

BAB IV

ANALISIS PENATAAN

4.1. Analisa Kelayakan

4.1.1. Studi Kelayakan SWOT

Ada beberapa pertimbangan yang dapat dijadikan sebagai dasar atau acuan untuk menjadi bahan pertimbangan, maka perlu dilakukan penataan kembali pada area Koridor Siliwangi Kota Kupang dalam hal ini penulis melakukan penjabaran melalui analisa "SWOT" yaitu:

Tabel 4. 1. Analisa Kelayakan

No.	Jenis Analisa	Analisa
1.	<i>Strength</i> (Kekuatan)	<ul style="list-style-type: none">• Lokasi kaswasan berada di pusat Kota Kupang• Area pertokoan pada kawasan merupakan area pertokoan yang cukup padat dan lengkap.• Koridor siliwangi merupakan salah satu kawasan strategis perdagangan di Kota Kupang yang memiliki tingkat aktivitas yang cukup padat.• Koridor siliwangi merupakan jalur primer
2.	<i>Weaknes</i> (Kelemahan)	<ul style="list-style-type: none">• Padatnya kendaraan pada kawasan yang tidak seimbang dengan penataan ruang terbuka sehingga sering terjadinya kemacetan.• Penataan ruang luar yang tidak tertata dengan baik terutama yang berkaitan dengan elemen-elemen fisik kota.• Lebar jalan raya yang tidak sesuai standar.• Kondisi jalur pedestrian yang sudah tidak terawat.

		<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir yang kurang sehingga menggunakan bahu jalan sebagai tempat parkir.
3.	<i>Opportunity</i> (Peluang)	<ul style="list-style-type: none"> • Sarana dan Prasarana pada koridor siliwangi terbilang cukup lengkap. • Adanya area ruang luar pada koridor siliwangi yang menjadi daya tarik bagi pengunjung. • Pengunjung akan merasa nyaman dan aman jika berada pada Koridor Siliwangi.
4.	<i>Treats</i> (Ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya rasa tanggung jawab pengunjung untuk menjaga sarana dan prasarana. • pengunjung yang melakukan parkir liar. • Bangunan eksisting pada pertokoan yang sudah ada sejak lama. • Pedagang kaki lima yang menggunakan jalur pedestrian sebagai tempat usaha.

(Sumber : olahan penulis)

Tabel 4. 2 Strategi Analisa SWOT

INTERNAL EXTERNAL	Strength (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
<i>Opportunity</i> (Peluang)	Menciptakan koridor siliwangi menjadi kawasan / area pusat perdagangan di Kota Kupang yang aman dan nyaman.	Area parkir yang kurang memadai tetapi memiliki sarana dan prasarana yang memadai.

<i>Threats</i> (Ancaman)	Koridor Siliwangi yang berada pada pusat kota Kupang yang memiliki bangunan eksisting pada pertokoan.	Jalur pedestrian yang terawat dan pengunjung yang memiliki rasa tanggung jawab agar tidak merusak fasilitas-fasilitas pada koridor.
-----------------------------	---	---

(Sumber. Olahan pribadi)

4.2. Makro Keruangan

Kawasan Koridor Siliwangi Kupang ini menurut peraturan yang ditetapkan dalam RTBL Kota Kupang memiliki makna sebagai Kawasan konservasi Cagar Budaya, Perdagangan, dan Bisnis sehingga dirasa sangat cocok dengan tujuan penataan untuk menjadikan Kawasan ini sebagai sebuah Kawasan Perdagangan dan Bisnis yang baik dengan kegiatan lain.

4.3. Analisa Strategi Penataan

1.3.1 Strategi Konservasi

Strategi ini merupakan Upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan sedemikian rupa sehingga maknalingkungan tersebut dapat dipertahankan, mengefisiensikan penggunaannya dan mengatur arah perkembangannya dimasa mendatang. Dengan kata lain Konservasi merupakan suatu prses daur ulang dari sumber daya suatu lingkungan binaan yang dilestarikan.

Strategi ini diterapkan untuk mempertahankan karakteristik Kawasan Koridor Siliwangi sebagai Kawasan perdagangan serta memperkuat makna tempat dan vitalitas Kawasan. Pada Koridor Siliwangi ini terdapat keunikan yang memberi makna terhadap Kawasan ini, antara lain :

- Merupakan sentra perdagangan terutama pusat grosir dan retail baju seta merupakan sentra sector informal
- Potensi tapak alamiah karena terletak pada pesisir pantai sehingga mempunyai *view* yang menarik.
- Keberadaan bangunan colonial yang bernilai sejarah tinggi.

Ketiga keunikan tersebut dianggap perlu dipelihara dengan strategi *Konservasi*.



Gambar 4. 1 bangunan binaan yang akan diremajakan dengan strategi konservasi

(sumber : dokumentasi pribadi)

1.3.2 Strategi *Renovasi*

Secara umum *renovasi* sangat tepat diterapkan terutama pada Kawasan perencanaan yakni dengan menekankan bangunan toko untuk pemunduran muka bangunan atau pemunduran lantai dasar bangunan sehingga dapat menciptakan *shopping arcade*, termasuk didalamnya perluasan serta perbaikan kondisi trotoar. Secara khusus *renovasi* dilakukan pada deretan toko sepanjang koridor Siliwangi.



Gambar 4. 2 bangunan serta elemen fisik Yang akan diremajakan dengan Strategi renovasi

(sumber : dokumentasi pribadi)

1.3.3 Strategi *adaptif reuse*.

Pada Kawasan koridor, bangunan kosong yang ada akan diarahkan menjadi fungsi retail untuk mengakomodasi kegiatan. Pabrik Es Minerva yang direhabilitasi akan diarahkan menjadi *caffe*.

1.3.4 Strategi *Addisi*

Upaya penataan ini bertujuan untuk mengintegrasikan bangunan baru ke dalam kawasan yang dilestarikan dengan cara mengadaptasi elemen desain dari bangunan-bangunan yang sudah ada. Hal ini dilakukan dengan mengabstraksi bentuk-bentuk arsitektur, material, dan detail bangunan yang sudah ada, sehingga bangunan baru tersebut tidak hanya terlihat serasi dengan lingkungan sekitarnya, tetapi juga memperkuat karakteristik historis dan budaya kawasan tersebut.

Sehubungan dengan lahan kosong yang ada akan dibangun bangunan baru untuk mengoptimalkan penggunaan lahan, maka diupayakan tampilan bangunan akan mengabstrasikan bangunan-bangunan yang sudah ada pada Kawasan tersebut.

1.3.5 Strategi *Redevelopment*

Metode ini didasari pada pandangan bahwa perencanaan dilakukan untuk mempromosikan Kawasan Penataan (Koridor Siliwangi) sebagai kawasan perdagangan dan jasa sekaligus sebuah tempat rekreasi kota. Dalam metode ini diterapkan pada bangunan yang tidak teratur, dan bangunan yang sebagian besar sudah tidak layak digunakan dan mengalami masalah yang pelik pada Kawasan.



Gambar 4. 3 bangunan yang akan diremajakan dengan strategi redevelopment

(sumber : dokumentasi Pribadi)

4.4. Analisa Permasalahan Elemen Kota

4.4.1. Masalah Pamanfaatan Lahan (*land use*)

1. Kontinuitas Kegiatan

Pemanfaatan lahan dapat menentukan rencana-rencana dasar dua dimensi dimana nantinya ruang tiga dimensi dibentuk dan fungsi-fungsi diselenggarakan. Keputusan pemanfaatan lahan dapat membentuk hubungan antara sirkulasi / parkir dan kepadatan kegiatan/pemnafaatan dalam perkotaan.

Pada Kawasan perencanaan ini terdiri dari jalan-jalan yang saling terhubung menjadi satu lingkungan. Jalan-jalan ini antara lain: jalan Siliwangi, jalan Cendrawasih, jalan Soekarno, Jalan Ikan tongkol, jalan Brawijaya, jalan Udayana, jalan Kosasih, jalan Brawijaya. Pada peta lokasi, Kawasan ini juga berbatasan langsung dengan laut sehingga terbentuk juga secara alami pola linear jalur yang berada di Koridor Siliwangi.

Penataan pemanfaatan lahan (*land use*) yang efektif dapat meminimalisir masalah dengan menempatkan titiik-titik magnet sebagai daya tarik bagi pengunjung secara terpisah dan merata di seluruh area.

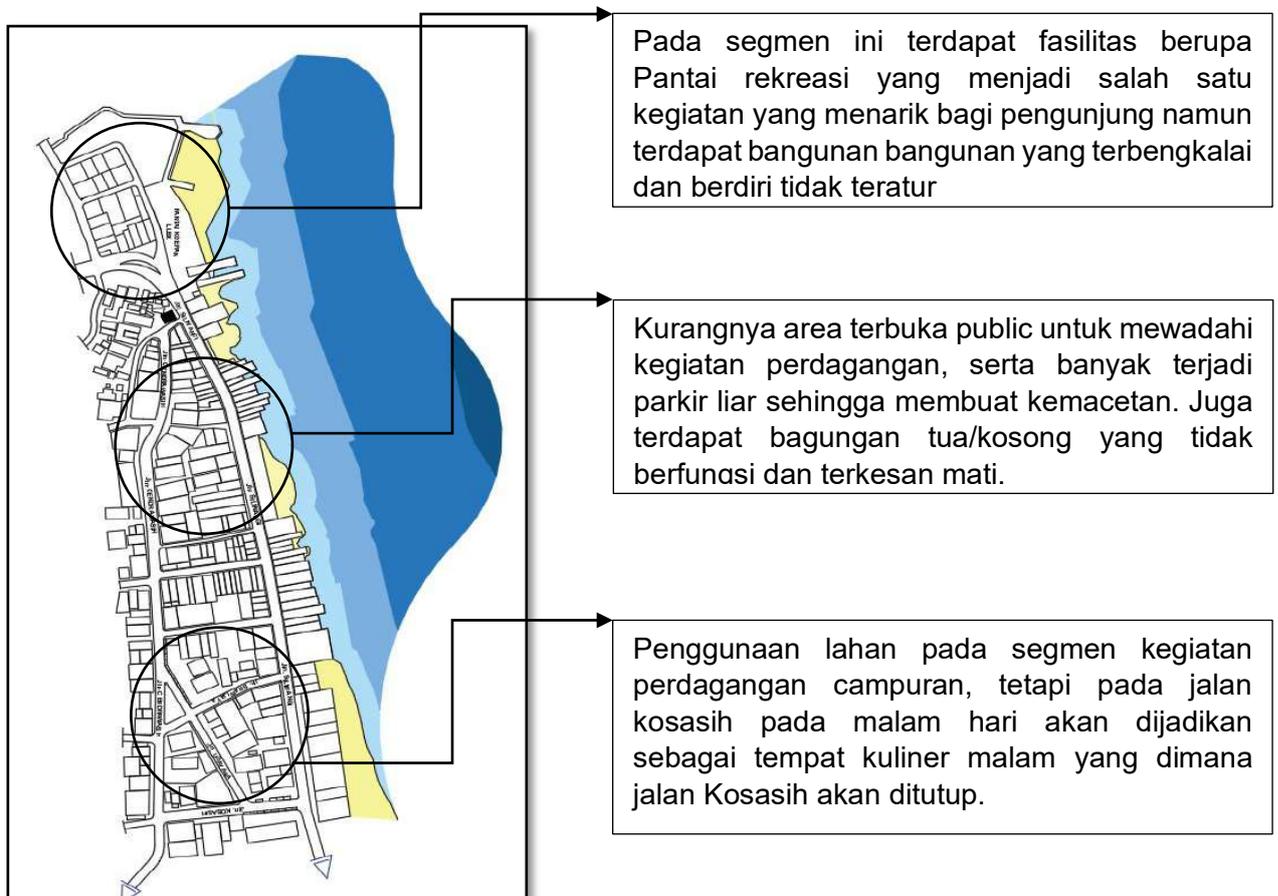
Berdasarkan penelitian Utterman, batas kelelahan manusia berjalan kaki dalam kondisi santai mencapai 400-500 meter. Oleh karena itu, titik simpul kegiatan pada koridor sebaiknya diletakkan pada jarak tempuh sekitar 400-500 meter. Untuk menghubungkan titik simpul tersebut, dapat direncanakan area perdagangan retail atau aktivitas pendukung dengan pemandangan menarik agar pengguna jalan tidak merasa jenuh. Berdasarkan persyaratan tentang batas kemauan jelajah tapak, titik simpul idealnya diletakkan pada jarak $\pm 450-550$ meter. Dengan panjang lokasi penataan mencapai 550 meter, idealnya terdapat 2 titik simpul di ujung lokasi. Namun, untuk meningkatkan keaktifan dan daya tarik lokasi, disarankan untuk menambahkan satu titik simpul lagi di tengah lokasi.

2. Diversifikasi Pengguna dan Penggunaan

Ditinjau dari kelas sosial yang dituju, dapat dikatakan bahwa kegiatan perdagangan yang terjadi di Koridor Siliwangi mampu melayani

masyarakat dari segala kalangan. Mulai dari kalangan bawah sampai kalangan atas. Hal tersebut dapat dilihat dari berbagai variasi kegiatan (terutama sector Formal) serta variasi jenis serta mutu produk yang ditawarkan. Namun sayangnya untuk sector informal, sepertinya belum mampu menjangkau kalangan atas, karena pada Kawasan ini yang berkembang umumnya merupakan warung tenda kaki lima, sedangkan restoran/kafe belum terakomodir keberadaannya.

Kualitas ruang publik yang minim untuk keberadaan PKL yang belum terwadahi dan tidak adanya jalur khusus bagi pejalan kaki untuk berinteraksi sosial merupakan kesenjangan yang merugikan karena pada kenyataannya di koridor siliwangi dikunjungi oleh berbagai kelompok usia.



Pada segmen ini terdapat fasilitas berupa Pantai rekreasi yang menjadi salah satu kegiatan yang menarik bagi pengunjung namun terdapat bangunan-bangunan yang terbengkalai dan berdiri tidak teratur

Kurangnya area terbuka public untuk mewadahi kegiatan perdagangan, serta banyak terjadi parkir liar sehingga membuat kemacetan. Juga terdapat bangunan tua/kosong yang tidak berfungsi dan terkesan mati.

Penggunaan lahan pada segmen kegiatan perdagangan campuran, tetapi pada jalan kosasih pada malam hari akan dijadikan sebagai tempat kuliner malam yang dimana jalan Kosasih akan ditutup.

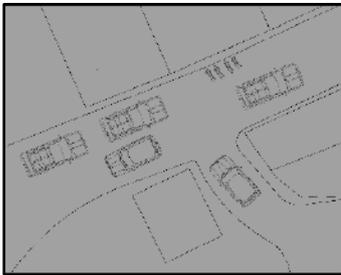
Gambar 4. 4 peta permasalahan pemanfaatan lahan

(sumber ; olahan pribadi)

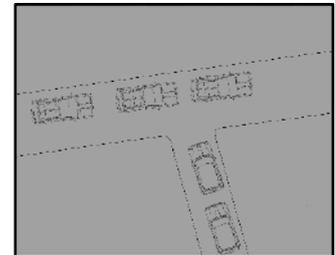
4.4.2. Masalah Akseibilitas

1. Kemudahan dan Kelancaran Pergerakan Kendaraan

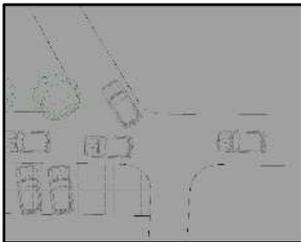
Berdasarkan orientasi pergerakan dalam RTRW Kota Kupang, Koridor Siliwangi memiliki letak strategis di pusat BWK I, sehingga mudah diakses dari berbagai arah. Namun, kelancaran arus lalu lintas terkendala oleh lebar jalan yang tidak memadai untuk menampung volume kendaraan, terutama pada jam puncak. Titik kemacetan sering terjadi di persimpangan jalan Cendrawasih-jalan Siliwangi dan persimpangan jalan Brawijaya-jalan Siliwangi, terutama pada siang hari. Pada sore hari, kemacetan juga terjadi di persimpangan jalan Garuda-jalan Kosasih dan jalan Brawijaya-jalan Siliwangi, karena penutupan ruas jalan Kosasih dan Brawijaya untuk kendaraan pada sore hari mengakibatkan pengalihan jalur trayek ke jalan Garuda dan Siliwangi.



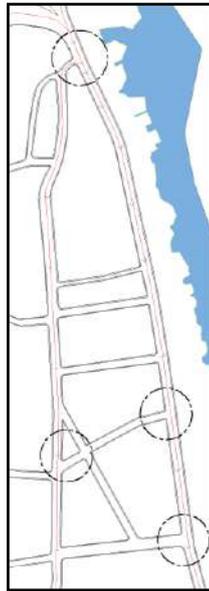
Merupakan daerah rawan konflik karena dari ruas jalan 1 arah menjadi 2 arah



Arus kendaraan yang padat dari Koridor Siliwangi membuat jalur belokan seringkali macet dan juga diperparah dengan aktifitas PKL disisi jalan



Daerah yang rawan konflik karena lebar jalan yang tidak mampu menampung volume kendaraan



Gambar 4. 5 peta permasalahan lalu lintas kendaraan

(sumber ; olahan pribadi)

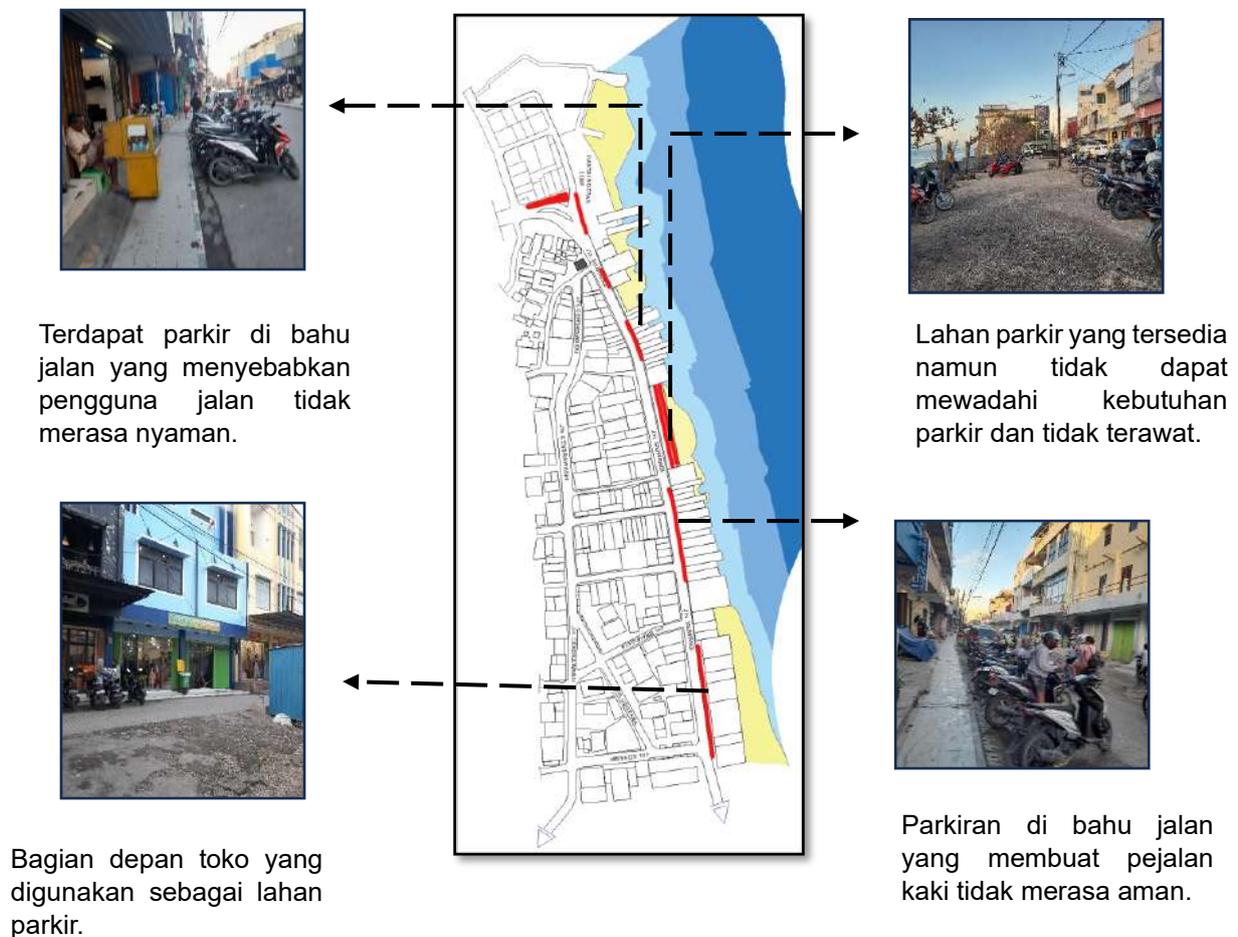


Daerah ini seringkali terjadi kemacetan pada sore hari, karena berfungsi sebagai jalur pengalih trayek Ketika ada PUJAMAL. Sselain itu lebar jalan yang hanya sekitar 4,5m tidak mampu menampung kendaraan

2. Pemenuhan Kebutuhan Parkir

Pada koridor Siliwangi, kantong parkir yang disediakan sangat minim. Hal tersebut dapat dilihat dari masih adanya parkir dibahu jalan dan depan teras pertokoan. Kondisi ini amat disayangkan, karena hal ini membuat pengunjung memikirkan kendaraan pada saat berbelanja ataupun beraktivitas.

Selain itu fungsi Kawasan sebagai Kawasan perdagangan memaksa terjadinya kegiatan bongkar muat barang (khususnya di jalan Cendrawasih). Karena tidak adanya kantong paker yang memadai membuat truk-truk berukuran besar, diparkir di emperan tokoh dan kendaraan bermotor lainnya parker pada bahu jalan. Dengan kondisi seperti ini menyebabkan kemacetan yang cukup parah dan membuat para pejalan kaki merasa tidak aman pada jam-jam tersebut.



Gambar 4. 6 permasalahan lahan parkir

(sumber : olahan pribadi dan dokumentasi pribadi)

4.4.3. Masalah Jalur Pejalan Kaki

1. Kepadatan dan kesesakan

Pada peta jalur pejalan kaki, terlihat bahwa umumnya lebar perkerasan dan trotoar untuk pejalan kaki hanya berkisar 90cm-1m. lebar jalur pejalan kaki tersebut tentunya tidak mampu untuk menampung para pejalan kaki terutama pada waktu puncak, dimana para pengunjung datang secara berkelompok.

Karena lebar jalur pejalan kaki yang tidak memadai serta tidak menghidnari konflik fisik, pejalan kaki yang tidak mendapatkan ruang cenderung menggunakan bahu jalan yang tentunya sangat jauh dari rasa aman.

2. Kelancaran pergerakan

Pada koridor siliwangi pergerakan pejalan kaki sebenarnya dapat dibidang sudah cukup baik. Namun pada beberapa titik sering kali menghalangi kelancaran para pejalan kaki. Ketidaklancaran ini disebabkan karena para PKL yang menggunakan trotoar jalan untuk berjualan dan juga karena adanya parkir liar. Akibatnya pejalan kaki tiddak mempunyai ruang gerak yang cukup untuk kelancaran pergerakan Ketika melewati jalan tersebut.

3. Keamanan

Ditinjau terhadap kondisi permukaan: pada peta kondisi permukaan jalur pejalan kaki di koridor Siliwangi terlihat hampir semua trotoar tidak diperkeras. Kalaupun diperkeras banyak diantaranya yang sudah mulai tidak terawatt sehingga membuat penggun jalan tidak merasa aman.

- Ditinjau terhadap konfik kendaraan/lalu lintas: sebagai jalan Arteri Primer, jalan Slliwangi-Garuda dituntut untuk menyalurkan lalu lintas kendaraan dengan volume yang tinggi. Seharusnya jika demikian, maka pemisahan antara sirkulasi kendaraan serta sirkulasi pejalan kaki dipertegas agar tidak menimbulkan konflik yang berbahaya. Masalah lainnya adalah tingginya intensitas menyebrang pada koridor ini yang juga tidak diantisipasi dengan pemisahan ruang (jembatan penyebrang) atau pemisah waktu (lampu lalu lintas)
- Ditinjau dari konflik interaksi sosial: pada koridor ini juga masih sangat minim akan kegiatan interaksi sosial yang dikarenakan

kurangnya area ruang terbuka untuk pengunjung saling melakukan interaksi.

- Ditinjau dari konflik Kriminalitas: pada koridor Siliwangi, yang terlihat nyata adalah minimnya posko keamanan dan fasilitas penerangan berupa lampu jalan. Akibatnya pada malam hari, kemungkinan terjadinya tindak criminal akan lebih besar.

4. Kenyamanan

Kawasan koridor siliwangi sudah terkenal sebagai salah satu pusat Kawasan perdagangan. Akan tetapi kurangnya sarana dan prasarana yang mampu meningkatkan kenyamanan pengunjung merupakan salah satu factor mulai menurunnya aktifitas perdagangan serta mencegah berkembangnya Kawasan ini mulai menjadi lebih besar.

Sebagai salah satu daerah yang memiliki iklim tropis kering, tentunya pada waktu berbelanja pengunjung juga memerlukan perlindungan terhadap sinar matahari serta hujan.



Jalur pejalan kaki yang rusak dan sudah tidak terawat membuat para pengguna jalan tidak merasakan nyaman saat berjalan



Kelancaran pergerakan pejalan kaki juga terhalangi dengan keberadaan PKL yang mengintervensi jalur pejalan kaki



Jalur pejalan kaki yang tidak nyaman karena lebar yang tidak sesuai dengan ruang gerak pejalan kaki

Gambar 4. 7 foto permasalahan jalur pejalan kaki

(sumber : dokumentasi pribadi)

4.4.4. Masalah Bentuk dan Masa Bangunan

1. Kondisi bangunan

Kondisi bangunan di koridor siliwangi terutama sentra penjahit yang berada pada segmen III cenderung buruk. Begitu pula dengan bangunan kosong yang sudah rusak (berada didepan toko Wijaya). Terkecuali untuk perdagangan campuran lain-bukan retail, umumnya masih dengan kondisi yang baik.

Yang disayangkan adalah keberadaan bangunan bersejarah yakni Pabrik Es Minerva, PT. sulung Budi, dan Bengkel Good Year, yang diimana kondisinya sangat memprihatinkan. Itu dapat menandakan bahwa selama ini penghargaan terhadap bangunan-bangunan bersejarah di kota Kupang masih sangat minim.



gambar 4. 8 foto bangunan dengan kondisi baik

(sumber : dokumentasi pribadi)



gambar 4. 9 foto bangunan dengan kondisi buruk

(sumber : dokumentasi pribadi)



gambar 4. 10 foto bangunan konservasi

(sumber : dokumentasi pribadi)

2. Tampilan bangunan

Sebagai sentra perdagangan, tampilan bangunan pada koridor Siliwangi cenderung membosankan. Tidak adanya permainan serta olah bentuk yang menarik, mengakibatkan Kawasan koridor ini tidak memiliki ciri khas/ identitas yang jelas sebagai sebuah Kawasan perdagangan

4.4.5. Masalah Ruang Terbuka dan Tata Hijau

1. Pemenuhan Akan Ruang Terbuka

Ruang Terbuka yang berada pada Koridor Siliwangi sangat minim. Ruang terbuka yang saat ini berada di pantai LLBK Kupang yang sekarang menjadi tempat rekreasi dan juga terdapat taman kota di jalan Cendrawasih yang sudah tidak terawat. Selain itu ruang terbuka yang berada di koridor Siliwangi hanya berupa Emperan toko. Minimnya Ruang Terbuka yang berada di Kawasan Koridor Siliwangi menandakan tidak terpenuhinya kebutuhan pengunjung/pejalan kaki akan ruang relaksasi.

2. Kondisi Ruang Terbuka

Kondisi taman Kota yang terdapat di Jalan Cendrawasih ini sangat memprihatinkan, karena kondisinya yang tidak ditunjang oleh fasilitas yang memadai, serta terkesan kotor dan jorok karena menjadi tempat berkumpulnya PKL sehingga amat mengganggu citra visual di jalan Cendrawasih.



gambar 4. 11 Kondisi taman Kota di jalan cendrawasih

(sumber : dokumentasi pribadi)

Pada koridor Siliwangi pohon-pohon peneduh tidak terlalu dijumpai. Minimnya ruang terbuka akan mempengaruhi ruang public di Kawasan koridor dalam tiga hal yakni terhadap kualitas visual (sebagai pengarah dan oengendal pandangan serta memprlinak bidang-bidang yang dominan), kualitas fungsional (sebagai elemen peneduh pada area parkir dan jalur pejalan kaki), dan juga terhadap kualitas ekologis (sebagai penghasil O₂, peredam polusi dan habitat burung)

4.4.6. Masalah Aktivitas Pendukung

Pada Kawasan Koridor Siliwangi terkenal sebagai sentra PKL (pedagang kaki Lima). Dengan adanya aktivitas PUJAMAL (Pusat Jajanan Malam) dengan pola *sharing time* dimana pada sore hari akses kendaraan yang beroperasi di jalan Kosasih dan jalan Brawijawa akan ditutup. Aktivitas ini cukup ampuh dalam menghidupkan Kembali Kawasan ini. Hanya saja dengan hal tersebut menimbulkan kemacetan pada bagian koridor. Karena untuk kegiatan ini jalan Kosasih akan ditutup.

Selain itu pada Kawasan ini, perdagangan informal tidak terorganisir dengan baik. Seperti Masalah PKL pada umumnya, PKL yang mengintervensi jalur pejalan kaki, keberadaan PKL yang menimbulkan kekumuhan dan tidak memperhatikan kesatuan lingkungan sekitar.



gambar 4. 12 Aktivitas PUJAMAL

(sumber : dokumentasi pribadi)

4.4.7. Masalah Petanda

Pada Kawasan Koridor Siliwangi petanda yang ada hanya berupa nama toko saja yang terlihat tidak menarik dan tidak menunjukkan ciri khas suatu Kawasan Perdagangan. Petanda untuk nama jalan dan petanda-petanda untuk rambu jalan bisa dibilang tidak ada.

4.4.8. Masalah Konservasi Bangunan

Pada Kawasan koridor siliwangi terdapat bangunan *konservasi* yakni Pabrik Es Minerva, PT. Sulung Budi, dan Gudang *Good year*. Bangunan

konservasi yang sudah tidak terawat dan memiliki kondisi bangunan yang buruk dan fungsi yang tidak dapat mendorong penggerak aktivitas pada Koridor Siliwangi.

4.5. Analisis Peningkatan Kualitas

4.5.1 Peningkatan Pemanfaatan Lahan

Lokasi perencanaan Penataan Kawasan Koridor Siliwangi merupakan sebuah *land use* yang di atasnya terdapat perletakan masa bangunan dan jaringan jalan yang menyebar pada tapak. Untuk menjadikan lokasi ini menjadi lebih hidup maka direncanakan tiga titik simpul yang perletakannya tersebar pada tapak, yakni pada bagian ujung-ujung tapak dari pantai LLBK sampai dengan ujung jalan Siliwangi-jalan Garuda dan satu titik lainnya berada di jalan Cendrawasih yang merupakan taman kota, hal ini menjadikan jarak tempuh tiap titik menjadi semakin dekat sehingga dirasakan sangat akurat/efektif dalam menghindari kejenuhan pejalan kaki.

1. TITIK I, BAGIAN BARAT LOKASI (Pantai LLBK)

Pada lokasi ini sudah ada pantai LLBK yang akan menjadi titik simpul bagi para pengguna jalan agar tidak merasa jenuh. Namun dalam upaya untuk meningkatkan kualitas tanpa menimbulkan perubahan dari segi struktur fisik pada Kawasan.

2. TITIK II, BAGIAN TENGAH LOKASI (Taman pada Jalan Cendrawasih)

Pada titik ini direncanakan pengoptimalan ruang terbuka hijau dengan meningkatkan penataan Taman yang terbengkalai. Pengoptimalan ini dilakukan menggunakan strategi *konservasi*, vegetasi yang sudah ada akan dipelihara dan dirawat serta ruang yang sudah ada juga ditata sengan mendukung Taman Kota yang ada. Taman ini atau ruang relaksasi diharapkan akan menjadi ruang penunjang untuk dua titik simpul lainnya. Taman ini juga nanti akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang seperti bangku taman, lampu serta fasilitas *playground*.

3. TITIK III, BAGIAN TIMUR LOKASI (Jalan Siliwangi-Garuda)

Pada titik ini terdapat bangunan tua bersejarah yakni Pabrik Es Minerva, Kantor PT. Sulung Budi, dan Bengkel Good Year.

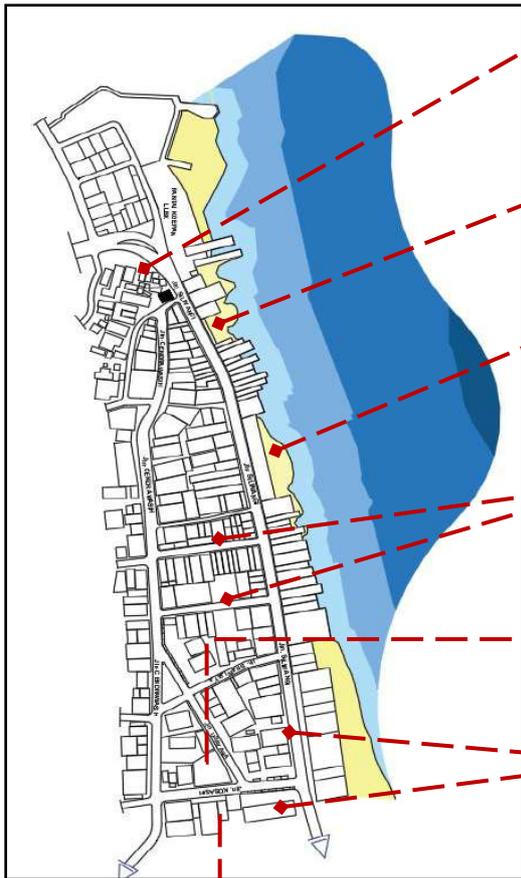
Yang menjadi harapan untuk menjadi motor pendorong pada titik simpul ini adalah ketiga bangunan tua tersebut. Sehingga dapat diupayakan sebuah penataan dengan metoda *Konservasi* yang disertai dengan metoda *Renovasi* dan *adaptif reuse*. Untuk Pabrik Es dan Bengkel Good Year yang dikonsevasi, dapat diubah fungsikan menjadi fungsi lain, dan untuk Kantor PT. Sulung Budi tetap dipertahankan dengan fungsi lamanya sebagai Kantor.

Dengan melakukan penataan terhadap bangunan tua yang ada pada titik ini, yang diharapkan ada bahwa kehadiran bangunan-bangunan tersebut mampu menjadi magnet, yang akan menjaga pergerakan para pejalan kaki agar tidak merasa jenuh.

Untuk mewujudkan penataan penggunaan lahan maka tidak saja berfokus pada titik simpul namun harus pada keseluruhan dengan melakukan penekanan pada peningkatan pemanfaatan ruang agar terwujud peningkatan kualitas lingkungan yang lebih baik.

Oleh karena itu perlu dilakukan beberapa hal :

1. Mengoptimalkan penggunaan lahan sebaik mungkin agar dapat digunakan oleh seluruh masyarakat dengan jangka waktu yang lama dan memberikan manfaat (ekonomi dan sosial yang berimbang)
2. Mengatur system kegiatan dan fungsi titik simpul yang sesuai dengan batas kemampuan pejalan kaki dengan sedemikian rupa agar dapat memberikan kegiatan ekonomi yang merata di sepanjang koridor.
3. Mengoptimalkan bangunan kosong pada jalur mati dengan membuka generator baru seperti retail/tempat untuk para PKL agar memiliki ruang sehingga tidak menggunakan area pedestrian menjadi tempat berjualan.



Perdagangan bukan retail pada blok ini berpotensi untuk dikembangkan menjadi sebuah blok komersial dengan fungsi *mixed use*.

Pada lahan kosong akan menghadirkan bangunan baru dengan fungsi *active frontage*.

Kantong parkir yang berada didepan toko apola berpotensi untuk diremajakan dengan metoda renovasi untuk dijadikan ruang terbuka public dan lebih banyak menampung parkir kendaraan dan kegiatan PKL

Bangunan kosong berpotensi untuk menghadirkan ruang bagi para PKL.

Taman kota berpotensi untuk di konservasi sehingga pada akhirnya mampu menjadi ruang terbuka yang relaksasi serta parah sentra penjahit yang ada juga disungsikan sebagai lahan parkir

Bangunan bersejarah yaitu Pabrik Es Minerva dan Bengkel Good Year berpotensi untuk diremajakan sehingga mampu menjadi magnet baru pada pada segmen ini.

Bangunan kosong dengan kondisi buruk berpotensi untuk diremajakan dengan metoda (*redevelopment*) agar menghadirkan ruko untuk menambah kualitas lingkungan

gambar 4. 13 peta potensi dan peluang pemanfaatan lahan

(sumber : Olahan pribadi)

4.5.2 Peningkatan Sirkulasi Parkir

1. Kelancaran Pergerakan Kendaraan

Untuk mengurangi tingkat kemacetan di Kawasan Koridor Siliwangi, maka perlu dilakukannya beberapa hal, di antaranya:

- Meningkatkan Ambang Kapasitas Jalan

Upaya ini berupa melakukan pelebaran jalan. Untuk melakukan pelebaran jalan sangat cocok dilakukan pada pada ruas jalan Cendrawasih tetapi memiliki masalah dengan mengambil beberapa *space* taman kota yang ada.

- Mereduksi Volume Lalu lintas

Upaya ini dapat diwujudkan dengan cara melakukan reklamasi. Yakni dengan memindahkan arus pergerakan kendaraan dari ruas jalan Siliwangi-Garuda ke jalan baru yang terletak di tepi pantai. Jalur baru tersebut berpotensi untuk dikembangkan menjadi 2 arah agar mampu mengurangi beban lalu lintas di jalan Cendrawasih.

- Mengurangi Faktor Pengganggu

Upaya ini antara lain ialah dengan cara meniadakan parkir disisi jalan serta menyediakan fasilitas penyebrangan jalan. Selain itu pada Kawasan koridor juga harus membuat titik-titik pemberhentian angkutan umum, sehingga tidak menimbulkan kemacetan yang biasanya sering terjadi dikarenakan berhenti pada tempat yang tidak semestinya.

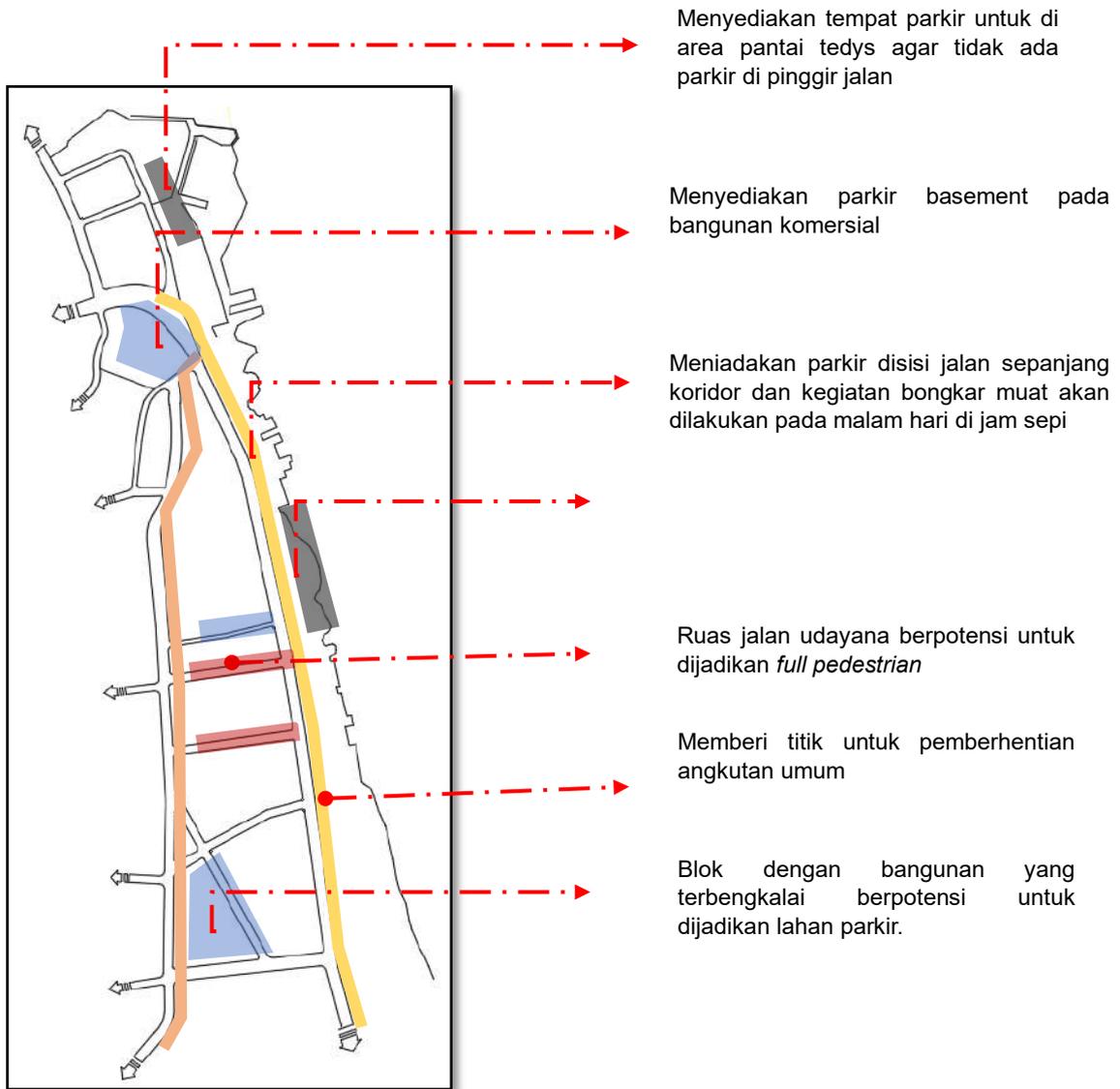
2. Parkiran

Lahan parkir yang ada pada Kawasan koridor Siliwangi ini bisa dibilang masih sangat minim. Hal itu terlihat dari hanya adanya 3 kantong parkir terencana yang terletak di Pantai Tedys/LLBK, depan deretan pertokoan apola serta pada depan ruko PEMKOT.

Untuk itu perlu beberapa upaya yang harus dilakukan dalam rangka agar dapat memenuhi kebutuhan parkir pada koridor siliwangi, antara lain :

- Kantong parkir terencana yang berada didepan toko apola akan diremajakan dengan metoda renovasi agar dapat menampung ruang terbuka pada Kawasan.

- Parkiran pada basemen juga merupakan salah satu alternatif. Agar dapat memenuhi kebbuthan parkir.



gambar 4. 14 peta potensi dan peluang peningkatan akseibilitas

(sumber Olahan pribadi)

4.5.3 Peningkatan Keamanan dan Kenyamanan Pejalan Kaki

1. Kepadatan dan Kesesakan

Mengingat lebar jalur pejalan kaki yang tidak mampu menampung ruang gerak serta sering terjadinya kesesakan maka sebaiknya setiap pedestrian di Kawasan koridor diperbesar sesuai standar yang berlaku dengan cara menggunakan 2m bagian depan setiap ruko untuk dijadikan sebagai jalur pejalan kaki.

2. Kemudahan/ kelancaran

Dengan memperlebar jalur pedestrian sesuai dengan standar yang berlaku maka pada koridor Siliwangi akan disediakan beberapa perabot jalan seperti lampu jalan, rambu lalu lintas, serta para pedagang informal yang sebelumnya menghalangi pergerakan pun dapat diatur.

3. Keamanan

Beberapa hal yang perlu dilakukan dalam upaya peningkatan keamanan bagi pejalan kaki antara lain :

- Membuat Batasan yang tegas antara jalur kendaraan dan jalur pejalan kaki
- Memperbaiki jalur pedestrian yang berlubang dan rusak pada Kawasan koridor
- Meningkatkan kualitas penerangan jalan dengan jarak 10m sehingga bisa meminimalisir tindak kriminal pada malam hari.
- Menghadirkan pos keamanan pada Kawasan koridor untuk menjaga stabilitasi keamanan.

Selain beberapa upaya diatas juga harus diperhatikan penanganan bahaya kebakaran pada koridor, mengingat akan terjadinya peningkatan aktivitas pengunjung pada koridor

4. Kenyamanan

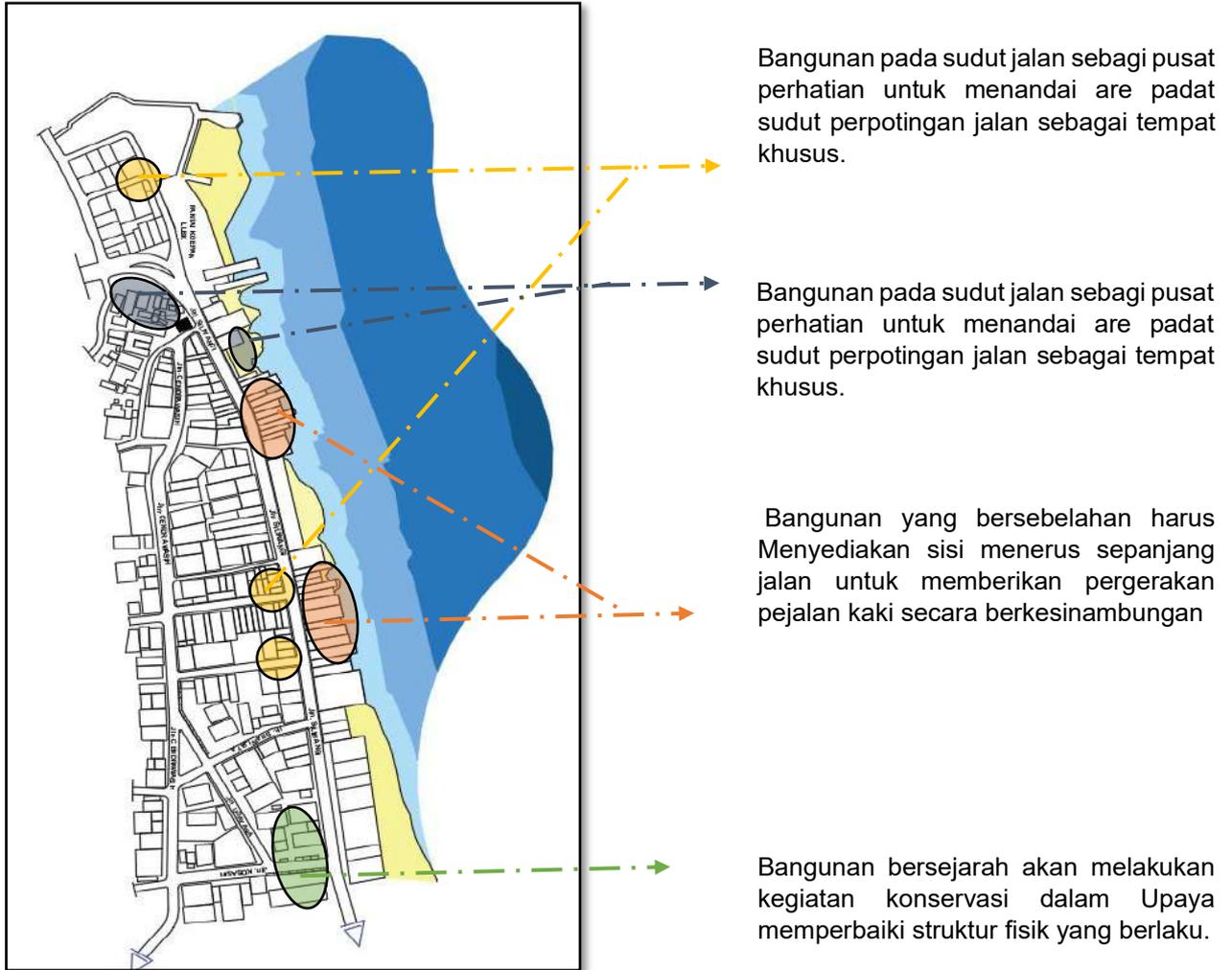
Peningkatan kenyamanan pejalan kaki dapat dilakukan dengan :

- Menghadirkan ruang-ruang terbuka yang dilengkapi dengan tempat duduk sedemikian rupa sehingga membuat para pengunjung dapat beristirahat.
- Menghadirkan lebih banyak elemen hijau sebagai pengendali iklim

4.5.4 Peningkatan Kualitas bentuk dan Masa Bangunan

Tampilan bangunan di Kawasan koridor tidak berskala karakteristik/identitas yang kuat sebagai salah satu kawasan perdagangan berskala regional. Bangunan-bangunan yang ada dibuat tanpa perencanaan yang matang dan tidak memperhatikan keberadaan bangunan tersebut sebagai kesatuan lingkungan. Padahal di koridor ini juga terdapat bangunan-bangunan tua peninggalan kolonial, yang sebenarnya dapat dimanfaatkan sebagai acuan dalam membangun. Oleh sebab itu dalam pengembangan kedepannya, bangunan-bangunan baru akan diupayakan untuk mengambil tema yang sama sehingga memiliki keserasian dengan lingkungan.

Bangunan-bangunan dengan kondisi buruk berpeluang untuk diremajakan dengan strategi penataan terpadu (*redevelopment*) untuk meningkatkan kualitas lingkungan serta citra visual Koridor Siliwangi. Dan bangunan-bangunan dengan kondisi baik akan dipertahankan namun bangunan satu lantai berpotensi untuk ditingkatkan menjadi 2-3 lantai.



gambar 4. 15 Peningkatan Bentuk dan Massa Bangunan

(sumber ; olahan pribadi)

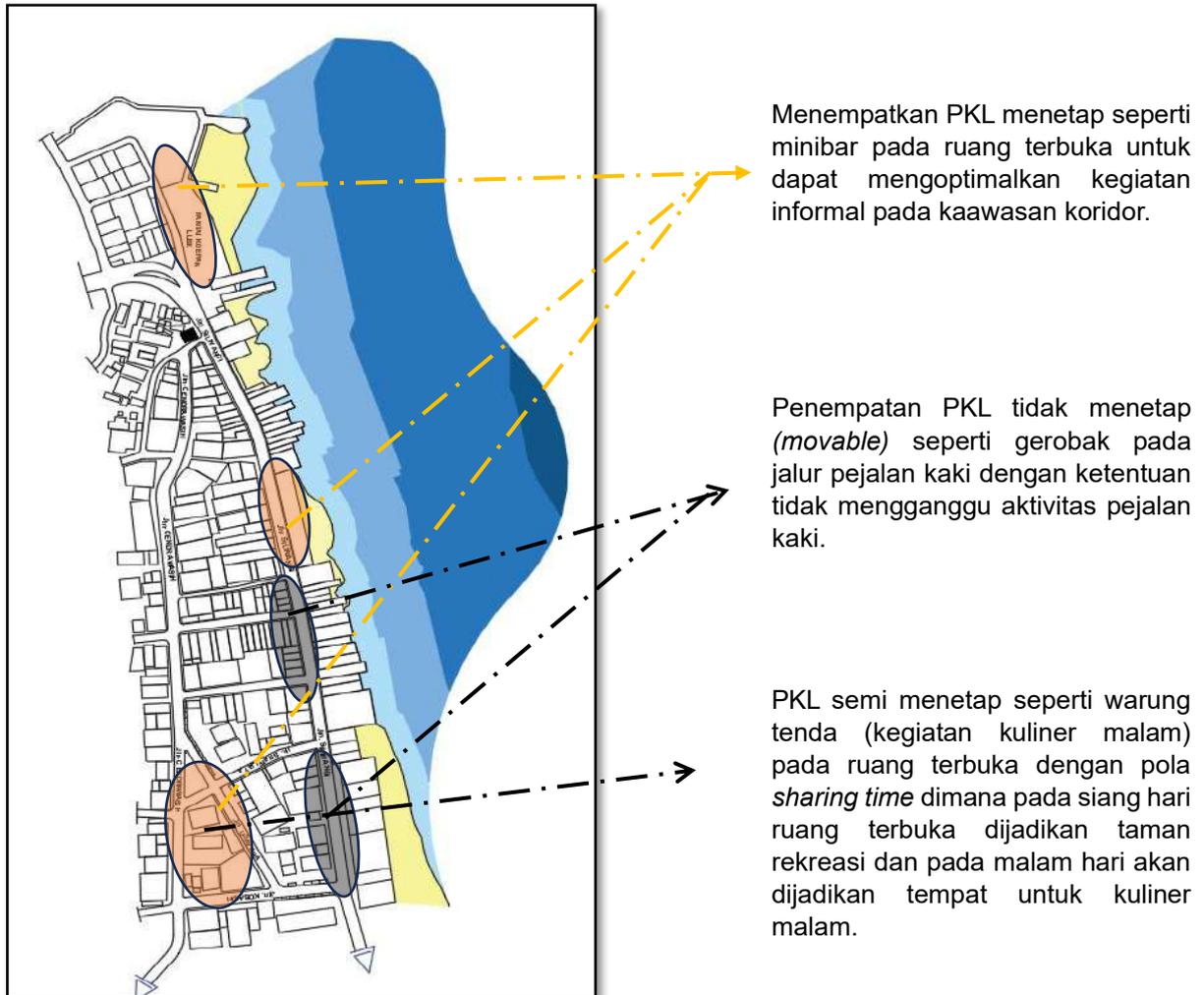
4.5.5 Peningkatan Kualitas Ruang Terbuka dan Tata Hijau

1. Pemenuhan Akan Ruang Terbuka

Ruang terbuka di Koridor Siliwangi saat ini masih minim, yang menjadi salah satu indikator penurunan kualitas lingkungan. Penataan ini akan memberikan kesempatan untuk menghadirkan ruang terbuka berkualitas. Ruang terbuka yang sudah ada akan ditata dengan baik agar dapat memicu interaksi sosial dan memberikan rasa nyaman bagi masyarakat sehingga mereka dapat menghabiskan waktu lebih lama di area tersebut.

2. Keberadaan tata hijau

Minimnya tata hijau di Koridor Siliwangi sangat disayangkan. Penataan ini akan memaksimalkan keberadaan tata hijau. Penataan kawasan ini akan memberikan perhatian khusus pada jalur pejalan



Gambar 4. 17 peningkatan aktivitas pendukung

(sumber ; olahan pribadi)

4.5.7 Peningkatan Sistem Petanda

Peningkatan Sistem Petanda-an dapat dilakukan dengan beberapa langkah antara lain yaitu dengan memasang petanda-petanda rambu jalan pada bagian sepanjang sisi jalan dan petanda berupa nama jalan disetiap masuk jalan.

Petanda dapat berupa ruang terbuka sebagai plasa, berupa bangunan penting (dengan olahan bentuk, ketinggian, dan tampilan yang berbeda).

4.5.8 Peningkatan Bangunan Koservasi

Bangunan Tua (pabrik Es Minerva, Pt. sulung Budi, dan Gudang *Good Year*) akan diupayakan sebuah penataan dengan menggunakan strategi penataan kota. Metoda yang digunakan pada penataan ini adalah metoda konservasi yang di gabungkan dengan strategi *renovasi* dan *adaptif re-*

use untuk mengoptimalkan penggunaan lahan mengembalikan citra Kawasan dengan mengadakan fungsi pada bangunan agar tidak dibiarkan kosong.