

PENATAAN KEMBALI DAERAH PUSAT KEGIATAN BISNIS/ CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD) DIKOTA LANGSA

Asmadi Suria¹, Eka Mutia¹, Wan Alamsyah¹, Ilham Khairi¹

¹⁾ Program Studi Sipil, Universitas Samudra, Meurandeh - Langsa 24416, Aceh

INFORMASI ARTIKEL

Riwayat Artikel:
Dikirim 10 Mei 2016
Direvisi dari 20 Mei 2016
Diterima 30 Mei 2016

Kata Kunci:
Kota,
Central Business District (CBD),
Pedagang Kaki Lima (PKL)

ABSTRAK

Kota merupakan pusat pemukiman dan tempat konsentrasi kegiatan penduduk yang mempunyai batas wilayah administrasi yang diatur dalam perundangan. Central Business District (CBD) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Berdasarkan RTRW Kota Langsa, kawasan CBD Kota Langsa terletak di Kecamatan Langsa Kota dengan luas 253,91 Ha. Kawasan Lapangan Merdeka dan sekitarnya perlu dilakukan penataan mengingat pada kawasan tersebut merupakan Pusat Pemerintahan Kota Langsa. Pada sore hingga malam hari, kawasan sekitar lapangan merdeka ramai oleh pedagang, baik pedagang kuliner/pedagang kaki lima maupun permainan anak-anak. Telah diketahui bahwa disana terdapat Pendopo Walikota Langsa dan Pusat Pemerintahan (Sekretariat Daerah Kota Langsa dan DPRK Langsa yang rencana juga akan dipindahkan ke kawasan tersebut), sehingga disekitar kawasan tersebut perlu disterilkan dari pedagang dan permainan anak-anak tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan alternatif pemindahan pedagang kuliner dan mainan di lapangan merdeka ke lokasi lain yang masih terjangkau oleh masyarakat dan penataan pola pergerakan dan jaringan jalan di sekitar kawasan Pusat Pemerintahan Kota Langsa. Penelitian ini akan menggunakan Analisa SWOT dan analisa kebutuhan ruang. Lokasi pemindahan dilakukan di sekitar Lapangan Merdeka, karena pusat aktivitas dan kebiasaan masyarakat Kota Langsa ada di titik tersebut, dengan pembagian pedagang kaki lima di koridor jalan Cut Nyak Dhien dari arah sebelah barat Lapangan Merdeka ke SMA Negeri 3 Langsa, Permainan anak dipindahkan ke Lapangan belakang, dan Kawasan di sekitar Lapangan Merdeka dan Pendopo ditiadakan agar kegiatan Pemerintahan tidak terganggu.

© 2016 Jurnal Ilmiah JURUTERA. Di kelola oleh Fakultas Teknik. Hak Cipta Dilindungi.

1. PENDAHULUAN

Kota merupakan pusat pemukiman dan tempat konsentrasi kegiatan penduduk yang mempunyai batas wilayah administrasi yang diatur dalam perundangan serta merupakan wadah atau tempat berlangsungnya proses kegiatan fisik dan non fisik di luar bidang pertanian, disamping itu kota juga merupakan tempat pemusatan fasilitas sehingga dapat memberi jaminan pemenuhan kebutuhan penghuninya dan masyarakat di wilayah pengaruhnya, yang meliputi ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan. Central Business District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi.

Perancangan kota pada dasarnya merupakan kegiatan untuk mengatur ruang kota agar aktifitas kehidupan manusia dan lingkungan alam sekitarnya berkembang secara harmonis dan bersifat lestari. Hal pokok yang menjadi azas pemanfaatan ruang Indonesia yakni pada sebagian besar kota-kota di Indonesia yang berlomba-lomba membangun daerahnya, salah satunya dengan merencanakan pusat perdagangan dan jasa atau CBD.

Kota Langsa terletak di ujung timur Provinsi Aceh. Berdasarkan RTRW Kota Langsa, kawasan CBD Kota Langsa terletak di Kecamatan Langsa Kota dengan luas 253,91 Ha. Saat ini kawasan yang telah dilakukan penataan adalah kawasan Peukan Langsa, sedangkan kawasan Lapangan Merdeka dan sekitarnya belum dilakukan penataan.

Kawasan Lapangan Merdeka dan sekitarnya perlu dilakukan penataan mengingat pada kawasan tersebut merupakan Pusat Pemerintahan Kota Langsa. Pada sore hingga malam hari, kawasan sekitar lapangan merdeka ramai oleh pedagang, baik pedagang kuliner/pedagang kaki lima maupun permainan anak-anak. Telah diketahui bahwa disana terdapat Pendopo Walikota Langsa dan Pusat Pemerintahan (Sekretariat Daerah Kota Langsa dan DPRK Langsa yang rencana juga akan dipindahkan ke kawasan tersebut), sehingga disekitar kawasan tersebut perlu disterilkan dari pedagang dan permainan anak-anak tersebut.

Sehubungan dengan latar belakang dan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah memberikan alternatif pemindahan pedagang kuliner dan mainan di lapangan merdeka ke lokasi lain yang masih terjangkau oleh masyarakat dan penataan pola pergerakan dan jaringan jalan di sekitar kawasan pusat pemerintahan Kota Langsa. Mengingat kawasan CBD Kota Langsa yang terlalu luas, maka perlu adanya beberapa batasan masalah, yaitu : batasan wilayah CBD yang ditinjau pada penelitian ini adalah kawasan Pusat Pemerintahan Kota Langsa, yaitu di daerah lapangan merdeka, pendopo, kantor Walikota Langsa, SMAN 3 Langsa, Pengadilan, sampai ke Lapangan Belakang. Penataan yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah penataan Daerah Milik Jalan (Damija), sedangkan bangunan disekitarnya tidak termasuk. Dengan demikian hasil akhirnya adalah berupa penataan koridor jalan dengan menggunakan material paving blok berwarna dan berpola, adanya pemindahan lokasi berupa PKL di koridor jalan Cut Nyak Dhien dari arah sebelah barat Lapangan Merdeka ke SMA Negeri 3 Langsa. Permainan anak dipindahkan ke Lapangan belakang. Dengan demikian semua aktifitas informal kawasan di sekitar Lapangan Merdeka dan Pendopo yang dipindahkan tidak akan mengganggu kegiatan pemerintahan.

2. TINJAUAN LITERATUR

2.1. Pengertian Kota

- a. Kota adalah suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis. Masyarakat kota terdiri atas penduduk asli daerah tersebut dan pendatang. Masyarakat kota merupakan suatu masyarakat yang heterogen, baik dalam hal mata pencaharian, agama, adat, dan kebudayaan. (Bintarto dalam Hedisasrawan, 2014).
- b. Kota adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi (UU No.22

Tahun 1999). Ciri-ciri kota adalah (Jorge E. Hardoy dalam Hedisasrawan,2014) :

1. Ukuran dan jumlah penduduknya yang besar terhadap masa dan tempat.
2. Bersifat permanen.
3. Kepadatan minimum terhadap masa dan tempat.
4. Struktur dan tata ruang perkotaan seperti yang ditunjukkan oleh jalur jalan dan ruang-ruang perkotaan yang nyata.
5. Tempat dimana masyarakat tinggal dan bekerja.
6. Fungsi perkotaan minimum yang diperinci, yaitu meliputi sebuah pasar, sebuah pusat administratif atau pemerintahan, sebuah pusat militer, sebuah pusat keagamaan, atau sebuah pusat aktivitas intelektual bersama dengan kelembagaan yang sama.
7. Heterogenitas dan perbedaan yang bersifat hirarkis pada masyarakat.
8. Pusat ekonomi perkotaan yang menghubungkan sebuah daerah pertanian di tepi kota dan memproses bahan mentah untuk pemasaran yang lebih luas.
9. Pusat pelayanan bagi daerah-daerah lingkungan setempat.
10. Pusat penyebaran, memiliki suatu falsafah hidup perkotaan pada masa dan tempat itu.

2.2. Pengertian CBD (Centra Business District)

Central Business District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Central Business District adalah daerah yang merupakan pusat kegiatan meliputi pemerintahan, perkantoran/jasa umum, perdagangan, peribadatan, pendidikan, kesehatan, perumahan, rekreasi, olah raga dan sosial budaya secara terpadu untuk memenuhi kenyamanan dan kesenangan gaya hidup modern secara harmonis Menurut Iwan M, (2010). Central Business District memiliki ciri-ciri yang membedakannya dari bagian kota yang lain Ciri-ciri tersebut

1. Adanya pusat perdagangan, terutama sektor retail.
2. Banyak kantor-kantor institusi perkotaan.
3. Tidak dijumpai adanya industri berat/manufaktur.
4. Permukiman jarang, dan kalau pun ada merupakan permukiman mewah (apartemen) sehingga populasinya jarang.
5. Ditandai adanya zonasi vertikal yaitu banyak bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi.
6. Adanya pedestrian yaitu suatu zona yang dikhususkan untuk pejalan kaki karena sering terjadi kemacetan lalu lintas. Tetapi zona ini baru adadi negara-negara maju.
7. Adanya multi storey yaitu perdagangan yang bermacam-macam dan ditandai dengan adanya supermarket/mall.
8. Sering terjadi masalah penggusuran untuk redevelopment/renovasi bangunan.

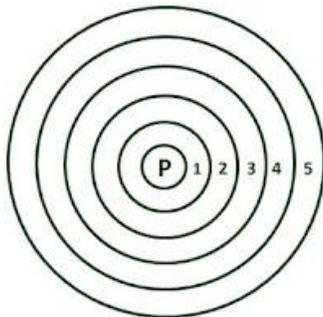
2.3 Struktur Ruang Kota

Struktur ruang kota adalah instruktur ruang yang merupakan susunan pusat-pusat permukiman, sistem jaringan serta sistem prasarana maupun sarana. Teori struktur tata ruang kota yang berhubungan dengan perkembangan guna lahan kota dan perkembangan kota, (Chapin, 1979 dalam Kustiawan, 2006) yaitu:

A. Teori Konsentrik (Concentric zone Concept)

Burgess mengemukakan bahwa bentuk guna lahan kota membentuk suatu zona konsentris, wilayah kota dibagi dalam 5 (lima) zona penggunaan lahan (Kustiawan, 2006) yaitu :

1. Lingkaran dalam terletak pusat kota (central business distric atau CBD) yang terdiri bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan pusat perbelanjaan;
2. Lingkaran pertama terdapat jalur perhari yang terdiri dari: rumah-rumah sewaan, kawasan industri, dan perumahan buruh;
3. Lingkaran kedua terdapat jalur wisma buruh, yaitu kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik;
4. Lingkaran ketiga terdapat kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja kelas menengah;
5. Lingkaran keempat wilayah tempat tinggal masyarakat berpenghasilan tinggi. Ditandai dengan adanya kawasan elit, perumahan dan halaman yang luas. Sebagian penduduk merupakan kaum eksekutif, pengusaha besar, dan pejabat tinggi.
6. Lingkaran kelima merupakan zona penglaju yang merupakan tempat kelas menengah dan kaum berpenghasilan tinggi.



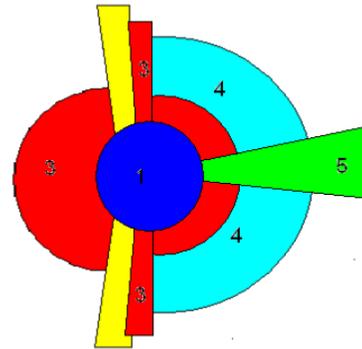
Gambar 1. Teori Konsentrik (Sumber : Kustiawan, 2006)

B. Teori Sektor (Sector Concept)

Menurut Hommer Hoyt dalam Kustiawan, (2006) mengemukakan bahwa dalam teori ini terdapat beberapa masukan tambahan dari bentuk tata guna lahan kota yang berupa suatu penjelasan dengan penggunaan lahan permukiman yang lebih memfokuskan pada pusat kota dan sepanjang jalan transportasi. Dalam teorinya ini, Hoyt membagi wilayah kota dalam beberapa zona, yaitu:

1. Lingkaran pusat, terdapat pusat kota atau CBD;

2. Sektor kedua terdapat kawasan perdagangan dan industri;
3. Sektor ketiga terdapat kawasan tempat tinggal kelas rendah;
4. Sektor keempat terdapat kawasan tempat tinggal kelas menengah; dan
5. Sektor kelima terdapat kawasan tempat tinggal kelas atas.

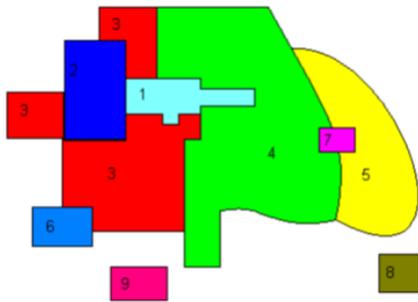


Gambar 2. Teori Sektor (Sumber : Kustiawan, 2006)

C. Teori Banyak Pusat (multiple-nuclei concept)

Menurut R.D.McKenzie dalam Kustiawan, (2006) Teori Banyak Pusat/Teori Inti Berganda ini didasarkan pada pengamatan lingkungan sekitar yang sering terdapat suatu kesamaan pusat dalam bentuk pola guna lahan kota daripada satu titik pusat yang dikemukakan pada teori sebelumnya. Dalam teori ini pula McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian dan pusat lainnya. Teori banyak pusat ini selanjutnya dikembangkan oleh Chancy Harris dan Edward Ullman yang kemudian membagi kawasan kota menjadi beberapa penggunaan lahan, yaitu:

1. Pusat kota atau CBD;
2. Kawasan perdagangan dan industri;
3. Kawasan tempat tinggal kelas rendah;
4. Kawasan tempat tinggal kelas menengah;
5. Kawasan tempat tinggal kelas atas;
6. Pusat industri berat;
7. Pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran;
8. Kawasan tempat tinggal sub-urban; dan
9. Kawasan industri sub-urban.



Gambar 3. Teori inti Berganda
(Sumber : Kustiawan, 2006)

2.4 Konsep Tata Guna Lahan

Pengertian lahan dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi fisik geografi, lahan adalah tempat dimana sebuah hunian mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya. Sementara ditinjau dari segi ekonomi lahan adalah suatu sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam produksi (Lichrield dan Drabkin, 1980 dalam Kustiawan, 2006). Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989 dalam Kustiawan, 2006).

Beberapa sifat atau karakteristik lahan yang dikemukakan oleh Sujarto (1985) dan Drabkin (1980) dalam Rustiadi, dkk, 2011 adalah sebagai berikut:

1. Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga, dan tidak terpengaruh oleh waktu, Lahan juga merupakan aset yang terbatas dan tidak bertambah besar kecuali melalui reklamasi;
2. Perbedaan antara lahan tidak terbangun dan lahan terbangun adalah lahan tidak terbangun tidak akan dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai, sedangkan lahan terbangun nilainya cenderung turun karena penurunan nilai struktur bangunan yang ada di atasnya. Tetapi penurunan nilai struktur bangunan juga dapat meningkatkan nilai lahannya karena adanya harapan peningkatan fungsi penggunaan lahan tersebut selanjutnya;
3. Lahan tidak dapat dipindahkan tetapi sebagai substitusinya intensitas penggunaan lahan dapat ditingkatkan. Sehingga faktor lokasi untuk setiap jenis penggunaan lahan tidak sama; dan
4. Lahan tidak hanya berfungsi untuk tujuan produksi tetapi juga sebagai investasi jangka panjang (long-term investment).

2.4.1 Jenis Penggunaan Lahan

Yeates (1980) dalam Rustiadi, dkk (2011) komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas:

1. permukiman;
2. industri;
3. komersial;
4. jalan;
5. tanah publik; dan
6. tanah kosong

Hartshorne, (1980) dalam Rustiadi, dkk, (2011) Komponen penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi:

1. *Private uses*, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan permukiman, komersial, dan industri.
2. *Public uses*, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan rekreasi dan pendidikan.
3. Jalan.

Menurut Chajin dan Kaiser (1979) dalam Kustiawan, (2006) komponen guna lahan adalah:

1. Guna lahan komersial.
Fungsi komersial dapat dikombinasikan dengan perumahan melalui percampuran secara vertikal. Guna lahan komersial yang harus dihindari dari perumahan adalah perdagangan grosir dan perusahaan besar.
2. Guna lahan industri
Keberadaan industri tidak saja dapat inemberikan kesempatan kerja namun juga memberikan nilai tambah melalui landscape dan bangunan yang megah yang ditampilkannya. Jenis industri yang harus dihindari dari perumahan adalah industry pengolahan minyak, industri kimia, pabrik baja dan industri pengolahan hasil tambang.
3. Guna lahan publik maupun semi public
Guna lahan ini meliputi guna lahan untuk pemadam kebakaran, tempat ibadah, sekolah, area rekreasi, kuburan, rumah sakit, terminal dan lain-lain.

2.4.2 Perubahan Guna Lahan

Pengertian perubahan guna lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan yaitu (Bourne. 1982 dalam Rustiadi, dkk, 2011):

1. Perluasan batas kota;
2. Peremajaan di pusat kota;
3. Perluasan jaringan infrastruktur; dan
4. Tumbuh dan hilangnya purnusatan aktivitas tertentu.

2.5 Aksesibilitas

Menurut Black (1981 dalam Rustiadi, dkk, 2011) aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spesial tanpa melihat adanya perbedaan yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia, misalnya mobil dan angkutan umum.

Menurut IHT and DTp 1987 dalam Tamin, 1997 kriteria utama yang perlu diperhatikan dalam pembentukan Zona Transportasi adalah:

1. Ukuran zona harus konsisten dengan kepadatan jaringan yang akan dimodel.
2. Biasanya ukuran zona semakin membesar jika semakin jauh dari pusat kota.
3. Ukuran zona harus lebih besar dari yang seharusnya untuk memungkinkan arus lalu lintas dibebankan ke atas jaringan jalan dengan ketepatan dan yang disyaratkan.
4. Batas zona harus dibuat sedemikian rupa sehingga konsisten dengan jenis pola pengembangan untuk setiap zona, misalnya pemukiman, industri dan perkantoran.
5. Batas zona harus sesuai dengan batas sensus, batas administrasi daerah dan batas zona yang digunakan oleh daerah kajian.
6. Batas zona harus sesuai dengan batas daerah yang digunakan dalam pengumpulan data.

2.6 Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah indentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (strenghts) dan peluang (opportunities), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weaknesses) dan ancaman (threats) (Freddy R, 2008).



Gambar 4. Diagram Analisis SWOT (Sumber : Freddy R, 2008)

SW OT	STRENGTHS (S) • Tentukan 5 - 10 faktor- faktor kekuatan internal	• Tentukan 5 - 10 faktor- faktor kelemahan Internal
	STRATEGI SO Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	STRATEGI WO Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
• Tentukan 5 - 10 faktor- faktor peluang Eksternal	TREATHS (T) • Tentukan 5 - 10 faktor- faktor ancaman Eksternal	STRATEGI ST Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman
		STRATEGI WT Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

Gambar 5. Matriks Analisis SWOT (Sumber : Freddy R, 2008)

Berdasarkan Matriks SWOT diatas maka didapatkan 4 langkah strategi yaitu sebagai berikut :

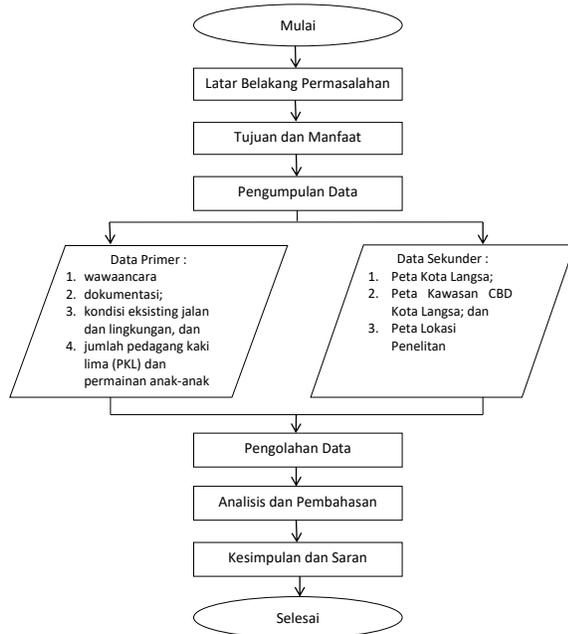
- a. Strategi SO
Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran perusahaan, yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya. Strategi SO menggunakan kekuatan internal perusahaan untuk memanfaatkan peluang eksternal.
- b. Strategi ST
Strategi ini menggunakan kekuatan yang dimiliki perusahaan untuk mengatasi ancaman. Strategi ST menggunakan kekuatan internal perusahaan untuk menghindari atau mengurangi dampak ancaman eksternal.
- c. Strategi WO
Strategi ini diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada. Strategi WO bertujuan untuk memperbaiki kelemahan internal dengan memanfaatkan peluang eksternal.
- d. Strategi WT
Strategi ini didasarkan pada kegiatan yang bersifat defensif dan berusaha meminimalkan kelemahan serta menghindari ancaman. Strategi WT bertujuan untuk mengurangi kelemahan internal dengan menghindari ancaman eksternal.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokas i penelitian berada di Daerah Pusat Kota (DPK) Langsa, tepatnya di kawasan Lapangan Merdeka Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota. Lapangan ini biasa dipakai untuk acara-acara dan kegiatan sosial. Batasan wilayah CBD yang ditinjau pada penelitian ini adalah kawasan Pusat Pemerintahan Kota Langsa dan ruang terbuka kota, yaitu di daerah lapangan merdeka,

pendopo, kantor Walikota Langsa, SMAN 3 Langsa, Pengadilan, sampai ke Lapangan Belakang.



Gambar 5. Diagram Kerangka Penelitian

3.2 Sumber dan Jenis Data

Data yang dipakai sebagai bahan analisis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang diperlukan meliputi kondisi existing jaringan jalan dan penataan ruang di lokasi penelitian, yang terdiri dari : wawancara dan dokumentasi; kondisi eksisting jalan dan lingkungan, dan jumlah pedagang kaki lima (PKL) dan permainan anak-anak. Pengumpulan data sekunder adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan mengumpulkan data yang ada pada instansi terkait, studi pustaka dan data-data hasil penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini. Adapun data sekunder yang diperlukan terkait dengan wilayah studi adalah : Peta Kota Langsa, Peta Kawasan CBD Kota Langsa, dan Peta Lokasi Penelitian.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Lapangan Merdeka adalah area publik yang cukup tersohor di kawasan Aceh bagian Timur, khususnya kota Langsa. Setiap hari, sejak pagi hingga dini hari, Lapangan Merdeka tidak pernah absen dari kegiatan masyarakat kota Langsa dan sekitarnya. selain itu, Lapangan Merdeka termasuk salah satu tempat pilihan aktifitas masyarakat, baik untuk rekreasi maupun aktifitas ekonomi. Lapangan Merdeka adalah ruang publik yang telah menjadi sebuah simbol atau identitas kota langsa, dan pemaknaan terhadap simbol tersebut tergantung dengan kepentingan manusianya.

Klasifikasi Pedagang Kaki Lima

Jenis Pedagang Kaki Lima atau yang disingkat PKL pada lokasi penelitian bervariasi. Dalam hal ini, akan dibagi dua kelompok PKL, yaitu :

1. Kelompok PKL yang memerlukan space (ruang) untuk dagangannya dan pembeli, terdiri dari : Sate, Nasi Goreng, Bakso, Air Kelapa, Bandrek, Mie Goreng, Empek-empek, Gorengan, Burger, Pangsit, Pedagang CD, Siomay / Batagor
2. Kelompok PKL yang hanya memerlukan space (ruang) untuk dagangannya, terdiri dari : Molen, Juz buah, Minuman, Martabak, Es cincau, Kios jajanan, Kacang rebus, Es krim, Bubur dan Kue, Putu Bambu, Ayam Goreng, Jambu/Rujak, dan, Kios Pulsa

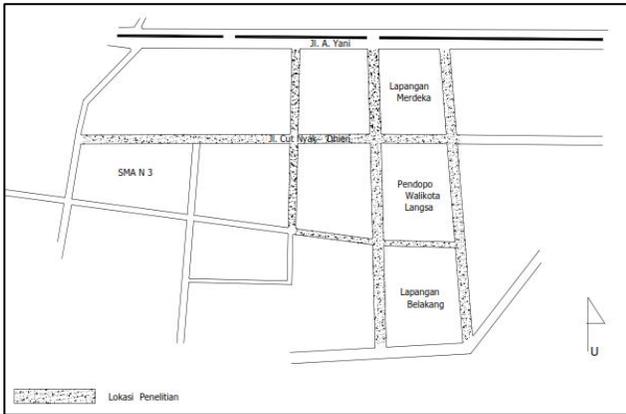
Klasifikasi Permainan Anak

Sama halnya dengan PKL, permainan anak-anak juga dapat dibagi ke dalam dua kelompok. Pembagiannya adalah sebagai berikut :

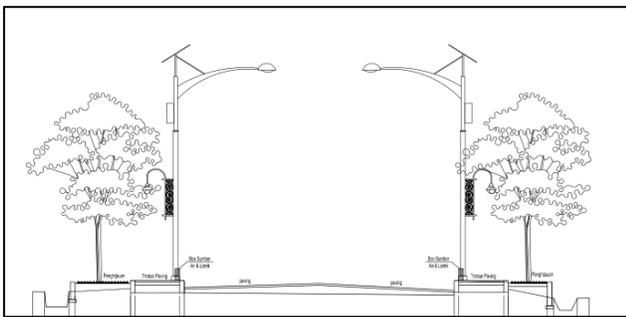
1. Permainan anak yang memerlukan ruang bermain yang luas, terdiri dari : Becak mini, Scooter mini, Mobil baterai.
2. Permainan anak yang memerlukan ruang bermain sama dengan permainannya terdiri dari : Helikopter, Kereta api, Rumah balon, Komedi putar, pancing

Evaluasi dan Analisis Data

Analisa bertujuan untuk mengetahui kondisi kawasan perancangan, potensi kegiatan sebagai generator kegiatan, potensi tingkat aksesibilitas dan potensi visual ruang terbuka. Kriteria analisis yang dipergunakan didasari oleh tujuan yang akan dicapai dan jenis informasi yang diperoleh. Secara umum fungsi kawasan penelitian adalah merupakan kawasan mix use atau campuran yang terdiri dari kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa, pendidikan, permukiman kepadatan sedang, area komersil, area hijau dan Pusat Pemerintahan. Perioritas penataan kawasan didasarkan beberapa hal, yaitu : Kawasan didominasi oleh Kantor Pemerintah. PKL pada sore dan malam hari menjadi penggerak keataan, namun keberadaannya mengurangi kesan formalitas pada Pendopo dan Lapangan Merdeka. Kawasan perioritas yang dianalisis dan diamati pada siang hari. Kondisi cukup lengang dan tidak begitu banyak terjadi kesemrawutan. Hal ini terlihat pada pukul 07.00 wib – 10.00 wib. Pada sore dan malam hari baru terasa keramaian yang cenderung tidak teratur, hal ini terlihat antara lain : Kawasan sekitar Pendopo dijadikan tempat parkir dan keberadaan pendopo sendiri seolah tidak terlihat lagi dari arah jalan A. Yani. Akses ke Taman Bambu Runcing ditutupi oleh PKL. Kondisi sirkulasi kawasan pada malam hari, ada beberapa ruas jalan yang benar-benar sepi dan gelap pada malam hari, kurangnya lampu jalan pada kawasan ini. Kondisi ekisting menggambarkan bahwa selain pemanfaatan ruang yang digunakan untuk tempat berjualan dan bermain, terlihat pula di beberapa ruas jalan dengan trotoar yang rusak.



Gambar 6. Area Jalan untuk zona PKL



Gambar 7. Potongan Ilustrasi Jalan untuk zona PKL

Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah indentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (strenghts) dan peluang (opportunities), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weaknesses) dan ancaman (threats) (Freddy R, 2008). Fungsi analisa SWOT adalah untuk menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi dalam penelitian serta dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya.

Analisis Internal

Analisis faktor strategis internal merupakan analisis yang menilai prestasi/kinerja yang merupakan faktor kekuatan dan kelemahan yang ada untuk mencapai tujuan kegiatan. Adapun faktor internal yang terdapat pada kawasan ini adalah :

1. Adanya dukungan dari Pemerintah Kota Langsa untuk menata kembali kawasan di sekitar Pendopo;
2. Telah terbentuknya Qanun Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa (RTRW) sehingga memudahkan penataan wilayah;
3. Keterbatasan dana dari Pemerintah Kota Langsa;
4. Keterbatasan SDM di bidang penataan ruang
5. Ketersediaan lokasi untuk pengembangan di sekitar area pendopo.

Faktor-faktor di atas didapatkan dari hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan pembobotan dengan menggunakan matriks di bawah ini :

Tabel 1. Faktor Strategis Internal

Faktor-faktor Strategis Internal		Bobot	Rating	Skor Pembobotan (Bobot x Rating)
Kekuatan (Streght/S) :				
1.	Dukungan dari Pemerintah Kota Langsa	0,4	4	1,6
2.	Telah ada Qanun RTRW	0,2	3	0,6
3.	Ketersediaan lokasi	0,2	3	0,6
Jumlah S (a)		0,8		
Kelemahan (Weaknesses/W):				
1.	Keterbatasan dana	0,1	1	0,1
2.	Keterbatasan SDM	0,1	1	0,1
Jumlah W (b)		0,2		
Total (a + b)		1		3,0

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa ada beberapa faktor yang sangat kuat untuk dilakukan pembenahan/perencanaan ulang untuk lokasi tersebut. Namun ada beberapa kendala seperti keterbatasan dana dan SDM yang mungkin masih dapat dicari solusinya.

Analisis Eksternal

Analisis faktor strategis eksternal difokuskan pada kondisi yang ada dan kecenderungan yang muncul dari luar, tetapi dapat memberi pengaruh pada perencanaan. Adapun faktor eksternal yang terdapat pada kawasan ini adalah :

1. Adanya dukungan dari beberapa Dinas yang terkait seperti Dinas PU, Bappeda dan DLHKP Kota Langsa;
2. Kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah tentang perencanaan dan pembangunan;
3. Adanya dukungan dari masyarakat untuk menertibkan kegiatan di kawasan sekitar Lapangan Merdeka;
4. Adanya beberapa penolakan dari para PKL;
5. Kebiasaan masyarakat Kota Langsa dalam melakukan aktivitas sehari-hari;

Faktor-faktor di atas didapatkan dari hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan pembobotan dengan menggunakan matriks seperti tabel 2 dihalaman sebelah ini.

Penataan Kawasan CBD Kota Langsa

Penataan kawasan CBD Kota Langsa pada penulisan ini hanya akan mendesain ulang Daerah Milik Jalan (Damija), sedangkan bangunan disekitarnya tidak ditata Penataan dilakukan pada :

1. Pencapaian ke tapak
2. Aksesibilitas pengunjung
3. Penerangan

4. Zoning Kawasan
5. Koridor jalan

Tabel 2. Faktor Strategis Eksternal

Faktor-faktor Strategis Eksternal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan (Bobot x Rating)
Peluang (Opportunities/O) :			
1. Dukungan dari beberapa Dinas yang terkait	0,4	4	1,6
2. Dukungan dari masyarakat	0,3	4	0,2
Jumlah O (a)	0,7		
Ancaman (Threats/T) :			
1. Kurangnya koordinasi antar instansi	0,1	1	0,1
2. penolakan dari para PKL	0,1	1	0,1
3. Kebiasaan masyarakat	0,1	1	0,1
Jumlah T (b)	0,3		
Total (a + b)	1		3,1

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa adanya dukungan dari masyarakat juga merupakan peluang yang bagus untuk melakukan penataan ulang di lokasi tersebut.

Penataan Kawasan CBD Kota Langsa

Penataan kawasan CBD Kota Langsa pada penulisan ini hanya akan mendesain ulang Daerah Milik Jalan (Damija), sedangkan bangunan disekitarnya tidak ditata. Penataan dilakukan pada :

1. Pencapaian ke tapak
2. Aksesibilitas pengunjung
3. Penerangan
4. Zoning Kawasan
5. Koridor jalan

Pencapaian ke tapak

Faktor utama yang harus dipertimbangkan adalah kemudahan akses menuju tapak baik dari arus lalu lintas kendaraan maupun kemudahan orientasi pengguna jalan terhadap keberadaan lokasi taman. Oleh karenanya diperlukan penonjolan pintu masuk utama ke dalam tapak yang dapat menggunakan konsep gapura ataupun penataan lansekap/vegetasi sebagai pengarah.

Berdasarkan analisis, lokasi perancangan relatif mempunyai potensi mudah dicapai dari seluruh wilayah dalam maupun luar kota Langsa, terutama melalui kendaraan bermotor. Sedangkan aksesibilitas titik kegiatan dan fasilitas di dalam tapak masih terdapat keterbatasan-keterbatasan sehingga berpengaruh pada tingkat aksesibilitas.

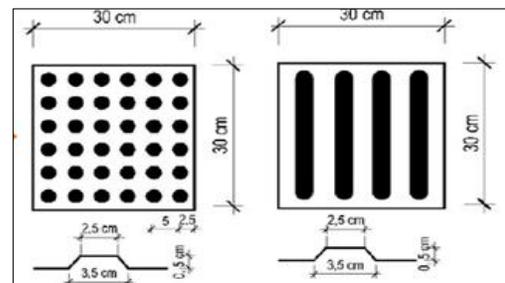
Tingkat aksesibilitas pada tapak melalui kendaraan bermotor dipengaruhi oleh faktor kurangnya daya tampung ruas jalan dan kurangnya kapasitas tempat parkir. Hal ini berpengaruh terhadap pencapaian ke lokasi melalui kendaraan bermotor.

Aksesibilitas pengunjung

Secara umum, akses pengunjung disediakan pedestrian disepanjang jalan batas kawasan. Untuk itu pembuatan pedestrian langsung diarahkan sebagai akses pengunjung. Pada jalur pedestrian diperlukan penempatan pohon dengan fungsi peneduh dengan memperhitungkan kejelasan pandangan menuju fasad bangunan pendukung bagi pejalan kaki dan di lokasi tertentu pada jalur pedestrian diperlukan tanaman yang memiliki estetika ruang yang juga berfungsi sebagai pengarah.

Salah satu bentuk yang harus dilakukan oleh semua daerah di pelosok dunia (termasuk di Indonesia) adalah memberikan aksesibilitas, yaitu lingkungan yang memberi kebebasan dan keamanan yang penuh terhadap semua orang tanpa adanya hambatan. Aksesibilitas juga berguna buat orang lanjut usia, semua orang yang menderita cacat, ibu hamil, anak-anak, orang yang mengangkat beban berat, dan sebagainya.

Contoh bentuk aksesibilitas adalah, memberi tanjakan atau ramp pada jalur tangga dengan kemiringan supaya mereka yang menggunakan kursi roda atau yang tidak sanggup naik tangga, tetap bisa melewatinya. Juga pegangan pada setiap jalan, atau kamar mandi. Penyediaan jalur sirkulasi dan penggunaan material khusus untuk di pedestrian sebagai jalur tuna netra.



Gambar 8. Tektur Ubin Pemandu

Penerangan

Penerangan sebisa mungkin menggunakan energi yang efisien. Salah satunya dengan menggunakan penerangan dengan Solar Panel (energi matahari) dan karena Indonesia terletak di equator atau garis katulistiwa, rentang waktu pagi dan siang relatif sama, yaitu 6 jam. Itulah salah satu keuntungan geografi Indonesia dalam pemanfaatan energi surya. Selain itu dengan, jika aliran listrik PLN tidak nyala pada malam hari, maka dengan sistem panel ini lampu bisa tetap nyala karena menggunakan light detector.

Penempatan titik lampu penerangan jalan pada tapak perancangan dapat ditempatkan dengan jarak maksimum 50 m dan semakin rapat semakin baik. Pada tapak perancangan ruang terbuka kota, sudah ada beberapa buah tiang lampu penerangan jalan dengan sumber energi listrik dari PLN dan nantinya akan ada beberapa tiang lampu yang akan ditambah untuk penerangan.

Zoning Kawasan

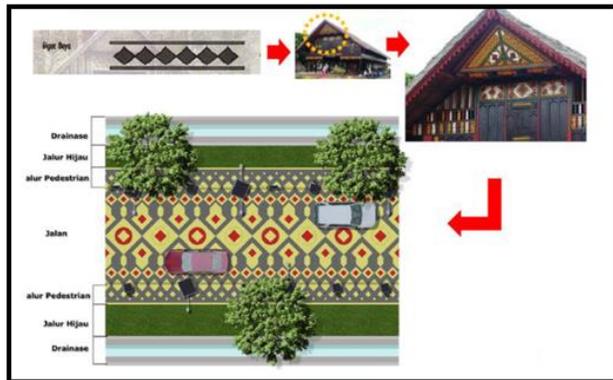
Zoning kawasan penelitian diatur berdasarkan pemanfaatan lahan. Pembagian tersebut sebagai berikut :

1. Zona perkantoran dan pemerintahan
2. Zona PKL, yang terbagi :
 - a. Kelompok PKL yang memerlukan space (ruang) untuk dagangannya dan pembeli
 - b. Kelompok PKL yang hanya memerlukan space (ruang) untuk dagangannya
3. Zona permainan anak
4. Zona parkir

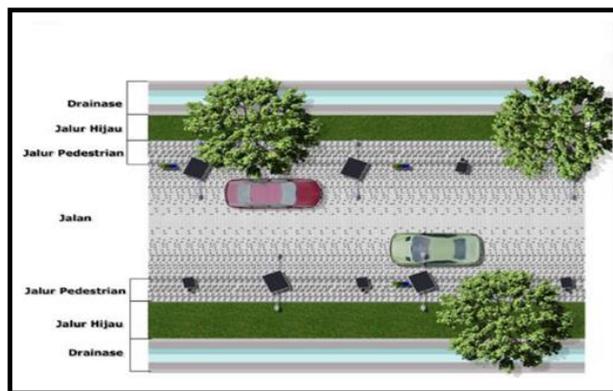
Pembagian zona ini dapat dilihat pada Lampiran A.5 dan A.6 dan halaman 40 dan 41.

Koridor jalan

Koridor jalan menggunakan paving blok dan aspal. Perbedaan ini dilakukan sebagai penanda kawasan CBD. Motif paving blok dibagi 2 model yang diambil dari motif Aceh, dengan ilustrasi sebagai berikut :



Gambar 9. Ilustrasi Jalan untuk zona PKL



Gambar 10. Ilustrasi Jalan untuk zona Pemerintahan dan Perkantoran

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap kawasan CBD Kota Langsa adalah : Lokasi pemindahan dilakukan di sekitar Lapangan

Merdeka, karena pusat aktivitas dan kebiasaan masyarakat Kota Langsa ada di titik tersebut, dengan pembagian :

PKL di koridor jalan Cut Nyak Dhien dari arah sebelah barat Lapangan Merdeka ke SMA Negeri 3 Langsa.

Permainan anak dipindahkan ke Lapangan belakang.

Kawasan di sekitar Lapangan Merdeka dan Pendopo ditiadakan agar kegiatan Pemerintahan tidak terganggu.

Koridor jalan menggunakan paving blok sebagai penanda dan pembeda kawasan CBD Kota Langsa dengan kawasan lainnya.

Saran

Saran-saran yang dapat diberikan untuk perencanaan ini antara lain : Harus adanya sosialisasi yang baik kepada para PKL dan pemilik permainan anak agar rencana penataan ulang kawasan ini dapat berjalan dengan baik.

Pemerintah kedepannya harus memperhatikan perencanaan secara menyeluruh sebelum melakukan pembangunan agar pembangunan di Kota Langsa lebih baik lagi.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2007, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.

Freddy Rangkuti, 2008, *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Hedisasrawan, 2014, *Pengertian Kota Menurut Para Ahli*, dilihat 5 Mei 2015, diunduh dari <http://hedisasrawan.blogspot.com/2014/07/20-pengertian-kota-menurut-para-ahli.html>

Iwan Mulyawan, 2010, *Central Business District*, dilihat 5 Mei 2015, diunduh dari <http://moeljawan.blogspot.com/2010/03/central-business-district-cbd.html>.

Kustiawan, I., 2006, '*Unsur Ruang dan Bagian Wilayahnya*', dilihat 5 Mei 2015, diunduh dari <http://kardady.files.wordpress.com/2009/12/unsur-ruang-bagian-wilayah-ik.pdf>.

Pemerintah Republik Indonesia, 1999, Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 *tentang Pemerintah*

- Daerah*, Sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia, 2007, Undang-undang Nomor 6 Tahun 2007 *tentang Penataan Ruang*, Sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta.
- Qanun Kota Langsa No. 12 Tahun 2013 *tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa Tahun 2012 – 2032*.
- Rustiadi, E., S. Saefulhakim dan D.R. Panuju, 2011, *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*, Crestpent Press dan Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.
- Yunus, H.S., 2008, *Manajemen Kota Pespektif Spasial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Z. Tamin. Ofyar, 1997, *Perencanaan dan Permodelan Transportasi*, Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung, Bandung.

□TAR