

KAJIAN PERUBAHAN KAWASAN 'CITRA NIAGA' SAMARINDA DITINJAU DARI ASPEK PEMBENTUK KAWASAN

Novia Vinda Revalia¹, Ir. Fajriyanto²

¹Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

¹Surel: 16512045@students.uui.ac.id

ABSTRAK: Berkembangnya pasar dan pusat perbelanjaan modern menyebabkan semakin terpinggirkannya tempat wisata budaya sehingga tidak dapat berkembang, karena kurangnya peminat dari masyarakat. Hal tersebut menyebabkan kawasan tersebut tidak dapat berkembang dan semakin dilupakan, seperti halnya kawasan 'Citra Niaga' Samarinda. 'Citra Niaga' merupakan salah satu wilayah pusat perbelanjaan kerajinan tangan khas Samarinda yang kini terlupakan karena semakin banyaknya pembangunan mal dan juga tidak adanya perhatian terhadap bangunan. Beberapa perubahan-perubahan yang terjadi merupakan salah-satu yang mempengaruhi kualitas dan menyebabkan kawasan ini mengalami penurunan perngunjung.

Sehingga penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh perubahan yang terjadi pada kawasan menggunakan teori aspek pembentuk kawasan. Penelitian ini menggunakan metode observasi langsung dimana dilakukan dengan mengamati secara langsung perubahan yang terjadi pada kawasan dan bangunan yang ada.

Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa hanya beberapa aspek yang tidak mengalami perubahan sedangkan aspek yang mengalami banyak perubahan terjadi secara fisik pada bangunan-bangunan di kawasan Citra Niaga.

Kata kunci: Wisata budaya, citra niaga, ikon, pusat perbelanjaan

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu kawasan perdagangan yang menjual kerajinan khas dari budaya Samarinda yaitu 'Citra Niaga'. Citra Niaga merupakan kawasan pusat perniagaan bagi Kota Samarinda, Kalimantan Timur yang dahulu pada tahun 1989 pernah meraih penghargaan internasional Aga Khan Award for Architecture (AKAA).

Tersedia (60%) lapak bagi pedagang golongan ekonomi kebawah yang diperuntukan pada PKL yang sebelumnya berdagang disini dengan menempati lapak berjualan secara gratis oleh pemerintah serta pedagang ekonomi menengah keatas (40%) yang berupa ruko (rumah toko).

Awalnya kawasan pusat perbelanjaan ini merupakan kawasan Taman Hiburan Gelora sebelum diubah menjadi 'Citra Niaga' dikarenakan terjadi kekumuhan yang terjadi pada kawasan tersebut. Namun kawasan perniagaan 'Citra Niaga' ini mengalami kebakaran pada oktober 2006 (Gazali, nd).

Kebakaran terakhir pada kawasan 'Citra Niaga' menyebabkan beberapa bangunan Citra Niaga terutama di sisi timur mengalami perubahan. Salah satu perubahan terjadi paling mencolok dan banyak terjadi adalah pergantian material bangunan dimana sebelumnya seluruh material dari dinding dan atap menggunakan sirap dari kayu ulin, diganti dengan material bukan kayu ulin. Para pedagang saat ini menggunakan atap dari seng bahkan beberapa ditambahkan dengan atap terpal sehingga sudah melenceng dari konsep arsitektural dari awal terbentuknya Citra Niaga. Penelitian yang dilakukan pada kawasan

dari Citra Niaga ini bertujuan untuk mengetahui perubahan-perubahan yang terjadi pada kawasan Citra Niaga berdasarkan aspek pembentuk kawasan.

KAJIAN PUSTAKA

Elemen Pembentuk Kawasan

Perancangan suatu kawasan disusun oleh beberapa elemen-elemen sebagai pembentuknya yang menurut teori "*The Urban Design Process*" (Shirvani, 1985) dibagi menjadi 8 elemen, yaitu :

a. Tata Guna Lahan (*land use*)

Tata guna lahan telah menjadi focus dalam perencanaan fisik tradisional serta rencana umum dalam pengembangan masyarakat. Cukup jelas bahwa penggunaan lahan masih menjadi salah satu elemen kunci dalam desain suatu perkotaan. Tata guna lahan merupakan penentuan rencana dasar atau dua dimensi yang menjadi dasar dalam tiga dimensi akan terbentuk serta dengan fungsinya. Rencana tata guna lahan yang dikembangkan bersama dengan kebijakan penggunaan lahan menentukan hubungan antara rencana dan kebijakan yang memberikan dasar dalam menetapkan fungsi yang sesuai pada area tertentu.

