

## REVITALISASI KOTA LAMA MELALUI OPTIMALISASI POTENSI ZONA PENYANGGA KOTA LAMA GRESIK

Adinda Sih P.R.Utami<sup>1\*</sup>, Tanti Satriana Rosary Nasution<sup>1</sup>, Satya Wahyuputra Santosa<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Departemen Arsitektur, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Kampus ITS Keputih Sukolilo Surabaya  
Indonesia 60111

<sup>2</sup>Arsitek, PT. Bumi Mitra Sekawan, Jl. Raya Sukomanunggal Jaya No.3 Sukomanunggal Surabaya  
Indonesia 60188

\* dinda.sih@arch.its.ac.id

### ABSTRAK

Konservasi kawasan cagar budaya di Gresik telah dilaksanakan sejak 2009. Proses konservasi meliputi dokumentasi, klasifikasi, dan peningkatan fisik. Namun, kerusakan, perubahan, dan penurunan kualitas di kawasan cagar budaya masih terjadi. Salah satu daerah yang direvitalisasi di Gresik adalah Kampung Kemas. Fenomena yang muncul saat ini adalah bahwa revitalisasi di Kampung Kemas dianggap tidak memadai baik untuk memicu kebangkitan kembali wilayah warisan dalam skala yang lebih besar atau untuk menghindari degradasi kualitas kawasan warisan di sekitarnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menemukan solusi dari masalah ini dengan mengusulkan desain yang berfokus pada pengembangan zona penyangga Kampung Kemas. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui partisipasi masyarakat untuk memetakan potensi wilayah, observasi, dan interpretasi spasial. Interpretasi spasial dalam hal ini adalah interpretasi karakter ruang yang terbentuk di zona penyangga. Setelah semua data diperoleh, dianalisis dengan menggunakan metode *overlay* untuk mendapatkan ruang yang akan direncanakan lebih lanjut. Hasil penelitian adalah perencanaan zona penyangga dengan intervensi desain pada *street furniture* dan area pejalan kaki yang memperkuat citra atau tema kawasan cagar budaya.

**Kata-kunci: cagar budaya; partisipasi masyarakat; zona penyangga**

### URBAN HERITAGE REVITALIZATION THROUGH POTENTIAL OPTIMIZATION OF BUFFER ZONE IN GRESIK

#### ABSTRACT

*Conservation of cultural heritage area in Gresik has been implemented since 2009. The conservation process includes documentation, classification, and physical improvement. However, damage, change, and quality degradation in heritage area are still occurred. One of revitalized area in Gresik is Kampung Kemas. The phenomena that emerge today is that the revitalization in Kampung Kemas is deemed inadequate either to trigger the revival of heritage area in larger scale or to avoid the quality degradation of its surrounding heritage area. Therefore, this research aimed to find a solution of this problem by proposing design that focused on development of Kampung Kemas buffer zone. This study used a qualitative descriptive method. Data were collected through community participation in order to mapping the region's potential, observation, and spatial interpreting. The spatial interpreting in this case is the interpretation of the character space formed in buffer zone. After all the data was obtained, it was analyzed by using the overlay method to obtain spaces that would be planned further. Results of the research are a buffer zone planning with design intervention on street furniture and pedestrian way that reinforces the image or the theme of the cultural heritage area.*

**Keywords: buffer zone; community participation; heritage**

## PENDAHULUAN

Pelestarian warisan budaya selalu menjadi isu penting untuk diterapkan. Kota-kota di Indonesia mulai memberikan perhatian khusus dalam melestarikan tetapi keberadaan bangunan bersejarah dan kawasan cagar budaya juga goyah karena perkembangannya. Fenomena penghancuran bangunan tua dan digantikan dengan bangunan baru merupakan pemandangan yang semakin jamak ditemui di kota besar di Indonesia. Bukti sejarah perkembangan kota semakin samar bersamaan dengan perubahan yang terjadi. Seperti halnya yang terjadi di area Kota Tua Gresik, dimana sejak 2009 telah banyak bangunan lama yang mengalami perubahan fisik secara drastis. Selain perubahan fisik dan penghancuran, kegiatan renovasi di area Kota Tua Gresik banyak yang menghasilkan desain yang bertolak belakang dengan karakteristik Kota Tua Gresik. Umumnya, sebuah kawasan cagar budaya yang dilindungi memiliki batasan wilayah yang jelas dimana batas ini menjelaskan area cakupan dari zona inti dan mendukung keberadaan zona inti yang dilindungi.

### Zona inti dan zona penyangga

Peraturan zonasi kawasan cagar budaya dibutuhkan dalam mengendalikan pemanfaatan ruang kawasan cagar budaya. Peraturan zonasi cagar budaya sangat erat kaitannya dengan pelestarian dan upaya proteksi cagar budaya itu sendiri. Dalam UU No. 11 Tahun 2010 Pasal 73 Ayat (3), sistem zonasi terdiri dari: zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan/atau zona penunjang. Selanjutnya dalam penjelasan UU No. 11 Tahun 2010 diuraikan zona inti adalah area perlindungan utama untuk menjaga bagian terpenting cagar budaya, sedangkan zona penyangga merupakan area yang melindungi zona inti. Zona penyangga dimaksudkan untuk menghindari efek dan pengaruh lingkungan atau manusia yang negatif. Penetapan luas, tata letak dan fungsi zona penyangga untuk setiap kasus cagar budaya dapat berbeda tergantung hasil kajian dengan mengutamakan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dalam laporan UNESCO World Heritage Centre (2012), zona penyangga adalah area di sekitar properti yang dinominasikan, pemandangan yang penting dan area lain atau atribut yang berfungsi penting sebagai dukungan terhadap properti dan perlindungannya.

Zona penyangga tidak dapat berdiri sendiri. Zona penyangga dapat menjadi bagian dari sebuah sistem yang berkelanjutan. Dibutuhkan sebuah integrasi dengan peraturan teknis, undang-undang maupun program atau proyek yang akan dijalankan. Keseimbangan antara di dalam elemen pembangunan berkelanjutan (ekonomi, lingkungan dan sosial) harus menjadi dasar atas dibutuhkannya zona penyangga atau tidak serta aplikasinya. Oleh karena perlu dicari mengapa sebuah kawasan cagar budaya tertentu memerlukan zona penyangga serta bagaimana zona penyangga memproteksi zona inti.

### Karakter Ruang

Pengembangan kawasan *heritage* berhubungan dengan perkembangan kota. Trancik (1986) menyatakan perlunya menganalisis tiga hal dalam meningkatkan sebuah struktur kota, yaitu analisa *urban pattern*, analisa *linkage* (tata gerak), dan analisa *character of*

*place* (penggalan nilai). Selain itu juga diperlukan analisa mengenai kesan ruang (Ashihara, 1983) dimana proporsi dan skala merupakan komposisi penting yang dihasilkan oleh sebuah ruang. Proporsi dan skala akan menimbulkan sebuah kesan ruang tertentu

### **Ruang Terbuka**

Ruang terbuka mempunyai nilai lebih karena :

(a) ruang terbuka merupakan pelengkap dan memberikan kontras pada bentuk kota (urban); (b) bentuk dan ukuran ruang terbuka merupakan suatu determinan utama bentuk kota, artinya 30%-50% luas seluruh kota diperuntukkan untuk ruang terbuka; (c) ruang terbuka merupakan salah satu elemen fisik kota yang dapat menciptakan kenikmatan kota dan (d) ruang terbuka mengangkat nilai kemanusiaan, karena di dalam ruang terbuka ini berbagai manusia dengan berbagai aktivitas bertemu (Budihardjo dan Sujarto, 2005).

Ketersediaan ruang pergerakan yang nyaman mutlak dibutuhkan. Gehl (2010) menyatakan bahwa salah satu cara jitu untuk menghidupkan kawasan di dalam kota adalah dengan menghadirkan rute yang kompak, langsung dan logis, dimensi ruang yang sederhana, serta memiliki hierarki yang jelas. Aktivitas-aktivitas masyarakat perlu dipusatkan di beberapa titik penting yang dihubungkan oleh jalur-jalur utama. Kawasan tersebut kemudian menjadi terbentuk oleh jaringan sirkulasi sederhana yang menyediakan rute pendek dan sedikit namun menghubungkan titik-titik penting.

## **METODE**

Pengumpulan data dilakukan dengan beberapa metode yaitu observasi lapangan (pengamatan fakta lapangan di Kampung Kemasan dan kawasan sekitar), wawancara, merekam kondisi, dan studi literatur. Dari pengumpulan data tersebut ditemukan titik-titik terjadinya aktivitas warga dan juga potensi-potensi di kawasan sekitar Kampung Kemasan. Analisa akhir dilakukan dengan *overlay* tiga layer yaitu layer bangunan lama yang diusulkan, layer karakter ruang, dan layer potensi ekonomi. Dari *overlay* tersebut akan didapat prioritas perencanaan pengembangan zona penyangga.

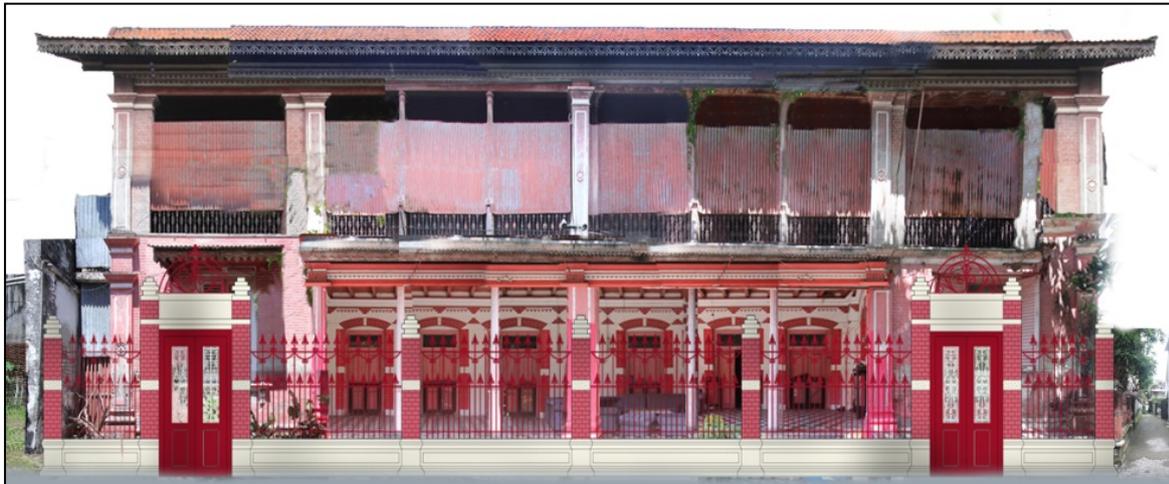
## **HASIL DAN DISKUSI**

### **Kampung Kemasan sebagai zona inti**

Kampung Kemasan sepanjang lebih kurang 200 meter merupakan zona inti dari area konservasi Kota Lama Gresik (Nasution dan Fathoni, 2013:2). Kampung Kemasan memiliki kekhasan arsitektural yang masih dapat dirasakan dan dilihat di hampir sepanjang koridor kampung. Gambar 1 memperlihatkan potongan *street picture* gambaran kondisi bangunan di Kampung Kemasan.

Tercatat 14 bangunan lama dapat ditemui di sepanjang koridor Kampung Kemasan (200 meter). Dari 14 bangunan yang tercatat, terdapat 10 bangunan yang masuk ke dalam bangunan cagar budaya (Dinas Pekerjaan Umum Kota Gresik, 2013). Bangunan-bangunan cagar budaya di sepanjang koridor Kampung Kemasan dapat dikategorikan sebagai ruang hunian privat, sehingga intervensi, sementara ini, hanya dapat dilakukan di ruang luarnya yang merupakan koridor gang. Secara karakter ruang, koridor/gang Kampung Kemasan

dapat dibagi menjadi tiga, yaitu: (1) koridor jalan utama; (2) koridor gang menuju kampung; (3) koridor gang *kali tutup*. Koridor jalan utama Kampung Kemasan sering dimanfaatkan sebagai perhelatan acara cagar budaya, sedangkan kedua koridor/gang lainnya merupakan akses masuk menuju koridor jalan utama Kampung Kemasan.

