaimana jalan-jalan sempit di kawasan ini justru memunculkan fungsi ganda yang tidak direncanakan: jalan tidak hanya berfungsi sebagai jalur sirkulasi, tetapi

juga menjadi ruang social tempat warga lanjut usia berkumpul di sore hari, tempat berjualan kaki lima, bahkan tempat parkir informal. Fenomena ini menunjukkan bahwa minimnya ruang publik formal di kawasan mendorong masyarakat mengambil alih ruang jalan sebagai pengganti ruang publik yang tidak tersedia. Kondisi ini menimbulkan konflik fungsi ruang yang nyata, di mana kepentingan sirkulasi berbenturan dengan kebutuhan sosial warga. Persoalan parkir menjadi salah satu isu paling tampak: parkir on-street mendominasi hampir seluruh koridor, termasuk di atas trotoar yang seharusnya menjadi jalur pejalan kaki. Tidak adanya fasilitas parkir terpusat memperparah kondisi ini, terutama saat kawasan ramai pengunjung selama perayaan hari besar Tionghoa.

3.4. Kondisi Ruang Terbuka dan Pedestrian : Defisit yang Kronis

Analisis solid-void menunjukkan bahwa area terbangun (solid) mendominasi kawasan hingga 83,8%, sementara ruang terbuka (void) hanya sebesar 16,2%. Angka ini sangat jauh dari standar kecukupan ruang terbuka yang ideal untuk kawasan permukiman perkotaan, dan secara langsung berkontribusi pada berbagai masalah lingkungan dan sosial yang dialami warga. Ruang terbuka yang ada pun bersifat pasif: berupa vegetasi di pinggir jalan, halaman sempit bangunan, dan gang-gang kecil. Belum tersedia satu pun taman aktif yang bisa berfungsi sebagai ruang interaksi sosial. Satu-satunya ruang terbuka yang secara konsisten digunakan warga untuk berkumpul adalah halaman Klenteng Tek Hay Kiong, yang berperan melampaui fungsi religiusnya dan menjadi ruang publik informal bagi komunitas.



Gambar 6. Sebaran *Open Space*

Kondisi jalur pedestrian pun tidak jauh lebih baik. Trotoar yang tersedia umumnya berukuran 1–2 meter dengan material paving dan keramik, namun banyak yang retak, tidak rata, dan terputus. Yang lebih memprihatinkan, jalur pedestrian ini kerap dialihfungsikan untuk parkir motor, lapak pedagang kaki lima, penempatan barang pertokoan, bahkan digunakan sebagai jalur alternatif oleh pengendara sepeda motor yang menghindari kemacetan. Akibatnya, kenyamanan dan keselamatan pejalan kaki sangat rendah, dan kawasan ini belum bisa disebut sebagai kawasan yang ramah pejalan kaki.

Defisit ruang terbuka ini bukan semata soal kenyamanan visual, hal ini juga memiliki implikasi sosial yang dalam. Ketika tidak tersedia ruang publik yang layak, interaksi sosial komunitas melemah dan terbatas pada kelompok tertentu (dalam hal ini, kelompok lansia yang masih mempertahankan kebiasaan berkumpul).

Generasi muda yang kurang terhubung dengan ruang publik komunitas berpotensi kehilangan ikatan sosial dan kultural terhadap kawasan, yang pada jangka panjang mengancam keberlangsungan identitas budaya Pecinan itu sendiri.

3.5. Identitas Heritage : Potensi Besar yang Belum Terlindungi

Klenteng Tek Hay Kiong yang didirikan sekitar tahun 1760 dan berkembang secara arsitektural pada 1837 merupakan elemen heritage paling signifikan di kawasan ini. Klenteng ini tidak hanya bernilai sebagai tempat ibadah, tetapi juga menjadi bukti fisik proses historis yang kompleks dari eksodus komunitas Tionghoa pasca Kerusuhan Batavia 1740, terbentuknya pola permukiman di bawah kebijakan wijkinstelsel VOC, hingga berlangsung terus-menerusnya akulturasi budaya antara tradisi Tionghoa dan Jawa (Adra, 2023; Istiqomah & Widiyanto, 2020; Pasaribu et al., 2023; Tanomi & Christiana, 2014) yang terlihat dari penggunaan gamelan dan sesajen khas Jawa dalam ritual klenteng.



