

Arahan Pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *Heritage Tourism*

Muhammad Rifqi Faghrezi dan Putu Rudy Satiawan
Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
e-mail: puturudy@gmail.com

Abstrak—Kawasan Kayutangan Kota Malang dulunya merupakan pusat kota pada tahun 1914. Hal ini dapat dibuktikan dengan dapat ditemukannya peninggalan-peninggalan bersejarah serta tampilan visual bangunan-bangunan yang ada di Kawasan ini. Koridor Jalan Basuki Rahmat atau dulunya Kayutangan merupakan salah satu koridor jalan bersejarah yang membentuk karakter khas Kota Malang, yang secara visual dibentuk oleh deretan fasad bangunan di sepanjang Jalan Basuki Rahmat atau yang dulu disebut Jalan Kayutangan. Namun, Kawasan Kayutangan telah mengalami perubahan baik secara fisik maupun non-fisik seiring berjalannya waktu dan berkembangnya perkotaan yang menyebabkan berkurangnya nilai sejarah dan ciri khas yang dimilikinya. Penelitian ini memiliki dua tahap analisis. Tahap pertama yaitu analisis faktor – faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism menggunakan analisis Delphi. Kemudian tahap kedua atau tahap terakhir yaitu analisis arahan pengembangan yang sesuai pada Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai heritage tourism yang menggunakan beberapa acuan seperti tinjauan teori, kondisi eksisting kawasan, best practice, dan tinjauan kebijakan. Hasil dari penelitian ini didapatkan 11 faktor yang mempengaruhi Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai heritage tourism melalui Analisis Delphi. Setelah ditemukan ke-11 faktor tersebut maka ditemukan arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism. Arahan tersebut berfokus pada penyalarsan fasade bangunan cagar budaya, peningkatan dan perlindungan fisik cagar budaya, peningkatan sarana dan prasarana, peningkatan aksesibilitas dan pemasaran, serta meningkatkan kebijakan dan keterlibatan masyarakat dalam pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang.

Kata Kunci—Arahan Pengembangan, Cagar Budaya, Heritage Tourism, Koridor Basuki Rahmat, Kawasan Kayutangan.

I. PENDAHULUAN

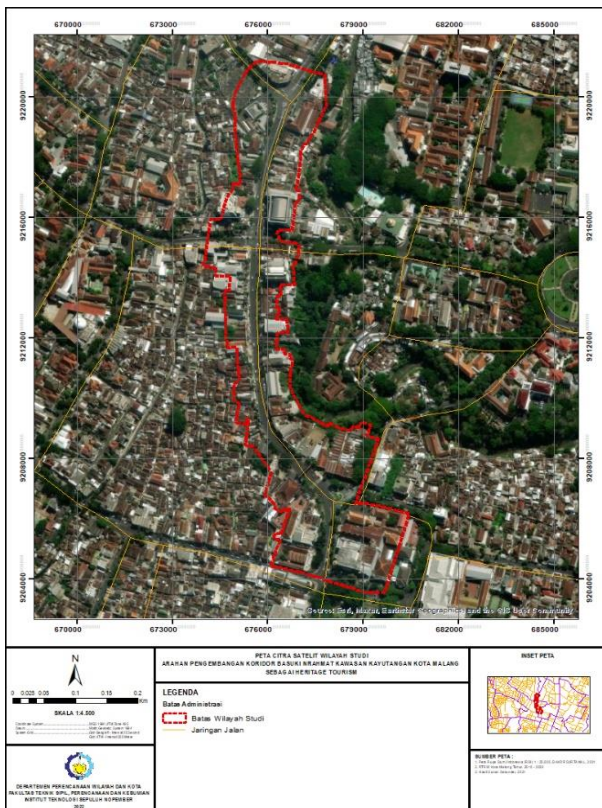
PELESTARIAN dan konservasi cagar budaya saat ini perlu dilakukan seiring peningkatan kepadatan serta perkembangan kota-kota di negara berkembang seperti Indonesia. Konservasi dan pembangunan kota-kota bersejarah bukan merupakan hambatan terhadap kemajuan zaman, tetapi justru dapat mewujudkan lingkungan kota yang lebih harmonis antara bangunan yang lama dengan bangunan yang baru [1]. Pelestarian cagar budaya merupakan salah satu jenis pendekatan dalam perencanaan kota atau penataan ruang yang bertujuan untuk mempertahankan, melindungi, memelihara serta memanfaatkan bangunan cagar budaya demi kepentingan pembangunan. Kawasan *Urban Heritage* atau yang dikenal sebagai Kawasan Cagar Budaya merupakan kawasan yang pernah menjadi pusat-pusat dari

Tabel 1.
Variabel Penelitian

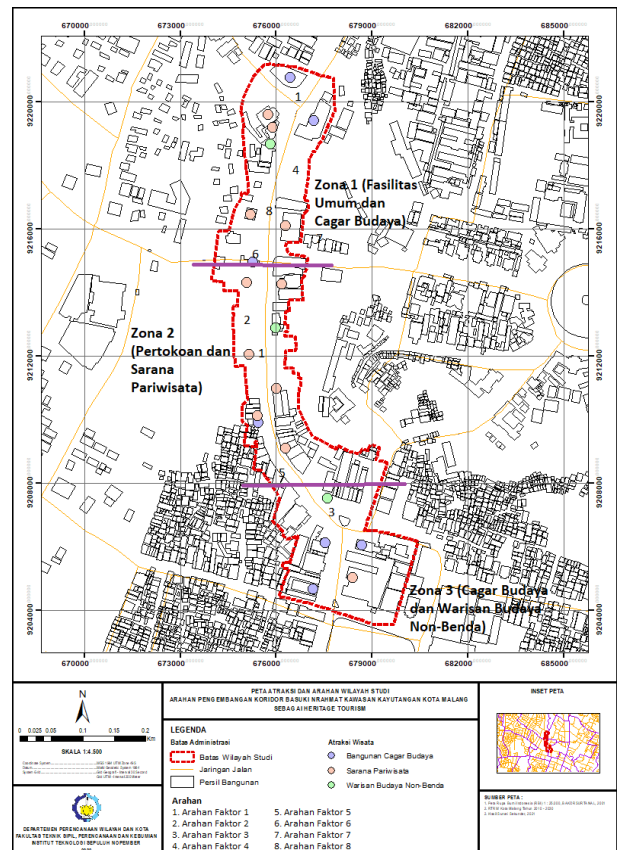
Indikator	Variabel
Karakteristik dan kondisi Kawasan Cagar Budaya Sarana dan Prasarana Pariwisata Aksesibilitas	Kekhasan cagar budaya
	Kondisi fisik cagar budaya
	Kondisi warisan budaya non benda
	Ketersediaan sarana pariwisata
	Ketersediaan prasarana pariwisata
Pemasaran Kelembagaan	Ketersediaan transportasi umum menuju kawasan heritage
	Fasilitas pendukung transportasi
	Kondisi jaringan jalan
	Strategi pemasaran
	Kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage
	Keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan

kompleksitas fungsi kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya yang mengakumulasikan makna kesejarahan (historical significance). Pelestarian cagar budaya ini bisa dilakukan dengan memanfaatkannya sesuai dalam kebijakan yang termaktub pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Pemajuan Kebudayaan dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya bahwa objek pemajuan kebudayaan dan cagar budaya bisa dimanfaatkan untuk kepentingan pariwisata. Pemanfaatan pariwisata di sini juga bisa dipahami sebagai pengembangan objek pemajuan kebudayaan dan pelestarian cagar budaya menjadi produk wisata yang dituju-kan bagi wisatawan dengan motivasi budaya yang memberikan dampak positif terutama bagi objek pemajuan kebudayaan dan pelestarian cagar budaya itu sendiri, serta juga bagi kelompok komunitas dan masyarakat yang berada dan hidup di sekitarnya. Dalam pemanfaatan pariwisata, Urban Heritage Tourism merupakan sebuah konsep pariwisata yang akhir-akhir ini banyak dikembangkan di kota-kota besar di seluruh penjuru dunia. Sebuah konsep pariwisata yang sebenarnya sederhana dengan memanfaatkan lingkungan binaan maupun alam yang dimiliki oleh sebuah kota, yang memiliki nilai historis tersendiri.

Malang adalah kota terbesar kedua setelah Surabaya di Jawa Timur dan merupakan salah satu hasil terbaik perencanaan kota kolonial Hindia Belanda. Bisa dibuktikan dengan banyaknya peninggalan kolonial arsitektur yang masih berdiri megah [2]. Peninggalan kolonial berbentuk Kawasan Urban Heritage yang masih ada saat ini di Kota Malang salah satunya terdapat di Kawasan Kayutangan lebih tepatnya di Koridor Jalan Basuki Rahmat. Kawasan Kayutangan ini dulunya merupakan pusat kota pada tahun



Gambar 1. Peta citra satelit wilayah studi.



Gambar 2. Peta Atraksi dan Arahkan pada Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan.

1914. Hal ini dapat dibuktikan dengan dapat ditemukannya peninggalan-peninggalan bersejarah serta tampilan visual bangunan-bangunan yang ada di Kawasan ini. Koridor Jalan Kayu Tangan merupakan salah satu koridor jalan bersejarah yang membentuk karakter khas Kota Malang, yang secara visual dibentuk oleh deretan fasad bangunan di sepanjang Jalan Kayu Tangan. Kota Malang sendiri ditetapkan sebagai Kota Pendidikan/Kota Pelajar, Kota Industri dan Kota Pariwisata atau bisa disebut dengan “Tri Bina Cita Kota Malang” sejak tahun 1962 melalui Sidang Paripurna Gotong Royong Kotapraja Malang. Pariwisata di sini menjadi salah satu pokok cita-cita masyarakat Kota Malang yang harus dibina dan menjadi upaya yang dapat dilakukan pemerintah Kota Malang adalah dengan memaksimalkan pendapatan daerah. Karena Kota Malang merupakan kota bersejarah hasil penjajahan Belanda dan memiliki banyak sekali peninggalan sejarah, maka potensi ini dapat dikembangkan sebagai daya tarik wisata Kota Malang.

RTRW Kota Malang tahun 2010-2030, Kawasan Kayutangan masuk ke dalam kawasan wisata budaya dalam rencana pengembangan fasilitas perkotaan. Hal ini karena Kawasan Kayutangan khususnya Koridor Basuki Rahmat memiliki nilai sejarah sebagai atraksi atau daya tarik wisata. Namun, Kawasan Kayutangan telah mengalami perubahan baik secara fisik maupun non-fisik seiring berjalannya waktu dan berkembangnya perkotaan. Terdapat perubahan dan pembongkaran bangunan-bangunan kuno bersejarah yang ada di Kawasan Kayutangan meskipun telah diatur dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Malang Nomor SK/104/U/II'80 yang kemudian diperkuat menjadi Perda No. 5 Tahun 1987 dan kemudian dilakukan perubahan menjadi Perda No. 10 tahun 1989 yang isinya mengatur tentang larangan merubah atau membongkar bangunan yang memiliki nilai sejarah termasuk Kawasan Kayutangan,

sehingga menghilangkan ciri atau karakter visual lama Kayutangan yang menganut aliran *Nieuwe Bouwen* [3]. Perkembangan yang terjadi, dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perubahan kota, maka kawasan ini cenderung diabaikan dalam pembangunan kota Malang [4]. Kayutangan berubah menjadi kawasan modern yang ditandai dengan mudarnya gaya arsitektur kolonial yang ada di kawasan tersebut akibat perkembangan bisnis [5]. Nilai sejarah yang kuat dari Koridor Kayutangan tampaknya kurang diproses dan dilestarikan. Selain itu, citranya sebagai kawasan pusat perbelanjaan pada masa kolonial memudar seiring dengan berkembangnya pusat perbelanjaan modern [6]. Perubahan-perubahan ini mengurangi nilai sejarah dan ciri khas yang dimiliki Kawasan Kayutangan yang berpotensi dapat mengurangi vitalitas kawasan itu sendiri, menurunnya kondisi fisik bangunan dan kekhasan kawasan dapat menurunkan vitalitas kawasan.

Untuk mewujudkan kawasan wisata sesuai RTRW Kota Malang 2010-2030 serta mengatasi perubahan yang dialami oleh Kawasan Kayutangan khususnya Koridor Basuki Rahmat, Pemerintah Kota Malang telah memberikan upaya dengan menetapkan Kawasan Kayutangan menjadi Ibu Kota Heritage Malang Raya dan merencanakan untuk proyek revitalisasi pada tahun 2019. Proyek revitalisasi ini telah dijalankan sejak tahun 2020, namun proyek ini juga belum menyelesaikan masalah yang disebutkan sebelumnya. Proyek ini justru menambah masalah baru seperti, (1) Terdapat reklame di salah satu bangunan bersejarah yang melanggar izin Dinas Ketenagakerjaan dan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan dapat mengganggu estetika serta nilai orisinalitas dari bangunan bersejarah

Tabel 2.
Kondisi Eksisting

Faktor	Kondisi Eksisting
Ciri khas kawasan	Kawasan penelitian memang terkenal dengan ciri khas yang dimilikinya yaitu bangunan cagar budaya yang telah dibangun dari zaman kolonial atau penjajahan Belanda. Cagar budaya tersebut berbentuk pertokoan di sepanjang jalan yang dibangun sejak tahun 1930-1940 dengan fasade bangunan berarsitektur aliran <i>Nieuwe Bouwen</i> menunjukkan kolaborasi yang sempurna antara ciri khas bangunan periode sebelumnya yang direnovasi karena mengikuti perkembangan trend atau karena perluasan vertikal. Ciri dari bangunan arsitektur <i>Nieuwe Bouwen</i> adalah warna cat putih namun kondisi saat ini warna bangunan pada Kawasan Penelitian masih beragam dan tidak selaras.
Kondisi fisik bangunan cagar budaya	Berdasarkan kondisi eksisting, seiring dengan perubahan waktu dan zaman terdapat beberapa kerusakan pada bangunan di wilayah penelitian berupa pemudaran cat, beberapa vandalisme yang menutupi fasade bangunan, dan juga pengelupasan lapisan bangunan akibat hujan. Kawasan Kayutangan juga selama ini belum ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya melalui SK resmi dari pemerintah dan hanya ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Ekonomi. Hal ini menyebabkan degradasi nilai historis yang dimiliki bangunan-bangunan pada kawasan penelitian
Terdapat warisan budaya non benda	Pada kawasan penelitian, terdapat beberapa warisan budaya non benda seperti kerajinan, pertunjukkan musik, dan tradisi kuliner. Untuk pertunjukkan musik sudah mulai dilaksanakan dan dipertontonkan secara rutin di kawasan penelitian. Terdapat pula beberapa tempat yang menjual berbagai kuliner khususnya kuliner khas Kota Malang yang bisa dinikmati pengunjung. Namun untuk pameran karya seni masih jarang diperlihatkan.
Ketersediaan dan kondisi sarana pariwisata	Sarana kepariwisataan yang terdapat pada Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang dapat dikatakan cukup lengkap seperti sarana perhotelan, rumah makan, perdagangan dan jasa, dan perbankan.
Ketersediaan dan kondisi prasarana pariwisata	Prasarana pada kawasan penelitian, secara ketersediaan prasarana dasar seperti kelistrikan, air, telekomunikasi, sudah cukup lengkap dan memadai.
Ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan	Terdapat beberapa trayek angkutan umum yang melalui kawasan. Trayek yang melalui kawasan yaitu angkutan kota dan bus wisata yang khusus melewati Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang. Hal ini tidak didukung dengan adanya fasilitas halte. Tidak adanya halte akan menyulitkan aksesibilitas pengunjung yang menggunakan angkutan umum.
Ketersediaan dan kondisi fasilitas pendukung transportasi	Dalam kawasan penelitian terdapat fasilitas pendukung transportasi Namun parkir belum tersedia dengan baik. Para pengunjung terpaksa memarkirkan kendaraan mereka secara on-street atau di badan jalan. Hal ini bisa menimbulkan kemacetan yang dapat mengganggu kemudahan mencapai objek wisata.
Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai	Ketersediaan jaringan jalan sudah cukup dan memadai mengingat lokasinya yang berada di pusat kota. Terdapat pula jalur sepeda yang dapat digunakan oleh pengguna sepeda.
Terdapat strategi pemasaran oleh pengelola	Pada kawasan penelitian. Strategi pemasaran sudah dilakukan oleh pihak Disporapar Kota Malang dan pokdarwis. Pemasaran biasanya dilakukan melalui media sosial. Terdapat pula beberapa event besar yang dilaksanakan di Kawasan Kayutangan bekerja sama dengan para UMKM maupun pekerja seni lokal. Pemasaran dinilai cukup dilihat dari mulai banyaknya pengunjung yang datang ke kawasan.
Kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage	Pada kawasan penelitian sudah terdapat beberapa kebijakan yang mengatur seperti pada RTRW, RDTR, RTBL, Perda tentang bangunan cagar budaya, dan SK tentang cagar budaya. Namun masih terdapat beberapa kebijakan yang kurang seperti RIPPANDA yang mengatur tentang pariwisata Kota Malang, serta kawasan penelitian belum ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya dan hanya ditetapkan sebagai kawasan strategis ekonomi. Belum adanya lembaga pengelola khusus maupun UPT yang mengelola Kawasan Kayutangan.
Keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan	Pelibatan masyarakat di kawasan penelitian masih belum terlihat secara nyata. Masyarakat serta pokdarwis masih jarang sekali untuk diundang dalam FGD, rapat maupun musyawarah. Pemerintah juga jarang melakukan sosialisasi, pemerintah masih mengambil keputusan secara sepihak. Bentuk perencanaan masih berupa top-down.

tersebut oleh Tim Ahli Cagar Budaya (TACB) Kota Malang. Reklame ini sempat dilakukan penyevelan oleh pihak Bapenda Kota Malang pada tahun 2020, namun segel sudah dilepas Kembali dan reklame masih terpajang hingga saat ini. (2) Terbatasnya ruang untuk parkir kendaraan bermotor sehingga trotoar hingga jalur sepeda yang beralih fungsi jadi tempat parkir di Jalan Basuki Rahmat, Kota Malang. Hal ini merupakan masalah pada ancillary service yang dapat menghambat Kawasan Kayutangan sebagai kawasan wisata budaya atau heritage.

Dari paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat potensi serta permasalahan yang terdapat pada Kawasan Kayutangan khususnya Koridor Basuki Rahmat. Terdapat potensi karena terdapat atraksi wisata sebagai wisata heritage berupa peninggalan sejarah di Kawasan Kayutangan. Permasalahan tersebut adalah berkurangnya nilai sejarah dan ciri khas pada Kawasan Kayutangan diakibatkan perubahan-perubahan yang telah dilakukan baik secara fisik maupun non-fisik. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah kota malang belum dapat menyelesaikan masalah tersebut dan juga menghambat daya tarik wisata Kawasan Kayutangan. Maka dari itu salah satu cara untuk melestarikan nilai sejarah dan ciri khas yang sudah mulai pudar ini yaitu dengan

menjadikan dan mengembangkannya sebagai kawasan heritage tourism. Maka diperlukan penelitian berupa "Arahan Pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Heritage Tourism" untuk melaksanakan hal tersebut.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu penelitian kualitatif dengan sifat deskriptif preskriptif dengan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan rasionalistik.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah hal yang diteliti dan memiliki ukuran, baik ukuran yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Variable penelitian didapat dari hasil sintesis kajian pustaka pada Bab 2 dan pengorganisasian hasil sintesis tersebut akan menjadi variabel dalam penelitian ini. Variabel tersebut ditunjukkan dalam Tabel 1.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yan digunakan dalam penelitian ini

Tabel 3.
Hasil Eksplorasi Delphi Tahap I

No	Faktor	R1	R2	R3	R4	R5	R6
1	Ciri khas kawasan	S	S	S	S	S	S
2	Kondisi fisik bangunan cagar budaya	S	S	S	S	S	S
3	Terdapat warisan budaya non benda	S	S	S	S	S	S
4	Ketersediaan dan kondisi sarana pariwisata	S	S	S	S	S	S
5	Ketersediaan dan kondisi prasarana pariwisata	S	S	S	S	S	S
6	Ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan	TS	S	S	S	S	S
7	Ketersediaan dan kondisi fasilitas pendukung transportasi	S	S	S	S	S	S
8	Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai	S	S	S	S	TS	S
9	Terdapat strategi pemasaran oleh pengelola	S	S	S	S	S	S
10	Kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage	S	S	S	S	S	S
11	Keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan	S	S	S	S	S	S

Tabel 4.
Hasil Eksplorasi Delphi Iterasi Tahap II

No	Faktor	R1	R2	R3	R4	R5	R6
1	Ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan	S	S	S	S	S	S
2	Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai	S	S	S	S	S	S

Tabel 5.
Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Heritage Tourism

No.	Faktor
1	Ciri khas kawasan
2	Kondisi fisik bangunan cagar budaya
3	Terdapat warisan budaya non benda
4	Ketersediaan dan kondisi sarana pariwisata
5	Ketersediaan dan kondisi prasarana pariwisata
6	Ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan
7	Ketersediaan dan kondisi fasilitas pendukung transportasi
8	Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai
9	Terdapat strategi pemasaran oleh pengelola
10	Kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage
11	Keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan

adalah pengumpulan data secara primer dan sekunder. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan untuk menentukan kuesioner faktor – faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism* dan observasi untuk mengetahui data kondisi di lapangan secara faktual dan terbaru. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan metode literatur serta media informasi lain. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan untuk menemukan sumber-sumber tinjauan pustaka yang berguna sebagai landasan-landasan teori dari penelitian yang dibahas serta sintesis pustaka dalam pengambilan variabel. Selain itu digunakan untuk menemukan data-data yang tidak dapat ditemukan dalam metode survei primer

D. Menganalisis Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang Sebagai Heritage Tourism.

Untuk mengetahui faktor penyebab pengembangan di kawasan penelitian, tahap yang pertama yaitu fiksasi faktor dengan analisis Delphi. Analisis Delphi digunakan untuk memperoleh konsensus atau kesepakatan sehingga diperoleh konvergensi opini. Analisis dilakukan dengan mendiskusikan variabel yang didapat dari hasil kajian pustaka dengan kondisi eksisting di kawasan penelitian. Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap faktor-faktor pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism* yang dihasilkan dari wawancara

pada expert terkait telah mencapai konsensus. Bila belum mencapai konsensus, akan dilakukan iterasi hingga dihasilkan faktor-faktor yang konsensus antar expert terkait. Hasil dari analisis Delphi adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai *heritage tourism*.

E. Perumusan Arah Pengembangan yang Sesuai Pada Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Sebagai Heritage Tourism

Untuk menghasilkan rumusan arahan pengembangan yang sesuai pada Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai *heritage tourism*, akan menggunakan analisis triangulasi dengan tujuan untuk menghasilkan rumusan tunggal arahan pengembangan dari sudut pandang para ahli yang berbeda.

Pada dasarnya, analisis triangulasi menggunakan lebih dari 1 sumber data yang berbeda yang nantinya akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam perumusan arahan pengembangan di kawasan penelitian sebagai kawasan wisata heritage yang implementatif. Dalam penelitian ini, sumber acuan yang akan digunakan adalah: (1) Kondisi eksisting. (2) Teori-teori yang berkaitan dengan pengembangan kawasan cagar budaya sebagai *heritage tourism*. (3) Best practice. (4) Tinjauan kebijakan.

Untuk data kondisi eksisting pada kawasan, dilakukan pada tahap pertama sebagai tahap pengumpulan data sebelum dilakukan analisis data. Data kondisi eksisting ini dapat dilakukan dengan metode pengumpulan data secara primer

Tabel 6.

Arahan Pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Heritage Tourism Menggunakan Analisis Triangulasi

Faktor	Arahan Pengembangan
Ciri khas kawasan	Mengembalikan fasade bangunan berarsitektur <i>Nieuwe Bouwen</i> untuk memperkuat ciri khas Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan melalui: <ol style="list-style-type: none"> Penggunaan warna yang senada pada permukaan bangunan. Penataan reklame agar sesuai dan selaras dengan fasade bangunan sekitarnya. Pemberian sanksi pada pemilik yang melakukan pembongkaran bangunan. Pemberian insentif kepada pemilik bangunan yang mau memperbaiki bangunan.
Kondisi fisik bangunan cagar budaya	<ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Kawasan Cagar Budaya. - Melakukan preservasi konservasi, dan pemugaran pada bangunan cagar budaya yang sudah ditetapkan, dengan konsep <i>adaptive reuse</i> untuk dijadikan fungsi baru sebagai penambah kegiatan dan atraksi wisata.
Terdapat warisan budaya non benda	Menyediakan ruang untuk keberlangsungan kegiatan yang merepresentasikan Warisan Budaya Non-benda.
Ketersediaan dan kondisi sarana pariwisata	Mendorong Pemerintah Kota agar memberikan kemudahan perizinan bagi pihak pelaku usaha dalam menyediakan sarana kepariwisataan dengan tetap mempertahankan ciri khas Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan dan keselarasan dengan bangunan sekitar.
Ketersediaan dan kondisi prasarana pariwisata	Mengusulkan kepada Pemerintah Kota untuk penyediaan dan perawatan prasarana pariwisata yang belum tersedia dan memadai dengan memperhatikan konsep pengembangan <i>heritage tourism</i> sebagai bentuk kemudahan, kenyamanan dan keamanan bagi para pengunjung yang datang ke Kawasan Kayutangan.
Ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan	Mendorong Pemerintah Kota dalam meningkatkan penggunaan transportasi publik oleh masyarakat menuju Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan melalui penyediaan fasilitas halte yang memiliki desain selaras dengan bangunan di Kawasan Kayutangan.
Ketersediaan dan kondisi fasilitas pendukung transportasi	Menstimulasi Pemerintah Kota dalam penyediaan ruang parkir yang memadai untuk meningkatkan aksesibilitas menuju Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan serta meningkatkan pemanfaatan sistem transportasi umum ke seluruh obyek wisata Kota Malang khususnya Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan.
Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai	Mendorong Pemerintah Kota dalam memanfaatkan dan mempertahankan ketersediaan jaringan jalan yang memadai sebagai sarana peningkatan aksesibilitas Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan khususnya transportasi umum dan sepeda.
Terdapat strategi pemasaran oleh pengelola	<ul style="list-style-type: none"> - Mendorong Pemerintah Kota untuk meningkatkan strategi pemasaran melalui perumusan profil Kawasan Kayutangan dengan branding <i>heritage tourism</i> yang menarik dengan memanfaatkan website dan media sosial Pemerintah Kota. - Mengusulkan kepada Pemerintah Kota untuk melaksanakan <i>event</i> yang mengangkat kearifan lokal secara rutin dan memuatnya dalam kalender <i>event</i> Kawasan Kayutangan secara periodikal. - Mengusulkan kepada Dinas Pariwisata Kota Malang untuk menyediakan paket wisata untuk meningkatkan pemasaran sekaligus mengintegrasikan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan dengan destinasi wisata di sekitarnya.
Kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage	<ul style="list-style-type: none"> - Mendorong Pemerintah Kota untuk merumuskan dokumen khusus berupa Buku Grand Design sebagai pedoman seluruh pihak dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Kayutangan - Mengusulkan kepada Pemerintah Kota untuk membentuk sebuah kelembagaan khusus yang memiliki fungsi dan tugas dalam pengelolaan Kawasan Kayutangan, dapat berupa UPT maupun badan pengelola kawasan.
Keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan	<ul style="list-style-type: none"> - Meningkatkan partisipasi publik dalam pengelolaan Kayutangan melalui agenda FGD dengan masyarakat dan pokdarwis secara rutin untuk menampung aspirasi masyarakat terutama dalam pengambilan keputusan sebagai bentuk penerapan perencanaan bottom-up. - Mengusulkan Pemerintah Kota khususnya Dinas Pariwisata untuk melaksanakan pelatihan, bimbingan, dan sosialisasi kepada masyarakat Kawasan Kayutangan khususnya pokdarwis terkait pengelolaan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai <i>heritage tourism</i>.

melalui observasi, ataupun secara sekunder melalui literatur. Setelah data kondisi eksisting kawasan ini didapatkan, baru selanjutnya akan dilakukan analisis triangulasi untuk mendapatkan arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism*.

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Gambaran Umum Wilayah

Pada penelitian ini wilayah yang dijadikan lokasi penelitian adalah Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang. Kayutangan bisa disebut sebagai kawasan dan koridor bersejarah dikarenakan pada masa dahulu atau lebih tepatnya masa penjajahan Belanda, kawasan ini merupakan pusat dari Kota Malang. Hal ini dibuktikan dengan terdapatnya peninggalan – peninggalan yang masih bisa ditemui di kawasan ini, seperti beberapa bangunan peninggalan kolonial Belanda yang masih

memiliki bentuk asli.

Wilayah penelitian terletak di Kelurahan Kauman dengan luas lahan kelurahan sekitar 8,83 km². Populasi yang ada di Kelurahan ini sebanyak 8.525 jiwa. Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan terdapat di letak yang sangat strategis terhadap Kota Malang. Karena pada masa lalu daerah ini, merupakan pusat dari Kota Malang. Koridor Kayutangan di masa lalu juga menjadi jalan utama menuju pusat kota dari arah Surabaya, di mana fungsi itu tetap bertahan hingga sekarang. Kawasan ini pada masa kolonial juga merupakan pusat ekonomi dan perdagangan, hal ini dibuktikan hingga sekarang koridor jalan didominasi oleh penggunaan lahan perdagangan dan jasa dibuktikan dengan banyaknya pertokoan dan pusat bisnis lainnya (Gambar 1).

B. Kondisi Eksisting

Data kondisi eksisting didapatkan melalui metode observasi secara langsung, wawancara dengan *expert*, dan didukung dengan data sekunder melalui literatur maupun

media cetak, internet, dan media elektronik. Kondisi eksisting pada wilayah penelitian terdapat pada Tabel 2.

C. Analisis Delphi untuk Menentukan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Heritage Tourism

Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism digunakan metode analisis Delphi. Analisis Delphi yaitu sebuah usaha guna memperoleh consensus group yang dilakukan secara kontinu, sehingga didapatkan kesamaan opini setiap expert.

Untuk mendapatkan expert dalam analisis Delphi, sebelumnya dilakukan terlebih dahulu pemetaan stakeholders kunci. Expert didapatkan dari hasil analisis stakeholder, di mana peneliti memberikan penilaian berdasarkan tingkat kepentingan, tingkat pengaruh, dan tingkat dampak terhadap penelitian. Expert yang dipilih merupakan expert yang memiliki hubungan, pengetahuan, dan kapasitas tentang Kawasan Cagar Budaya serta pariwisata heritage. Selanjutnya expert yang telah dipilih memiliki peran untuk menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism. Selanjutnya dilakukan Analisis Delphi untuk mengeksplorasi dan menguji faktor-faktor tersebut (Tabel 3).

Hasil eksplorasi Delphi dalam tahap ini akan dijadikan sebagai dasar untuk putaran selanjutnya (iterasi) hingga mencapai konsensus terkait faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism.

D. Analisis Delphi Tahap II (Iterasi dan Eksplorasi Faktor)

Dalam tahap selanjutnya setelah didapatkan hasil eksplorasi analisis Delphi, maka dilakukan pengembangan kuesioner. Tahap ini dilakukan karena terdapat faktor yang belum mendapatkan konsensus pada tahap eksplorasi sebelumnya, yang juga dijadikan basis dalam penyusunan kuesioner wawancara di tahap iterasi. Secara umum kuesioner wawancara di tahap iterasi sama dengan kuesioner pada tahap sebelumnya, hanya saja berbeda pada variabel yang digunakan yaitu faktor yang belum mendapatkan konsensus.

Untuk expert yang digunakan sama dengan expert pada tahap sebelumnya. Pada tahap iterasi maka diperlukan penggalian expert terhadap faktor-faktor yang belum mencapai konsensus. Untuk hasil iterasi pendapat expert secara keseluruhan dapat dilihat pada Tabel 4.

Hasil analisis Delphi yang telah mencapai konsensus ini merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism*. Pada tahap berikutnya, faktor-faktor tersebut akan digunakan untuk merumuskan arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism*. Tabel 5 merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism*.

E. Perumusan Arahan Pengembangan yang Sesuai untuk Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai Heritage Tourism

Setelah mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism dari hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya, maka akan dirumuskan arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism. Perumusan arahan pengembangan menggunakan metode analisis triangulasi, yang mana sumber data yang digunakan adalah kondisi eksisting kawasan penelitian, tinjauan teori mengenai pengembangan kawasan heritage tourism, tinjauan kebijakan yang berkaitan, serta best practice dari berbagai kota.

Best practice yang akan digunakan dalam analisis ini adalah Kawasan Malioboro Yogyakarta, Kawasan Wisata Borobudur, dan Kawasan Kota Lama Semarang. Untuk tinjauan kebijakan yang digunakan yaitu RTRW Kota Malang tahun 2010-2030, RTBL BWP Malang Tengah, Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2013, Perda Kota Malang No. 1 Tahun 2018 tentang Cagar Budaya, dan UU Cipta Kerja.

Selanjutnya analisis triangulasi untuk merumuskan arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai heritage tourism tersaji pada Tabel 6 dan Gambar 2.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab satu hingga bab empat, maka dapat disimpulkan bahwa Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang dapat dikembangkan sebagai Kawasan *Heritage Tourism*. Berdasarkan Analisis Delphi didapatkan 11 faktor yang mempengaruhi pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang sebagai *heritage tourism*. Faktor tersebut antara lain: ciri khas kawasan, kondisi fisik bangunan cagar budaya, terdapat warisan budaya non benda, ketersediaan dan kondisi sarana pariwisata, ketersediaan dan kondisi prasarana pariwisata, ketersediaan angkutan umum yang melalui kawasan, ketersediaan dan kondisi fasilitas pendukung transportasi, ketersediaan dan kondisi jaringan jalan yang memadai, terdapat strategi pemasaran oleh pengelola, kebijakan pemerintah mengenai pengembangan kawasan heritage, keterlibatan masyarakat oleh pemerintah di kawasan heritage dalam proses pengembangan kawasan. Dari 11 faktor tadi ditemukan 16 arahan pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan sebagai *heritage tourism* yang didapatkan melalui analisis triangulasi. Arahan tersebut berfokus pada penyelarasan fasade bangunan cagar budaya, peningkatan dan perlindungan fisik cagar budaya, peningkatan sarana dan prasarana, peningkatan aksesibilitas dan pemasaran, serta meningkatkan kebijakan dan keterlibatan masyarakat dalam pengembangan Koridor Basuki Rahmat Kawasan Kayutangan Kota Malang

DAFTAR PUSTAKA

- [1] L. Mulyadi and G. Sukowiyono, "Kajian Bangunan Bersejarah di Kota Malang sebagai Pusaka Kota (Urban Heritage) Pendekatan Persepsi Masyarakat," *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI*. IPLBI, Malang, 2014,

- [Online]. Available: <http://eprints.itn.ac.id/id/eprint/3556>.
- [2] Handinoto, *Arsitektur dan Kota-Kota di Jawa pada Masa Kolonial*, 1st ed. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- [3] Handinoto, Soehargo, and P. H. *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*, 1st ed. Yogyakarta: Penerbit Andi, 1996.
- [4] A. M. Ridjal, A. Antariksa, N. Suryasari, and J. T. Santoso, "Building form berdasarkan sejarah kawasan bangunan pada Jalan Basuki Rahmat Malang," *RUAS (Review Urban. Archit. Stud.)*, vol. 14, no. 2, pp. 34–46, 2017.
- [5] Y. A. Yusran, "Contextualizing Modernization in the Kayutangan Towards Its Images as a Heritage Town Area of Malang," *International International Conference of Heritage & Culture in Integrated Rural-Urban Context (HUNIAN 2019)*. Malang, pp. 97–106, 2020, doi: 10.2991/aer.k.200729.016.
- [6] C. E. Kartika and L. S. Arifin, "Study of open-air museum on Kayutangan Street Corridor," *Dimens. J. Archit. Built Environ.*, vol. 48, no. 1, pp. 75–86, 2021, doi: 10.9744/dimensi.48.1.75-86.