

Manfaat Pengadaptasian Semula Kafe Hipster di George Town, Pulau Pinang

Muhammad Ibrahim Bukhari¹, Indera Syahrul Mat Radzuan^{1,2*}

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

²Institut Harta Tanah Malaysia (MyRED), Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

* Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.103>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

Abstrak: Pengadaptasian semula ialah satu cara untuk menyelamatkan bangunan warisan lama yang bersejarah. Penyesuaiangunaan rumah kedai warisan menjadi kafe hipster memerlukan perancangan yang teliti untuk memuaskan hati pelanggan, pengurusan, pihak berkuasa dan komuniti setempat. Kafe hipster dengan dekorasi, makanan dan perkhidmatan yang baik akan mendapat perhatian pelanggan. Penyelidikan ini bertujuan untuk memahami prinsip-prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula bangunan khususnya kafe hipster dan mengkaji impak kafe hipster hasil pengadaptasian semula dalam trend nilai harta tanah di zon warisan Pulau Pinang. Bagi menjawab kedua-dua objektif, pengkaji menggunakan data-data yang dianalisis, diperoleh daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Pulau Pinang. Kaedah temu bual separa berstruktur melibatkan responden dari pejabat Pesuruhjaya Warisan Negeri Pulau Pinang dan George Town World Heritage Incorporated (GTWHI). Bangunan yang dipilih sebagai subjek rumah kedai dijelaskan dalam bahagian matrik pemilihan bangunan. Hasilnya, kajian ini mendapati walaupun bangunan-bangunan yang dijadikan sebagai kafe hipster berada dalam keadaan terkawal, namun impak yang terhasil akan asbab kewujudan perniagaan ini memberikan kesan bukan sahaja pada sektor ekonomi, pelaburan malah ke atas nilai hartanah di zon warisan.

Kata Kunci: Kafe Hipster, Pemuliharaan, Pengadaptasian Semula, Harta Tanah

Abstract: Conservation is one way to save historic old heritage buildings. The conversion of a heritage shophouse into a hipster cafe requires careful planning to satisfy customers, management, authorities and the local community. A hipster cafe with good decor, food and service will get the attention of customers. This research aims to understand the basic principles of conservation and adaptive reuse of

buildings, especially hipster cafes, and examine the impact of adaptive reuse of hipster cafes in the trend of real estate valuation in the heritage zone of Penang. To answer both objectives, the researcher used analyzed data, obtained from the Penang Property Valuation and Services Department (JPPH). The semi-structured interview method involves respondents from the Penang State Heritage Commissioner and George Town World Heritage Incorporated (GTWHI). The building selected as the subject of the shop house is explained in the building selection matrix section. As a result, this study found that although the buildings used as hipster cafes are under control, the resulting impact on the existence of this business has an impact not only on the economic sector, investment but also on the value of real estate in the heritage zone.

Keywords: Hipster Cafe, Conservation, Adaptive Reuse, Real Estate

1. Pengenalan

Pemuliharaan bukan sesuatu perkara yang baharu untuk dibincangkan. Perbalahan, pertikaian untuk pemuliharaan bangunan warisan dijalankan antara isu yang tercetus berpuluh tahun lamanya. Pada tahun 1972, Tapak Warisan Dunia (WHS) telah ditubuhkan untuk memulihara khazanah warisan. Menurut Lai dan Ooi (2015), ini kerana mereka menjelaskan bahawa pewartaan sesuatu bangunan itu tidak dimaksudkan untuk menjadi helah pemasaran, dan pakar dalam pemasaran nampaknya tidak dapat menghasilkan atau menciptanya. Malah, penilaian ketat daripada pakar warisan profesional amat diperlukan untuk kelayakan status WHS tersebut. Melaka dan George Town telah disebut sebagai sebahagian daripada kota bersejarah UNESCO Selat Melaka, yang mengambil namanya daripada laluan perdagangan bersejarah yang menghubungkan Eropah dan Asia dari abad ke-15 hingga ke-18 (Harun S. N., 2011). Hasil daripada penduduk negara yang berbilang kaum, Malaysia telah menjadi sebuah negara yang mempunyai pelbagai budaya (Mohd Yusoff, Dollah, Kechot, 2011). Pada tahun 2008, peningkatan bilangan pelancong ke Malaysia disebabkan oleh kesan pewartaan WHS negara.

1.1 Latar Belakang Kajian

Usaha memulihara bangunan warisan iaitu rumah kedai lama agak mencabar atas faktor keadaan dan usia bangunannya. Pengadaptasian semula bangunan ialah sebahagian daripada proses pemuliharaan. Sementelahan, kebanyakan negara maju telah mempraktikkan konsep pengadaptasian semula bangunan warisan ini bertujuan untuk memulihara struktur bangunan sekali gus menjadikan penggunaan bangunan dimanfaatkan dengan sebaiknya demi kemaslahatan hartanah tersebut. Sehubungan dengan itu, penelitian sesudah pemuliharaan perlu dilakukan untuk mengenal pasti kesesuaian fungsi baharu yang mahu diketengahkan pada bangunan rumah kedai warisan tersebut. Hal ini dikatakan demikian kerana, pemuliharaan secara menyeluruh melalui proses pengadaptasian semula mestilah dilakukan demi meningkatkan jangka hayat bangunan warisan ini. Kreativiti adalah ciri yang menentukan kehidupan ekonomi di masa akan datang. Munculnya kafe hipster ini sedikit sebanyak mempelbagaikan corak penjana pendapatan, daripada sektor ekonomi pada sesebuah kawasan.

1.2 Penyataan Masalah

Pemuliharaan ditakrifkan sebagai satu tindakan yang dibuat untuk memanjangkan hayat sesebuah bangunan supaya bangunan tersebut dapat digunakan dalam jangka masa yang lama (ICOMOS, 1999). Sehubungan dengan itu, terdapat dapatan data menunjukkan sebanyak 259.42 hektar tanah yang dikategorikan sebagai tapak warisan dunia UNESCO diwartakan. Tanah tersebut terbahagi kepada dua zon utama iaitu pertama ialah zon teras yang berkeluasan 109.38 ha manakala kedua ialah zon penampungan iaitu berkeluasan 150.04 ha. Menurut Tan, Y.W. 2010, terdapat lebih daripada 7,000 unit

bangunan rumah kedai warisan di negeri Pulau Pinang. Kebanyakan rumah kedai di Pulau Pinang dibina pada abad ke-19 dan ke-20. Hal ini bersesuaian dengan kedatangan pedagang dari Selatan China (Khoo, S.N. & Berbar, H. 2009). Sehingga kini, dijangkakan bandaraya George Town akan menjadi lebih sibuk dan bilangan pelancong dalam mahupun luar juga dijangka bertambah ekoran permintaan yang tinggi dalam sektor kafe hipster. Jumlah urbanisasi semasa yang bertambah menjadikan permintaan yang tinggi terhadap harta kediaman, perdagangan dan perindustrian sehingga meningkatkan bilangan transaksi dan nilai hartanah.

Pemuliharaan bangunan warisan boleh digunakan untuk mengukuhkan ekonomi tempatan dan menarik pelaburan (Kutut, V., 2017). Terdapat banyak kajian tentang topik rumah kedai dijalankan oleh pengkaji lain. Unsur pengadaptasian bangunan rumah kedai tidak lagi mengekalkan aspek tradisional iaitu pegekan adat dan budaya dari segi penggunaan bahan dan gaya pengubahsuaian dalaman rumah kedai. Unsur moden telah diserap dalam proses pemuliharaan bangunan rumah kedai mengikut peredaran masa dan jenis perkhidmatan yang disediakan tanpa menggunakan konsep tradisional yang tidak bertepatan dengan gaya dan minat masyarakat kini. Kebanyakan rumah kedai di George Town mengaplikasikan konsep pengadaptasian dari Barat. Kini, bangunan dan kawasan bersejarah dilupakan dan diganti untuk memberi pembangunan dan pengkomersialan baharu, walaupun banyak pemuliharaan dilakukan (Teng, 2018).

Transformasi bangunan warisan bukan sesuatu yang asing pada abad ini, terdapat banyak bangunan warisan atau sejarah yang telah ditransformasikan dan diubahsuai menjadi muzium, pejabat kerajaan, restoran, cafe & kedai buku dan hotel. Transformasi bangunan dilakukan untuk memenuhi keperluan kegunaan yang baharu. Menyesuaikan bangunan bersejarah kepada kafe hipster memerlukan satu set hubungan baharu antara yang lama dan baharu (Ahzahr *et al.*, 2011). Selain itu, isu keselamatan dan kebolehcapaian menjadi kebimbangan terbesar terhadap bangunan bersejarah. Dalam pada itu, akan berlaku kehilangan keaslian bangunan dan kepentingan sejarah. Pemilik bangunan biasanya hanya bimbang untuk mencantikkan ruang depan, memodenkan bahagian dalam, dan membenarkan reka bentuk yang tidak betul dalam pengadaptasian semula rumah kedai.

1.3 Persoalan Kajian

Kajian ini menggariskan beberapa persoalan berikut:

- (i) Apakah prinsip-prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula bangunan khususnya kafe hipster?
- (ii) Sejauh mana impak kafe hispter hasil pengadaptasian semula terhadap trend nilai tanah di zon warisan Pulau Pinang?

1.4 Objektif kajian

Dalam usaha untuk mencapai matlamat penyelidikan dan menjawab persoalan kajian, dua objektif penyelidikan dinyatakan seperti berikut:

- (i) Memahami prinsip-prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula bangunan khususnya kafe hipster.
- (ii) Mengkaji impak kafe hispter hasil pengadaptasian semula terhadap trend nilai tanah di zon warisan Pulau Pinang.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian akan tertumpu di kawasan George Town, merangkumi zon teras dan zon penampun. Terdapat beberapa ukuran pemilihan bangunan rumah kedai yang diketengahkan. Antaranya:

- (i) Fokus kajian ialah zon teras dan zon penampian, mengikut nisbah yang merangkumi zon warisan.
- (ii) Bangunan rumah kedai yang dipilih ialah rumah kedai yang telah menjalani proses pemuliharaan dan pengubahsuaian.
- (iii) Kafe hipster yang beroperasi sehingga ke hari ini di bangunan warisan

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini boleh menjadi satu bahan rujukan bagi menilai dan melihat semula soal pemuliharaan bangunan warisan untuk pengadaptasian semula rumah kedai yang mana beroperasinya kafe hipster. Kajian ini boleh dijadikan sebagai rujukan di masa hadapan dalam mengkaji berkenaan kafe hipster yang bertempat di lokasi pengadaptasian semula rumah kedai di zon warisan di George Town.

2. Kajian Literatur

2.1 Definisi Pengadaptasian Semula

Shen dan Langston (2008), yang mengkaji secara meluas pengadaptasian semula, mentakrifkannya sebagai memberi bangunan lama, kehidupan baharu dengan mengubah penggunaannya tetapi mengekalkan strukturnya. Walau bagaimanapun, "penggunaan semula penyesuaian" mesti difahami dalam konteks yang lebih luas untuk memberikan definisi yang lebih lengkap. Pengadaptasian semula ialah memelihara nilai seni bina, sosial, budaya dan sejarah (Latham, 2000). Sehubungan itu, Blommaert J (2005) telah menganjurkan pengadaptasian semula adalah satu bentuk pemuliharaan warisan. Terdapat pergeseran dari menghadkan nilai warisan kepada bangunan berprestij, monumental atau bersejarah. Bangunan yang lebih banyak asal usul vernakular, seperti pejabat berlebihan atau balai raya yang usang, mempunyai nilai warisan (Hamer, 2000).

2.2 Definisi Pemuliharaan Bangunan

"Pemuliharaan bandar bersejarah dan kawasan bandar merujuk kepada pemeliharaan dan pemulihan tempat-tempat ini dan pembangunannya serta integrasi harmoni ke dalam dunia moden. 'Pemuliharaan bandar bersejarah dan kawasan bandar' (ICOMOS, 1987). Pemuliharaan tidak termasuk pembinaan semula sangkaan lokasi atau replikasi lokasi sedia ada (ICOMOS, 1992). Pemuliharaan ditakrifkan sebagai satu tindakan yang dibuat untuk memanjangkan hayat sesebuah bangunan supaya bangunan tersebut dapat digunakan dalam jangka masa yang lama (ICOMOS, 1999).

2.3 Definisi Kafe Hipster

Menurut Greif (2016), hipster merujuk kepada "pengguna yang memberontak" yang menggambarkan gaya hidup dan pembelian mereka dengan cara yang berbeza daripada standard. Kafe hipster menarik golongan muda dan tua, menurut Pozos-Brewer, R. (2015). Shamsuddin, K. (2009) percaya bahawa hipster adalah istilah yang boleh digunakan pada individual dan objek. Menyelitkan kreativiti individual, jenis kafe ini adalah dibentuk untuk menonjolkan identitinya sendiri untuk dikomersialkan. Pertubuhan ini mempunyai dan menjadi trend dan perusahaan sedemikian telah tumbuh dengan banyak di Malaysia. Menurut Leong (2018), daya tarikan estetik kafe memainkan peranan penting dalam merekrut pelanggan. Antaranya ialah hiasan dinding, paparan, perabot, dan warna yang menyampaikan perasaan dan niat tingkah laku. Pemodenan melahirkan idea-idea segar.

2.4 Gaya Rumah Kedai

Di George Town, terdapat enam jenis rumah kedai yang berbeza, setiap satu dengan ciri dan unsur estetik yang berbeza. Gaya dikategorikan mengikut ciri luarannya dan masa ia dibina. Berikut adalah reka bentuk rumah kedai yang paling biasa (Hagharast & Lamit, 2013):

Jadual 1: Gaya rumah kedai

Gaya Rumah Kedai	Tahun
Gaya awal	1790-1850
Gaya eklektik cina selatan	1840-1900
Gaya eklektik selat awal	1890-1910
Gaya eklektik selat akhir	1910-1940
Gaya Art deco	1930-1960
Gaya moden awal	1950-1970

2.5 Garis Panduan Prinsip-prinsip Pemuliharaan Semula

Prinsip-prinsip pemuliharaan bangunan warisan umumnya dinyatakan adalah berpandukan kepada Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) seperti berikut:

- (i) Dapat memanjangkan usia bangunan
- (ii) Menjaga kualiti bangunan
- (iii) Mendahulukan bahan-bahan yang mempunyai keaslian kerja tangan yang asal
- (iv) Pemuliharaan merupakan kerja-kerja yang mengganggu bangunan dari segi tata (setting) dan fabrik bangunan. sebarang gangguan untuk penyelidikan dan kerja awalan adalah secara minima
- (v) Simpati dalam interoretasi dan kegunaan
- (vi) Risiko paling minima ke atas kehilangan bahagian-bahagian yang penting dan kerosakan yang tidak menentu semasa ujian ke atas bahan binaan
- (vii) Gangguan yang boleh dikembalikan semula
- (viii) Pengubahsuaian fabrik bangunan yang minima
- (ix) Boleh dibezakan bahan lama dan bahan tambahan yang baharu
- (x) Dapat mengukuhkan struktur bangunan asal secara maksima

Prinsip-prinsip yang digariskan dalam garis panduan adalah panduan-panduan dalam berbentuk arahan yang bertujuan untuk membantu pihak-pihak terbabit untuk melaksanakan kerja. Etika utama yang harus diterapkan semasa kerja-kerja pemuliharaan ini dilakukan adalah:

- (i) Sebelum sebarang kerja-kerja dilaksanakan, keadaan bangunan haruslah direkodkan.
- (ii) Sebarang buktisejarah yang ditemui tidak boleh diubah, dirosakkan atau ditukar
- (iii) Gangguan kerja dan sentuhan yang minima sahja keatas bangunan warisan
- (iv) Rasa hormat yang tinggi serta keikhlasan untuk menjaga nilai sejarah dan nilai estatik ke atas bangunan sejarah ini
- (v) Kaedah dan bahan-bahan yang digunakan dalam kerja pemuliharaan haruslah direkodkan terlebih dahulu.

2.6 Prinsip Pengadaptasian Semula

Penyesuaian tidak membayangkan sekatan atau pematuhan kepada garis panduan yang tegar. Selepas penyiasatan menyeluruh dan tafsiran empati, pelbagai idea reka bentuk mungkin muncul. Adalah penting untuk mencari penggunaan yang boleh diterima untuk tapak yang mempunyai sejarah yang kaya. Struktur bersejarah dan fungsinya harus dipelihara atau dipulihkan jika perlu. Tentukan jumlah perubahan yang boleh diterima untuk lokasi berdasarkan kepentingannya. Kurangkan bilangan kali anda melabur dalam hiasan atau perkhidmatan baharu. Jadikan ia mungkin untuk membuat asal perubahan dan memastikan pemeliharaan jangka panjangnya. Integriti struktur bersejarah tidak boleh dikompromi dalam apa cara sekalipun semasa sebarang pengubahsuaian atau pembinaan pada masa hadapan.

2.7 Manfaat daripada Pengadaptasian Semula

Fragner (2012) menyenaraikan empat faedah pengadaptasian semula rumah kedai iaitu:

- (i) Persekitaran - Pengadaptasian semula ialah pendekatan pembangunan alternatif yang memastikan kitaran hayat bangunan berterusan dan menghapuskan kemusnahan bangunan. Pengadaptasian semula bangunan sedia ada meminimumkan bahan baharu dan kesan alam sekitar sambil mengekalkan tenaga yang terkandung.
- (ii) Masyarakat - Pengadaptasian semula boleh menawarkan kelebihan sosial dengan memelihara dan menghargai warisan. Struktur warisan, terutamanya bahagian kediaman atau rumah kedai, boleh digunakan semula untuk kediaman dan harta komersil. Perancang bandar dan majlis perbandaran yang menyokong penggunaan semula bangunan warisan secara adaptif meningkatkan kebolehdiaman dan kemampuan komuniti.
- (iii) Ekonomi - Menyesuaikan harta warisan boleh menjimatkan wang dan menjana pulangan pelaburan. Perobohan atau pembinaan struktur baharu meningkatkan tenaga terkandung dan perbelanjaan tenaga masa hadapan. Pengadaptasian semula bangunan warisan telah menjana pelaburan yang boleh dilaksanakan secara komersial untuk pemilik bangunan. Bangunan warisan juga boleh mewakili identiti jenama.
- (iv) Inovatif Reka - bentuk bangunan warisan adalah sumber kreatif. Menyesuaikan struktur warisan merangsang reka bentuk inventif. Perkembangan pesat Malaysia dan ketidakupayaan bangunan warisan untuk mengekalkan fungsi dan orientasi lama memerlukan reka bentuk imaginatif yang mengekalkan sejarah penting

2.8 Fenomena Kafe Hipster

Jadual 2: Fenomena kafe hipster

Peringkat	Penerangan
Dunia	<ul style="list-style-type: none"> (i) Budaya hipster semasa harus difahami dalam perspektif ini, hipster abad ke-21 tidak wujud secara berasingan daripada persekitaran sosioekonomi dan politiknya. Internet, yang sering disebut sebagai faktor utama dalam kejayaan pergerakan hipster (Clayton, 2010), (ii) Hipster adalah progresif, berbeza, dan tidak suka komersialisme
Translokal	<ul style="list-style-type: none"> (i) Clayton (2010) menyifatkan internet telah membantu mengglobalkan budaya hipster. Hipotesisnya ialah kelahiran setiap hipster di seluruh dunia mungkin boleh dikaitkan dengan penembusan internet yang sentiasa menjadi perhatian umum. (ii) Cowen (2006) mengatakan bahawa hipster bukan sahaja "berbeza" dalam cara mereka melihat dan cara mereka suka sesuatu untuk dilihat, tetapi mereka juga pergi ke "ruang yang berbeza."

2.9 Kriteria Kafe Hipster

Pembangunan dan gentrifikasi menggantikan kafe tradisional dengan alternatif kontemporari (Cohen, 3 September 2014). Menurut (Truly Deeply, 2017), kafe hipster mempunyai nama dan idea yang menarik, menghantar barangan yang mahal dan mencabar serta mengupah penduduk tempatan. Suliza Hairon memetik Hebdige, 1995, yang mengatakan nama "hipster" muncul pada tahun 1940- an apabila orang Amerika kulit putih meniru pakaian dan tingkah laku penghibur jazz hitam. Menegaskan bahawa peningkatan budaya makanan hipster di Malaysia mungkin disebabkan oleh peningkatan bilangan kafe hipster di negara ini (Suliza Hairon,2017). Kafe hipster menjadi tarikan bukan sahaja untuk pelancong dari negara lain tetapi juga pelancong dari kawasan sekitar. Industri kafe menyumbang dengan ketara kepada kekayaan pemiliknya dan negara kita.

Kafe hipster juga membantu kerajaan dalam mengekalkan bangunan purba itu daripada dirobohkan tanpa sebarang penjagaan am di dalam dan di luar lot runcit lama, akibat daripada hasilnya.

Dalam kajian oleh Kim *et al.*, Hasil daripada ini, kafe hipster akan menyaksikan peningkatan bilangan anak muda yang datang untuk melihat kutleri antik dan hiasan lain yang dipamerkan di sana. Sesetengah pemilik rumah warisan telah menukar struktur lama kepada kegunaan yang lebih praktikal, seperti kafe, hotel butik, dan restoran, antara lain (Lum, 2018). Pelancong dari Amerika Syarikat dan seluruh dunia tertarik ke zon warisan kerana strategi ini.

2.10 Ekonomi Kreatif di Bangunan Warisan

Sebagai tindak balas kepada persekitaran yang lebih kompetitif, bandar-bandar di seluruh dunia telah menghasilkan rancangan berasaskan budaya untuk menghidupkan kembali kawasan kediaman dan perniagaan (Lloyd 2006). Pemuliharaan bangunan warisan juga berpotensi untuk merangsang pertumbuhan ekonomi melalui tarikan pengunjung atau rangsangan pasaran hartanah kediaman dan komersial (Nor *et al.* 2007). Pertumbuhan ekonomi kreatif mempunyai kebaikan dan keburukan tersendiri.

Pemikiran tentang "bandar kreatif" dan "kelas kreatif." mencerminkannya, Charles Landry (2000) untuk kedua-duanya, pertumbuhan ekonomi disebabkan oleh penciptaan ruang bandar yang memenuhi keperluan dan kepentingan profesional yang kreatif. Pembangunan bandar kreatif, seperti kaedah pemulihan bandar yang lain, berpotensi untuk menggantikan dan seterusnya meminggirkan populasi yang sudah terdedah seperti golongan. miskin, kaum dan etnik minoriti, warga emas dan orang kurang upaya. Peruntukan sumber awam kepada ekonomi kreatif atau kluster kreatif sering menafikan keadilan yang kurang bernasib baik daripada sumber penting.

3. Metodologi Kajian

Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif dan analisis data. Bagi objektif pertama kajian ini melibatkan kaedah pembacaan melalui artikel, jurnal yang berkaitan disamping teknik temu bual separuh berstruktur. Teknik temu bual ini juga diguna pakai untuk menjawab objektif kedua disamping, analisis data berdasarkan info-info yang diperoleh. Keterangan berkaitan dengan metodologi kajian bagi setiap objektif akan diterangkan di sub-topik di bawah.

3.1 Kaedah bagi Menjawab Objektif Pertama

Objektif pertama daripada kajian ini adalah untuk memahami prinsip-prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula bangunan khususnya kafe hipster. Bagi menjawab objektif pertama, pendekatan kualitatif diguna pakai dalam kajian ini iaitu dengan mendapatkan data-data dan maklumat berkaitan dikumpul daripada artikel jurnal yang diterbitkan di samping, jawapan- jawapan daripada responden melalui sesi temu bual bersama dengan responden. Kemudian, data akan dianalisis melihat kepada tahap relevan sesuatu prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula bangunan khususnya kafe hipster di George Town, Pulau Pinang. Melalui pertimbangan yang dilakukan melalui pencarian data dan bacaan beberapa artikel, pengkaji berpendapat bahawa, lima prinsip yang harus dipertimbangkan apabila menggunakan semula struktur bangunan bersejarah.

3.2 Kaedah bagi Menjawab Objektif Kedua

Objektif kedua untuk kajian ini adalah untuk mengkaji impak kafe hipster hasil daripada pengadaptasian semula dalam trend nilai harta tanah di zon warisan, Pulau Pinang. Bagi mencapai objektif kajian ini, analisis matriks pemilihan bangunan digunakan bagi mencapai sebuah bentuk pemilihan bangunan yang terbaik yang dapat diguna pakai dalam kajian ini. Tahap relevan sebuah kafe hipster yang di adaptasikan mengikut skop kajian yang telah ditetapkan. Pemilihan sesebuah kafe hipster yang ideal diperlukan bagi membolehkan kajian ini terjawab. Di samping itu, pendekatan kualitatif seperti temu bual bersama responden terlibat bersama analisis data yang diperoleh daripada pihak JPPH berkenaan dengan nilai transaksi pindah milik harta jenis perniagaan sepanjang tempoh 11

tahun, iaitu bermula dari tahun 2011 hingga 2021. data berkenaan dengan harga sewa bagi kawasan sekitar kafe hipster yang terpilih juga diperolehi bagi mendapatkan julat yang dapat membuktikan bahawa impak kafe hipster ini ke atas nilai harta tanah jenis bangunan warisan.

4. Analisis Kajian

4.1 Analisis Objektif Pertama: Memahami Prinsip-prinsip Asas Pemuliharaan dan Pengadaptasian Semula Bangunan Khususnya Kafe Hipster

Pemuliharaan ialah kaedah utama untuk menjaga dan mengurus perubahan kepada struktur dan tapak warisan sejarah bagi mengekalkan ciri dan daya tarikannya. Bangunan lama adalah sumber yang unik dan berharga. Ia tidak boleh diganti dan hampir mustahil untuk diperolehi semula sebaik sahaja ianya hilang atau selepas ciri khas bangunan tersebut telah terjejas. Nilai sesebuah bangunan yang bersejarah boleh dimusnahkan dengan mudah oleh penjagaan yang berlebihan dan juga dengan kecuaiannya. Pemulihan berlebihan boleh merosakkan kualiti tersendiri bangunan dengan memadamkan butirannya yang mempunyai daya tarikan. Pengubahsuaian dan bahan yang digunakan dalam struktur pengadaptasian semula ini mungkin kelihatan tidak penting pada pandangan pertama, namun sebenarnya ia menambah banyak nilai-nilai keperibadian sesebuah bangunan dan memberikannya rasa keunikan. Berdasarkan pertimbangan yang dilakukan melalui pencarian data dan bacaan beberapa artikel, pengkaji berpendapat bahawa, lima prinsip berikut harus dipertimbangkan apabila menggunakan semula struktur bangunan bersejarah.

(a) Perbincangan Objektif 1

(i) Menganalisis dan memahami kepentingan struktur bangunan sebagai bahagian penting dan nilai yang ingin ditunjukkan dalam konsep pengadaptasian semula

Fasa sebelum, semasa dan selepas pengadaptasian semula bangunan warisan haruslah dilakukan. Hal ini demikian kerana, banyak bahagian di dalam bangunan tersebut yang tidak seharusnya diubah suai. Proses menjadikan sesebuah kedai itu bertemakan sesuatu yang 'hipster' sebenarnya akan menunjukkan bahawa kebebasan dari segi decorasi tata hias sesebuah kafe. Hal ini sekali gus, akan memberi kesan kepada bangunan warisan tersebut. Memahami kepentingan struktur bangunan, contohnya penggubah suai, jenis bumbung, jenis cat dan sebagainya. Pengkalan struktur bangunan asal sepatutnya menjadi titik penting sebelum pengubah suai dilakukan.

(ii) Mengekalkan bangunan dalam penggunaan dengan mencari kegunaan baharu yang bersesuaian dengan nilai warisan setiap zon warisan tersebut

Semua bangunan yang melalui pengadaptasian semula adalah bangunan lama yang tidak digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan dalam tempoh masa yang lama dan memerlukan banyak kerja untuk memeliharanya. Dalam kebanyakan kes, penyewa kafe hipster tidak terlalu memikirkan elemen bangunan sedia ada, akan tetapi kearah perniagaannya. Cabarannya terletak pada menyelaraskan keinginan penyewa kafe hipster untuk mentafsir penggunaan ruang sebelumnya dengan keperluan untuk mengekalkan watak asal bangunan dan kualiti dan kesederhanaan yang berasingan. Pengadaptasian semula dengan menjana kegunaan baharu yang sesuai dengan kepentingan sejarah bangunan sambil tetap mematuhi prinsip pengadaptasian semula diperlukan.

(iii) Memastikan perubahan dapat mengembalikan dan mengelakkan penggunaan proses atau bahan yang merosakkan struktur dan fabrik bangunan warisan asal di masa hadapan.

Jika sesebuah bangunan dipulihara dengan betul, ia boleh berubah untuk memenuhi keperluan moden tanpa kehilangan sebarang kepentingan asalnya. Banyak halangan yang menghalang pemilik bangunan, ahli perancang pemuliharaan dan lain-lain yang bekerja untuk memelihara bangunan bersejarah. Masalah utama ialah memikirkan di mana dan bagaimana keadaan mungkin berubah, tanpa

merosakkan warisan melalui gangguan yang tidak wajar. Sebarang penambahan atau pengubahsuaian pada bangunan sedia ada mestilah serasi dengan reka bentuk dan bahannya, serta kualiti tinggi, untuk mengelakkan sebarang kemerosotan jangka panjang atau jangka pendek struktur fabrik bangunan. Dengan ini, walaupun perubahan jenis penggunaan berlaku, ianya dapat mengembalikan dan mengelakkan penggunaan bahan yang bercanggah dengan seni bina sesebuah bangunan tersebut.

(iv) Perubahan intervensi bangunan yang minimum perlu dipromosikan

Dalam setiap kes, meletakkan monumen untuk kegunaan sosial yang baik adalah cara terbaik untuk memastikan pemeliharannya. Sehubungan dengan ini, penggunaan sedemikian adalah digalakkan, tetapi tidak dengan mengorbankan mengubah integriti struktur atau ciri estetik bangunan. Pelarasan yang diperlukan tujuan harus dibayangkan dan dipertimbangkan hanya dalam batas-batas ini. Untuk menjadikan sesebuah bandar lebih menarik, pemasaran pengadaptasian semula seni bina mesra alam dan pemeliharaan bangunan bersejarah daripada kemusnahan struktur asalnya diperlukan. Mereka perlu mengekalkan sejarah bangunan, menghormati struktur semasanya, dan mengemas kininya dengan sentuhan moden dan praktikal. Ia akan menjadi contoh bagaimana untuk membuat perubahan persekitaran dan sosial yang positif kepada struktur sedia ada. Pelaksanaan idea baharu akan menjadi mudah dan memberi kesan keatas gangguan secara minimum kepada struktur sedia ada. Walaupun tidak dinyatakan secara eksplisit, maksudnya adalah jelas, nilai sosial monumen adalah penting, tetapi ia menjengah kedudukan kedua, iaitu di belakang kepada nilai bersejarah, artistik dan estetik bangunan itu, dan pengadaptasian semula hanya perlu dijalankan dengan pendekatan intervensi yang minimum.






(v) Mentafsirkan kepentingan bangunan warisan

Pada era kini, perubahan komposisi pemikiran masyarakat tempatan, negara atau antarabangsa, tapak warisan hidup terus memenuhi tujuan asalnya. Seperti yang telah di tunjukkan, sukar, jika tidak mustahil, untuk mengekalkan semua nilai ini dalam ukuran yang sama apabila membuat keputusan pemuliharaan. Dalam banyak kes, penyesuaian kepada susun atur fizikal dan tujuan tapak tersebut sebagai tindak balas kepada anjakan masyarakat di peringkat setempat, negara atau global adalah penting untuk penyelenggaraannya. Pemahaman yang jelas diperlukan bagi memastikan bangunan warisan sentiasa terpelihara dan dapat mengekalkan nilainya yang sangat berharga.

4.2 Analisis Objektif Kedua: Mengkaji Impak Kafe Hipster Hasil Pengadaptasian Semula dalam Trend Nilai Harta Tanah di Zon Warisan Pulau Pinang

Senarai kafe	Lokasi	Luar Zon Warisan	Zon Teras	Zon Penampian	Masih Beroperasi	Jenis Gaya Rumah Kedai
Caffeine Chemistry Coffee	Jalan Nagor			/	/	
Click N Brew Cafe	Lebuh Aceh		/		/	
Pace Coffee	Lebuh Pantai		/		/	
Kin Coffee	Jalan Hutton			/		x
Secawan 'n' Such/ Secawan Hutton	Jalan Hutton			/	/	
Chatto Tea & Coffee George Town	Lebuh Carnarvon		/		/	
Boston Coffee	Lebuh victoria		/		/	
The Daily Dose Cafe Penang	Lorong Stewart		/		/	
Moustachz Hauze	Lebuh Campbell			/	/	
Urban Daybreak	Lebuh Bishop		/		/	
Fuku Eatery	Lebuh Pantai		/		/	
Black Kettle	Lebuh Pantai		/		/	
Temu Cafe	Lebuh Melayu		/		/	
Narrow Marrow	Lebuh Pantai		/		/	
Ome by Spacebar Coffee	Lorong Toh Aka		/		/	
Wells Cafe	Jalan Timah	/				x
PIK NIK	Jalan Nagor			/	/	
Coffee 45	Lorong Love		/		/	
WHEELER'S	Lorong Love		/		/	
The Safe Room	Lebuh victoria		/		/	
Gudang Cafe	Lebuh Armenian	/			/	x
20 Chulia Lane Cafe	Lorong Chulia		/		/	
Norm micro Roastery	Lebuh Gereja	/			/	x
Bricklin Cafe & Bar	Jalan Gurdwara	/		/		x
China House	Lebuh Pantai		/		/	
The Table Penang	Lebuh Carnarvon		/		/	
Legenda cafe	Lebuh Carnarvon		/		/	
Bean Sprout Cafe	Jalan Kapitan Keling		/		/	
Matcho Cafe	Lebuh Noordin	/				x
The Mugshot Cafe	Lorong Chulia		/		/	

Petunjuk:

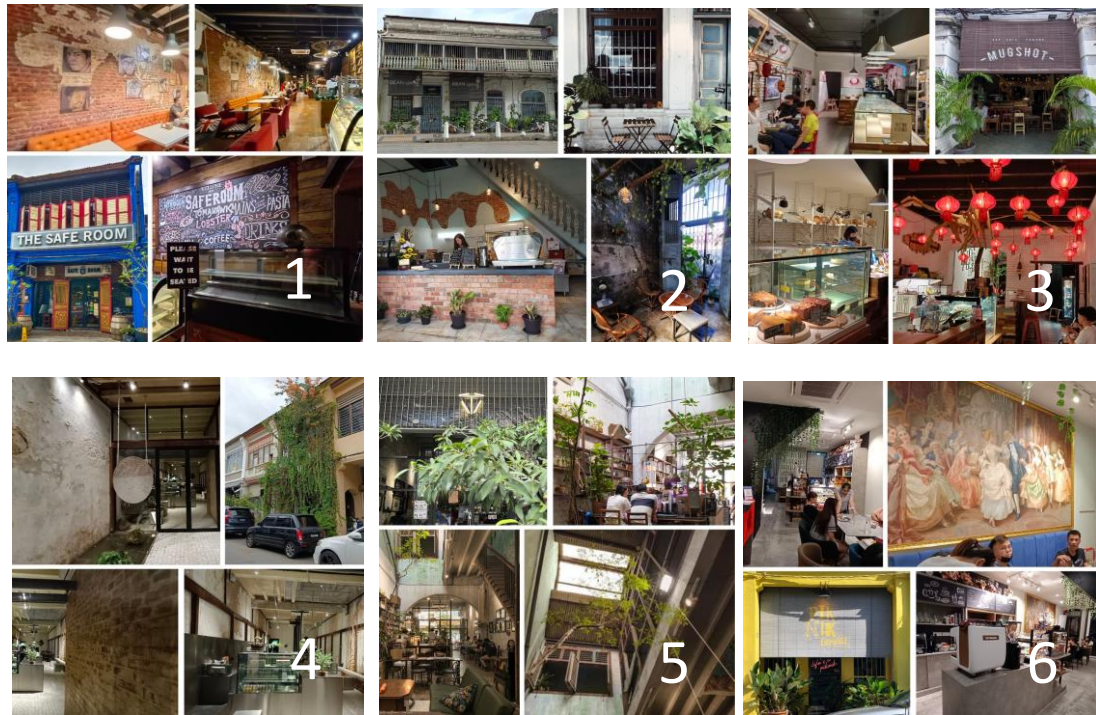
	Gaya awal
	Gaya Eklektik Selat Akhir
	Gaya Eklektik Cina Selatan
	Gaya Eklektik Selat Awal
	Tidak Memenuhi Skop Kajian

Rajah 1: Jadual matriks pemilihan bangunan

Sehubungan itu, 6 bangunan telah dipilih untuk dijadikan sebagai lokasi kajian kes yang terdiri daripada The Safe Room, Bean Sprout Cafe, The Mugshot Cafe, Temu Cafe, Narrow Marrow dan PIK NIK. Pecahan keseluruhan kafe hipster yang telah diadaptasi semula adalah 20 buah dan 5 buah kafe masing-masing di dalam kawasan teras dan kawasan penampian. Sebanyak 5 buah kafe hipster yang dibina di luar zon warisan dan sebuah kafe yang telah menamatkan operasi perniagaan sekitar tahun lalu. Nisbah 5:1 telah digunakan yang membuatkan keseluruhan 6 buah kafe hipster yang dipilih. Perbezaan pendudukan kafe di jenis gaya rumah kedai, lokasi dimana terletaknya kafe hipster ini juga telah diambil kira. Jadual 3 di bawah menunjukkan senarai pendek bagi kafe hipster yang terpilih selepas matriks pemilihan bangunan dilakukan. Rajah 2 menunjukkan gambar bangunan kafe hipster yang dipilih melalui analisis matriks pemilihan bangunan. Kesemua gambar tersebut di ambil oleh pengkaji semasa kajian lapangan dijalankan sekitar Disember 2022.

Jadual 3: Senarai kafe hipster yang digunakan dalam kajian ini

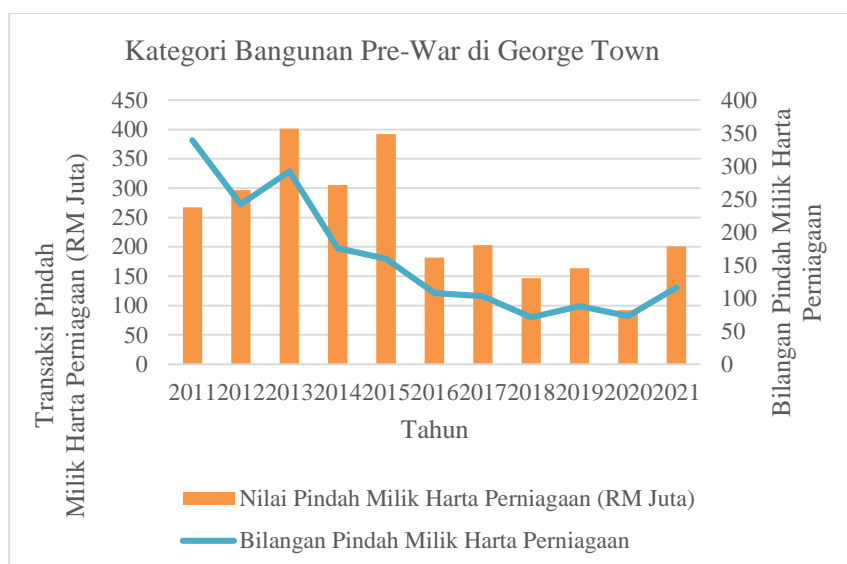
Bil	Senarai Kafe	Lokasi
1.	The Safe Room	Lebuh Victoria
2.	Bean Sprout Cafe	Jalan Kapitan Keling
3.	The Mugshot Cafe	Lorong Chulia
4.	Temu Cafe	Lebuh Melayu
5.	Narrow Marrow	Lebuh Pantai
6.	PIK NIK	Jalan Nagor



Rajah 2. Pengadaptasian semula bangunan warisan kepada kafe hipster

Jadual 4: Transaksi pindah milik harta perniagaan bagi tahun 2011-2021 (JPPH)

Tahun	Nilai Pindah Milik Harta Perniagaan (RM Juta)	Bilangan Pindah Milik Harta Perniagaan
2011	267.24	339
2012	296.77	242
2013	401.45	292
2014	305.62	176
2015	391.98	160
2016	181.7	108
2017	202.79	103
2018	146.85	71
2019	163.51	88
2020	92.39	73
2021	200.86	116



Rajah 3: Transaksi pindah milik harta perniagaan dari separuh pertama dan kedua tahun 2011-2021 (JPPH)

Berdasarkan Rajah 3 di atas, yang lebih memfokuskan pada jumlah transaksi bagi setiap tahun, jelas bahawa terdapat beberapa perkara yang dapat diuraikan. Peningkatan bagi jumlah transaksi sekitar tahun 2012 hingga 2015 jelas kelihatan pada rajah di atas. Sekitar tahun 2019 hingga 2020 berlaku penurunan dari jumlah transaksi yang drastik disebabkan oleh faktor dunia yang ketika itu dilanda dengan wabak Covid-19. Perkara ini turut memberi kesan pada aktiviti perniagaan ekonomi yang memberangsangkan ketika itu. Namun, peningkatan ini berjaya dilakukan semula sekitar tahun 2021. Fasa selepas pandemik Covid-19 jelas kelihatan. Kebarangkalian untuk tahun 2022 dan seterusnya, jumlah transaksi melibatkan bangunan pre-war akan terus meningkat dek kerana permintaan serta kesedaran yang lebih jelas oleh generasi dan masyarakat sekarang.

Jadual 5: Harga sewa kafe hipster (JPPH)

Kafe Hipster	Lokasi	Harga Sewa	Julat Harga Sewa Kawasan Sekitar 2011-2015	Julat Harga Sewa Kawasan Sekitar 2022	Median Harga Sewa Kawasan Sekitar 2011-2015	Median Harga Sewa kawasan sekitar 2022
Bean Sprout Cafe	Jalan Kapitan Keling	3,500	1,500-2,000	2,000-3,500	500	1,500
The Mugshot Cafe	Lorong Chulia	3,000	2,500-3,000	3,500-7500	500	4,000
The Safe Room	Lebuh Victoria	4,500	1,600-2,200	3,500-12,000	600	8,500
Temu Cafe	Lebuh Melayu	3,500	1,600-2,000	3,500-7,500	400	4,000
Narrow Marrow	Lebuh Pantai	4,500	1,500-2,000	4,500-13,000	500	8,500
PIK NIK	Jalan Nagor	4,800	1,800-2,100	4,800-6,000	300	1,200

(a) Demografi Responden

Demografi responden memainkan peranan penting dalam pemilihan daripada responden bagi kajian yang dijalankan. Ini bagi memastikan hanya kompeten dan responden yang berpengetahuan dipilih untuk menjawab soalan bagi kajian yang dijalankan. Faktor yang diutamakan dalam pemilihan

responden adalah dari sudut kerja pengalaman. Pengalaman kerja dalam industri pembinaan menunjukkan tahap pengetahuan seseorang responden terhadap isu yang dibincangkan dalam kajian ini. Bagi kajian ini, responden yang terlibat adalah mereka yang berada di sektor kerajaan terdiri di peringkat negeri dan pihak-pihak yang berkepentingan

Jadual 6: Latar belakang responden

Maklumat Responden		
Responden	Nama Responden	Tempoh Jawatan Disandang
R1	Muhammad Hijas Sahari	2016- sekarang
R2	Tn. Rosli Bin Haji Nor	2021- sekarang

Melalui penyelidikan, beberapa perkara dapat dikenal pasti dengan lebih baik berkenaan impak kafe hipster hasil pengadaptasian semula dalam trend nilai harta tanah di zon warisan Pulau Pinang. Berdasarkan temu bual yang dijalankan, maklum balas daripada responden untuk analisis ini lebih menfokuskan kepada 4P 1M perkara iaitu, berkaitan pendekatan pengadaptasian semula, permintaan, permasalahan, penilaian dan manfaat ke atas bangunan warisan yang mahu melalui proses pengadaptasian semula ke pada kafe hipster.

(a) Pendekatan pengadaptasian semula

Pengadaptasian semula bukan sebuah pendekatan yang terbaik berbanding dengan pemuliharaan. Kedua-dua responden beranggapan yang terbaik adalah dengan mengekalkan ciri-ciri asal bangunan itu, termasuk aktiviti-aktiviti yang dijalankan sebelum itu, disebabkan ia merupakan sebahagian daripada aset warisan tempat tersebut dan ia merupakan aspek pemuliharaan warisan tak ketara yang wajar juga untuk dipelihara.

Walaupun kedua-dua responden beranggapan sebegini, sokongan terhadap pengadaptasian semula ini akan diberikan jika pengusaha kafe hipster misalnya dapat mengekalkan ciri-ciri fabrik, struktur asal bangunan warisan tersebut. Hal ini penting disebabkan zon warisan ini telah diwartakan sebagai WHS yang mana wajib untuk dipelihara.

(b) Trend permintaan kafe hipster

Kafe hipster merupakan suatu trend yang baharu sahaja berkembang dan dilihat mampu memberikan impak kepada pelbagai sektor, mahupun sektor pelancongan, sektor inovasi dan teknologi dan khususnya dalam kajian ini, sektor pembangunan hartanah.

Trend permintaan kafe hipster dapat dibuktikan juga dengan jumlah transaksi pindah milik harta perniagaan dari tahun 2020 hingga 2021. Walaupun tahun 2020, dunia dilanda dengan pandemik Covid-19, akan tetapi era pasca covid-19 kini menunjukkan tanda yang positif yang akan berlaku. Buktinya, dengan peningkatan jumlah 2 kali ganda daripada tahun sebelumnya dan nilai yang terbesar dalam tempoh 3 tahun. Trend ini akan terus berkembang seiring dengan peningkatan permintaan terhadap kafe hipster. Jumlah rumah kedai di zon warisan yang melalui pendekatan pengadaptasian semula kepada trend kafe hipster ini dilihat berada dalam keadaan yang terkawal. Anggaran hanya 1% kurang atau lebih, sekitar 50 bangunan sahaja.

(c) Permasalahan/kekangan

Nilai struktur fabrik dan binaan bangunan warisan perlu di jaga. Hal ini kerana, kerosakan yang dilakukan oleh para pemilik kafe hipster ini akan memberi kesan dalam jangka masa yang panjang, bahkan bangunan warisan itu sendiri akan mengalami kehilangan dari segi nilai sejarahnya. Kegagalan untuk mematuhi arahan serta peraturan yang ditetapkan akan memberi kesan kepada bangunan warisan itu sendiri. Selain itu, jumlah pemilikan kafe hipster yang di adaptasikan di bangunan warisan juga perlu dikawal supaya kepelbagaian sektor ekonomi akan terhasil. Di samping itu, pertambahan kafe hipster di sekitar zon warisan sememangnya akan memberi kesan pada imej bandar ini sendiri. Hal ini

disebabkan, responden beranggapan, penduduk sekitar akan mendapat kesan negatif dek kerana populariti kafe hipster yang akan mengganggu keamanan kawasan setempat.

(d) *Penilaian*

Pihak berkuasa tempatan (PBT) merupakan badan yang bertanggungjawab dalam hal ini. Justeru semuanya berbalik kepada kategori yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dalam perancangan mereka. Akan tetapi untuk kawasan tapak warisan dunia, tidak dibenarkan. Hanya kategori 2 dan bangunan replacement sahaja yang dibenarkan. Bangunan replacement disini merujuk kepada bangunan modern yang boleh diharmonikan persekitaran warisan. Tiada sebarang ketetapan yang spesifik yang ditetapkan, segalanya bergantung kepada keputusan jawatankuasa technical review panel untuk kelulusan bagi sesebuah permohonan.

(e) *Manfaat*

Selain itu, dengan wujudnya kafe hipster ini, seperti yang diperkatakan oleh R2 yang mana, penubuhan ini akan dapat membantu dari segi pemuliharaan bandar warisan, memberi nafas baharu kepada bandar warisan, memberi peluang khusus anak-anak muda yang mendatangi kafe hipster ini untuk mengapresiasi bangunan warisan. Seterusnya, dari segi kawasan persekitaran, kawasan kafe hipster ini akan tampak lebih terjaga disebabkan inisiatif untuk menjaga kebersihan untuk mengekalkan nama kafe hipsternya.

Gelombang fenomena kafe hipster ini sememangnya berada di tahap yang terbaik. Hal ini sekaligus dapat memberikan kesan secara langsung mahupun tidak langsung, terutama sekali kesan terhadap perniagaan-perniagaan yang terdapat di kawasan sekitar. 'vibe' ini bukan sahaja mempengaruhi satu aspek, akan tetapi banyak, terutama sekali bagi nilai hartanah yang sedang dalam proses jual beli mahupun penyewaan, dapat di dagangkan lebih tinggi. Ini merupakan salah satu faktor peningkatan nilai hartanah iaitu, berhampiran dengan kawasan komersial.

5. Kesimpulan

5.1 Perbincangan Dapatan Kajian Objektif 1: Memahami Prinsip-Prinsip Asas Pemuliharaan dan Pengadaptasian Semula Bangunan Khususnya Kafe Hipster

Kafe hipster, adalah sebuah 'trend' terkini. Penerimaan generasi sekarang, banyak memilih bangunan warisan walhal banyak alternatif lain yang boleh dihasilkan sebagai kafe hipster. Sebenarnya ianya satu idea yang menarik, yang mana gabungan kafe hipster dengan bangunan warisan tercipta dan dapat memberikan nafas baharu kepada bandar warisan.

Walaupun terdapat beberapa pendekatan yang lain yang lebih baik. Namun, intervasi- intervasi terbabit, ada sebahagian yang sesuai dan ada sesetengah tidak sesuai dengan bangunan warisan. Bagi menjaga serta mengurus perubahan-perubahan yang dilakukan melibatkan bangunan warisan, intervasi pemuliharaan ialah kaedah utama untuk memastikan daya tariknya dan ciri-ciri bangunan dapat dikekalkan. Perubahan intervasi bangunan yang minimum perlu dipromosikan kepada pengusaha demi kesejahteraan bangunan pada masa akan datang. Pengadaptasian semula merupakan satu tindakan yang dilakukan bertujuan untuk menyelamatkan sesebuah bangunan daripada terbiar mahupun dihapuskan kepada jenis kegunaan yang hampir kurang sama atau berbeza. Pengekalan struktur bangunan asal sepatutnya menjadi titik penting sebelum pengubah suai dilakukan.

Pengubahsuaian yang minimum sebenarnya akan dapat mengaprisasi rumah kedai asal dan daripada masa yang sama, dapat melihat rumah kedai itu boleh memberi satu perkara yang menarik untuk pengunjung. Mengekalkan bangunan dalam penggunaan dengan mencari kegunaan baharu yang bersesuaian dengan nilai warisan setiap zon warisan tersebut diperlukan. Pemahaman berkenaan prinsip-prinsip asas pemuliharaan dan pengadaptasian semula yang jelas diperlukan bagi membolehkan

bangunan ini untuk terus terpelihara seperti mana bangunan atau kegunaan sedia kala. Dalam kajian ini, 5 prinsip yang dapat dikenal pasti, yang dilihat menjadi fokus utama dalam memulihara bangunan warisan ini. Semua prinsip ini dikemukakan bersesuaian dengan kajian ini.

5.2 Perbincangan Dapatan Kajian Objektif 2: Mengkaji Impak Kafe Hipster Hasil Pengadaptasia Semula Dalam Trend Nilai Harta Tanah di Zon Warisan Pulau Pinang

Bagi mendapatkan info yang sahih, kaedah kajian temu bual dan pengumpulan data-data transaksi daripada JPPH telah diguna pakai. Objektif kedua dikira berjaya, kerana hasil dapatan menunjukkan, kafe hipster mampu memberikan impak yang baik kepada trend nilai harta tanah. Kenaikan nilai pada bangunan warisan dan nilai kadar sewa juga menunjukkan peningkatan. Ini dapat dibuktikan dengan perbandingan antara median sewa kawasan sekitar bagi 6 lokasi kajian iaitu pada tahun 2022 dengan tahun 2011 hingga 2015. Dalam tempoh 5 tahun, perbezaan nilai sewa bertambah lebih 300% hingga 1,700%. Pertambahan nilai keatas bangunan ini disebabkan permintaan yang semakin bertambah dari hari ke hari.

Walaupun masih berada dalam era pasca Covid-19, hasil kajian menunjukkan hubungan yang positif dapat dicapai. Peningkatan nilai transaksi bangunan pre-war khususnya menunjukkan bahawa masyarakat kini mempunyai tahap kesedaran yang lebih baik daripada sebelum ini. Dengan tahap keprihatinan yang tinggi, jelas akan memberikan kesan pada jumlah permintaan untuk memiliki bangunan pre-war ini untuk di adaptasikan misalnya, kepada kegunaan yang baharu. Walau bagaimanapun, jumlah kafe hipster yang tumbuh di dalam bangunan warisan ini masih dalam keadaan yang stabil. Tiada jumlah had yang ditetapkan untuk kafe hipster ini dibagunkan di dalam kawasan zon warisan, namun peningkatan jumlah yang banyak tidak mungkin dapat dicapai, bagi memastikan ekonomi yang lebih berbagai-bagai terhasil.

Kesimpulan yang dapat dicapai berdasarkan analisa yang telah dijalankan, pengkaji dapat merumuskan pengadaptasian semula bangunan warisan rumah kepada kegunaan seperti kafe hipster sememangnya memberi kesan ke atas nilai harta tanah itu sendiri. Secara teori, pengadaptasian semula bangunan warisan adalah bertujuan untuk mengekalkan bangunan-bangunan yang lama untuk kegunaan baharu bagi menghidupkan kembali bangunan untuk terus bernyawa. Penerimaan, sokongan daripada pihak luar untuk mempelbagaikan kegunaan ke atas bangunan warisan sememangnya perlu dilihat dari sudut positif walaupun pengadaptasian semula bukan suatu pendekatan yang terbaik, namun ia telah menimbulkan kesedaran terhadap generasi-generasi sekarang akan kepentingan, keunikan serta nilai bangunan itu sendiri. Seterusnya, cadangan-cadangan yang dinyatakan diharapkan dapat dijadikan sebagai titik pertimbangan buat pengkaji akan datang untuk terus melakukan sesuatu bagi membangunkan sebuah bandaraya yang pesat yang mempunyai nilai sejarah yang tinggi yang dapat memberikan pulangan yang tinggi buat negara.

Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

Rujukan

- [1] Ahzahar, N., Karim, N., Hassan, S., & Eman, J. (2011). A study of contribution factors to building failures and defects in construction industry. *Procedia Engineering*, 20, 249-255.
- [2] Blommaert J (2005) *Discourse: A Critical Introduction*. Cambridge:Cambridge University Press.
- [3] Clayton J (2010) Vampires of Lima. In: Greif M, Ross K, Tortorici D (eds) *What Was the Hipster? A Sociological Investigation*. New York: *N+1 Foundation*, pp.24–30.
- [4] Cowen B (2006) Hipster urbanism. *Relay*, September/October, pp.22–23

- [5] Greif, M. (2010). The Hipster in the Mirror. The New York Times. Diakses pada November 19, 2020 <https://www.nytimes.com/2010/11/14/books/review/Greif-t.html>.
- [6] Hamer, D. (2000), "Learning from the past: historic districts and the new urbanism in the United States", *Planning Perspectives*, Vol. 15 No. 2, pp. 107-22.
- [7] Harun, S. N. (2011). Heritage building conservation in Malaysia: *Experience and challenges*. *Procedia Engineering*, 20, 41-53
- [8] ICOMOS. (1987). The Charter for the Conservation of Historical Towns and Urban Areas (Washington Charter). *International Council on Monuments and Sites*.
- [9] ICOMOS. (1992). The Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value (New Zealand Charter). *International Council on Monuments and Sites*
- [10] ICOMOS. (1999). The Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance (Burra Charter). Australia: *International Council on Monuments and Sites*.
- [11] Khoo, S.N. & Berbar, H. (2009). *Heritage Houses of Penang*. Singapore: Marshall Cavendish Editions c2009.
- [12] Kutut V. (2017). *Specific Characteristics Of real Estate Development In Cultural Heritage Areas*: Diakses dari <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705817360125>
- [13] Langston, C. (2008). The Sustainability Implications of Building Adaptive Reuse. Mirvac School of Sustainable Development, Bond University, 1-11
- [14] Latham, D. (2000), *Creative Reuse of Buildings*, Donhead Publishing, Shaftesbury
- [15] Leong, C. K. (2018). Trying out new cafes in town: assessing the impact of physical environment on visit intention. *Journal of Tourism, Hospitality & Culinary Arts (JTHCA)*, 10(2), 35–46.
- [16] Lum, Ka Kay. 2018. What About Investing in Heritage Buildings. THEEDGE MARKETS (Property) 29/1 [online]. Diakses dari: <https://www.theedgemarkets.com/article/what-about-investing-heritage-buildings>
- [17] Mohd Yusoff, Y., Dollah, H., & Kechot, A. (2011). Akta Warisan Kebangsaan,2005:Tinjauan sepintas lalu. *Jurnal Melayu*, 08, 173-188.
- [18] Nor et al. (2007). Nor, Aini Yusof, Lim Yoke Mui, Lee Lik Meng, and Tan Sook Fern. 2007. "Urban Conservation as a Development Strategy to Revitalize Real Estate Market: An Analysis of Property Transactions in Georgetown Penang." *Journal of Construction in Developing Countries* 12(2):43–61.
- [19] Pozos-Brewer, R. (2015). Coffee Shops: Exploring Urban Sociability and Social Class in the Intersection of Public and Private Space, Sociology/ Anthropology Senior Thesis Professor Farha Ghannam May 2015 Contents. Thesis, May
- [20] Shamsuddin, K. (2009). Physical planning in peninsular Malaysia. *National Workshop on the Improved Tools and Methods to Integrate Biodiversity into Forest Planning*, Kepong, Selangor: Department of Town and Country Planning Peninsular Malaysia. Diakses dari http://site.cbiod.org/Clients/cbiodorg/6.%20cbiod_kamalruddin_physical%20planning%20in%20peninsular%20malaysia.pdf
- [21] Teng, Yip Yoke (2018). *Revival of KL's Chinatown*. *The Star Online*. Diakses dari <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2018/05/30/revival-in-kl-s-chinatown-new-investors-do-their-part-to-save-petaling-streets-prewar-structures-with>