

Determinant Factors Influencing the Reuse Practice of Heritage Shop Houses in the World Heritage City Melaka Core Zone

Nor Syahila Ab Rashid*

Universiti Sains Islam Malaysia, Malaysia

Corresponding author

Email: norsyahila@usim.edu.my

Tim Heath*

University of Nottingham, United Kingdom

Email: Tim.Heath@nottingham.ac.uk

Received Date: **18.11.2023**; Accepted Date: **05.02.2024**; Available Online: **25.03.2024**

**These authors contributed equally to this study*

ABSTRACT

Rapid economic development and restructuring have an impact on the existence of more old buildings in large cities. Most of these buildings represent different eras and typologies. Like a shophouse in Southeast Asia that has its uniqueness, is a very important heritage. The desire to carry out research related to the reuse of shophouses arises from the condition of some of the city's assets that are abandoned and dilapidated. However, the maintenance of the shophouse with the original function may not be appropriate as the nature of use may change over time according to needs. Therefore, the practice of re-use is suggested to ensure that the building in question continues to be preserved and also to prevent obsolescence from being used as a justification for demolition. The objective of this research is to identify the most popular reuse options and the determining factors that influence the reuse of heritage shophouses in the Melaka Core Zone of the World Heritage City. This research uses survey (quantitative) and observation (qualitative) methods to gather information. Microsoft Excel and NVivo software were used to assist in the analysis of the collected data. Research findings show that cafes and restaurants are the most popular options for partial storefront repurposing, while hotels and motels are the most popular options for full storefront repurposing in this area. Legal provisions, tourism demand, inscription demand, profit, obsolete original function, building vacancy, and accessibility are identified as determining factors in the reuse practice. A deep understanding of the reuse process has the potential to be the basis of better policy formation to ensure that shops in this area remain actively functioning. The preservation of this building is important to maintain Melaka's recognition in the UNESCO World Heritage Site list on an ongoing basis.

Keywords: *Conservation of Heritage Buildings, Shop Houses, Reuse, Melaka Core Zone, UNESCO World Heritage Site.*

Faktor Penentu yang Mempengaruhi Amalan Penyesuaigunaan Semula Rumah Kedai Warisan di Zon Teras Melaka Bandaraya Warisan Dunia

Nor Syahila Ab Rashid*

Universiti Sains Islam Malaysia, Malaysia

Penulis koresponden

Email: norsyahila@usim.edu.my

Tim Heath*

University of Nottingham, United Kingdom

Email: Tim.Heath@nottingham.ac.uk

Tarikh masuk: 18.11.2023; Tarikh terima: 05.02.2024; Tarikh diterbitkan: 25.03.2024

**Penulis ini memberi sumbangan yang sama kepada kajian ini*

ABSTRAK

Pembangunan ekonomi yang pesat dan penstrukturan semula memberi impak terhadap kewujudan lebih banyak bangunan lama di bandar-bandar besar. Kebanyakan bangunan ini mewakili era dan tipologi yang berbeza. Sesetengah bangunan ini, seperti rumah kedai di Asia Tenggara yang mempunyai keunikan tersendiri, adalah peninggalan warisan yang sangat penting. Keinginan untuk menjalankan penyelidikan berkaitan penyesuaigunaan semula rumah kedai timbul daripada kondisi sebahagian aset bandar ini yang terbiar dan usang. Walau bagaimanapun, pengekalan rumah kedai dengan fungsi asal mungkin tidak bersesuaian oleh kerana sifat kegunaan boleh berubah dari semasa ke semasa mengikut keperluan. Sehubungan itu, amalan penyesuaigunaan semula dicadangkan bagi memastikan bangunan berkenaan terus terpelihara dan juga bagi mengelakkan keusangan dijadikan justifikasi untuk tindakan perobohan. Objektif penyelidikan ini adalah untuk mengenalpasti pilihan penyesuaigunaan semula yang paling popular dan faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai warisan di Zon Teras Melaka Bandaraya Warisan Dunia. Penyelidikan ini menggunakan kaedah gabungan kuantitatif dan kualitatif iaitu tinjauan (kuantitatif) dan pemerhatian (kualitatif) dalam pengumpulan maklumat. Perisian Microsoft Excel dan NVivo digunakan untuk membantu analisis terhadap data yang dikumpul. Penemuan penyelidikan menunjukkan bahawa kafe dan restoran menjadi pilihan paling popular untuk penyesuaigunaan semula rumah kedai secara separa, manakala hotel dan motel pula menjadi pilihan paling popular untuk penyesuaigunaan semula rumah kedai secara penuh di kawasan ini. Peruntukan undang-undang, permintaan pelancongan, permintaan inskripsi, keuntungan, fungsi asal yang lapuk, kekosongan bangunan dan aksesibiliti dikenalpasti sebagai faktor-faktor penentu kepada amalan penyesuaigunaan semula tersebut. Kefahaman yang mendalam berkenaan proses penyesuaigunaan semula berpotensi menjadi asas pembentukan polisi yang lebih baik bagi memastikan rumah kedai di kawasan ini kekal berfungsi secara aktif. Pemeliharaan bangunan ini adalah penting demi mengekalkan pengiktirafan Melaka dalam Senarai Tapak Warisan Dunia UNESCO secara berterusan.

Kata Kunci: *Pemuliharaan Bangunan Warisan, Rumah Kedai, Penyesuaigunaan Semula, Zon Teras Melaka, Tapak Warisan Dunia UNESCO.*

PENGENALAN

Rumah kedai warisan, seperti yang ditakrifkan oleh Wakita dan Shiraishi (2010), Henderson (2011) dan Han and Beisi (2015), adalah bangunan ‘penggunaan bercampur’ bersejarah Asia berbentuk struktur kecil dan sempit, yang terdiri daripada ruang perniagaan dan perdagangan di aras bawah dan ruang kediaman di aras atas. Rumah kedai telah diperkenalkan di Malaysia oleh gelombang kedua imigran Cina sewaktu penjajahan British (Hassan & Yahaya, 2012; Mansor et al., 2012). Rumah kedai di Melaka dan George Town, Pulau Pinang mendapat perhatian yang lebih berbanding bandar-bandar lain di Malaysia, berikutan komitmen pemuliharaan warisan yang sentiasa berkembang, selain inskripsi kedua-dua bandaraya ini sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO pada tahun 2008. Seperti yang dilaporkan oleh UNESCO World Heritage Centre (2016), Melaka secara amnya mempamerkan inisiatif pemuliharaan yang memuaskan. Walau bagaimanapun, penambahbaikan kualiti dalam pengurusan pemuliharaan perlu diperkukuhkan supaya program pemuliharaan rumah kedai dapat dilaksanakan secara berterusan.

Menjadi amalan pada ketika ini bahawa tiada tindakan perubahan atau perobohan dibenarkan ke atas rumah kedai di Zon Teras Melaka sekiranya terdapat sebarang kaedah untuk mengekalkannya dalam keadaan asal (JPBD Melaka, 2011). Walau bagaimanapun, memelihara rumah kedai ini dengan fungsi asal berkemungkinan tidak lagi relevan oleh kerana sifat kegunaan boleh berubah-ubah mengikut peredaran zaman (JPBD Melaka, 2011). Sehubungan itu, ramai penyelidik, seperti Noor Amila Wan dan Alias (2011), telah mencadangkan amalan penyesuaigunaan semula sebagai pilihan yang mampan bagi memastikan bangunan tersebut kekal terpelihara dan juga bagi mengelakkan keusangan dijadikan justifikasi untuk tindakan perobohan. Strategi ini telah menjadi salah satu elemen utama inisiatif pemuliharaan rumah kedai di Malaysia.

Dalam beberapa tahun kebelakangan ini, terdapat banyak penyelidikan mengenai amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di Malaysia, terutamanya di Zon Teras George Town. Walau bagaimanapun, sejauh mana amalan ini telah dilaksanakan terhadap rumah kedai di Zon Teras Melaka menjadi perkara yang perlu diperdebatkan. Untuk menangani isu tersebut, penyelidikan ini dilaksanakan untuk meneroka amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di kawasan tersebut. Matlamat penyelidikan dicapai melalui dua objektif yang diperhalusi seperti berikut: (1) mengenalpasti pilihan penyesuaigunaan semula yang paling popular bagi rumah kedai di Zon Teras Melaka, dan (2) mengenalpasti faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di Zon Teras Melaka.

KAJIAN LITERATUR

Amalan Penyesuaigunaan Semula sebagai Strategi Pembangunan Lestari

Amalan penyesuaigunaan semula didefinisikan sebagai satu bentuk pemuliharaan yang menghidupkan semula bangunan sedia ada dengan menambahbaik bahan binaan dan sistem sokongannya, dan menjadikannya lebih relevan melalui fungsi baharu yang berbeza daripada fungsi asal, sambil mengekalkan penampilan asli bangunan tersebut. Amalan ini berpotensi menjadi penyelesaian yang baik bagi pemilik bangunan usang yang ingin memanjangkan kitaran hayat bangunan mereka melalui fungsi baharu yang lebih berdaya maju dari segi ekonomi (Luther, 1988; JPBD Melaka, 2011). Dalam kata lain, penyesuaigunaan semula ini mampu mencipta kehidupan baharu terhadap bangunan

seperti ini.

Amalan penyesuaigunaan semula berpotensi membawa manfaat kepada kualiti hidup tempatan, terutamanya dari segi ekonomi, sosial dan alam sekitar. Hasil perubahan fungsi ini bersama nilai-nilai konseptual pemuliharaan, telah mengukuhkan penyesuaigunaan semula bangunan warisan sebagai antara strategi untuk pembangunan lestari (Bullen & Love, 2011). Oleh yang demikian, Cooper (2001) telah menganjurkan bahawa hasil penyesuaigunaan semula boleh menyumbang kepada pengurangan (kelestarian ekonomi), pengekalan (kelestarian sosial), dan penambahbaikan dalam kecekapan bahan dan sumber (kelestarian alam sekitar).

Bullen dan Love (2011) merasakan amalan penyesuaigunaan semula mampu menyediakan kaedah yang lebih cekap dan berkesan dalam pengurusan bangunan warisan berbanding tindakan perobohan. Bukti jelas mengesyorkan bahawa prospek yang dicipta oleh amalan ini adalah lebih kukuh berbanding apa yang ditawarkan oleh tindakan perobohan dan pembangunan semula (Ball, 1999; Cooper, 2001; Bullen & Love, 2010). Tambahan pula, Cantacuzino (1975) dan Schmertz (1982) menegaskan bahawa walaupun tindakan perobohan dan pembangunan semula merupakan pilihan yang lebih menjimatkan masa, terdapat kemungkinan ia menggunakan lebih banyak tenaga dan mengambil masa bertahun-tahun dalam merekabentuk dan membina bangunan baharu, yang pada akhirnya berpotensi menyumbang kepada masalah ekologi dan sosial.

Amalan Penyesuaigunaan Semula dalam Konteks Malaysia

Seperti yang dilaporkan oleh JPBD Melaka (2011), komitmen terhadap pemuliharaan di Malaysia bermula seawal tahun 1970-an melalui pembaikpulihan Bangunan Stadthuys di Melaka yang dibina oleh Belanda pada tahun 1650. Kejayaan amalan penyesuaigunaan semula bangunan warisan di Malaysia boleh disaksikan pada Bangunan Sultan Abdul Samad dan Pasar Seni di Kuala Lumpur, serta Rumah Agam Cheong Fatt Tze di Pulau Pinang (Hadi et al., 2013). Beberapa bangunan kerajaan juga telah dikenalpasti untuk disuaiguna semula sebagai muzium, memorial dan galeri seni bagi menjimatkan kos dan masa, berbanding membina bangunan baharu (Nor Syahila & Nila Inangda Manyam Keumala, 2014).

Sejak Melaka disenaraikan sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO (UNESCO World Heritage Centre, 2016), bilangan projek pemuliharaan di bandaraya ini telah meningkat dengan pesat. Hasilnya, perancangan strategik telah dirangka bertujuan memastikan kelancaran inisiatif ini (Mydin et al., 2014). Kemandirian bangunan warisan di Melaka adalah penting untuk memastikan inskripsi bandaraya ini sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO berterusan. Dengan tujuan untuk menghidupkan semula kepentingan budaya Tapak Warisan Dunia UNESCO, Henehan dan Woodson (2004) menyatakan bahawa adalah perlu untuk memberi tumpuan kepada proses pemuliharaan bangunan, bermula dari pembaikpulihan sehingga penyesuaigunaan semula.

Sehubungan itu, Kerajaan Malaysia telah memberi perhatian serius terhadap inisiatif pemuliharaan di negara ini melalui penggubalan Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) (Kayan, 2006). Merujuk kepada undang-undang persekutuan ini, semua kerajaan negeri di Malaysia perlu menyediakan garis panduan mereka sendiri bagi kerja-kerja pemuliharaan (Mydin et al., 2014). Hasilnya, Kerajaan Negeri Melaka telah merangka Pelan Pengurusan Pemuliharaan (CMP) dan Rancangan Kawasan Khas (SAP) bagi Tapak Warisan Dunia Melaka bertujuan memberi panduan dan mengawal pembangunan dalam

kawasan tersebut, di mana SAP dibangunkan di bawah peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) (JPBD Melaka, 2011). Kedua-dua pelan tindakan ini telah dikemukakan bersama kepada UNESCO sewaktu pencalonan Melaka dan George Town sebagai Tapak Warisan Dunia.

METODOLOGI KAJIAN

Penyelidik memulakan pengumpulan data dengan mengatur lawatan tapak ke Zon Teras Melaka. Kaedah pemerhatian dijalankan serentak dengan kaedah tinjauan tapak, dibantu oleh data daripada dokumen awam. Perisian Microsoft Excel dan NVivo digunakan bagi membantu analisis bagi data yang terkumpul.

Tinjauan Tapak (Kaedah Kuantitatif)

Tinjauan tapak merangkumi empat agenda seperti berikut: (1) fungsi terdahulu bangunan (sebelum tahun 2005), (2) fungsi terdahulu bangunan (pada tahun 2005), (3) fungsi semasa bangunan (pada tahun 2019), dan (4) sifat kegunaan. Maklumat tentang fungsi terdahulu bangunan diekstrak daripada Inventori Bangunan Warisan di Zon Warisan Melaka yang disediakan oleh Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (MBMB) pada tahun 2005. Ini membolehkan pengenalanpastian bangunan warisan yang pada asalnya dan/atau sedang berfungsi sebagai rumah kedai iaitu sebagai ruang perniagaan dan perdagangan di aras bawah serta ruang kediaman di aras atas (dalam penyelidikan ini disebut sebagai 'definisi literal'). Walau bagaimanapun, disebabkan sumber maklumat terhad mengenai sejarah setiap bangunan, maklumat terawal tentang fungsi terdahulu yang boleh diekstrak daripada inventori ini adalah bermula tahun 2000 dan seterusnya. Di samping itu, hanya fungsi aras bawah dan aras satu (dalam penyelidikan ini disebut sebagai 'aras atas') direkodkan dalam penyelidikan ini memandangkan kebanyakan rumah kedai adalah setinggi dua tingkat, di mana dalam kebanyakan kes yang melibatkan rumah kedai tiga tingkat, aras dua cenderung memiliki fungsi yang sama sepertimana aras satu.

Pemerhatian (Kaedah Kualitatif)

Pemerhatian meliputi tujuh agenda seperti berikut: (1) pengezonan aktiviti, (2) kategori bangunan, (3) gaya seni bina, (4) pergantungan pelancongan, (5) pemeliharaan sebagai warisan tidak ketara, (6) kekosongan dan keusangan, dan (7) pergerakan dan akses. Setiap agenda mengandungi maklumat berikut: hasil yang diharapkan, hasil yang diperhatikan, dan nota tentang proses serta interaksi. Data daripada pemerhatian ini direkodkan menggunakan nota lapangan dan disokong dengan pemetaan dan gambar. Nota lapangan ditulis dan dikembangkan sejurus selepas pemerhatian selesai.

DAPATAN

Terdapat 1,075 bangunan warisan di sepanjang 20 jalan di Zon Teras Melaka, dengan Jalan Tun Tan Cheng Lock, Jalan Hang Jebat, Jalan Tokong/Tukang Emas/Tukang Besi dan Jalan Kampung Pantai dianggap sebagai jalan-jalan utama. Zon Teras Melaka terdiri daripada dua kawasan utama: (1) Zon Sivik Bukit St. Paul (bangunan kerajaan, muzium, gereja, dataran bandar dan bandar kubu asal) (Rujuk Rajah

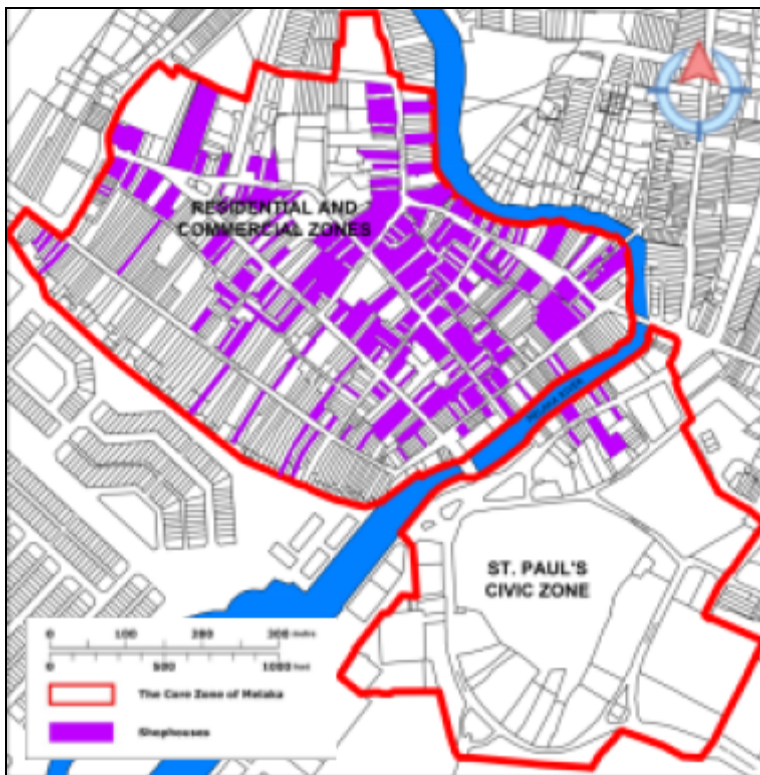
1), dan (2) Zon Kediaman dan Komersial Bersejarah (rumah kedai, bangunan komersial dan kediaman, bangunan keagamaan dan makam) (Rujuk Rajah 2). Terdapat 432 (40%) daripada 1,075 bangunan warisan yang boleh diklasifikasikan sebagai rumah kedai berdasarkan definisi literal (Rujuk Rajah 3 dan Jadual 1), manakala 643 (60%) terdiri daripada kategori bangunan warisan yang lain. Bilangan rumah kedai yang signifikan mengesahkan peranan penting bangunan ini dalam memastikan inskripsi Melaka sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO berterusan.



Rajah 1. Zon Sivik Bukit St. Paul (ditandakan dengan warna merah)
(Sumber: Koleksi peribadi penulis)



Rajah 2. Zon Kediaman dan Komersial Bersejarah (ditandakan dengan warna merah)
(Sumber: Koleksi peribadi penulis)



Rajah 3. Rumah kedai (*shophouses*) yang memenuhi definisi literal menguasai 40% daripada keseluruhan bangunan warisan di Zon Teras Melaka (*the Core Zone of Melaka*).

Tinjauan tapak yang dijalankan menunjukkan bahawa 133 (31%) daripada 432 rumah kedai di Zon Teras Melaka telah menjalani amalan penyesuaigunaan semula (Rujuk Rajah 4). Jalan Hang Kasturi, Jalan Tokong, Jalan Hang Lekiu dan Jalan Hang Jebat mengandungi bilangan rumah kedai yang telah disuaiguna semula paling tinggi berbanding jalan-jalan lain, manakala Jalan Laksamana pula mengandungi bilangan rumah kedai yang telah disuaiguna semula paling rendah. Populariti Pasar Malam Jonker Street yang terletak di Jalan Hang Jebat didapati menyumbang kepada peningkatan bilangan rumah kedai yang telah disuaiguna semula dalam kawasan ini. Ini kerana jalan ini yang paling sibuk dan paling berorientasikan pelancong, berbanding jalan-jalan lain yang masih mempunyai rumah kedai dengan fungsi asal ataupun kosong. Sementara itu, tiada amalan penyesuaigunaan semula ditemui pada satu-satunya rumah kedai yang terletak di Jalan Masjid/Lorong Masjid, yang sebahagian bangunannya kosong namun masih terpelihara.

Jadual 1. Pecahan rumah kedai di Zon Teras Melaka

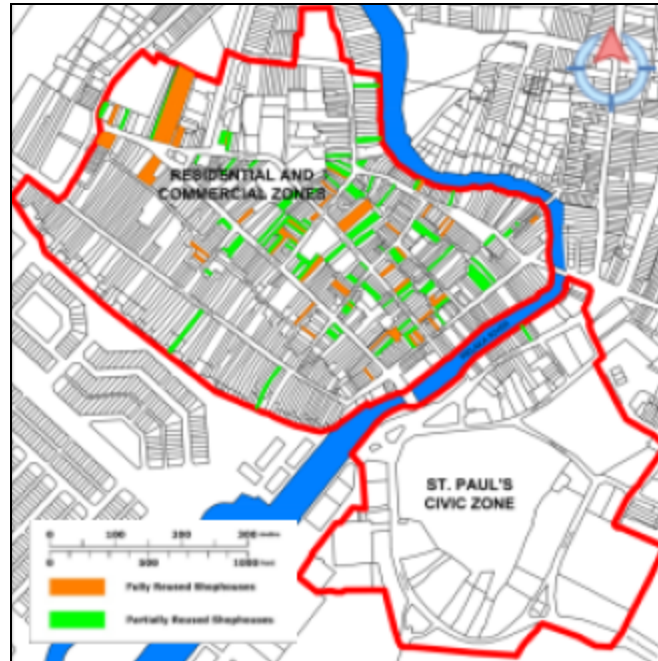
| No. | Nama Jalan | Rumah Kedai | % |
|-----|----------------------------|-------------|------|
| 1 | Jalan Tun Tan Cheng Lock | 20 | 4.6 |
| 2 | Jalan Kubu | 5 | 1.2 |
| 3 | Jalan Masjid/Lorong Masjid | 1 | 0.2 |
| 4 | Jalan Hang Lekir | 12 | 2.8 |
| 5 | Jalan Hang Jebat | 57 | 13.2 |
| 6 | Jalan Tukang Besi | 24 | 5.6 |
| 7 | Jalan Tukang Emas | 18 | 4.2 |
| 8 | Jalan Tokong | 52 | 12.0 |
| 9 | Jalan Hang Lekiu | 31 | 7.2 |

| | | | |
|----|---------------------------|------------|--------------|
| 10 | Jalan Hang Kasturi | 55 | 12.7 |
| 11 | Jalan Kampung Kuli | 11 | 2.5 |
| 12 | Lorong Jambatan | 15 | 3.5 |
| 13 | Jalan Kampung Pantai | 62 | 14.4 |
| 14 | Jalan Kampung Hulu | 25 | 5.8 |
| 15 | Lorong Hang Jebat | 34 | 7.9 |
| 16 | Jalan Laksamana | 10 | 2.3 |
| | Jumlah Rumah Kedai | 432 | 100.0 |

Amalan penyesuaigunaan semula di Zon Teras Melaka boleh diklasifikasikan kepada dua kategori yang terdiri daripada penyesuaigunaan semula separa dan penyesuaigunaan semula penuh. Tinjauan menunjukkan bahawa 86 (20%) rumah kedai telah disuaiguna semula secara separa, di mana terdapat perubahan fungsi terhadap salah satu aras, dengan aras yang satu lagi dikekalkan fungsi asal atau dibiarkan kosong; 47 (11%) telah disuaiguna semula secara penuh, di mana terdapat perubahan fungsi terhadap kedua-dua aras bawah dan aras atas (Rujuk Rajah 5). Trend ini semakin tersebar luas di kawasan ini. Dalam pada itu, tiada satu jalan pun yang memperlihatkan aktiviti pengesuaigunaan semula separa dan penuh lebih kerap berbanding jalan-jalan yang lain.



Rajah 4. Tiga puluh satu peratus rumah kedai di Zon Teras Melaka telah menjalani amalan penyesuaigunaan semula (*converted shophouses*)

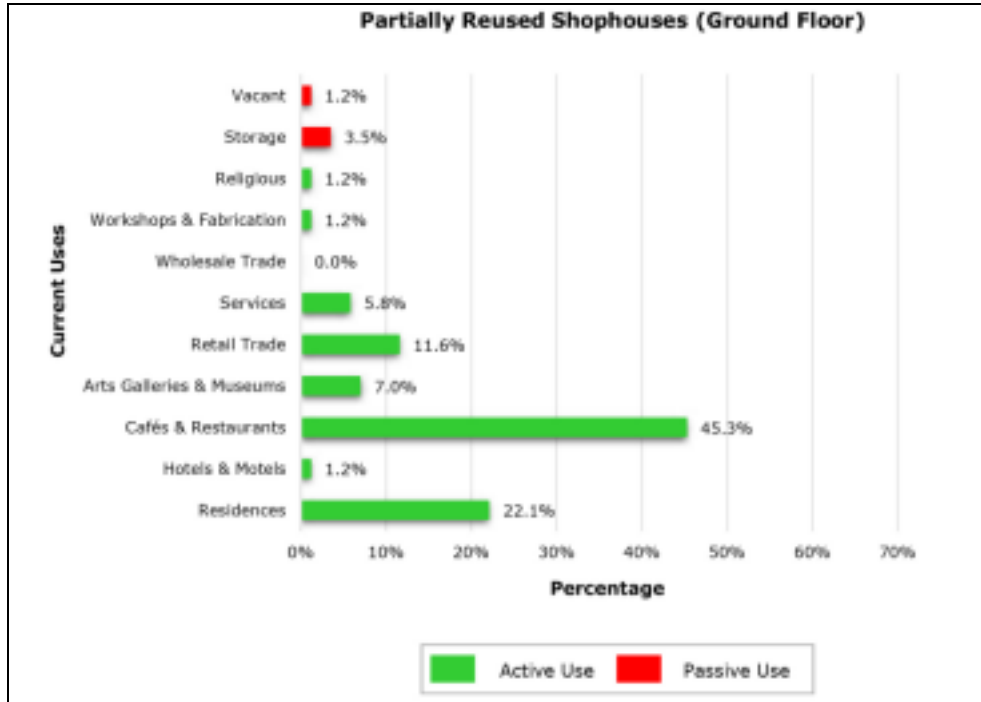


Rajah 5. Dua puluh peratus rumah kedai di Zon Teras Melaka telah disuaiguna semula secara separa (*partially reused shophouses*), manakala 11% telah disuaiguna semula secara penuh (*fully reused shophouses*).

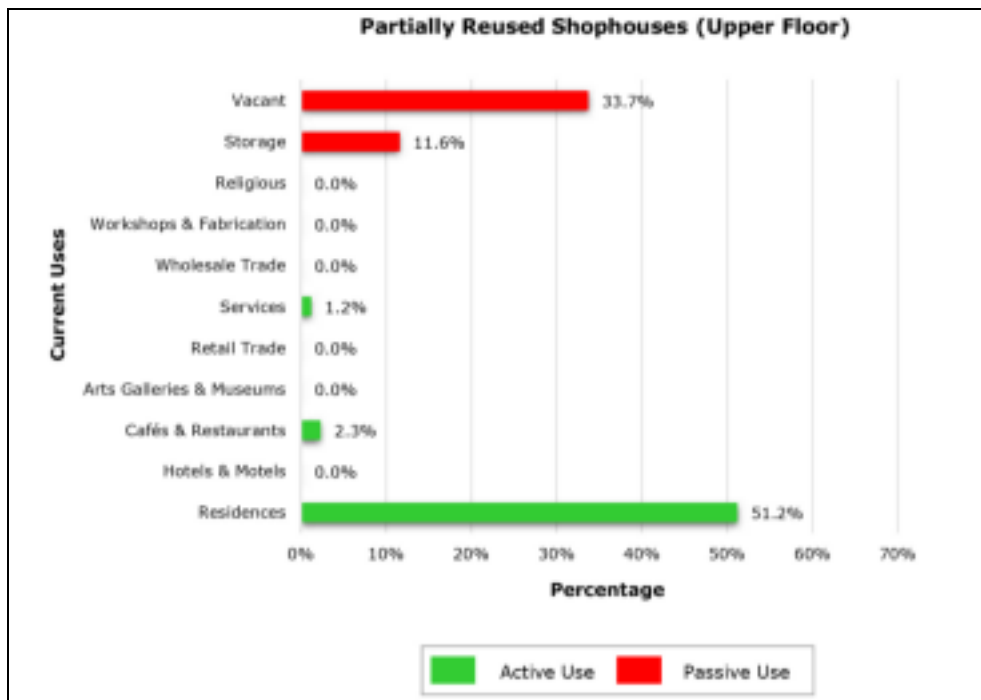
Terdapat 82 (95.3%) daripada 86 ruang di aras bawah rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara separa berada dalam penggunaan aktif, manakala 4.7% berada dalam penggunaan pasif (Rujuk Rajah 6). Fungsi-fungsi semasa untuk ruang ini termasuklah kafe dan restoran (45.3%), kediaman (22.1%), perdagangan runcit (11.6%), galeri seni dan muzium (7.0%), perkhidmatan (5.8%), penstoran (3.5%), hotel dan motel (1.2%), bengkel dan fabrikasi (1.2%), keagamaan (1.8%), dan kosong (1.2%).

Di samping itu, 47 (54.7%) daripada 86 ruang di aras atas rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara separa berada dalam penggunaan aktif, manakala 45.3% berada dalam penggunaan pasif (Rujuk Rajah 7). Fungsi-fungsi semasa untuk ruang ini termasuklah kediaman (51.2%), kosong (33.7%), penstoran (11.6%), kafe dan restoran (2.3%), dan perkhidmatan (1.2%). Berdasarkan penemuan ini, dapat dirumuskan bahawa kafe dan restoran merupakan pilihan yang paling popular bagi ruang di aras bawah rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara separa di Zon Teras Melaka. Manakala penstoran telah menjadi pilihan yang paling popular bagi ruang di aras atas, dengan separuh daripada rumah kedai ini mengekalkan fungsi asal ruang di aras atas sebagai kediaman.

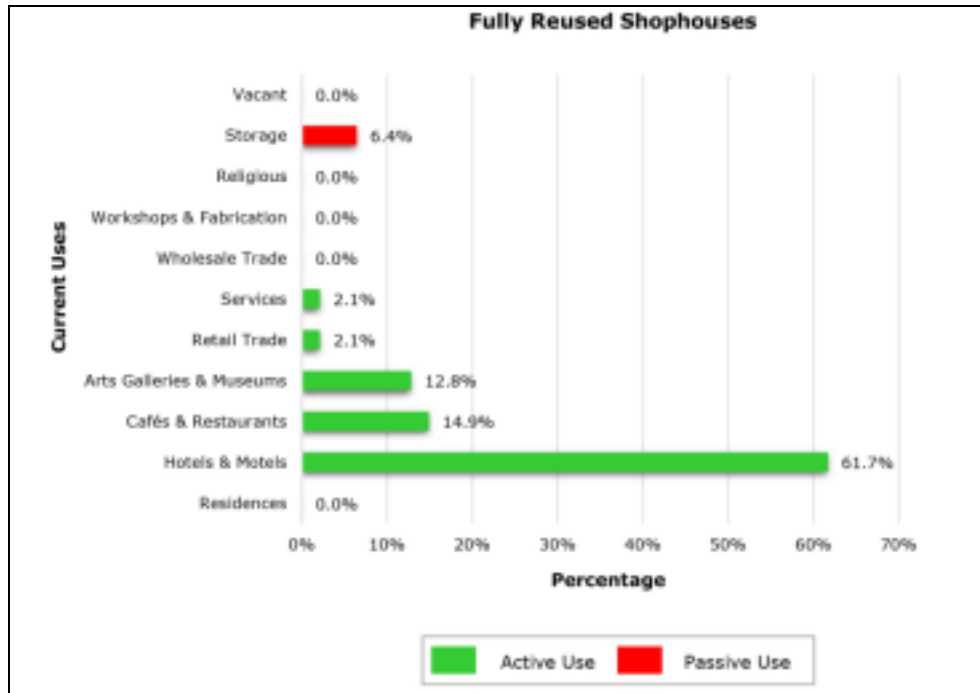
Dari segi penyesuaigunaan semula secara penuh, 44 (93.6%) daripada 47 rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara penuh berada dalam penggunaan aktif, manakala 6.4% berada dalam penggunaan pasif (Rujuk Rajah 8). Fungsi-fungsi semasa untuk bangunan ini termasuklah hotel dan motel (61.7%), kafe dan restoran (14.9%), galeri seni dan muzium (12.8%), penstoran (6.4%), perdagangan runcit (2.1%), dan perkhidmatan (2.1%). Berdasarkan penemuan ini, dapat disimpulkan bahawa hotel dan motel merupakan pilihan yang paling popular bagi rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara penuh di Zon Teras Melaka.



Rajah 6. Peratusan penggunaan semasa ruang di aras bawah (*ground floor*) rumah kedai di Zon Teras Melaka yang telah disuaiguna semula secara separa (*partially reused shophouses*).



Rajah 7. Peratusan penggunaan semasa ruang di aras atas (*upper floor*) rumah kedai di Zon Teras Melaka yang telah disuaiguna semula secara separa (*partially reused shophouses*).



Rajah 8. Peratusan penggunaan semasa ruang rumah kedai di Zon Teras Melaka yang telah disuaiguna semula secara penuh (*fully reused shophouses*).

Tujuh isu telah diteliti untuk mengenalpasti faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di Zon Teras Melaka. Isu-isu berkenaan adalah seperti berikut: (1) pengezonan aktiviti, (2) kategori bangunan, (3) gaya seni bina, (4) pergantungan pelancongan, (5) pemeliharaan sebagai warisan tidak ketara, (6) kekosongan dan keusangan, dan (7) pergerakan dan akses.

Pengezonan Aktiviti

Kebanyakan rumah kedai di Zon Teras Melaka dikategorikan di bawah zon penggunaan bercampur, yang mana ia memenuhi definisi literal sebagai rumah kedai. Bagi melindungi dan meningkatkan nilai sejagat yang luar biasa, terdapat 24 aktiviti disenaraikan sebagai larangan di Tapak Warisan Dunia Melaka (JPBD Melaka, 2011). Walau bagaimanapun, pengecualian dibuat terhadap empat aktiviti dalam zon penggunaan bercampur iaitu pasar mini/kedai serbaneka kontemporari, perkhidmatan pengembaraan dan pelancongan, perkhidmatan kewangan dan hotel butik. Aktiviti-aktiviti ini tidak dibenarkan di kebanyakan zon lain. Pengecualian ini telah dijangka, selaras dengan status kawasan ini sebagai tarikan utama pelancong di Melaka, dengan semua aktiviti ini mempunyai kepentingan dalam memenuhi permintaan industri pelancongan.

Berdasarkan pemerhatian, bilangan rumah kedai di Zon Teras Melaka yang mengekalkan perdagangan tradisional bagi memenuhi keperluan masyarakat setempat semakin merosot. Rumah kedai seperti ini telah digantikan dengan kedai serbaneka moden daripada francais terkenal dan hotel butik bagi memenuhi keperluan pelancong khususnya di Jalan Hang Jebat. Walaupun penyesuaigunaan semula rumah kedai kepada penginapan jenis hotel melibatkan pengubahsuaian ketara untuk mematuhi kod

bangunan moden yang berpotensi mengganggu penampilan asli bangunan, ia dipercayai memberi impak kewangan yang lebih positif berbanding fungsi baharu yang lain.

Kategori Bangunan

Kebanyakan rumah kedai di Zon Teras Melaka diklasifikasikan di bawah bangunan Kategori II, dengan sebahagian besarnya dalam Kategori IIB. Tidak seperti bangunan Kategori I yang harus mengekalkan penampilan asli dan fungsi sedia ada, terdapat dua pilihan untuk bangunan Kategori II: sama ada meneruskan fungsi sedia ada, atau menukar fungsi tersebut kepada fungsi yang baharu.

Sekiranya memilih untuk menukar fungsi sedia ada atau lebih dikenali sebagai penyesuaigunaan semula, fungsi yang baharu hendaklah serasi dengan bentuk bangunan sedia ada, dan sebarang penambahan pada fabrik bangunan perlu mendapat kebenaran pihak berkuasa tempatan. Secara ringkasnya, pemilik dibenarkan menukar fungsi bangunan Kategori II jika mereka merasakan fungsi asalnya sudah ketinggalan zaman dan tidak menguntungkan, selagi terdapat usaha untuk mengekalkan penampilan asli bangunan tersebut. Ini kerana tiada pembiayaan tersedia untuk menyelenggara bangunan warisan milik persendirian seperti rumah kedai di Malaysia. Pemilik perlu memastikan kemandirian premis mereka kerana sebarang tindakan perobohan tidak lagi dibenarkan di Zon Teras Melaka.

Gaya Seni Bina

Kewujudan rumah kedai gaya Dutch yang merupakan rumah kedai terawal adalah dominan di Zon Teras Melaka, terutamanya di Jalan Tun Tan Cheng Lock (Rujuk Rajah 9), di samping sebilangan besar rumah kedai gaya Southern China dan Late Straits Eclectic di jalan yang sama. Rumah kedai gaya Art Deco boleh dilihat di Jalan Hang Jebat dan Lorong Hang Jebat. Walau bagaimanapun, hiasan klasik yang mewah sebagaimana rumah kedai terdahulu menjadi lebih terkawal dalam reka bentuk gaya ini, di mana dalam kebanyakan kes, fasad telah diringkaskan sepenuhnya.



Rajah 9. Rumah kedai gaya Dutch merupakan rumah kedai terawal di Zon Teras Melaka
(Sumber: Koleksi peribadi penulis)

Berdasarkan pemerhatian, gaya rumah kedai bukanlah faktor penentu kepada keputusan pemilik

untuk melaksanakan amalan penyesuaigunaan semula di Zon Teras Melaka. Terdapat banyak rumah kedai tanpa perincian mewah yang fungsi sedia adanya telah ditukar kepada fungsi yang baharu, dengan syarat fungsi baharu berkenaan relevan dan berdaya maju dari segi ekonomi. Walau bagaimanapun, ketiadaan ruang kaki lima yang berterusan untuk menyambungkan rumah kedai gaya Dutch ke bangunan bersebelahan boleh mempengaruhi keputusan ini. Ruang kaki lima yang berterusan mempunyai kelebihan dan kekurangan. Ia mungkin lebih sesuai bagi fungsi rumah kedai yang melibatkan aktiviti awam seperti kedai, restoran dan galeri, dan pada masa yang sama, ia mungkin kurang sesuai bagi fungsi rumah kedai yang melibatkan aktiviti persendirian seperti kediaman dan hotel.

Pergantungan Pelancongan

Melaka adalah sebuah negeri yang ekonominya bergantung kepada industri pelancongan. Pelancongan warisan merupakan aktiviti yang agak baharu, namun bandaraya ini telah terlibat dalam sektor pelancongan jauh lebih lama sebelum pencalonannya sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO. Melaka terkenal sebagai destinasi pelancongan tempatan, dan makanan tempatan turut menarik perhatian pengunjung. Menurut Zakaria (2019), industri pelancongan merupakan antara penyumbang terbesar kepada keluaran dalam negara kasar (KDNK) Melaka. Pada tahun 2019, 13.98 juta pelancong telah direkodkan melawat Melaka, peningkatan sebanyak 856,000 orang atau 6.52% berbanding tempoh yang sama pada tahun 2018, sebelum jumlah ini menurun kepada 7.28 juta pada tahun 2020 dan 3.88 juta pada tahun 2021 akibat pandemik COVID-19 (DOSM, 2021) (Rujuk Rajah 10). Inskripsi sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO merupakan faktor penting yang menarik pelancong ke bandaraya ini (Zakaria, 2019). Statistik menunjukkan peningkatan besar dalam jumlah pelancong selepas inskripsi pada tahun 2008.



Rajah 10. Statistik kedatangan pelancong ke Melaka dari tahun 2015 hingga 2020.

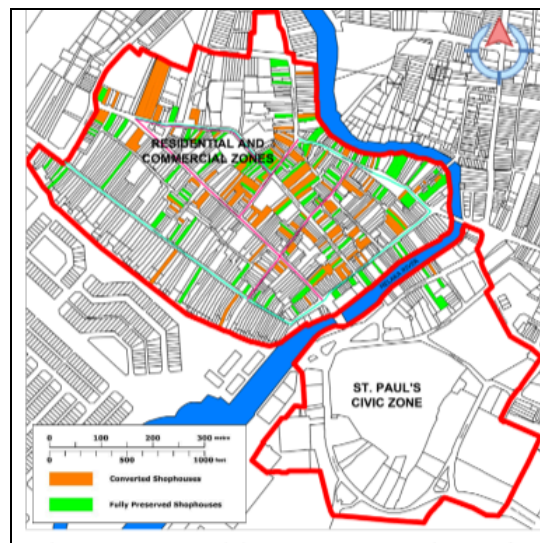
Penginapan pelancong merupakan agen penting yang menyumbang kepada ketibaan pelancong ke Melaka (Hassan, 2018). Ia mampu menjadi barisan hadapan untuk mempromosikan pelancongan, selaras dengan misi kerajaan negeri. Pada 2020, purata tempoh penginapan ialah 1.93 malam. Tempoh ini meningkat kepada 2.19 malam pada tahun 2021 atau 13.2% sebagaimana sasaran kerajaan negeri (DOSM, 2021). Angka-angka ini menunjukkan pertumbuhan sektor pelancongan menyumbang kepada pertumbuhan penginapan pelancong di Melaka. Inskripsi Melaka sebagai Tapak Warisan Dunia pada

tahun 2008 menyebabkan Zon Teras Melaka mendepani cabaran baharu dalam menyediakan kemudahan pelancongan yang mencukupi seperti penginapan dan makanan. Cabaran ini diatasi melalui amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai sebagai hotel dan restoran bagi memenuhi permintaan industri pelancongan yang semakin meningkat (JPBD Melaka, 2011).

Pemeliharaan sebagai Warisan Tidak Ketara

Tinjauan tapak mendedahkan bahawa 127 (29%) daripada 432 rumah kedai di Zon Teras Melaka telah dikekalkan fungsi asalnya (Rujuk Rajah 11). Jalan Kampung Pantai, Jalan Tokong, Jalan Tun Tan Cheng Lock dan Lorong Hang Jebat mengandungi bilangan rumah kedai yang telah dikekalkan fungsi asal sepenuhnya paling tinggi berbanding jalan-jalan lain (Rujuk Rajah 11 – ditandakan dengan garisan *turquoise*), manakala Jalan Kampung Kuli pula mengandungi bilangan rumah kedai yang telah dikekalkan fungsi asal sepenuhnya paling rendah. Ini selaras dengan status Jalan Kampung Pantai, Jalan Tokong dan Jalan Tun Tan Cheng Lock sebagai lokasi kluster utama perdagangan tradisional di Zon Teras Melaka (JPBD Melaka, 2011). Perdagangan tradisional adalah unik kepada Tapak Warisan Dunia Melaka dan perhatian khusus mesti diberikan untuk memastikan perancangan dan pembangunan dapat melindungi aktiviti tersebut di bandaraya warisan ini.

Perdagangan tradisional bermungkinan menjadi punca mengapa amalan penyesuaigunaan semula kurang popular di jalan-jalan ini berbanding Jalan Hang Kasturi, Jalan Hang Lekiu dan Jalan Hang Jebat (Rujuk Rajah 11 – ditandakan dengan garisan *magenta*). Perdagangan tradisional yang dijalankan dalam rumah kedai perlu dilindungi sebagai warisan tidak ketara, yang merupakan salah satu kriteria yang disenaraikan oleh UNESCO. Walau bagaimanapun, tinjauan tapak juga mendapati terdapat persamaan dari segi bilangan rumah kedai yang dikekalkan fungsi asal sepenuhnya dengan bilangan rumah kedai yang disuaiguna semula di Jalan Tokong. Fungsi baharu bangunan yang disuaiguna semula ini kebanyakannya adalah hotel dan galeri bertujuan memenuhi keperluan pelancongan. Ini sesuai dengan populariti jalan ini yang dikenali sebagai ‘Jalan Harmoni’ kerana ia merupakan lokasi tiga tempat ibadat bagi tiga agama utama di Malaysia.

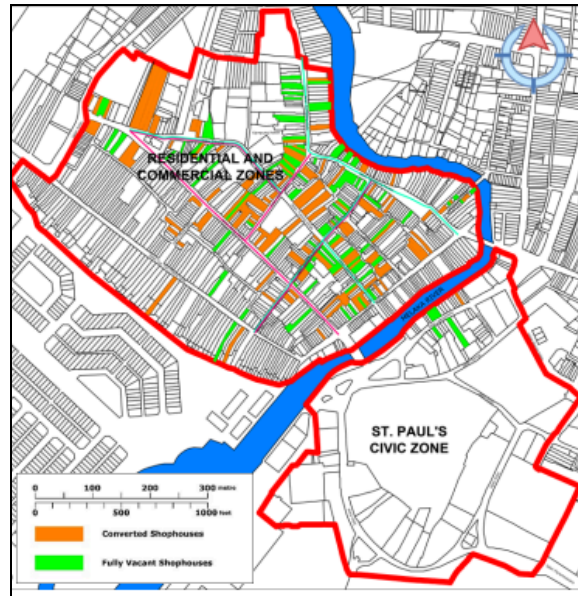


Rajah 11. Dua puluh sembilan peratus rumah kedai di Zon Teras Melaka telah dikekalkan fungsi asal sepenuhnya (*fully preserved shophouses*), manakala 31% telah melalui penyesuaigunaan semula (*converted shophouses*).

Kekosongan dan Keusangan

Tinjauan tapak mendedahkan bahawa 106 (25%) daripada 432 rumah kedai di Zon Teras Melaka didapati kosong sepenuhnya (Rujuk Rajah 12). Jalan Kampung Pantai, Jalan Hang Kasturi, Jalan Kampung Hulu, Jalan Tukang Besi dan Jalan Tokong mengandungi bilangan rumah kedai yang kosong sepenuhnya paling tinggi berbanding jalan-jalan lain (Rujuk Rajah 12 – ditandakan dengan garisan *turquoise*), manakala Jalan Tun Tan Cheng Lock dan Jalan Kampung Kuli pula mengandungi bilangan rumah kedai yang kosong sepenuhnya paling rendah. Jalan Kampung Pantai dan Jalan Kampung Hulu bersambung di antara satu sama lain. Jalan-jalan ini mempunyai rumah kedai dengan kegunaan komersial yang tipikal seperti perdagangan runcit, perdagangan borong dan penstoran, yang kurang menarik berbanding jalan-jalan lain di Zon Teras Melaka. Fungsi yang tidak berteraskan pelancongan ini berkemungkinan menjadi faktor penentu mengapa banyak rumah kedai di jalan-jalan ini berada dalam keadaan kosong.

Walaupun terdapat bilangan rumah kedai kosong yang tinggi di Jalan Tokong dan Jalan Hang Kasturi, trend penyesuaigunaan semula dikesan semakin tersebar luas di jalan-jalan ini (Rujuk Rajah 12 – ditunjukkan dengan garisan *magenta*). Amalan sebegini merupakan percubaan pemilik bangunan untuk menyelesaikan masalah kekosongan dan keusangan bangunan seperti ini. Bangunan yang kosong selalunya terdedah kepada kecurian dan masalah setingan oleh pihak-pihak yang tidak diingini seperti penagih dadah dan gelandangan (JPBD Melaka, 2011). Sesetengah rumah kedai pula menjadi mangsa vandalisme dan pembuangan sampah haram. Di samping itu, bangunan ini boleh terdedah kepada bahaya kebakaran, bukan sahaja kepadanya sendiri tetapi juga kepada bangunan-bangunan lain di sekitarnya. Lebih serius lagi, bahagian dan komponen bangunan kosong boleh merosot sehingga tidak boleh digunakan semula tanpa pembaikpulihan yang besar (Mallach, 2018).



Rajah 12. Dua puluh lima peratus rumah kedai di Zon Teras Melaka didapati kosong sepenuhnya (*fully vacant*), manakala 31% telah melalui penyesuaigunaan semula (*converted shophouses*).

Sesetengah rumah kedai telah bertukar pemilikan namun tidak dibaikpulihan dan dibiarkan kosong. Perubahan dalam pemilikan boleh memberi kesan negatif kepada penyewaan, dengan sewa akan meningkat dan menjadi lebih mahal bagi populasi kediaman sedia ada, yang selalunya terdiri daripada

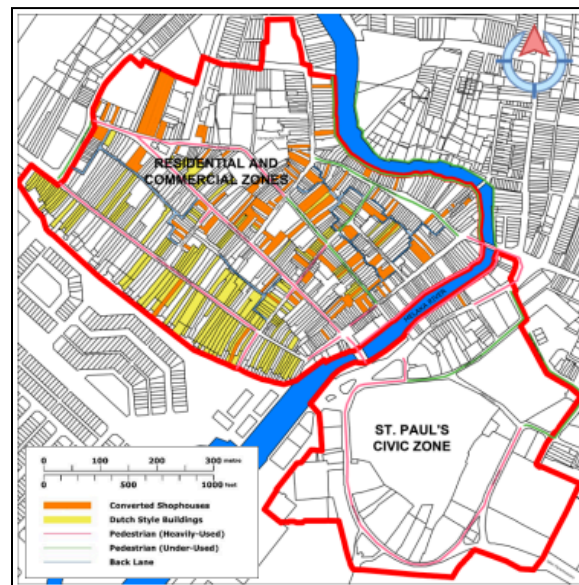
golongan berpendapatan rendah (JPBD Melaka, 2011). Senario ini menarik minat pelabur untuk mengambilalih rumah kedai, sejajar dengan minat yang semakin meningkat terhadap bangunan yang terletak di Tapak Warisan Dunia Melaka ini. Dengan cara ini, fungsi asal rumah kedai yang tidak menguntungkan boleh ditukar kepada fungsi baharu yang lebih menguntungkan. Walaupun perdagangan tradisional yang dijalankan dalam rumah kedai tidak dapat dilindungi, apa yang lebih penting adalah bangunan ini boleh dibaikpulih bagi manfaat seluruh masyarakat dan bandaraya warisan ini.

Pergerakan dan Akses

Berdasarkan pemerhatian, terdapat empat isu pergerakan dan akses yang dihadapi di Zon Teras Melaka. Isu-isu ini adalah seperti berikut: (a) pergerakan pejalan kaki, (b) aliran trafik, (c) kemudahan tempat letak kenderaan, dan (d) pengangkutan awam.

(a) Pergerakan Pejalan Kaki

Pemerhatian terhadap pergerakan pejalan kaki mendapati kebanyakan jalan di Zon Teras Melaka dilengkapi dengan laluan pejalan kaki (Rujuk Rajah 13). Hampir semua bangunan warisan di kawasan ini mempunyai ruang kaki lima yang berterusan, kecuali bangunan gaya Dutch. Selain itu, sebilangan kecil bangunan mempunyai lorong belakang.



Rajah 13. Pergerakan pejalan kaki di Zon Teras Melaka.

Jalan Tun Tan Cheng Lock, Jalan Hang Lekir, Jalan Hang Jebat, Jalan Tokong, Jalan Hang Kasturi dan Lorong Hang Jebat mempunyai isipadu pejalan kaki yang paling tinggi di Zon Kediaman dan Komersial Bersejarah. Ini selaras dengan penemuan awal, yang mencadangkan Jalan Hang Kasturi, Jalan Tokong dan Jalan Hang Jebat sebagai jalan yang paling sibuk dan paling berorientasikan pelancong. Akibatnya, berbanding jalan-jalan yang lain, jalan-jalan ini mengandungi lebih banyak rumah kedai yang disuaiguna semula untuk memenuhi permintaan industri pelancongan. Walaupun Jalan Tun Tan Cheng

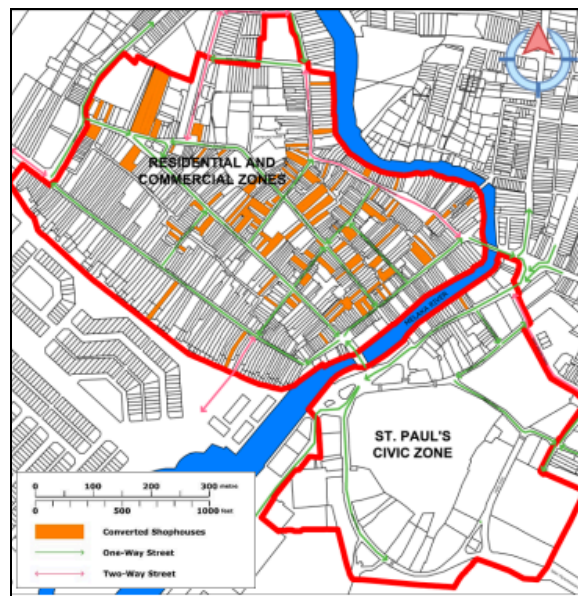
Lock, Jalan Hang Lekir dan Lorong Hang Jebat hanya mempunyai beberapa rumah kedai yang disuaiguna semula, namun jalan-jalan ini merupakan laluan utama pelancong untuk ke Jalan Hang Jebat yang menjadi tarikan utama di Zon Teras Melaka.

Sesetengah jalan tidak mempunyai laluan pejalan kaki, berkemungkinan disebabkan oleh saiz jalan yang sempit atau terdapatnya kemudahan tempat letak kenderaan. Sebagai alternatif, pejalan kaki boleh menggunakan ruang kaki lima, walaupun sesetengahnya mungkin dihadkan oleh pelbagai aktiviti perniagaan di sepanjang laluan. Walau bagaimanapun, banyak bangunan di Jalan Tun Tan Cheng Lock tidak mempunyai ruang kaki lima yang berterusan untuk memudahkan pergerakan pejalan kaki. Ketiadaan ruang kaki lima yang berterusan untuk menyambungkan rumah kedai gaya Dutch ke bangunan bersebelahan boleh mempengaruhi keputusan pemilik untuk melaksanakan amalan penyesuaigunaan semula. Bangunan ini biasanya mempunyai anjung pintu masuk yang peribadi, yang menjadikannya lebih sesuai bagi fungsi rumah kedai yang melibatkan aktiviti persendirian seperti kediaman dan hotel, dan kurang sesuai bagi fungsi rumah kedai yang melibatkan aktiviti awam seperti kedai, restoran dan galeri.

Lorong belakang lazimnya digunakan sebagai tempat letak kenderaan persendirian dan memudahkan aktiviti pemunggahan terutama bagi rumah kedai yang telah disuaiguna semula sebagai restoran dan hotel. Ini berlaku kerana jalan hadapan rumah kedai selalunya berbentuk sehalu, sempit dan sesak dengan trafik serta pelancong yang boleh mengganggu aktiviti ini. Sebaliknya, bangunan tanpa lorong belakang terpaksa menggunakan jalan hadapan sebagai kawasan pemunggahan memandangkan bahagian belakang bangunan ini bersambung dengan bangunan lain. Situasi ini boleh memburukkan lagi kesesakan trafik sedia ada dengan menghalang pengguna jalan raya yang lain.

(b) Aliran Trafik

Pemerhatian terhadap aliran trafik menunjukkan bahawa kebanyakan jalan di Zon Teras Melaka boleh diakses dengan kenderaan (Rujuk Rajah 14). Hampir semua jalan adalah berbentuk sehalu kecuali Jalan Portugis, Lorong Masjid, Jalan Kampung Pantai dan Jalan Kampung Hulu.



Rajah 14. Aliran trafik di Zon Teras Melaka.

Keputusan untuk menjadikan jalan berbentuk sehala adalah berdasarkan saiz jalan yang sempit. Di samping itu, jalan sehala dapat menyediakan ruang yang luas untuk pejalan kaki dan tempat letak kenderaan, terutamanya di jalan-jalan yang menjadi tumpuan pelancong. Hampir semua rumah kedai yang disuaiguna semula di Zon Teras Melaka terletak di jalan sehala. Walau bagaimanapun, jalan sehala boleh menyebabkan kesesakan trafik dan menyukarkan aktiviti pemunggahan terutamanya apabila kawasan ini juga terpaksa berhadapan dengan bas pelancong, peningkatan trafik kenderaan persendirian dan tempat letak kenderaan yang tidak teratur (JPBD Melaka, 2011). Sesetengah jalan terlalu sempit untuk memperuntukkan laluan pejalan kaki dan tempat letak kenderaan di atas jalan. Sedangkan penyediaan kemudahan tempat letak kenderaan merupakan antara syarat-syarat yang ditetapkan oleh MBMB sekiranya sesebuah rumah kedai hendak disuaiguna semula sebagai hotel. Sebaliknya, jalan dua hala seringkali kurang menarik perhatian pelancong dan direka untuk memudahkan aktiviti pemunggahan. Contoh jalan-jalan tersebut adalah Jalan Kampung Pantai dan Jalan Kampung Hulu, yang merupakan lokasi kegunaan komersial tipikal seperti perdagangan runcit, perdagangan borong dan penstoran.

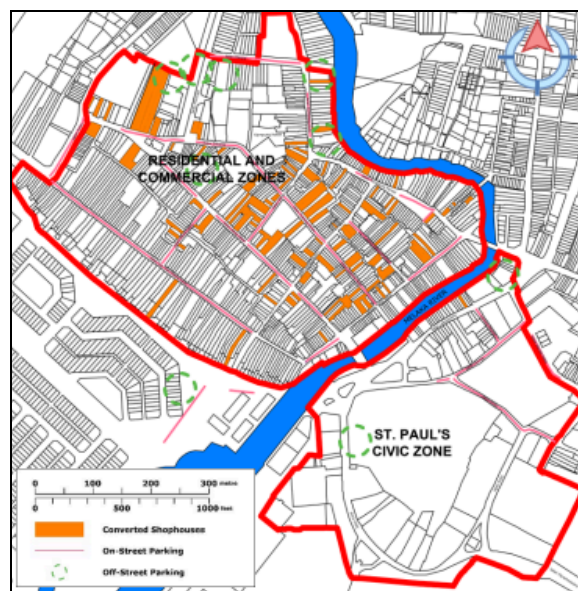
Sebagai tarikan pelancong utama di Melaka, Zon Kediaman dan Komersial Bersejarah mengalami aliran trafik terburuk di bandaraya ini, menyebabkan penduduk tempatan mengelak daripada melaluinya pada hujung minggu, dan cuti umum serta sekolah. Berdasarkan pemerhatian, Jalan Hang Jebat mempunyai aliran trafik tertinggi di zon berkenaan. Situasi ini bertambah buruk apabila jalan ini ditutup kepada kenderaan pada hujung minggu bagi pengoperasian Pasar Malam Jalan Jonker. Penutupan ini mengakibatkan kesesakan trafik yang teruk di Jalan Tun Tan Cheng Lock, Jalan Kubu, Lorong Hang Jebat dan Jalan Laksamana kerana jalan-jalan ini digunakan untuk mengakses kawasan berkenaan. Terdapat hanya beberapa lampu isyarat dan lintasan pejalan kaki yang tersedia bagi tujuan pengurusan trafik.

(c) Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

Pemerhatian terhadap kemudahan tempat letak kenderaan menunjukkan kemudahan ini terdapat secara meluas di Zon Teras Melaka (Rujuk Rajah 15). Kemudahan tempat letak kenderaan boleh dibahagikan kepada dua kategori utama iaitu tempat letak kenderaan pinggir jalan (*on-street*) dan tempat letak kenderaan luar jalan (*off-street*). Tempat letak kenderaan pinggir jalan menggunakan sebahagian pinggir jalan untuk parkir dalam rizab jalan tersebut, manakala tempat letak kenderaan luar jalan berada dalam bangunan atau suatu tapak khusus (PLANMalaysia, 2018). Tempat letak kenderaan luar jalan lebih dikenali sebagai tempat letak kenderaan berpusat di kawasan ini.

Tempat letak kenderaan pinggir jalan kebanyakannya wujud di jalan-jalan yang sesak seperti Jalan Tun Tan Cheng Lock, Jalan Hang Lekir, Jalan Hang Jebat, Jalan Tukang Besi, Jalan Tukang Emas dan Jalan Tokong. Kemudahan tempat letak kenderaan seperti ini berguna untuk rumah kedai yang disuaiguna semula sebagai hotel, terutamanya yang terletak di Jalan Tukang Besi dan Jalan Tokong. Di samping memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh MBMB, kemudahan ini biasanya terletak lebih hampir dengan lokasi hotel berbanding tempat letak kenderaan berpusat. Namun begitu, tempat letak kenderaan pinggir jalan boleh menjadikan saiz jalan menjadi sempit. Masalah ini boleh diburukkan lagi dengan kewujudan tempat letak kenderaan haram dan isipadu pejalan kaki yang tinggi memandangkan dua aktiviti ini berkongsi ruang jalan yang sama yang akhirnya menimbulkan ketidakselesaan kepada pengguna jalan raya.

Lapan kemudahan tempat letak kenderaan luar jalan atau berpusat diperuntukkan, kebanyakannya di jalan yang kurang sesak seperti Kota Laksamana, Jalan Portugis, Jalan Kampung Hulu dan Jalan Kota. Kemudahan tempat letak kenderaan seperti ini bermanfaat untuk hotel, restoran dan kedai yang tidak dapat menyediakan tempat letak kenderaan pinggir jalan berhampiran premis oleh kerana saiz jalan yang sempit. Sebagai contoh, Jalan Hang Kasturi mengandungi kadar penyesuaigunaan semula rumah kedai kepada hotel yang paling tinggi walaupun tiada kemudahan tempat letak kenderaan pinggir jalan sama sekali. Walau bagaimanapun, pelancong mungkin perlu berjalan kaki dalam jarak yang jauh, dan tetamu hotel mungkin perlu membayar bayaran tempat letak kenderaan berpusat yang mahal, terutamanya jika ia diuruskan oleh pihak swasta. Pemerhatian yang dibuat juga mendedahkan kemudahan tempat letak kenderaan di Zon Teras Melaka tidak mencukupi untuk menampung jumlah pelancong yang semakin meningkat.



Rajah 15. Kemudahan tempat letak kenderaan di Zon Teras Melaka.

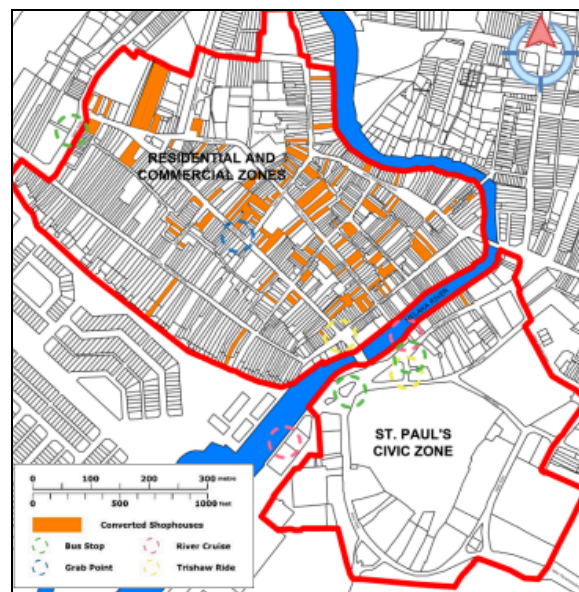
(d) Pengangkutan Awam

Pemerhatian terhadap transit awam menunjukkan bahawa rangkaian pengangkutan awam tidak beroperasi pada kecekapan maksimum di Zon Teras Melaka kerana penggunaan kereta persendirian yang tinggi (Rujuk Rajah 16). Sistem ini termasuk bas awam, bas pelancong, teksi konvensional, Grab (perkhidmatan *e-hailing*), pelayaran sungai (*Melaka River Cruise*) dan tunggangan beca.

Perkhidmatan bas awam (Panorama Melaka) untuk ke Zon Teras Melaka boleh didapati di terminal bas utama di Melaka (Melaka Sentral). Walau bagaimanapun, perjalanan mengambil masa satu hingga dua jam pada kekerapan setiap 20 hingga 30 minit, walaupun jarak perjalanan kurang daripada lima kilometer. Kelewatan selanjutnya mungkin disebabkan oleh kesesakan trafik. Bas perlu menurunkan penumpang di Jalan Laksamana dan kemudiannya mengambil kembali mereka di Jalan Kubu untuk pulang ke Melaka Sentral. Jarak di antara dua perhentian bas ini adalah 850 meter atau 10 minit berjalan kaki. Ini berkemungkinan menjadi punca mengapa bas awam jarang menjadi pilihan penduduk tempatan, yang lebih suka menggunakan kenderaan persendirian walaupun tambang bas jauh lebih murah daripada

pengangkutan awam yang lain. Sebuah lagi perhentian bas yang terletak di Jalan Laksamana digunakan oleh bas pelancong yang kebanyakannya membawa pelancong asing.

Penggunaan teksi konvensional tidak popular di Zon Teras Melaka. Grab selalunya merupakan alternatif yang lebih murah dan cekap berbanding teksi konvensional. Memandangkan jalan yang begitu sempit dan sesak berdekatan dengan bangunan, Grab *point* diletakkan di pertengahan Jalan Hang Jebat bagi memudahkan pemandu mengambil dan menurunkan penumpang. Jika perlu, tempahan teksi konvensional atau Grab boleh diaturkan oleh pihak hotel. Pelayaran sungai dan tunggangan beca bukanlah pilihan popular sebagai pengangkutan awam di kawasan ini. Oleh kerana perkhidmatan ini lebih tertumpu kepada tujuan pelancongan, tambangnya agak mahal iaitu RM25 (pelancong tempatan dewasa) untuk pelayaran sungai selama 45 minit dan RM40 untuk perjalanan beca selama satu jam. Berdasarkan penilaian terhadap penggunaan pengangkutan awam di kawasan ini, dapat dirumuskan bahawa jarak rumah kedai yang disuaiguna semula dengan rangkaian pengangkutan awam tidak mungkin menjadi faktor penentu kepada keputusan pemilik untuk melaksanakan amalan ini.



Rajah 16. Pengangkutan awam di Zon Teras Melaka

Sintesis Objektif Penyelidikan

Dapatan penyelidikan menunjukkan bahawa rumah kedai warisan adalah tipologi bangunan yang dominan di Zon Teras Melaka berbanding bangunan-bangunan lain seperti rumah bandar, bangunan sivik dan bangunan keagamaan. Trend penyesuaigunaan semula semakin tersebar luas di kawasan ini, dengan tinjauan tapak memperlihatkan bahawa satu pertiga (31%) daripada 432 rumah kedai telah menjalani amalan ini. Fungsi baharu untuk kegunaan komersial yang berbeza seperti kafe dan restoran menjadi pilihan paling popular bagi rumah kedai yang disuaiguna semula secara separa, manakala hotel dan motel pula menjadi pilihan paling popular bagi rumah kedai yang disuaiguna semula secara penuh. Penukaran kepada fungsi baharu ini bertujuan memenuhi permintaan industri pelancongan. Penemuan ini konsisten dengan penyelidikan terdahulu oleh Chua dan Deguchi (2011) yang menyimpulkan bahawa fungsi-fungsi baharu ini adalah fungsi berteraskan pelancongan yang paling popular di kawasan ini. Walau bagaimanapun, penyelidikan mereka mengambilkira semua jenis bangunan warisan dan tidak khusus

untuk rumah kedai.

Fungsi asal sebagai rumah kedai kelihatan tidak lagi relevan dan berdaya maju di Zon Teras Melaka, dan situasi ini membawa kepada bermulanya proses keusangan. Oleh itu, adalah perlu untuk mengenalpasti fungsi kontemporari bagi rumah kedai melalui amalan penyesuaigunaan semula demi memastikan ia kekal berfungsi secara aktif. Dalam pada itu, terdapat kekosongan ruang di aras atas di sesetengah rumah kedai yang disuaiguna semula secara separa, walaupun banyak rumah kedai seperti ini yang masih menggunakan ruang tersebut bagi tujuan kediaman. Penggunaan berterusan ruang di aras atas sebagai kediaman menunjukkan kerelevanan bangunan ini dalam menyediakan penginapan untuk penghuninya, selepas berlakunya perubahan fungsi asal di aras bawah. Penemuan penyelidikan juga mengenalpasti tujuh faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di Zon Teras Melaka. Faktor-faktor berkenaan adalah seperti berikut: (1) peruntukan undang-undang, (2) permintaan pelancongan, (3) permintaan inskripsi, (4) keuntungan, (5) fungsi asal yang lapuk, (6) kekosongan bangunan, dan (7) aksesibiliti.

(a) Peruntukan Undang-Undang

Pemilik dibenarkan menyesuaikan semula premis mereka jika mereka merasakan fungsi asalnya sudah ketinggalan zaman dan tidak menguntungkan, kerana tiada pembiayaan tersedia di Malaysia untuk menyelenggara bangunan warisan milik persendirian seperti rumah kedai.

(b) Permintaan Pelancongan

Pelancongan budaya telah mewujudkan pelbagai tekanan pembangunan di Zon Teras Melaka, dengan rumah kedai disuaiguna semula sebagai hotel dan restoran. Kewujudan hotel dan restoran memenuhi keperluan pelancong dari segi penginapan dan makanan.

(c) Permintaan Inskripsi

Pemilik perlu memastikan kemandirian premis mereka selaras dengan inskripsi Melaka sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO, memandangkan tindakan perobohan tidak lagi dibenarkan di Zon Teras Melaka. Keadaan semasa telah menjadikan penyesuaigunaan semula rumah kedai kepada hotel dan restoran sebagai pilihan yang berdaya maju dari segi ekonomi.

