

## INTISARI

Kawasan Kota Tua Teluk Betung Selatan merupakan kawasan yang memiliki bangunan cagar budaya yang identik dengan pusat permukiman dan perdagangan etnis Tionghoa. Hal tersebut berpotensi untuk menjadi daya tarik bagi masyarakat luar untuk berkunjung. Namun, selama periode waktu tahun 2002-2022, kawasan Kota Tua Teluk Betung cenderung berangsur sepi dan ditinggalkan oleh penduduknya. Untuk lebih memahami fenomena tersebut, penelitian ini menganalisis proses terjadinya transformasi Kawasan Kota Tua Teluk Betung Selatan serta faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya transformasi tersebut.

Dengan menggunakan pendekatan deduktif kualitatif melalui observasi lapangan dan wawancara, penelitian ini mengidentifikasi transformasi elemen fisik (meliputi jaringan jalan, tampilan bangunan, fungsi bangunan) dan elemen non fisik (meliputi ekonomi, sosial, kebudayaan, dan kegiatan keagamaan). Faktor-faktor yang mempengaruhi transformasi dikaji melalui perspektif kependudukan, pusat aktivitas, peran developer, pandemi Covid-19, dan kebijakan pemerintah. Transformasi yang telah diidentifikasi kemudian dikategorikan menjadi *minor transformation*, *major transformation*, dan *Full transformation*.

Hasil analisis menunjukkan bahwa transformasi pada elemen fisik memberikan pengaruh positif dan negatif serta yang termasuk dalam kategori *minor transformation* dan *major transformation* karena transformasi yang terjadi tidak mengubah bentuk fisik kawasan secara keseluruhan dan karakter asli kawasan masih dapat terlihat. Selanjutnya, transformasi elemen non fisik kawasan secara keseluruhan mengalami penurunan serta termasuk dalam bentuk kategori *minor transformation* dan *major transformation*. Ditemukan juga bahwa elemen non fisik sosial adalah aspek yang paling berpengaruh dalam proses transformasi elemen fisik kawasan. Identifikasi transformasi tersebut diharapkan dapat berkontribusi dalam pengambilan keputusan terkait dengan pengelolaan kota tua, terutama yang memiliki potensi cagar budaya dan wisata.

**Kata Kunci:** Kawasan kota tua, transformasi, cagar budaya, etnis Tionghoa, Teluk Betung Selatan

## **ABSTRACT**

*The old town area of Teluk Betung Selatan has several cultural heritage buildings, well-known as the dwelling area of Chinese and trade centers. This has the potential to attract visitors to boost local economic development. However, during the 2002-2022 period, the old town area of Teluk Betung became deserted and abandoned. To better understand this phenomenon, this research analyzes the transformation process and factors influencing it.*

*Using a qualitative deductive approach based on field observations and interviews, this research aims to identify the process of transformation, both physical (i.e., road network, building façade, building function) and non-physical (i.e., economic, social, cultural, and religious activities). Factors influencing the transformation is analyzed from the perspective of demographics, activity centers, the role of developers, Covid-19 pandemic, and government policies. Transformation that has been identified are categorized into minor transformation, major transformation, and full transformation.*

*The findings revealed that physical transformations have both positive and negative influences and were considered as minor transformation and major transformation because the transformation did not alter the physical shape of the area as a whole and the character of the area can still be seen. Meanwhile, non-physical transformations occur in the form of deterioration though they were categorized as minor transformation and major transformation. It should be noted that social element of non physical transformation has the most influence in the process of transforming the physical elements of the area.*

**Keywords:** *Old Town area, transformation, cultural heritage, Chinese, Teluk Betung Selatan*