

Adaptive Reuse of the Former Gondang Baru Sugar Factory as Heritage Tourism

RIFA'I RAHMAN SAPUTRO¹, AMIN TOHARI², FIAN DAMASDINO³, AND I PUTU H. HD⁴
Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA Yogyakarta, Indonesia

¹rifai.lppky@gmail.com

²amientoharie@gmail.com

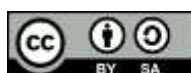
³fiandamdin@gmail.com

⁴iputu.hardani@gmail.com

Abstract

Industrial heritage sites require development approaches that preserve historical significance while restoring social and economic productivity. Previous studies on former sugar factories in Java have focused on individual buildings, museums, architectural interventions, or tourism promotion, leaving area-scale operational frameworks underexplored. This study formulates the functional optimization of the 150,654 m² former Gondang Baru Sugar Factory in Klaten through adaptive reuse. A qualitative descriptive-analytical design was conducted from February to June 2026 using field observation, in-depth interviews with 17 purposively selected informants, visual documentation, document review, and site-plan visualization. Data validity was ensured through triangulation, member checking, and an audit trail, while analysis involved data reduction, display, verification, and thematic synthesis. The findings indicate that Gondang Baru should be treated as an integrated industrial heritage landscape rather than a single obsolete factory. Functional optimization is achieved through active conservation, visitor-experience design, community participation, and a ten-zone site plan comprising the industrial heritage core, Manten Tebu cultural plaza, lori-rail corridor and open-air museum, visitor center and commercial area, creative workshop zone, heritage homestay area, creative community village, agro-heritage park, bus parking and shuttle hub, and river buffer eco-walk. A Heritage Business Model Canvas supports phased implementation, diversified revenue, cross-sector partnerships, and conservation funding. Area-based adaptive reuse can transform Gondang Baru into a productive heritage destination while preserving its historical identity.

Keywords: adaptive reuse, industrial heritage, heritage tourism



Copyright © 2026 The Author(s)

This is an open-access article under the CC BY-SA license.

Adaptive Reuse Eks Pabrik Gula Gondang Baru sebagai Kawasan Wisata Heritage

Abstrak

Situs warisan industri memerlukan pendekatan pengembangan yang mampu melestarikan nilai sejarah sekaligus memulihkan produktivitas sosial dan ekonominya. Penelitian terdahulu mengenai bekas pabrik gula di Jawa umumnya berfokus pada bangunan tunggal, museum, intervensi arsitektural, atau promosi pariwisata, sehingga kerangka operasional pada skala kawasan masih belum banyak dikaji. Penelitian ini merumuskan optimalisasi fungsi bekas Pabrik Gula Gondang Baru di Klaten seluas 150.654 m² melalui pendekatan *adaptive reuse* (pemanfaatan kembali secara adaptif). Penelitian menggunakan desain deskriptif-analitis kualitatif yang dilaksanakan pada Februari hingga Juni 2026 dengan teknik pengumpulan data berupa observasi lapangan, wawancara mendalam terhadap 17 informan yang dipilih secara purposif, dokumentasi visual, telaah dokumen, dan visualisasi *site plan*. Keabsahan data dijamin melalui triangulasi, *member checking*, dan *audit trail*, sedangkan analisis dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, verifikasi, dan sintesis tematik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Gondang Baru perlu dipandang sebagai lanskap warisan industri yang terintegrasi, bukan sekadar bangunan pabrik tua yang tidak lagi beroperasi. Optimalisasi fungsi diwujudkan melalui konservasi aktif, perancangan pengalaman pengunjung, partisipasi masyarakat, serta *site plan* yang terdiri atas sepuluh zona, yaitu inti warisan industri, Plaza Budaya Manten Tebu, koridor rel lori dan museum terbuka, pusat pengunjung dan kawasan komersial, zona kreatif dan lokakarya, kawasan homestay heritage, desa komunitas kreatif, taman agro-heritage, area parkir bus dan pusat shuttle, serta zona penyangga sungai dan jalur jalan kaki ekologis (*eco-walk*). *Heritage Business Model Canvas* mendukung implementasi bertahap, diversifikasi sumber pendapatan, kemitraan lintas sektor, dan pendanaan konservasi. Dengan demikian, *adaptive reuse* berbasis kawasan mampu mentransformasi Gondang Baru menjadi destinasi warisan yang produktif tanpa menghilangkan identitas sejarahnya.

Kata kunci: *adaptive reuse*, warisan industri, pariwisata warisan.

PENDAHULUAN

Warisan industri merupakan bukti material perubahan teknologi, struktur ekonomi, hubungan kerja, dan pembentukan lanskap pada masa industrialisasi. Karena nilai tersebut melekat pada bangunan, mesin, jaringan transportasi, ruang terbuka, serta memori komunitas, pelestariannya tidak cukup dilakukan dengan mempertahankan fasad atau menjadikan satu bangunan sebagai museum.

Pendekatan yang parsial berisiko memutus keterhubungan antareleman dan mereduksi warisan industri menjadi latar visual. Penelitian tentang pabrik gula di Jawa menunjukkan bahwa perubahan fungsi perlu dibaca sebagai perubahan pada sistem ruang kawasan, termasuk relasi antara bangunan produksi, emplasemen, perumahan pekerja, dan jaringan sirkulasi (Natalia, 2022; Annisa & Lukito, 2024).

Eks Pabrik Gula Gondang Baru di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, merupakan salah satu kompleks industri gula kolonial yang masih menyimpan struktur kawasan relatif lengkap. Pabrik yang berawal dari Suikerfabriek Gondang Winangoen pada 1860 ini berhenti memproduksi pada 2017. Kawasan penelitian memiliki luas sekitar 150.654 m² atau 15,07 hektar dan mencakup bangunan pabrik utama, mesin produksi, cerobong, Museum Gula, rel lori, lokomotif, kantor lama, rumah dinas, rumah kongsi, ruang terbuka, area agrowisata lama, serta penyangga sungai. Berhentinya produksi menghilangkan fungsi ekonomi utama dan menjadikan sebagian ruang pasif. Apabila tidak segera diarahkan, kondisi tersebut dapat mempercepat degradasi fisik, kehilangan memori tempat, dan fragmentasi pemanfaatan kawasan.

Secara geografis, Gondang Baru berada pada koridor Solo-Yogyakarta dan memiliki peluang untuk terhubung dengan jaringan destinasi budaya di Klaten, Prambanan, Surakarta, dan Yogyakarta. Penelitian terdahulu telah menunjukkan potensi Gondang Winangoen sebagai wisata budaya, ruang event, edukasi gula, dan objek revitalisasi (Dadtun et al., 2020; Pratama et al., 2022). Persepsi pengunjung terhadap Museum Gula juga menunjukkan modal awal berupa lokasi strategis, nilai edukatif, dan daya tarik koleksi, meskipun promosi serta pengemasan pengalaman masih perlu diperkuat (Gestuti, 2018). Namun, potensi lokasi dan koleksi tidak otomatis menghasilkan destinasi yang berkelanjutan tanpa integrasi konservasi, produk wisata, fasilitas dasar, sirkulasi, tata kelola, dan manfaat bagi masyarakat.

Adaptive reuse menawarkan jalan tengah antara konservasi pasif dan pembangunan baru yang mengabaikan nilai sejarah. Pendekatan ini mempertahankan karakter penting bangunan atau kawasan sambil memasukkan fungsi kontemporer yang kompatibel. Keberhasilannya ditentukan oleh pemahaman nilai, batas intervensi, kesesuaian fungsi, keberlanjutan pengelolaan, dan keterlibatan pemangku kepentingan (Arfa et al., 2022; Vafaie et al., 2023). Pada warisan industri, *adaptive reuse* juga perlu mengendalikan ketegangan antara pelestarian dan komodifikasi agar aktivitas ekonomi tidak menghapus autentisitas, narasi sejarah, dan atmosfer kawasan (Annisa & Lukito, 2024). Dari perspektif

lingkungan, penggunaan kembali aset eksisting dapat mengurangi kebutuhan pembongkaran dan material baru sehingga mendukung prinsip ekonomi sirkular (Foster, 2020).

Kajian terhadap De Tjolomadoe memperlihatkan bahwa mesin lama dapat dipertahankan sebagai bukti autentik, koleksi, elemen pembentuk *sense of place*, dan bagian dari desain interior baru (Purnomo & Agus, 2024). Kajian lain menegaskan daya tarik kombinasi elemen lama dan baru bagi pengunjung serta pentingnya kenyamanan visual dan ruang (Santoso & Pramudito, 2022). Sementara itu, studi Banjaratma menunjukkan bahwa adaptasi fungsi dapat diterima masyarakat ketika nilai sejarah, pendidikan, sosial, dan ekonomi tetap terbaca (Alya & Ginanjar, 2025). Meskipun demikian, contoh-contoh tersebut belum sepenuhnya menjawab kebutuhan Gondang Baru sebagai kompleks seluas lebih dari 15 hektare yang harus mengintegrasikan zona sensitif, fungsi transit, ruang komunitas, pengalaman wisata, dan model bisnis.

Kesenjangan tersebut menjadi dasar penelitian ini. Tujuan penelitian adalah merumuskan optimalisasi fungsi Eks Pabrik Gula Gondang Baru melalui *adaptive reuse* pada skala kawasan. Kontribusi penelitian terletak pada sintesis empat komponen yang selama ini sering dibahas terpisah, yaitu perlindungan nilai *heritage*, struktur spasial sepuluh zona, desain pengalaman wisata berbasis segmen, dan *Heritage Business Model Canvas* untuk pengelolaan bertahap. Kerangka ini diharapkan memberi dasar konseptual bagi pemilik aset, pemerintah daerah, lembaga pelestarian, masyarakat, dan calon mitra usaha dalam mengambil keputusan pengembangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Pendekatan ini dipilih untuk memahami kondisi fisik, makna sosial, kebutuhan fungsi baru, dan relasi antarpemangku kepentingan, kemudian menafsirkannya melalui kerangka *adaptive reuse*. Penelitian dilaksanakan di kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru, Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, pada Februari-Juni 2026. Produk penelitian bukan rancangan teknis konstruksi, melainkan model konseptual pengembangan kawasan yang divisualisasikan melalui *siteplan*.

Sumber data primer berasal dari 17 informan yang dipilih menggunakan *purposive sampling*, yang terdiri atas 3 orang perwakilan pemilik aset, 2 orang

perwakilan penyewa aset, 1 orang perwakilan instansi terkait, 6 orang perwakilan masyarakat lokal, 2 orang perwakilan praktisi, dan 3 orang perwakilan wisatawan. Data sekunder mencakup dokumen sejarah, peta aset, foto dan arsip kawasan, peraturan pelestarian, serta literatur ilmiah mengenai warisan industri, pariwisata heritage, *adaptive reuse*, *placemaking*, dan tata kelola.

Data dikumpulkan melalui observasi kondisi bangunan dan pola ruang, wawancara mendalam semi-terstruktur, dokumentasi foto dan video, serta studi dokumen. Observasi menilai keterbacaan elemen *heritage*, kondisi akses, sirkulasi, ruang terbuka, dan peluang fungsi baru. Wawancara menggali nilai kawasan, kebutuhan konservasi, pengalaman pengunjung, potensi ekonomi kreatif, pelibatan masyarakat, risiko, dan preferensi pengelolaan. Instrumen penelitian berupa pedoman observasi, pedoman wawancara, dan lembar dokumentasi.

Keabsahan data dijaga melalui triangulasi sumber, metode, dan teori, dilengkapi *member checking* dan *audit trail* (Moleong, 2018). Analisis dilakukan secara interaktif melalui reduksi data, pengelompokan kode, penyajian tematik, penarikan kesimpulan, dan verifikasi (Sugiyono, 2019). Tema utama mencakup nilai *heritage*, kebutuhan fungsi produktif, aksesibilitas, pengalaman wisata, zonasi, partisipasi masyarakat, dan tata kelola. Hasil tematik kemudian disintesis menjadi *siteplan* sepuluh zona dan *Heritage Business Model Canvas*. Visualisasi tersebut digunakan sebagai instrumen argumentasi spasial untuk menunjukkan hubungan antara kawasan yang harus dilindungi, area yang dapat diaktifkan, fungsi penerimaan dan transit, ruang masyarakat, serta penyangga ekologis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Nilai *Heritage* dan Urgensi Konservasi Aktif

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai Gondang Baru tidak melekat pada satu objek, melainkan pada keterhubungan antara sistem produksi, arsitektur, teknologi, lanskap, dan memori sosial. Bangunan pabrik, mesin, cerobong, rel lori, lokomotif, Museum Gula, rumah dinas, rumah kongsi, serta ruang terbuka membentuk bukti berlapis mengenai proses industrialisasi gula di Jawa. Tradisi yang berhubungan dengan musim giling, termasuk Manten Tebu, memperluas nilai kawasan dari warisan berwujud menuju *living heritage*. Karena itu, pendekatan pengembangan yang hanya memperbaiki museum, membuka kafe, atau menyelenggarakan event tidak memadai apabila tidak menjaga relasi spasial dan narasi antarelemen.

Kehilangan fungsi produksi menjadikan Gondang Baru sebagai *idle heritage asset*. Pilihan konservasi pasif memang dapat mengurangi perubahan fisik dalam jangka pendek, tetapi tidak menyediakan aktivitas, pendapatan, pengawasan, dan perawatan rutin yang diperlukan kawasan besar. Sebaliknya, pembangunan baru secara intensif berpotensi merusak struktur historis dan mengganti identitas industri dengan fungsi generik. Temuan ini menempatkan *adaptive reuse* sebagai pilihan paling layak karena memungkinkan konservasi aktif: nilai penting dilindungi, sedangkan ruang yang kompatibel memperoleh fungsi baru yang mendukung edukasi, budaya, ekonomi kreatif, akomodasi tematik, dan rekreasi.

Prinsip yang muncul dari wawancara dan observasi adalah intervensi minimum pada zona sensitif, keterbacaan perbedaan lama-baru, kompatibilitas material dan skala, serta kemungkinan pembalikan intervensi ketika diperlukan. Prinsip tersebut sejalan dengan model praktik *adaptive reuse* yang menempatkan penilaian nilai dan kesesuaian fungsi sebelum keputusan desain (Arfa et al., 2022). Pada saat yang sama, fungsi ekonomi harus dikurasi. Annisa dan Lukito (2024) mengingatkan bahwa komodifikasi yang terlalu dominan dapat mengubah pabrik gula menjadi ruang konsumsi tanpa kontinuitas sejarah. Oleh sebab itu, mesin dan bangunan utama diposisikan sebagai sumber narasi dan pengalaman, bukan dekorasi bagi fungsi komersial.

Konservasi aktif juga menuntut indikator ganda. Keberhasilan tidak hanya diukur dari jumlah kunjungan atau pendapatan, tetapi juga dari kondisi bangunan, keterbacaan narasi, kualitas pengalaman, keterlibatan warga, dan alokasi biaya pemeliharaan. Pemahaman ini penting karena peningkatan pendapatan yang disertai kerusakan aset menunjukkan kegagalan secara *heritage*, sedangkan konservasi tanpa aktivitas dan pembiayaan berkelanjutan menunjukkan kegagalan fungsi. Dengan demikian, optimalisasi harus mempertahankan keseimbangan antara nilai sejarah, kelayakan operasional, manfaat sosial, dan daya tarik wisata.

Adaptive Reuse Skala Kawasan dan Zonasi Sepuluh Zona

Sintesis spasial menghasilkan *general siteplan* yang bekerja pada tiga tingkat. Pada tingkat makro, Gondang Baru diposisikan sebagai destinasi *heritage* sekaligus simpul singgah pada koridor Solo-Yogyakarta. Pada tingkat meso, kawasan dibagi menjadi sepuluh zona program berdasarkan sensitivitas *heritage*, kapasitas ruang, kebutuhan pengunjung, dan peluang fungsi baru. Pada tingkat mikro, setiap zona diterjemahkan menjadi pengalaman seperti tur pabrik, museum interaktif, festival budaya, lokakarya, *homestay*, edukasi tebu, paket transit, dan jalur ekologis.

Struktur bertingkat ini mencegah pengembangan terputus-putus dan memastikan bahwa aktivitas ekonomi ditempatkan pada area yang sesuai.

Gambar 1 memperlihatkan bahwa zona inti industri tetap menjadi pusat narasi, sedangkan fungsi penerimaan, komersial, komunitas, akomodasi, transit, agro, dan ekologi membentuk lapisan pendukung. Sirkulasi pengunjung dimulai dari pusat informasi sehingga pilihan rute dapat disesuaikan dengan durasi dan minat: kunjungan singkat, tur edukasi, pengalaman penuh, atau event. Kendaraan besar diarahkan ke zona parkir dan *shuttle hub* agar tidak membebani inti heritage. Pendekatan ini mengubah *siteplan* dari sekadar gambar tata letak menjadi instrumen pengendalian konservasi dan pengelolaan pengalaman.



Gambar 1. Masterplan Konsep Pengembangan Eks Pabrik Gula Gondang Baru melalui Adaptive Reuse (Sumber: visualisasi hasil penelitian, 2026)

Tabel 1. Sintesis sepuluh zona program pengembangan kawasan

Zona	Nama Zona	Fungsi Utama
1	Zona Inti Heritage Industri	Pelestarian pabrik, museum, mesin, galeri teknologi, dan tur interpretatif.
2	Plaza Budaya Manten Tebu	Ruang budaya, festival gula, event, dan aktivasi tradisi lokal.
3	Koridor Rel Lori dan Open Air Museum	Jalur interpretasi rel, lori, lokomotif, dan transportasi tebu.
4	Visitor Center dan Area Komersial	Informasi, tiket, peta kawasan, pemandu, UMKM, kuliner, dan souvenir.
5	Zona Kreatif dan Workshop	Workshop, ruang kreatif, komunitas, pelatihan, dan pameran.
6	Kawasan Homestay Heritage	Pemanfaatan rumah dinas sebagai homestay atau quest house tematik.
7	Kampung Kreatif dan Komunitas	Ruang pelibatan warga, galeri lokal, seni kampung, dan pasar kreatif.
8	Agro Heritage Park	Edukasi tebu, taman tematik, aktivitas keluarga, dan agro heritage.
9	Parkir Bus dan Shuttle Hub	Parkir, shuttle, drop off, masjid, toilet, dan fasilitas transit.
10	River Buffer dan Eco Walk	Jalur hijau, edukasi ekologi, pedestrian, dan penyangga kawasan.

Sumber: sintesis hasil penelitian, 2026.

Pembagian zona menunjukkan diferensiasi tingkat intervensi. Zona 1-3 memiliki sensitivitas tinggi dan diprioritaskan untuk konservasi, interpretasi, serta aktivitas budaya yang tidak membebani struktur. Zona 4 dan 9 menyediakan layanan dasar dan menangkap pasar transit. Zona 5-7 mengaktifkan ekonomi kreatif, akomodasi terbatas, dan partisipasi warga melalui penggunaan kembali bangunan yang lebih fleksibel. Zona 8 dan 10 memperluas pengalaman menuju lanskap tebu dan lingkungan sungai. Dengan pola ini, fungsi komersial tidak menumpuk di bangunan utama, tetapi didistribusikan untuk melindungi autentisitas dan mengurangi tekanan pengunjung.

Pendekatan skala kawasan tersebut mendukung temuan Gregorio et al. (2020) bahwa keberlanjutan *adaptive reuse* warisan industri harus mengintegrasikan dimensi fisik, sosial, ekonomi, dan lingkungan. Analisis jaringan ruang juga penting karena keberhasilan fungsi baru dipengaruhi hubungan antarbangunan dan aktivitas, bukan hanya kualitas objek individual (Song et al., 2024). Pada konteks Gondang Baru, rel lori berfungsi sebagai tulang punggung interpretasi, pusat pengunjung menjadi pengendali orientasi, sementara zona komunitas dan agro menghubungkan sejarah produksi dengan kehidupan kontemporer.

Siteplan tetap bersifat konseptual dan memerlukan tindak lanjut berupa pemetaan kepemilikan, kajian struktur, penilaian kondisi bangunan, studi kapasitas, rencana konservasi, serta desain teknis per zona. Namun, visualisasi ini memberikan keputusan awal yang sebelumnya belum tersedia : bagian mana yang harus dilindungi ketat, fungsi apa yang dapat ditempatkan, bagaimana pengunjung bergerak, dan di mana aktivitas ekonomi dapat berlangsung tanpa merusak inti *heritage*. Kejelasan tersebut menjadi dasar untuk tahapan investasi dan kerja sama yang lebih akuntabel.

Pengalaman Wisata, Placemaking, dan Keterlibatan Masyarakat

Temuan wawancara memperlihatkan lima kelompok kebutuhan pengunjung. Keluarga membutuhkan keamanan, area teduh, toilet, tempat duduk, kuliner, dan edukasi ringan. Generasi Z membutuhkan visual yang kuat, *event*, kafe tematik, narasi digital, dan konten yang dapat dibagikan. Sekolah membutuhkan paket aman, singkat, terarah, dan dipandu. Wisatawan transit membutuhkan akses cepat, parkir, informasi ringkas, serta tur 30-45 menit. Komunitas *heritage* membutuhkan narasi mendalam dan akses interpretatif. Variasi ini menunjukkan bahwa satu produk museum statis tidak cukup untuk mengoptimalkan kawasan.

Pengalaman wisata perlu bergerak dari melihat benda lama menuju mengalami cerita industri gula. Mesin harus dijelaskan melalui alur produksi; rel lori menjadi jalur cerita; bangunan rumah dinas mengungkap struktur sosial; kebun tebu menghubungkan bahan baku dengan pabrik; dan *event* budaya mengaktifkan memori kolektif. Studi De Tjolomadoe menunjukkan bahwa perpaduan elemen lama dan baru dapat membangun daya tarik visual sekaligus fungsi edukatif (Santoso & Pramudito, 2022). Untuk *audiens* muda, kombinasi *storytelling*, peta interaktif, video singkat, kode QR, ruang imersif, dan visualisasi sejarah meningkatkan keterlibatan (Suesilowati et al., 2025).

Ruang kreatif dan program komunitas berfungsi sebagai mekanisme *placemaking*. Pengalaman JNM Bloc memperlihatkan bahwa aktivasi seni, budaya, kuliner, dan komunitas dapat menghidupkan aset yang sebelumnya kurang aktif ketika ruang memberi alasan untuk datang kembali (Maharani et al., 2024; Mardase et al., 2024). Pada Gondang Baru, prinsip ini diterjemahkan melalui lokakarya, pasar kreatif, pameran, festival gula, tur fotografi, dan penggunaan rumah kongsi sebagai ruang produksi komunitas. Aktivitas harus dikurasi agar tetap berhubungan dengan sejarah gula, material kawasan, dan identitas Klaten.

Pelibatan masyarakat tidak ditempatkan sebagai pelengkap, tetapi sebagai bagian dari nilai dan operasi. Warga dapat berperan sebagai pemandu, pelaku kuliner, produsen suvenir, pengisi program budaya, pengelola homestay, dan mitra kebersihan serta keamanan. Tradisi Manten Tebu dapat menjadi atraksi budaya, tetapi interpretasinya perlu kritis karena makna ritus terus berubah dan dipengaruhi nasionalisme serta ekonomi kreatif (Abdila et al., 2024). Pendekatan tersebut menghindari penyajian budaya sebagai pertunjukan tanpa konteks sekaligus memastikan manfaat ekonomi tidak hanya dinikmati investor eksternal.

Heritage Business Model Canvas dan Tahapan Implementasi

Heritage Business Model Canvas (Gambar 2) digunakan untuk menjelaskan bagaimana nilai kawasan diciptakan, disampaikan, dan dipertahankan. Segmen utama meliputi keluarga, Generasi Z, sekolah, wisatawan transit, komunitas *heritage*, komunitas kreatif, UMKM, korporasi, dan wisatawan minat khusus. Proposisi nilainya adalah pengalaman *heritage* industri gula yang autentik, edukatif, kreatif, mudah diakses, dan terhubung dengan budaya lokal. Saluran pemasaran mencakup media sosial, situs *web*, *Google Maps*, *signage* koridor, kerja sama sekolah, agen perjalanan, komunitas, hotel, serta promosi pemerintah daerah.



Gambar 2. Heritage Business Model Canvas Gondang Baru
(Sumber: visualisasi hasil penelitian, 2026)

Pendapatan tidak boleh hanya berasal dari tiket. Sumbernya dapat berupa tur berpemandu, paket edukasi, parkir, tenant UMKM, pembagian pendapatan *tenant*, kuliner tematik, *merchandise*, pasar kreatif, workshop, festival, sewa ruang, *homestay*, *sponsorship*, *CSR*, dan paket wisata regional. Struktur biaya memasukkan konservasi, keamanan, kebersihan, SDM, utilitas, interpretasi, promosi, *event*, pelatihan UMKM, pemeliharaan ruang terbuka, dan mitigasi risiko. Sebagian pendapatan perlu dialokasikan secara eksplisit sebagai dana konservasi sehingga aktivitas komersial memperkuat, bukan menguras, aset *heritage*.

Sumber daya kunci meliputi bangunan, mesin, museum, rel lori, rumah dinas, arsip, narasi sejarah, lokasi strategis, masyarakat, dan merek Gondang Baru. Aktivitas kunci mencakup konservasi, tur, pengelolaan museum, kurasi tenant, event, pelatihan pemandu, promosi digital, pengelolaan pengunjung, dan monitoring. Kemitraan harus melibatkan pemilik aset, pemerintah daerah, lembaga pelestarian, akademisi, sekolah, komunitas, UMKM, agen perjalanan, sponsor, dan media. Tata kelola multiaktor diperlukan karena kompleksitas *adaptive reuse* tidak dapat ditangani satu organisasi saja (Merai et al., 2022).

Implementasi disusun dalam empat tahap. Tahap pertama, *quick activation*, mencakup pembersihan area prioritas, tur terbatas, aktivasi Museum Gula, signage dasar, pasar akhir pekan, pameran foto, dan promosi digital. Tahap kedua, *pilot business*, menguji paket edukasi, tiket tur, tenant terkurasi, *merchandise*, kalender event, dan paket transit. Tahap ketiga, *adaptive development*, mengembangkan museum interaktif, koridor rel, zona kreatif, plaza budaya, kafe permanen, *homestay*

terbatas, *agro-heritage park*, dan *shuttle*. Tahap keempat membentuk destinasi terintegrasi melalui festival tahunan, paket regional, sistem tiket digital, sponsorship, pusat arsip, serta monitoring konservasi.

Tahapan tersebut mengurangi risiko investasi berlebih sebelum pasar, legalitas, dan kapasitas pengelola siap. Risiko lain meliputi *tenant* yang tidak sesuai identitas, *event* musiman, tersisihnya UMKM lokal, kerusakan bangunan, biaya operasi tinggi, dan citra digital negatif. Mitigasinya meliputi kurasi fungsi, batas kapasitas, tarif sewa bertahap, kuota UMKM lokal, SOP konservasi, kalender program rutin, diversifikasi pendapatan, evaluasi kepuasan, serta monitoring kondisi aset. Penggunaan teknologi untuk dokumentasi dan pemantauan bertahap juga dapat meningkatkan efisiensi pemeliharaan heritage (Gbran et al., 2025).

Indikator keberhasilan harus seimbang : kondisi bangunan dan mesin, jumlah kunjungan, lama tinggal, kunjungan ulang, kepuasan, jumlah sekolah, pendapatan tiket dan non-tiket, omzet UMKM, keterlibatan warga, kontinuitas event, kebersihan, keamanan, jangkauan digital, dan kepatuhan terhadap SOP. Kerangka ini menegaskan bahwa *adaptive reuse* bukan sekadar perubahan fungsi fisik, melainkan proses organisasi jangka panjang yang menghubungkan konservasi, pengalaman, ekonomi, dan manfaat sosial.

SIMPULAN

Eks Pabrik Gula Gondang Baru harus diperlakukan sebagai lanskap warisan industri yang terdiri atas bangunan, mesin, rel lori, permukiman, ruang terbuka, tradisi, dan memori sosial. Karena nilai tersebut saling terhubung, pengembangan berbasis bangunan tunggal tidak memadai.

Adaptive reuse merupakan pendekatan paling layak untuk mengembalikan fungsi produktif tanpa menghapus identitas historis. Pendekatan ini mensyaratkan konservasi aktif, intervensi terukur, fungsi baru yang kompatibel, dan evaluasi yang menyeimbangkan kondisi aset, pengalaman wisata, manfaat sosial, serta pendapatan.

Optimalisasi spasial dirumuskan melalui sepuluh zona terintegrasi yang memisahkan area konservasi sensitif dari fungsi penerimaan, ekonomi kreatif, komunitas, akomodasi, transit, agro, dan ekologi. Struktur tersebut memberi dasar bagi sirkulasi, kapasitas pengunjung, pengembangan produk, dan investasi bertahap.

Heritage Business Model Canvas memperkuat keberlanjutan melalui diversifikasi pendapatan, dana konservasi, kemitraan lintas sektor, pelibatan UMKM dan masyarakat, serta empat tahap implementasi. Dengan kombinasi tersebut, Gondang Baru dapat bergerak dari *idle heritage asset* menuju *productive heritage destination* yang tetap mempertahankan integritas sejarahnya.

Penelitian ini menghasilkan kerangka konseptual; sebelum *masterplan* dieksekusi, penelitian lanjutan mendesak dilakukan pada tiga aspek utama, yaitu: (1) studi kelayakan struktur bangunan eksisting untuk memastikan keamanan, kapasitas, dan batas intervensi *adaptive reuse*; (2) pemetaan legalitas kepemilikan lahan untuk menjamin kepastian hukum dan kelancaran kerja sama antarpemangku kepentingan; serta (3) perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) investasi dan konservasi sebagai dasar penetapan tahapan implementasi, skema pembiayaan, dan kelayakan finansial kawasan. Ketiga kajian tersebut harus diselesaikan sebelum *masterplan* pengembangan dilaksanakan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada pengelola aset, instansi terkait, masyarakat lokal, pelaku UMKM, akademisi, praktisi *heritage*, dan wisatawan yang berkontribusi sebagai sumber data penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdila, Rahman, I. N., Setiawan, A. W., & Firmonasari, A. (2024). Transformasi makna ritus Manten Tebu dalam program pemajuan kebudayaan nasional. *Lembaran Antropologi*, 3(2), 165-183. <https://doi.org/10.22146/la.16424>
- Alya, H., & Ginanjar, A. (2025). Pengembangan Pabrik Gula Banjaratma sebagai heritage rest area: Persepsi terhadap nilai-nilai pentingnya. *Multikultura*, 4(2), 276-305. <https://doi.org/10.7454/multikultura.v4i2.1157>
- Annisa, S. A., & Lukito, Y. N. (2024). Adaptive reuse of colonial sugar factories in Java: Historical preservation and commodification of industrial heritage. *AIP Conference Proceedings*, 2710, 020011. <https://doi.org/10.1063/5.0143946>
- Arfa, F. H., Zijlstra, H., Lubelli, B., & Quist, W. (2022). Adaptive reuse of heritage buildings: From a literature review to a model of practice. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(2), 148-170. <https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2058551>

- Dadtun, Y. S., Hastuti, T. K., Yuliati, U., & Saeroji, A. (2020). Model pengembangan wisata budaya di kawasan Pabrik Gula Gondang Winangoen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(6), 1185-1193.
- Foster, G. (2020). Circular economy strategies for adaptive reuse of cultural heritage buildings to reduce environmental impacts. *Resources, Conservation and Recycling*, 152, 104507. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2019.104507>
- Gbran, H., Rukayah, S., & Suprpti, A. (2025). Smart heritage management and economic sustainability through AI and IoT: A digital strategy for Lawang Sewu in Indonesia. *Journal of Social, Economics, and Humanities*, 3(1), 25-57.
- Gestuti, S. S. (2018). Persepsi pengunjung terhadap strategi pemasaran Museum Gula di Gondang Baru Kabupaten Klaten. *Hotelier Journal*, 4(1), 1-11.
- Gregorio, S. D., De Vita, M., De Berardinis, P., Palmero, L., & Risdonne, A. (2020). Designing the sustainable adaptive reuse of industrial heritage. *Sustainability*, 12(21), 9059. <https://doi.org/10.3390/su12219059>
- Maharani, S. P., Handoyotomo, & Hendarto, P. N. (2024). Kajian peran placemaking dalam transformasi Jogja National Museum Bloc sebagai ruang kreatif bagi masyarakat di Yogyakarta. *Seminar Karya & Pameran Arsitektur Indonesia*, 7(1), 489-497.
- Mardase, F. F., Saptorini, H., & Rahmah, N. A. (2024). JNM Bloc Yogyakarta sebagai placemaking ruang publik kreatif. *Seminar Karya & Pameran Arsitektur Indonesia*, 7(1), 598-606.
- Merai, D., Veldpaus, L., Pendlebury, J., & Kip, M. (2022). The governance context for adaptive heritage reuse: A review and typology of fifteen European countries. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(4), 526-546. <https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2153201>
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Natalia, D. A. R. (2022). Pola perubahan kawasan dan fungsi bangunan eks Pabrik Gula Colomadu Kartasura. *Jurnal Arsitektur NALARs*, 22(1), 17-26.
- Pratama, M. R. A., Santosa, R. B., & Putro, M. K. L. W. (2022). Potensi revitalisasi eks Pabrik Gula Gondang Winangoen sebagai objek wisata budaya di Kabupaten Klaten. *Seminar Karya & Pameran Arsitektur Indonesia*, 160-168.
- Purnomo, A. D., & Agus, C. (2024). De Tjolomadoe: Pemanfaatan mesin pada konsep adaptive reuse pabrik gula. *Berkala Arkeologi*, 44(1), 79-92.

- Santoso, Y. N., & Pramudito, S. (2022). Museum yang instagramable: Tinjauan desain interior yang menjadi tempat favorit untuk berfoto pada Museum De Tjolomadoe, Karanganyar. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 5(1), 128-136. <https://doi.org/10.17509/jaz.v5i1.37200>
- Song, J., Chen, J., Yang, X., & Zhu, Y. (2024). Research on adaptive reuse strategy of industrial heritage based on the method of social network. *Land*, 13(3), 383. <https://doi.org/10.3390/land13030383>
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suesilowati, Juliyanti, S. B., & Aurelie, E. (2025). Strategi naratif dan visualisasi sejarah kepada wisatawan Gen Z. *International Journal on Advanced Science, Education, and Religion*, 8(2), 518-529.
- Vafaie, F., Remoy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings: Success factors. *Habitat International*, 142, 102926. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>