Gambar 6. (a) Klenteng Tek Hay Kiong (b) Budaya Barongsai (Wikipedia, 2026)

Di luar klenteng, karakter heritage kawasan juga terpancar dari deretan bangunan lama di Jalan Veteran, Jalan Gurami, dan Jalan Udang yang masih mempertahankan fasad simetris, atap pelana ngan-shan, dan ornamen ukiran kayu khas arsitektur Tionghoa-Peranakan. Aktivitas budaya seperti perayaan Imlek dan Cap Go Meh yang rutin diselenggarakan oleh Yayasan Tri Dharma lebih dari 10 kali dalam setahun turut menjaga suasana budaya kawasan tetap hidup dan memberi denyut nadi pada koridor jalan, terutama Jalan Veteran yang menjadi lokasi festival kuliner. Namun, potensi heritage yang besar ini menghadapi ancaman yang tidak kalah besar. Dari sisi regulasi, RTRW Kota Tegal 2011–2031 hanya mengklasifikasikan kawasan Pecinan sebagai kawasan campuran tanpa memberikan arahan khusus terkait pelestarian kawasan bersejarah. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang seharusnya menjadi instrumen perlindungan belum diimplementasikan dalam bentuk penetapan kawasan maupun bangunan spesifik di Pecinan Tegal. Ini adalah kesenjangan regulasi yang serius, karena tanpa penetapan hukum yang jelas, upaya konservasi apapun bersifat rentan dan bergantung pada iktikad baik pemilik properti semata. Dari sisi sosial, potensi Yayasan Tri Dharma sebagai modal sosial terbesar kawasan belum dioptimalkan karena tidak ada kolaborasi formal antara yayasan tersebut dengan pemerintah kota. Akibatnya, perayaan budaya yang diselenggarakan masih bersifat event-based dan belum terintegrasi ke dalam rencana fisik kawasan yang lebih permanen. Sebuah keterputusan yang sayang untuk dibiarkan terus berlanjut.

3.6. Kondisi Utilitas dan Infrastruktur Pendukung

Infrastruktur dasar kawasan Kampung Pecinan pada umumnya sudah terlayani dengan cukup baik. Jaringan listrik telah menjangkau seluruh area kawasan, dengan rata-rata konsumsi daya sekitar 900 watt per rumah tangga. Sistem penyediaan air bersih dilayani oleh PDAM melalui jaringan perpipaan langsung ke rumah-rumah penduduk. Sistem sanitasi juga sudah cukup baik, dengan sebagian besar rumah tangga menggunakan septic tank sehingga pencemaran lingkungan dari limbah domestik relatif terkendali. Sistem drainase kawasan terdiri dari drainase sekunder di sepanjang jalan arteri dan kolektor, serta drainase tersier di permukiman. Secara umum kondisi drainase tergolong baik, yang ditandai dengan tidak ditemukannya penumpukan sampah yang dapat menyebabkan penyumbatan saluran. Satu pengecualian menarik adalah di Jalan Paweden, di mana saluran drainase tersier ditempatkan di tengah-tengah jalan karena keterbatasan lebar jalan, sebuah solusi adaptif yang mencerminkan keterbatasan ruang kawasan yang ekstrem.

Meski demikian, terdapat persoalan yang cukup menonjol pada jaringan kabel listrik, yaitu kabel-kabel yang menggantung tidak beraturan di udara di beberapa bagian kawasan. Selain mengurangi kualitas visual koridor jalan yang seharusnya bisa menjadi wajah kawasan heritage, kondisi ini juga menyimpan risiko keselamatan yang tidak bisa diabaikan. Penataan kabel bawah tanah atau setidaknya penataan kabel udara yang lebih rapi menjadi kebutuhan yang sudah mendesak.



Gambar 7. Sebaran Jaringan Listrik (Wikipedia, 2026)

3.7. Dinamika Sosial-Ekonomi dan Keberlanjutan Komunitas

Kehidupan sosial di Kampung Pecinan menampilkan gambaran yang kontradiktif: di satu sisi masih ada daya hidup komunitas yang cukup kuat, di sisi lain ada tanda-tanda pelemahan yang mulai terasa. Mayoritas penduduk kawasan merupakan keturunan Tionghoa yang telah menetap secara turun-temurun sejak abad ke-18, dengan mata pencaharian utama di sektor perdagangan dan jasa yang basis usahanya berada di dalam kawasan itu sendiri. Keterikatan spasial-ekonomi ini menciptakan komunitas yang relatif stabil dan berakar (Rosid, Andika, Mariska, & Rokhmawati, 2024).



Gambar 8. (a) Kegiatan Ekonomi (b) Budaya Festival (Wikipedia, 2026)

Namun, dari sisi struktur usia, interaksi sosial aktif lebih banyak didominasi oleh warga lanjut usia. Warga yang lebih tua masih mempertahankan kebiasaan berkumpul di warung-warung kecil sekitar kawasan pada sore hari, sementara kelompok usia yang lebih muda tampak kurang terlibat dalam aktivitas sosial komunal kawasan. Pola ini berpotensi menciptakan "aging community" yang jika tidak diantisipasi bisa berujung pada berkurangnya vitalitas kawasan secara bertahap.

Secara ekonomi, kawasan masih bertumpu pada sektor perdagangan dan jasa, termasuk kuliner khas seperti kue latopia dan kue keranjang yang diproduksi di Jalan Paweden oleh Perusahaan Kue Latopia Ny. Liao. Produk-produk ini merupakan warisan ekonomi komunitas yang memiliki nilai tidak sekadar komersial, tetapi juga kultural. Meski demikian, penurunan aktivitas kawasan Pokanjari sebagai sentra kuliner menunjukkan

bahwa ekonomi lokal kawasan mulai kehilangan sebagian daya tariknya—sebuah tanda awal menurunnya vitalitas yang perlu ditanggapi serius sebelum menjadi tren yang sulit dibalik. Pada malam hari, kawasan menjadi relatif sepi dan beberapa titik bahkan dimanfaatkan oleh tunawisma. Sebuah indikator yang cukup kuat bahwa aktivitas kawasan belum berjalan sepanjang hari dan pengawasan ruang publik masih lemah. Kondisi ini berbanding terbalik dengan potensi kawasan yang seharusnya bisa menjadi destinasi wisata budaya malam yang hidup, mengingat kekayaan heritage kuliner dan arsitektural yang dimilikinya.

3.8. Rumusan Isu Strategis

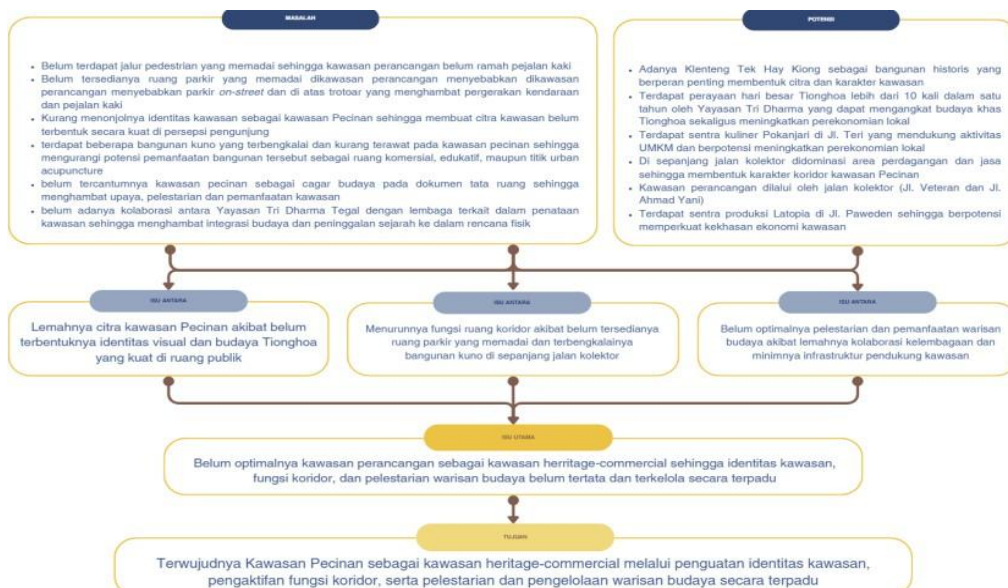
Berdasarkan seluruh temuan analisis di atas, terdapat tiga isu antara yang menjadi muara dari berbagai permasalahan yang dihadapi kawasan. Pertama, lemahnya citra kawasan Pecinan akibat belum terbentuknya identitas visual dan budaya Tionghoa yang kuat di ruang publik. Ini terjadi karena signage heritage yang minim, tidak adanya elemen penanda kawasan seperti gapura paifang, dan ketiadaan elemen street furniture yang mencerminkan karakter Tionghoa.

Kedua, menurunnya fungsi ruang koridor akibat belum tersedianya ruang parkir yang memadai dan terbengkalainya bangunan kuno di sepanjang jalan kolektor. Kombinasi parkir on-street yang tidak teratur dan bangunan kosong menciptakan koridor yang terkesan tidak terawat dan tidak produktif—padahal lokasi di sepanjang jalan kolektor seharusnya menjadi zona aktivitas paling intens di kawasan.

Ketiga, belum optimalnya pelestarian dan pemanfaatan warisan budaya akibat lemahnya kolaborasi kelembagaan dan minimnya infrastruktur pendukung kawasan. Yayasan Tri Dharma memiliki potensi besar sebagai mitra pengembangan, tetapi tanpa kolaborasi formal dengan pemerintah, potensi ini tidak bisa diaktualisasikan ke dalam bentuk intervensi fisik yang konkret.

Dari ketiga isu antara tersebut, isu utama yang terbentuk adalah: belum optimalnya kawasan perancangan sebagai kawasan heritage-commercial sehingga identitas kawasan, fungsi koridor, dan pelestarian warisan budaya belum tertata dan terkelola secara terpadu. Rumusan isu ini mengisyaratkan bahwa persoalan Kampung Pecinan bukan masalah fisik semata, melainkan masalah tata kelola dan integrasi lintas sektor yang membutuhkan pendekatan komprehensif.

Sebagai respons terhadap isu tersebut, konsep pengembangan "Chinatown Tegal Heritage Lane" dirumuskan dengan tujuan mewujudkan kawasan Pecinan sebagai kawasan heritage-commercial melalui penguatan identitas kawasan, pengaktifan fungsi koridor, serta pelestarian dan pengelolaan warisan budaya secara terpadu. Secara fisik, rencana ini mencakup pembangunan Gerbang Paifang sebagai landmark kawasan di pintu masuk utama, reaktivasi kawasan Pokanjari di Jalan Teri melalui pendekatan adaptive reuse sebagai koridor street food dan destinasi night market, penataan jalur pedestrian yang nyaman dan berwajah budaya, serta penyediaan parkir terpusat untuk menyelesaikan persoalan parkir *on-street*.



Gambar 8. Kerangka Pikir Perumusan Isu

3.9. Arahan Pengembangan

1. Konsep dan Rencana Pengembangan

Chinatown Tegal Heritage Lane merupakan konsep pengembangan koridor kawasan Pecinan sebagai ruang publik tematik berbasis warisan budaya (heritage) yang menghidupkan kembali aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya melalui penataan ruang yang walkable, atraktif, dan beridentitas. Mengangkat 3 indikator utama yaitu :

Tabel 1. Indikator Konsep

Community Engagement	Cultural Identity Reinforcement	Heritage Activation
Kemampuan suatu kawasan untuk mendukung pergerakan pejalan kaki secara aman, nyaman, dan menarik, melalui penyediaan trotoar yang memadai, konektivitas yang baik, serta lingkungan yang aktif dan human-scale.	Upaya menghidupkan kembali aset dan bangunan bersejarah dengan memberikan fungsi baru yang aktif, sehingga tidak hanya dilestarikan secara fisik, tetapi juga dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi.	Penguatan karakter dan identitas kawasan melalui penerapan elemen visual, arsitektur, dan budaya lokal, sehingga menciptakan sense of place yang khas dan mudah dikenali.

Konsep ini melakukan pengembangan melalui dua aspek, aspek fisik dan non fisik

a. Aspek Fisik

Reaktivasi Pokanjari



- Reaktivasi Pokanjari dilakukan melalui pemanfaatan kembali bangunan lama yang sebelumnya berfungsi sebagai ruang kuliner, dengan pendekatan adaptive reuse.
- Bangunan-bangunan tersebut dihidupkan kembali sebagai unit usaha kuliner yang terintegrasi dalam koridor street food, sehingga menciptakan aktivitas ekonomi yang berkelanjutan sekaligus memperkuat identitas heritage kawasan.
- Melalui penataan koridor berbasis pedestrian dan penyelenggaraan aktivitas night market, Pokanjari diharapkan berkembang sebagai destinasi kuliner yang hidup dan inklusif.

Gerbang Paifang



- Penambahan gerbang Paifang dirancang sebagai elemen penanda kawasan yang memperkuat identitas visual Kampung Pecinan.
- Keberadaan Paifang tidak hanya berfungsi sebagai landmark, tetapi juga sebagai transisi spasial yang menandai masuknya pengunjung ke dalam kawasan heritage.
- Dengan desain yang mengadopsi arsitektur Tionghoa dan dikontekstualisasikan dengan elemen lokal, Paifang diharapkan mampu meningkatkan citra kawasan, memperkuat sense of place, serta mendorong aktivitas ekonomi melalui peningkatan daya tarik wisata.

Gambar 9. Aspek Fisik Pembangunan

b. Aspek Non Fisik

Pengembangan non-fisik difokuskan pada peningkatan kapasitas masyarakat dan pelaku usaha melalui pelatihan, pendampingan, serta pemanfaatan teknologi digital untuk mendukung pemasaran dan promosi kawasan. Selain itu, dilakukan penguatan kelembagaan berbasis kolaborasi antara pemerintah, komunitas,

dan pelaku usaha guna menciptakan pengelolaan kawasan yang berkelanjutan. Aktivasi sosial dan budaya juga didorong melalui penyelenggaraan event kuliner dan festival budaya, sehingga mampu memperkuat interaksi sosial sekaligus mengangkat identitas heritage kawasan.

2. Strategi Pengelolaan dan Stakeholders

Strategi pengelolaan kawasan Pecinan Kota Tegal difokuskan pada empat aspek utama, yaitu pemberdayaan ekonomi pelaku usaha, penguatan kelembagaan pengelola kawasan, aktivasi sosial-budaya, serta branding dan promosi kawasan. Upaya yang dilakukan meliputi peningkatan kapasitas UMKM melalui pelatihan dan digitalisasi usaha, pembentukan organisasi pengelola kawasan berbasis komunitas, penyelenggaraan event budaya dan kuliner secara rutin, serta promosi kawasan melalui berbagai platform digital untuk memperkuat identitas heritage Pecinan.



Gambar 10. Bagan Strategi Pengelolaan

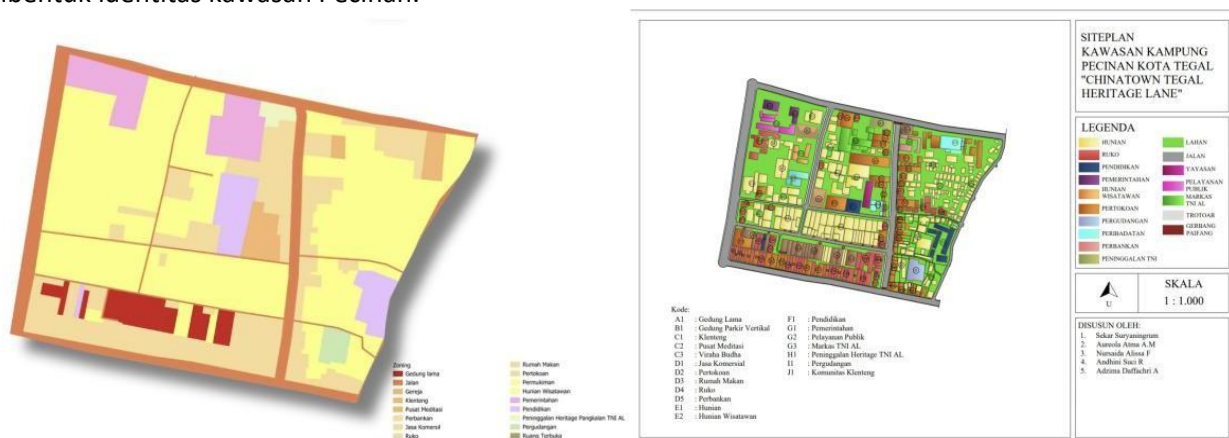
Pelaksanaan strategi tersebut memerlukan kolaborasi berbagai stakeholder. Pemerintah Kota Tegal, DPUPR, dan Yayasan Tri Dharma Tegal berperan sebagai aktor utama dalam pengambilan keputusan dan pengelolaan kawasan. Sementara itu, pelaku UMKM, masyarakat lokal, komunitas budaya, wisatawan, dan pihak swasta menjadi mitra penting dalam mendukung keberlanjutan aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya kawasan.

Tabel 2. Stakeholders Pembangunan

	Low Interest	High Interest
High Power	• Kantor Pertanahan Kota Tegal (ATR/BNP) • Dinas Perhubungan Kota Tegal	• Pemerintah Kota Tegal • Yayasan Tri Dharma Tegal • DPUPR Kota Tegal
Low Power	• Konsultan • Notaris • Kontraktor	• Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kota Tegal • Dinas Koperasi, UMKM, dan Perdagangan Kota Tegal • Pelaku UMKM (Pokanajari, PKL, Latopia) • Masyarakat Tionghoa • Masyarakat Buddha • Komunitas Konghucu • Pengelola parkir • Pengunjung/wisatawan • Masyarakat lokal (pemilik lahan, ruko, dan rumah) • Swasta/Mitra Komersial • Pelaku usaha eksisting

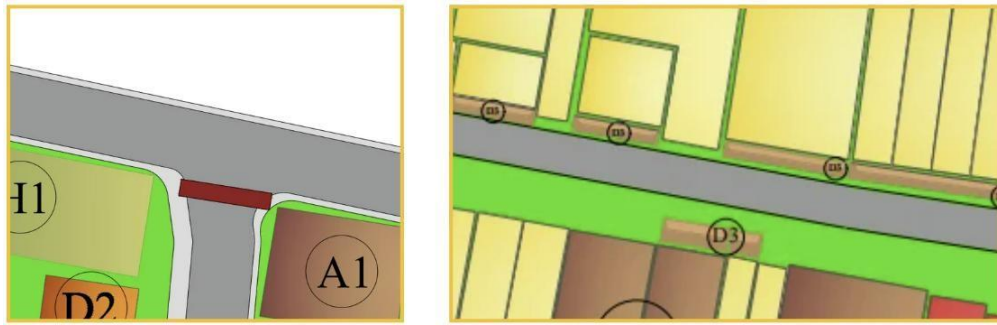
3.10. Analisis Zoning dan Siteplan

Peta zonasi menunjukkan kawasan didominasi oleh permukiman, dengan aktivitas perdagangan dan jasa terkonsentrasi di sepanjang koridor jalan utama. Fasilitas pendukung seperti pendidikan, peribadatan, kesehatan, dan perkantoran tersebar di beberapa titik, didukung oleh jaringan jalan yang menghubungkan seluruh kawasan. Keberadaan bangunan heritage yang terbatas tetap menjadi elemen penting dalam membentuk identitas kawasan Pecinan.



Gambar 11. (a) Peta Zoning Kawasan (b) Sltteplan Kawasan

Rencana tapak “Chinatown Tegal Heritage Lane” mengintegrasikan fungsi hunian, perdagangan, wisata, dan pelestarian heritage dalam satu kawasan yang saling terhubung. Aktivitas ekonomi terkonsentrasi di koridor utama melalui pertokoan, rumah makan, ruko, dan jasa komersial, sementara keberadaan kelenteng, pusat meditasi, komunitas kelenteng, serta bangunan heritage TNI AL memperkuat nilai sejarah dan identitas budaya Kawasan Pecinan.



Gambar 11. Pendetailan Siteplan Kawasan

Pada pendetailan gambar, penguatan identitas Kawasan Pecinan dilakukan melalui pembangunan Gerbang Paifang sebagai landmark kawasan, penataan jalur pedestrian yang nyaman, serta reaktivasi Pokanjari sebagai pusat kuliner dan wisata budaya. Program ini didukung oleh night market, festival budaya, dan pemberdayaan UMKM untuk meningkatkan daya tarik kawasan sehingga menjadi destinasi heritage yang lebih hidup dan aktif.

4. KESIMPULAN

Kampung Pecinan Tegal memiliki potensi besar sebagai kawasan komersial yang kaya akan nilai sejarah dan kekhasan. Keberadaan Klenteng Tek Hay Klong sebagai bangunan historis sekaligus pembawa identitas budaya yang khas, serta karakter ekonomi lokal yang unik menjadi aset unggulan yang berpotensi mendorong pertumbuhan ekonomi sekaligus memperkuat identitas budaya kawasan. Namun demikian, kawasan ini masih menghadapi sejumlah permasalahan seperti belum tersedianya jalur pedestrian yang memadai, keterbatasan ruang parkir sehingga banyak kendaraan parkir di trotoar, lemahnya identitas visual kawasan sebagai Pecinan, terbengkalainya bangunan kuno bersejarah, serta minimnya kolaborasi kelembagaan menjadi tantangan utama yang perlu segera ditangani.

Merespons kondisi tersebut, konsep pengembangan "Chinatown Tegal Heritage Lane" dirumuskan sebagai pendekatan terpadu yang mengintegrasikan penguatan identitas kawasan, pengaktifan fungsi koridor, dan pelestarian warisan budaya. Secara fisik, pengembangan difokuskan pada reaktivasi kawasan Pokanjari sebagai destinasi kuliner berbasis street food heritage dan penambahan Gerbang Paifang sebagai elemen penanda kawasan yang memperkuat citra serta sense of place bernuansa Tionghoa. Sementara itu, pengembangan non-fisik diarahkan pada peningkatan kapasitas masyarakat dan pelaku usaha melalui pelatihan, pendampingan, serta pemanfaatan teknologi digital untuk pemasaran dan promosi kawasan. Strategi pengelolaan kawasan disusun dalam empat pilar utama, yaitu pemberdayaan ekonomi dan kapasitas pelaku usaha, penguatan kelembagaan berbasis kolaborasi multipihak, aktivasi sosial dan budaya, serta branding dan promosi kawasan. Dengan pendekatan yang berlandaskan pada community engagement, cultural identity reinforcement, dan heritage activation, kawasan Kampung Pecinan Kota Tegal diharapkan dapat berkembang menjadi kawasan heritage-commercial yang hidup, inklusif, dan berkelanjutan, sekaligus menjadi model pengembangan kawasan budaya etnis Tionghoa di kota-kota menengah di Indonesia.

5. REFERENSI

- Adra, H. M. (2023). Dinamika Kebudayaan Tionghoa di Semarang. *Estoria: Journal of Social Science and Humanities*, 3(2), 460–475.
- Alfaruqy, M. R. (2025). Surabaya dan Perkembangan Kawasan Eropa pada Awal Abad ke-20. *Prosiding Konferensi Nasional Mahasiswa Sejarah Peradaban Islam (KONMASPI)*, 2.
- Budiyuwono, H. (2014). Mintakat ruang hunian berdasarkan etnis pasca pengguna di Kota Tegal; Kasus Studi: Rumah tinggal masyarakat Belanda, rumah tinggal masyarakat Tionghoa, rumah tinggal masyarakat Arab, rumah tinggal masyarakat Jawa.
- Fadhil, M. (2022). Karakteristik Kawasan Pusat Kota Lama Tegal: Identitas Kolonial di Jawa. Universitas Gadjah Mada.
- Hadi, W. (2019). Menggali potensi kampung wisata di kota Yogyakarta sebagai daya tarik wisatawan. *Journal*

of Tourism and Economic, 2(2), 129–139.

- Istiqomah, A., & Widiyanto, D. (2020). Resolusi konflik berbasis budaya Tionghoa dan Jawa di Surakarta. *Jurnal Civics: Media Kajian Kewarganegaraan*, 17(1), 40–49.
- Jumantoro, E., Hamid, A., & Waseh, H. (2018). Strategi Pengembangan Destinasi Pariwisata Kawasan Pecinan Di Kota Tangerang. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
- Pasaribu, R. P., Sudarwani, M. M., & Eni, S. P. (2023). Kajian Akulturasi Budaya dalam Arsitektur Kawasan Pecinan Semarang. *Laporan Hibah Penelitian Perguruan Tinggi*, 1–129.
- Rosid, A., Andika, F., Mariska, F., & Rokhmawati, R. (2024). Struktur Dan Dinamika Kehidupan Komunitas Pecinan Di Kota Jember Selama Periode Kolonial Belanda. *Maharsi: Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Sosiologi*, 6(2), 122–134.
- Sari, S. R., & Hendro, E. P. (2020). Konservasi kampung Pecinan Semarang sebagai media integrasi yang berdemensi multikulturalism. *Endogami: Jurnal Ilmiah Kajian Antropologi*, 4(1), 93–108.
- Tanomi, E., & Christiana, E. (2014). Akulturasi Budaya Tionghoa dan Jawa dalam Pertunjukan Liong Batik dan Wacinwa di Pekan Budaya Tionghoa Yogyakarta tahun 2015. Petra Christian University.
- Wiranagara, M. A., & Darwin, I. S. (2025). Arahana Satuan Ruang Geografis Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Tegal. In *Bandung Conference Series: Urban & Regional Planning* (Vol. 5, pp. 529–540).
- Wungo, G. L., Nurini, N., Susanti, R., Mussadun, M., Soetomo, S., & Bagaskara, M. H. (2022). Edukasi Kawasan Budaya Heritage Kampung Pecinan Kota Semarang. *Jurnal Pasopati*, 4(1).