

Konsep Perancangan Dalam Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik Kawasan Perdagangan dan Jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga

Nurgianto¹

Diterima : 6 Desember 2012

Disetujui : 3 Januari 2013

ABSTRACT

Jalan Jenderal Sudirman area in Salatiga has a strong character and a strategic function as a developing commercial area. With the presence of modern markets and star hotels besides having traditional market, this area is now a contender in the regional market. However, the increase of activity intensity which is taking place has not been accompanied by improvement of the environmental carrying capacity, resulting in deteriorating public infrastructures, traffic problem and cluttered informal activities, potentially leading to the degradation of the physical environment. These problems may accumulate and lowers the city's competitiveness, therefore this study tries to formulate a concept of urban design through qualitative descriptive design to revive the environmental quality of Jalan Jenderal Sudirman area in Salatiga. The concept is established based on good urban design criteria employing SWOT analysis to accommodate the potential strengths, weaknesses, threats and opportunities in the study area. The analysis suggested an applicable design concept for Jalan Jenderal Sudirman which includes the following components: provision of refined infrastructures, better management of the informal sector, along with traffic management.

Key words : city center, commercial area, design concept, physical environmental quality

ABSTRAK

Kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga telah memiliki karakter yang kuat dan berfungsi strategis sebagai kawasan komersial. Dengan hadirnya pasar modern dan hotel berbintang disamping pasar tradisional, kawasan ini sekarang merupakan pemain di pasar regional. Namun demikian, peningkatan intensitas kegiatan yang terjadi tidak diimbangi perbaikan daya dukung kawasan sehingga muncul kerusakan sarana-prasarana publik, permasalahan lalu lintas dan aktivitas sektor informal yang kurang tertata sehingga berpotensi mengarah pada penurunan kualitas lingkungan fisik. Permasalahan-permasalahan tersebut dapat terakumulasi dan menurunkan daya saing kota, untuk itu penelitian ini berusaha merumuskan konsep perancangan kota yang tepat melalui perancangan deskriptif kualitatif untuk mengembalikan kualitas lingkungan kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga. Konsep perancangan dirumuskan berdasarkan kriteria-kriteria perancangan kota yang baik menggunakan analisis SWOT untuk mengakomodasi potensi kekuatan, kelemahan, kesempatan, dan ancaman di wilayah studi. Analisis menyarankan konsep perancangan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga yang aplikatif meliputi komponen-komponen: penyediaan sarana dan prasarana yang manusiawi, penataan sektor informal yang lebih baik, serta penataan lalu lintas.

Kata kunci : pusat kota, kawasan perdagangan dan jasa, konsep perancangan, kualitas lingkungan fisik

¹ Bappeda Pemerintah Kota Salatiga, Jawa Tengah
Kontak Penulis : nurgianto@gmail.com

PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan kota ditentukan oleh pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa. Pusat kota yang berkembang menjadi pusat perdagangan memberikan keuntungan bagi perekonomian kota. Kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga berkembang menjadi *Central Business District* (CBD) berskala regional yang melayani Kota Salatiga dan sekitarnya. Sebagai jalan yang berfungsi sebagai jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Semarang dengan Surakarta dan merupakan jalur transportasi nasional, hal ini tidak saja berpengaruh sebagai infrastruktur kota tetapi merangsang tumbuhnya aktifitas perdagangan di Kota Salatiga. Hal ini menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan lahan bagi aktivitas perdagangan dan jasa.

Peningkatan kebutuhan lahan bagi aktivitas perdagangan dan jasa menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan dari ruang terbuka hijau publik menjadi bangunan komersial. Berkurangnya *open space* dan belum memadainya pedestrian yang manusiawi dan aman menjadikan kualitas lingkungan fisik yang menurun. Hal tersebut diperparah dengan aktivitas informal di kawasan ini berupa pedagang kaki lima (PKL) yang menggunakan ruang publik menjadikan kurang nyaman bagi pengguna jalur pejalan kaki dan mengganggu visual. Aktivitas yang terkonsentrasi pada kawasan pusat kota mengakibatkan tarikan pergerakan pengunjung yang mengakibatkan konflik lalu lintas seperti kemacetan, parkir *on street*, bongkar muat, polusi udara dan lain sebagainya. Penerapan jalur satu arah dirasakan kurang optimal mengurangi permasalahan tersebut, justru menyebabkan permasalahan baru di koridor jalan lain, karena belum didukung sarana prasarana penunjang.

Pemerintah Daerah telah mengupayakan penataan di kawasan ini namun karena keterbatasan kemampuan pendanaan dan perencanaan yang terlalu komprehensif dan ideal menjadi penyebab pelaksanaan yang kurang optimal. Perencanaan yang ada belum memuat kerangka konseptual yang integratif antara pendekatan perilaku dan lingkungan dalam penataan koridor jalan komersial sebagai ruang publik. Diperlukannya konsep perancangan yang tepat dalam mengatasi permasalahan tersebut dan mengembangkan potensi yang ada.

Tujuan studi ini adalah untuk mengetahui konsep-konsep perancangan yang tepat untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik kawasan perdagangan dan jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga. Sementara sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah mengidentifikasi karakteristik kawasan jalan jenderal sudirman berdasarkan teori perancangan kota dan elemen perancangan kota, analisis tinjauan makro Kawasan Jalan Jenderal Sudirman terhadap Kota Salatiga, meliputi arah pengembangan kawasan dan konsep pengembangan struktur ruang kota, mengidentifikasi dan melakukan analisis terhadap kondisi eksisting kawasan, meliputi aspek image kawasan, aksesibilitas kawasan, vitalitas kawasan dan tingkat kenyamanan kawasan dan merumuskan konsep perancangan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik kawasan perdagangan dan jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga. Manfaat penelitian ini bagi Pemerintah Kota Salatiga adalah memberikan masukan bagi penetapan kebijakan penataan kawasan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik Kawasan Perdagangan dan Jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga. Sedangkan bagi perkembangan ilmu perancangan kota adalah penelitian ini diharapkan dapat merumuskan konsep perancangan di kawasan pusat kota.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang dilakukan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh objek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan sebagainya, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong, 2007:6). Selanjutnya dalam melakukan analisis digunakan pendekatan deskriptif kualitatif dan analisis SWOT. Analisis deskriptif kualitatif digunakan dengan tujuan membuat deskriptif atau gambaran tentang keadaan yang ada di wilayah studi dan perilaku pengguna baik pedagang maupun pengunjung dalam beraktivitas di dalam kawasan serta mengetahui persepsinya. Analisis SWOT digunakan dalam menganalisis potensi dan kendala dalam meningkatkan kualitas lingkungan fisik kawasan studi yang menggambarkan interaksi antara faktor internal dan faktor eksternal. Teknik sampling dan jumlah sample yang digunakan untuk setiap objek dalam studi ini adalah untuk pedagang teknik sampling yang digunakan adalah *stratified random sampling*, sedangkan responden penentu kebijakan teknik sampling yang digunakan menggunakan *purposif sampling*.

KAJIAN PERANCANGAN KOTA

Perancangan kota merupakan jembatan antara perencanaan kota dan arsitektur, dimana perencanaan kota lebih menekankan pada tata guna lahan, sementara arsitektur kepada perancangan bangunan, sehingga perancangan kota berperan dalam mendesain ruang publik Darmawan (2009:7). Perancangan kota merupakan kelanjutan dari perencanaan kota, karena perencanaan kota belum bisa diimplementasikan secara optimal, maka dapat disimpulkan perancangan kota menekankan pada aspek penataan fisik kota. Sedangkan pengertian perancangan kota menurut Hildebrand Frey (1999:23) adalah kegiatan yang menjadi tanggung jawab semua pihak yang terlibat dalam pengembangan perkotaan, dengan tugas untuk meningkatkan kota dengan desain wilayah, kota dan bentuk fisik dan struktur kawasan, berupa jaringan jalan, *square*, dan ruang individu.

Pentingnya citra mental penduduk suatu kota karena citra yang jelas akan memberikan banyak hal yang sangat penting bagi masyarakatnya, seperti kemampuan untuk berorientasi dengan mudah dan cepat disertai perasaan nyaman karena tidak merasa tersesat, identitas yang kuat terhadap suatu tempat dan keselarasan hubungan dengan tempat-tempat yang lain (Kevin Lynch:1960). Elemen pembentuk citra kota adalah: *paths* (jalur), *edges* (tepi), *districts* (kawasan), *nodes* (simpul), dan *landmark* (tenggeran). Sementara elemen kota membatasi ruang lingkup pembahasan perancangan kota, memberikan gambaran fisiologi kota, sebagai organ kota yang membentuk konstelasi kota. Elemen perancangan kota menurut Shirvani (1985:7) yaitu: tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, area pedestrian, kegiatan pendukung, tanda informasi, dan preservasi.

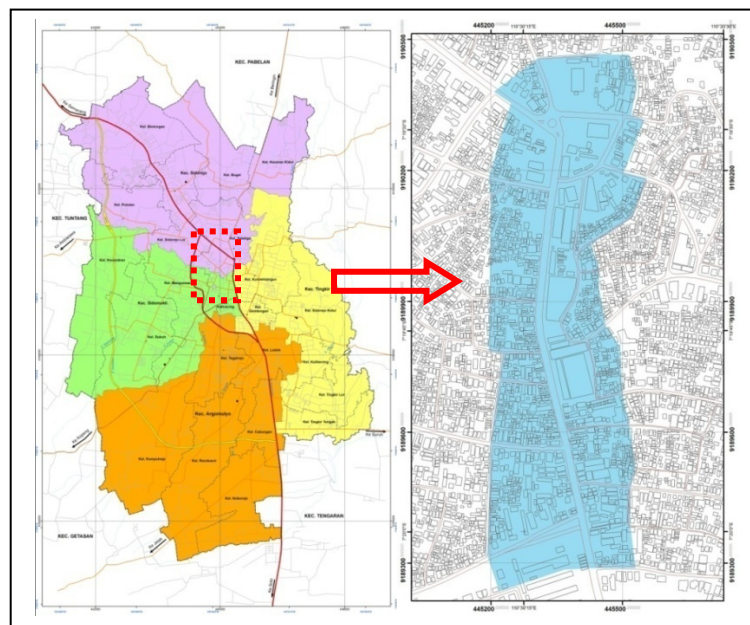
Proses perancangan kota haruslah melibatkan kriteria terukur dan kriteria tak terukur dalam kerangka kerja yang generik sebagaimana dikemukakan Shirvani (1985:122). Suatu kerangka kerja yang seimbang, sejajar, dan adil dalam proses perancangan antara kriteria terukur dan kriteria tak terukur. Dalam penelitian ini lebih ditekankan pada kriteria tak terukur, karena lebih menekankan pada aspek kualitatif di lapangan disamping kriteria terukur telah diketahui dan telah menjadi peraturan yang mengikat di kawasan studi. Kriteria tak terukur menurut Shirvani (1985:127) terdiri dari: pencapaian, kecocokan, pemandangan, identitas, rasa, dan kehidupan. Sebagai ruang publik terdapat faktor-faktor yang mendasari perancangan kota dalam upaya

meningkatkan kualitas ruang publik (Darmawan 2009:88) yaitu: kenyamanan, pencapaian, vitalitas, dan *Image*.

Proses perancangan kota melalui peremajaan dapat dilakukan sebagai upaya penataan kembali suatu wilayah bagian kota dengan fungsi tetap, berubah seluruhnya, maupun meningkatkan fungsi lama dan mengembangkan fungsi baru. Dengan pembaharuan tersebut, diharapkan peremajaan kawasan dapat mencakup empat hal yaitu dalam perekonomian dapat memanfaatkan lahan sesuai dengan fungsi dan nilai yang tinggi, secara sosial dan budaya dapat memberi wadah bagi berlangsungnya interaksi sosial yang lebih baik dan transformasi budaya secara luas, secara fisik peremajaan kawasan diharapkan mampu menciptakan lingkungan hidup yang nyaman dan menarik. Adapun konsep-konsep perancangan kota (Danisworo, 1988) melalui peremajaan kawasan adalah: konservasi, preservasi, rehabilitasi, rekonstruksi, renovasi, gentrifikasi, dan reklamasi

GAMBARAN UMUM

Kota Salatiga mempunyai posisi geografis yang sangat strategis yang menghubungkan antara Kota Semarang dan Surakarta, serta menjadi salah satu kota pendukung pada Kawasan Joglosemar (Jogja-Solo-Semarang) yang memfungsikan sebagai Kota Pendidikan, Kota Transit Pariwisata, serta Kota Perdagangan dan Jasa yang selanjutnya dikenal dengan Tri Fungsi Kota Salatiga. Kawasan Jalan Jenderal Sudirman di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW 2010-2030) termasuk dalam Pusat Pelayanan Kota yang memiliki fungsi sebagai pusat perdagangan jasa dan perkantoran dan ditetapkan sebagai kawasan strategis ekonomi yaitu kawasan strategis perdagangan dan jasa yang meliputi Kelurahan Salatiga, Kelurahan Kutowinangun, Kelurahan Gendongan, dan Kelurahan Kalicacing. Kawasan studi terletak di Kawasan Jalan Jenderal Sudirman berada di tiga kelurahan yang saling berbatasan yaitu Kelurahan Salatiga, Kelurahan Kutowinangun, dan Kelurahan Kalicacing dengan luas wilayah studi \pm 35 Ha.



Sumber: Hasil analisis, 2012

GAMBAR 1
WILAYAH STUDI

ANALISIS KONSEP PERANCANGAN DALAM MENINGKATKAN KUALITAS LINGKUNGAN FISIK KAWASAN JALAN JENDERAL SUDIRMAN KOTA SALATIGA

Analisis Tinjauan Makro Kawasan Jalan Jenderal Sudirman

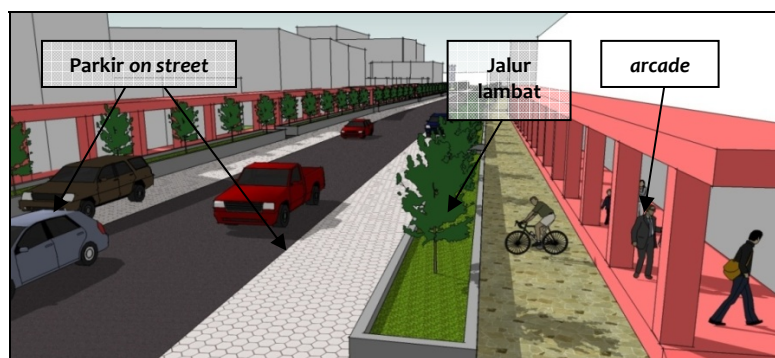
Kawasan Jalan Jenderal Sudirman sebagai pusat kota dengan aktivitas utama perdagangan dan jasa dapat dikembangkan menjadi kawasan dengan kepadatan tinggi dan berpotensi menjadi kawasan wisata belanja dengan skala kota dan regional.

Analisis Image Kawasan Jalan Jenderal Sudirman

Image Kawasan Jalan Jenderal Sudirman belum dapat memberi kesan khusus kepada pengguna dikarenakan belum adanya kesatuan tema di kawasan pada *fasade*, *vista* gunung Merbabu dan Telomoyo yang terhalang bangunan tinggi di beberapa titik, reklame yang belum tertata, dan *landmark* yang terganggu dengan kehadiran patung. Namun, kawasan ini memiliki beberapa bangunan cagar budaya yang dapat memperkuat citra kawasan, konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek *image* adalah rehabilitasi, renovasi, dan konservasi yang digunakan sesuai dengan lokasi dan kegunaannya

Analisis Aksesibilitas Kawasan Jalan Jenderal Sudirman

Aksesibilitas kawasan terganggu dengan adanya ketidakkonsistenan pola arah lalu lintas pada sistem satu arah, penggunaan jalur lambat untuk parkir kendaraan bermotor dan PKL, belum mencukupinya parkir *off street*, pedestrian yang belum mempertimbangkan bagi kaum berkebutuhan khusus (*difable*) seperti penyandang cacat, anak-anak dan manula, serta kapasitas terminal yang kecil menyebabkan angkota ngetem di sekitar bundaran tugu membuat lalu lintas semrawut dan mengganggu visual kota. Konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek aksesibilitas adalah rehabilitasi dan renovasi.



Sumber: Hasil analisis, 2012

GAMBAR 2
PARKIR ON STREET, JALUR LAMBAT, DAN ARCADE

Analisis Vitalitas Kawasan Jalan Jenderal Sudirman

Terjadinya penurunan vitalitas kawasan dengan ditandai rendahnya jumlah kunjungan, pendapatan retribusi yang menurun, dan menurunnya jumlah pedagang. Namun lamanya aktivitas di kawasan masih tinggi, hal tersebut menjadi indikasi terjadinya penurunan vitalitas yang disebabkan karena penurunan kualitas lingkungan fisik Kawasan Jalan Jenderal Sudirman, konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek vitalitas adalah rehabilitasi dan renovasi yang digunakan sesuai dengan lokasi dan kegunaannya.

Analisis Tingkat Kenyamanan Kawasan Jalan Jenderal Sudirman

Tingkat kenyamanan di Kawasan Jalan Jenderal Sudirman masih rendah karena tidak adanya ruang terbuka hijau publik, *street furniture* yang kurang tertata dan kurang terawat, penerangan yang kurang memadai, jaminan keselamatan yang kurang pada fasilitas publik seperti pasar dan sebagainya, serta daya tarik kawasan yang kurang, konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek tingkat kenyamanan adalah rehabilitasi dan renovasi yang digunakan sesuai dengan lokasi dan kegunaannya.

Analisis SWOT Konsep Perancangan Dalam Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik Kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga

Analisis SWOT dapat menggambarkan secara jelas interaksi antara *Internal Strategic Factor Analysis Summary* (IFAS) dan *External Strategic Factor Analysis Summary* (EFAS). Interaksi bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi dalam peningkatan kualitas lingkungan fisik kawasan dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan internal yang dimilikinya. Aspek *image* kawasan, aspek aksesibilitas kawasan, aspek vitalitas kawasan, dan aspek tingkat kenyamanan kawasan berperan sangat penting dalam menentukan konsep perancangan dalam meningkatkan kualitas lingkungan fisik Kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga, berikut hasil analisis SWOT tersebut.

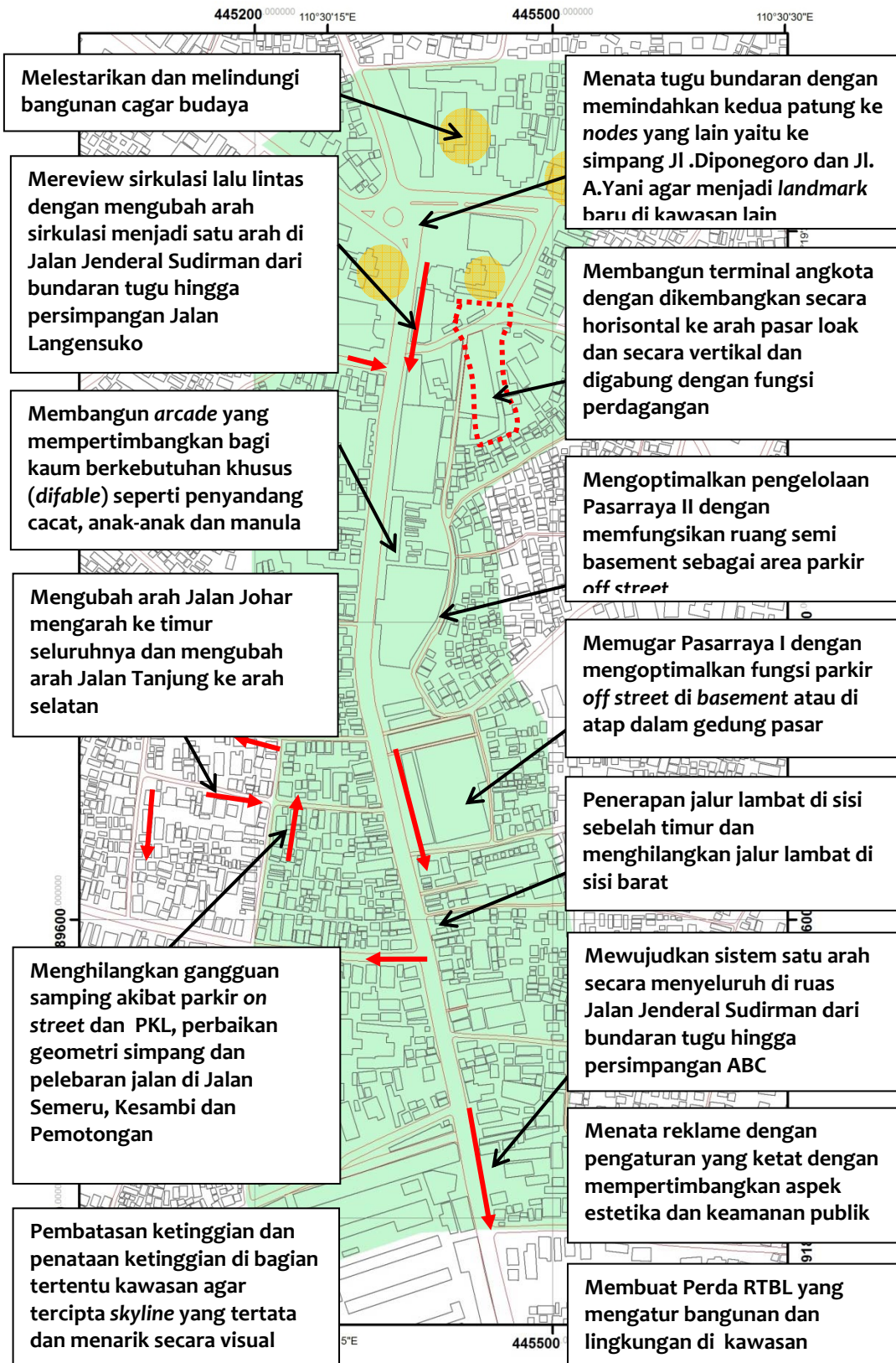
TABEL 1
ANALISIS SWOT KONSEP PERANCANGAN DALAM MENINGKATKAN KUALITAS LINGKUNGAN FISIK DI KAWASAN JALAN JENDERAL SUDIRMAN

<p>EKSTERNAL</p> <p>INTERNAL</p>	<p>OPPORTUNITY (PELUANG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi strategis 2. Sebagai pusat pelayanan kota dengan skala pelayanan kota dan regional 3. Adanya rencana penataan kawasan oleh Pemkot Salatiga 4. Terdapat vista Gunung Merbabu dan Telomoyo 5. Adanya rencana pembangunan <i>arcade</i> oleh Pemkot Salatiga 6. Adanya rencana pembangunan terminal oleh Pemkot Salatiga 7. Adanya rencana pembangunan taman oleh Pemkot Salatiga 8. Sering diadakan kegiatan budaya seperti karnaval di kawasan 	<p>THREAT (ANCAMAN)</p> <p>Adanya kompetisi kawasan perdagangan lain di sekitar Salatiga dan di wilayah regional terhadap perkembangan Kawasan Jalan Jenderal Sudirman Salatiga yang lebih menjamin kenyamanan, keamanan, keselamatan dan daya tarik bagi pengguna</p>
	<p>STRENGTH (POTENSI)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Akumulasi perdagangan tradisional dan modern 2. Terdapat Bangunan cagar budaya yang memperkuat citra kawasan 3. Memiliki potensi pengembangan secara vertikal sehingga memiliki daya tampung yang besar 4. Memiliki lokasi yang berpotensi pengembangan parkir <i>off street</i> 5. Aktivitas kawasan 19 jam menandakan vitalitas 	<p>STRATEGI S – O</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dikembangkan sebagai kawasan wisata belanja (S1,S2,S5,S6,O1,O2,O3,O8) 2. Melestarikan dan melindungi bangunan cagar budaya (S2,O3) 3. Menciptakan event yang lebih sering dan rutin seperti <i>car free day</i> atau festival-festival tahunan lainnya (S1,S5,S6,o8) 4. Memugar Pasarraya I dengan mengoptimalkan fungsi parkir <i>basement</i> atau parkir di atap dalam gedung pasar (S3,S4,O2,O3) 5. Membuat Perda RTBL yang mengatur bangunan dan lingkungan di kawasan (S7,O1,O2,O3)

<p>tinggi</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Terdapat potensi Mal Ramayana sebagai magnet kawasan 7. Adanya dokumen RTBL namun belum diperdakan 8. Potensi pengembangan terminal secara horisontal ke arah pasar loak dan secara vertikal 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Membatasi ketinggian di titik tertentu agar vista dapat dipertahankan (S3,S7,O4) 7. Dengan kapasitas yang terbatas terminal dapat dikembangkan secara horisontal ke arah pasar loak dan secara vertikal dan digabung dengan fungsi perdagangan (S3,S8,O3,O6) 8. Dengan vitalitas tinggi di kawasan studi perlu dibuat kesinambungan antara kegiatan agar aktivitas di kawasan tidak terputus dan kosong (S1,S5,O1,O2,O8) 	
<p>WEAKNESS (KELEMAHAN)</p>	<p>STRATEGI W – O</p>	<p>STRATEGI W – T</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepadatan bangunan yang tinggi KDB mendekati 100% 2. Tidak adanya kesatuan tema bangunan di kawasan 3. Ketinggian bangunan yang ada belum diatur sedemikian rupa sehingga skyline yang terbentuk belum tertata dengan baik secara visual 4. Reklame di Jalan Jenderal Sudirman belum diatur secara ketat dengan mempertimbangkan aspek estetika dan keamanan publik 5. Kehadiran dua patung mengganggu keberadaan tugu jam sebagai orientasi utama landmark 6. Adanya ke tidak konsistensian pola arah lalu lintas pada sistem sirkulasi satu arah 7. Dengan sistem parkir on street paralel (sudut 0°) kapasitas parkir berkurang dan manuver kendaraan sulit 8. Penggunaan jalur lambat untuk parkir, kendaraan bermotor dan PKL 9. Adanya rencana pembebasan lahan dengan pemotongan bangunan/pertokoan di kiri dan kanan jalan untuk membangun jalur lambat dan arcade apabila sesuai DED. 10. Belum mempertimbangkan bagi kaum berkebutuhan khusus (<i>difable</i>) seperti penyandang cacat, anak- 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menata kawasan dengan konsep tema bangunan yang kontekstual dengan lingkungan sehingga terjadi kesatuan tema di kawasan (W1,W2,W3,O3) 2. Menata tugu bundaran dengan memindahkan kedua patung ke nodes yang lain agar menjadi landmark baru di kawasan lain (W2,W5,O3,O5,O6,O7) 3. Pembatasan ketinggian dan penataan ketinggian di bagian tertentu kawasan agar tercipta skyline yang tertata dan menarik secara visual (W1,W2,W3,O3) 4. Menata reklame dengan pengaturan yang ketat dengan mempertimbangkan aspek estetika dan keamanan publik (W4,O3) 5. Mereview sirkulasi lalu lintas dengan mengubah arah sirkulasi menjadi satu arah di Jalan Jenderal Sudirman dari bundaran tugu hingga persimpangan Jalan Langensuko, mengubah arah Jalan Johar mengarah ke timur seluruhnya dan mengubah arah Jalan Tanjung ke arah selatan dan mewujudkan sistem satu arah secara menyeluruh di ruas Jalan Jenderal Sudirman dari bundaran tugu hingga persimpangan ABC (W6,W7,W8,W12,O3,O6) 6. Dalam jangka pendek langkah yang dapat ditempuh adalah dengan menghilangkan gangguan samping akibat parkir on street dan PKL, jangka menengah dengan perbaikan geometri simpang dan jangka panjang dengan pelebaran jalan di Jalan Semeru, Kesambi dan Pemotongan (W6,W7,W8,W12,O3,O6) 7. Mereview DED dengan lebih memperhatikan kondisi yang ada tanpa membebaskan/ memotong bangunan pertokoan (W6,W7,W8,W9,W17,O3,O5,O6,O7) 8. Penerapan jalur lambat di sisi sebelah timur dan menghilangkan jalur lambat di sisi barat (W6,W7,W8,W9,W17,O3,O5,O6,O7) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menciptakan sistem sirkulasi lalu lintas yang terpadu, aman dan nyaman (W6,W7,W8,W12,T1) 2. Menciptakan jalur pejalan kaki yang mempertimbangkan bagi kaum berkebutuhan khusus (<i>difable</i>) seperti penyandang cacat, anak-anak dan manula (W10,W11,T1) 3. Menciptakan area khusus sektor informal tanpa menyita ruang publik yang lain, sehingga menjamin kenyamanan bagi pengguna (W8,W11,W16,T1) 4. Meningkatkan jumlah pedagang dengan memperbaiki sarana prasarana sehingga jumlah pengunjung diharapkan juga meningkat (W13,W14,W15,W16,T1) 5. Melakukan promosi sebagai kawasan wisata belanja untuk meningkatkan kunjungan, retribusi dan pedagang (W13,W14,W15,T1)

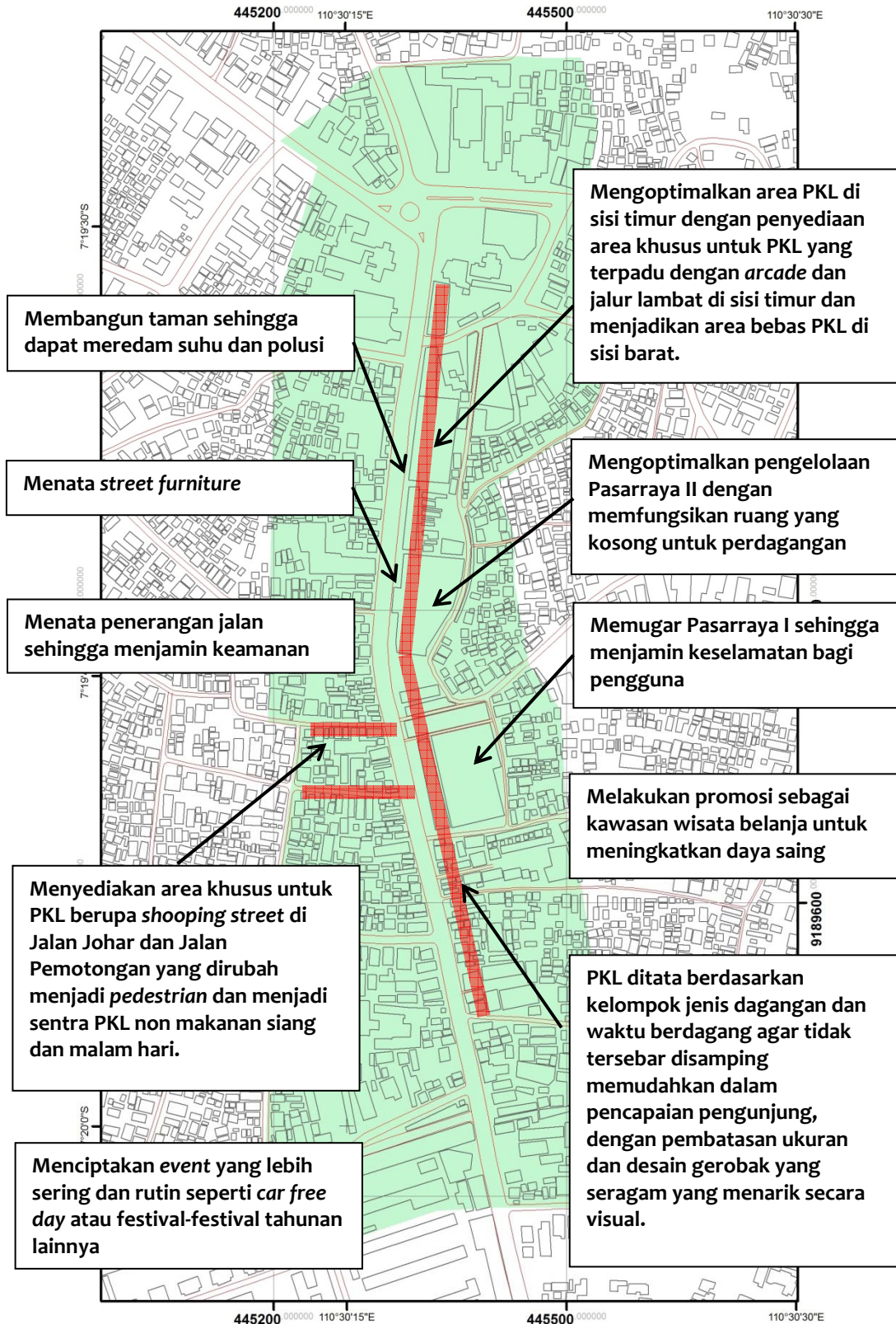
<p>anak dan manula</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. Penggunaan jalur pejalan kaki oleh PKL 12. Angkoda ngetem di sekitar bundaran tugu membuat lalu lintas semrawut dan mengganggu visual kota. 13. Rendahnya jumlah kunjungan di kawasan 14. Terjadinya penurunan retribusi yang menggambarkan terjadinya penurunan kondisi penjualan di lima pasar di kawasan studi 15. Terjadinya penurunan jumlah pedagang baik pedagang formal maupun informal 16. Kurang optimalnya pengelolaan Pasarraya II oleh investor 17. Tidak adanya ruang terbuka publik 18. Tidak adanya penghijauan menyebabkan suhu udara tinggi di kawasan 19. Street furniture masih kurang tertata dan kurang terawat 20. Penerangan yang masih kurang memadai 21. Kondisi bangunan Pasarraya I yang kurang menjamin keselamatan bagi pengguna 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Membangun <i>arcade</i> yang mempertimbangkan bagi kaum berkebutuhan khusus (<i>difable</i>) seperti penyandang cacat, anak-anak dan manula (W10,W11, O3,O5,O6,O7) 10. Membangun terminal angkota (W12, O3,O6) 11. PKL ditata berdasarkan kelompok jenis dagangan dan waktu berdagang agar tidak tersebar disamping memudahkan dalam pencapaian pengunjung, dengan pembatasan ukuran dan desain gerobak yang seragam yang menarik secara visual. (W8,W11,W16,O3,O5,O6,O7) 12. Mengoptimalkan area PKL di sisi timur dengan penyediaan area khusus untuk PKL yang terpadu dengan <i>arcade</i> dan jalur lambat di sisi timur dan menjadikan area bebas PKL di sisi barat. (W8,W11,W16,O3,O5,O6,O7) 13. Menyediakan area khusus untuk PKL berupa <i>shooping street</i> di Jalan Johar dan Jalan Pematangan yang dirubah menjadi <i>pedestrian</i> dan menjadi sentra PKL non makanan siang dan malam hari. (W8,W11,W16,O3,O5,O6,O7) 14. Mengoptimalkan pengelolaan Pasarraya II dengan memfungsikan ruang yang kosong untuk perdagangan (W13,W14,W15,W16,O3) 15. Mengoptimalkan pengelolaan Pasarraya II dengan memanfaatkan semi <i>basement</i> sebagai area parkir (W7,W8,W12,W16,O3,O6) 16. Membangun taman sehingga dapat meredam suhu dan polusi (W17,W18,O3,O7) 17. Menata <i>street furniture</i> (W19,O3) 18. Menata penerangan jalan sehingga menjamin keamanan (W20,O3) 19. Memugar Pasarraya I sehingga menjamin keselamatan bagi pengguna (W21,O3) 	
---	--	--

Sumber : Hasil analisis, 2012



Sumber: Hasil analisis, 2012

GAMBAR 3
KONSEP IMAGE DAN AKSESIBILITAS



Sumber: Hasil analisis, 2012

GAMBAR 4
KONSEP VITALITAS DAN TINGKAT KENYAMANAN

Edges dalam komponen citra kota (Lynch:1960) di kawasan ini tidak terlihat jelas menjadi batas dan kurang dapat menjadi *image* kawasan, sehingga elemen ini tidak dapat digunakan sebagai pembentuk *image* kawasan. *District* di kawasan studi tidak dapat diidentifikasi dengan jelas karena batasannya tidak dibentuk secara jelas dan cenderung tidak dapat dilihat *homogen*. Elemen citra kota dalam perancangan kawasan hanya melihat pada sisi fisik kawasan belum menyeluruh hingga pada aktivitas kawasan dan tingkat kenyamanan. Aspek fisik dalam membentuk *image* kawasan juga belum melihat secara detail.

Land use sebagai elemen perancangan kota (Shirvani:1985), merupakan elemen kunci perancangan kota namun sebagai kawasan pusat kota dengan dominasi kegiatan perdagangan dan jasa elemen *land use* dirasakan kurang begitu berperan dalam perancangan kawasan karena telah diatur secara makro dalam perancangan kota.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu Kawasan Jalan Jenderal Sudirman sebagai pusat kota dengan aktivitas utama perdagangan dan jasa dapat dikembangkan menjadi kawasan dengan kepadatan tinggi dan berpotensi menjadi kawasan wisata belanja dengan skala kota dan regional. Namun dari aspek *image* kawasan belum dapat memberi kesan khusus kepada pengguna dikarenakan belum adanya kesatuan tema di kawasan dan beberapa hal lainnya, namun kawasan ini memiliki potensi yang dapat memperkuat citra kawasan dengan konsep rehabilitasi, renovasi, dan konservasi. Dari aspek aksesibilitas kawasan terganggu dengan adanya ketidakkonsistenan pola arah lalu lintas pada sistem satu arah, serta beberapa kendala lainnya. Diperlukan konsep rehabilitasi dan renovasi yang digunakan dalam meningkatkan kualitas fisik aksesibilitas. Penurunan vitalitas kawasan dengan ditandai rendahnya jumlah kunjungan, pendapatan retribusi yang menurun dan menurunnya jumlah pedagang, namun lamanya aktivitas di kawasan masih tinggi, hal tersebut menjadi indikasi terjadinya penurunan vitalitas yang disebabkan karena penurunan kualitas lingkungan fisik Kawasan Jalan Jenderal Sudirman. Konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek vitalitas adalah rehabilitasi dan renovasi. Tingkat kenyamanan di Kawasan Jalan Jenderal Sudirman masih rendah karena tidak adanya ruang terbuka hijau publik, *street furniture* yang kurang tertata dan kurang terawat, penerangan yang kurang memadai, jaminan keselamatan yang kurang pada fasilitas publik seperti pasar dan sebagainya, serta daya tarik kawasan yang kurang, konsep yang digunakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan fisik berdasar aspek tingkat kenyamanan adalah rehabilitasi dan renovasi yang digunakan sesuai dengan lokasi dan kegunaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan, Edy. 2009. *Ruang Publik dalam Arsitektur Kota*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Lynch, Kevin. 1960. *The Image Of The City*. Cambridge: MIT Pres.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.