

# Perencanaan Koridor Kawasan Fungsi Campuran Jl. Jenderal Sudirman-Jl. Ratulangi Makassar

Alvionirma Pallunan<sup>(1)</sup>, Marly Valenti Patandianan<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Prodi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>(2)</sup> Laboratorium Perencanaan dan Perancangan Wilayah, Pariwisata dan Mitigasi Bencana, Prodi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

## Abstrak

Jalan Jendral Sudirman-Ratulangi merupakan koridor utama yang melintas di pusat kota dan dijadikan sebagai barometer koridor jalan lain di Kota Makassar. Tujuan dari penelitian ini adalah memaparkan mengenai arahan perencanaan koridor Jl. Jendral Sudirman-Ratulangi sehingga menghasilkan rancangan koridor yang aman, nyaman dan memiliki karakter yang khas atau berbeda dengan koridor lainnya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif rasionalistik yaitu mendasarkan pada pemahaman melalui proses pengamatan obyek penelitian secara menyeluruh dan mendalam (*holistic*). Panjang koridor kawasan perencanaan kurang lebih 3,5 km dan bangunan di sepanjang koridor sebagian besar dibangun secara vertikal. Berdasarkan pengamatan lokasi dan melihat kecenderungan perkembangan yang terjadi, maka penggunaan lahan di kawasan eksisting saat ini didominasi oleh peruntukan perdagangan dan perkantoran walaupun juga terdapat beberapa kegiatan campuran yang terdapat didalamnya. Pada bagian Utara cenderung didominasi kegiatan perkantoran, pada bagian tengah didominasi kegiatan perdagangan dan hunian, sedangkan pada bagian selatan cenderung didominasi kegiatan perdagangan.

**Kata-kunci** : fungsi campuran, jalan , koridor, perencanaan

## Pengantar

Koridor Jl. Jend. Sudirman-Ratulangi merupakan koridor kawasan fungsi campuran yang di dalamnya terdapat fungsi perdagangan, perkantoran, hunian, pendidikan jasa dan kesehatan. Dalam perkembangannya, keberadaan fungsi perkantoran yang lebih dominan di Jl. Jendral Sudirman, menyebabkan kawasan di sekitarnya hanya beraktivitas pada siang hari, dan pada malam hari menjadi sunyi. Sedangkan di bagian Jl. Ratulangi lebih didominasi fungsi perdagangan, sehingga daerah sekitar jalan ini pada siang maupun malam hari akan tetap ramai. Setiap fungsi campuran di koridor ini memiliki karakteristik tersendiri yang dapat mempengaruhi perkembangan/pertumbuhan di sepanjang Jl. Jendral Sudirman-Ratulangi. Kawasan dengan fungsi campuran cenderung memiliki vitalitas ekonomi, persamaan sosial dan kualitas lingkungan yang lebih baik, walaupun

hal itu tidak memberi keuntungan secara langsung, apalagi jika secara kultur dan ekonomi masih mendorong peman-faan lahan kota masih menyebar. Litman (2008), melakukan penelitian di Victoria, Kanada melihat perkembangan lahan perkotaan berkonsep multi fungsi itu mampu mengubah 20% rumah tangga dan lokasi kerja yang lebih terjangkau, sehingga terjadi penurunan penggunaan kendaraan pribadi perkapita sebesar 20% atau 4% dari semua perjalanan berkendara pribadi. Berdasarkan permasalahan yang ada, dilakukan penelitian di koridor Jl. Jend. Sudirman-Ratulangi untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan di sepanjang koridor, kemudian memaparkan arahan perencanaan koridor yang aman, nyaman dan memiliki karakter yang khas atau berbeda dengan koridor lainnya.

## Metode Pengumpulan Data

### a. Data sekunder

Studi pustaka untuk mendapatkan kerangka teori yang pada penelitian ini mendasarkan pada teori atau pustaka antara lain: metode penelitian, teori-teori yang dikemukakan oleh Kevin Lynch, teori Linkage, teori Elemen Design dll.

### b. Data primer

Penelitian di lapangan untuk mendapatkan data fenomena daerah penelitian yang dilakukan antara lain: observasi; penggalian fenomena lapangan obyek penelitian; mendata data primer, wawancara dengan responden; pengamatan gambar/foto yang merupakan data visual; pemetaan aktivitas lingkungan penelitian.

Dari dua langkah utama proses penelitian tersebut, untuk kelayakan proses penelitiannya dijabarkan secara rinci pemrosesan analisisnya dengan teori-teori dasar maupun teori-teori yang dibangun melalui kajian pustaka. Maka metode penelitian yang tepat adalah metode kualitatif rasionalistik yaitu yang mendasarkan pada pemahaman melalui proses pengamatan obyek penelitian secara menyeluruh dan mendalam (*holistic*).

## Kondisi Eksisting

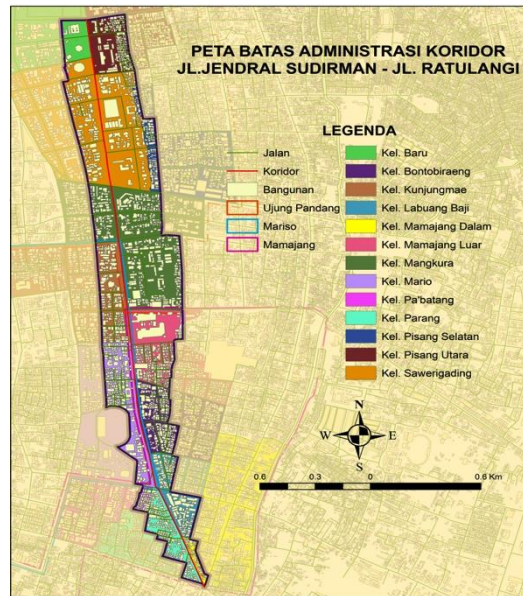
Wilayah penelitian adalah koridor Jl. Jendral Sudirman – Jl. Ratulangi Makassar. Koridor ini berada pada posisi 5°9'11.90"S dan 19°24'58.80"E yang letaknya berada dalam tiga kecamatan diantaranya:

1. Kecamatan Ujung Pandang:
  - a. Kelurahan Pisang Selatan
  - b. Kelurahan Sawerigading
  - c. Kelurahan Baru
  - d. Kelurahan Pisang Utara
  - e. Kelurahan Mangkura
2. Kecamatan Mamajang:
  - a. Kelurahan Labung Baji
  - b. Kelurahan Bontobiraeng

- c. Kelurahan Mandala
- d. Kelurahan Maricaya Selatan
- e. Kelurahan Maricaya Dalam
- f. Kelurahan Maricaya Utara

### 3. Kecamatan Mariso

- a. Kelurahan Mario
- b. Kelurahan Kunjungmae



**Gambar 1.** Peta administrasi koridor Jl. Jendral Sudirman – Jl. Ratulangi, Makassar

## Analisis dan Interpretasi

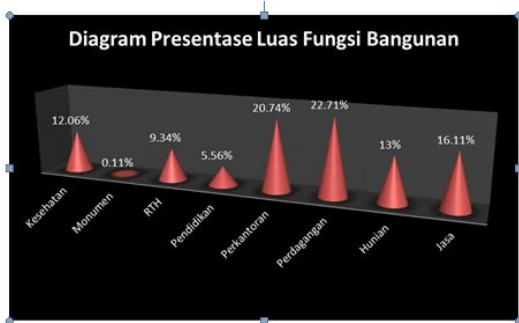
**Tabel 1.** Jumlah fungsi bangunan di lokasi penelitian

Fungsi Bangunan	Jenis	Jumlah (buah)	Jumlah Lantai
Komersial	Mall	1	4
	Minimarket	4	2
	Ruko	60	1-2
	Kios	7	1-2
	Warung makan	6	2
Perdagangan	Warnet	1	2
	Sentral cakar	1	1
	Toko Roti	2	2-5
Pendidikan	TK	1	2
	SD	3	1-3
	SLTP	1	3
	SMA	1	3
	Akademi	1	2

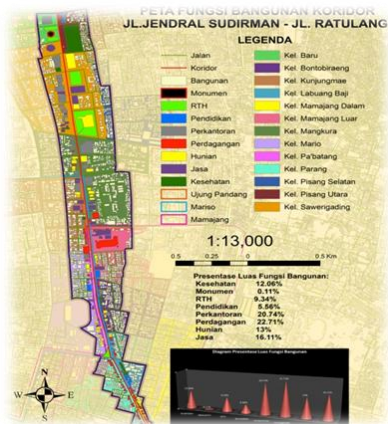
Kesehatan	RSU	2	2-4
	Praktek Dokter	2	2
	Rmh Bersalin	1	2
	Clinik Center	1	2
	Apotik	1	2
Perkantoran	Swasta dan Negeri	31	1-3
	Bank, hotel dan jasa lainnya	29	1-14

Sumber: Survey Lokasi, 2013

Dari hasil analisis, persentase luas fungsi bangunan terbesar yaitu perdagangan sebesar 22,71% dan yang terkecil sebesar 0,11% berfungsi sebagai area pendidikan (Gambar 2).



**Gambar 2.** Diagram Prosentase Luas Fungsi Bangunan



**Gambar 3.** Peta fungsi bangunan koridor Jl. Jendral Sudirman-Jl. Ratulangi, Makassar

## Koridor Komersial

**Tabel 2.** Karakteristik Koridor Komersial

Elemen	Karakteristik
Sirkulasi	- Merupakan koridor jalan dengan hirarki arteri primer dan arteri sekunder dan laju kendaraan rata-rata 60 km/jam
Kondisi Bangunan	- Ketinggian bangunan antara 1-4 lantai - Garis sempadan muka bangunan berkisar 1-4 m
Ruang Terbuka	- Pada bagian kanan dan kiri jalan terdapat vegetasi berupa pohon peneduh, namun jumlahnya sangat sedikit
Jalur Pedestrian	- Pada bagian kanan dan kiri jalan terdapat jalur pedestrian dengan lebar masing-masing 1,5 m - Perkerasan berupa paving rata dengan permukaan aspal
Aktivitas Pendukung	- Prasarana pelengkap jalan berupa lampu penerangan jalan, rambu lalu lintas, telepon umum, pos polisi, reklame dan tempat sampah
Signage	- Lokasi pemasangan media reklame ditempatkan pada persil, halaman luar persil bangunan maupun pada jalur pedestrian dengan jarak pasang tidak teratur bahkan menumpuk di persimpangan jalan.
Waktu Aktivitas	- ±8 – 24 jam

Sumber: Survey Lokasi, 2013

Koridor komersial terdapat di sepanjang ruas Jl. Kasuari, Jl. Mawar, Jl, Onta Lama dan Jl. Kakatua terhadap Jalan utama koridor ini.



**Gambar 4.** Kondisi koridor komersial

### Koridor Perumahan

**Tabel 3.** Karakteristik koridor perumahan

Elemen	Karakteristik
Sirkulasi	- Merupakan koridor jalan dengan hirarki arteri sekunder dengan laju kendaraan rata-rata 30 km/jam
Kondisi Bangunan	- Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai - Garis sempadan muka bangunan berkisar 2-10m
Ruang Terbuka	- Pada bagian kanan dan kiri jalan terdapat vegetasi berupa pohon angkana dan sejenisnya yang berfungsi sebagai peneduh bagi pejalan kaki dan juga sebagai pelindung dari angin.
Trotoar	- Pada bagian kanan dan kiri jalan terdapat jalur pedestrian dengan lebar masing-masing 1,5 m - Perkerasan berupa paving dengan peninggian 30 cm dari permukaan aspal.
Aktivitas pendukung	- Prasaranan pelengkap jalan meliputi lampu penerangan jalan, lampu lalu lintas dan tempat pembuangan sampah.
<i>Signage</i>	- Hanya terdapat beberapa reklame periklanan
Waktu Aktivitas	- ± 15 jam

Sumber: Hasil Survey, 2013

Koridor perumahan terdapat di sepanjang ruas Jl. Onta Lama, Jl. Singa, Jl. Macan dan Jl. Landak.



**Gambar 5.** Kondisi koridor perumahan

### Koridor Perkantoran

**Tabel 4.** Karakteristik koridor perkantoran

Elemen	Karakteristik
Sirkulasi	- Merupakan koridor jalan dengan hirarki arteri sekunder dengan laju kendaraan rata-rata 40 km/jam
Kondisi bangunan	- Ketinggian bangunan antara 1-2m - Garis sempadan muka bangunan berkisar 2-10 m
Ruang Terbuka	- Pada bagian kiri dan kanan jalan terdapat pohon peneduh
Trotoar	- Pada bagian kiri dan kanan jalan terdapat jalur pedestrian dengan lebar masing-masing 2 m - Pengerasan berupa tegel dengan peninggian ± 20 cm dari permukaan aspal
Aktivitas Pendukung	- Prasarana pelengkap jalan yang ada berupa lampu jalan, lampu lalu lintas, reklame komersial dan tempat sampah
<i>Signage</i>	- Terdapat papan nama kantor di setiap kantor dan reklame periklanan pada beberapa tempat
Waktu Aktivitas	± 8-14 jam

Sumber: Survey Lokasi, 2013

Koridor perkantoran berada di sepanjang ruas Jl. Chairil Anwar, Jl. Sawerigading dan Jl. Emy Saelan.



**Gambar 6.** Kondisi koridor perkantoran



**Gambar 7.** Kondisi koridor pendidikan

## Koridor Pendidikan

**Tabel 5.** Karakteristik Koridor Pendidikan

Elemen	Karakteristik
Sirkulasi	- Merupakan koridor jalan dengan hirarki arteri sekunder dengan laju kendaraan rata-rata 30 km/jam
Kondisi Bangunan	- Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai
Ruang Terbuka	- Pada bagian kiri jalan terdapat pohon peneduh sedangkan pada bagian kanan jarang ditemukan pohon peneduh
Trotoar	- Pada bagian kiri dan kanan jalan terdapat jalur pedestrian dengan lebar masing-masing 1,5 m - Pengerasan berupa paving dengan peninggian 20 cm dari permukaan aspal
Aktivitas Pendukung	- Prasarana pelengkap jalan berupa lampu jalan, lampu lalu lintas, reklame dan tempat sampah
Signage	- Terdapat papan nama setiap sekolah dan terdapat beberapa reklame periklanan
Waktu Aktivitas	± 7 – 8 Jam

Sumber: *Survey Lokasi, 2013*

Pertumbuhan pesat kegiatan lain disekitar koridor pendidikan telah mengalami perkembangan pesat, seperti perumahan, perkantoran maupun komersial. Koridor pendidikan di jalan ini terdapat diantara ruas Jl.Gunung bawakaraeng, Jl, Mawar, Jl. Onta lama, dan disekitar Jl. Ratulangi bagian selatan.

Dari analisis yang telah dilakukan, maka dapat dilihat bahwa di sepanjang Jl. Jendral Sudirman lebih didominasi oleh fungsi perkantoran dan jasa yang aktivitas didalamnya berkisar 8-14 jam, sehingga pada malam hari daerah ini cukup sepi. Sedangkan di sepanjang Jl. Ratulangi lebih didominasi oleh fungsi komersil yang aktivitasnya berkisar 8-24 jam, sehingga dari pagi sampai malam daerah ini tetap ramai. Hal ini dapat memberikan kesimpulan bahwa roda perekonomian lebih banyak tumbuh di daerah sepanjang Jl. Ratulangi dibandingkan Jl. Jendral Sudirman.

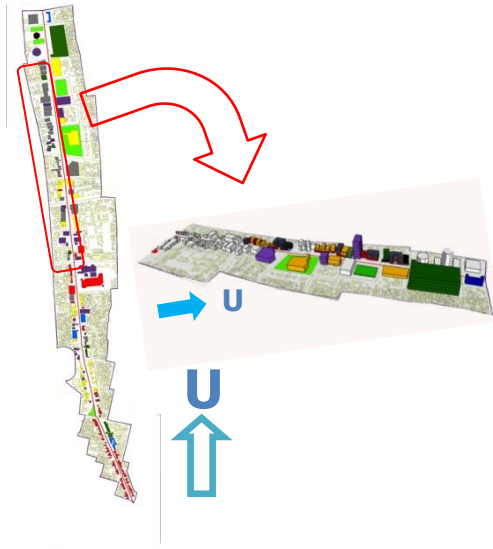
Dari permasalahan yang ada direkomendasikan perencanaan untuk menghidupkan daerah sekitar Jl. Jendral Sudirman pada malam hari, sehingga daerah ini tetap ramai dari pagi sampai malam hari seperti pada daerah sepanjang Jl. Ratulangi. Dalam rekomendasi perencanaannya direncanakan penataan kembali fungsi bangunan pada sepanjang koridor Jl. Jendral Sudirman.

Penataan yang dilakukan adalah dengan cara membangun *Mixed Use Building*. Jl. Jendral Sudirman yang awalnya didominasi oleh fungsi perkantoran sehingga pada malam hari menjadi sepi, ditambahkan fungsi komersil yang beraktivitas sampai malam, bahkan sampai 24 jam, sehingga daerah ini menjadi lebih hidup di waktu malam.

Fungsi komersial di tempatkan dalam satu bangunan dengan fungsi bangunan lainnya, seperti fungsi perkantoran, jasa, maupun perumahan. Penataan kembali lokasi ini dilakukan dengan mempertimbangkan bangunan-

bangunan di sekitarnya, khususnya bangunan-bangunan bersejarah, yang perlu diperhatikan keberadaannya.

Berikut adalah gambaran rekomendasi penataan Jl. Jenderal Sudirman yang direkomendasikan:



**Gambar 8.** Rekomendasi penataan koridor Jl. Jenderal Sudirman

## Kesimpulan

Dengan terbangunnya Jl. Jenderal Sudirman dengan konsep *mixed use building* dapat meningkatkan roda perekonomian masyarakat yang berada di sekitar koridor ini karena pergerakan aktivitas dapat mencapai 24 jam, selain itu dapat mengurangi tingkat kerawanan kriminalitas. Tidak hanya menghidupkan aktivitas pada malam hari, namun juga dilengkapi dengan prasarana infrastruktur yang memadai, seperti jalur pejalan kaki, tempat sampah, *signage*, dll sehingga tercipta koridor Jl. Jenderal sudirman – Jl. Ratulangi yang aman, nyaman dan memiliki karakter yang khas atau berbeda dengan koridor lainnya.

## Daftar Pustaka

- Dewi, Lina Cynthia. (2005). Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur. [http://eprints.undip.ac.id/989/3/LINA\\_CHINTIA.pdf](http://eprints.undip.ac.id/989/3/LINA_CHINTIA.pdf). diakses tanggal 12 maret 2013.
- Groat, L. & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.
- Kusuma, Bagas Harta. (2013). *Ketersediaan Ruang terbuka Hijau sebagai Penopang Kawasan Mixed Use pada Koridor Jalan Fatmawati Semarang*. (<http://ejournals1.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/1423>). Diakses tanggal 12 Maret 2013.
- Litman, Todd., 2008. *Evaluating Transportation Land Use Impacts: Victoria Transport Policy Institute*.
- Sitorus, Aryanto. Pembentukan Ruang, (pdf), (<http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/125590-R050848...Literatur.pdf> , diakses tanggal 12 Maret 2013)
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang kota*. Yogyakarta:Pustaka Pelajar.
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius.