

REVITALISASI KAWASAN “PASAR” DI KOTA JAMBI DENGAN PENDEKATAN VITALITAS URBAN

T E S I S



Denny Iwan Setyawan
NPM : 2110018322003

**Tesis ini Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian
Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Teknik
Pada**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

REVITALISASI KAWASAN “PASAR” DI KOTA JAMBI DENGAN PENDEKATAN VITALITAS URBAN

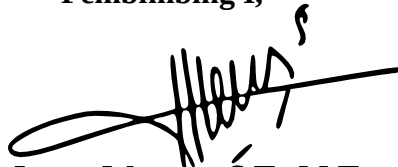
Oleh:

Denny Iwan Setyawan
NPM : 2110018322003

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 21 Februari 2023

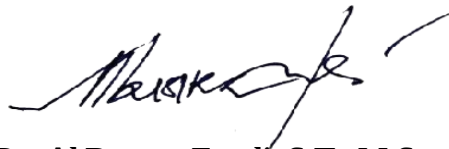
Menyetujui

Pembimbing I,



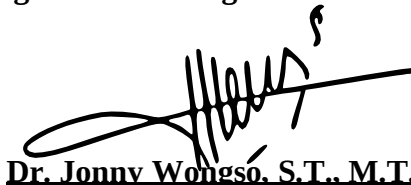
Dr. Jonny Wongso, S.T., M.T.

Pembimbing II,

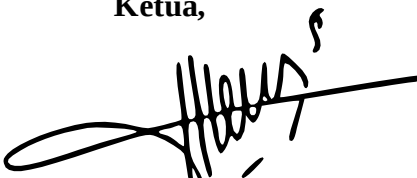
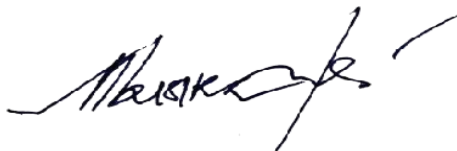


Dr. Al Busyra Fuadi, S.T., M.Sc.

Ketua
Program Studi Magister Arsitektur,



Dr. Jonny Wongso, S.T., M.T.

LEMBAR PENGESAHAN**REVITALISASI KAWASAN “PASAR” DI KOTA
JAMBI DENGAN PENDEKATAN VITALITAS URBAN****Oleh:****Denny Iwan Setyawan
NPM : 2110018322003****Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 21 Februari 2023****Tim Penguji****Ketua,**
Dr. Jonny Wongso, S.T., M.T.**Sekretaris,**
Dr. Al Busyra Fuadi, S.T., M.Sc.**Anggota,**
Dr. Zulherman, S.T., M.Sc.**Anggota,**
Dr. Era Triana, S.T., M.Sc.**Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Magister Teknik****Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan - Universitas Bung Hatta
Dekan,****Prof. Dr. Ir. Nasfrizal Carlo, M.Sc.**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Denny Iwan Setyawan

NPM 2110018322003

Program Studi : Magister Arsitektur

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis ini dengan judul:

Revitalisasi Kawasan “Pasar” di Kota Jambi dengan Pendekatan Vitalitas Urban

Yang dibuat untuk melengkapi persyaratan dalam penyusunan Tesis pada Magister Teknik pada Program Studi Magister Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan di Universitas Bung Hatta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang telah dipublikasikan sebelumnya dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan Gelar Magister Teknik dalam lingkungan Universitas Bung Hatta maupun di perguruan tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Apabila dikemudian hari ternyata tidak sesuai dengan pernyataan di atas, maka penulis bersedia menerima sanksi yang akan dikenakan.

Padang, 23 februari 2023

Penulis,



Denny Iwan Setyawan
NPM.: 2110018322003

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	v
B A B I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1. Permasalahan	5
1.2. Keaslian Penelitian	7
1.3. Tujuan Penelitian	15
1.4. Batasan Penelitian.....	15
1.5. Manfaat Penelitian	19
1.6. Sistematika Penulisan	20
B A B I I.....	23
TINJAUAN PUSTAKA.....	23
2.1. Tinjauan Kawasan Pasar	23
2.2. Landasan Teoritik	55
2.3. Landasan Teori	81
B A B I I I	86
METODE PENELITIAN	86
3.1. Pengumpulan Data.....	86
3.2. Analisis	89
3.3. Metode Perancangan.....	99
B A B I V	106
HASIL DAN PEMBAHASAN	106
4.1. Identifikasi <i>Urban Decline</i> Kawasan Pasar	106
4.2. Analisis Vitalitas Urban.....	173
4.3. Rangkuman Hasil.....	217
4.4. Tema dan Pengembangan Konsep Kawasan	239

B A B V.....	246
RANCANGAN KAWASAN DAN ARSITEKTUR BLOK.....	246
5.1. Konsep Perancangan.....	246
5.2. Rancangan Konseptual	265
B A B VI	287
KESIMPULAN	287
6.1. Penerapan Vitalitas Urban dalam Revitalisasi Kawasan Pasar	287
6.2. Saran dan Rekomendasi.....	294
DAFTAR PUSTAKA.....	296

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota tumbuh dan berkembang sebagaimana kehidupan manusia di dalamnya. Dalam perkembangannya, kota meluas ke sekelilingnya. Saat terjadi urban sprawl, pusat kota justru mengalami kemunduran. Kondisi pusat kota mengalami kemerosotan dan mulai ditinggalkan penghuninya. Fenomena ini diistilahkan sebagai *urban decline* atau *urban shrinkage*. Oleh beberapa ahli sosiologi urban dari Chicago School, dalam apa yang disebut sebagai Teori Ekologis pada Pengembangan Kota, merupakan bagian dari siklus kota yang tak terhindarkan (Lang, 2000).

Apa yang terjadi di atas juga dijumpai di Kota Jambi. Dimana bagian pusat Kota Jambi yang kini telah menjadi kota lama, secara khusus pada kawasan yang disebut sebagai Kawasan Pasar, memperlihatkan situasi demikian. Dari kawasan yang sangat ramai dan menjadi tujuan bagi warga kota maupun kota-kota lain di Provinsi Jambi untuk berbelanja maupun sekedar rekreasi, dalam beberapa dekade belakangan surut vitalitasnya.

Pada kawasan yang dasar struktur ruangnya dibuat pada masa pemerintahan kolonial Belanda ini kini dipadati oleh bangunan, utamanya berupa ruko (rumah toko atau *shop house*) dengan ketinggian rata-rata 2-3 lantai

(beberapa lebih) di sepanjang sisi koridor-koridor jalan. Bangunan-bangunan tersebut dalam satu blok bersisian rapat nyaris tanpa celah, terkecuali pada beberapa lokasi dijumpai lorong tembusan ke inti blok. Bangunan blok ruko berdiri rapat di sisi koridor jalan. Hanya menyisakan jalur pedestrian sempit di bawah kantilever ruko. Sedangkan jalan yang ada dalam kawasan tergolong sempit dengan parkir *on street* pada salah satu sisinya.

Bangunan-bangunan mengelompok dalam blok-blok dengan beragam tipe dan ukuran. Pada blok-blok kecil umumnya dipenuhi rapat oleh bangunan. Sementara blok-blok yang lebih besar memiliki rongga di dalamnya yang berupa lahan kosong dengan rumah-rumah tinggal berlantai 1. Ada juga dijumpai lahan di dalam blok yang berupa rawa-rawa. Yaitu di sepanjang Sungai Marem yang menembus sebagian Kawasan Pasar hingga bermuara di Sungai Asam yang menjadi *edge* kawasan di sisi barat. Selain itu ada satu blok besar yang dahulunya merupakan pasar tradisional, yang telah menjadi satu bangunan besar berlantai 3, yaitu gedung hiburan keluarga “Istana Anak” yang menyatu dengan Bioskop “President”. Sementara ruang-ruang terbuka publik yang pada masa kolonial masih ada sudah tertutup oleh bangunan-bangunan, termasuk Lapangan Wilhemina yang dahulu berada di sisi tenggara kawasan.

Matinya Istana Anak dan beberapa gedung bioskop, di antaranya Bioskop Ria yang telah rubuh tinggal menyisakan lahan kosong, menjadi tanda kemunduran sekaligus awal kemerosotan yang berantai. Kematianannya diikuti

fungsi-fungsi lain yang menjadi pendukung atau oleh kedekatannya memiliki hubungan *simbiosis mutualisma*.

Kondisi lain yang menunjukkan kemerosotan kualitas kawasan adalah pada bagian tengah blok-blok besar. Pada blok-blok tersebut, dengan rapatnya sisi luar blok oleh bangunan ruko, menyisakan ruang-ruang negatif yang tak termanfaatkan dengan baik di dalamnya. Beberapa berupa lahan kosong sempit tak beraturan dengan beberapa rumah-rumah tinggal dengan akses berupa lorong-lorong sempit. Yang lain ada yang berupa rawa-rawa, yaitu di sepanjang aliran Sungai Marem, dengan rumah-rumah panggung kayu juga dengan jalan akses berupa jalan panggung kayu yang beberapa telah diganti dengan jalan panggung beton. Bagian blok-blok tersebut telah menjadi kawasan kumuh, bahkan menjadi jalan buntu untuk bisa dikembangkan. Ada kecenderungan, dimana area belakang ini, di beberapa tempat dicaplok oleh ruko-ruko di sisi luarnya untuk pengembangan berupa kantor atau gudang. Jadi permasalahannya sudah berawal tatkala pengembangan kawasan menjadi lingkungan padat dengan tidak terkendali, terutama pada area yang memiliki nilai strategis secara ekonomi, dengan mengabaikan ruang-ruang sisa yang dianggap tak memiliki nilai.

Demikian kondisi Kawasan Pasar yang dalam perkembangannya di era kemerdekaan secara pesat dan tidak terkendali sehingga merubah morfologi kawasan secara drastis. Dari struktur ruang awal sebagai kota kecil yang lengkap dan kompak tata fungsinya, kini berubah kepadatan dan keseimbangan

peruntukannya. Ruang-ruang terbuka publik ter-aneksasi oleh bangunan-bangunan ruko dengan hanya menyisakan sedikit ruang di tengah blok-blok besar dan ruang koridor jalan yang sempit. Tatkala terjadi kematian fungsi-fungsi kawasan yang utama diikuti dengan fungsi-fungsi penunjang (activity support), maka permasalahan fisik dan ruang kawasan menjadi semakin pelik. Terlebih dengan terjadinya *gentrifikasi* dalam kawasan. Dimana pemilik ruko maupun karyawannya, yang dahulu tinggal di lantai atas ruko-ruko yang ada, kini sebagian besar telah keluar dari kawasan untuk tinggal di kawasan lain yang dianggap lebih layak. Sehingga memunculkan juga permasalahan dengan tidak dipergunakannya lagi lantai-lantai atas ruko-ruko mereka disamping kesia-siaan nilai ekonomi properti. Sebagai Rentetan lanjutnya, tentu menjadikan kawasan ini mati di malam hari akibat tinggal sedikit penghuni yang masih tinggal ketika toko-toko sudah tutup di sore hari. Selain itu juga membuat perawatan bangunan-bangunan yang ada menjadi berkurang. Termasuk juga tentunya perhatian terhadap kualitas lingkungannya. Maka masalah keamanan juga ikut membayangi.

Kondisi sebagaimana digambarkan di atas semakin kontras dengan perkembangan di sisi *water front* tepian Sungai Batanghari yang dikembangkan menjadi kawasan wisata dan perdagangan modern. Begitu pula dengan kawasan bisnis dan perdagangan modern poros Jalan Gatot Subroto – Jalan Sudirman (The Hok) yang semakin maju. Di sisi lain, dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi disebutkan bahwa kawasan pusat kota, dimana Kawasan Pasar

berada di dalamnya, sebagai kawasan strategis ekonomi (*Perda-Kota-Jambi-No.9-Th-2013.Pdf*, n.d.). Maka dengan melihat kondisi demikian, diperlukan suatu upaya perbaikan. Kondisi kemunduran kawasan urban ini perlu dibalik untuk bisa lebih hidup atau berdaya hidup yang tinggi (vibrant) sebagaimana layaknya kawasan pusat kota. Ketika vitalitas atau daya hidup dalam kawasan perlu dikembalikan dan ditingkatkan, maka diperlukan suatu upaya revitalisasi. Untuk itu diperlukan pemahaman mengenai parameter-parameter yang terkait dengan vitalitas urban (urban vitality). Lalu yang sangat penting kemudian adalah pemahaman permasalahan kawasan yang ditinjau dari sudut pandang teori dengan parameter yang menjelaskannya. Dan akan berlanjut dengan bagaimana struktur kawasan yang sudah terbentuk saat ini bisa disentuh untuk mewujudkannya. Pada bagian mana dan bagaimana mewujudkannya? Lebih jauh lagi yang bisa disimpulkan dari analisisnya kemudian, bagaimana secara desain dapat diimplementasikan. Baik dari desain urban hingga ke arsitektur bloknya.

1.1. Permasalahan

Kawasan Pasar yang di saat ini telah mengalami perubahan morfologis dan tata guna secara tak terencana dan yang dengan dominan lebih dikendalikan oleh pasar, menjadi semakin memburuk kondisinya. Permasalahan struktur kota yang terbagi dalam blok-blok urban ini tergerogoti oleh menurunnya aktivitas di dalamnya. Fenomena *underdeveloped lands* dan *underutilized properties*, memakai istilah dalam kategori Building Infill (Rosyadi et al., 2019), kini

terlihat dari matinya aktivitas-aktivitas di dalamnya, baik yang utama maupun pendukung (support activity). *Lost space* dalam blok-blok urban menjadi bagian dari apa yang disebut oleh Aldo Rossi sebagai elemen *patologis* urban (Rossi, 1982), yang tidak berperan pada perkembangan kawasan kota. Di sisi lain secara sosial, dengan sebagian besar pemilik ruko dan karyawannya lebih memilih tinggal di luar kawasan, maka ruang fisik kawasan perlahan diceraikan dari ruhnya. Proses *gentrifikasi* dalam kawasan terus berlanjut seiring mundurnya livabilitas lingkungan. Permasalahan fisik dan ruang, penurunan aktivitas kawasan dan permasalahan sosial yang ada dibebani lagi dengan penetapan sebagai kawasan strategis ekonomi dalam rencana tata ruang kota, maka tak pelak lagi dibutuhkan upaya untuk mengembalikan menjadi kawasan yang hidup dan berdaya hidup (vitalitas), sebagai suatu upaya revitalisasi kawasan.

Secara spesifik, sebagaimana latar permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, dapat dirumuskan beberapa poin permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan pendekatan vitalitas urban (urban vitality) dalam revitalisasi kawasan?
2. Rekayasa desain lingkungan binaan (built environment) seperti apa yang bisa diterapkan sebagai pemicu peningkatan vitalitas urban dalam kondisi struktur ruang urban eksisting kawasan sesuai parameter teoritisnya?

1.2. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan pendekatan tema terkait vitalitas kawasan dilakukan oleh Ahmad Fadil Pohan dalam tesisnya di Magister Arsitektur Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 2018. Judul yang diambil adalah “Kajian Vitalitas Lingkungan Kawasan Ruko. Studi Kasus: Komplek Ruko Asia Mega Mas Medan”. Berangkat dari pengertian vitalitas kawasan sebagai kemampuan suatu kawasan untuk bertahan hidup, Ahmad Fadil Pohan melakukan penelitian pada suatu kawasan kompleks ruko dengan metode *mix method*, yakni gabungan metode deskriptif evaluatif dan deskriptif kuantitatif. Deskriptif evaluatif digunakan untuk mengidentifikasi kondisi lingkungan pada kawasan. Kemudian akan diperbandingkan dengan frekuensi dari hasil kuesioner sebagai deskriptif kuantitatifnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat vitalitas lingkungan pada kompleks ruko Asia Mega Mas dalam kategori sedang, dengan kata lain kawasan ini hidup namun dalam keadaan yang kacau dan tidak tertata. Ada empat aspek yang sangat berhubungan yaitu aspek kenyamanan, keselamatan, keamanan, dan kesenangan. Aspek kesenangan merupakan faktor yang memberikan hubungan yang tinggi terhadap vitalitas lingkungan kawasan dari sisi pengunjung, sedangkan hubungan yang rendah pada aspek kenyamanan. Para pengunjung seakan mengabaikan kenyamanan dan lebih mengutamakan kesenangan saja saat mendatangi kawasan ini. Bagi penghuninya, faktor yang

memiliki tingkat hubungan yang sedang adalah pada aspek keamanan. Sementara hubungan paling rendah adalah aspek keselamatannya.

Dari segi pilihan lokasi penelitian, tesis di atas memiliki kemiripan dengan yang diambil oleh Peneliti, yaitu merupakan kawasan perdagangan, namun tentu saja secara karakter dan latar belakangnya berbeda. Sementara terkait metodenya juga terdapat perbedaan, yaitu pada tesis tersebut, dilakukan pengukuran tingkat vitalitas pada empat parameter secara kuantitatif yang akan dijadikan sebagai pembandingan pada metode deskriptif evaluatifnya. Pada metode yang dipergunakan Peneliti hanya dengan metode deskriptif kualitatif dan pendekatan rasionalistik. Yang selanjutnya diteruskan dengan rumusan solusi rancangan urban dan arsitektur kawasan.

Sebagai perbandingan lain adalah tesis dari Mekar Sari Suteja pada S2 Teknik Arsitektur UGM pada tahun 2010. Sebagai judul penelitian adalah “Konsep Vitalitas sebagai Dasar Arah Perencanaan Kawasan. Studi kasus: Penggal Jalan Ahmad Jazuli Kotabaru Yogyakarta”. Lokasi penelitian merupakan salah satu elemen *edge* dari kawasan Kotabaru yang berbatasan langsung dengan Kali Code. Posisinya yang strategis dalam menghubungkan wilayah utara dan selatan dalam Kota Yogyakarta dianggap mempunyai tingkat vitalitas yang tinggi. Dari apa yang disebut sebagai *everyday urbanism* yang terjadi, mulai banyak membawa pengaruh bagi tingkat vitalitas kawasan tersebut.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui seberapa tinggi vitalitas yang ada pada Kawasan Code-Jazuli Kotabaru sehingga nantinya didapat arahan perencanaan yang tepat bagi kawasan tersebut. Metode yang dipergunakan adalah rasionalistik kualitatif, yaitu dengan menemukan permasalahan di lapangan, menyusun rangka penelitian dan mengolah data secara kuantitatif. Data kemudian dianalisis dengan mengkolaborasikan variabel kualitas lingkungan dan faktor pengaruh penggunaan ruang kota menurut Hyot (menyangkut aksesibilitas, atraktivitas, dan amenitas kawasan) untuk mengukur tingkat vitalitas pada Kawasan Code-Jazuli Kotabaru. Kesimpulan analisis digunakan sebagai acuan dalam design *guidelines*. Penelitian ini menyimpulkan dari ketiga faktor pengaruh penggunaan ruang menurut Hyot jika dikaji berdasarkan kualitas lingkungannya, maka vitalitas pada kawasan Code-Jazuli Kotabaru terdapat 3 hal yang harus dipertimbangkan. Pertama, faktor kedekatan dan keterhubungan harus dipertimbangkan dalam meningkatkan aksesibilitas kawasan. Kedua, faktor keanekaan, kejelasan, kenyamanan dan keunikan harus dipertimbangkan dalam meningkatkan atraktivitas kawasan. Dan yang ketiga, keamanan dan komplementaritas harus dipertimbangkan dalam meningkatkan amenitas kawasan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan vitalitas kawasan Code-Jazuli Kotabaru secara keseluruhan dengan memberikan arahan perencanaan pada ketiga area penggal jalan yang ada pada Jalan Ahmad Jazuli.

Kembali jika diperbandingkan dengan apa yang akan dilakukan Peneliti, terdapat kesamaan dalam hal parameter pokok yang dijadikan acuan, yaitu permasalahan vitalitas, namun turunan dari parameternya bisa berbeda. Hal yang dijadikan pegangan Peneliti sesuai tujuan penelitian, adalah tak hanya mengukur vitalitas saja namun lebih kepada mengungkap fenomena yang ada dan merumuskan model perbaikan atau peningkatan vitalitasnya dalam konsep desain urban dan arsitektur. Selain itu juga pada latar belakangnya, dimana pada penelitian Mekar Sari Suteja, kawasan yang diteliti dalam kondisi yang diduga telah memiliki vitalitas yang baik, hanya saja memerlukan pengukuran tingkatnya pada masing-masing parameter turunan. Pada apa yang akan dilakukan Peneliti di kawasan Pasar, beranjak dari fenomena *urban decline* yang mengindikasikan penurunan atas vitalitas kawasan. Muara dari kajian diarahkan untuk mendapatkan rumusan konseptual pembalikan kondisi tersebut dalam rancangan urban dan arsitektur. Hal lainnya adalah pada karakter kawasan penelitian, yaitu jika penelitian di kawasan Code Jazuli lebih cenderung sebagai kawasan linier yang mengikuti Jalan Ahmad Jazuli dan Kali Code, sementara pada kawasan Pasar sebagai suatu distrik.

Berlanjut pada perbandingan penelitian yang lain, yaitu dengan tesis dari Primadinasti Rohyani pada tahun 2014 di Magister Arsitektur Institut Teknik Bandung dengan judul “Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bandung: Studi Kasus Revitalisasi Palaguna dan Sekitarnya”. Peneliti melakukan perbandingan sebagai suatu penelitian dengan latar belakang yang memiliki

kesamaan dari segi fenomena pada pusat kota. Berangkat dari permasalahan penurunan kualitas urban kawasan pusat kota Bandung ini, melalui metodologi penelitian kualitatif dilakukan kajian untuk revitalisasi kawasan dengan tahapan akhirnya berupa rumusan konsep desain kawasan. Dalam pendalaman penelitiannya difokuskan kepada masalah konektivitas dan *livabilitas* dalam ruang urban pada kawasan obyek penelitian. Dari kajian yang dilakukan ditemukan permasalahan yang memerlukan perbaikan terkait pada sirkulasi, bentuk dan suasana ruang serta keragaman fungsi yang dituangkan dalam konsep perancangan kawasan.

Maka jika diperbandingkan, penelitian Primadinasti Rohyani diimplementasikan pada lahan tak terpakai bekas gedung yang telah sekian lama terbengkalai, sebagai titik sentuh revitalisasi pusat Kota Bandung. Sementara pada penelitian di kawasan Pasar di Kota Jambi, meski sama-sama berujung kepada desain, implementasi revitalisasi pada kawasan eksisting dalam struktur ruang yang sudah ada melalui penataan ulang fungsi dan guna lahan, *infill building* dan fungsi baru maupun penciptaan ruang (*placemaking*) pada potensi-potensi yang memungkinkan.

Hal lain adalah, meski sama-sama berangkat dari isu revitalisasi kawasan pusat kota (lama), namun pada tesis Primadinasti Rohyani, tidak menghadapi permasalahan ketiadaan ruang terbuka. Karena selain implementasi desain kajian dilakukan pada lahan yang tak terpakai, juga berada di sisi alun-alun kota. Sedangkan Kawasan Pasar, jelas-jelas menghadapi

ketiadaan ruang kota yang signifikan akibat diakuisisinya ruang-ruang publik oleh bangunan-bangunan perdagangan dan lainnya pada perkembangannya.

Dalam tesis lain dari Elena Selesneva di Delf University of Technology (TU Delft) Belanda pada tahun 2011 dengan judul “Urban Vitality: Exploring The Centrality Conditions” (Selesneva, 2011) dijumpai penelitian terkait vitalitas urban dengan pendekatan dan konteks yang berbeda. Penelitian ini bertujuan untuk memahami kondisi makro dan mikro dari pusat-pusat urban dan distribusinya dalam urban kontemporer dan perannya dalam vitalitas kota. Dilanjutkan dengan solusi desain pada kota baru di Almere, Belanda.

Pada kerangka teoritis penelitian ini dibagi pada 2 hal pokok, yaitu yang terkait dengan vitalitas urban dan fenomena sentralitas kota. Selanjutnya dilakukan studi empirik pada 2 kota, yaitu Amsterdam dan Rotterdam. Analisis dilakukan untuk melihat kinerja terkait vitalitas kota dan juga kepada struktur kotanya. Dari kesimpulan didapatkan *guideline* desain dan perangkat kebijakan.

Kesimpulan penelitian ini dibagi dalam 3 bagian atau tahap. Pada kesimpulan pertama, terkait dengan studi empiris Kota Amsterdam dan Rotterdam, dengan simpulan yang membuktikan adanya pengaruh dari keterhubungan pada sentralitas struktur perkotaan pada dinamika dan keberagaman aktivitas sosial ekonomi dan budaya. Yaitu ditunjukkan dari tingkat keterhubungan kawasan-kawasan tersebut pada struktur sentral perkotaan secara keseluruhan. Terkait juga dengan jaringan transportasi publik yang memperkuat dan didukung oleh kepadatan penduduk. Demikian pula pada

level mikro terkait pola jalan maupun bangunan dalam mendukung fungsi ruang. Dari kedua kota juga tergambarkan tidak adanya pengaruh dari skala pergerakan. Sementara dalam perluasan aktivitas di Amsterdam lebih berhasil melalui keberadaan ring road. Sementara Rotterdam lebih kecil dikarenakan pembangunan yang lebih terpusat di pusat kota.

Pada simpulan kedua terkait analisis pada kota baru Almere, memperlihatkan ketidaksesuaian dibandingkan yang terjadi pada kota-kota yang lebih tua, khususnya yang dikaji sebelumnya, yaitu Amsterdam dan Rotterdam. Pada kasus kota Almera, ditemukan gap antara struktur fisik yang bersifat top down dengan pola spasial yang bersifat bottom up. Hal tersebut menghambat terjadinya evolusi dalam perkembangan kota. Sehingga tergambarkan sebagai suatu labirin yang tidak mendukung percampuran dan diversitas fungsi dalam kota.

Pada simpulan akhir dari usulan pengembangan, diungkapkan bagaimana kota Almera dibawa ke level vitalitas yang lebih tinggi dari karakter sebagai sub urban. Upaya memasukkan fungsi residensial dalam kawasan non residensial dan sebaliknya, mendorong ke arah fungsi campuran. Hal tersebut akan meningkatkan vitalitas sekaligus kedekatan, keamanan dan kemampuan adaptasi bentuk terbangun. Namun tetap harus menjaga keseimbangan antara fungsi campuran dengan sub urban.

Kembali jika diperbandingkan dengan penelitian yang akan dilakukan, maka tesis Elena Selesneva ini mengambil lingkup yang lebih luas, yaitu pada

skala kota, hingga diturunkan pada skala mikro atau local. Begitu juga dalam kaji empirik pembandingan yang dilakukan pada skala yang sama. Sementara yang dilakukan oleh peneliti lebih pada skala kawasan. Atau kurang lebih sejajar dengan skala mikro atau local pada penelitian di atas. Di sisi lain ada kesamaan dalam pendekatan yang menggunakan parameter dari vitalitas urban, namun pada penelitian di atas ditautkan secara parallel dengan aspek sentralitas dalam struktur kota. Sebagai parameter, memang sentralitas tersebut masuk dalam analisis kawasan yang akan dilakukan Peneliti namun dalam skala terbatas dan tidak menjadi satu-satunya parameter yang digunakan. Meski dari sisi pendekatan kepada aspek built environment memiliki kesamaan. Hal lain adalah dari kesamaan terkait kelanjutan riset pada usulan rancangan, dengan skala yang lebih mikro, maka Peneliti akan lebih dalam memasuki level desain konseptual arsitektur bloknya. Yang terakhir sebagai pembeda dari penelitian yang akan dilakukan adalah, pada implementasi obyek rancangan yang dilakukan pada suatu baru, sementara Peneliti melakukannya pada kota lama yang telah memiliki pola dengan kepadatan tinggi.

Dengan demikian dari beberapa penelitian tesis di atas, terlihat bahwa penelitian terkait revitalisasi pada kawasan pusat kota dengan kepadatan tinggi yang tak berimbang secara tata guna sangat diperlukan. Mengingat permasalahan di pusat kota lama yang memiliki karakter yang berbeda, maka diperlukan penelitian pada banyak kota untuk bisa menjadi referensi ke depan sekaligus menemukan generalisasi fenomena dari beragam obyek penelitian.

Terlebih dengan pendekatan vitalitas urban pada kawasan pusat kota tak hanya sebagai metode untuk menilai tingkat vitalitas maupun livabilitasnya saja, namun diperlukan untuk merumuskan solusi permasalahan dan sebagai dasar pijakan dalam rancangan urban. Kondisi sosial yang mengiringi fenomena urban decline tentunya berbeda pula dengan yang dijumpai pada kawasan yang masih hidup meski tidak dalam kondisi yang ideal. Mengembalikan populasi juga sebagai hal yang penting dalam revitalisasi, di antaranya melalui aspek fisik lingkungan binaan yang memberi peluang aktivitas melalui penciptaan ruang dan penataan fungsi.

1.3. Tujuan Penelitian

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka dapat dinyatakan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Menerapkan pendekatan vitalitas urban dalam upaya revitalisasi Kawasan Pasar di Kota Jambi.
2. Menerapkan pendekatan vitalitas urban dalam bentuk rancangan urban dan arsitektur pada skala blok dan ruang publiknya di kawasan revitalisasi.

1.4. Batasan Penelitian

Secara substansial, penelitian dibatasi lebih kepada lingkup bentukan urban (urban form) yang meliputi tata ruang, tata guna, bentukan ruang luar dan

tata massa bangunan serta arsitektur blok kawasan yang berpengaruh kepada peningkatan vitalitas kawasan urban. Secara keseluruhan penelitian meliputi bagian riset yang bermuara kepada rancangan konseptual urban dan arsitektur blok kawasan. Dalam perancangan juga dibatasi pada aspek fisik yang memungkinkan disentuh untuk diubah atau dikembangkan sesuai parameter dan kebutuhan yang diungkapkan dari analisis riset.

Batasan spasial dari lingkup area penelitian secara spesifik pada dasarnya mengacu kepada penyebutan kawasan kota lama yang oleh masyarakat Jambi disebut sebagai kawasan Pasar. Secara administratif kota saat ini, yang dimaksud berada dalam wilayah Kecamatan Pasar yang meliputi sebagian dari Kelurahan Pasar dan sebagian Kelurahan Rangkayo Hitam. Secara fisik kawasan yang di-delineasi merupakan suatu kantung kawasan yang secara terlihat sebagai kawasan yang di dalamnya didominasi bangunan ruko berarsitektur lama. Sehingga relatif dengan mudah dikenali oleh karena kesitimewaan fasad arsitekturnya dibanding lingkungan sekitar. Kesan tertutup area ini semakin terasa karena oleh pemerintah kota ditetapkan sebagai kawasan parkir tertutup dengan gerbang-gerbang pada jalan-jalan yang menuju ke bagian dalam kawasan. Namun dari kawasan tertutup tersebut ditambahkan ke area di sisi utara dan tenggara yang secara historis memiliki tautan kuat dengan perkembangan kawasan yang kini disebut Kawasan Pasar. Untuk jelasnya bisa dilihat dalam Gambar 1.

Kawasan di atas merupakan bagian dari struktur kota awal yang dibangun pada masa kolonial Belanda. Delienasi kawasan secara tegas ditunjukkan oleh batas jalan yang mengelilingi kawasan deretan ruko terluar yang menjadi kulit luar dari kawasan dan batas geografis alam. Dimana koridor jalan tersebut tidak masuk, namun sebatas blok-blok kawasan yang menghadap ke arah jalan pada sisi luar Kawasan Pasar. Perluasan area delineasi dari inti Kawasan Pasar pada sisi tenggara dilakukan merujuk kepada area dimana dahulunya terdapat Lapangan Wilhemina dengan alasan historis morfologi ruang yang tak terpisahkan dari kondisi *urban decline* Kawasan Pasar. Sehingga area yang dimaksud mengikuti pola ruang lama yang menunjukkan keberadaan Lapangan Wilhemina di masa lalu. Yang lain adalah berupa batasan alam, yaitu Sungai Batangari di utara dan Sungai Asam di sisi barat. Dengan demikian bagian paling tepinya adalah blok yang kini ditempati Mal WTC yang berada di bantaran dan sebagian tepi Sungai Batanghari dan blok terakhir yang berhadapan dengan Sungai Asam. Secara spesifik dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Batasan pada sisi utara adalah Sungai Batanghari yang secara historis tidak terlepas dari perkembangan inti kota, khususnya kawasan yang merupakan Pasar kini.
2. Pada sisi timur, batasan terluar merupakan deretan blok yang berada di sisi barat dari Jalan Dokter Sutomo.

3. Batasan pada arah tenggara adalah Monumen Tentara Pelajar yang dahulunya merupakan Lapangan Wilhemina.
4. Batasan sisi selatan dan barat daya berupa deretan ruko yang menghadap ke arah Jalan Raden Mattaher hingga ke Jalan M.H. Husni Thamrin.
5. Batasan pada arah tenggara merupakan area yang dahulunya Lapangan Wilhemni, yaitu dibatasi sisi selatan dan tenggara hingga timur oleh Jalan Raden Mattaher dan pada sisi utaranya Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo.
6. Pada sisi barat, Sungai Asam membatasi secara jelas sebagai *edge* dari kawasan.



Gambar 1: Peta lokasi kawasan perdagangan “Pasar” Kota Jambi

1.5. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan bisa diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Memperkaya khasanah keilmuan terkait permasalahan urban pada pusat kota lama secara umum maupun terkhusus pada Kawasan Pasar di Kota Jambi.

2. Memberikan masukan dalam memperbaiki kondisi *urban decline* pada Kawasan Pasar Kota Jambi.
3. Mendapatkan solusi dalam peningkatan vitalitas urban (*urban vitality*) dalam revitalisasi kawasan.
4. Mendapatkan solusi desain lingkungan binaan (*built environment*) yang bisa diterapkan sebagai pemicu peningkatan vitalitas urban dalam kawasan.
5. Membuka pintu bagi penelitian-penelitian lanjut ataupun dengan beragam sudut pandang berbeda pada permasalahan kawasan ini yang hingga saat ini masih dilakukan.
6. Dapat menjadi masukan bagi pemerintah kota bagi pengembangan kawasan perkotaan Jambi, khususnya dalam strategi pengembangan kawasan Pasar.
7. Memberi wawasan dan memicu kesadaran pada warga kota tentang pentingnya memelihara keseimbangan fungsi kawasan perkotaan dan menjadikan kawasan perkotaan sebagai lingkungan yang layak huni secara *sustainable*.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan penelitian disusun dalam 6 bab dengan isi sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini merupakan bagian awal tulisan penelitian yang berisikan latar belakang apa yang mendasari penelitian, rumusan permasalahan penelitian, keaslian dari penelitian ini terhadap penelitian lain yang memiliki kedekatan tema, tujuan, batasan dan manfaat penelitian. Serta diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini terkandung tinjauan terhadap Kawasan Pasar Kota Jambi dan landasan teoritik yang berkaitan dengan permasalahan serta landasan teori sebagai rumusan teori yang dipergunakan dalam penelitian ini.

Bab III : Metode Penelitian

Bagian yang menguraikan metode bagaimana penelitian ini dilakukan, yaitu yang meliputi metode pengumpulan data, analisis dan metode perancangan.

Bab IV : Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini dimuat hasil dan sekaligus pembahasan atas hasil penelitian yang dilakukan. Yaitu diawali dengan identifikasi urban decline yang dijumpai di Kawasan Pasar Kota Jambi. Selanjutnya adalah analisis vitalitas urban pada kawasan sesuai dengan parameter-parameter yang dipergunakan yang kemudian dirumuskan dalam suatu

rangkuman pembahasan. Pada bagian akhir disampaikan tema kawasan yang dapat dirumuskan dari analisis yang sudah dilakukan.

Bab V : Rancangan Kawasan dan Arsitektur Blok

Bab ini merupakan bagian dari tahapan perancangan sebagai model solusi rancangan yang dikembangkan dari rumusan konsep dan tema kawasan sebelumnya. Yaitu terdiri dari bagian konsep perancangan dan dilanjutkan dengan rancangan konseptualnya.

Bab VI: Kesimpulan

Bagian ini merupakan kesimpulan dari keseluruhan penelitian yang dilakukan yang dibagi menjadi 3 bagian, yaitu simpulan *urban decline*, vitalitas urban kawasan dan revitalisasi Kawasan Pasar.