

## Revitalisasi Ruang Kantung Permukiman di atas Rawa-Rawa Sungai Maram pada Inti Blok Kawasan Pasar Kota Jambi

**Denny Iwan Setyawan**

*Ikatan Arsitek Indonesia*

Email: [deone.setyawan@gmail.com](mailto:deone.setyawan@gmail.com)

(Received: 11 Oktober 2023 / Revised: 28 Oktober 2023 / Accepted: 02 November 2023)

### Abstrak

Pada kawasan lama Kota Jambi, yaitu yang dikenal sebagai Kawasan Pasar dilalui oleh Sungai Maram. Dalam inti blok besar dan sedang yang dilalui sungai tersebut terbentuk rawa-rawa dengan permukiman lama berarsitektur panggung dengan tiang kayu. Area ini membentuk kantung-kantung kekumuhan yang terisolir dan cenderung menjadi patologi urban. Di sisi lain, pada area yang mengalami degradasi kualitas lingkungan hidup dan binaan menjadi area tersisa yang masih berpopulasi, di antara sebagian besar kawasan yang telah mengalami gentrifikasi. Permasalahan dalam upaya memperbaiki kualitas lingkungan tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkait dengan keseimbangan urban secara keseluruhan. Untuk menyelesaikan permasalahan diperlukan penelaahan untuk memperoleh gambaran permasalahan yang dialami. Pada analisis dijumpai adanya banyak hal yang tak lepas dari kondisi *urban decline*. Di antara penyelesaian yang diperlukan adalah strategi repopulasi yang dikaitkan dengan revitalisasi kawasan secara menyeluruh. Juga diperlukan mediasi antara dua sisi paradoksal hunian dan komersial. Untuk menjembatani diperlukan fungsi peralihan. Mengkonservasi permukiman dengan arsitektur vernakular yang bernilai pusaka, bisa menjadi cara untuk mempertahankan komunitas yang menghidupi dan merawat area rawa-rawa ini. Fungsi peralihan akan menjadi katalisator bagi kedua sisi, yang memerlukan vitalitas urban tinggi dan sisi lain dengan kebutuhan kohesi sosial yang baik.

Kata kunci: *revitalisasi, kantung permukiman, rawa-rawa, sungai maram, inti blok*

### Abstract

In the old area of Jambi City, namely what is known as the Pasar Area, the Maram River passes through. In the core of the large and medium blocks through which the river flows, swamps are formed with old settlements with stilt architecture with wooden pillars. These areas form isolated pockets of slums and tend to become urban pathologies. On the other hand, areas that experience degradation in the quality of the living and built environment are the remaining areas that are still populated, among the majority of areas that have experienced gentrification. Problems in efforts to improve environmental quality do not stand alone, but are interrelated with the overall urban balance. To solve problems, research is needed to obtain an overview of the problems experienced. In the analysis, it was found that there were many things that could not be separated from the condition of urban decline. Among the solutions needed is a repopulation strategy linked to the overall revitalization of the area. There is also a need for mediation between the two paradoxical sides of residential and commercial. To bridge, a switching function is needed. Conserving settlements with vernacular architecture of heritage value could be a way to maintain the communities that support and care for these swamp areas. The transition function will be a catalyst for both sides, one that requires high urban vitality and the other side that needs good social cohesion.

Keywords: *revitalization, residential pocket, swamps, maram river, block core*

## 1. Latar Belakang

Kawasan Pasar di Kota Jambi merupakan kawasan lama dari pusat kota lama yang struktur awalnya sebagai kota modern dibangun pemerintah kolonial Belanda pada awal abad ke-20. Struktur kawasan membentuk blok-blok massa dengan deretan ruko yang rapat pada sisi luarnya, namun pada beberapa blok besar memiliki rongga di sisi dalam yang berisi permukiman dengan rumah-rumah panggung berbahan kayu. Rongga bagian dalam yang terkurung oleh lapisan bangunan ruko berlantai 2-4 lantai adalah area berawa-rawa yang terbentuk oleh aliran sungai Maram. Sungai ini bermuara pada Sungai Asam yang membatasi kawasan Pasar pada sisi barat.

Ketika kondisi kawasan ini mengalami *urban decline* (Setyawan, 2023), maka permasalahan di kantung-kantung blok yang berupa area rawa-rawa tersebut menjadi semakin terancam. Gentrifikasi yang terjadi pada ruko-ruko kawasan, membuat kawasan mati di malam hari, menyisakan kawasan permukiman di area berawa-rawa tersebut. Kondisi terisolir dengan buruknya infrastruktur menjadikan area ini sebagai lingkungan kumuh. Kualitas lingkungan hidup semakin rendah, dan area ini menjadi area buangan limbah lingkungan. Secara konteks urban, area ini menjadi semacam patologi (Rossi, 1982) yang bisa dikatakan tak banyak memberi peran bagi vitalitas urban, terkecuali sekedar sebagai area tersisa yang masih benar-benar ditinggali oleh penduduk.

Dalam kondisi area permukiman di atas rawa-rawa dalam blok kawasan yang makin menurun kualitas lingkungan di tengah keterkurungan blok kawasan, dapat dijumpai permasalahan mengenai bagaimana memperbaiki kualitas lingkungan area ini sekaligus memberikan peran dalam konteks vitalitas urban kawasan. Maka tujuan penelitian untuk menemukan cara merevitalisasi untuk memperbaiki kondisi lingkungan area yang terisolir di tengah kawasan perdagangan Pasar, sehingga bisa memiliki peran bagi perkembangan kawasan urban.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian diawali dengan memahami permasalahan dalam lingkup pengamatan dengan pengaruh kontekstualnya. Untuk itu dilakukan dengan pendekatan rasionalistik, berbekal pisau bedah teoritis untuk melihat fakta lapangan. Dalam upaya mengatasi permasalahan di area rawa-rawa Sungai Maram yang terkungkung di tengah blok ruko di kawasan perdagangan, terlebih dahulu dibedah kondisinya dengan pendekatan *Tissue Analysis* pada lingkup kontekstual. Untuk itu dipergunakan analisis pada beberapa aspek penting dalam perancangan urban merujuk pada Teori Hamid Shirvani (Shirvani, 1985), yaitu antara lain pada tata guna lahan (*land use*), pola ruang dan massa serta sistem sirkulasi kawasan.

## 3. Hasil dan Pembahasan

Dalam konteks Kawasan Pasar secara keseluruhan dapat dilihat kondisi terkini secara fungsi telah menjadi cenderung homogen sebagai kawasan perdagangan. Perkembangan pesat kota, terutama setelah tahun 60-an, ditandai dengan menjamurnya ruko-ruko batu menggantikan ruko-ruko kayu lama. Pada beberapa dekade belakangan justru mengalami kemunduran, sebagai fenomena *urban decline* (Setyawan, 2023). Akibat dari matinya beberapa fungsi di dalam kawasan yang sebelumnya merupakan pusat kota lama (*downtown*) Jambi ini,

menjadikan terganggunya keseimbangan fungsi dan guna dalam kawasan. Meskipun beberapa aktivitas pendukung (*activity support*) masih bertahan, kondisinya sudah jauh dari berimbang dan cenderung menurun. Banyak dijumpai ruang-ruang bangunan yang kosong tak dimanfaatkan. Bahkan dengan bangunan tipologi ruko yang rata-rata berketinggi 2-3 lantai atau lebih, namun hanya memanfaatkan lantai dasar saja dengan sedikit yang masih memanfaatkan lantai atas, maka ruang kosong tak berfungsi justru lebih banyak dari pada ruang bermanfaatnya. Walaupun begitu, adanya pembagian komoditas perdagangan dan jenis jasa dalam fungsi perdagangan kawasan, menjadi satu potensi yang dapat dikembangkan untuk mengembalikan dan memperkuat diversitas fungsi dan populasi.

Membaca morfologi kawasan saat ini, dimana terbentuk blok-blok yang mengisi struktur ruang yang dibentuk dari era kolonial. Dari sisi koridor jaringan jalan di internal kawasan maupun sekeliling kawasan, terlihat sebagai kondisi padat dengan deretan ruko rapat yang memenuhi sisi luar blok. Namun pada blok sedang dan besar membentuk ruang berdensitas rendah. Khususnya di sepanjang aliran Sungai Maram, terlihat secara jelas sebagai rongga inti berbentuk area rawa-rawa dengan permukiman rumah-rumah panggung kayu. Seperti terlihat pada Gambar 1, ada 2 blok sedang dan 1 blok besar. Sebagai blok paling besar dalam kawasan, rongga intinya juga cukup besar.



Gambar 1 Blok-blok dalam kawasan yang dilalui Sungai Maram membentuk ruang-ruang berkepadatan rendah di inti berupa rawa-rawa dengan permukiman rumah panggung kayu.

Rumah panggung kayu di dalam area rawa ini, merupakan rumah-rumah lama yang kontras dengan ruko-ruko batu di sekeliling kawasan. Namun beberapa tempat sudah disisipi dengan rumah dan bangunan panggung dengan tiang-tiang dari beton. Terdapat juga area Pasar Sijimat dengan komoditas dagang berupa pakaian dengan

bangunan struktur panggung beton, maupun beberapa masih terbuat dari kayu. Terdapat juga bangunan bertingkat baru sebagai pengembangan dari ruko yang ada di sisi luar blok.

Kondisi lingkungan rawa-rawa sangat buruk dengan banyaknya sampah yang menunjukkan area ini lebih sebagai area belakang atau area buangan. Ruko-ruko yang mengurung sepenuhnya berorientasi ke luar ke arah jalan, maka sisi yang menghadap ke arah area rawa merupakan dinding-dinding masif sisi belakang ruko.

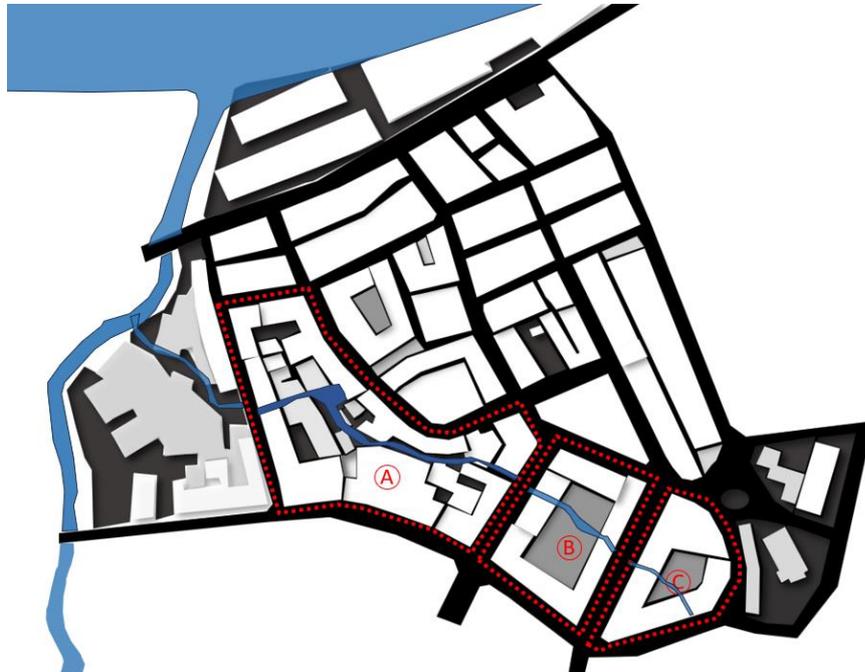


Gambar 2 Situasi dalam inti Blok A: (1) Rumah-rumah panggung kayu yang terhubung dengan titian panggung kayu yang sebagian besar sudah diganti dengan titian beton; (2) Kondisi rawa-rawa saat surut dengan meninggalkan sampah-sampah di bawah panggung rumah; (3) dan (4) deretan sisi belakang ruko tepi jalan yang membentuk dinding masif mengelilingi area.

Faktor lain yang terkait dan turut menjadi penyebab *urban decline* sehingga perlu menjadi pertimbangan dalam mengembangkan tata guna lahan yang berimbang dalam kawasan, adalah fenomena gentrifikasi kawasan. Dari model multiguna vertikal ruko, dengan fungsi dan guna perdagangan di lantai dasar dan hunian di lantai atas, berubah menjadi fungsi guna tunggal. Ruang-ruko di atas dari lantai 2 hingga 4, menjadi area kosong. Dalam kondisi demikian percampuran fungsi yang berkaitan dengan diversitas berkurang dan bahkan menjadikan kawasan ini sebagai kota mati di malam hari, yang hanya menyisakan kehidupan di kantong-kantong permukiman berawa sepanjang aliran Sungai Maram dan Sungai Asam yang terkurung deretan ruko-ruko. Dengan demikian, pembacaan tata guna lahan dan tingkat kepadatan kawasan perlu melihat juga sebagai *multilayer* secara vertikal.

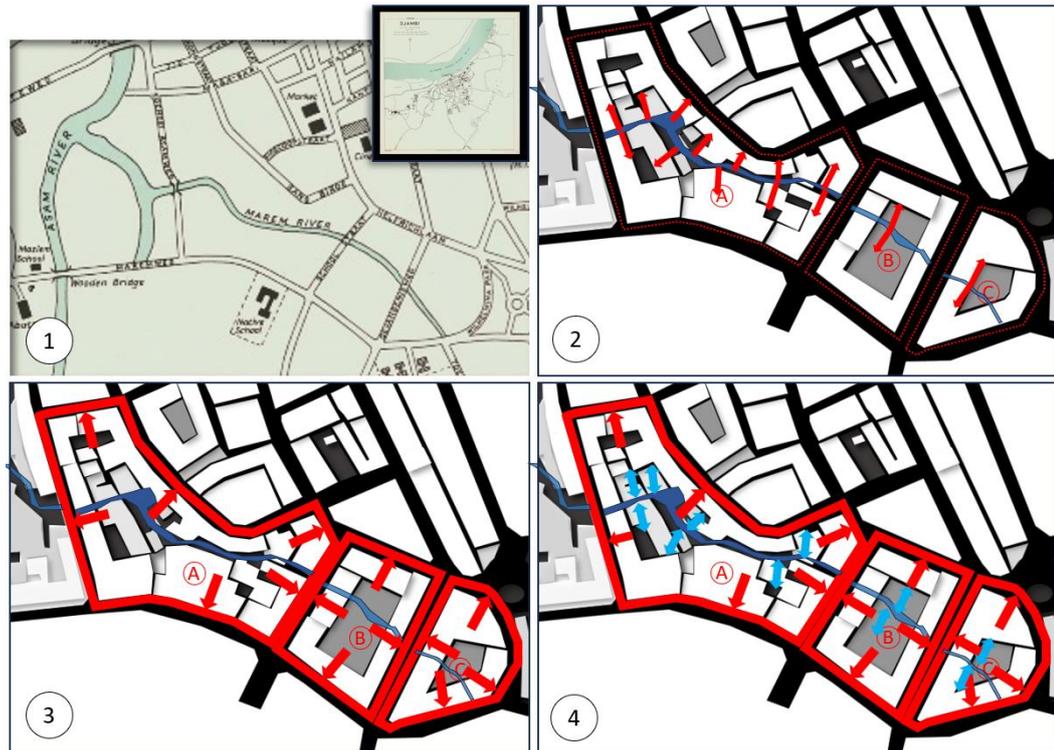
Kepadatan kawasan yang terlihat dari sisi koridor jaringan jalan dalam kawasan dengan deretan ruko padat, melalui kajian tata massa dan ruang, terlihat sebagai blok-blok rapat yang terbentuk dalam pola kapling. Kontradiksi kepadatan

massa dan pembentukan ruang, terlihat pada ruko-ruko besar dan sedang yang justru memiliki rongga ruang di tengahnya. Jika dilihat secara *superimpose* dengan aspek geografis ekologis, dengan keberadaan Sungai Maram, terlihat bentuk kantung-kantung tersebut berkeseuaian dengan posisi sungai (Gambar 3).



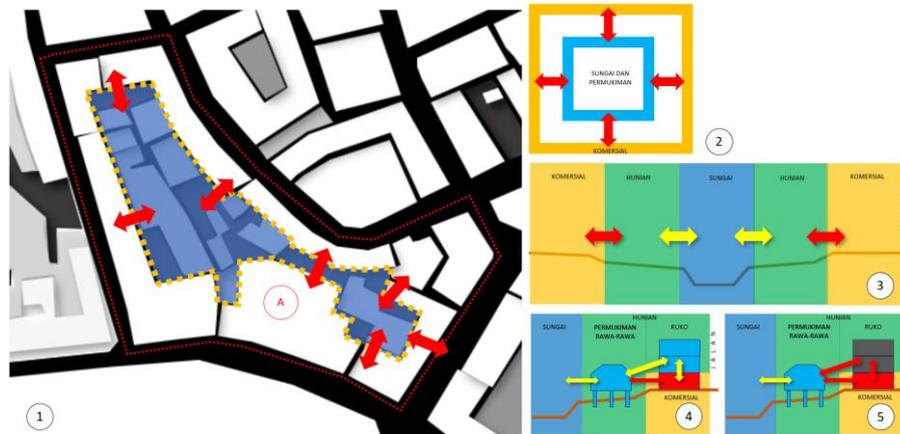
Gambar 3 Pola ruang dan massa yang sekaligus memperlihatkan tingkat kepadatan dalam kawasan.

Demikian dari yang terlihat bisa dibaca daya pembentuk urbannya dalam beberapa sudut pandang (Gambar 4), yaitu yang pertama kondisi alamiah Sungai Maram mendorong bentukan lingkungan fisik terbangun (*built environment*) dan memberi jarak daripadanya. Yang kedua, jarak yang dibuat akibat pemadatan pembangunan fisik ke sisi terdekat pada jaringan jalan, sebagai bentuk pertarungan ekonomis untuk mendapatkan akses market terdekat, menyisakan celah ruang negatif. Ruang antara sungai dan bangunan berkembang menjadi area berkarakter rawa-rawa yang menjadi tempat buangan limbah dan drainase dari sisi tepi jalan. Apabila sedikit menengok ke historis kawasan, maka model ke dua rasional, mengingat pembentukan plot (kavling) lahan melalui pola jaringan jalan terbuat lebih dahulu pada masa kolonial. Namun peran kultur sungai tidak bisa diabaikan. Maka bisa dijumpai model ke tiga dimana selain faktor perebutan ruang untuk mendominasi akses market pada sisi jalan, juga terjadi relasi kehidupan kultur sungai. Jambi yang terbentuk sebagai peradaban tepian sungai, sudah jauh-jauh hari memiliki kehidupan kultur sungai yang kuat. Maka perkembangan permukiman tepian Sungai Maram menjadi suatu hal yang wajar, terlebih dengan keterhubungan Sungai Maram dengan area muara Sungai Asam pada Sungai Batanghari.



Gambar 4 Proses pembentukan ruang negatif dalam blok A, B dan C yang dibaca dalam 3 model. 1) Peta Kota Jambi tahun 1945 (arsip Australia National Library) dengan perbesaran area blok dalam Kawasan Pasar kini yang memperlihatkan kondisi sesuai rancangan kota awal; 2) Model bentuk urban oleh dorongan atau tekanan (*force*) ekstensif kehidupan sungai; 3) Model tarikan elemen jalan sebagai akses *market* yang diperebutkan; 4) Kombinasi 2 aspek, yaitu pendekatan perebutan ruang akses *market* pada tepian jalan dan interaksi sungai dengan kehidupan permukiman sungai.

Jika terfokus pada blok amatan dan merujuk pada pemikiran Jane Jacob (Jacobs, 1961), ukuran blok terlalu besar untuk bisa menciptakan tingkat interaksi populasi yang tinggi. Tingkat interaksi populasi yang tinggi menentukan tingkat vitalitas kawasan urban. Maka sesuai pemikiran tersebut semestinya blok-blok besar bisa dipecah atau dibuat jalan tembusan yang memotong-motong beberapa bagian blok. Beberapa jalan tembusan gang yang ada, sebenarnya bisa mendukung solusi ini. Namun dengan fungsi inti blok sebagai area permukiman, dimana di kondisi gentrifikasi populasi kawasan yang dominan, area terhuni dari sedikit yang tersisa ini menjadi penting untuk dipertahankan, agar tetap ada penghuni dalam kawasan. Bukan sekedar pengguna (*user*) ruko-ruko. Sehingga terjadi kondisi paradoks jika jalan-jalan tembusan diperkuat menjadi akses perlintasan menembus blok. Tingkat kepadatan populasi menurunkan kohesi sosial (Mouratidis & Poortinga, 2020) yang dibutuhkan area permukiman. Di lain sisi, lingkungan alamiah berperan positif terhadap sosial kohesi permukiman.



Gambar 5 Model hubungan pada Blok A: 1) Hubungan kontradiktif dengan ketegangan antara fungsi fungsi hunian dan komersial; 2) Bagan ketegangan kulit blok dengan inti blok; 3) Zona hubungan fungsi, geografis dan struktur kota; 4) Hubungan pada masa vitalitas baik di kawasan; 5) Hubungan saat memasuki kondisi *urban decline*.

Dalam kajian sirkulasi, area ini sangat kecil perannya dalam mobilitas kawasan. Jalur sirkulasi berupa jalan sempit panggung dengan konstruksi kayu dan sebagian telah diganti struktur beton, lebih banyak dipergunakan pemilik atau pengguna rumah-tumah dalam area. Selebihnya sedikit orang memanfaatkan sebagai jalur tembusan. Sirkulasi pejalan kaki lebih banyak mengitari blok yang berukuran besar ini, di sepanjang *arcade* ruko-ruko di Jalan WR Supratman, Jalan Wahid Hasyim dan Jalan Ir. Sutami yang merupakan koridor internal kawasan, serta Jalan Husni Thamrin di sisi Selatan sebagai jalan perimeter luar kawasan. Jaringan jalan internal kawasan merupakan jaringan sirkulasi dalam sistem parkir tertutup dengan gerbang akses berbayar. Sehingga kendaraan yang memasuki kawasan hanya yang benar-benar berkepentingan dengan aktivitas dalam kawasan saja. Tidak lagi terjadi mobilitas tembusan sebagaimana dirancang dahulu di era kolonial, yang menghubungkan area pelabuhan di sisi Sungai Batanghari di utara dengan taman *Wilhemina Park* di selatan dan kawasan pusat pemerintahan di timur.



Gambar 6 Sirkulasi di lingkungan kontekstual Kawasan Pasar.

Jalur kendaraan bermotor di siang hari dalam kawasan sekeliling blok pada area penelitian hanya melalui Jalan Ir. Sutami. Sementara Jalan W.R. Supratman dan Jalan K.H. Wahid Hasyim tidak dilalui kendaraan pengunjung, hanya sesekali diakses pemilik atau pengguna ruko yang ada di sisi jalan. Itu pun lebih banyak pada waktu sebelum dan sesudah jam ramai di kawasan, yaitu pada pagi hari atau sore hingga malamnya. Jalan Husni Thamrin di selatan kawasan, merupakan jalan besar dengan median pemisah yang dilalui juga oleh angkutan kota. Dengan demikian akses langsung dari moda angkutan publik hanya dapat dijangkau dari jalan ini. Apabila hendak memasuki ke area dalam blok, mesti melalui satu lorong tembusan sempit di sisi selatan dan barat daya.

#### **4. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1 Kesimpulan**

Melalui pemikiran Jane Jacob (Jacobs, 1961) dan Peter De Bois (Koe, 2013) dikenali dalam memperbaiki vitalitas urban di antaranya diperlukan suatu kondisi dengan diversitas yang tinggi, atau dikatakan membentuk kawasan mixed-use. Maka pendekatan tersebut menjadi pilihan strategis yang diperlukan untuk merevitalisasi kawasan Pasar (Setyawan, 2023) sebagai kawasan perdagangan dan bekas pusat kota lama. Hanya saja perlu suatu konservasi terhadap permukiman, yang secara arsitektur juga memiliki nilai pusaka (*heritage*) maupun lingkungan ekologis rawa-rawa Sungai Maram.

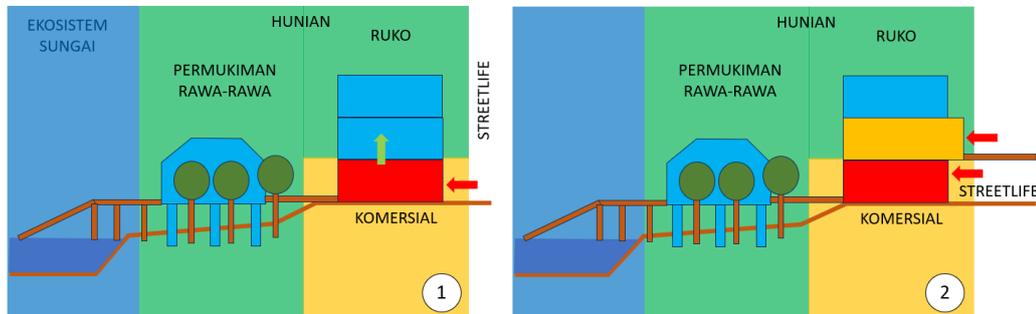
Berangkat dari kondisi paradoksal antara vitalitas urban pada fungsi perdagangan dan kohesi sosial permukiman serta kebutuhan diversitas kegiatan dan populasi, maka hal yang sejalan adalah dengan menggunakan pendekatan mixed-use sebagai transisi dua sisi fungsi yang berlawanan tersebut. Keberadaan ruang-ruang kosong di lantai atas ruko-ruko, khususnya deret ruko padat yang mengelilingi area permukiman dan rawa Sungai Maram bisa menjadi katalisator penghubung. Potensi ruang yang mati ini perlu diisi kembali oleh populasi dengan pendekatan *placemaking* pada sisi ruang urban kawasan maupun hubungan dialektis dengan ruang ekologis rawa-rawa dan permukiman di atasnya sebagai daya tarik baru menghidupkan hunian campuran vertikal pada ruko-ruko.

Keberimbangan area-area dalam kawasan menjadi kunci dalam memperbaiki kawasan yang mengalami penurunan vitalitas. Dengan keberimbangan dan keterhubungan yang baik, maka tiap bagian dalam kawasan bisa berperan dalam kehidupan kawasan. Pada sisi komersial, vibransitas dapat ditingkatkan dengan memberi peluang kreasi dalam diversitas kegiatan pemanfaatan dan populasinya. Sedangkan sisi hunian dibawa ke dalam kondisi dengan kualitas lingkungan yang baik dan kohesi sosial yang memadai untuk memberi kesempatan dan ruang bagi komunitas menjaga, merawat dan menghidupi kawasan.

##### **4.2 Saran**

Strategi yang dikembangkan dari sisi ruang urban dengan streetlifanya yang vibrant dan kreatif. Sedangkan sisi dalam blok melalui kualitas hidup dan lingkungan yang baik dan bersinergi. Dan yang tidak kalah penting adalah mengembangkan media penghubung antara sisi karakteristik hunian yang cenderung berpola alami dan adaptif (vernacular di lahan rawa) serta cenderung prifat komunal di dalam inti blok dengan karakteristik komersial di sisi kulit blok yang membatasi dengan strretlife yang sepenuhnya bersifat publik. Infill fungsi

semi publik hingga semi priyat bahkan priyat dimungkinkan di area ini dengan memanfaatkan pendekatan multilayer yang secara struktur melekat pada model ruko.



Gambar 7 Alternatif model: (1) Dengan ditopang strategi *placemaking* di area ruang publik dengan revitalisasi *streetlife*-nya, menghidupkan kembali sisi hunian dari unit-unit ruko (repopulasi); (2) Menciptakan peluang-peluang baru dengan model-model pemanfaatan yang inovatif dan beragam dalam *layer-layer* berbeda untuk terciptanya paduan aktivitas ekonomi dengan sosial budaya, serta ditopang dengan penciptaan akses baru yang langsung pada *level* lantai yang dituju (*multilevel approach*).

Selanjutnya diharapkan kajian lanjut yang lebih mendalam dalam mengembangkan zona peralihan tersebut melalui beragam model fungsi maupun guna. Sebagaimana juga diperlukan kajian dalam *placemaking* di ruang publik, termasuk pengembangan ruang-ruang publik yang inklusif dan kreatif dalam keterbatasan lahan. Kajian teknis ekologis dan sosiologis yang mendalam juga diperlukan pada pengembangan kawasan inti, disamping pendekatan infrastruktur yang cenderung *rigid*.

### Daftar Kepustakaan

- Jacobs, J. (1961). The Death and Life of Great American Cities. In *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.
- Koe, D. M. De. (2013). *Urban Vitality Through a Mix of Land-uses and Functions : An Addition to Citymaker*. 36. <https://edepot.wur.nl/273611>
- Mouratidis, K., & Poortinga, W. (2020). Built environment, urban vitality and social cohesion: Do vibrant neighborhoods foster strong communities? *Landscape and Urban Planning*, 204(January), 103951. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2020.103951>
- Rossi, A. (1982). The architecture of The City. In *Kybernetes* (Vol. 11, Issue 3). MIT Press. <https://doi.org/10.1108/eb005618>
- Setyawan, D. I. (2023). *Revitalisasi Kawasan Pasar di kota Jambi Dengan Pendekatan Vitalitas Urban*. Universitas bung Hatta.
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold.