

Prinsip Desain Koridor Komersial di Kawasan Kota Tua Gorontalo

Elvie F. Mokodongan, Vierta R. Tallei

Rancang Kota, Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo.

Abstrak

Sejak tahun 1945 Kawasan Kota Tua Gorontalo merupakan saksi sejarah kependudukan di daerah ini. Kombinasi bangunan bergaya tradisional yang dimiliki oleh kaum elit masa itu menjadi warisan budaya hingga sekarang. Seiring waktu kemegahan pun memudar berganti visual yang muram, menyisakan sedikit kenangan masa lalu. Perbaikan yang dilakukan terkesan asal-asalan. Jalur perdagangan tidak tertata. Beberapa jalur koridor menunjukkan penurunan kualitasnya seperti: rusaknya jalur pedestrian, *signage* yang tidak beraturan, minimnya pencahayaan, hingga tampilan bangunan yang berganti dengan trend masa kini. Metode penelitian yang digunakan adalah eksplanatori yaitu melakukan kajian /tinjauan terhadap prinsip penataan kota tua. Selanjutnya pendekatan yang dilakukan adalah melalui studi banding dengan persoalan sejenis untuk merumuskan prinsip normatif desain koridor komersial di Jl. W. Monginsidi. Selanjutnya, prinsip desain tersebut dilanjutkan dengan pemetaan potensi masalah untuk menemukan prinsip penataan koridor komersial di daerah kawasan kota tua. Hasil dari studi ini adalah prinsip dan simulasi perancangan disepanjang Jl. Wolter Monginsidi, Kota Gorontalo.

Kata-kunci : prinsip desain, koridor komersial, kota tua gorontalo

Pengantar

Pada awalnya kota merupakan magnet tempat warga kota untuk saling bertemu melakukan transaksi perdagangan dan jasa serta kegiatan lainnya. Namun berbagai factor dalam perkembangan kota-kota baru mengakibatkan kota lama menjadi turun baik secara kualitas, citra maupun karakter kawasan.

Istilah koridor secara fisik dapat diartikan sebagai sebuah organisasi ruang linier sedangkan secara non-fisik dapat diartikan sebagai sebuah system tautan/keterkaitan (Moughtin, 1995). Sedangkan menurut Bishop (1989) yang dimaksud dengan koridor jalan adalah pinggir jalan untuk pejalan kaki dan halaman depan antara fasade bangunan.

Streets (jalan) secara sah sudah menjadi ruang publik, tanpa jalan tidak akan ada kota. Jalan

berfungsi sebagai akses menuju ruang-ruang privat, struktur komunitas, mendukung kehidupan kota. Jalan harus dirancang dengan mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan lalu lintas. Jalan juga harus memiliki kelengkapan seperti *pedestrian ways*, *street furniture* dan *soft landscaping*.

Pusat Niaga kota tua ini sudah mulai beraktifitas seja lama, akan tetapi fasilitas pendukung serta desain ruang publik terkesan polos dan apa adanya. Jalur pedestrian banyak yang sudah hancur dan tak terawat lagi. Beberapa bagian *paving block* sudah terangkat keluar, dan menyebabkan kecelakaan bagi pejalan kaki. Persoalan selanjutnya adalah minimnya pencahayaan untuk jalur pedestrian. Cahaya yang ada saat ini hanya mengandalkan lampu jalan dan itupun tidak semua lampu dinyalakan. Ada beberapa titik yang sudah tidak berfungsi lagi. Belum lagi kehadiran PKL yang memprivatisasi

jalan di atas trotoar yang selain mengganggu view juga mengganggu kenyamanan pejalan kaki. Dibeberapa titik tidak sedikit pula terlihat banyaknya kendaraan roda dua yang parkir di atas trotoar, padahal lokasi parkir tidak jauh dari lokasi tersebut.

Berdasarkan fenomena tersebut maka persoalan dasar pada kawasan ini adalah :

- A. Persoalan Degradasi Fisik berupa hilangnya karakter kawasan yang disebabkan oleh penurunan fungsi dan fisiki kawasan ; (1) Linkage (tautan), dimana fungsi–fungsi antar kawasan tidak terintegrasi, akibatnya terdapat koridor yang mati dan koridor lain yang hidup. (2). Sirkulasi dan Parkir. Padatnya kendaraan yang melalui jalan-jalan pada kawasan ini tidka didukung oleh kemampuan jalan dalam menerima beban kendaraan. Terbatasnya lahan parkir pada kawasan juga memberikan andil yang cukup besar dalam terkendalanya sirkulasi kawasan. (3) Jalur pedestrian. Jalur pedestrian sepanjang jalur pertokoan yang belum memperhatikan kenyamanan pejalan kaki terutama bagi kaum *diffable*. (4). Signage. Penanda/papan iklan (*signage*) serta baliho sebagai informasi dari suatu kegiatan secara umum cenderung ditempatkan pada lokasi-lokasi yang kurang tepat dan tanpa memperhatikan dampak kualitas visual dan estetika lingkungan.
- B. Persoalan Degradasi Non Fisik ditandai oleh menurunnya daya saing kawasan yang disebabkan oleh hal lain sebagai berikut : (1) Ekonomi. Tidak meratanya kegiatan ekonomi yang ada di dalam kawasan sehingga terjadi kesenjangan social pada kawasan. (2) Pariwisata. Kawasan kota tua menjadi salah satu kawasan yang dijadikan objek tujuan wisata dan beberapa bangunan di sini menjadi delineasi situs yang dilindungi.

Melalui gambaran singkat mengenai kondisi kawasan, maka dapat disimpulkan bahwa rumusan persoalan adalah belum ada usulan prinsip dan simulasi pengembangan koridor komersial pada kawasan kota tua

Metode

Studi dilakukan melalui metode eksplanatori yakni melakukan kajian/tinjauan tentang prinsip penataan koridor komersil dan kawasan kota tua. Selanjutnya adalah mengidentifikasi dan menganalisis potensi dan persoalan kawasan untuk menemukan prinsip penataan kawasan komersial yang berada di Jl. W. Monginsidi yang notabene merupakan koridor komersial di wilayah kawasan kota tua, Gorontalo.

Metode proses perancangan yang digunakan adalah metode Sinoptik yang menggabungkan secara konsisten berbagai alternative untuk mencari penyelesaian persoalan (Shirvani Hamid, 1985)

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara (1) studi kepustakaan; yang diperoleh dengan mengkaji literature serta beberapa hasil penelitian dan (2) observasi ; melalui pengamatan visual koridor komersial yang dimaksud. Termasuk pengamatan aktivitas, tipologi wajah bangunan serta kepadatan lalu lintas. Untuk menggali aspek tatanan budaya maka dilakukan wawancara ke kantor pemerintah terkait (BPCB, Bappeda, Dinas Pariwisata)

yang akan dikaji didasarkan pada kajian teori tentang prinsip normatif kajian koridor komersial. Hasil kajian tersebut kemudian disesuaikan dengan kondisi pola aktivitas setempat dan teori terkait dengan pemetaan potensi masalah kawasan

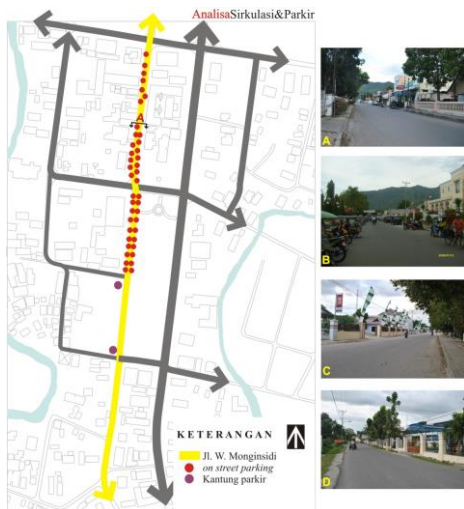
Metode Analisis Data

Metode analisis data menggunakan metode deskriptif dan kualitatif yakni dengan memaparkan hasil analisis dan pengolahan data. Tahapan dalam penyusunannya sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai oleh peneliti yang sudah disebutkan :

1. Teridentifikasinya kondisi sosial maupun budaya setempat melalui aktivitas masyarakat terkait penggunaan ruang terbuka. Identifikasi dilakukan secara langsung ke lapangan dengan melakukan pemetaan

potensi, permasalahan dan prospek kawasan. Untuk memperkuat proses identifikasi kawasan juga dilakukan serta studi banding terhadap penelitian-penelitian sebelumnya mengenai kawasan perancangan.

2. Merumuskan indikator dan strategi pengembangan koridor komersial yang dapat mewakili karakteristik masyarakat setempat.
3. Merumuskan konsep pengembangan dan perencanaan koridor komersial di kawasan Kota Tua yang saling terintegrasi.



Gambar 1. Batas koridor komersial yang akan dirancang (Sumber : hasil olah data, 2015)

Analisis dan Interpretasi

1. Tinjauan Kawasan Komersial di Kota Gorontalo
Kawasan komersial yang ada di kota Gorontalo berupa format pusat perdagangan maupun strip koridor terus mengalami perkembangan seiring pertumbuhan kota. Format pusat perdagangan dan jasa yang menjadi destinasi saat ini adalah distrik pasar tua/kampung cina (Jl. W. Monginsidi) dan pasar sentral.
2. Arahan Kebijakan Tata Ruang Kota yang dipertimbangkan dalam pengembangan kawasan meliputi : Rencana struktur system pusat kegiatan di Kota Gorontalo, penggunaan lahan, sirkulasi dan aksesibilitas, bentuk dan tata massa bangunan, jalur pedestrian dan ruang terbuka hijau.
3. Konsep Pengembangan Kawasan

Dari analisis yang telah dilakukan, baik dari segi sosial aktivitas maupun kondisi fisik ruang terbuka di kawasan Taruna Remaja, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kawasan ini merupakan bagian kota lama yang baru berkembang dan belum memiliki karakteristik khusus.

Ruang terbuka yang ada cenderung berkembang secara parsial tanpa ada *linkage* terhadap lingkungan sekitar baik secara visual maupun Dimana, bila ditinjau lagi, adanya intervensi fisik ruang terbuka publik kawasan hanya sebatas perbaikan trotoar yang berada di bagian luar lapangan yang tidak diikuti dengan perbaikan fasilitas keseluruhan elemen ruang terbuka serta lingkungan sekitarnya. Kesatuan antara aktivitas dan fasilitas yang disediakan tidak berbanding lurus, menyebabkan bagian selatan kawasan cenderung sepi tanpa hadirnya aktivitas baru yang dapat mendorong denyut nadi kota tua.

Berbagai kegiatan komersial yang dilakukan oleh pelaku informal di beberapa titik koridor dan dalam lapangan menunjukkan adanya nilai positif kawasan yang masih perlu dikembangkan. Begitupun hadirnya aktivitas sosial masyarakat yang memilih lapangan ini sebagai tempat rekreasi dan bermain dapat dijadikan sebagai tolak ukur dalam mengembangkan ruang terbuka publik yang saling terintegrasi dengan kawasan sekitarnya. Pengembangan koridor ini sangat perlu dilakukan mengingat koridor ini menjadi satu kesatuan dalam kawasan kota tua dan masih memiliki nilai-nilai sejarah masa lalu.

Berdasarkan kondisi empiris tersebut, untuk mengintegrasikan ruang terbuka publik dengan lingkungan sekitarnya diperoleh suatu kesimpulan formulasi perencanaan kawasan dimana pengembangan selanjutnya akan diarahkan menjadi kawasan pusat kuliner dan rekreasi, dengan mengarahkan lapangan taruna remaja sebagai taman historikal rekreatif yang menjadi pusat kegiatan publik berskala kota. Hadirnya taman ini tentunya akan memberikan efek pada perkembangan kegiatan komersial disekitarnya, olehnya pengembangan kawasan ini diarahkan pada pusat kegiatan kuliner. Konsep ini dinilai cocok untuk mengantisipasi perubahan fisik bangunan-bangunan sejarah sehingga sedapat mungkin hanya menyuntikkan fungsi baru yang memiliki karakter lokalitas

kawasan, mengingat tapak desain merupakan bagian kota tua.

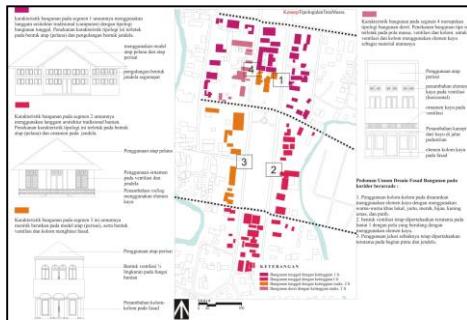
Ada beberapa aspek yang merupakan rekomendasi hasil analisis pengembangan kawasan Konsep ini terdiri atas :

- a. Ide dasar Pengembangan ; Mengembangkan koridor komersial sebagai pusat kegiatan social budaya yang terintegrasi; menciptakan ruang – ruang positif; menciptakan hubungan antar ruang dan pengguna baik individu maupun kelompok; menciptakan ruang terbuka yang tanggap terhadap iklim mikro; menghadirkan karakter baru bagi koridor komersial disbanding dengan koridor komersial di sekitarnya.
- b. Visi dan Misi ; prinsip desain koridor komersial ini mengusung tema "**community gathering**" dimana koridor ini akan menjadi tujuan utama tempat berkumpulnya masyarakat dalam suasana harmoni. Visi ini merupakan visioning dari hasil kajian analisis dan ide pengembangan tapak rancangan yang memiliki misi antara lain dapat memperkuat identitas kawasan dengan (1) mempertahankan kualitas bangunan sejarah yang berada disekitar sebagai ruang *entrance* dan memberikan sentuhan cultural heritage atau dengan intervensi lokalitas *mixed use* yang menarik, sehingga dapat menjadi destinasi berkumpul. (2) menghadirkan ruang terbuka sebagai pusat kegiatan social budaya masyarakat melalui peningkatan sarana maupun prasarana sebagai kebutuhan dan fungsi tambahan yang saling terintegrasi. (3) menciptakan ruang yang nyaman dengan keanekaragaman hayati maupun fisik. (4) menghadirkan ruang yang dapat memberikan hak kemerdekaan dalam menggunakan ruang atau ruang yang memiliki kebebasan.

4. Prinsip Desain Perancangan Koridor Komersial

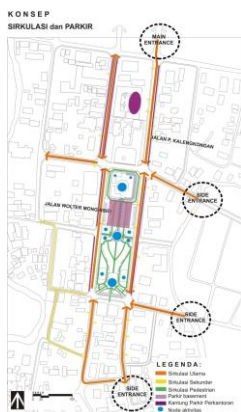
Prinsip perancangan dan strategi pengembangan merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam pengembangan ruang berupa koridor jalan P. Kalengkongan, Jl. St. Hasanuddin, Jl. W. Monginsidi dan Jl. Farid Liputo sebagai jalur-jalur yang membentuk dimensi lapangan Taruna Remaja itu sendiri. Sebagai pusat ruang terbuka di kawasan ini, maka dalam pengembangannya diperlukan perumusan prinsip perancangan dengan memasukkan aspek-aspek pertimbangan yang didahului oleh pemikiran dasar menyangkut kondisi yang diinginkan dalam pengembangan ruang terkait keberadaan ruang terbuka publik berupa kebutuhan pengguna (*responsive*), hak-hak pengguna (*democratic*), aspek pemaknaan ruang (*meaningful*) dalam visi dan misi yang telah ditetapkan. Dalam penetapan prinsip perancangan sesuai dengan kebutuhan kualitas ruang terbuka publik, maka pembahasannya terdiri atas kondisi ideal ruang terbuka publik, aspek-aspek pertimbangan serta komponen yang harus diperhatikan dalam pengembangannya, menyusun prinsip umum perancangan ruang terbuka, prinsip khusus yang harus diperhatikan terutama di wilayah rancangan dan kemudian merumuskan Strategi pengembangan ruang terbuka dalam kesatuan kawasan di daerah Taruna Remaja Gorontalo. Setiap kota maupun daerah memiliki prinsip perancangan yang berbeda terkait dengan kondisi sosial serta budaya masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan beberapa prinsip khusus terkait dengan ruang terbuka publik yang disesuaikan dengan kondisi lingkungan kawasan. Berdasarkan uraian aspek pertimbangan serta indikator yang telah diuraikan diatas, maka beberapa prinsip perancangan yang harus diperhatikan selanjutnya akan ditunjukkan pada gambar dibawah ini :

1. Prinsip Tampilan Bangunan Massa Bangunan.
 - a. Penambahan Elemen atau detail baru disesuaikan dengan gaya lama.
 - b. Dapat ditambahkan efek pencahayaan buatan agar lebih dramatis
 - c. jendela dan fasad diberi dengan sentuhan warna baru



Gambar 2. Prinsip Tata Massa Bangunan (sumber : hasil olah data, 2015)

2. Sirkulasi dan Parkir.



Gambar 3. Prinsip Sirkulasi dan Parkir (sumber : hasil olah data, 2015)

- a. Parkir system tepi atau kantung parkir pada halaman rumah-rumah penduduk.

3. Jalur Pedestrian dan Penanda.

Prinsip utama yang diterapkan pada koridor komersial terkait jalur pedestrian ini adalah :

- a. Menciptakan kesinambungan jalur pedestrian sepanjang koridor komersial
- b. Mengembangkan koridor yang berorientasi pada kenyamanan pejalan kaki melalui penataan lanskap jalan dan system sirkulasi yang selaras
- c. Mengembangkan jalur pedestrian yang mudah diakses oleh lintas gender dan kaum *diffable*

- d. Mempertahankan dan meningkatkan potensi vista yang ada
- e. Melengkapi jalur pedestrian dengan elemen dan *signage* yang memadai
- f. Menghidupkan kawasan dengan penyediaan fasilitas untuk makan, pameran, pentas seni dsb.

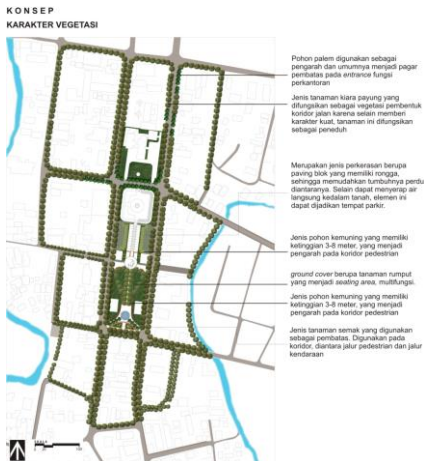


Gambar 4. Prinsip dimensi dan fasilitas pada jalur pedestrian (sumber : Olahan, 2016)



Gambar 5. Prinsip dimensi dan fasilitas pada jalur pedestrian (sumber : Olahan, 2016)

- 4. Ruang Terbuka dan Tata Hijau. Prinsip utama yang diterapkan pada koridor komersial terkait jalur Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah :
 - a. Perencanaan tata hijau tetap menggunakan pohon eksisting yaitu pohon Angsana yang memiliki fungsi sebagai peneduh dan mempertahankan karakteristik kawasan melalui vegetasi
 - b. Menggunakan penerangan buatan di sepanjang koridor.



Gambar 6. Jalur *green belt* sepanjang koridor (sumber : Olahan, 2016)



Gambar 7. Jenis Vegetasi pohon Angsana yang dipertahankan di sepanjang koridor (sumber : hasil observasi, 2015)



Gambar 8. Jenis Vegetasi pohon Angsana ditanam sepanjang koridor (sumber : Olahan, 2016)

Kesimpulan

Untuk mendorong terciptanya kualitas ruang kota yang nyaman dan lebih baik membutuhkan upaya yang tiada henti dari berbagai aspek. Dari kajian ini ditemukan bahwa peningkatan kualitas bukan hanya dari aspek fisik saja namun lebih

daripada itu harus sejalan dengan aspek non fisiknya. Meciptakan karakter kawasan dapat menguatkan identitas suatu kawasan demikian halnya dengan koridor. Objek yang kecil dapat memberi makna seisi kawasan dengan keunikan di dalamnya.

Daftar Pustaka

- Badan Perencanaan Daerah Pembangunan Daerah Kota Gorontalo *Penyusunan Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Gorontalo*. Bappeda Kota Gorontalo
- Bentley, A.. (2002). *An Introduction of Urban Design* Cambridge, Philadephia: Harper & Row.
- Basuki, S.(2006). *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya Sasta
- Cullen, G. (1961). *The Concise of Townscape*. New York : Van Nostrand Reinhold Company
- Carr, S., et.al (1992). *Public Space*. New York: United States of America
- Darmawan, E. (2009). *Ruang Publik dalam Arsitektur Kota*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Lubis, S.M ., Mumpuni, T.,et.al. (2000). *Membuat Pembangunan Berlanjut* : Jakarta : Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup
- Medtry., dan Haryo, W. (2009). *Prinsip Perancangan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Tangerang*. Bandung : Urban Planning and design research group
- Moughtin, C (2003). *Urban Design: Street and Square*. Oxford: An Imprint of Butterworth Heinemann Ltd, Linacre House