

ANALISA KEBUTUHAN RUANG PADA KAWASAN PERBELANJAAN CITRA NIAGA SAMARINDA

Muhammad Akmal Alfaridzi Ramadhan¹⁾, Regina Suryadjaja^{2)*}

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
muhammad.342000025@stu.untar.ac.id

²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
reginas@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.ac.id

Masuk: 29-06-2024, revisi: 05-10-2024, diterima untuk diterbitkan: 10-10-2024

Abstrak

Kota Samarinda memiliki sebuah kawasan perdagangan yang menjadi salah satu kawasan destinasi wisata perbelanjaan cenderamata khas Kalimantan Timur, kawasan tersebut adalah kawasan Citra Niaga. Citra Niaga merupakan kawasan perdagangan yang dimana diperuntukkan sebagai tempat usaha pedagang kecil hingga besar yang berjualan cenderamata dan barang dagang lainnya, kawasan Citra Niaga pernah memperoleh penghargaan Aga Khan Award for Architecture (AKAA) pada tahun 1989 yang bersaing dengan Bandara Soekarno Hatta. Namun sejak akhir dekade 90an kawasan Citra Niaga mulai ditinggalkan, dimana hadirnya pusat perbelanjaan yang lebih modern sehingga para pedagang dan pengunjung yang pada awalnya mengunjungi kawasan Citra Niaga mulai perlahan meninggalkan kawasan Citra Niaga. Dikarenakan hal itu Citra Niaga Samarinda sempat mengalami masa kelamnya, dimana para pengunjung yang datang kesana berkurang drastis dan perhatian pemerintah pada saat itu, sehingga banyak permasalahan yang kemudian muncul di kawasan tersebut contohnya saja adalah penurunan fungsi bangunan, fasilitas pendukung yang kurang memadai, munculnya kantong parkir liar, dan lain sebagainya. Atas hal tersebut penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi konsep pemanfaatan kebutuhan ruang yang kemudian dapat usulan penyusunan konsep penataan kawasan untuk menghidupkan kembali kawasan Citra Niaga Samarinda sehingga dapat menjadi kawasan destinasi wisata perbelanjaan cenderamata khas Kalimantan Timur. Penelitian ini menggunakan standar pedoman kebutuhan ruang yang dikeluarkan oleh pemerintah dan lembaga yang diakui. Adapun analisis yang digunakan oleh penulis adalah analisis deskriptif kualitatif mengenai kondisi eksisting pada Kawasan Citra Niaga.

Kata kunci: cinderamata; kawasan perdagangan; wisata belanja

Abstract

The Citra Niaga sector of Samarinda City is a commerce area that has grown to be one of the popular tourist spots for East Kalimantan souvenir buying. The Citra Niaga area, which competes with Soekarno Hatta Airport, was granted the Aga Khan Award for Architecture (AKAA) in 1989. It is a market area designed to serve small to large traders that offer souvenirs and other trade items. However, the Citra Niaga neighborhood started to become deserted in the late 1990s due to the construction of more contemporary commercial malls, which caused traders and tourists who had previously frequented the area to gradually move elsewhere. Because of this, Citra Niaga Samarinda had experienced its dark period, where visitors who came there were drastically reduced and the government's attention at that time, so that many problems then arose in the area, for example, the decline in building functions, inadequate supporting facilities, the emergence of illegal parking pockets, and so on. For this reason, this research aims to provide recommendations for the concept of utilization of space requirements which can then be proposed for the preparation of the concept of structuring the area to revive the Samarinda Commercial Image area so that it can become a shopping tourist destination area for souvenirs typical of East Kalimantan. This research uses standard space requirements guidelines issued by the government and

recognized institutions. The analysis used by the author is a descriptive analysis of the existing conditions in the Citra Niaga area.

Keywords: *commercial area; shopping tourism; souvenirs*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pada Kota Samarinda terdapat sebuah kawasan perdagangan yang juga menjadi salah satu destinasi wisata belanja cenderamata khas Kalimantan Timur, kawasan tersebut adalah kawasan Citra Niaga, kawasan Citra Niaga memiliki luas area sebesar 3,2 hektar yang dimana diperuntukkan sebagai tempat usaha bagi pedagang kecil serta menengah dan besar. Pembangunan citra niaga dimulai pada tahun 1985 dan selesai pada tahun 1989, Kawasan Citra Niaga Samarinda pernah memperoleh Internasional Aga Khan *Award for Architecture* (AKAA) di tahun 1989, dimana pada saat itu Citra Niaga Samarinda bersaing dengan Bandara Soekarno-Hatta. Namun, sejak akhir dekade 90-an, Citra Niaga mulai ditinggalkan, kehadiran pusat perbelanjaan modern yang dilengkapi eskalator dan pendingin ruangan mengambil hati penduduk kota. Salah satu di antaranya adalah kehadiran Samarinda Central Plaza pada 2001 dan Mal Lembuswana, sejumlah pedagang di Citra Niaga juga menyewa *tenant* di mal-mal itu. Dikarenakan hal itu Citra Niaga Samarinda sempat mengalami masa kelam, dimana para pengunjung yang datang kesana berkurang drastis dan perhatian pemerintah pada saat itu, sehingga banyak permasalahan yang kemudian muncul di kawasan tersebut contohnya saja adalah penurunan fungsi bangunan, fasilitas pendukung yang kurang memadai, munculnya kantong parkir liar, dan lain sebagainya. Beberapa upaya telah dilakukan untuk mengembalikan masa keemasan Citra Niaga, namun upaya tersebut masih belum bisa membuahkan hasil yang signifikan untuk kawasan Citra Niaga Samarinda. sehingga untuk dapat menyelesaikan permasalahan terkait hal tersebut maka perlu dilakukannya penelitian terhadap Kawasan Citra Niaga untuk dapat menghidupkan kembali kawasan Citra Niaga sebagai kawasan wisata perbelanjaan dengan hasil dari penelitian ini akan memberikan rekomendasi penataan kawasan dari Citra Niaga Samarinda.

Rumusan Permasalahan

Kawasan Citra Niaga merupakan kawasan objek wisata belanja cenderamata yang berada di Kota Samarinda, namun Kawasan Citra Niaga sendiri memiliki beberapa permasalahan seperti Mulai menurunnya fungsi bangunan-bangunan yang berada di Kawasan Citra Niaga, kemudian kurang memadainya fasilitas pendukung yang ada pada Kawasan Citra Niaga dan juga terdapat beberapa kantong parkir liar yang sering memakan badan jalan sehingga mengganggu pengguna jalan. Maka dari itu diperlukannya penelitian terhadap kawasan Citra Niaga agar dapat diharapkan menghidupkan kembali kawasan Citra Niaga.

Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang yang berada pada kawasan citra niaga, mengetahui bagian kawasan dari Citra Niaga yang diperlukan adanya peningkatan dalam hal sarana dan prasarana, dan membuat konsep rekomendasi penataan dan pemanfaatan ruang pada kawasan Citra Niaga.

2. KAJIAN LITERATUR

Kawasan Perdagangan dan Jasa

Menurut Rynjani dan Haryanto (2015), Karakteristik lokasi peruntukan ruang perdagangan dan jasa yaitu tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam, lokasi strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota, dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor polisi, kantor pos pembantu,

tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersial serta kegiatan pengunjung dan terdiri dari perdagangan lokal, regional, dan antar regional.

Dalam mengkaji faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial menurut Kaiser, Godschalk, & Chapin (1995) terdapat 4 variabel yang digunakan, yaitu: Aksesibilitas menuju area pasar dan akses langsung ke jalan raya; Jangkauan aktivitas komersial yang ada harus disesuaikan dengan jenis komersialnya sehingga mampu memenuhi sasaran dari yang diharapkan; *Suitable terrain*, dimana perkembangan aktivitas komersial yang melihat kesesuaian lokasi dimana harusnya beroperasi pada lokasi dengan topografi yang relatif datar; Ketersediaan prasarana.

Wisata Belanja

Wisata belanja merupakan bagian dari kegiatan pariwisata yang dilakukan sebagian orang dalam melakukan perjalanan wisata. Kegiatan wisata identik dengan belanja dalam melakukan berwisata seseorang cenderung melakukan belanja. Menurut Ismayanti (2011), Objek wisata belanja merupakan suatu tempat pusat penjualan produk lokal yang dikunjungi untuk berbelanja. Menurut Dallen J Timothy (2005) wisata belanja telah menjadi salah satu kegiatan rekreasi yang berpengaruh pada faktor sosial, budaya, ekonomi, psikologi dan lingkungan. *Shopping tourism* atau wisata belanja telah berubah dan memiliki dampak besar pada perencanaan korporasi dan ritel. Bentuk-bentuk *shopping tourism* ada dua yaitu belanja sebagai bentuk pariwisata dan belanja sebagai aktivitas liburan. Kemudian berdasarkan dari Tammy Kinley (2007) terdapat tiga unsur strategi dalam *shopping tourism* yaitu:

Physical Planning Strategy

Physical Planning Strategy yaitu suatu perencanaan bentuk penggunaan lahan suatu objek wisata belanja yang mencoba untuk mencapai koordinasi objek wisata yang lebih seimbang dan rasional maka akan berpengaruh pada pengaturan penggunaan ruang dan kondisi objek wisata tersebut.

Merchandising

Merchandising yaitu keputusan pemilihan barang dilihat dari produk, merek dan kualitas. Pemilihan produk untuk dijual akan tergantung pada banyak faktor, seperti : lokasi toko, permintaan pasar, tujuan keuntungan dan perencanaan barang dagangan. Merek dapat mempengaruhi perilaku konsumen dan pembelian konsumen dan kualitas produk dapat menggambarkan kualitas toko tersebut. Seperti kualitas, eksklusifitas adalah pengaruh yang umum dalam pengambilan keputusan berkunjung.

Shopping Destination Strategy

Merupakan sebuah konsep dalam *industry shopping tourism* yang berkaitan dengan toko-toko, mal dan pusat perdagangan. Tujuan belanja berbeda dari biasa, yaitu dengan melakukan perbelanjaan santai atau pelanggan akan merencanakan perjalanan ke pusat tempat belanja dalam rangka untuk menghabiskan beberapa jam disana sebagai hiburan, bukan hanya tindakan dalam pembelian barang.

Komponen Penunjang Wisata

Dalam kawasan wisata adanya penunjang wisata seperti fasilitas sarana dan prasarana harus saling mendukung dan berkesinambungan. Setiap fasilitas memiliki peranan yang sama pentingnya dalam mewujudkan kawasan wisata tersebut. Adapun hal hal tersebut seperti Aksesibilitas (*Accessibilities*), Akomodasi (*Accommodation*), Amenitas (*Amenities*), Atraksi (*Attraction*), dan juga aktivitas (*Activities*).

3. METODE

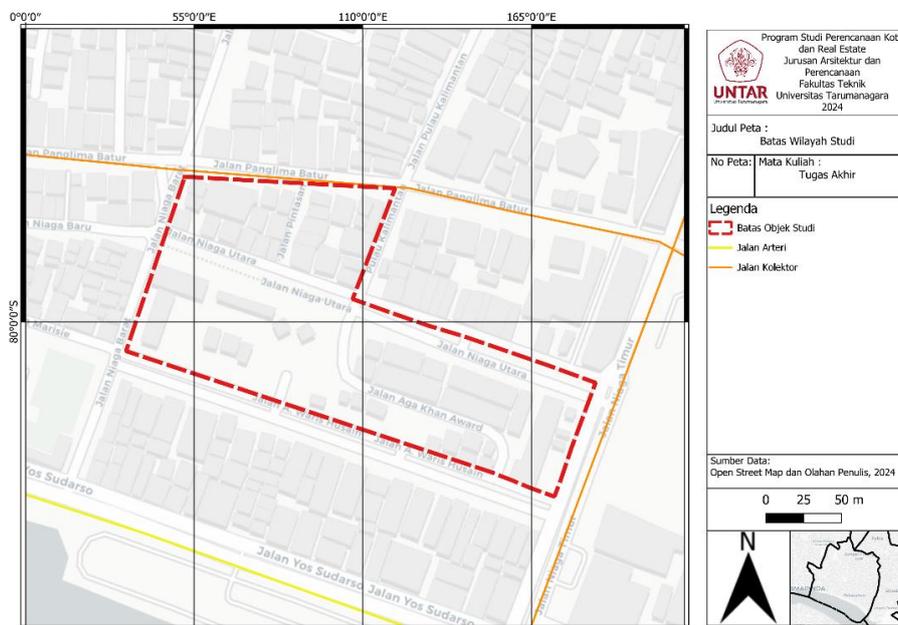
Metode penelitian yang dilakukan adalah oleh penulis adalah secara kualitatif dimana penulis melakukan survei lokasi objek studi, wawancara individual terhadap pedagang yang berada di kawasan objek studi, pihak dari pengelola kawasan dan juga pihak dinas terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), serta melakukan dokumentasi lapangan. Dimana dalam mengumpulkan data terkait objek penelitian dan kawasan sekitarnya terdapat dua jenis data yang dikumpulkan beserta dengan alat analisisnya, yaitu Data primer yang merupakan data yang diperoleh langsung oleh penulis terhadap objek studi yang akan dilakukan penelitian. Beberapa data yang penulis dapatkan dari Citra Niaga adalah kondisi eksisting dari Citra Niaga baik secara sarana, prasarana dan kondisi fisik bangunan, dan Karakteristik dari para pedagang yang berdagang pada Kawasan Citra Niaga. Data Sekunder, merupakan data yang diperoleh oleh penulis dari beberapa sumber yang relevan mengenai objek studi seperti Dokumen RTRW Kota Samarinda Tahun 2023-2024, pedoman teknis fasilitas parkir dirjen perhubungan darat, pedoman perencanaan teknis fasilitas pejalan kaki kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

4. DISKUSI DAN HASIL

Analisa Tapak

Batas Wilayah Studi

Kawasan Citra Niaga merupakan sebuah Kawasan perdagangan dan jasa yang diperuntukkan sebagai Kawasan perbelanjaan cenderamata khas Samarinda dan berada di Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda. Kawasan Citra Niaga memiliki luas wilayah sebesar 3,21 Ha dan berada di bawah pengelolaan dari Unit Citra Niaga yang merupakan sebuah unit yang berada pada Dinas Perdagangan Kota Samarinda. Kawasan Citra Niaga memiliki batasan wilayah yakni sebagai berikut: Barat: Jl. Niaga Barat; Selatan: Jl. A. Waris Husain; Timur: Jl. Niaga Timur; Utara: Jl. Panglima Batur.

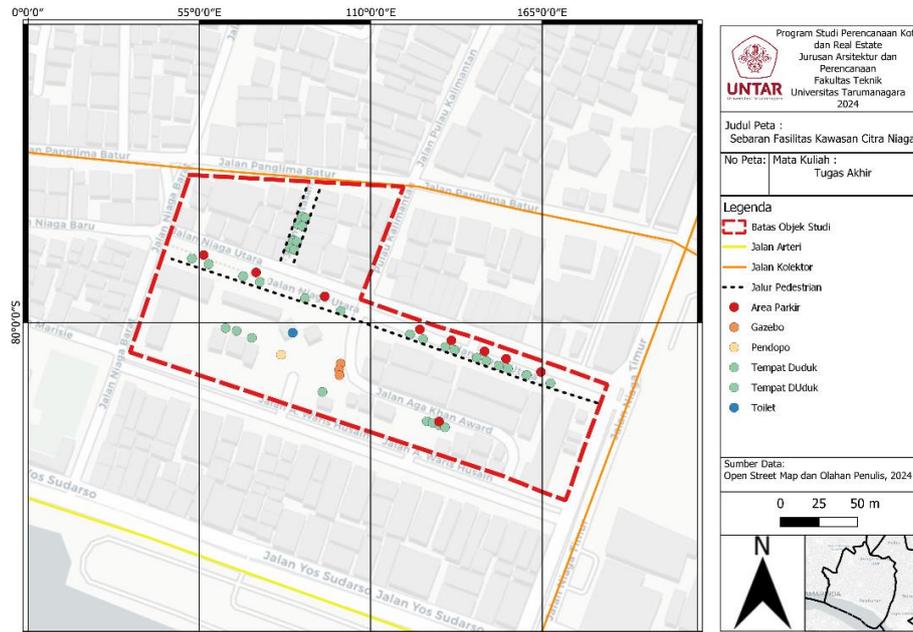


Gambar 1. Peta Lokasi Objek Studi
Sumber : Hasil Olahan Penulis

Kondisi Fasilitas

Berdasarkan hasil survei lapangan yang telah dilakukan pada Kawasan Citra Niaga Samarinda terkait dengan hal fasilitas pendukung, ditemukan bahwa pada Kawasan Citra Niaga terdapat sarana dan prasarana pendukung seperti area parkir, jalur pedestrian, tempat duduk, papan

informasi, toilet, lampu penerangan, *gazebo*, dan area pendopo. Dimana terkait kondisi dari fasilitas fasilitas pendukung tersebut akan dijabarkan pada tabel dibawah.



Gambar 2. Titik Fasilitas Pada Kawasan Citra Niaga
Sumber : Hasil Olahan Penulis

Tabel 1. Kondisi Eksisting Pada Kawasan Citra Niaga

Jenis Fasilitas	Kondisi
Area Parkir	Area parkir sudah cukup memadai di beberapa tempat namun masih terdapat beberapa area parkir liar yang sering memakan badan jalan mengganggu aktivitas lalu lintas
Pendopo	Kondisi pendopo pada pusat objek studi masih terawat dengan baik
Jalur Pedestrian	Pada lokasi objek studi terdapat jalur pedestrian yang dimana juga terdapat jalur pedestrian yang sudah ditingkatkan oleh pemerintah dan juga terdapat yang belum ditingkatkan
Tempat Duduk	Pada lokasi objek terdapat beberapa tempat duduk guna menunjang aktivitas pengunjung. Tempat duduk yang berada di lokasi objek terdapat beberapa yang sudah ditambah dan ditingkatkan namun juga masih juga terdapat beberapa tempat duduk yang tidak memadai
Tempat Sampah	Pada lokasi studi terdapat beberapa tempat sampah yang sudah cukup memadai
Toilet	Kondisi toilet pada objek studi masih cukup memadai dan terawat
Papan Informasi	Papan informasi yang berada di kawasan objek studi memiliki kondisi yang baru
Lampu Penerangan	Lampu Penerangan yang berada di kawasan objek studi memiliki kondisi yang baru
Gazebo	Gazebo yang berada di kawasan objek studi memiliki kondisi yang tidak memadai dan terdapat beberapa kerusakan

Sumber : Hasil Olahan Penulis



Gambar 2. Kondisi Eksisting Gazebo
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024



Gambar 3. Kondisi Eksisting Lampu Penerangan
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024



Gambar 4. Kondisi Eksisting Papan Informasi
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024



Gambar 5. Kondisi Eksisting Salah Satu Tempat Duduk Pada Lokasi Objek Studi Yang Kurang Memadai
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024

Berdasarkan dari tabel kondisi eksisting diatas yang terkait dengan fasilitas pada kawasan Citra Niaga bahwa masih terdapat beberapa fasilitas yang masih belum memenuhi kebutuhan fasilitas seperti masih adanya area parkir yang memakan badan jalan, beberapa tempat duduk yang sudah kurang memadai kondisinya, kondisi *gazebo* yang sudah tidak memadai dan sudah mengalami kerusakan, dan terdapat beberapa area jalur area pedestrian yang perlu ditingkatkan untuk kenyamanan pengunjung dan juga diperlukannya penambahan panggung kesenian untuk aktivitas kebudayaan.

Analisis *Best Practice*

analisis ini bertujuan untuk membahas mengenai Kawasan Objek Wisata Belanja yang telah ditata ulang dan dikelola dengan baik dari segi sarana dan prasarana pendukung kawasan wisata belanja dan memiliki karakteristik yang hampir sama dengan Kawasan Citra Niaga yang kemudian dapat dijadikan acuan, dalam hal ini kawasan yang dijadikan sebagai *benchmarking* adalah Kawasan Malioboro, Yogyakarta dan Kawasan Braga, Bandung. Berikut merupakan komponen pembanding Kawasan Malioboro dan Kawasan Braga terhadap Kawasan Citra Niaga.

Tabel 2. Komponen *Best Practice*

Komponen	Kondisi Eksisting Kawasan Citra Niaga	Kawasan Malioboro	Kawasan Braga
Atraksi	Atraksi : terdapat tempat kuliner pada kawasan citra niaga dan kawasan berbelanja cenderamata khas Kalimantan Timur seperti, Tas Anjat,	Atraksi : Terdapat wisata kuliner yang ditempatkan pada satu tempat, terdapat pertunjukan live music, kios pedagang yang berjualan cenderamata atau	Atraksi : pada Kawasan Braga terdapat berbagai wisata kuliner dan wisata budaya, juga terdapat toko toko yang menjual barang barang antik sebagai souvenir

	Sarung Samarinda dan lainnya.	oleh oleh lain khas Yogyakarta	
Aksesibilitas	Aksesibilitas : Aksesibilitas menuju Kawasan Citra lebih dominan menggunakan kendaraan pribadi dibandingkan dengan menggunakan kendaraan umum meskipun terdapat rute trayek angkutan kota yang melalui Kawasan Citra Niaga.	Aksesibilitas : terdapat transportasi umum yang dapat digunakan untuk mengunjungi Kawasan Malioboro seperti, becak, bus, dan juga dapat dilalui menggunakan kendaraan pribadi	Aksesibilitas : terdapat transportasi umum yang dapat melayani para pengunjung yang ingin bepergian ke Kawasan Braga seperti Bandung <i>Tour on Bus</i> , Angkutan Kota, transportasi <i>online</i> dan juga dapat menggunakan kendaraan pribadi untuk berkunjung
Amenitas	Amenitas : pada Kawasan Citra Niaga fasilitas penunjang diantaranya adalah toilet umum, tempat parkir, sentra belanja cenderamata atau oleh-oleh,, Namun beberapa fasilitas penunjang tersebut masih terdapat yang kurang memadai	Amenitas : Kawasan Malioboro telah dilengkapi dengan beberapa fasilitas penunjang seperti, tempat duduk, tempat sampah, petunjuk arah atau jalan, pedestrian, tempat parkir, kios atau pertokoan yang berjualan souvenir	Amenitas : Kawasan Braga dilengkapi dengan beberapa fasilitas penunjang seperti, tempat duduk, tempat sampah, petunjuk arah atau jalan, pedestrian, tempat parkir, kios atau pertokoan yang berjualan souvenir
Akomodasi	Akomodasi : pada sekitaran dari Kawasan Citra Niaga terdapat beberapa akomodasi yang beragam mulai dari <i>Guest House</i> hingga hotel	Akomodasi : akomodasi pada Kawasan Malioboro memiliki keberagaman mulai dari <i>Budget Hotel</i> hingga <i>Premium Hotel</i> dan memiliki kedekatan langsung dengan Kawasan Malioboro	Akomodasi : akomodasi pada sekitar Kawasan Braga berdekatan secara langsung dengan Kawasan Braga itu sendiri
Ancillary (Pengelolaan)	Kawasan Citra Niaga Samarinda dikelola oleh Unit Citra Niaga yang berada di bawah naungan Dinas Perdagangan Kota Samarinda	Kawasan Malioboro dikelola oleh 2 lembaga pemerintahan yaitu UPT Pengelolaan Kawasan Malioboro dan Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Yogyakarta	Kawasan Braga dikelola oleh Pemerintah Kota Bandung
Kegiatan Wisata	1. Wisata Belanja	1. Wisata Budaya 2. Wisata Belanja 3. Wisata Kuliner	1. Wisata Budaya 2. Wisata Kuliner

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Berdasarkan Komponen diatas maka akan muncul Rekomendasi konsep Kawasan Citra Niaga berdasarkan hasil *benchmarking* yaitu, melakukan penataan zonasi area pada Kawasan Citra Niaga sehingga menjadi lebih tertata dan juga mengadakan aktivitas kebudayaan yang rutin digelar, mengutamakan penggunaan transportasi umum seperti angkutan kota (angkot) untuk menuju Kawasan Citra Niaga dan mendorong Kawasan Citra Niaga menjadi kawasan wisata belanja yang berorientasi pada pejalan kaki, melakukan penambahan fasilitas-fasilitas penunjang pada Kawasan Citra Niaga dan juga menyediakan fasilitas penunjang transportasi umum maupun pribadi.

Proyeksi Pengunjung

Pada Kawasan Citra Niaga penulis menghitung jumlah pengunjung yang datang setiap hari ke Kawasan Citra Niaga, dimana dari hasil perhitungan yang penulis lakukan pada hari Senin hingga minggu pada pukul 13:00 WITA hingga 17:00 WITA, jumlah pengunjung pada hari Senin hingga Jumat rata-rata per-harinya dapat mencapai 64 pengunjung dan pada hari Sabtu dan minggu rata-rata jumlah pengunjung mencapai 81 pengunjung per harinya. Maka dari itu didapatkan perhitungan sebagai berikut.

Tabel 3. Perhitungan Jumlah Pengunjung Dalam Satu Tahun

Hari	Rata-Rata Jumlah Pengunjung Harian	Jumlah Pengunjung Per Minggu	Jumlah Pengunjung Dalam Satu Tahun
Senin – Jumat	64	320	15.360
Sabtu & Minggu	81	162	7776

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Kemudian berdasarkan hasil perhitungan diatas didapatkan bahwa jumlah pengunjung selama satu tahun adalah 15.360 orang pada hari Senin – Jumat dan 7.776 orang pada hari Sabtu dan minggu (Akhir Pekan). Kemudian dapat diasumsikan bahwa laju pertumbuhan pengunjung setiap tahunnya adalah sebesar 20% maka akan dihitung proyeksi pengunjung dalam 5 tahun kedepan dengan menggunakan rumus geometri.

Keterangan

- Pt = jumlah pengunjung pada tahun yang dicari (2029)
- Po = jumlah pengunjung pada tahun dasar
- R = laju pertumbuhan pengunjung (20%)
- t = jangka waktu (5 tahun)

Tabel 4. Proyeksi Pengunjung

Hari Senin - Jumat	Hari Sabtu dan Minggu
$P_t = P_o \times (1+r)^t$	$P_t = P_o \times (1+r)^t$
$P_t = 15.360 \times (1 + 0,2)^5$	$P_t = 7.776 \times (1+0,2)^5$
$P_t = 15.360 \times (1,2)^5$	$P_t = 7.776 \times (1,2)^5$
$P_t = 15.460 \times 2,49$	$P_t = 7.776 \times 2,49$
$P_t = 38.246$ Orang	$P_t = 19.362$ orang

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, didapatkan hasil bahwa proyeksi pengunjung pada kawasan citra niaga pada tahun 2029 adalah 38.246 orang pada *weekdays* dan 19.362 orang pada *weekend*, maka daripada itu asumsi proyeksi pengunjung harian pada kawasan citra niaga di tahun 2029 adalah 141 orang/hari yang didapatkan dari hasil perhitungan *weekdays* yaitu 38.246 dibagi 270 hari.

Analisis Kebutuhan Ruang

Analisa kebutuhan ruang digunakan untuk mengetahui kebutuhan ruang apa saja yang dibutuhkan nantinya sebagai acuan pada saat usulan konsep rencana kawasan citra niaga. Berikut merupakan perhitungan terkait analisis kebutuhan ruang yang mencakup jumlah pengunjung dan perhitungan kebutuhan ruang.

Perhitungan Kebutuhan Ruang

Dibawah ini merupakan perhitungan kebutuhan ruang yang berdasarkan acuan atau standar yang meliputi perhitungan area parkir, lebar minium jalur pedestrian, panggung kesenian, .

Area Parkir

Berdasarkan dari Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir yang berasal dari Departemen Perhubungan Direktur Jenderal Perhubungan Darat, penentuan standar Satuan Ruang Parkir yang didasarkan oleh jenis kendaraan. Bahwa di dapatkanlah perhitungan satuan ruang parkir sebagai berikut.

Tabel 5. Perhitungan Kebutuhan Ruang Area Parkir

No.	Kategori Kendaraan	Persentase Pengunjung	Pengunjung/Hari	Kebutuhan Ruang
1.	Mobil Penumpang	60%	84	1.260 m ²
2.	Bus	5%	7	297,5 m ²
3.	Sepeda Motor	35%	49	73,5 m ²
Total Kebutuhan Parkir		100%	141	1.631 m ²

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Berdasarkan hasil dari perhitungan diatas , diketahui bahwa dibutuhkan total ruang area parkir sebesar 1.631 m² yang dimana terbagi kedalam 3 kategori kendaraan yaitu mobil penumpang, sepeda motor, dan juga bus.

Jalur Pejalan Kaki

Berdasarkan keputusan Menteri Perhubungan tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, dimana sebuah sarana pejalan kaki harus sesuai dangan standar lebar jalur pejalan kaki berdasarkan lokasi yaitu :

Tabel 6. Standar Ruang Pejalan Kaki

No.	Lokasi	Lebar Minimal
1.	Jalur Pedestrian di daerah pertokoan dan kaki lima	4 meter
2.	Di Wilayah Perkantoran	3 meter
3.	Di Wilayah Industri	
	A. Pada Jalan Primer	3 meter
	B. Pada Jalan Akses	2 meter
4.	Di Wilayah Pemukiman	
	A. Pada Jalan Primer	2,25 meter
	B. Pada Jalan Akses	2 meter

Sumber : Keputusan Menteri Perhubungan (1993)

Berdasarkan standart ruang pejalan kaki yang menggunakan komponen lokasi maka didapatkan bahwa standart minimum jalur pedestrian pada kawasan Citra Niaga adalah 4 meter.

Panggung Kesenian

Berdasarkan PERMENPAREKRAF Nomor 7 Tahun 2020, bahwa besaran standar dari kebutuhan ruang panggung kesenian adalah sebesar 50 m² dengan kapasitas minimum duduk penonton adalah 10 orang.

Tabel 7. Standart Panggung Kesenian

Keterangan	Perhitungan
Standar Dimensi Ruang Panggung Kesenian	50 m ²
Kapasitas Minimum	10 Orang
Jumlah	1
Total Kebutuhan Luas	50 m ²

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Analisa Konsep

Berdasarkan dengan hasil identifikasi potensi dan masalah yang berada di Kawasan Citra Niaga Samarinda, bahwasanya Kawasan Citra Niaga yang terletak di Kota Samarinda memiliki ciri khas sebagai kawasan yang identik dengan perdagangan cenderamata khas Kalimantan Timur, sehingga di tempat ini terdapat pedagang-pedagang yang menjual cenderamata sebagai buah tangan bagi para pengunjung yang mendatanginya. Sehingga kemudian kawasan ini termasuk ke dalam Kawasan Strategi Kota berdasarkan sudut kepentingan ekonomi yang tertuang dalam dokumen RTRW Kota Samarinda Tahun 2023 – 2024 Bab VI Pasal 51, karena Kawasan Perdagangan Citra Niaga yang terletak di Kecamatan Samarinda Kota memiliki peruntukan sebagai pengembangan sektor informal kegiatan ekonomi kerakyatan untuk mendukung potensi perdagangan cenderamata khas Kalimantan Timur. Dengan adanya dukungan untuk pengembangan kegiatan ekonomi pada sektor informal perlu juga diikuti dengan perencanaan kawasan yang baik mengingat kondisi eksisting dari Kawasan Citra Niaga belum cukup memadai dari hal sarana dan prasarana pendukung, dan atraksi wisata.

Kemudian daripada itu dalam mengusung usulan konsep kawasan terdapat 4 konsep usulan untuk penataan kawasan Citra Niaga yaitu 1) mengintegrasikan Kawasan Citra Niaga terhadap kawasan sekitar, 2) melakukan redesain zonasi kawasan Citra Niaga dan meningkatkan daya tarik Kawasan Citra Niaga dengan melakukan penambahan aktivitas, seperti aktivitas wisata kebudayaan khas Kalimantan Timur, 3) menjadikan Kawasan Citra Niaga Samarinda menjadi kawasan pusat perbelanjaan cenderamata Kalimantan Timur, dan 4) meningkatkan fasilitas penunjang pada Kawasan Citra Niaga sehingga dapat mendukung aktivitas pengunjung dan pedagang.

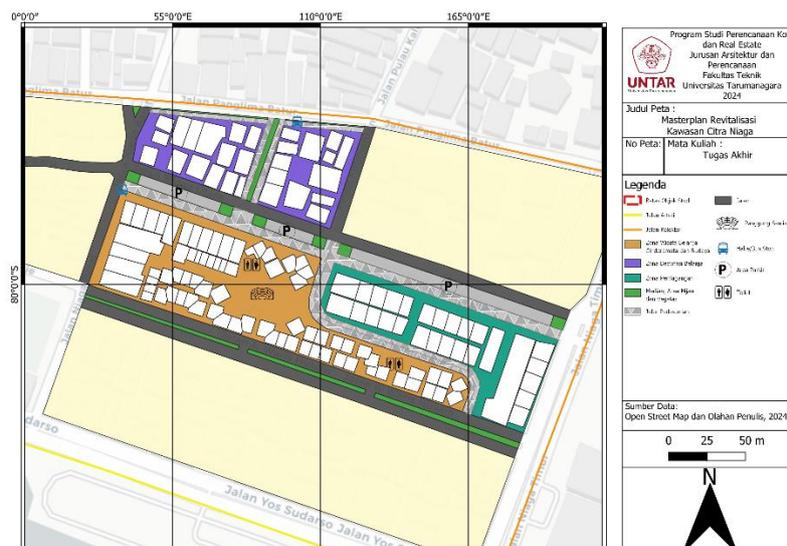
Berdasarkan pada poin konsep No. 2, Kawasan Citra Niaga dibagi kedalam 3 redesain zonasi baru untuk dapat mengoptimalkan kawasan Citra Niaga sebagai area perbelanjaan khas Kalimantan Timur. 3 redesain zonasi tersebut adalah 1) Zona Destinasi Belanja yang memiliki luas area sebesar 0,83 Ha, 2) zona wisata cenderamata dan budaya yang memiliki luas area zonasi terbesar yaitu seluas 1,45 ha, dan 3) zona perdagangan yang dimana diperuntukkan untuk area perdagangan dan jasa pada kawasan Citra Niaga area ini memiliki luas area seluas 0,93 Ha. Adapun detail rencana mengenai usulan konsep berdasarkan zonasi yang telah dibagi tersebut.

Tabel 8. Detail Rencana Konsep Berdasarkan Zonasi

Zonasi	Kondisi	Detail Revitalisasi
Zona Destinasi Belanja	Didominasi oleh ruko yang berjalan pakaian, elektronik, dan lainnya, kemudian juga terdapat jalur pejalan kaki walaupun belum melayani semua area, belum terkoneksinya kendaraan umum dengan baik	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menambahkan jalur pejalan kaki agar dapat melayani semua area zonasi 2. Melakukan preservasi dan konservasi pada fasad-fasad bangunan yang berada di area tersebut 3. Melakukan penambahan bus stop atau halte bagi angkot.
Zona Wisata Belanja Cenderamata dan Budaya	Terdapat kios-kios pedagang yang menjual berbagai macam hal, salah satunya yaitu cenderamata khas Kalimantan Timur, area parkir masih cukup minim sehingga masih sering memakan badan jalan, terdapat fasilitas pendukung yang masih belum memadai	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menambahkan area parkir sehingga tidak lagi memakan badan jalan. 2. menambahkan fasilitas pendukung seperti jalur pedestrian, penerangan jalan, bus stop atau halte dan lainnya. 3. mengubah fungsi jalan <i>Aga Khan Award</i> menjadi jalur pedestrian 4. melakukan penambahan aktivitas kebudayaan khas Kalimantan Timur dan juga fasilitas pendukungnya seperti panggung kesenian. 5. perlu melakukan renovasi terhadap beberapa bangunan kios dikarenakan sudah termakan usia dan penurunan fungsi
Zona Perdagangan	Terdapat sebuah <i>department store</i> pada area ini, jenis perdagangan pada area ini dominan oleh perdagangan pakaian dan sepatu	<ol style="list-style-type: none"> 1. menambahkan jalur pedestrian dan fasilitas pendukung lainnya seperti area parkir dan halte/Bus Stop. 2. melakukan preservasi pada beberapa fasad bangunan yang berada di kawasan zona

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Berdasarkan detail rencana konsep tersebut maka didapatkanlah usulan konsep kawasan Citra Niaga Samarinda yang berupa usulan masterplan revitalisasi kawasan, untuk dapat menghidupkan kembali kawasan citra niaga sebagai salah satu ikon *landmark* Kota Samarinda.



Gambar 5. Usulan Konsep Kawasan Citra Niaga Samarinda
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kawasan Citra Niaga Samarinda merupakan sebuah kawasan perdagangan yang dimana merupakan sebuah kawasan perdagangan yang menjadi kawasan perbelanjaan cenderamata khas Kalimantan Timur, namun kawasan citra niaga tersendiri memiliki beberapa permasalahan yang pada akhirnya membuat kondisi eksisting dari kawasan Citra Niaga mengalami penurunan. Maka dari itu penulis melakukan analisa berupa pemanfaatan kebutuhan ruang pada kawasan Citra Niaga dengan harapan dapat mengatasi beberapa permasalahan pada objek studi. Hasil dari analisa tersebut adalah berupa rekomendasi konsep kawasan Citra Niaga Samarinda yang dimana dalam rekomendasi konsep tersebut terdapat beberapa kebutuhan ruang yang perlu adanya penambahan pada 3 zonasi baru, sehingga nantinya diharapkan kawasan Citra Niaga dapat hidup kembali dan dapat menarik kembali perhatian pengunjung dan menjadikan kawasan Citra Niaga sebagai *landmark* ikon Kota Samarinda.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, analisa mengenai kebutuhan ruang pada kawasan Citra Niaga merupakan salah satu landasan pedoman dalam membuat usulan pemanfaatan ruang Kawasan Citra Niaga. Namun diperlukan juga penelitian lebih lanjut untuk dapat memberikan rekomendasi pemanfaatan kebutuhan ruang yang lebih mendetail dan juga membuat usulan program kebudayaan yang diintegrasikan dengan kondisi eksisting kawasan Citra Niaga yang merupakan area perdagangan cenderamata khas Kalimantan Timur sehingga dapat membuat kawasan Citra Niaga kembali hidup.

REFERENSI

- Ismayanti. (2010). *Pengantar Pariwisata*. Jakarta: Grasindo.
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. J., & Chapin Jr, F. S. (1995). *Urban Land Use Planning. 4th Edition*. Illinois: University of Illinois Press.
- Kinley, T. R. (2010). Fit and shopping preferences by clothing benefits sought. *Journal of Fashion Marketing and Management: An International Journal*, 14(3), 397-411.
- Murti, C., & Wijaya, H. B. (2013). Pengaruh Kegiatan Komersial Terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta. *Jurnal Teknik PWK Volume 2 Nomor 1*, 60-75.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda Tahun 2023-2024. (2023, November 14). Samarinda, Kalimantan Timur, Indonesia: Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Samarinda.
- Rynjani, G. P., & Haryanto, R. (2015). Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. *Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 3*, 417-427.
- Timothy, D. J. (2005). *Shopping Tourism, Retailing, and Leisure*. Ontario: Channel View Publications.