b. Bentuk dan Kelompok Bangunan (*building and mass building*)

Penataan bangunan merupakan aspek yang sangat memberikan efek dalam melakukan perancangan sebuah kawasan. Aspek fisik adalah hal yang paling ditekankan dalam menata suatu kawasan. Menurut *Long Beach Design Guidelines* bahwa konfigurasi dan penampilan suatu bangunan meliputi: ketentuan ketinggian bangunan, massa, ruang lingkup, skala, proporsi, material, dan hasil akhir, warna, cahaya dan desain etalase.

c. Ruang Terbuka (*open space*)

Ruang terbuka memiliki makna yang berbeda disetiap bidang. Ruang terbuka yang dimaksud yaitu semua yang meliputi lansekap, hardscape (trotoar, jalan) taman dan ruang rekreasi yang terletak pada daerah perkotaan. Pada suatu perencanaan suatu kota ruang terbuka memiliki peranan yang sangat penting karena merupakan area yang menjadi pembentuk suatu kota.

d. Parkir dan Sikulasi (*parking and circulation*)

Aspek dari sirkulasi dan parkir merupakan hal yang realistis untuk diasumsikan menjadi elemen dari urban desain karena telah menjadi bagian yang melekat dari kehidupan di beberapa Negara misalnya Amerika Serikat, hal tersebut juga kemungkinan akan terus berlanjut hingga ke masa mendatang. Bagaimanapun juga, faktor lain juga tetap memiliki kontribusi dalam keberlanjutan ini.

Syarat yang ideal dalam elemen sirkulasi dalam pembentukan suatu kawasan yaitu jalan yang dibuat terbuka, dan dipandang enak. Jalan yang mampu memberikan orientasi bagi pengemudi dengan jelas, dan memberi suatu orientasi yang ditujukan pada pengemudi.

e. Jalur Pejalan Kaki (*pedestrian ways*)

Pada awalnya, perencanaan untuk jalur pejalan kaki merupakan suatu hal yang terbelang diabaikan dalam perancangan suatu kota. Jalur pejalan kaki memiliki artian penting dalam elemen perancangan suatu kota, dan jalur pejalan kaki bukan hanya bagian dari program mempercantik suatu kota. Akan tetapi, jalur pejalan kaki sudah menjadi elemen vital dalam suatu kota.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Sumber : Google Earth

Kawasan kompleks pusat perbelanjaan Citra Niaga terletak di Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, 75242.

Kawasan sekitar Citra Niaga memiliki konteks sebagai wilayah perdagangan atau perbelanjaan dengan adanya ruko-ruko, pasar tradisional dan mall.

Jenis Data

a. Data Primer

Data primer pada penelitian ini didapatkan dengan cara melakukan pengamatan langsung dengan survey ke lapangan yaitu dengan datang langsung ke Kawasan Citra Niaga Samarinda. Data yang didapatkan berupa data kualitatif dan kuantitatif. Data yang diperlukan yaitu:

- a. Data Kuantitatif
- b. Data Kualitatif

b. Data Sekunder

Data yang digunakan untuk penunjang pada tahapan analisis selanjutnya. Data-data ini dapat berupa:

- a. Elemen pembentuk suatu kawasan
- b. Teori tentang pusat perbelanjaan

Variabel Penelitian

Tabel 1. Tabel Variabel, dan Parameter

No.	Indikator	Variabel Penelitian	Parameter	Persentase Ukuran	Cara Uji	Kesimpulan
1.	Tata Guna Lahan (<i>land use</i>)	Fungsi Bangunan Pada Kawasan	Perubahan Fungsi	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
2.	Bentuk dan Kelompok Bangunan (<i>building and mass building</i>)	Warna Bangunan	Perubahan - Atap - Dinding - Bukaan (pintu dan jendela)	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
		Material Bangunan	Perubahan - Atap - Dinding - Bukaan (pintu dan jendela)	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
		Fasad/ Gaya Arsitektur	Perubahan - Atap - Dinding - Bukaan (pintu dan jendela)	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
		Dimensi	Perubahan Dimensi	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
3.	Ruang Terbuka	Luas Area	Perubahan Jumlah	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian

	(<i>open space</i>)					
4.	Parkir dan Sikulasi (<i>parking and circulation</i>)	Sistem	Perubahan	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
5.	Jalur Pejalan Kaki (<i>pedestrian ways</i>)	Material	Perubahan	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian
		Lebar	Perubahan	%	Evaluasi melalui pengamatan	Skala Pergantian

Tabel 2. Skala Perubahan pada *Bentuk dan Kelompok Bangunan (building and mass building)*

Perubahan/	Peresentase	Kesimpulan
3	67%-100%	Perubahan Tinggi
2	34%-66%	Perubahan Sedang
1	1%-33%	Perubahan Kecil
0	0%	Tidak ada Perubahan

Keterangan :

1. Perubahan tinggi, terjadi apabila bangunan mengalami pergantian baik dinding, bukaan (pintu, jendela) dan Atap
2. Pergantian sedang, terjadi apabila bangunan mengalami pergantian dinding dan bukaan (pintu, jendela) atau dinding dan atap atau bukaan (pintu, jendela) dan atap.
3. Perubahan kecil, terjadi apabila bangunan mengalami pergantian dinding atau bukaan (pintu, jendela) atau atap.
4. Tidak ada perubahan, terjadi apabila bangunan tidak mengalami perubahan baik dinding, bukaan maupun atap.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Objek Penelitian

Pusat perbelanjaan atau perniagaan Samarinda atau yang sering disebut sebagai Citra Niaga yang dibangun pada tahun 1984 dan selesai pada juli 1986 sebagai area promosi yang ada di kota Samarinda. Awal dari alasan kawasan ini didirikan adalah sebagai peremajaan kawasan sekitar yang kemudian diinterpetasikan sebagai usaha untuk mengubah citra dan wajah salah satu kawasan tua, kumuh, padat, buruk, kotor, tidak terukur di Samarinda menjadi kawasan perdagangan baru yang fungsional dan berestetika (Gazali, nd). Lokasi kawasan Citra Niaga tergambar pada gambar berikut:



Gambar 9. Site Plan Citra Niaga

Sumber : *The Aga Khan Award for Architecture The Aga Khan Award for Architecture Citra Niaga Urban Development Samarinda, 1989*

Zona Perdagangan Citra Niaga dibagi menjadi 3 zona, diantaranya kuning yaitu area perukoan (rumah-toko), hijau yaitu area kios kecil, dan biru sebagai area toko pedagang, sementara plaza berada ditengah (centre) kawasan.

Persyaratan fungsional bangunan ini terdiri dari:

1. 141 toko yang diatur dalam arcade.
2. 24 kios, disediakan gratis untuk pedagang kaki lima dan pedagang asongan dari golongan berpenghasilan rendah.
3. Fasilitas public termasuk fasilitas infrastruktur dan rekreasi.

Analisis dan Pembahasan

a. Tata Guna Lahan (*land use*)

Awal Tahun Pembangunan (1989)



Gambar 2. Kawasan Citra Niaga
1989

Sumber : *The Aga Khan Award for Architecture The Aga Khan Award for Architecture Citra Niaga Urban Development Samarinda, 1989*

Sekarang (2019)



Gambar 3. Kawasan Citra Niaga
2019

Sumber : Google Earth

Fungsi bangunan

Analisis pada Area kawasan Citra Niaga yang mulai dari awal didirikan hingga saat ini merupakan area pertokoan dan kios-kios tidak mengalami perubahan dari segi fungsi. Sehingga, perubahan terhadap fungsi bangunan yang terjadi adalah 0%.

b. Bentuk dan Kelompok Bangunan (*building and mass building*)

1. Bangunan Ruko
Sampel 1 : Bangunan Restoran (Sari Pacific)
(1994) - (2019)



Gambar 10. Tampak Toko
Sumber : Google Street View

- Analisis perubahan warna yang didapat bahwa dinding bangunan asli yang awalnya berwarna putih diubah menjadi berwarna krem serta bukaan-bukaan juga telah dirubah warnanya. Sehingga bangunan mengalami perubahan sedang sebesar 66% di aspek warna.
- Untuk analisis perubahan material, bangunan ini melakukan beberapa perubahan dengan melakukan pelapisan dinding bangunan menggunakan keramik yang bersifat *glossy*. Sehingga dalam aspek perubahan material bangunan ini mengalami perubahan kecil sebesar 33%.
- Analisis Fasad menunjukkan bahwa bangunan mengalami perubahan sebesar 33% dimana bangunan melakukan penambahan material dinding fasad.
- Analisis perubahan dimensi bangunan menunjukkan bahwa bangunan telah melakukan perluasan dua kali lipat sebesar 100% ke arah belakang.

2. Bangunan Kios

(1994)



Gambar 12. Tampak fasad bangunan (street hawker)
Sumber : archnet.org

Sekarang (2019)



Gambar 11. Tampak fasad bangunan (street hawker)
Sumber : Dokumentasi pribadi

- Analisis perubahan warna yang didapat bahwa atap yang berwarna coklat kayu diubah menjadi seng berwarna silver, selain itu penambahan terpal sebagai kanopi yang menggunakan warna mencolok seperti oranyedan biru juga memberi perubahan pada bangunan ini. Sehingga bangunan mengalami perubahan sedang sebesar 33% di aspek warna.
- Untuk analisis perubahan material, bangunan ini melakukan perubahan pada material atap yang dulunya menggunakan sirap ulin menjadi seng. Sehingga dalam aspek perubahan material bangunan ini tidak mengalami perubahan sebesar 33%.
- Analisis Fasad menunjukkan bahwa bangunan mengalami perubahan sebesar 33% dimana bangunan menggantangi dan menambahkan terpal-terpal pada kanopi yang mengubah kekhasan fasad.
- Analisis perubahan dimensi bangunan menunjukkan bahwa bangunan tidak melakukan perluasan dengan presentase 0%.

3. Bangunan Tower

(1994)



Gambar 13. Tampak Tower
Sumber : archnet.org

Sekarang (2019)

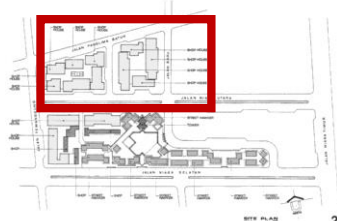


Gambar 14. Tampak Tower
Sumber : Dokumentasi pribadi

- Analisis perubahan warna yang didapat bahwa dinding rangka kayu yang pada bagian tertentu dicat menggunakan warna kuning dan putih. Sehingga bangunan mengalami perubahan sedang sebesar 66% di aspek warna.
- Untuk analisis perubahan material, bangunan ini melakukan banyak perubahan dimana tiang penyangga yang dulu menggunakan kayu diubah menjadi beton, bukaan-bukaan yang berubah dan material atap juga berubah.. Sehingga dalam aspek perubahan material bangunan ini mengalami perubahan sebesar 100%.
- Analisis Fasad menunjukkan bahwa bangunan mengalami perubahan sebesar 66% dimana bangunan menutup bukaan-bukaan dan penambahan dinding pada area lantai 2 yang awalnya terbuka yang mengubah kekhasan fasad.
- Analisis perubahan dimensi bangunan menunjukkan bahwa bangunan tidak melakukan perluasan dengan presentase 0%.

c. Ruang Terbuka (*open space*)

Awal Tahun Pembangunan (1989)



Gambar 16. Open Space

Sumber : *The Aga Khan Award for Architecture The Aga Khan Award for Architecture Citra Niaga Urban Development Samarinda, 1989*

Sekarang (2019)



Gambar 15. Open Space

Analisis perubahan luasan *open space* menunjukkan bahwa ruanag terbuka pada kawasan perniagaan Citra Niaga mengalami pengurangan terutama pada area zona ruko dikarenakan ekspansi pertokoan sehingga terjadi pengurangan hingga 15%.

d. Parkir dan Sikulasi (*parking and circulation*)
Awal Tahun Pembangunan (1989)



Gambar 17. Kantong Parkir

Sekarang (2019)



Gambar 18. Kantong Parkir

Analisis perubahan terhadap sistem parkir di kawasan Citra Niaga mengalami perubahan sebesar 0%, dimana sistem parkir tetap menggunakan sistem parkir saku yang dikonsepsi agar parker pengunjung dapat didistribusikan di sepanjang perimeter sehingga dapat menghindari 'gurun parkir'.

e. Jalur Pejalan Kaki (*pedestrian ways*)
Awal Tahun Pembangunan (1989)



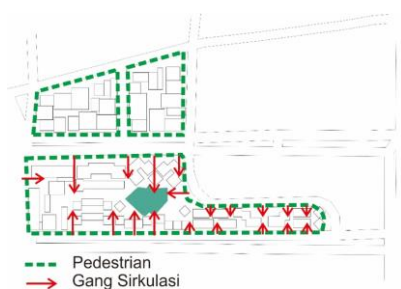
Gambar 20. Jalur Pejalan Kaki



Gambar 19. Pedestrian

Sumber : *The Aga Khan Award for Architecture The Aga Khan Award for Architecture Citra Niaga Urban Development Samarinda, 1989*

Sekarang (2019)



Gambar 21. Jalur Pejalan Kaki



Gambar 22. Pedestrian

Pada analisis area jalur pejalan bagi pengunjung dari segi fisik mengalami perubahan sebesar 0% dimana memiliki lebar minimal 2 meter dan menggunakan paving block dan penutup parit dari kayu.

Tabel 3. Tabel Analisis Tingkat Perubahan Pada Kawasan

No.	Indikator	Variabel Penelitian	Keterangan			
			Tidak Berubah	Perubahan Kecil	Perubahan Sedang	Perubahan Tinggi
1.	Tata Guna Lahan (<i>land use</i>)	Fungsi Bangunan (0%)	✓			
2.	Bentuk dan Kelompok Bangunan (<i>building and mass building</i>)	Warna Bangunan (53,625%)			✓	
		Material Bangunan (Dinding, Atap) (45,5%)			✓	
		Fasad (41,25%)			✓	
		Dimensi (16,625%)		✓		
3.	Ruang Terbuka (<i>open space</i>)	Luas Area (15%)		✓		
4.	Parkir dan Sikulasi (<i>parking and circulation</i>)	Sistem Parkir (0%)	✓			
5.	Jalur Pejalan Kaki (<i>pedestrian ways</i>)	Material (0%)	✓			
		Lebar (0%)	✓			

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pengamatan yang dilakukan terhadap kawasan Citra Niaga Samarinda bisa dilihat terdapat beberapa perubahan yang terjadi menggunakan analisis yang dinilai berdasarkan teori elemen-elemen pembentuk suatu kawasan *Shirvani*, sebagai berikut:

1. Perubahan mengenai tata guna lahan pada bangunan di kawasan Citra Niaga tidak terjadi perubahan dimana kawasan tetap berfungsi sebagai area perniagaan.
2. Perubahan paling mencolok terjadi pada indikator bentuk dan kelompok bangunan (*building and mass building*). Perubahan ini menyebabkan bangunan mengalami beberapa penurunan kualitas terutama dari segi arsitektural dan material. Selain itu beberapa ekspansi juga dilakukan oleh pemilik bangunan sehingga mengubah luasan bangunan.
3. Pada perubahan ruang terbuka selain beberapa titik ruang-ruang terbuka hilang dikarenakan perluasan bangunan yang dilakukan pemilik toko, juga terjadi perubahan dengan kursi-kursi yang ditambahkan pada area jalan dan penambahan fungsi sebagai tempat kumpul masyarakat pada bale pentas di Citra Niaga.

Seminar Karya & Pameran Arsitektur Indonesia 2020

Sustainability in Architecture

4. Untuk area parkir dan sirkulasi tidak memiliki banyak perubahan dengan sistem sirkulasi dan parkir yang sama diterapkan
5. Untuk area pejalan kaki pada bagian luar tidak mengalami perubahan material dan luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Citra Niaga Urban Development | | Archnet. (n.d.). Retrieved January 31, 2020, from http://archnet.org/sites/739/media_contents/27537
- Gazali, I. (n.d.). *REVITALISASI KAWASAN CITRA NIAGA SAMARINDA*.
- IAA19005 | Archnet. (n.d.). Retrieved January 7, 2020, from http://archnet.org/sites/739/media_contents/27530
- Kalimantan Timur : Kondisi Geografis dan Keadaan Daerah Samarinda. (2008).
- Pandurata Indah Didik Soewandi, P., Ismael Risianto Triaco, A. P., Griyantara Architects Jakarta, P., Pedagang Pasar, K., & Client, I. (n.d.). *The Aga Khan Award for Architecture The Aga Khan Award for Architecture Citra Niaga Urban Development Samarinda, Indonesia Developer: Architects: Users*.
- Profil Kota Samarinda - Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Samarinda. (n.d.). Diambil 25 Oktober 2019, dari <http://disdukcapil.samarindakota.go.id/profil-2-profil-kota-samarinda-dinas-kependudukan-dan-pencatatan-sipil-kota-samarinda.html>
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.