

PENANGANAN KAWASAN KOTA LAMA MELALUI REVITALISASI DENGAN MEMPERKUAT KARAKTER TEMPAT

Broto W. Sulisty¹ & Moch. Junaidi Hidayat²

Jurusan Arsitektur, Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya¹
Jurusan Desain Produk, Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya²

Abstrak

Revitalisasi sebagai sebuah kegiatan penanganan kawasan perkotaan dilakukan guna mengatasi permasalahan penurunan atau degradasi vitalitas sebuah kawasan atau bagian kawasan perkotaan yang sebelumnya pernah dikenal sebagaikawasan yangmemilikivitalitastinggi. Namunbanyak kegiatan revitalisasi yang pernah dilakukan tidak selalu mengalami keberhasilan, biasanya disebabkan beberapa factor, yaitu keterbatasan biaya pembangunan, tingkat keterlibatan masyarakat serta kurang dikenalnya program-program revitalisasi. Melalui pendekatan “marketing places” dan pengutan karakter tempat, diharapkan program penataan dan revitalisasi kawasan tersebut dapat dikenal dan akhirnya berhasil secara keseluruhan. Salah satu kasus bagaimana program penanganan revitalisasi dilakukan melalui upaya “marketing places”, adalah dengan program penanganan revitalisasi kawasan di kota lama Sidoarjo dan pusat kota Probolinggo sebagai sebuah kawasan potensial yang dulunya pernah mengalami kejayaan fungsional atau vitalitas yang tinggi, namun saat ini mengalami penurunan vitalitas. Secara fisik, revitalisasi kawasan juga dilakukan secara riil dengan membangun beberapa fasilitas umum di dalam lokasi perencanaan, seperti fountain, pedestrianisasi, pembangunan ‘sculpture’ dan sistem penandaan kawasan.

Keywords: revitalisasi, karakter tempat, kota lama

1. PENDAHULUAN

Kondisi dan kecenderungan perkembangan kawasan perkotaan khususnya kawasan kota lama telah mendapat perhatian baik oleh pemerintah ataupun swasta, namun seringkali kegiatan penanganan yang dilakukan tidak berlanjut dan sinambung karena berbagai faktor. Selain karena faktor keterbatasan sumber pendanaan akan tetapi juga terdapat faktor lain yang sebetulnya sangat berpengaruh terhadap kondisi kawasan perkotaan seperti animo masyarakat terhadap kegiatan revitalisasi.

Permasalahan lainnya adalah adanya tendensi kepada pembangunan berorientasi ekonomi, sehingga kawasan-kawasan yang memerlukan revitalisasi kurang mendapat sentuhan. Sikap tersebut menyebabkan kawasan kota khususnya kota lama cenderung untuk terus memperluas daerah yang menjadi tidak tertata, vitalitas kawasan yang semakin menurun, perubahan fungsi, terbatasnya pelayanan jaringan prasarana dan sarana perkotaan, degradasi kualitas lingkungan, serta kerusakan bentuk ruang kota. Hal ini tercermin pada beberapa kawasan yang tergolong penting dan vital di kawasan perkotaan metropolitan dan pada awalnya merupakan kawasan strategis, tetapi saat ini kondisinya sangat memprihatinkan.

Salah satu upaya penanganan adalah dengan revitalisasi kawasan sebagai cara untuk meningkatkan kembali vitalitas kawasan kota lama yang cenderung menurun, namun tetap dapat produktif sebagai bagian kota yang memberi nilai tambah bagi kota itu sendiri. Salah satu indikatornya adalah dengan meningkatnya PAD. Selain itu, kegiatan revitalisasi kawasan ini merupakan suatu stimulan bagi suatu kawasan dalam pengendalian pembangunan serta merupakan konsep perencanaan dan penggambaran secara umum sampai dengan detail bagian dari masterplan yang akan direncanakan dan disusun dalam kegiatan ini.

Guna mengamati proses revitalisasi yang dapat meningkatkan vitalitas kawasan sekaligus juga produktivitas atau nilai ekonomi

kawasan, maka salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan memasarkan kawasan / tempat yang direvitalisasi tersebut. Bagaimana proses tersebut dilakukan, diuraikan secara lengkap dengan mengambil kasus pada Kota Lama Sidoarjo dan Kota Lama Probolinggo. Kota lama Sidoarjo dan Probolinggo dipilih sebagai kasus dengan mempertimbangkan karakteristik kota lama yang belum banyak dikenal dan memunculkan komoditas yang menjadi ciri dari masyarakat di kota lama tersebut.

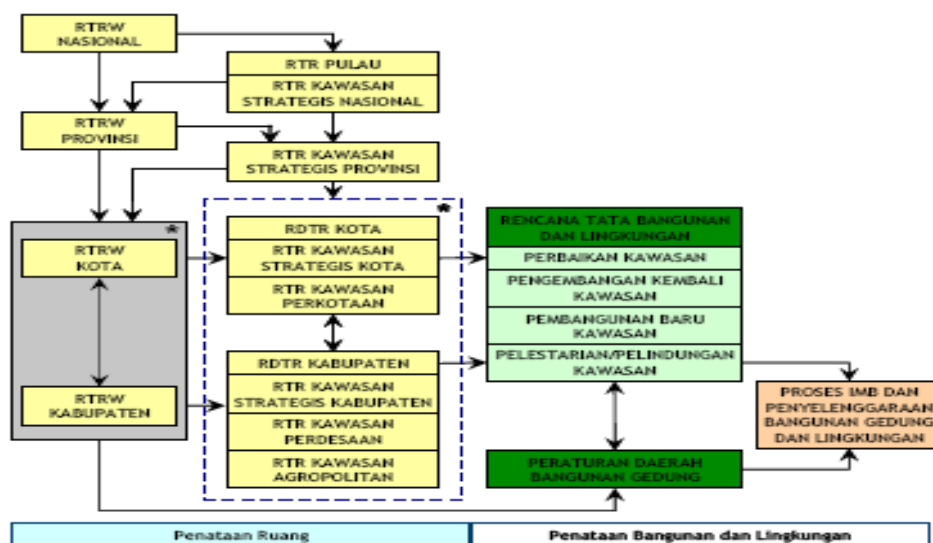
2. REVITALISASI SEBAGAI BAGIAN PENANGANAN KAWASAN

Penanganan kawasan merupakan salah satu unsur dalam perancangan kota yang merupakan tahap yang menghubungkan antara rencana tata ruang kota dan rencana perancangan fisik kota atau dengan kata lain merupakan jembatan antara perencanaan kota dan perancangan arsitektur kota. Perancangan kota bukan merupakan suatu produk akhir dari perencanaan kota tetapi akan menentukan kualitas lingkungan fisik masing-masing kawasan di Perkotaan. Selain rencana pemanfaatan lahan/ruang kota, aspek perancangan kota merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam membina suatu lingkungan kota.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan, merupakan suatu produk rencana untuk memandu aspek perencanaan kota yang berisikan arahan-arahan/guideline bagi pembangunan fisik yang dilakukan nantinya. Untuk melaksanakan kegiatan revitalisasi maka tahap awal yang perlu dilakukan adalah memahami mengenai segala aspek mengenai penataan dan revitalisasi kawasan, terutama hal-hal yang terkait dengan penataan lingkungan pada umumnya. Berbagai aspek yang meliputi aspek sosial, budaya, ekonomi dan lingkungan menjadi sedemikian penting dalam keberadaan sebuah kawasan, apalagi lingkungan tersebut berada di kawasan-kawasan yang memiliki karakteristik tersendiri. Pemahaman awal dimulai dengan

mengartikulasi kembali maksud dari kegiatan revitalisasi tersebut.

Seluruh rencana, rancangan, aturan, dan mekanisme dalam penyusunan Dokumen RTBL harus merujuk pada pranata pembangunan yang lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan, kota, maupun wilayah. Kedudukan RTBL dalam pengendalian bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana digambarkan pada gambar 1.



Revitalisasi merupakan salah satu jenis kegiatan dalam RTBL yang merupakan upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital / hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran / degradasi. Skala revitalisasi ada tingkatan makro dan mikro. Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat) (Danisworo, 2002). Revitalisasi sendiri bukan sesuatu yang hanya berorientasi pada penyelesaian keindahan fisik saja, tapi juga harus dilengkapi dengan peningkatan ekonomi masyarakatnya serta pengenalan budaya yang ada. Untuk melaksanakan revitalisasi perlu adanya keterlibatan masyarakat. Keterlibatan yang dimaksud bukan sekedar ikut serta untuk mendukung aspek formalitas yang memerlukan adanya partisipasi masyarakat, selain itu masyarakat

yang terlibat tidak hanya masyarakat di lingkungan tersebut saja, tapi masyarakat dalam arti luas (Laretna, 2002).

Untuk itu perlu diperhatikan beberapa syarat bagi penciptaan lingkungan yang baik, beradab serta tetap memperhatikan pola budaya masyarakat penghuninya. Sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal-hal sebagai berikut;

Pertama, *Intervensi Fisik*; merupakan awal kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (urban realm). Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan, khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang; kedua, *Rehabilitasi Ekonomi*; berupa proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (local economic development), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota (P. Hall/U. Pfeiffer, 2001). Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (vitalitas baru); dan ketiga, *Revitalisasi Social/Institusional*, yang merupakan ukuran keberhasilan kawasan bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (*interesting*), jadi bukan sekedar membuat '*beautiful place*'. Maksudnya, kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (public realms). Sudah menjadi sebuah tuntutan yang logis, bahwa kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjati diri (place making) dan hal

ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang baik.

Selanjutnya guna memahami aspek-aspek yang mendaji catatan penting dalam revitalisasi, diperlukan pemahaman dan identifikasi terhadap karakter tempat. Karakter adalah konsep umum yang bersama-sama dengan tempat menyusun konsep *Place* (Norberg-Schulz : 1984) Karakter dapat berupa atmosfer yang dikenali secara luas oleh masyarakat. Karakter dapat dibentuk oleh material dan susunan suatu tempat, beserta elemen pembatas ruang. Sedangkan esensi dari suatu tempat adalah jiwa tempat atau lebih dikenal dengan *spirit of place / genius loci*. Hubungan antara manusia dengan place yang digunakan atau dihuni menyangkut space dan karakter. Spirit of place dibentuk oleh atribut lokal yang berperan dalam proses penerapan preservasi dan revitalisasi. (Garnham : 1985) Dalam kaitannya dengan interaksi antara pengunjung / pengamat dengan tempat, interpretasi dan kesan yang muncul akibat pengamatan pengunjung terhadap suatu obyek akan menimbulkan beberapa implikasi bagi pengalaman pengunjung yang bersangkutan (Raymod Tabata : 1992). Implikasi tersebut berupa pengalaman batin yang terkait antara pengamat dan obyek yang bersangkutan. Pengalaman ini memiliki nilai yang berbeda antara masing-masing pengamat yang berbeda.

Aspek yang disebutkan di atas sebagai jiwa tempat ternyata juga dicerminkan dalam wujud bangunan dan lingkungan dari bagian kawasan tersebut. Aspek lokal menjadi sesuatu yang sangat menonjol, apalagi kalau itu mengandung keunikan karakter yang ‘tidak ada duanya’ di tempat lain. Komponen-komponen keunikan yang dapat dipotensikan sebagai jiwa tempat dapat ditemukan pada :

- Keistimewaan Fisik dan Tampilan, seperti struktur dan keindahan lingkungan dan bangunan.
- Aktivitas dan Fungsi-fungsi lokal yang unik, menyangkut pula bagaimana interaksi antara manusia dan tempat, bangunan dan lingkungan serta juga sistem budaya masyarakat.

- Makna atau simbolisme, yang menyangkut banyak aspek dan sangat kompleks, seperti wujud bangunan atau lingkungan yang muncul karena interaksinya dengan masyarakat/pemakai atau karena aspek fungsional.

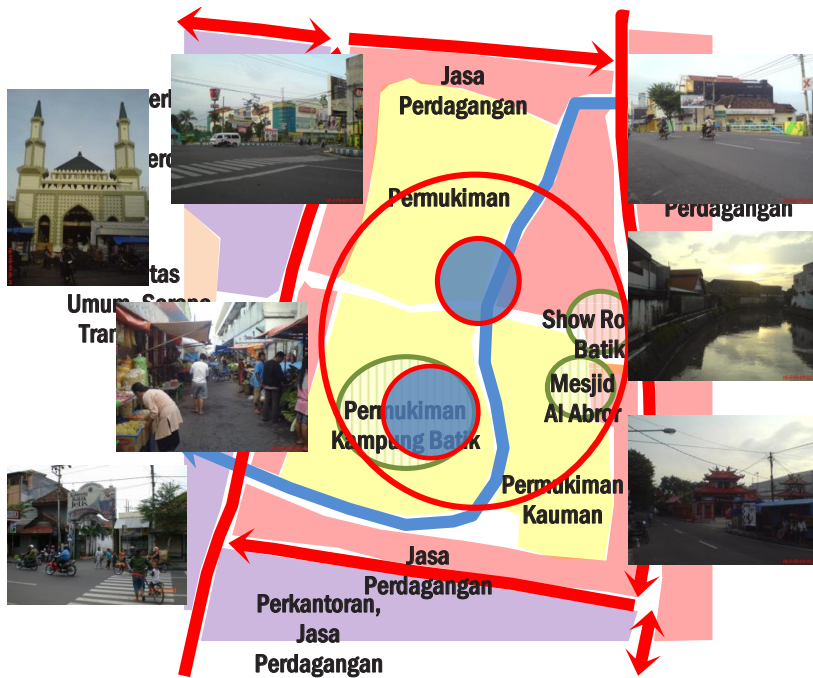
Selain itu, ditinjau dari kekuatan tempatnya, menurut Garnham, keunikan karakter biasanya didasarkan kepada gaya arsitektur, iklim, sinar matahari, hujan dll, tataran alamiah yang unik, ingatan dan metafora dari tempat, penggunaan material lokal, kerajinan tangan, sensitivitas terhadap bangunan yang penting, sejarah dan perbedaan budaya, nilai-nilai manusiawi, kualitas lingkungan publik yang tinggi, serta aktivitas kota.

Jadi, dalam hal ini, aspek lokal sebagai titik tolak utama pendekatan dapat dipotensikan sebagai unsur-unsur yang diperkuat agar citra dan jatidiri kota wisata dapat terbentuk. Aspek lokal tersebut dapat berupa keunikan tataran alam yang terdapat di kawasan rencana, wujud bangunan dan lingkungannya, aktivitas yang terjadi di dalamnya, serta nilai yang pernah terjadi.

3. STUDI KASUS

3.1. Studi Kasus Kota Sidoarjo

Pada studi kasus yang pertama, lokasi kegiatan ini adalah di kawasan kota lama Sidoarjo. Kota Sidoarjo merupakan ibukota Kabupaten Sidoarjo. Kota Sidoarjo ($112^{\circ}5'$ dan $112^{\circ}9'$ Bujur Timur dan antara $7^{\circ}3'$ dan $7^{\circ}5'$ Lintang Selatan) sebagai salah satu penyangga Ibukota Propinsi Jawa Timur merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat. Keberhasilan ini dicapai karena berbagai potensi yang ada di wilayahnya seperti industri dan perdagangan, pariwisata, serta usaha kecil dan menengah dapat dikemas dengan baik dan terarah. Cikal bakal kota Sidoarjo diketahui dimulai dari daerah Sidokare yang dilewati sungai Sidokare sebagai cikal bakal terbentuknya kota Sidoarjo lama.



Salah satu tandanya adalah adanya Mesjid Al Abror yang menjadi Mesjid tertua sebelum adanya Mesjid Agung Sidoarjo di area alon-alon yang sekarang ini.

Potensi utama yang bisa diamati di daerah ini adalah adanya sentra produksi batik yang diproduksi turun temurun berupa industry rumah tangga yang dikenal dengan nama Batik Jetis Sidoarjo. Kondisi inilah yang belum dipahami oleh banyak orang bahkan oleh penduduk Sidoarjo sendiri. Saat ini kawasan ini hanya menjadi kawasan biasa yang berfungsi sebagai area perdagangan jasa di pusat kota. Keberadaan kampung batik Jetis, Mesjid Al Abror serta sungai Sidokare seolah terlupakan.

Dari pengamatan terhadap aspek-aspek rancang kota, dapat dirangkum permasalahan yang terjadi adalah sebagai berikut:

ELEMEN KOTA	IDENTFIKASI PERMASALAHAN
Penggunaan Lahan	<p>Bercampurnya penggunaan lahan sebagai area perdagangan di lapisan terluar koridor dengan permukiman di bagian dalam</p> <p>Kegiatan perdagangan dilapisan terluar memunculkan perkembangan permukiman di areal dalam. Permukiman lama berkembang menjadi permukiman yang sempit dan rapat.</p> <p>Permukiman lama tergeser.</p>
Bentuk dan Massa Bangunan	<p>Bangunan di bagian dalam (Kampung Jetis) masih ada bangunan-bangunan lama. Tetapi sebagian besar merupakan bangunan baru yang tidak mengikuti bentuk bangunan lama.</p> <p>Dengan GSB nol meter dan ketinggian bangunan rata-rata hanya 1-2 lantai saja maka pada koridor utama tampilan bangunan cukup untuk dapat diamati oleh pengguna jalan yang lewat, sehingga penataan tampilan bangunan menjadi signifikan pentingnya untuk di olah menjadi tampilan yang memiliki identitas kota yang dapat dikenali sebagai kawasan Sidoarjo Kota lama.</p>
Sirkulasi dan Parkir	<p>Sirkulasi kawasan Sidoarjo Kota lama merupakan jalur sirkulasi utama yang mengelilingi Kampung lama (Kampung Jetis), jalur utama yang ada merupakan jalur tunggal di tengah kota dan sangat padat mobilitasnya.</p> <p>Lebar jalan yang cukup lebar dengan perkiraan D/H lebih dari 1 tetapi tidak lebih dari 4 memberi kesempatan yang cukup bagi pengguna jalan untuk merasa lapang dan tidak berkesan sempit.</p> <p>Sirkulasi di areal perkampungan (Kampung Jetis) adalah jalan kecil yang cukup untuk 1 mobil atau 2 sepeda motor berpapasan. Jalan kampung ini merupakan jalan yang hanya cukup untuk lewat disebabkan oleh GSB yang juga nol.</p> <p>Sirkulasi yang lebih kecil lagi berada pada jalur-jalur menuju permukiman. Lebar jalan dan bahan yang dipergunakan sebagai bahan jalan cukup untuk kendaraan bermotor dan pejalan kaki saja.</p>

ELEMEN KOTA	IDENTIFIKASI PERMASALAHAN
Ruang terbuka	<p>Ruang terbuka sebagai fasilitas umum, kecuali Alun-alun, tidak ada lagi. Ruang terbuka yang ada hanyalah pemanfaatan trotoar dan pemunduran bangunan yang memanfaatkannya sebagai lahan parkir untuk bangunan mereka sendiri.</p> <p>Ruang terbuka yang terlihat memiliki potensi ada di halaman depan Masjid Al Abror. Tetapi disebabkan oleh kebutuhan mendesak kawasan terhadap lahan parkir, maka ruang kosong atau ruang terbuka yang berpotensi sebagai ruang terbuka publik tersebut menjadi lahan parkir yang padat.</p> <p>Ruang terbuka di sepanjang tepian sungai telah dipadati oleh bangunan non permanen yang diindikasikan sebagai bangunan ilegal, sehingga potensi ruang terbuka di tepi sungai sebagai bagian dari jalan inspeksi sungai sekaligus ruang terbuka menjadi hilang.</p>
Pedestrian Ways	<p>Pedestrian ways berupa trotoar berada di sepanjang koridor. Pada jalur utama trotoar berfungsi untuk menghubungkan antara toko yang satu dengan toko yang lain, sehingga pengunjung menjadi nyaman dalam berkegiatan berbelanja.</p> <p>Jalur kecil di area permukiman di dalam Kampun juga merupakan pedestrian ways, mengingat bahan perkerasan, lebar dan keadaannya yang berkesan sempit menyebabkan jalur tersebut lebih merupakan jalur pedestrian.</p>
Aktifitas Penunjang	<p>Aktifitas penunjang yang ada di sepanjang koridor utama lebih bersifat mengganggu.</p>
Signage (Sistem Penanda)	<p>Signage yang berupa iklan memerlukan penanganan yang cukup serius agar tidak terjadi kekacauan street picture dan mengganggu signage yang bertujuan untuk menginformasikan hal-hal lebih penting.</p>
Preservasi	<p>Masih banyak bangunan lama yang membutuhkan kajian lebih dalam untuk dapat mengkatagorikannya sebagai bangunan cagar budaya. Untuk sementara kegiatan preservasi hanya berupaya agar spirit of place kawasan masih dapat dirasakan dan dapat dipertahankan.</p>

Dengan memperhatikan kondisi eksisting, permasalahan dan potensi yang ada di kawasan tersebut maka konsep revitalisasi serta penanganan pemasaran kawasannya dilakukan dengan membagi menjadi konsep makro dan konsep mikro. Konsep Makro yang akan digunakan sebagai dasar dalam perencanaan dan pengembangan kawasan revitalisasi adalah : **Kesinambungan/Kontinuitas Historis**. Sedangkan konsep mikronya adalah **Kontinuitas Vernakular dan Masa Kini**.

Skenario yang muncul dari konsep-konsep tersebut khusus untuk kawasan kota lama yang teridentifikasi sebagai kawasan kampung batik Jetis adalah sebagai berikut :

a. Kawasan Kampung Batik Jetis

Secara umum koridor kawasan ini merupakan kawasan tua dan mengandung nilai kesejarahan (*sejarah perkembangan Kota Sidoarjo*), terutama sebagai sentra produksi batik khas Sidoarjo. Sebagai kawasan potensial yang juga bersejarah, banyak dijumpai beberapa bangunan tua yang termasuk dalam kategori dilindungi, utamanya adalah rumah-rumah asli penduduk dengan langgam vernacular. Untuk mempertahankan citra kawasan, maka penanganan yang tepat adalah prreservasi dan konservasi. Beberapa bangunan dapat diberlakukan proses preservasi dengan mempertahankan fungsi maupun bentuknya. Namun beberapa bangunan juga dapat dipertahankan bentuknya, dengan fungsi yang berbeda (namun masih dalam koridor fasilitas umum). Agar pelaksanaan bias lebih efektif, perlu diberlakukan sistem insentif dan dis-insentif dalam penanganan kawasan.

b. Kawasan Sekitar Mesjid Al Abror

Secara umum kawasan ini juga merupakan kawasan tua dan mengandung nilai kesejarahan (*sejarah perkembangan Kota Sidoarjo*), terutama sebagai pusat penyebaran Islam pertamakali di Sidoarjo (*sejak tahun 1675*). Sebagai kawasan potensial yang juga bersejarah, banyak dijumpai beberapa bangunan tua yang termasuk dalam kategori dilindungi, utamanya adalah mesjid Al Abror itu sendiri,

serta rumah-rumah asli penduduk dengan langgam vernacular. Untuk mempertahankan citra kawasan, maka penanganan yang tepat adalah prreservasi dan konservasi. Beberapa bangunan dapat diberlakukan proses preservasi dengan mempertahankan fungsi maupun bentuknya. Namun beberapa bangunan juga dapat dipertahankan bentuknya, dengan fungsi yang berbeda (namun masih dalam koridor fasilitas umum). Agar pelaksanaan bisa lebih efektif, perlu diberlakukan sistem insentif dan dis-insentif dalam penanganan kawasan.

3. Gedung eks Pasar Sidoarjo

Penanganan gedung ini sebagai pusat kegiatan ekonomi yang menunjang keberadaan industri batik asli Sidoarjo di Jetis dapat dilakukan melalui proses adaptasi fungsi (*Adaptive Re-Use*) dengan menata ulang bangunan menjadi show room sekaligus sebagai pusat penjualan batik khas sidoarjo serta kegiatan ekonomi lainnya.

Dari konsep dan skenario tersebut, maka implementasi rancangan penataan kawasannya seperti disajikan pada gambar-gambar : Penataan Gerbang Masuk Kampung Jetis (kiri atas), Penataan Kawasan Batas Air Sungai Sidokare (kanan atas), Penataan Gerbang di Depan Mesjid Al Abror (kiri bawah), Penataan pedestrian di dalam Kampung Jetis (kanan bawah).



Agar implementasi perancangan ini dapat berhasil baik, maka perlu dilakukan kegiatan-kegiatan lain guna merealisasikan keseluruhan program revitalisasi ini. Kegiatan yang dilakukan adalah pembangunan fisik beberapa usulan desain yang bias direalisasikan seperti sculpture dan air mancur di gerbang lokasi, peningkatan kualitas perkerasan melalui pavingisasi dan membuat system penandaan yang lengkap. Kegiatan ini dilakukan pada tahun berikutnya sesudah kegiatan perencanaan revitalisasi ini dilakukan. Sedangkan upaya pemasaran kawasan dilakukan secara berkesinambungan mulai tahun pertama kegiatan dilaksanakan dengan melibatkan media cetak dalam publikasi kegiatan dan hasil-hasil pembangunan di kawasan perencanaan.

3.2. Studi Kasus Kota Probolinggo

Kota Probolinggo merupakan salah satu daerah kota di wilayah bagian Utara Propinsi Jawa Timur. Kota Probolinggo melakukan penataan dan pengembangan kecamatan dari 3 (tiga) kecamatan menjadi 5 (lima) kecamatan yang membawahi 29 Kelurahan. Kelima kecamatan tersebut yaitu Kecamatan Mayangan, Kecamatan Kanigaran, Kecamatan Kademangan, Kecamatan Wonoasih, dan Kecamatan Kedopok. Secara Geografis daerah ini terletak antara 70°43'41" sampai 70°49'04" Lintang Selatan dan 113°10' sampai 113°15' Bujur Timur

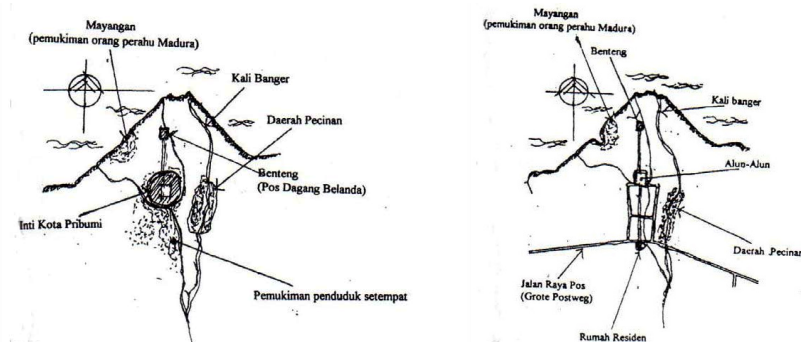
Pusat Kota Probolinggo terbentuk sejak masih dalam masa pemerintahan karesidenan Pasuruan dan berkembang pesat setelah dipegang oleh pemerintahan Belanda. Pada masa kolonial pusat Kota Probolinggo mengalami 4 tahap, yaitu :

a. Tahap I (sebelum tahun 1743)

Pada awal pemerintahannya, Belanda hanya menempatkan benteng di daerah pesisir yang digunakan sebagai pos dagang dan pertahanan. Struktur kota masih menganut struktur perkotaan Jawa yaitu berpusat di alun-alun dan dikelilingi oleh masjid, penjara dan pendopo kabupaten. Diperkirakan daerah pecinan sudah ada dan memiliki peran penting dalam geliat perekonomian dan pasar domestik.

b. Tahap II (1743 – 1850)

Pada tahap kedua, pemerintah Belanda telah mengambil penuh kekuasaan di Probolinggo. Dengan tersambunginya *grote de postweg*/ Jalan Raya Pos (Anyer – Panarukan) pada masa ini, pembentukan sumbu utama jalan kota/ *heerenstraat* sudah terlihat, yaitu antara benteng – alun-alun – rumah/kantor asisten resident.



Perkembangan morfologi Kota Probolinggo sebelum tahun 1743 (kiri atas) dan antara tahun 1743-1850 (kanan atas)

c. Tahap III (1851 – 1880-an)

Pada tahap ini bentuk grid yang baku pada pola morfologi kota kota probolinggo yang simetris sudah terlihat, sama seperti masa sekarang. Berbentuk persegi empat (1.2 x 1.3 Km) dengan luasan 160 HA. Dengan adanya U.U. Wijkenstelsel di th. 1836 (yang mengharuskan tiap etnis bermukim di daerahnya sendiri secara terpisah), maka terjadilah segmentasi permukiman di dalam perkembangan kota Probolinggo.

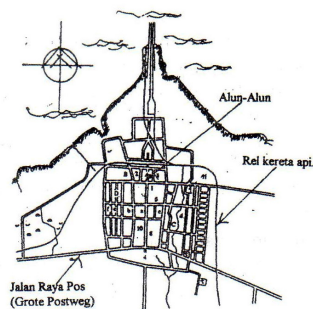
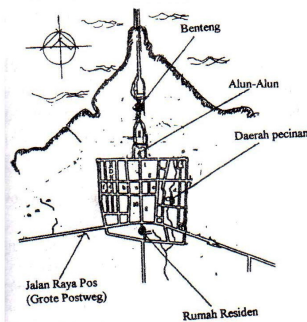
Secara garis besar pengelompokan tersebut adalah:

1. Kawasan Eropa (Europeesche wijk): Sumbu Kota (Heerenstraat (sekarang-Jl. Suroyo) - Alun-Alun Benteng-Pelabuhan). Sekitar Jl. Dr. M. Saleh (dahulu Weduwestraat).
2. Kawasan Pecinan (Chineese Wijk) di Chineseschevoorstraat (sekarang Jl. Dr. Sutomo). Kawasan Jl. W.R. Supratman. Di daerah ini terletak kelentengnya.
3. Kawasan Orang Arab (Arabische wijk) Jalan Dr. Wahidin (dulu kampung Arab).

4. Kawasan Melayu (Maleise wijk) Jalan Kartini (Dulu Kawasan Melayu). Sebelah Selatan Jalan Kartini juga disebut kampung Melayu.
5. Kawasan Pribumi, Daerah permukiman orang Pribumi terletak di ujung sebelah Timur dari daerah Pecinan. Jalan yang menuju ke Timur semakin lama semakin sempit hingga batas kota akhirnya hanya berupa jalan setapak. Kawasan Madura disebelah Utara pengkaplingannya relatif terbuka, terdiri atas blok-blok rumah seperti di kampung pantai.

d. Tahap IV (1880-an - 1945)

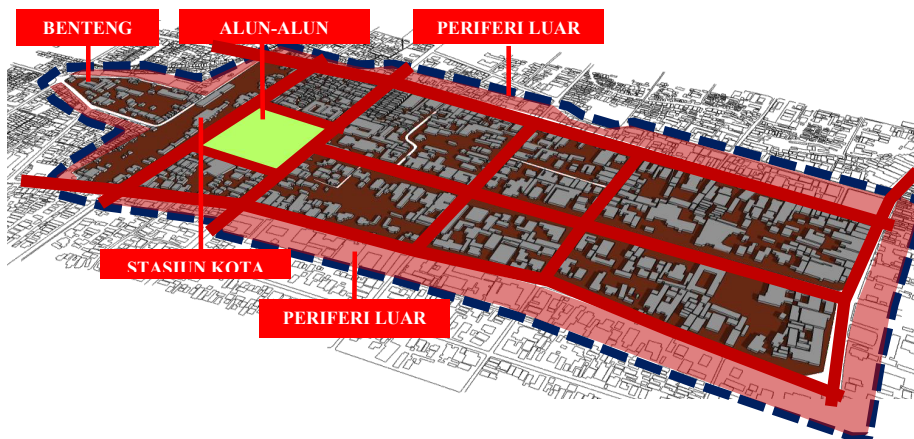
Pada masa ini struktur pusat kota tidak mengalami perubahan yang signifikan. hanya ada penambahan blok permukiman di sisi timur yang dimaksudkan sebagai batas peredam dan keamanan bagi masyarakat kolonial, serta tersambungnyarel kereta api yang diteruskan dari Pasuruan menuju ke probolinggo, selang beberapa tahun kemudian jalur tersebut berkembang ke daerah selatan Probolinggo seperti Lumajang, Situbondo dan Jember.



Perkembangan morfologi Kota Probolinggo antara tahun 1851-1880 (kiri atas) dan antara tahun 1880-1945 (kanan atas)

Sampai masa sekarang ini Kota Probolinggo masih memiliki kejelasan struktur kota yang dianggap sebagai struktur “kota tua” probolinggo, yang menjadi bukti sejarah dan perkembangan probolinggo dari masa klasik sampai masa sekarang ini yang dapat kita jadikan sebagai potensi cagar budaya yang begitu penting untuk bisa

di jaga kelestariannya, dikembangkan dan diwariskan kepada generasi penerus kita.



Dari pengamatan terhadap aspek-aspek rancang kota, dapat dirangkum permasalahan yang terjadi adalah sebagai berikut:

ELEMEN KOTA	IDENTFIKASI PERMASALAHAN
Penggunaan Lahan	Fungsi perdagangan jasa di bagian timur kawasan dapat menjadi pendorong pertumbuhan kegiatan komersial di arah barat, di mana sisi barat kawasan masih dalam keadaan belum optimal pertumbuhannya. Adanya kecenderungan alih fungsi menjadi komersial untuk guna lahan permukiman pada area jalan protokol. Adanya permukiman di kawasan dalam benteng yang tidak sesuai dengan peruntukan yang seharusnya
Bentuk dan Massa Bangunan	Siginifikansi arsitektural kurang nampak, kecuali pada bangunan penting Bentuk bangunan perkantoran dan perdagangan cenderung berubah ke bentuk-bentuk bangunan modern, meliputi atap, warna dan material. Pada bangunan lama, terdapat tambahan elemen seperti kanopi, pagar dan gerbang sehingga mempengaruhi langgam aslinya Namun masih ada bangunan non-cagar budaya yang tetap mempertahankan karakter aslinya

Sirkulasi dan Parkir	<p>Merupakan sirkulasi utama kawasan dan juga sirkulasi utama kota, dengan kondisi Jalan cukup lebar dan kondisinya cukup baik</p> <p>On-street parking pada daerah-daerah komersial padat perlu diatur karena dapat menimbulkan kemacetan lalu lintas.</p> <p>Pemanfaatan trotoar oleh PKL</p> <p>Reklame tidak teratur di sepanjang jalur jalan disamping minim elemen pelengkap jalan, seperti tempat sampah, penanda informasi serta mengganggu visual lingkungan</p> <p>Pohon tumbuh pada trotoar</p> <p>Street furniture masih belum digunakan secara optimal, butuh ditata kembali yang sesuai dengan kebutuhan pengguna.</p>
Ruang terbuka	<p>Alun-alun sebagai ruang terbuka hijau aktif kurang bersifat <i>livable</i> dan kurang dapat mewartakan kebutuhan kegiatan komunal warganya.</p> <p>Jalur hijau tepi jalan (trotoar) tidak terdapat merata di seluruh bagian kawasan.</p> <p>Elemen tata kualitas lingkungan belum menunjukkan bentuk dan tampilan yang representatif untuk kota pusaka.</p> <p>Belum ada ruang terbuka yang memadai selain alun-alun sebagai area hijau kota</p>
Pedestrian Ways	<p>Jalur pejalan kaki tidak nyaman dan tidak ramah untuk semua pengguna, khususnya kaum difabel</p> <p>Trotoar kurang ergonomis untuk pejalan kaki.</p> <p>Detail desain trotoar belum ideal untuk ruang pejalan kaki perkotaan.</p>
Aktifitas Penunjang	<p>Aktifitas penunjang yang ada di sepanjang koridor utama lebih bersifat mengganggu daripada memperkuat citra kawasan</p> <p>Aktifitas penunjang di sekitar alun-alun sudah ditata namun perlu dioptimalkan lagi karena dapat mengganggu aktivitas utama kawasan alun-alun.</p>
<i>Signage</i> (Sistem Penanda)	<p><i>Signage</i> berupa iklan memerlukan penanganan yang cukup serius agar tidak terjadi kekacauan <i>street picture</i> dan mengganggu <i>signage</i> yang bertujuan untuk menginformasikan hal-hal lebih penting.</p>

Preservasi dan Konservasi	Benda cagar budaya yang mengalami perubahan adalah Benteng, yang dindingnya sudah tidak utuh dan di dalamnya menjadi permukiman penduduk. Bangunan dan benda cagar budaya tersebar/terpisah-pisah secara lokasi. Belum dilakukan penggolongan kelas cagar budaya sehingga belum ada tindak lanjut yang jelas.
---------------------------	---

Dengan memperhatikan kondisi eksisting, permasalahan dan potensi yang ada di kawasan tersebut maka konsep penanganan kawasannya dilakukan dengan membagi menjadi konsep sesuai dengan komponen atau elemen perancangan kota yang ditata. Namun secara umum konsep penanganan kawasannya adalah sebagai berikut:

1. Menata kawasan alun-alun sebagai orientasi utama yang menjadi *landmark* kawasan.
2. Menata jalur sirkulasi sebagai *linkage* wisata budaya.
3. Mengembangkan ruang-ruang yang dapat menjadi simpul aktivitas / pergerakan kawasan
4. Menata ruang-ruang linier untuk memperkuat karakteristik dan fungsi kawasan, disertai tata bangunan untuk memperkuat *streetscape*
5. Preservasi bangunan-bangunan dan lingkungan cagar budaya sebagai identitas kawasan pusaka kota probolinggo.

Skenario yang muncul dari konsep-konsep tersebut khusus untuk kawasan pusat kota probolinggo yang teridentifikasi sebagai kawasan kota lama adalah sebagai berikut:

1. Konsep Penataan Kawasan Alun-alun
 - Ruang terbuka publik yang menjadi Landmark kawasan, didesain formal agar memberi kesan monumental sesuai karakter nya yang berada di tengah-tengah aksis Jl. Suroyo, Stasiun Probolinggo dan benteng
 - Alun-alun didesain untuk mewadahi aktifitas warga kota, selain taman, juga disediakan sarana untuk duduk-duduk santai dan

bermain untuk anak-anak

- Desain kawasan alun-alun disertai penataan PKL disekelilingnya dengan konsep-konsep PKL Islami, PKL Kuliner dan PKL Souvenir

2. Konsep “Linkage” Wisata Budaya

- Re-desain wajah jalan untuk mendukung pergerakan wisata budaya, antara lain melalui:
- Desain jalur pejalan kaki yang ramah, termasuk untuk penyandang cacat
- Tata kualitas lingkungan yang berkarakter melalui elemen-elemen lingkungan yang mendukung citra kawasan pusaka

3. Konsep “Node”/Pusat Kegiatan

- Pusat kegiatan terkait pusaka dan wisata budaya, meliputi : Pusat/sumber kegiatan wisata, Pelabuhan Tanjung Tembaga, Stasiun Probolinggo
- Pusat kegiatan terkait objek-objek heritage
- Alun-alun Kota yang merupakan ruang terbuka hijau (RTH) sekaligus wadah event budaya dan juga PKL
- Ruang Terbuka Museum Probolinggo
- Area Museum Probolinggo, didesain sebagai salah satu “Node”/titik simpul kegiatan untuk mendukung wisata budaya. Node didesain sebagai ruang terbuka publik bagi semua warga, didesain terbuka tanpa pagar sehingga memberi kesan “menerima”, sebagai ruang interaksi, ruang untuk duduk-duduk santai, dilengkapi taman dengan vegetasi yang menarik

4. Konsep Preservasi Bangunan Cagar Budaya:

- Memperbaiki kualitas bangunan namun tetap mempertahankan identitas yang ada tanpa merusak struktur bangunan eksisting;
- Menambah elemen-elemen lingkungan yang sesuai dengan karakter bangunan dan lingkungan yang dapat memperkuat nilai kawasan pusaka

Konsep elemen perancangan kota lainnya, yang meliputi tata bangunan, sirkulasi dan penghubung, pedestrian, tata kualitas lingkungan dan penanda, serta prasarana dan utilitas lingkungan.

Implementasi dari konsep tersebut disajikan dalam rancangan sesuai visualisasi pada gambar-gambar berikut : Penataan Bangunan Bersejarah Museum Kota Probolinggo (kiri atas dan bawah), Penataan Kawasan Alun-Alun Kota Probolinggo (kanan atas dan bawah)





4. KESIMPULAN

Dari kegiatan yang telah dilakukan termasuk pengusulan implementasi perancangan kawasan dengan pendekatan revitalisasi, maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Kawasan yang (pernah) mengalami vitalitas tinggi, namun kemudian mengalami degradasi fungsi, harus ditingkatkan lagi vitalitasnya
- b. Kawasan yang fungsi (pemanfaatannya) lebih rendah daripada nilai (pemanfaatan) lahannya dalam hal ini dapat

disebut sebagai kawasan yang penggunaannya *under utilized* memerlukan penataan ulang.

c. Kawasan yang akan dikembangkan merupakan kawasan dalam konteks pelestarian pusaka,

Sedangkan dari sisi “*marketing places*” guna memasarkan potensi yang ada dan hasil dari revitalisasi ini adalah dengan melakukan upaya penyusunan panduan arahan pengendalian pada masa pelaksanaan Revitalisasi Kota Lama sebagai berikut:

- dibentuk Badan atau Unit Pelaksana Pembangunan Kawasan Kota Lama bertugas menetapkan rencana dan indikasi program pelaksanaan Revitalisasi Kota Lama. Termasuk di dalamnya penetapan kelembagaan yang terlibat dan wewenang masing-masing.
- Rencana dan indikasi program pelaksanaan Revitalisasi Kota Lama tersebut harus memuat paket-paket kegiatan pelaksanaan dan pengendaliannya. Pembagian paket-paket dimaksud dapat didasarkan atas segmen-segmen kawasan, atas dasar sektor pembangunan (sektor sarana, prasarana, bangunan, RTH, dsb.) atau atas dasar *stakeholders* yang terlibat (kegiatan pembangunan oleh Pemerintah Kabupaten atau kota, kalangan usaha, atau masyarakat).
- Badan atau Unit Pelaksana Pembangunan Kawasan Kota Lama menyiapkan bentuk pelibatan dan pemasaran paket-paket pembangunan untuk setiap *stakeholders* di kawasan Kota Lama. Dalam kaitan ini dapat dibuat kategori paket-paket pembangunan untuk instansi-instansi pemerintah terkait (secara sektoral), paket untuk instansi pemerintah yang menggunakan lahan di kawasan ini (Dinas Pendapatan Daerah, dll.), paket investasi untuk kalangan usaha, serta paket untuk masyarakat setempat (pemilik lahan/bangunan di Kota Lama).

- Paket-paket pembangunan dimaksud telah diidentifikasi detail kegiatan fisik, sosial dan ekonominya, yang disesuaikan dengan kepentingan serta tanggung jawab *stakeholders*, dan disesuaikan pula dengan keutuhan sistem kota. Dengan demikian rincian paket-paket pembangunan di kawasan Kota Lama ini mampu memenuhi kebutuhan lokal, namun tetap merupakan bagian integral (bagian yang tak terpisahkan) dari rencana pembangunan kota Sidoarjo secara keseluruhan.
- Badan atau Unit Pelaksana Pembangunan Kawasan Kota Lama menetapkan persyaratan teknis masing-masing paket pembangunan, baik dari segi fisik, sosial maupun ekonomi, serta menetapkan rencana pelaksanaan dan pengendalian di lapangan. Khusus menyangkut rencana pelaksanaan dan pengendalian ini perlu mengacu pada kesepakatan yang telah dibuat bersama para *stakeholders* ketika menyusun pedoman pengendalian administrasi pelaksanaan. Dengan demikian dapat diharapkan pelaksanaan di lapangan tidak mengalami hambatan dari pihak *stakeholders*, karena telah mengakomodasikan aspirasi mereka.

DAFTAR PUSTAKA

- Cheshmehzangi, Ali. (2012) “*Identity and Public Realm*” AcE-Bs 2012 ASEAN Conference on Environment-Behaviour Studies, Bangkok, Thailand, 16-18 July 2012
- Cojanu, Daniel. (2014). “*Homo Localis. Interpreting Cultural Identity as Spirit of Place*” *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 149 page 212 – 216
- Danisworo. (1995). “Sumber Daya Budaya dan Konservasi Kota dalam Konteks Perancangan Kota”, *Lokakarya Pariwisata Perkotaan: Pengembangan Sumber Daya Alam dan Lingkungan Binaan di Kota sebagai Basis Pariwisata Perkotaan*. Pusat Studi Penelitian Pariwisata, Bandung.
- Day, Christopher. (2002). “*Spirit & Place ; healing our environment, healing environment*”. Architectural Press, Oxford
- Garnham, Launce (1985). *Maintaining The Spirit of Place : A Process for The Preservation of Town Character*. PDA Publishers Corporation, Mesa, Arizona.
- Kottler, Philip; Donal Haider; & Irving Rein. (1993). “*Marketing Places*”. The Free Press. New York
- Miles, Malcolm (2007). *Cities and Cultures*, Routledge, London
- Norberg-Schulz, C. (1980). “*Genius loci: Towards a phenomenology of architecture*”. Rizzoli, New York
- Soemardi, Ahmad Rida (1995). *Arsitektur dan Kesenambungan Sejarah*. Arsitek Muda Indonesia, Jakarta.
- Sulistyo, Broto. dkk. (2010). “Laporan Akhir Penyusunan Penataan Dan Revitalisasi Kawasan Kota Sidoarjo Tahun 2010”. Pramathana Consultant.
- Tiesdell, Steven; Taner & Heath, Tim (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press, Oxford.
- Uzzell, David (1992). *Heritage Interpretation Vol. 2 : A Visitor Experience*. Belhaven Press, London.

Van Ellen, F & Spijkerman, S.C. (1991). *Urban Heritage of Kota Lama in Surabaya, Indonesia*. Field Work. Faculty of Architecture Housing, Urban Design and Planning, Delft University of Technology, Delft

Laporan Penataan Dan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Sidoarjo. (2010)

Laporan Rencana Aksi Kota Pusaka Kota Probolinggo (RAKP). (2015)

Laporan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kota Probolinggo. (2016)