(d) Keuntungan

Pulangan ekonomi daripada fungsi baharu seperti hotel dan restoran adalah lebih tinggi berbanding fungsi asal sebagai rumah kedai. Selain itu, perniagaan berkaitan pelancongan seperti hotel dan restoran merupakan satu lagi sumber pekerjaan bagi penduduk tempatan.

(e) Fungsi Asal yang Lapuk

Terdapat kemungkinan rumah kedai akan menjadi usang kerana tidak relevan dengan situasi semasa. Didorong oleh keuntungan, pemilik secara amnya lebih berminat untuk melaksanakan amalan penyesuaigunaan semula bagi kegunaan komersial yang berbeza berbanding mengekalkan fungsi asal.

(f) Kekosongan Bangunan

Penyesuaigunaan semula kepada fungsi berteraskan pelancongan membolehkan pemilik menyelesaikan masalah kekosongan dan keusangan rumah kedai. Tinjauan dan pemerhatian di tapak menunjukkan bahawa masalah kekosongan bangunan kurang berleluasa di di jalan-jalan yang menjadi tumpuan pelancong.

(g) Aksesibiliti

Jalan-jalan di Zon Teras Melaka yang mempunyai isipadu pejalan kaki yang paling tinggi mengandungi lebih banyak rumah kedai yang disuaiguna semula untuk memenuhi permintaan industri pelancongan. Laluan pejalan kaki dan kemudahan tempat letak kenderaan yang luas memudahkan akses pelancong yang lebih gemar berjalan kaki, memandangkan kawasan ini mempunyai masalah trafik yang teruk.

KESIMPULAN

Dalam penyelidikan ini, pilihan penyesuaigunaan semula yang paling popular bagi rumah kedai dan faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula rumah kedai di Zon Teras Melaka telah dikenalpasti dan dibincangkan. Bilangan rumah kedai yang signifikan dan keunikannya didapati memainkan peranan yang penting dalam memastikan inskripsi Melaka sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO berterusan. Trend penyesuaigunaan semula pula semakin tersebar luas di kawasan ini, di mana lebih banyak rumah kedai telah disuaiguna semula secara separa berbanding secara penuh, dan lebih banyak perubahan fungsi berlaku di aras bawah berbanding di aras atas.

Jelas sekali bahawa kafe dan restoran merupakan pilihan yang paling popular bagi ruang di aras bawah rumah kedai yang telah disuaiguna semula secara separa di Zon Teras Melaka, manakala penstoran telah menjadi pilihan yang paling popular bagi ruang di aras atas. Penggunaan berterusan ruang di aras atas sebagai kediaman menunjukkan kerelevanan bangunan ini dalam menyediakan penginapan untuk penghuninya, yang kebanyakannya berkemungkinan pekerja, contohnya kepada kafe dan restoran atau kedai runcit di aras bawah. Malangnya, sebilangan besar ruang di aras atas tidak berada dalam penggunaan aktif. Namun begitu, bagi rumah kedai usang yang telah melalui proses penyesuaigunaan semula secara penuh, trend yang paling dominan adalah menukar fungsi bangunan tersebut kepada hotel dan motel untuk memenuhi permintaan industri pelancongan.

Penemuan juga menunjukkan bahawa peruntukan undang-undang, permintaan pelancongan, permintaan inskripsi, keuntungan, fungsi asal yang lapuk, kekosongan bangunan dan aksesibiliti merupakan faktor faktor penentu yang mempengaruhi amalan penyesuaigunaan semula di Zon Teras Melaka. Walaupun pengekaln rumah kedai dengan fungsi asal digalakkan untuk melindungi perdagangan tradisional yang dijalankan dalam bangunan berkenaan sebagai warisan tidak ketara, MBMB tidak mempunyai kuasa untuk mengawal aktiviti tersebut memandangkan rumah kedai adalah milik persendirian. Oleh itu, pemilik boleh memilih penyesuaigunaan semula jika mereka merasakan fungsi asalnya sudah ketinggalan zaman dan tidak menguntungkan, kerana tiada pembiayaan tersedia di Malaysia untuk menyelenggara bangunan warisan milik persendirian seperti rumah kedai. Di samping

itu, pemilik juga boleh memenuhi permintaan industri pelancongan dan inskripsi melalui amalan ini.

Kewujudan laluan pejalan kaki dan kemudahan tempat letak kenderaan yang luas juga menyumbang kepada amalan penyesuaigunaan semula, memandangkan Zon Teras Melaka sedang bergelut dengan kesesakan trafik. Penyesuaigunaan semula turut dianggap sebagai penyelesaian yang berdaya maju terhadap isu kekosongan bangunan, dan jika perlu, rumah kedai boleh diambilalih oleh pelabur untuk dibaikpulih bagi manfaat seluruh masyarakat dan bandaraya warisan ini.

PENGHARGAAN

Penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia (KPT) dan Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) kerana memberikan sokongan kewangan melalui Hadiah Latihan Skim Latihan Akademik IPTA (SLAI) [nombor rujukan KPT(BS) 810904045266].

RUJUKAN

- Ball, R. (1999). Developers, regeneration and sustainability issues in the reuse of vacant buildings. *Building Research & Information*, 27(3), 140-148. doi: 10.1080/096132199369480
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2010). The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: Views from the field. *Cities*, 27, 215-224. doi: 10.1016/j.cities.2009.12.005
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411-421. doi: 10.1108/02630801111182439
- Cantacuzino, S. (1975). *New uses for old buildings*. London, England: The Architectural Press Ltd.
- Chua, R. S., & Deguchi, A. (2011). Tourist-dependent adaptive reuse in the old residential quarter of Melaka City, Malaysia. *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, 76(662), 779-787. doi: 10.3130/aija.76.779
- Cooper, I. (2001). Post-occupancy evaluation – where are you?. *Building Research & Information*, 29(2), 158-163. doi: 10.1177/1474474016684128
- DOSM (Jabatan Perangkaan Malaysia). (2021). *Laporan sosioekonomi negeri Melaka 2021*. Putrajaya, Malaysia: DOSM.
- Hadi, M. A., Mydin, M. A. O., & Abas, N. F. (2013). Investigation on adaptive re-use of heritage building in George Town, Penang. *Analele Universităţii “Eftimie Murgu” Resila*, XX(3), 133-154.
- Han, W., & Beisi, J. (2015). A morphological study of traditional shophouse in China and Southeast Asia. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 179, 237-249. doi: 10.1016/j.sbspro.2015.02.427

- Hassan, A. S., & Yahaya, S. R. C. (2012). *Architecture and heritage buildings in George Town, Penang*. Penang, Malaysia: Penerbit Universiti Sains Malaysia.
- Hassan, F. (2018, December 20). RM19,651 bilion KDNK pelancongan Melaka. *MelakaKini*. Retrieved from <https://melakakini.my/rm19-651-bilion-kdnk-pelancongan-melaka/>
- Henderson, J. (2011). Understanding and using built heritage: Singapore's national monuments and conservation areas. *International Journal of Heritage Studies*, 17(1), 46-61. doi: 10.1080/13527258.2011.524006
- Henehan, D. A., & Woodson, R. D. (2004). *Building change-of-use: Renovating, adapting, and altering commercial, institutional, and industrial properties*. New York, NY: McGraw-Hill.
- JPBD Melaka (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa). (2011). *Conservation Management Plan and Special Area Plan for Melaka*. Melaka, Malaysia: JPBD Melaka.
- Kayan, B. (2006). Building maintenance in old buildings conservation approach. *Journal of Design and Built Environment*, 2(1), 41-56.
- Luther, J. P. (1988). Site and situation: The context of adaptive reuse. In R. L. Austin, D. G. Woodcock, W. C. Steward & R. A. Forrester (Eds.), *Adaptive reuse: Issues and case studies in building preservation* (pp. 48-60). New York, NY: Van Nostrand Reinhold Company Inc.
- Mallach, A. (2018). *The empty house next door*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Mansor, R., Mydin, M. A. O., Sani, N. M. @ Abd Rahim, Roosli, R., & Hassan, H. (2012). Classification of inheritance shop houses in George Town, Penang – UNESCO World Heritage Sites. *Analele Universităţii "Eftimie Murgu" Resiţa, XIX(1)*, 137-145.
- Mydin, M. A. O., Keling, N. A., Sani, N. M., & Abas, N. F. (2014). Assessment of adaptive reuse of heritage shop houses for sleep lodging in Malaysia: Fulfilment of conservation guidelines. *SHS Web of Conferences*, 11, 01014. doi: 10.1051/shsconf/20141101014
- PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa). (2018). *Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan*. Putrajaya, Malaysia: PLANMalaysia.
- ~~Rashid, N. S. A., & Daud, N. I. M. K.~~ Nor Syahila Ab Rashid & Nila Inangda Manyam Keumala H. Daud (2014). Kesesuaian amalan penyesuaigunaan bangunan kediaman bersejarah kepada memorial kebangsaan. *Journal of Design and Built Environment*, 14(1), 1-13.
- Schmertz, M. F. (Ed.). (1982). *New life for old buildings: An architectural record books*. New York, NY: McGraw-Hill, Inc.
- UNESCO World Heritage Centre. (2016). Melaka and George Town, historic cities of the Straits of Malacca. In *World Heritage List*. Retrieved from <http://whc.unesco.org/en/list/1223>

- Wakita, Y., & Shiraishi, H. (2010). Spatial recomposition of shophouses in Phnom Penh, Cambodia. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 9(1), 207-214. doi: 10.3130/jaabe.9.207
- Zakaria, M. H. A. M. (2019, February 26). KDNK Melaka: Industri pelancongan antara penyumbang terbesar. *MelakaKini*. Retrieved from <https://melakakini.my/kdnk-melaka-industri-pelancongan-antara-penyumbang-terbesar/>
- Noor Amila Wan Abdullah Zawawi, & Alias Abdullah (2011). Evaluating stakeholders preferences: Reconciling heritage and sustainability. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 150, 675-686. doi: 10.2495/SDP110561