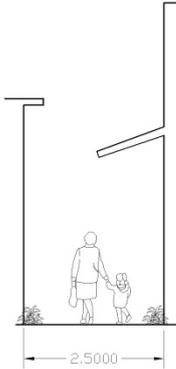
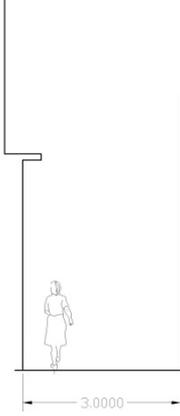


**Gambar 1.** Potongan *street picture* Kampung Kemasan (rumah Haji Oemar)  
(Sumber: Nasution dan Fathoni, 2013).

Pada Tabel 1 dapat dilihat kondisi yang ada pada ruang luar Kampung Kemasan dimana ketiga koridor/gang memiliki nilai  $0.25 < D/H < 1$ . Dengan nilai perbandingan ini, ruang yang tercipta akan berkesan intim dan timbul *sense of enclosure*. Selain itu, wujud bangunan dapat terlihat walaupun tidak secara keseluruhan. Dengan demikian, potensi pengolahannya dapat dengan skala manusia, yang dapat dinikmati secara detail dengan berjalan kaki. Melalui observasi langsung, dapat dilihat beberapa potensi dan kekurangan pada ketiga koridor Kampung Kemasan:

- i. Pada koridor utama (1) memiliki vista (pemandangan) paling baik yang berupa deretan bangunan tua. Namun koridor ini memiliki beberapa kekurangan, yaitu berupa penanda pintu masuk yang kurang jelas dan baik (kurang mengundang pengunjung), jalan sedikit lebih sempit sehingga tempat parkir terbatas, jalan yang sering tergenang oleh banjir saat musim hujan.
- ii. Pada koridor gang menuju kampung (2) memiliki vista dan suasana yang baik untuk mengarahkan ke zona inti. Namun gang ini memiliki kekurangan pada kebersihan jalan (sampah) dan dinding yang dicorat-coret serta tidak adanya saluran air.
- iii. Pada koridor gang kali tutup (3) memiliki jalan yang cukup lebar dan memiliki akses dari Jl. Samanhudi. Namun memiliki kekurangan pada kebersihan dan buruknya kondisi fisik jalan.

**Tabel 1.** Kondisi eksisting ruang luar Kampung Kemas

Jalan utama (1)	Gang menuju kampung (2)	Gang menuju kampung (3)
		
		
<p>Jenis ruang: jalan lingkungan                      Fungsi: Permukiman                      Material: Paving                      Jarak antar bangunan (D): 4.5 m                      Ketinggian bangunan sekitar (H): 10                      D/H= 0.45</p> <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sebagai zona inti</li> <li>• kendaraan pribadi masyarakat Kampung Kemas diparkir di jalan kampung</li> <li>• ada bangunan yang telah berubah sama sekali</li> </ul>	<p>Jenis ruang: jalan lingkungan                      Fungsi: permukiman                      Material: semen cor                      Jarak antar bangunan (D): 2.5m                      Ketinggian bangunan sekitar (H): 8                      D/H= 0.3125</p> <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jalan gang banyak yang sudah berlubang dan rusak ringan</li> <li>• Sisi dinding kanan dan kiri jalan gang memiliki potensi untuk diolah.</li> </ul>	<p>Jenis ruang: jalan lingkungan gang sungai                      Fungsi: Permukiman (sisi belakang)                      Material: Beton box culvert                      Jarak antar bangunan (D): 3 m                      Ketinggian bangunan sekitar (H): 7                      D/H= 0.4</p> <p>Keterangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gang ini pada awalnya merupakan sungai yang kemudian ditutup dan menjadi salah satu akses menuju Kampung Kemas</li> <li>• Tidak ada bangunan yang berorientasi ke sungai.</li> <li>• Keadaan jalan tidak teratur</li> <li>• Dinding kanan-kiri tidak terawat.</li> </ul>

(Sumber: Penulis, 2016)

### Zona Penyangga

Belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang penentuan zonasi zona penyangga. Dalam penelitian ini, zonasi dilakukan dengan beberapa kriteria, yaitu: (1) Kawasan sekitar zona inti; (2) mengelilingi zona inti; (3) memiliki potensi sama atau hampir sama seperti zona inti; (4) batas hingga area penyebaran bangunan bersejarah yang terpadat. Terdapat dua alternatif zona penyangga Kampung Kemas yang diusulkan dilihat dari jalan sebagai batas kawasan. Tabel 2 memperlihatkan kedua alternatif zona penyangga Kampung Kemas beserta analisisnya.

**Tabel 2.** Alternatif Zona Penyangga Kampung Kemas

Keterangan	Alternatif 1	Alternatif 2
Peta		
Batas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utara: Jl. Kyai Haji Kholil</li> <li>• Timur: Jl. Nyai Ageng Arem-arem</li> <li>• Selatan: Jl. Haji Samanhudi</li> <li>• Barat: Jl. Fakhri Usman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utara: Jl. Kyai Haji Kholil</li> <li>• Timur: Jl. Kyai Haji Kholil</li> <li>• Selatan: Jl. Haji Samanhudi, Jl. Nyai Ageng Pinatih</li> <li>• Barat: Jl. Fakhri Usman</li> </ul>
Sisi positif	Wilayah cakupan ‘kompak’ Karakter bangunan masih sama	Rumah gajah mungkur memiliki penyangga Zona inti terlindungi di segala sisi
Sisi negatif	Batas penyangga di muka gang kemas (tidak ada protektif lain) Gajah mungkur sebagai salah satu potensi tidak berpenyangga	Zona penyangga sebelah timur kurang kompak Karakter sebelah timur agak berbeda dengan Kampung Kemas

(Sumber: penulis, 2016)

Dari analisa di atas dipilih alternatif 2 sebagai cakupan zona penyangga karena zona inti (Kampung Kemas) disangga/dilindungi di semua sisi sekitarnya. Selain itu juga adanya titik cagar budaya yang tidak termasuk dalam Kampung Kemas (rumah Gajah Mungkur) yang berpotensi dapat juga dilindungi oleh zona penyangga sekitarnya. Batas zona penyangga yang telah ditentukan selanjutnya akan membantu dalam menentukan arahan pengembangan yang tepat untuk area Kota Lama Gresik. Zona penyangga perlu juga memiliki skenario pengembangan wisata cagar budaya dalam upaya mendukung keberadaan Kampung Kemas sebagai zona inti.

### Skenario Pengembangan Zona Penyangga

Zona penyangga dikembangkan dengan berpijak pada kekayaan lokal yang ada. Kekayaan lokal yang langsung terlihat di zona penyangga yaitu bangunan cagar budaya. Pada tahun 2014 telah dilaksanakan studi mengenai sebaran dan klasifikasi bangunan cagar budaya di Kota Lama Gresik. Melalui data yang sudah ada, dapat dilihat sebaran bangunan cagar budaya di zona penyangga, seperti terlihat pada gambar 2 (warna hijau menunjukkan bangunan cagar budaya dalam kondisi baik sedangkan warna coklat menunjukkan bangunan cagar budaya dalam kondisi buruk).

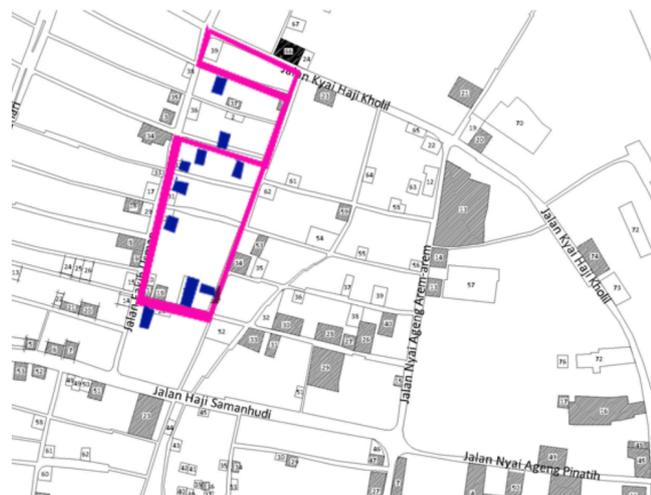
Dalam pengembangan kawasan sebagai Kawasan wisata cagar budaya, juga diperlukan penggalan potensi ekonomi. Kawasan Gresik telah dikenal sebagai salah satu sumber produksi songkok di Indonesia. Songkok-songkok buatan Gresik telah banyak memenuhi pasar domestik Indonesia. Begitu pula dengan Kampung Kemas dan

sekitarnya, banyak ditemui para pengrajin songkok di zona penyangga. Gambar 3 memperlihatkan peta titik lokasi pengrajin songkok di zona penyangga.

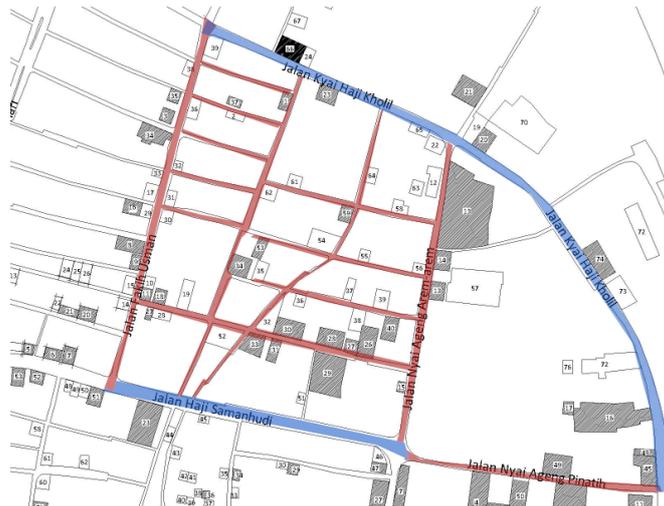
Aktivitas pengrajin songkok dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengembangan wisata. Produksi songkok di zona penyangga merupakan produksi rumahan yang menyuplai produsen songkok skala besar. Produksi yang dilakukan di rumah-rumah warga dapat memiliki aktivitas yang berbeda-beda dari satu rumah dengan rumah lainnya. Aktivitas produksi songkok meliputi proses pembuatan pola (pengukuran, penggambaran di kain dan pemotongan kain), pembuatan bos (bahan pengaku bagian dalam songkok), proses jahit, bordir songkok hingga penintaan gambar songkok (biasanya untuk songkok anak), dan pengepakan. Rangkaian proses produksi ini dapat diikuti secara utuh dengan alur seperti pada gambar 3. Garis merah muda menunjukkan alur yang dilalui untuk melihat proses-proses pembuatan songkok, sedangkan kota biru memperlihatkan titik-titik proses pembuatan songkok.



**Gambar 2.** Peta persebaran 24 bangunan cagar budaya di zona penyangga (Sumber: Penulis modifikasi dari Departemen Pekerjaan Umum, 2014)



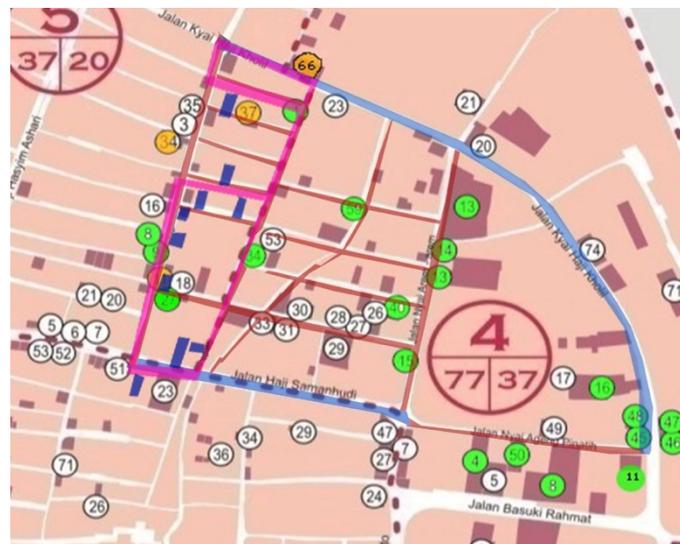
**Gambar 3.** Peta titik lokasi pengrajin songkok dan jalur yang terbentuk (Sumber: Penulis, 2016)



**Gambar 4.** Peta kesan ruang dari koridor di zona inti dan zona penyangga  
(Sumber: Penulis, 2016)

Dengan adanya potensi berupa bangunan cagar budaya dan aktivitas pengrajin songkok, alur perjalanan menjadi penting karena skenario wisata yang dikembangkan adalah wisata berupa perjalanan. Alur perjalanan berkaitan dengan ruang luar, aksesibilitas dan kesan ruang. Pada Gambar 4 terlihat kesan ruang yang tercipta di zona inti dan zona penyangga. Pada zona penyangga, didominasi ruang koridor dengan  $D/H < 1$  yang menimbulkan *sense of enclosure* dan juga ruang masih dapat diamati secara detail namun tidak secara keseluruhan (warna merah). Untuk batas zona penyangga luar utara dan selatan, koridor yang terbentuk memiliki  $D/H > 1$  dimana ruang berkesan luas dan bangunan dapat diamati secara keseluruhan (warna biru).

Dari analisa yang telah dilakukan, ada tiga layer yang dioverlay yaitu layer persebaran bangunan cagar budaya, layer potensi ekonomi (besali), dan layer karakter ruang. Dari *overlay* yang dilakukan, bangunan cagar budaya dan besali banyak terdapat pada koridor dengan  $D/H < 1$ , terlihat di Gambar 5.



**Gambar 5.** Overlay dari potensi zona penyangga  
(Sumber: Penulis, 2016)

Pengembangan koridor dan ruang luar dapat semakin mendukung *sense of enclosure* yang memang secara proporsi sudah terbentuk. Dengan karakter ruang yang seperti itu, intervensi desain yang dapat dilakukan adalah desain *street furniture* dan area pejalan kaki karena pengamatan dan aktivitas wisata masih berada di ruang yang intim. Gambar 5 dan gambar 6 merupakan ilustrasi dari intervensi desain yang dapat dilakukan di koridor dan ruang luar zona penyangga.



**Gambar 6.** Gambaran intervensi desain pada jalan gang  
(Sumber: Penulis, 2016)



**Gambar 7.** Gambaran intervensi desain berupa penambahan jalur pejalan kaki pada koridor jalan  
(Sumber: Penulis, 2016)

## KESIMPULAN

Zona penyangga yang melindungi zona inti Kampung Kemasan terbentuk karena potensi dan karakter ruang yang ada. Melalui analisa *overlay* yang dilakukan, terlihat ruang-ruang yang memiliki potensi untuk dikembangkan lebih detail lagi. Kesan ruang yang didominasi dengan ruang yang berskala intim ( $D/H < 1$ ) memiliki keuntungan dalam mendukung wisata perjalanan karena wisatawan dapat berjalan sembari menikmati

potensi-potensi yang disuguhkan secara detail. Salah satu potensi wisata yang dapat dinikmati dengan berjalan kaki dengan ruang berkesan intim adalah wisata besali.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini didanai oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Gresik.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ashihara, Y.,(1983) *Merancang Ruang Luar*. Surabaya: PT. Dian Surya
- Budihardjo, E. dan Sujarto, D., (2005) *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Alumni.
- Dinas Pekerjaan Umum Kota Gresik, (2014) Laporan Pendataan Bangunan Cagar Budaya Gresik.
- Gehl, Jan, (2010) *Cities for People*, London: Island Press, ISBN: 978-1597265737
- Nasution, TSR dan Fathoni, M., (2013) Historical Area Conservation by Community through Historical and Cultural Tourism, Case Study: Kampung Kemasan, Gresik, East Java, dalam *Proceeding International Conference on Planning and Design 2013*, NCKU, Tainan.
- Trancik, R.,(1986) *Finding Lost Space; Theories of Urban Design*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- UNESCO World Heritage Centre, (2012). Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, retrieved from <http://whc.unesco.org/en/guidelines>.
- UU RI No. 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya