

STRATEGI PERANCANGAN DALAM MENINGKATKAN VITALITAS KAWASAN PERDAGANGAN JOHAR SEMARANG

Farma Aria Susiyanti

*Laboratorium Perancangan Kota Departemen Teknik Planologi ITB
Labtek IX. A - Jl. Ganesha 10, Bandung
farma93@pl.itb.ac.id*

Abstract

Many old commercial areas in Indonesian cities face unbalance vitality and unclear spatial planning. Being ignored and degraded, the old commercial districts become less attractive to other (new) commercial districts. A design strategy is needed to restore the vitality and image of old commercial districts. The goal of this research is to formulate design strategy to improve the vitality of the area so that a secure, convenient, attractive and amenity can be achieved. The formulation is done by formulating the norms of revitalization design strategy approach based on assessment of vitality criteria, design criteria and the influential factors of vitality problems.

This research takes Johar Commercial Area in Semarang City for study case that Semarang's People were very proud of it. Description and assessment level of vitality is viewed from activity aspect, by dividing the area of research into 4 sub areas (Johar, Kanjengan, Yaik and Johar Shopping Center) to alleviate assessment process. From that analysis, there are unbalance level of vitality problems. The influence factor of those vitality problems are emphasized on design aspect. Design strategy of area revitalization is obtained by doing SWOT analysis based on strength, weakness, opportunity, and threat of area. Strategies are divided into general and special strategy with concerns on the unity of each sub area.

Keywords: design strategy, commercial districts, vitality, revitalization.

I. PENDAHULUAN

Pusat kota merupakan jantung kehidupan kota yang paling dinamis dan berperan dalam menentukan pertumbuhan dan perkembangan kota sebab hampir semua jenis kegiatan kota terpusat di pusat kota. Kawasan pusat kota menjadi pusat lokasi fungsi kegiatan produktif kota yang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakatnya. Hal ini diperkuat oleh pendapat Gruen (1973:47) bahwa kawasan pusat kota tidak hanya menjadi pusat kegiatan produktif kota, tetapi juga menjadi tempat kegiatan keagamaan, rekreasi, sosial, budaya dan administrasi. Potensi yang dimiliki pusat kota tersebut

menyebabkannya berkembang menjadi pusat kegiatan perdagangan karena secara ekonomi pusat kota sangat menguntungkan dan mampu memberikan sumbangan terbesar bagi struktur perekonomian kota. Spreiregen (1965:124), mengatakan bahwa pusat kota tidak pernah statis dalam bentuk dan fungsinya. Modifikasi akan selalu terjadi akibat tuntutan dari dalam maupun dari luar kawasan. Pergeseran konsentrasi aktivitas ke wilayah sekitar pusat kota baik wilayah peralihan atau transisi maupun ke wilayah sekunder terjadi karena adanya keterbatasan daya dukung pusat kota dan tingginya intensitas kegiatan dan tekanan ekonomi dan sosial yang dialami pusat kota.

Kawasan Johar sebagai salah satu pusat perdagangan di Semarang mengalami pertumbuhan dan perkembangan seiring dengan faktor historis yang ada. Transformasi kawasan semakin terlihat, ketika peran dan fungsinya sebagai pusat perdagangan telah membawa perubahan dari pola Kota Jawa Tradisional menjadi kawasan perdagangan lokal dan regional yang dipengaruhi oleh perdagangan modern. Dalam RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota) Semarang, kawasan Johar ditetapkan sebagai kawasan pusat inti kota yang didominasi guna lahannya adalah perdagangan, dan merupakan salah satu Kawasan Pusat Perdagangan (KPP) utama kota. Letaknya yang strategis turut mempengaruhi perkembangan kegiatan perdagangan baik secara horisontal (luasan lahan) maupun vertikal (ketinggian bangunan).

Perkembangannya yang lebih dipengaruhi oleh faktor historis, saat ini kalah dibandingkan pusat-pusat perdagangan lain di Semarang. Akibatnya Kawasan Johar mengalami degradasi dari segi citra lingkungan kawasan yang dulunya merupakan pusat pertumbuhan kota dan menjadi kebanggaan bagi warga kotanya. Kawasan Johar semakin diabaikan dan kekumuhanpun terjadi, sehingga aktivitas kawasan cenderung statis dan menurun. Menurut Sulistiyono (1999:2), kegiatan perdagangan modern yang ada di Kawasan Johar, sejak tahun 1990-an hingga saat ini sudah mengalami penurunan fungsi. Penurunan fungsi ini ditunjukkan dengan penurunan jumlah pedagang yang menyewa, pengurangan dan penggantian jenis barang komoditas serta banyaknya pedagang yang menutup usahanya. Hal ini menjadi indikasi adanya persoalan dalam pemanfaatan luas lantai bangunan dalam Kawasan Johar yang berakibat pada menurunnya proporsi perdagangan.

Persoalan penataan di Kawasan Johar saat ini muncul akibat aktivitas informal, kemacetan lalu lintas, kurangnya jalur pejalan yang aman dan manusawi, kurangnya ruang publik/open space yang nyaman, belum adanya kesatuan yang harmonis dan selaras antara lingkungan perdagangan tradisional dengan perdagangan modern baik dalam bentuk maupun penataannya, membawa dampak terhadap vitalitas dan perwajahan kawasan secara keseluruhan (Suara Merdeka, 18 September 2000). Penertiban-penertiban yang telah diupayakan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap pedagang kaki lima yang ada di dalam Kawasan Johar Semarang, saat ini menimbulkan konflik antara pemerintah dengan pedagang. Berbagai demo dilakukan menentang kebijakan pemerintah. Hal ini terjadi akibat Pemerintah

Kota Semarang tidak mensosialisasikan terlebih dahulu kebijakan tersebut kepada pedagang. Selain itu, lokasi untuk relokasi pedagang kaki lima tidak terencana dengan baik dan jauh dari bagian kawasan yang ramai pengunjung) (Suara Merdeka, 18 - 21 September 2000).

Melihat pada kondisi perkembangan keruangan Kawasan Johar itu, perlu ada upaya untuk meningkatkan kembali vitalitas dan citra Kawasan Johar sebagai perpaduan unsur tradisional dan modern. Belum adanya pedoman, arahan dan strategi pengembangan dan pemanfaatan lahan yang jelas dan implementatif turut menjadi penyebab kurang terarah dan terkendalinya vitalitas kawasan secara keseluruhan. Untuk itu perlu dirumuskan strategi yang dapat diterapkan untuk meratakan vitalitas terutama berkaitan dengan perancangan Kawasan Johar.

Tulisan ini terdiri atas empat bagian utama. Bagian pertama akan membahas konsep revitalisasi di kawasan perdagangan. Bagian kedua akan membahas kriteria perancangan kawasan perdagangan, bagian ketiga membahas kriteria penilaian vitalitas kawasan perdagangan, dan yang terakhir adalah proses penilaian vitalitas di kawasan studi hingga keluar strategi perancangan untuk meningkatkan vitalitas di Kawasan Perdagangan Johar Semarang.

Strategi perancangan dalam meningkatkan vitalitas terutama di kawasan perdagangan disusun dengan menelaah terlebih dahulu pengertian tentang revitalisasi dan vitalisasi, kriteria-kriteria perancangan, serta kriteria-kriteria dalam penilaian vitalitas kawasan perdagangan, serta strategi perancangan yang disusun dengan melakukan analisis SWOT yang berdasarkan pada strength, weakness, opportunity and threat of area. Strategi – strategi tersebut nantinya akan dibagi dalam strategi umum dan strategi khusus dengan tetap memperhatikan kesatuan dari masing-masing kawasan yang ada di kawasan perencanaan yaitu Kawasan Perdagangan Johar Semarang.

II. KONSEP REVITALISASI DI KAWASAN PERDAGANGAN

Revitalisasi berasal dari kata *re* dan *vitalitas*, *re* dapat diartikan kembali sedangkan *vitalitas* berasal dari kata *vita* yang artinya hidup. Vitalitas diartikan sebagai daya hidup, daya tahan atau kemampuan untuk bertahan (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Dalam lingkup kawasan, vitalitas dapat diartikan sebagai kemampuan, kekuatan kawasan untuk tetap bertahan hidup. Hidupnya suatu kawasan tercermin dari kegiatan yang berlangsung di dalam kawasan sepanjang waktu dimana orang akan datang, menikmati dan melakukan aktivitasnya di sini. Seperti yang diungkapkan oleh Abramson (1981:82), vitalitas terlihat dari kualitas kehidupan di sepanjang jalan. Kualitas kehidupan ini dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, baik pengunjung maupun pekerja, yang ditandai dengan peningkatan penjualan dan menjadi daya tarik pengunjung (Wiedenhoeft, 1981:5).

Konsep revitalisasi dapat menjadi upaya/pendekatan yang paling sesuai untuk kawasan perdagangan yang sudah mengalami degradasi terutama pada perannya di dalam kota. Pendekatan yang dapat dilakukan untuk merevitalisasi kawasan perdagangan juga harus mempertimbangkan karakter fisik, sosial budaya dan sosial ekonomi yang terjadi di sekitarnya. Diharapkan manfaat secara fisik dan sosial dapat diberikan, dikembangkan ke arah yang sesuai dengan karakteristik kawasan untuk meningkatkan perannya di dalam kota. Hal inilah yang melatarbelakangi revitalisasi sebagai suatu usaha untuk mengembalikan fungsi dan potensi kota yang hilang, baik yang berupa keindahan, kenyamanan, ketertiban maupun aktivitas ekonomi, sosial dan budaya masyarakatnya diperlukan terutama pada kawasan perdagangan yang merupakan kawasan vital kota.

III. KRITERIA PERANCANGAN KAWASAN PERDAGANGAN

Perancangan kawasan perdagangan yang menarik perhatian akan memberikan identitas dan pengenalan yang kuat pada bangunan di kawasan perdagangan dan mempengaruhi keberhasilan kawasan perdagangan, oleh karena itu pusat perdagangan selayaknya memiliki nilai estetika yang dapat dinikmati, bersifat rekreatif, menarik bahkan *prestisius*. Unsur desain sebuah pusat kegiatan komersial menjadi sangat penting dan persyaratan yang paling mendasar yang harus dimiliki adalah maximum visibilitas (ketampakan), aksesibilitas, dan keamanan; dan ketiga hal tersebut mempengaruhi pergerakan di dalam ruang. (Bromley dan Thomas, 1993:154). Sebagai fasilitas kegiatan manusia, orientasi desain pusat kegiatan komersial ini tentunya juga harus mengacu pada aspek manusianya, tanpa mengabaikan aspek efisiensi penggunaan ruang dan biaya serta aspek fungsionalnya, sehingga mampu memberikan rasa aman dan nyaman. Jalur pejalan yang dapat memberikan rasa keselamatan, nyaman tanpa banyak gangguan yang menghalangi pergerakannya di pusat perdagangan juga menjadi perhatian.

Fruin (1979:90) menyatakan bahwa tujuan utama pengembangan fasilitas jalur pejalan adalah keamanan/keselamatan dan perbaikan gambaran fisik sistem untuk meningkatkan kenyamanan, keamanan, keselamatan, kesenangan, kesinambungan, kelengkapan dan daya tarik. Fasilitas pejalan yang 'pantas' seharusnya memenuhi kriteria transportasi secara umum yaitu aman, nyaman dan lancar.

Pusat perdagangan juga diharapkan dapat menawarkan dan menjamin lingkungan belanja yang memperhatikan aspek kenyamanan, keamanan, kenyamanan, keselamatan dan kesenangan, agar dapat menarik banyak pengunjung datang karena pusat perdagangan yang aman, nyaman, selamat dan menyenangkan menjadi bagian penting dan memberi pengaruh kuat pada keinginan pengunjung, menjadi bagian penting dan sampai saat ini, kualitas seperti itu sangat mempengaruhi keinginan pengunjung untuk datang. Hal inilah yang menjadi dasar penyusunan kriteria perancangan kawasan secara

umum, karena kriteria tersebut menyebabkan pengunjung datang ke pusat perdagangan. Untuk lebih jelasnya, kriteria perancangan lingkungan kawasan perdagangan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kriteria Perancangan Kawasan Perdagangan

Aspek	Variabel	Indikator
Kenyamanan	Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> Terlindung dari cuaca dan adanya tempat bernaung bagi pejalan dalam melakukan perjalanannya. Bentuk fisik trotoar tidak terputus dan landai Kebebasan bergerak bagi pejalan, tidak terhalangi oleh penggunaan jalur pejalan yang tidak semestinya. Adanya perhatian terhadap penyandang cacat
	Ruang terbuka dan penghijauan	<ul style="list-style-type: none"> Adanya ruang-ruang terbuka umum, ketersediaan taman-taman, plaza dan ruang terbuka yang tertata dengan baik untuk tempat berkumpul dan berinteraksi. Dapat menyerap panas matahari dan meredam kebisingan
	Parkir dan ketersediaan kendaraan bermotor	<ul style="list-style-type: none"> Dekat dengan tempat kegiatan perdagangan . Tersediaan fasilitas kendaraan umum termasuk juga penyediaan fasilitas transportasi lainnya seperti jaringan jalan yang baik, halte dan sebagainya
	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> Kemudahan pencapaian ke kawasan perdagangan, tidak mengalami kesulitan dipengaruhi oleh kondisi jalan dan sirkulasi kendaraan (lancar/tidaknya arus sirkulasi kendaraan).
	Tata Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Adanya keteraturan bangunan dan kepadatan bangunan yang memadai.
Keamanan	Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> Adanya aktivitas pejalan dan jalur kendaraan guna membangun aktivitas koridor yang aktif.
	Aktivitas kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Aktivitas kawasan sepanjang hari di dalam kawasan
	Penerangan	<ul style="list-style-type: none"> Penerangan yang cukup dan penampakan (<i>visibility</i>) yang baik atau pandangan yang tidak terhalangi
Keselamatan	Struktur bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Menjamin bangunan gedung yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia Menjamin keselamatan manusia dan kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur
	Bahaya kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> Setiap bangunan untuk fungsi umum harus dilengkapi dengan petunjuk cara-cara pencegahan, penanggulangan, penyelamatan dari bahaya kebakaran, pendeteksi sumber kebakaran dan tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas. Pusat-pusat perbelanjaan yang berlantai luas, selain harus dilengkapi dengan tangga-tangga kebakaran yang cukup banyak dan tersebar letaknya, dinding tahan api 2 jam, adanya "ruang antara" yang disebut "fire zone"
	Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> Menghindari terjadinya konflik antar pengguna kawasan dengan kendaraan bermotor. Menghindari dari bahaya terperosok, menabrak tiang atau pohon dan sebagainya.
Kesenangan	Jalur pejalan	<ul style="list-style-type: none"> Jalur pejalan yang terlihat menarik baik dari segi kegiatan di sekitar jalur tersebut atau keindahan misalnya dengan adanya etalase pertokoan yang membentuk <i>eye catching</i> agar pejalan senang berjalan di jalur tersebut . Jalur pejalan diupayakan dalam jalur terpendek dan jelas yang dapat membuat pejalan menjadi mudah, bebas dari penundaan pergerakan dari satu tempat ke tempat lain yang diakibatkan kepadatan pejalan.
	Daya tarik kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Estetis, rekreatif, menarik dan prestisius Adanya atraksi Kawasan yang unik, sebagai daya tarik, percampuran antara fungsi, seni, arsitektur dan kegiatan di ruang publik Anchor tenant/store (magnet kawasan) berupa department store, restoran, bioskop, keberadaan PKL, <i>landmark</i> kawasan perdagangan yang berbeda dengan kawasan lainnya bisa berupa sign board, bangunan, sculpture dan lain-lain dapat berpotensi sebagai anchor kawasan dan dapat membentuk image tertentu pada kawasan perdagangan.

Aspek	Variabel	Indikator
	Penampilan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ekspresi bangunan yang tepat ▪ Fasade bangunan yang menarik
	Fasilitas perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketersediaan jenis barang dan jasa yang memenuhi target pasarnya. ▪ Tersedianya fasilitas penunjang; sarana telepon umum, toilet-toilet umum dan sarana penunjang lainnya perlu disediakan untuk menunjang kegiatan didalam kawasan.

Sumber: Bromley dan Thomas, 1993; Fruin, 1979; De Chiara, 1975; Garnham, 1984; Pignataro, 1976; Trancik, 1986; Unterman, 1984, KepMenPU no 441/KPTS/1998.

IV. KRITERIA PENILAIAN VITALITAS KAWASAN PERDAGANGAN

Vitalitas kawasan perdagangan bukanlah sesuatu yang stagnan, sifatnya dinamis yang cepat mengalami perubahan mengingat kegiatan seperti komunitas manusia yang selalu berubah. Dia akan mengalami pasang surut. Batas ambang maksimum untuk kegiatan perdagangan adalah sepuluh tahun seperti yang diungkapkan oleh Kevin Lynch dalam tulisannya *Designing and Managing the Strip* (Southworth ed., 1994:583)

Adapun kriteria yang dapat digunakan untuk menunjukkan vitalitas suatu kawasan perdagangan dilihat aspek kegiatan yang ada di dalam kawasan adalah:

1. Tingginya jumlah pengunjung
2. Tingginya tingkat isian kawasan
3. Tingginya kondisi penjualan
4. Lamanya kegiatan berlangsung

Tabel 2. Kriteria Penilaian Vitalitas Kawasan Perdagangan

Kriteria	Variabel	Indikator	Kategori
Tingginya Jumlah Pengunjung	Kepadatan pengunjung rang/menit/meter)	≤ 24 org/menit/meter	Rendah
		>24 org/menit/meter	Tinggi
	Jumlah kendaraan yang parkir	≤ 70 % dari kapasitas lahan parkir	Rendah
		> 70 % dari kapasitas lahan parkir	Tinggi
Tingkat Isian Tinggi	Banyaknya toko yang aktif dan tidak aktif	≤ 70 % dari kapasitas isian	Rendah
		> 70 % dari kapasitas isian	Tinggi
Waktu kegiatan berlangsung	Lamanya toko beroperasi	≤ 8 jam/hari	Rendah
		> 8 jam/hari	Tinggi
Tingginya Kondisi Penjualan	Omzet Perdagangan	≤ 70 % dari tahun sebelumnya	Rendah
		> 70 % dari tahun sebelumnya	Tinggi
	Pajak dan Retribusi	≤ 70 % dari tahun sebelumnya	Rendah
		> 70 % dari tahun sebelumnya	Tinggi

Sumber : Garvin, 1996; Bromley and Thomas, 1993; Fruin, 1979; Barnet, 1982; Abramson, 1981

V. PROSES PENILAIAN VITALITAS KAWASAN JOHAR

5.1 Kondisi Kawasan Johar

Kawasan Johar terletak pada tempat yang strategis, yaitu di pusat kota, pada Kawasan Pusat Perdagangan Inti Semarang, mudah dicapai dari seluruh bagian kota, dekat dengan sarana angkutan umum, serta dekat dengan jalur ekonomi Jakarta-Surabaya. Kawasan ini mempunyai peran yang dominan sebagai pusat perdagangan yaitu merupakan pusat orientasi dari sub pusat-sub pusat wilayah Kota Semarang (wilayah Tugu, Mijen, Banyumanik, Pedurungan dan Genuk).

Hingga kini, sisa-sisa kenangan yang menandakan Johar pernah menjadi pusat kegiatan Kota lama Semarang dan masih mampu membentuk citra/*image* kawasan yang berbeda dengan kawasan lain terbagi menjadi faktor fisik dan non fisik :

1. Faktor karakteristik fisik yang hingga kini masih dapat ditemui di Johar adalah Masjid Agung Kauman dan Pasar Johar yang dibangun Ir.Thomas Karsten. Masjid Agung Kauman yang besar dan memiliki tipikal bangunan yang berbeda dengan lingkungannya kini potensial dikembangkan menjadi *landmark*/tetenger kawasan. Hanya saja letaknya yang agak menjorok ke dalam menyebabkan perannya kurang nyata. Meski demikian menara masjid yang tinggi cukup dapat menjadi titik orientasi. Bangunan yang lain adalah Pasar Johar. Pasar tradisional dua lantai ini pernah menjadi pasar terbesar dan terindah di Pulau Jawa sebelum Perang Dunia II.
2. Faktor karakteristik non-fisik yang membedakan Johar dengan kawasan yang lain adalah pola kehidupan beragam etnis yang hingga kini masih tinggal di kawasan Johar (Trisnowati, 2000:28). Etnis tersebut adalah Persia di Kampung Kauman, Cina di daerah Pecinan dan Melayu di sepanjang Kali Semarang (Pola kehidupan masyarakat tersebut tidak menjadi wilayah studi dari penelitian ini). Kebiasaan hidup mereka masing-masing membentuk perbedaan karakteristik lingkungan dan suasana permukiman yang membentuk kluster-kluster tersendiri. Meskipun demikian, kerukunan hidup tetap terjaga dan tidak pernah ada konflik besar antar-etnis yang terjadi yang dapat mempengaruhi pola kehidupan mereka, selain keragaman budaya. Adanya tradisi Dug Deran yang bertahan walaupun Kanjengan telah dirobokkan, dan tetap diadakan setiap tahun di kawasan ini turut menjadi ciri kawasan yang tidak dapat ditemui pada daerah lain. Dahulunya pusat penyelenggaraannya di Masjid Besar dan Alun-alun, namun dengan dihilangkannya alun-alun maka masyarakat yang ingin merayakannya harus berdesak-desakan di sela-sela kegiatan pasar yang menambah suasana menjadi semrawut.

Kawasan yang dahulunya mengalami masa jaya sebagai pusat perniagaan kini dalam kondisi yang semakin merosot. Gedung-gedung dibiarkan lapuk dimakan usia tanpa pemanfaatan yang memadai, bahkan kesan semrawut dan

kumuh mewarnai kawasan ini. Dari aspek sosialnya terlihat bahwa terjadi penurunan jumlah penduduk dan dari aspek ekonomi ditandai dengan penurunan fungsi pasar Johar yang semula mempunyai skala pelayanan regional atau bahkan nasional turun ke skala pelayanan kota (Nainggolan, 1995:96).

Ironisnya, pembangunan fisik di tempat lain seolah-olah berlomba-lomba dengan berbagai ragam penampilan seperti di Kawasan Simpang Lima, Kawasan Peterongan. Kawasan Kota Lama yang menyandang peran sebagai tonggak sejarah memang tidak sepatutnya dibiarkan hancur, melainkan harus dihidupkan kembali dengan berbagai daya (Budihardjo dalam Suara Merdeka, 28 Agustus 2001). Untuk itu perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan kembali vitalitas kawasan melalui revitalisasi. Adapun yang menjadi pertimbangan pelaksanaan revitalisasi di kawasan Johar menurut Pemda Kota Semarang adalah adanya blok tanah milik negara sehingga memudahkan pelaksanaan revitalisasi dan kawasan tersebut memiliki nilai historis dan ekonomi yang tinggi. Pertimbangan lain adalah banyaknya pedagang lemah dan pedagang kaki lima yang perlu ditingkatkan kehidupannya.

Kondisi yang ada pada Kawasan Johar menurut DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, menunjukkan kecenderungan makin pudarnya citra lingkungan kawasan sebagai pusat pertumbuhan terjadinya kota dan sebagai pusat perdagangan yang teratur, nyaman dan membawa kebanggaan tersendiri bagi masyarakat kota maupun pengunjung. Kecenderungan ini disebabkan antara lain:

1. Rencana pengembangan yang kurang mempertimbangkan konservasi lingkungan dan perkembangan akan kebutuhan fasilitas yang memadai.
2. Perkembangan sosial ekonomi masyarakat yang membuat ketidakteraturan kawasan, misalnya kesemrawutan kawasan yang diakibatkan berkembangnya sektor informal.
3. Nilai-nilai sejarah yang makin tenggelam oleh penataan bangunan yang kurang tepat, misalnya berubahnya fungsi alun-alun dan Kanjengan.

Menurut Walikota Semarang, H. Sukawi Sutarip SH (Suara Merdeka, 12 Mei 2000) dan mantan Walikota Semarang 1989-1999, H. Soetrisno Suharto (wawancara, Februari 2001), Kawasan Johar saat ini sudah dihadapkan pada persoalan vitalitas terutama pada lahan yang dulunya adalah alun-alun kota dan saat ini sudah berdiri pasar Yaik. Pemerintah berencana untuk mengembalikan sebagian lahan pasar Yaik yang dianggap sudah menurun vitalitasnya menjadi kawasan budaya, ekonomi serta bersejarah. Namun upaya ini masih menjadi perdebatan berbagai pihak baik oleh pedagang, LSM, tokoh masyarakat dan pihak perguruan tinggi yang menentang kebijakan pemerintah tersebut (Suara Merdeka, 15 Mei 2000).

Berdasar hasil penelitian Pasar Johar yang dilakukan atas kerjasama Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dengan BAPPEDA tingkat II

Semarang pada tahun 1994, kawasan ini mempunyai peran, kedudukan, fungsi maupun potensi sebagai berikut :

1. Pasar Johar sebagai pusat perdagangan terbesar memiliki skala pelayanan sampai tingkat regional Jawa Tengah menjadi *trade mark*. Hal ini ditunjukkan dengan dominasi fungsi perdagangan mencakup besaran fisik pasar serta besarnya jumlah dan ragam barang mata dagangan yang dijual.
2. Pasar Johar memiliki peran yang besar terhadap nilai historis awal titik tumbuhnya Kota Semarang pada umumnya dan Kawasan Johar pada khususnya. Kawasan ini mempunyai potensi berkembang menjadi kawasan wisata perdagangan. Potensi ini selain didukung keanekaragaman jumlah dan jenis barang dagangan yang ada, juga karena didekatnya terdapat Kawasan Kota Lama Semarang yang termasuk kawasan wisata.

5.2 Proses Penilaian Vitalitas Kawasan Johar

Pengukuran vitalitas kawasan studi dibagi atas empat subkawasan yang mewakili perdagangan tradisional dan perdagangan modern, yaitu:

1. Satu subkawasan perdagangan modern yaitu bangunan *shopping centre Johar* (SCJ).
2. Tiga subkawasan perdagangan tradisional yaitu komplek Pasar Johar, Pasar Yaik (Pasar Yaik Permai dan Yaik Baru) dan Pertokoan Kanjengan.

Kawasan ini dipilih karena merupakan kawasan yang perlu ditinjau kembali vitalitasnya dan merupakan kawasan yang saat ini menjadi perhatian Pemerintah Kota Semarang dalam melaksanakan program revitalisasi. Pembagian subkawasan studi dapat di lihat pada Gambar 1.

Untuk mengetahui vitalitas kegiatan perdagangan di Kawasan Johar perlu dilakukan identifikasi terhadap kondisi kegiatan fungsional Kawasan Johar. Identifikasi ini guna mengetahui tingkat vitalitas kawasan, sehingga bila vitalitasnya rendah dapat dicari penyebabnya dengan melihat faktor eksternal dan internal kawasan. Indikator yang dipergunakan lebih diarahkan pada ketersediaan data di lapangan baik data sekunder maupun data primer. Perbandingan kondisi vitalitas kawasan studi dapat dilihat pada Tabel 3.

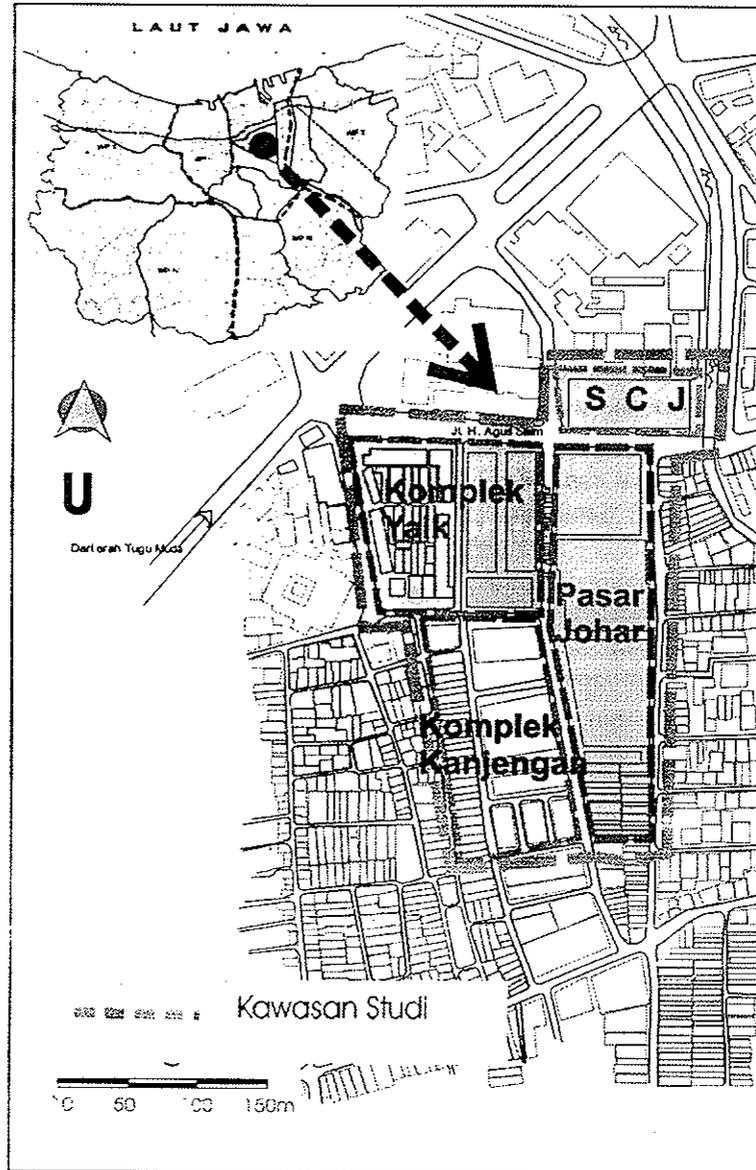
Penilaian vitalitas tergantung pada tinggi rendahnya tingkat atau kondisi penurunan yang didasarkan pada tolok ukur masing-masing indikator yang sudah ditetapkan. Tahapan penilaian adalah sebagai berikut:

1. Menentukan ukuran vitalitas rendah/tinggi untuk tiap kriteria dan variabel berdasarkan kondisi vitalitas yang ada, yaitu:
 - a. Kategori rendah dengan pertimbangan bahwa kondisi tersebut dengan jelas mencerminkan terjadinya penurunan yang absolut (nyata dan sangat tinggi) dan mencerminkan kondisi yang sangat kritis untuk diperbaiki atau hampir tidak mungkin diperbaiki.
 - b. Kategori tinggi menandakan kurang signifikan untuk mencerminkan terjadinya gejala penurunan dan dianggap kurang berpotensi untuk

menimbulkan penurunan lebih lanjut, artinya kondisi tersebut relatif masih dapat diperbaiki.

2. Menetapkan masing-masing sub kawasan vital atau tidak berdasarkan nilai modus yang dihasilkan. Jika nilai modus rendah maka sub kawasan dapat dikatakan tidak vital dan sebaliknya jika nilai modus tinggi maka subkawasan dapat dikatakan vital.

Berdasarkan tahapan diatas, maka penilaian vitalitas Kawasan Perdagangan Johar dapat dilihat pada Tabel 4.



Gambar 1. Pembagian Sub-Kawasan Perencanaan

Tabel 3. Kondisi Vitalitas Kawasan Studi

Indikator	Komplek Pasar Johar	Pasar Yaik	SCJ	Pertokoan Kanjengan
Tingkat Isian (%)	94 %	70 %	26 %	67 %
Kondisi Penjualan (%)				
• Penjualan meningkat (+)	25 – 50 %	-	-	-
• Penjualan menurun (-)	-	30 – 60 %	25 – 35%	30 – 45 %
Kepadatan Pengunjung (orang/ menit/meter)				
• Siang Hari	24 – 44	26 – 55	23 – 32	37 – 39
• Malam Hari	12 – 22	12 – 23	18 – 19	14 – 16
Waktu Kegiatan	> 8 jam	> 8 jam	> 8 jam	< 8 jam

Sumber: Hasil Analisis

Keterangan:

Tingkat Isian : Dinas Rayon Pasar,2001; Sulistyono,1999

Kondisi Penjualan : Data mengenai omset perdagangan yang diperoleh dari wawancara dengan Pedagang. Dinas Rayon Pasar, Pengelola SCJ,2001 dan data dari Harian Kota Suara Merdeka

Kepadatan Pengunjung Hasil sigi lapangan,2001.

Tabel 4. Penilaian Vitalitas Kawasan Perdagangan Johar

Indikator	Kategori Nilai			
	Komplek Pasar Johar	Pasar Yaik	Komplek Kanjengan	SCJ
Tingkat Isian	Tinggi	Rendah	Rendah	Rendah
Kondisi Penjualan	Tinggi	Rendah	Rendah	Rendah
Kepadatan pengunjung:				
• Siang Hari	Tinggi	Tinggi	Tinggi	Tinggi
• Malam Hari	Rendah	Rendah	Rendah	Rendah
Waktu Kegiatan	Tinggi	Tinggi	Rendah	Tinggi
Nilai Modus	Tinggi	Rendah	Rendah	Rendah
Vitalitas SubKawasan	Vital	Tidak Vital	Tidak Vital	Tidak Vital

Sumber : Pengolahan data

Dari Tabel 4 di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa hanya Subkawasan pasar Johar yang mempunyai tingkat vitalitas tinggi, sedangkan pertokoan Kanjengan, pasar Yaik dan Shopping Centre Johar mengalami penurunan vitalitas (*depressed area*), berdasarkan nilai modus yang dihasilkan. Bila dilihat secara keseluruhan, kawasan studi menunjukkan adanya persoalan ketidakmerataan vitalitas dan menunjukkan pula adanya gejala penurunan vitalitas pada kawasan studi secara keseluruhan.

Penyebab dari persoalan vitalitas yang terkait dengan perancangan di kawasan studi dapat diketahui setelah mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor perancangan yang menjadi penyebab penurunan vitalitas masing-masing subkawasan sehingga dapat dicari penyebab penurunan vitalitas masing-masing sub kawasan studi. Tingkat pengaruh faktor-faktor perancangan yang mempengaruhi penurunan vitalitas kawasan dapat dijelaskan pada Tabel 5.

Tabel 5. Faktor-faktor Penyebab Penurunan Vitalitas Kawasan Studi

No	Variabel	Shopping Centre Johar	Pasar Johar	Pasar Yaik (Yaik Permai dan Yaik Baru)	Komplek Kanjengan
1	Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada perlindungan cuaca, tdk ada perhatian terhadap orang cacat, orang tua. Tidak ada fasilitas (bangku) yang memadai. Tidak aman (malam hari sepi, sepi pengunjung). Tidak ada jalur pemisah antara ruang pejalan dengan PKL Kurang vegetasi Konflik pejalan dengan kendaraan bermotor, tidak adanya jalur penyeberangan dan pemisahan jalur pejalan yang memadai. 	<ul style="list-style-type: none"> Lebar efektif trotoar menjadi terbatas (hanya linggai 50-80 cm) Permukaan jalan tidak menerus, kondisi sebagian rusak(berlubang, lepasnya ubin bangunan dan terputus) Jalur pejalan kurang menarik, gelap tertutup oleh PKL. Kurang vegetasi bagi pejalan Tidak terdapat fasilitas jalur pejalan yang memadai. Konflik pejalan dengan kendaraan bermotor, tidak ada fasilitas penyeberangan dan pemisahan jalur pejalan dengan jalur kendaraan. 	<ul style="list-style-type: none"> Lebar efektif trotoar terbatas (hanya 50-80 cm). Tidak ada pemisahan antara ruang pejalan dengan PKL. Permukaan jalan tidak menerus, kondisi sebagian rusak (berlubang, lepasnya ubin bangunan dan terputus) Jalur pejalan kurang menarik, gelap tertutup oleh PKL. Kurang vegetasi Tidak terdapat fasilitas jalur pejalan yang memadai. Konflik pejalan dengan kendaraan bermotor, tidak ada penyeberangan dan pemisahan pejalan dengan kendaraan. Tidak terdapat ruang terbuka yang bersifat publik Suhu lingkungan yang panas, tidak nyaman bagi pengguna di dalamnya. 	<ul style="list-style-type: none"> Jalur pejalan sebagian menerus dan sebagian lagi tidak menerus (co ji. Pungkuran) Ramai pada siang hari dan sepi pada malam hari, Tidak terdapat fasilitas jalur pejalan yang memadai. Kurang vegetasi.
2	Ruang terbuka dan Penghijauan	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat ruang terbuka yang bersifat publik. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat ruang terbuka yang bersifat publik. Suhu lingkungan yang panas, tidak nyaman bagi pengguna di dalamnya. 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang terbuka berupa pelataran parkir dengan kondisi kurang vegetasi. Suhu lingkungan yang panas, tidak nyaman bagi pengguna. 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang terbuka berupa pelataran parkir dengan kondisi kurang vegetasi. Suhu lingkungan yang panas, tidak nyaman bagi pengguna.

No	Variabel	Shopping Centre Johar	Pasar Johar	Pasar Yaik (Yaik Permal dan Yaik Baru)	Komplek Kanjengan
3	Parkir	<ul style="list-style-type: none"> Berupa parkir semi-basement, tidak memadai (munculnya parkir-parkir liar). Tidak ada signage, informasi keberadaan gedung parkir ini. 	<ul style="list-style-type: none"> Gedung parkir dengan 4 lantai, belum dimanfaatkan dengan baik, karena pencapaian yang sulit. Tidak ada signage. Banyaknya kantong-kantong parkir tidak resmi 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak memiliki lahan parkir khusus. Pengunjung parkir di gedung parkir, banyak parkir ilegal karena pencapaian yang sulit. 	<ul style="list-style-type: none"> Kurangnya informasi yang memudahkan pengunjung memanfaatkan lahan parkir.
4	Keberadaan Angkutan Umum	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi tidak dilalui kendaraan umum Tidak ada halte terminal/pangkalan yang memadai bagi pengunjung. 	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi tidak dilalui kendaraan umum. Tidak terdapat halte, terminal/pangkalan bagi pengunjung. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak adanya halte maupun terminal/pangkalan yang memadai, direncanakan, menyebabkan kemacetan di kawasan tidak dapat dihindari. 	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi tidak dilalui kendaraan umum Pengunjung harus berjalan ± 200 m, relatif jauh untuk mencapai pangkalan angkutan umum.
5	Kondisi Jalan		<ul style="list-style-type: none"> Kondisi buruk di Jalan Pedamaran. Koridor jalan terutama antar bangunan dimanfaatkan untuk lahan parkir motor dan PKL. 	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi jalan kurang baik terutama jalan alun-alun tengah yang berlubang, dan becek pada hari hujan. Sebagian badan jalan dimanfaatkan oleh PKL, dan parkir motor. 	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi jalan buruk, berlubang, sering tergenang air (bila hujan) akibat sering lewatnya kendaraan berat di Komplek Kanjengan
6	Sirkulasi kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> Tingginya arus eksternal kawasan Johar, terutama di jalan Agus Salim, manjemen yang buruk pada kawasan menimbulkan kemacetan dan ketidakaturan arus lalu lintas. 	<ul style="list-style-type: none"> Tingginya arus eksternal kawasan Johar, terutama di jalan Agus Salim, manjemen lalu lintas yang buruk pada kawasan. Ketidakefektifan pengaturan lalu lintas, karena pemberlakuan satu arah, kurangnya informasi arah arus kendaraan. 	<ul style="list-style-type: none"> Tingginya arus eksternal kawasan Johar, terutama di jalan Agus Salim, manjemen lalu lintas yang buruk pada kawasan. Ketidakefektifan pengaturan lalu lintas, karena pemberlakuan satu arah, kurangnya informasi arah arus kendaraan. 	<ul style="list-style-type: none"> Tingginya arus eksternal kawasan Johar, terutama di jalan Agus Salim, manjemen lalu lintas yang buruk pada kawasan. Ketidakefektifan pengaturan lalu lintas, karena pemberlakuan satu arah, kurangnya informasi arah arus kendaraan.

No	Variabel	Shopping Centre Johar	Pasar Johar	Pasar Yaik (Yaik Permai dan Yaik Baru)	Komplek Kanjengan
7	Kondisi, desain, struktur dan tata Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Penurunan kondisi bangunan, penggunaan lantai bangunan 26% dari 6 lantai. • Keamanan bangunan akan semakin tidak terjaga. • Bangunan modern ini berbeda dengan bangunan disekitarnya (lebih masif), dengan fasade bangunan yang kurang konteks dengan kawasan sekitarnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Citra bangunan semakin menurun • Bentuk dan konstruksi bangunan tidak terpelihara dengan baik. • Fasade bangunan tidak dapat dikatakan baik akibat kondisi fisik bangunan yang tidak terawat, adanya penambahan-penambahan bagian bangunan lainnya di bagian dalam dan belakang pasar Johar. • Banyak lampu dengan kondisi mati, rusak, mengandalkan penerangan dari bangunan . . 	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan tidak terawat . • Belum ada penanganan yang serius, pada bagian yang terkena kebakaran, . • Beberapa toko yang tutup dimanfaatkan sebagai gudang, pemiliknya berjualan sebagai PKL. • Konstruksi bangunan tidak terpelihara dengan baik, rusak dan sudah tidak menjamin keselamatan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan umumnya buruk, tidak terawat dan terpelihara dengan baik, ditunjukkan dari tidak adanya usaha untuk memperbaiki bentuk dan struktur bangunan yang sudah rusak • Sebagian bangunan yang kosong digunakan sebagai gudang oleh pemiliknya, pemiliknya berjualan di dalam lokasi maupun di luar lokasi.
8	Penerangan	<ul style="list-style-type: none"> • Penerangan kawasan sekitar kurang baik, banyaknya lampu yang tidak hidup disepanjang jalan AR Hakim dan tepian sungai. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penerangan jalan disekitar bangunan banyak yang tidak berfungsi dengan baik, umumnya mengandalkan penerangan dari toko-toko yang masih buka hingga malam hari. • Koridor penghubung antar bangunan cenderung sepi, gelap . 	<ul style="list-style-type: none"> • Penerangan jalan disekitar bangunan banyak yang tidak berfungsi dengan baik, umumnya mengandalkan penerangan dari toko-toko yang masih buka hingga malam hari. • Koridor penghubung antar bangunan cenderung sepi, gelap . 	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya penerangan jalan, disekitar pertokoan kanjengan cenderung sepi dan menciptakan situasi yang tidak aman pada malam hari.

No	Variabel	Shopping Centre Johar	Pasar Johar	Pasar Yaik (Yaik Permai dan Yaik Baru)	Komplek Kanjengan
9	Perlindungan Bahaya Kebakaran		<ul style="list-style-type: none"> Kurang memperhatikan perlindungan bahaya kebakaran baik di dalam bangunan maupun disekitar sub kawasan. Penanganan terhadap bahaya kebakaran, pencapaian ke bangunan sulit karena tidak adanya ruang yang cukup untuk kendaraan masuk. 	<ul style="list-style-type: none"> Kurang memperhatikan perlindungan bahaya kebakaran baik di dalam bangunan maupun disekitar sub kawasan. Penanganan terhadap karena sulitnya pencapaian ke sumber api akibat tidak adanya ruang yang cukup untuk kendaraan masuk. 	<ul style="list-style-type: none"> Kurang memperhatikan perlindungan bahaya kebakaran baik di dalam maupun disekitar sub kawasan.
10	Daya Tarik Kawasan <ul style="list-style-type: none"> Atraksi Anchor tenant/store 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada atraksi kawasan yang dapat menarik lebih banyak pengunjung saat ini. Potensi sebagai core area tidak dimanfaatkan secara maksimal. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada atraksi kawasan yang dapat menarik lebih banyak pengunjung. Potensi sebagai core area sebagian pasar Johar bagian selatan tidak dimanfaatkan secara maksimal. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada atraksi kawasan yang dapat menarik lebih banyak pengunjung Potensi sebagai core area tidak dimanfaatkan secara maksimal akibat keberadaan PKL. Kondisi ini ditunjukkan oleh banyaknya toko-toko yang tutup di kompleks pasar Yaik ini. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada atraksi kawasan yang dapat menarik lebih banyak pengunjung Kanjengan saat ini tidak memiliki anchor/magnet kawasan yang dapat menarik aktivitas lain disekitar kanjengan.

c

No	Variabel Landmark	Shopping Centre Johar	Pasar Johar	Pasar Yaik (Yaik Permai dan Yaik Baru)	Komplek Kanjengan
		Sulit menemukan bangunan yang dapat dijadikan landmark kawasan yang berdiri bebas sehingga menarik perhatian publik secara khusus di kawasan perdagangan Johar ini.	<ul style="list-style-type: none"> • Citra dan kondisi pasar Johar sebagai bangunan preservasi semakin menurun dengan hadirnya bangunan baru yang tidak kontekstual dengan kawasan kota lama. • Sulit menemukan bangunan yang dapat dijadikan landmark kawasan yang berdiri bebas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Secara keseluruhan sulit menemukan bangunan yang dapat dijadikan landmark kawasan yang berdiri bebas sehingga menarik perhatian publik secara khusus. 	Secara keseluruhan sulit menemukan bangunan yang dapat dijadikan landmark kawasan yang berdiri bebas sehingga menarik perhatian publik secara khusus.
	Fasilitas Perdagangan	Fasilitas perdagangan di SCJ . Fasilitas utama dan penunjang di bangunan dinilai kurang dapat menarik pengguna memanfaatkan fasilitas gedung ini.	Kurang fasilitas penunjang penunjang kegiatan perdagangan seperti sarana telepon umum, toilet-toilet umum, musholla, kantor pengelola, pos keamanan dan lain sebagainya.	Tidak tersedianya fasilitas penunjang kegiatan perdagangan seperti sarana telepon umum, toilet-toilet umum, musholla, kantor pengelola, pos keamanan dan lain sebagainya bagi pengguna	Tidak tersedianya fasilitas penunjang kegiatan perdagangan seperti sarana telepon umum, toilet-toilet umum, musholla, kantor pengelola, pos keamanan dan lain sebagainya bagi pengguna.

VI. STRATEGI PERANCANGAN

Tujuan dan kondisi Kawasan Perdagangan Johar yang diharapkan adalah mewujudkan kawasan yang nyaman, aman, selamat dan menyenangkan bagi pengguna dengan mengindahkan karakteristik kawasan bersejarah kota lama Semarang. Untuk merumuskan strategi perancangan yang dapat meningkatkan vitalitas kawasan, dicapai dengan menganalisis potensi, kelemahan, peluang dan ancaman berdasarkan data dan analisis. Adapun perumusan tersebut dilakukan dengan menggunakan matrik SWOT yang dapat dilihat pada Tabel 6. Berdasarkan matrik SWOT tersebut, dapat diketahui bahwa strategi umum revitalisasi dan perancangan (lihat Gambar 2 dan 3) yang dapat diterapkan untuk kawasan studi adalah:

1. Konservasi kawasan perdagangan Johar Semarang agar tetap mempertahankan pola kota lama Semarang dan mempertahankan akumulasi kawasan perdagangan tradisional dan modern.
2. Rehabilitasi sarana dan prasarana kawasan.
3. Menata aktivitas modern maupun tradisional yang sudah ada dengan/tanpa menambah aktivitas baru yang sesuai untuk menciptakan pola kehidupan 24 jam yang sesuai dengan daya dukung kawasan, kemampuan dan sumber daya.
4. Menata kembali tautan kawasan baik jalur pergerakan, jalur pejalan, parkir serta keberadaan angkutan umum di dalam kawasan studi.
5. Menegaskan arah orientasi bangunan di kawasan perdagangan Johar dengan menciptakan ruang terbuka untuk mengikat bangunan-bangunan yang ada sekaligus sebagai ruang publik bagi aktivitas pendukung dan temporer kawasan..

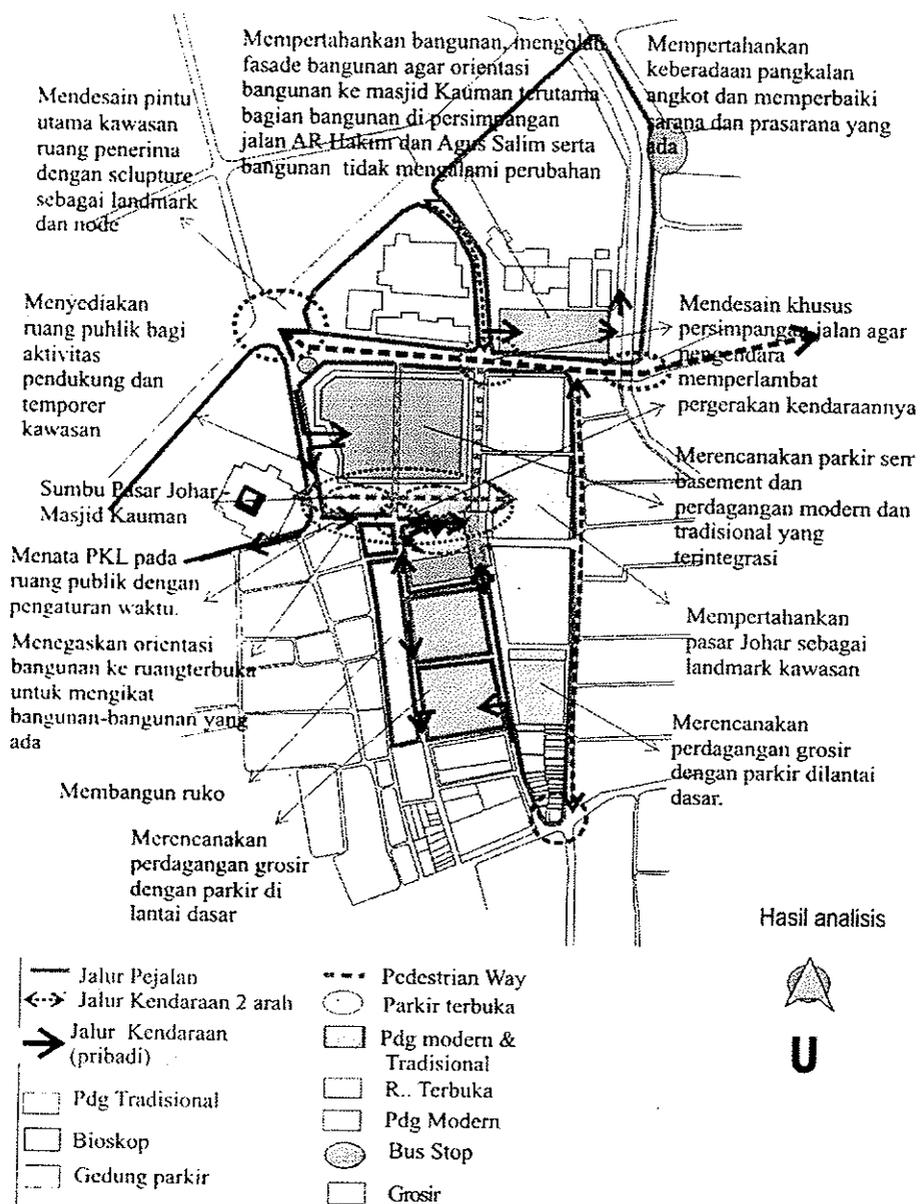
Pendekatan strategi revitalisasi dibagi ke dalam tiga kategori utama. Pengkategorian ini didasarkan kepada penggolongan bobot yaitu tingkat, sifat dan skala dari perubahan yang terjadi di dalam revitalisasi itu sendiri yang dikemukakan oleh Danisworo. Ketiga kategori tersebut adalah:

1. Tingkat perubahan kecil yaitu Preservasi/Konservasi
2. Tingkat perubahan sedang yaitu Rehabilitasi
3. Tingkat perubahan besar yaitu Pembangunan Kembali (*Redevelopment*).

Pendekatan - pendekatan ini seringkali menggunakan berbagai istilah yang sifatnya tumpang tindih. Sehubungan dengan hal tersebut berikut ini dicoba untuk merangkum berbagai pendapat para ahli yang diambil dari tulisan Danisworo (1988), Pontoh (1992), Karyoedi (1992) dan Sudjarto (1992) serta Piagam Burra. Pendekatan strategi ini menjadi masukan untuk merumuskan strategi revitalisasi di kawasan perdagangan. Upaya pendekatan strategi revitalisasi dapat dilihat pada Tabel 6.

**Tabel 6. Matriks SWOT Penyusunan
Strategi Perancangan Revitalisasi Kawasan**

<p align="center">EKSTERNAL</p> <p align="center">INTERNAL</p>	<p align="center">PELUANG (OPPORTUNITY)</p> <ol style="list-style-type: none"> Lokasi yang strategis di pusat kota Trademark kawasan niaga yang lengkap dan relatif murah. Mempunyai skala pelayanan baik lokal maupun regional Dekat dengan Kota Lama Semarang (obyek wisata) Ada rencana revitalisasi kawasan oleh pemerintah daerah. Adanya kegiatan tahunan Dug deran sebagai atraksi budaya Adanya penanaman investasi swasta Adanya upaya penggalan dana dan teknologi swasta 	<p align="center">ANCAMAN (THREAT)</p> <p>Kompetisi perkembangan kawasan perdagangan lain di Semarang terhadap perkembangan kawasan Johar yang lebih menjamin kenyamanan, keamanan, keselamatan dan kesenangan bagi pengguna di pusat perdagangan</p>
<p>POTENSI (STRENGTH)</p> <ol style="list-style-type: none"> Akumulasi kawasan perdagangan tradisional dan modern Mempunyai nilai dan unsur historis tinggi Bangunan konservasi pasar Johar dan Masjid Kauman sebagai landmark. Kaya dengan ragam arsitektur kolonial, Jawa, Pecinan dan modern Daya tampung fisik masih cukup besar (masih dimungkinkan adanya peninggian bangunan terutama untuk sub kawasan Pasar Yaik, Kanjengan dan SCJ) Adanya sebidang tanah yang belum dimanfaatkan dengan baik di Jl. Alun-alun selatan, sekitar Pasar Yaik dan Kanjengan terutama Masjid Kauman – Pasar Johar. Keberadaan gedung parkir 4 lantai bagi pengunjung kawasan. Jarak antar bangunan dan kegiatan sub kawasan masih dapat dicapai dengan berjalan kaki 	<p>STRATEGI S – O</p> <ol style="list-style-type: none"> Mengembangkan wisata belanja yang memperhatikan karakter kota lama Semarang (S1,S2,S3,S4 - O1,O2,O4,O5,O6,O7,O8) Mengembangkan kawasan perdagangan tradisional dan modern yang terakumulasi dalam kawasan secara keseluruhan (S1 – O1,O3,O7,O8) Melestarikan, melindungi bangunan pasar Johar dan Masjid Kauman (S2,S3,S4 – O2,O4,O5,O6,O7,O8) Mengupayakan semaksimal mungkin agar orisinalitas/keaslian bentuk, fasade bangunan pasar Johar dapat dipertahankan (S2,S4 – O2,O4,O5,O6,O7,O8) Mengembalikan kondisi bangunan yang mengalami kerusakan (S2,S3,S4 – O2,O4,O5,O7,O8) Menyediakan ruang terbuka berbentuk plaza di sebagian pasar Yaik untuk kegiatan temporer , menjadi ruang pengikat antar bangunan , menguatkan masjid Kauman sebagai landmark (S5,S6 – O2,O4,O5,O6,O7,O8) Mengoptimalkan fungsi gedung parkir yang sudah ada. (S7 – O5,O7,O8) Menciptakan jalur pejalan kaki pada arcade dan koridor bangunan (S8 – O5,O7,O8) Menetapkan sebagian jalan di sub kawasan sebagai jalan bebas kendaraan bermotor (S2,S8 – O4,O5,O7,O8) 	<p>STRATEGI S – T</p> <ol style="list-style-type: none"> Memperbaiki sarana dan prasarana baik fasilitas maupun utilitas kawasan yang layak (S6,S7,S8 – T1) Mengembangkan wisata belanja yang memperhatikan karakter kota lama Semarang (S1,S2,S3,S4 – T1) Mengembangkan kawasan perdagangan tradisional dan modern yang terakumulasi dalam kawasan secara keseluruhan (S1 – T1)
<p>KELEMAHAN (WEAKNESS)</p> <ol style="list-style-type: none"> Buruknya kondisi fisik Pasar Johar, pasar yang memiliki kriteria arsitektur, historis dan simbolis di kawasan perdagangan Johar. Kondisi fisik Pasar Yaik dan pertokoan kanjengan yang merosot dari tatanan ketahun dan tidak dapat dipertahankan lagi. Tidak adanya penghijauan, menciptakan suhu udara yang tinggi di sub kawasan pasar Johar, Yaik, kanjengan dan SCJ. Kepadatan bangunan tinggi. KDB saat ini mendekati 100 % pada kawasan studi. Tidak adanya ruang terbuka yang bersifat publik untuk taman, resapan air tanah Tidak ada kesatuan tema dan orientasi bangunan di dalam kawasan Bangunan kurang menjamin keselamatan pengguna terutama di sub kawasan Pasar Johar, & Yaik Kurang ruang pejalan yang baik, menerus, terbebas dari pemanfaatan yang tidak semestinya terutama di sub kawasan pasar Johar dan pasar Yaik. Tidak adanya pemisah PKL dan kendaraan, tidak ada perlindungan bagi pejalan dari cuaca buruk. Tidak ada fasilitas bagi pejalan(bangku, halte, jembatan penyeberangan dll) Penggunaan ruas jalan yang bercampur antara kendaraan bermotor, orang dan becak Banyak kantong-kantong parkir ilegal Kondisi jalan yang buruk, becek terutama pada waktu hujan (pada ruas Jl. Pedamaran, alun-alun tengah dan jl. Kanjengan). Tidak adanya penerangan yang memadai pada malam hari di sub kawasan pasar Johar, Yaik, kanjengan dan SCJ. Kebertanggungans kegiatan perdagangan yang mati pada malam hari terutama disekitar pertokoan kanjengan, SCJ dan Yaik 	<p>STRATEGI W – O</p> <ol style="list-style-type: none"> Memperbaiki, melindungi pasar Johar agar orisinalitas/keaslian bentuk, fasade bangunan dapat dipertahankan (K1 - O2,O5,O7,O8). Membangun dan membongkar bangunan yang kondisinya sudah dapat dipertahankan lagi yaitu pasar Yaik dan pertokoan Kanjengan (K2 – O2,O5,O7,O8) Menata vegetasi untuk penciptaan iklim mikro kawasan yang nyaman, bahkan sebagai area resapan air (K3,K4,K5 – O5,O7,O8) Menyediakan ruang terbuka (plaza) di sebagian pasar Yaik guna menampung kegiatan temporer kawasan, menjadi ruang pengikat antar bangunan dan menguatkan masjid Kauman sebagai landmark sekaligus menegaskan arah orientasi bangunan ke ruang terbuka tersebut (K5,K6 – O2,O4,O5,O6,O7,O8) Memperbaiki kondisi bangunan, menambah fasilitas penyelamatan bahaya kebakaran (K7 – O5,O7,O8) Menciptakan jalur pejalan kaki pada arcade dan koridor bangunan dan menetapkan sebagian jalan di sub kawasan sebagai jalan bebas kendaraan bermotor (pedestrian way)(K8,K9,K10,K11 – O4,O5,O7,O8) Membatasi kendaraan yang masuk dan memberlakukan area bebas becak (K11 – O1,O4,O5,O7,O8) Mengoptimalkan fungsi gedung parkir yang sudah ada(K12-O5,O7,O8) Mengatur Kembali lokasi parkir dan pelarangan parkir on street terutama di jalan-jalan rawan kemacetan (K12 – O5,O7,O8) Meningkatkan prasarana jalan (K11,K13 – O5,O7,O8) Meningkatkan fasilitas bagi pejalan di dalam kawasan Memperbaiki dan menata kembali lampu jalan (K14,K15 – O5,O7,O8) Menumbuhkan dan mengembangkan aktivitas baru, yang dapat menciptakan pola kehidupan 24 jam yang sesuai dengan daya dukung, kemampuan sumber daya (K15 – O5,O7,O8) 	<p>STRATEGI W – T</p> <ol style="list-style-type: none"> Menciptakan jalur pejalan kaki yang layak yang memperhatikan kenyamanan, keamanan serta keselamatan pejalan terutama di sub kawasan Pasar Yaik, Pasar Johar dan pertokoan Kanjengan (K8,K9,K10,K14,K15 – T1) Menumbuhkan dan mengembangkan aktivitas baru, yang dapat menciptakan pola kehidupan 24 jam yang sesuai dengan daya dukung kawasan, kemampuan sumber daya (15 – T1) Menata vegetasi untuk penciptaan iklim mikro kawasan yang nyaman, bahkan sebagai area resapan air (K3,K4,K5 – T1) Menyediakan ruang terbuka berbentuk plaza di sebagian pasar Yaik guna menampung kegiatan temporer kawasan, menjadi ruang pengikat antar bangunan dan menguatkan masjid Kauman sebagai landmark sekaligus menegaskan arah orientasi bangunan ke ruang terbuka



Gambar 2. Strategi Perancangan Kawasan Studi

Tabel 7. Tabel Pendekatan Strategi Revitalisasi

Pendekatan	Lingkup Sasaran	Syarat Objek	Strategi
Preservasi	Monumen, bangunan atau lingkungan	Memiliki kriteria umum yang biasa digunakan untuk menentukan objek yang perlu dilestarikan, yaitu <i>estetika, kejamakan, kelangkaan, peranan sejarah, memperkuat kawasan di dekatnya, keistimewaan.</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melindungi/melestarikan bangunan yang mempunyai nilai historis dan menunjang fungsi kota. 2. Melestarikan unsur-unsur alam dari kerusakan. 3. Memelihara suatu tempat sesuai aslinya serta mencegah proses kerusakan. 4. Mengupayakan semaksimal mungkin agar orinalitas/keaslian bentuk, wajah (fasade) bangunan, monumen serta pola kawasan tetap dipertahankan.
Konservasi	Gedung, lahan, Kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti atau kelompok gedung termasuk lingkungannya (cagar budaya, hutan lindung, dsb)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memiliki kriteria umum yang biasa digunakan untuk menentukan objek yang perlu dilestarikan, yaitu <i>estetika, kejamakan, kelangkaan, peranan sejarah, memperkuat kawasan di dekatnya, keistimewaan.</i> 2. Dalam skala lebih luas yakni bagian kota atau wilayah, kriteria yang dapat digunakan dalam proses penentuan konservasi adalah sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> a. <i>Kriteria arsitektural</i> yang tinggi disamping memiliki proses pembentukan waktu yang lama atau keteraturan dan keanggunan (elegance). b. <i>Kriteria historis.</i> Kawasan memiliki nilai historis dan kelangkaan yang memberikan inspirasi dan referensi bagi kehadiran bangunan baru, meningkatkan vitalitas bahkan menghidupkan kembali keberadaannya yang memudar. c. <i>Kriteria simbolis.</i> Kawasan memiliki makna simbolis paling efektif bagi pembentukan citra suatu kota. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melestarikan suatu tempat sedemikian rupa sehingga dapat mempertahankan nilai kulturalnya. 2. Melestarikan, melindungi, memanfaatkan sumber daya suatu tempat 3. Memanfaatkan kegunaan dari suatu tempat untuk menampung/memberi wadah bagi kegiatan yang sama/kegiatan yang baru sama sekali. 4. Mencegah perubahan sosial masyarakat dan tradisi. 5. Meningkatkan nilai ekonomi suatu bangunan sehingga bernilai komersial untuk modal bagi suatu lingkungan. 6. Mengupayakan semaksimal mungkin agar orinalitas/keaslian bentuk, wajah (fasade) bangunan serta pola kawasan tetap dipertahankan
Rehabilitasi	Bangunan, lingkungan kota	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan menunjukkan gejala kemerosotan fisik seperti: <ol style="list-style-type: none"> a. Adanya kemerosotan kondisi lingkungan yang diakibatkan oleh umur bangunan dan pemeliharaannya. b. Sarana dan prasarana dari sebagian atau seluruh kawasan yang tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. c. Adanya penurunan nilai ekonomis kegiatan yang ada sebelumnya yang tidak mendukung fungsi kegiatan usaha tersebut. d. Ditinjau dari segi bangunan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengembalikan fungsi seperti sedia kala (walaupun dalam kenyataannya fungsi kawasan jelas dan tidak ada perubahan fungsi yang drastis) 2. Mengembalikan kondisi bangunan yang mengalami kerusakan. 3. Mengupayakan semaksimal mungkin agar orinalitas/keaslian bentuk, wajah (fasade) bangunan serta pola kawasan tetap dipertahankan agar kelangsungan sejarah dan kesan suatu tempat tetap terjaga.

Pendekatan	Lingkup Sasaran	Syarat Objek	Strategi
		<p>yang ada, bangunan tersebut sudah tidak memadai sama sekali dan fungsinya umumnya sudah tidak sesuai dengan struktur tata ruang kota.</p> <p>2. Fungsi kawasan jelas dan tidak ada perubahan fungsi yang drastis.</p> <p>3. Kawasan berada pada lokasi yang telah mantap dan sesuai dengan rencana peruntukan lahan.</p>	<p>4. Meningkatkan nilai ekonomis akibat buruknya kondisi sekitar yang tidak mendukung fungsi kegiatan kawasan. Bisa dengan menerapkan konsep atraksi/aktivitas baru.</p> <p>5. Meningkatkan kualitas lingkungan hidup, akibat sanitasi yang kurang baik, sirkulasi udara, umur bangunan dan pemeliharannya.</p> <p>6. Menambah, memperbaiki dan memelihara fasilitas umum.</p>
Redevelopmen (pembangunan kembali)	Bangunan, lingkungan dan kawasan kota	<p>Kawasan mengalami kemerosotan fisik yang sifatnya parah dalam beberapa hal, seperti:</p> <p>1. Adanya kemerosotan kondisi lingkungan</p> <p>2. Sarana dan prasarana tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya.</p> <p>3. Adanya penurunan nilai ekonomis kegiatan yang ada sebelumnya yang tidak mendukung fungsi kegiatan usaha tersebut.</p> <p>4. Bangunan tersebut sudah tidak memadai sama sekali dan fungsinya umumnya sudah tidak sesuai dengan struktur tata ruang kota.</p>	<p>1. Membongkar dan meembangun sarana dan prasarana yang tidak dapat dipertahankan lagi.</p> <p>2. Membongkar dan membangun kembali bangunan, lingkungan dan kawasan kota yang diakibatkan kemerosotan fisik yang cukup parah yang diakibatkan kurangnya pemeliharaan.</p> <p>3. Meningkatkan nilai ekonomis agar daya guna dapat bersifat multiguna.</p> <p>4. Merubah dan/atau mempertahankan fungsi kawasan.</p>

Sumber : Danisworo (1988), Pontoh (1992), Karyoedi (1992) dan Sujarto (1992).

Untuk mewujudkan kondisi kawasan yang nyaman, aman, selamat dan menyenangkan bagi pengguna dengan mengindahkan karakteristik kawasan bersejarah kota lama Semarang dan meminimalisasi persoalan perancangan yang terjadi di Subkawasan secara khusus, upaya yang dapat dilakukan adalah mencoba membuat strategi-strategi khusus untuk tiap Subkawasan yaitu Komplek Pasar Johar, Pasar Yaik, Pertokoan Kanjengan dan *Shopping Centre Johar*.

Strategi khusus untuk tiap Subkawasan berdasarkan analisis dapat dijabarkan pada masing-masing variabel perancangan. Diharapkan strategi-strategi yang sifatnya khusus tersebut dapat dipakai sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan vitalitas Kawasan Perdagangan Johar. Strategi-strategi khusus tersebut adalah untuk :

1. Subkawasan Pasar Johar
2. Subkawasan Pasar Yaik
3. Subkawasan Kanjengan
4. Subkawasan Shopping Centre Johar

VII. KESIMPULAN

Vitalitas kawasan perdagangan dipengaruhi oleh aspek kegiatan fungsional, fisik, dan aspek normatif, yang saling mempengaruhi. Kawasan yang mengalami penurunan vitalitas (*depressed area*) disebabkan kawasan tersebut tidak mampu bersaing dengan kawasan lain yang lebih memberikan daya tarik, terutama daya tarik dalam perancangan kawasan yang menonjolkan aspek kenyamanan, keamanan, menarik dan menyenangkan dibandingkan kawasan perdagangan lama di pusat kota. Tingkat vitalitas kawasan diketahui dari kriteria penilaian vitalitas yaitu:

1. Tingginya jumlah pengunjung yang datang ke kawasan yang dinilai dari tingkat penggunaan jalur pejalan dan jumlah kendaraan yang parkir di kawasan perdagangan.
2. Tingginya tingkat isian kawasan yang menunjukkan banyaknya toko-toko yang tidak aktif di kawasan perdagangan.
3. Tingginya kondisi penjualan, guna mengetahui kemampuan kawasan dalam kontribusinya bagi perekonomian kawasan. Kondisi penjualan kawasan perdagangan Johar Semarang dapat diketahui dari omzet perdagangan untuk mengetahui volume penjualan. Pajak dan retribusi kurang cocok dipakai di kawasan ini, karena karakteristik kawasan yang merupakan kawasan dengan karakteristik perdagangan tradisional dan perdagangan modern dan perdagangan tradisional tersebut kurang dapat dijadikan kriteria Penilaian karena omzet perdagangan tradisional cenderung menengah ke bawah (tidak terlalu besar), sehingga besarnya pajak yang diterima kurang kuat menggambarkan volume penjualan yang terjadi.
4. Lamanya kegiatan berlangsung, ditunjukkan oleh lamanya toko dan los beroperasi di dalam kawasan.

Kondisi ideal perancangan kawasan perdagangan memperhatikan aspek psikologis manusia yaitu pengguna kawasan, sehingga kriteria perancangan yang dipakai lebih memperhatikan aspek kenyamanan, keamanan, keselamatan dan kesenangan bagi pengguna kawasan perdagangan. Kriteria perancangan kawasan perdagangan yang diharapkan dapat diketahui dari Tabel 1.

Faktor penyebab terjadinya penurunan vitalitas kawasan perdagangan lebih ditekankan pada penyebab yang terkait dengan perancangan Kawasan Perdagangan Johar Semarang, tanpa mengindahkan aspek non-desain. Faktor-faktor penyebab baik desain maupun non desain diantaranya:

1. Perancangan Fisik Kawasan yang buruk, yang dapat diketahui dari tidak adanya kenyamanan, keamanan, keselamatan dan kesenangan bagi pengguna kawasan.
2. Tidak adanya kekhasan yang menjadi daya tarik kawasan perdagangan.

3. Kondisi sosial budaya dan ekonomi pengguna kawasan yang tidak menunjang keberlangsungan vitalitas kawasan.
4. Karakteristik kegiatan kawasan yang sudah tidak sesuai dengan fungsi kawasan

Pendekatan dalam merumuskan strategi revitalisasi kawasan perdagangan tidak lepas dari pendekatan revitalisasi secara umum yang didasarkan kepada penggolongan bobot yaitu tingkat, sifat dan skala dari perubahan yang terjadi di dalam kawasan perdagangan yang akan direvitalisasi, yang dikemukakan oleh Danisworo yaitu preservasi/konservasi, rehabilitasi, pembangunan kembali (Redevelopment) dan diharapkan dengan pendekatan revitalisasi tersebut sudah cukup menggambarkan strategi yang mungkin diterapkan pada Kawasan Perdagangan Johar Semarang.

Analisis SWOT dipakai sebagai analisis awal untuk mengetahui potensi, kendala, peluang dan ancaman yang dimiliki Kawasan Perdagangan Johar Semarang. Analisis ini lebih menekankan pada aspek perancangan kawasan sehingga strategi revitalisasi perancangan Kawasan Perdagangan Johar dan diharapkan dapat menyelesaikan persoalan perancangan kawasan.

VIII. DAFTAR PUSTAKA

- Barnett, Jonathan 1982. *An Introduction to Urban Design*. New York: Harper and Row Publishes
- Bromley, Rosemary D.F. 1993. *Retail Change, Contemporary Issues*. London: UCL Press.
- De Chiara, Joseph and Lee Koppelman. 1975. *Urban Planning and Design Criteria*, Second Edition. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Garnham, Harry Laurence. 1984. *Maintaining the Spirit of Place, Process for the Preservation of Town Character*. Arizona: PDA Publisher Co.
- Garvin, Alexander. 1996. *The American City: What Works, What Doesn't*. New York: Mc-Graw Hill.
- Gruen, Victor. 1973. *Centers for The Urban Environment: Survival of The Cities*, Litton Education Publishing Inc.
- Jones, Ken and Jim Simmons. 1990. *Location, Location, Location : an Analysis the Retail Environment*. Nelson Canada: A Division of International Thomson Limited.
- Rubenstain, Harvey m. 1987. *A Guide to Site Planning and Landscape Construction*. Fourth Edition. New York: John Wiley & Sons inc.
- Rubenstain, Harvey M. 1978. *Central City Mall*. New York. John Wiley & Sons Inc.
- Spreiregen, Paul D. 1965. *Urban Design : The Architecture of Town and Cities*. New York: Mc Graw Hill Book Co.
- Trancik, Roger.1984. *Finding Lost Space, Theories of Urban Design*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Danisworo, M. 1996. Penataan Kembali Pusat Kota, Suatu Analisis Proses. *Jurnal PWK* Vol. VII, Nomor 22, September, Hal 70–76.
- Danisworo, Mohammad. 1989. Peremajaan Kota: Suatu Metodologi. *Prosiding Seminar Plano 30*, Hal 55-68,

- Kurniasih, Nia. 1992. Preservasi dan Konservasi: Suatu Tinjauan Teori Perancangan Kota. *Jurnal PWK no.6*, Triwulan IV, Desember, Hal 34-39.
- Pradoto Wisnu. 1999. *Kajian Penurunan Aktivitas dan Kinerja Suatu Pusat Perdagangan Lama dan Arahannya di Braga*. Tesis Pascasarjana PWK ITB. Bandung.
- Ratnamutia, Anita 2000. *Upaya Pemeliharaan Vitalitas Kawasan Alun-alun Bandung*. Tugas Akhir, Program Sarjana PWK- ITB. Bandung.
- Studio Manajemen dan Perancangan Kota. 2000. *Penataan Kawasan Pasar Johar Sebagai Pusat Perdagangan Kota Semarang*. Universitas Diponegoro Semarang.
- Studio Perencanaan Kota. 2000. *Analisis Optimalisasi Kawasan Perdagangan dan Jasa Johar di Kelurahan Kauman sebagai Pusat Aktivitas Kota*. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
- Sujarto, Djoko. Wawasan Tata Ruang. *Jurnal PWK*. Edisi Khusus Juli 1992,
- Sulityono. 1999. *Pengaruh Fasilitas Perdagangan Baru terhadap kawasan Perdagangan Lama di Kawasan Johar Semarang*. Tesis, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung.
- Tresnowati, Feralina S. dan Puti Yudiarti. 2000. *Peremajaan Kawasan Johar Semarang*. Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Widiani, Ani. 1997. *Perancangan Fasilitas Jalan Kaki Berdasarkan karakteristik Perilaku Pejalan di Kawasan Komersial Merdeka Bandung*. Tugas Akhir, Jurusan Teknik Planologi, Fakultas Sipil dan Perencanaan, ITB. Bandung.
- Yuliasuti, Nani 1991. *Konsep Pedestrian Mall dalam Penataan Ruang Fisik Pusat Kota di Kawasan Perdagangan Johar Semarang*. Tesis, Program Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Pasca Sarjana, ITB. Bandung.