

## **ARAHAN POLA PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN KELURAHAN KAMPUNG BANDAR DAN KAMPUNG DALAM KECAMATAN SENAPELAN KOTA PEKANBARU**

Holiq Raus<sup>1</sup>, Baihaki Rahmat Hsb<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
holiq\_raus@yahoo.com

### **Abstrak**

Pada saat ini citra kota di kawasan kota tua di Pekanbaru sudah tidak dapat dirasakan lagi, karena kawasan kota tua Pekanbaru ini kurang tertata dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari tidak jelasnya batasan dan fungsi di dalam kawasan ini. Akibat dari tidak jelasnya batasan dan fungsi di dalam kawasan ini menimbulkan kesan yang kurang bagus, tidak teratur dan karakter kawasan yang menampilkan ciri khas di dalam kawasan kota tua ini menjadi tidak dapat dirasakan lagi. Citra kota adalah gambaran mental dari sebuah pola kota sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya. Ciri khas suatu kawasan akan menghasilkan citra kota yang dapat dirasakan oleh orang yang mengunjungi suatu kawasan. Sebagai kota tua, kawasan ini memiliki potensi pengembangan komersil dengan daya tarik utamanya adalah Pasar Bawah. Selain memiliki daya tarik utama di kawasan ini juga terdapat pusat perdagangan barang bekas. Namun pusat perdagangan barang bekas dengan pola penyebaran linear di sepanjang koridor Jalan Kota Baru ini tidak memiliki batasan yang jelas dan langsung terintegrasi dengan kawasan permukiman masyarakat di dalam kawasan ini. Hal ini mengakibatkan kesan kumuh dan tidak teratur di dalam kawasan ini sehingga karakter dari kawasan kota tua ini menjadi hilang. dalam studi ini ditetapkan pola penggunaan lahan kawasan Kampung Bandar dan Kampung Dalam sehingga menghasilkan batasan fungsi-fungsi di dalam wilayah studi dengan jelas.

**Kata kunci:** kawasan kota tua, citra kota, tata kota

### **Pendahuluan**

Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam merupakan kawasan kota tua di Pekanbaru yang merupakan cikal bakal dari kota Pekanbaru pada saat ini. Menurut adat isitiadat budaya Melayu, untuk membangun suatu pusat pemerintahan harus memperhatikan tiga unsur yang penting, yaitu istana raja, balai kerapatan dan mesjid. Hingga saat ini bangunan yang masih berdiri dan masih dipergunakan yang mencerminkan kejayaan Kerajaan Melayu Riau adalah Mesjid Raya Sultan Abdul Jalil Alaudin.

Pada saat ini citra kota di kawasan kota tua di Pekanbaru sudah tidak dapat dirasakan lagi, karena kawasan kota tua Pekanbaru ini kurang tertata dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari tidak jelasnya batasan dan fungsi di dalam kawasan ini. Akibat dari tidak jelasnya batasan dan fungsi di dalam kawasan ini menimbulkan kesan yang kurang bagus, tidak teratur dan karakter kawasan yang menampilkan ciri khas di

dalam kawasan kota tua ini menjadi tidak dapat dirasakan lagi. Citra kota adalah gambaran mental dari sebuah pola kota sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya. Ciri khas suatu kawasan akan menghasilkan citra kota yang dapat dirasakan oleh orang yang mengunjungi suatu kawasan.

Citra kota yang jelas akan memberikan banyak hal yang sangat penting bagi masyarakat di dalam suatu kawasan, seperti kemampuan untuk berorientasi dengan mudah dan cepat disertai perasaan nyaman karena tidak merasa tersesat, memberikan identitas/karakter yang kuat terhadap suatu tempat dan keselarasan hubungan dengan tempat-tempat yang lain. Untuk mengenali identitas atau ciri khas suatu kawasan dapat dilihat dari beberapa komponen, yaitu: ciri penampilan fisik, aktivitas dan fungsi yang jelas yang dapat diamati dan mempunyai arti atau simbol. Hal ini dapat mendukung terwujudnya

vitalitas suatu kawasan di perkotaan sehingga suatu kawasan dapat terus berkembang.

Sebagai kota tua, kawasan ini memiliki potensi pengembangan komersil dengan daya tarik utamanya adalah Pasar Bawah. Selain memiliki daya tarik utama di kawasan ini juga terdapat pusat perdagangan barang bekas. Namun pusat perdagangan barang bekas dengan pola penyebaran linear di sepanjang koridor Jalan Kota Baru ini tidak memiliki batasan yang jelas dan langsung terintegrasi dengan kawasan permukiman masyarakat di dalam kawasan ini. Hal ini mengakibatkan kesan kumuh dan tidak teratur di dalam kawasan ini sehingga karakter dari kawasan kota tua ini menjadi hilang.

Saat ini kota Pekanbaru tidak memiliki suatu kawasan yang dapat dijadikan *icon* yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung. Kedua potensi pengembangan komersil ini nantinya diharapkan dapat menjadi daya tarik kepada wisatawan yang berkunjung ke kawasan ini, baik dari kota Pekanbaru itu sendiri maupun wisatawan yang datang dari luar kota Pekanbaru. Oleh karena itu kawasan kota tua ini perlu dikembangkan dan ditata sesuai dengan konsep pola pemanfaatan ruang yang baik dan sesuai dengan karakter kawasan ini.

Studi penelitian ini mencoba untuk memberikan alternatif untuk menjawab permasalahan di dalam kawasan ini dengan menentukan pola pemanfaatan ruang yang mampu memberikan batasan serta fungsi yang jelas dalam kawasan Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam dengan tidak melupakan potensi yang terpenting dari kawasan ini yang terletak di pinggir Sungai Siak dan sebagai kawasan kota tua.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka muncul sebuah pertanyaan penelitian yaitu, "*Bagaimana upaya untuk menentukan pola pemanfaatan ruang kawasan Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam agar batasan dan fungsi kawasan dapat terlihat secara jelas?*" dan berdasarkan pertanyaan di atas maka tujuan studi ini adalah untuk menentukan pola pemanfaatan ruang kawasan Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam.

Studi penelitian ini dibatasi dalam lingkup wilayah yakni dalam Kelurahan Kampung Dalam dan Kelurahan Kampung Bandar Kecamatan Senapelan kota Pekanbaru. Luas wilayah studi adalah 5,06 Ha dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sungai Siak
- Sebelah Timur : Jalan Saleh Abas

- Sebelah Selatan : Jalan Senapelan
- Sebelah Barat : Jalan Merbau

Sementara kajian yang dilakukan dalam studi penelitian ini dibatasi pada tinjauan fisik tata ruang dan sosial kependudukan yang merupakan objek pengenal dari disiplin perencanaan wilayah dan kota (Planologi).

### **Deliniasi Wilayah Studi**

Wilayah studi merupakan bagian dari 2 (dua) kelurahan, yaitu: Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam, dengan luas total wilayah studi adalah 5,06 Ha. Pertimbangan yang diambil dalam deliniasi wilayah studi adalah sebagai berikut:

- Wilayah Studi merupakan kawasan kota tua Pekanbaru karena termasuk ke dalam wilayah pusat awal mula pertumbuhan kota Pekanbaru. Hal ini dapat dilihat dari terdapatnya situs bersejarah yaitu Mesjid Raya Sultan Abdul Jalil Alaudin (merupakan salah satu unsur dari tiga unsur pembangunan pusat pemerintahan melayu selain istana raja, dan balai kerapatan) dan Makam Marhum Pekan. Kedua situs bersejarah ini merupakan aspek penting sebagai *identity* untuk membentuk karakter kawasan yang meliputi arsitektur, elemen estetika dan nilai-nilai yang membuat kawasan ini "mudah dipahami secara visual".
- Lokasi wilayah studi dekat dengan Pusat Wisata Belanja Pasar Bawah yang berfungsi sebagai *Trigger/embrio* ekonomi di wilayah studi. Pasar Bawah yang merupakan *Triger/embrio* ekonomi juga memberikan dampak pada pusat perdagangan barang bekas yang ada di wilayah studi yang memiliki potensi pengembangan ekonomi sekaligus dapat memperkuat pola pemanfaatan ruang yang terintegrasi dengan bangunan lainnya dalam wilayah studi.
- Dalam *place making*, *place legibility* adalah satu faktor penting. Tempat mudah dikenali (*ligible place*) merupakan karakter tempat dengan *layout* yang mudah dipahami orang yang memasukinya. Dengan karakter tersebut pengunjung dalam suatu kawasan mudah mengingat, tidak kehilangan orientasi dan tidak tersesat didalamnya. Lingkungan dengan *legibility* yang baik diantaranya tergantung pada elemen unik lingkungan, terutama *path*. *Path* pada ruang-ruang kota didominasi oleh koridor jalan. Berdasarkan pertimbangan ini dan untuk kemudahan studi maka diambil batas-batas fisik berdasarkan jalan. Batas-batas fisik berupa jalan yang termasuk dalam

wilayah studi adalah Jalan Senapelan, Jalan Saleh Abbas, Jalan Kota Baru, Jalan Perdagangan dan Jalan Merbau.

### Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam studi penelitian ini adalah *Metode Deskriptif*. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Perspektif waktu yang dijangkau dalam penelitian deskriptif adalah waktu sekarang atau sekurang-kurangnya jangka waktu yang masih terjangkau dalam ingatan responden.

Ciri-ciri dari metode deskriptif secara harfiah adalah membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian, sehingga metode ini berkehendak mengadakan akumulasi data. Dalam pengertian yang lebih luas penelitian deskriptif mencakup metode penelitian yang lebih luas di luar metode sejarah dan eksperimental dan secara umum disebut metode survei. Dalam mengumpulkan data digunakan teknik wawancara dengan menggunakan *schedule questioner* dan *interview guide*. Hasil dari wawancara ini merupakan gambaran kondisi eksisting *ter-update* yang nantinya berguna sebagai bahan analisis.

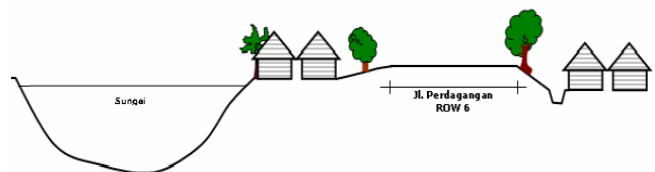
Metode pendekatan yang dilakukan dalam studi penelitian ini untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang berguna dalam pencapaian tujuan studi adalah *Metode Survei*. Metode survei adalah penyelidikan yang dilakukan untuk memperoleh fakta-fakta dari gejala yang ada dan mencari keterangan secara faktual, baik tentang sosial, ekonomi atau politik dari suatu kelompok ataupun suatu daerah. Metode survei membedah dan menguliti serta mengenal masalah-masalah serta mendapatkan pembenaran terhadap keadaan dan praktek-praktek yang sedang berlangsung.

Dalam metode survei juga dilakukan evaluasi serta perbandingan-perbandingan terhadap hal-hal yang telah dikerjakan orang dalam menangani situasi atau masalah yang serupa dan hasilnya digunakan dalam pembuatan rencana dan pengambilan keputusan di masa yang akan datang.

### Analisis Topografi

Kondisi topografi di wilayah studi adalah datar dengan kemiringan sangat kecil dan memiliki ketinggian yang bervariasi dari 0 – 5 M diatas permukaan laut (dpl). Dengan kondisi ini maka terdapat beberapa genangan di beberapa titik wilayah studi. Hal ini disebabkan kebiasaan masyarakat yang masih membuang sampah kedalam saluran drainase mengakibatkan saluran drainase menjadi terhambat dan tidak lancar waktu musim hujan.

Sementara itu luapan dari sungai Siak sering memenuhi saluran drainase dikoridor jalan Perdagangan yang menyebabkan terjadinya banjir. Untuk mengatasi luapan sungai Siak, pemerintah kota Pekanbaru telah mengantisipasi masalah banjir dengan membuat pintu air pengendali banjir yang terletak dipinggir sungai tepatnya di Jalan Merbau Kelurahan Kampung Bandar sehingga wilayah studi merupakan wilayah yang bebas banjir.



Gambar 1  
Potongan Topografi Wilayah Studi

Perdagangan yang berbatasan langsung dengan Sungai Siak, perlu dibuat garis sempadan sungai atau lahan hijau/jalur hijau sebagai penyeimbang lingkungan untuk mengantisipasi luapan air Sungai Siak.

### Analisis Sosial Kependudukan

Jumlah penduduk di Kelurahan Kampung Bandar pada tahun 2006 adalah 1.710 jiwa dan di Kelurahan Kampung Dalam sebesar 70 jiwa. Dengan jumlah rata-rata jiwa per rumah tangga di tiap kelurahan sebesar 6 jiwa dan 5 jiwa. Tingkat kepadatan penduduk di tiap kelurahan sebesar 402 jiwa/Ha dan 86 jiwa/Ha dengan tingkat pertumbuhan penduduk sebesar -6,2 % dan -3,5 %. Maka proyeksi jumlah penduduk Kampung Bandar tahun 2010 adalah 1.317 jiwa, sedangkan proyeksi jumlah penduduk Kampung Dalam tahun 2010 adalah 61 jiwa.

Penduduk di wilayah studi terdiri dari berbagai suku, antara lain suku batak, suku jawa, etnis tionghoa dan lain-lain. Dengan mata pencaharian sebagian besar adalah berdagang dan

menyediakan jasa. Mayoritas agama yang dianut oleh penduduk di wilayah ini adalah Islam.

Sesuai dengan ciri khas orang melayu yang selalu menerima warga pendatang dengan tangan terbuka menyebabkan orang melayu mulai tersisih keberadaannya dengan warga pendatang lain (suku Batak, suku Jawa, etnis Tionghoa, dll). Hal ini menyebabkan budaya melayu perlahan-lahan mengalami stagnasi, kemunduran, dan bahkan hampir-hampir tidak dikenal oleh orang melayu sendiri.

Di pusat-pusat budaya melayu berada, tidak mudah lagi ditemukan bentuk-bentuk ekspresi budaya maupun benda-benda budaya. Peninggalan sejarah dan budaya sebagai bukti kegemilangan masa silam yang ada pun, kurang mendapat perhatian yang semestinya. Boleh dikata, budaya melayu saat ini berada dalam kondisi “retak menanti belah”. Di sisi lain, kesadaran baru akan kehidupan berkebudayaan membuat banyak orang melayu yang merantau ke negeri orang merindukan kembali kampung halaman, adat istiadat, ajaran, dan nilai-nilai yang terkandung dalam budaya leluhur. Pencarian identitas dan akar budaya sebagai orang melayu menjadi suatu kebutuhan yang rindu untuk dipenuhi.

Berdasarkan pertimbangan diatas maka studi penelitian ini nantinya dapat menata kawasan kota tua dengan memberikan batasan dan fungsi yang jelas sehingga karakter kawasan yang berbudaya melayu dapat dirasakan dalam kawasan kota tuanya. Disamping mewujudkan visi Provinsi Riau dan visi kota Pekanbaru, studi penelitian ini diharapkan dapat menghidupkan kembali budaya melayu, bukan dalam arti kebanggaan kulturalisme (primordialisme) sempit namun justru sebagai perekat kehidupan berbangsa dan bernegara yang secara faktual terdiri dari keanekaragaman suku dan budaya.

### **Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi**

Aksesibilitas sebagai tautan merupakan garis penghubung antara atraksi-atraksi atau elemen. Garis tersebut dibentuk oleh jalan, pedestrian ruang terbuka atau elemen penghubung secara fisik berhubungan dengan bagian kota. Wilayah studi dapat di akses melalui:

- **Dari arah utara**, yaitu dari bagian utara kota Pekanbaru dapat mencapai wilayah studi melalui Sungai Siak dan Jembatan Siak I;
- **Dari arah selatan**, yaitu melalui Jalan Panglima Undan dan Jalan Riau I;
- **Dari arah timur**, yaitu melalui Jalan Senapelan;

- **Dari arah barat**, yaitu melalui Jalan Perdagangan.

Pola sirkulasi jalan di wilayah studi adalah sebagai berikut:

**Tabel 1**  
**Pola Jaringan Jalan Wilayah Studi**

N	Nama Jalan	Jenis Jalan	ROW	Pola Sirkulasi
0				
1	Jl. Senapelan	Arteri Primer	17	2 arah
2	Jl. Merbau	Kolektor Primer	12	2 arah
3	Jl. Perdagangan	Kolektor Primer	12	2 arah
4	Jl. Kota Baru	Kolektor Primer	12	2 arah
5	Jl. Panglima Undan	Kolektor Primer	12	2 arah
6	Jl. Mesjid Raya	Kolektor Primer	12	2 arah
7	Jl. Saleh Abas	Arteri Primer	14	1 arah
8	Jl. Lingkungan	Jalan Lingkungan	-	-

*Sumber : Hasil Analisis*

Jenis sistem transportasi untuk mencapai wilayah studi adalah transportasi darat dan transportasi sungai. Transportasi darat di akses dengan moda angkutan umum darat seperti; oplet, bis kota dan taksi serta moda kendaraan pribadi seperti; kendaraan roda 2, 4 dan di atas roda 4. Sedangkan jenis fasilitas transportasi sungai untuk mencapai wilayah studi adalah dengan perahu penyeberangan yang diusahakan oleh masyarakat sekitar bantaran Sungai Siak.

Dari hasil survei visual yang dilakukan, lebar jalan yang menuju ke fungsi permukiman tidak perlu ditingkatkan karena unit perumahan sudah tidak memungkinkan untuk ditambah lagi karena keterbatasan lahan. Sedangkan untuk kualitasnya perlu ditingkatkan karena sudah banyak yang berlubang yang mengakibatkan kenyamanan berkendara menjadi berkurang. Bahkan dibeberapa ruas jalan lapisan *mixed* sudah tertutup dengan tanah.

Sedangkan jalan yang menuju ke fungsi perdagangan mengalami kemacetan pada *peak hour*. Hal ini dikarenakan pola penyebaran fungsi perdagangan berbentuk linear. Selain menyebabkan kemacetan pola penyebaran linear ini menimbulkan tidak teratur karena aktivitas perdagangan dilakukan menggunakan sebagian badan jalan. Untuk itu fungsi perdagangan akan dipindahkan berdekatan dengan *Triger/embrio* yang berdekatan dengan wilayah studi yaitu Pusat Wisata Belanja Pasar Bawah dan dibuat terpusat (*sentra*). Khusus untuk fasilitas perdagangan juga akan disediakan parkir khusus untuk pengunjung dan untuk bongkar muat barang. Pemusatan *sentra* perdagangan ini diletakkan berdekatan dengan Pasar Bawah juga didasari dengan pertimbangan bahwa akses di koridor ini memiliki ROW 12.

Untuk fungsi kawasan wisata bersejarah, kualitas kondisi jalan eksisting dan kapasitas jalan dinilai sudah cukup baik. Sedangkan akses yang menuju ke fungsi kawasan ini sudah jelas dengan dibangunnya *gate* oleh pemerintah kota Pekanbaru.

Trotoar harus dirancang untuk memungkinkan berbagai pejalan kaki untuk bergerak dengan aman, bebas dan tidak terintangi melalui lingkungan eksterior. "*Pedestrian dalam konteks perkotaan biasanya dimengerti sebagai ruang khusus untuk pejalan kaki dengan fungsi sebagai sarana pencapaian yang dapat melindungi pejalan kaki dari bahaya yang datang dari kendaraan bermotor*".

Sirkulasi pejalan kaki di sekitar wilayah studi terdapat di Jalan Senapelan, Jalan Kota Baru, Jalan Perdagangan dan Jalan Masjid Raya dengan lebar pedestrian 1 M. Konsentrasi arus lalu lintas pejalan kaki terdapat di sepanjang Jalan Kota Baru karena dekat dengan pusat pasar barang bekas.

Namun kondisinya kurang nyaman dimana sebagian jalur pedestrian ini digunakan oleh para pedagang barang bekas untuk menempatkan barang dagangannya. Hal ini tentu saja mengurangi kenyamanan pejalan kaki. Oleh karena itu maka untuk fungsi perdagangan barang bekas ini perlu dipindahkan secara terpusat yang berdekatan dengan pusat wisata belanja pasar bawah sehingga tidak mengganggu kelancaran sirkulasi pejalan kaki dan dapat memberikan alternatif belanja kepada pengunjung.

*Place imageability* adalah kualitas objek fisik yang memberikan kesan kuat bagi pengamat. Tempat atau lingkungan yang terbentuk dengan *imageability* tinggi akan mengandung bagian-bagian yang sangat jelas dan secara cepat dapat diterima oleh penghuni. Lingkungan yang terbentuk dengan sangat baik sangat bergantung pada elemen unik lingkungan terutama *path*. *Path* akan memberikan kontribusi strategis untuk membangun *imageability* jika bermakna, jelas dan tidak membingungkan.

Sirkulasi pejalan kaki untuk kawasan dengan fungsi wisata bersejarah dinilai sudah cukup baik. Namun daya tarik dikawasan wisata bersejarah ini dinilai kurang. Sehingga untuk kedepannya perlu dibuat suatu daya tarik berupa pusat informasi kebudayaan melayu, toko cenderamata dan lain-lain yang mendukung bangunan bersejarah dimana sirkulasi pejalan kaki diarahkan dapat mencapai bangunan bersejarah ini dengan mudah. Sehingga hubungan keruangan antara daya tarik dan bangunan

bersejarah dapat membentuk *place imageability* yang baik.

### **Analisis Penggunaan Lahan**

Berdasarkan Laporan Revisi Rencana Umum Tata Ruang (RUTRK) Kota Pekanbaru tahun 1994 - 2004, wilayah studi (Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Senapelan) termasuk kedalam Wilayah Pengembangan I yaitu wilayah yang diarahkan untuk pemerintahan, perdagangan, jasa/perkantoran, industri kecil, pendidikan dan perumahan. Fungsi ini juga diarahkan sesuai dengan visi pembangunan kota Pekanbaru sampai tahun 2020 yaitu "*Terwujudnya Pekanbaru sebagai pusat perdagangan dan pelayanan jasa yang handal dan terintegrasi di Asia Tenggara tahun 2020*".

Luas wilayah studi adalah 5,06 Ha, dengan persentase penggunaan lahan eksisting adalah perumahan (49,56 %), perdagangan dan jasa (25,88%), fasilitas (6,16%) dan lainnya (lahan tidak terbangun dan jalan) (18,4%).

Jenis perdagangan dan jasa yang ada di wilayah studi adalah sebagai berikut:

1. Aksesoris dan *spare part* mobil
2. *Spare part* kapal laut
3. Besi tua/bekas
4. Kedai kopi
5. Rumah makan
6. Toko grosir makanan kecil (*snack*)
7. *Furniture* kantor
8. Alat tulis kantor (ATK)
9. Perlengkapan dan peralatan rumah tangga
10. Toko keramik impor
11. Alat-alat elektronik
12. Tas, sepatu dan pakaian.
13. Kantor polisi
14. Rumah Bersalin dan balai pengobatan
15. Loket pembayaran listik
16. *Fotocopy*

Area perdagangan dan jasa di wilayah studi terdapat di sepanjang Jalan Saleh Abas, Jalan Senapelan, Jalan Kota Baru dan Jalan Panglima Undan. Jenis bangunannya adalah ruko dengan ketinggian 1 – 3 lantai dan unit bangunan semi permanen dengan ketinggian 1 – 2 lantai dan letaknya menyebar secara linear. Koridor Jalan Kota Baru dan Jalan Panglima Undan yang sebagian besar merupakan fungsi perdagangan barang bekas yang aktivitasnya menimbulkan kesan kumuh dan letaknya sangat dekat dengan fungsi permukiman. Fungsi bangunan ruko-ruko dan unit bangunan tersebut hanya digunakan sebagai tempat usaha saja dengan jam operasional

09.00 – 17.00 BBWI sehingga pada malam hari kondisi kawasan perdagangan dan jasa ini sepi.

Dengan kondisi fungsi perdagangan yang terlihat kumuh karena kondisi bangunan tidak tertata dengan baik dan tidak ada batasan yang jelas dengan fungsi perumahan serta kondisi fisik bangunannya yang semi permanen dan persebaran lokasi perdagangan yang menyebar secara linear, mengakibatkan karakter kawasan dan citra kota menjadi hilang. Oleh karena itu maka fungsi perdagangan ini di wilayah studi perlu diatur peruntukan lahannya. Dan untuk fungsi perdagangan di koridor Jalan Kota Baru dan Jalan Panglima Undan dipindahkan kesuatu tempat yang terpusat. Oleh karena itu maka untuk fungsi perdagangan barang bekas ini perlu dipindahkan secara terpusat yang berdekatan dengan pusat wisata belanja pasar bawah sehingga dapat memberikan alternatif belanja kepada pengunjung.

Permukiman di wilayah studi terletak di sepanjang Jalan Merbau, Jalan Perdagangan, Jalan Kota Baru dan sepanjang Sungai Siak. Kondisi permukiman di wilayah studi sebagian besar adalah permukiman semi permanen berbentuk panggung yang kurang terawat dan tidak teratur. Untuk permukiman di sepanjang Sungai Siak digunakan juga sebagai pelabuhan/tambatan kapal dan pergudangan milik pribadi.

Area permukiman di wilayah studi yang mengalami pertumbuhan pesat adalah area sepanjang bantaran Sungai Siak, hal ini disebabkan berbagai faktor antara lain:

- Aksesibilitas dan jarak ke pusat kota Pekanbaru yang relatif mudah dan dekat;
- Tidak jelasnya pengaturan peruntukan lahan dan status kepemilikan lahan.

Fungsi dan batasan kawasan perumahan di wilayah studi pada saat ini tidak jelas. Dimana fungsi permukiman ini bercampur baur dengan fungsi perdagangan. Selain itu permukiman ini dinilai kurang mencerminkan nuansa kota tua Melayu. Hal ini dapat dilihat dan dirasakan dari kondisi yang ada pada saat ini. Dimana bangunan perumahan, *street furniture* dan hal-hal lain sebagai penunjang nuansa kota tua Melayu hampir tidak dapat dirasakan lagi. Untuk itu dirasakan perlu untuk mengembalikan ciri khas lokal kebudayaan Melayu sebagai daya tarik terhadap kawasan ini. Oleh karena itu fungsi perumahan ini perlu ditata sehingga jelas pola pemanfaatan ruangnya. Dengan cara membuat *barrier*, baik berupa taman dan jalur hijau, agar dapat memberikan nuansa yang lebih *private*.

Masalah permukiman di sepanjang bantaran Sungai Siak tersebut harus segera dapat diatasi/dipecahkan agar tidak menambah buruk kualitas lingkungan atau terjadinya pencemaran Sungai Siak. Penataan kawasan bantaran Sungai Siak di wilayah studi bisa dilakukan melalui pendekatan peningkatan kualitas lingkungan.

Semakin tinggi kepadatan penduduk di suatu wilayah semakin penting kebutuhan akan ruang terbuka hijau publik sebagai penyeimbang. Ruang terbuka hijau perlu dibuat, yang berfungsi sebagai pembatas antar fungsi permukiman dan perdagangan yang ada di kawasan ini sehingga pola penggunaan lahan menjadi jelas selain sebagai ruang publik.

Bantaran Sungai Siak seharusnya digunakan sebagai jalur hijau, namun saat ini masih merupakan kawasan permukiman semi permanen dan berfungsi juga sebagai pelabuhan dan pergudangan milik pribadi. Untuk itu permukiman disepanjang bantaran sungai Siak perlu ditata ulang dengan membuat jalur hijau sepanjang bantaran sungai.

Untuk koridor disepanjang jalan Panglima Undan diarahkan sebagai ruang terbuka hijau publik dengan pola linear. Hal ini sesuai dengan rencana pembuatan Jembatan Siak III yang menghubungkan bagian utara (Kecamatan Rumbai) dengan wilayah studi. Untuk itu pemerintah kota Pekanbaru telah melakukan pembebasan lahan di sepanjang koridor ini.

### **Analisis Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Jenis fasilitas yang ada di wilayah studi saat ini adalah sebagai berikut:

1. SMK Muhammadiyah Teknik & Industri, terletak di Jalan Senapelan.
2. SMU Nurul Falah, terletak di Jalan Masjid Raya.
3. Rumah Bersalin & Balai Pengobatan, terletak di Jalan Kota Baru.
4. Kantor Polisi, terletak di Jalan Senapelan dan Jalan Saleh Abas.
5. Pos Polisi di Jalan M. Yatim.
6. Kantor Bea Cukai terletak di Jalan Saleh Abas, dekat dengan Pelabuhan barang kota Pekanbaru.
7. Mesjid Raya Sultan Abdul Jalil Alaudin.
8. Mushola

Berdasarkan proyeksi jumlah penduduk di wilayah studi pada tahun 2010 berjumlah 1.378 jiwa. Untuk itu sesuai standar kebutuhan fasilitas yang disusun oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya maka perlu: lingkungan tempat bermain (20 – 50 keluarga atau 100 - 200 penduduk) dengan luas ruang terbuka untuk tempat bermain 200 m<sup>2</sup>.

Disekitar wilayah studi sudah terdapat fasilitas umum dan sosial dan dapat diakses dengan mudah. Sehingga di dalam wilayah studi fasilitas umum dan sosial tidak perlu ditambah lagi.

### **Analisis Utilitas**

Pelayanan listrik di wilayah studi telah menjangkau seluruh wilayah. Terdapat gardu listrik di Jalan Merbau, Jalan Senapelan dan Jalan Perdagangan. Sedangkan untuk proyeksi kebutuhan listrik di kawasan ini sudah mencukupi untuk kebutuhan kedepannya, dimana setiap unit permukiman telah memiliki fasilitas listrik sebesar 1300 Watt. Sedangkan untuk unit perdagangan yang ada dinilai cukup karena berdasarkan hasil survei jenis perdagangan yang ada tidak memerlukan pasokan arus listrik yang banyak dan beroperasi hanya dari jam 09.00 – 17.00 BBWI.

Pelayanan air bersih dari PDAM di wilayah perencanaan khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sepanjang bantaran Sungai Siak perlu ditingkatkan. Hal ini dapat dilihat dari kondisi air bersih dari PDAM buruk (berwarna kuning dan terdapat endapan). Namun hal ini tidak berdampak besar kepada masyarakat yang tinggal di kawasan ini karena terdapat sumur air tanah di beberapa tempat dalam kawasan ini. Rata-rata kedalam sumur tanah berkisar antara 100 – 300 M dengan kualitas air yang sangat jernih dan panas.

Setiap unit perdagangan yang ada di kawasan ini menggunakan air tanah. Ditambah lagi dengan jam operasional hanya dari jam 09.00 – 17.00 BBWI maka masyarakat di kawasan ini tidak merasa terganggu dengan kualitas air dari PDAM. Begitu juga dengan setiap unit permukiman yang rata-rata memiliki sumur air tanah, sedangkan untuk yang tidak memiliki sumur air tanah dapat mengambil di sumur air tanah umum dengan tidak dipungut bayaran.

Pelayanan jaringan telekomunikasi di wilayah studi telah terpenuhi oleh PT. TELKOM untuk setiap unit yang ada di kawasan ini, baik unit permukiman dan perdagangan. Hal ini ditambah lagi dengan semakin memasyarakatnya *Hand Phone* (HP) yang semakin memudahkan komunikasi antar warga. Untuk itu untuk fasilitas komunikasi tidak perlu adanya penambahan karena jalur *line* telepon telah mencakup diseluruh kawasan ini.

Sistem jaringan drainase yang ada di wilayah studi adalah sebagai berikut:

1. Sungai Siak sebagai pembuangan utama drainase kota.

2. Sungai Senapelan I dan Sungai Senapelan II sebagai saluran drainase primer.
3. Saluran drainase sekunder terdapat di Jalan Saleh Abas, Jalan Senapelan, Jalan Mesjid Raya dan Jalan Kota Baru bagian timur.
4. Saluran drainase tersier terdapat di Jalan Kota Bari bagian barat, Jalan Panglima Undan, Jalan Perdagangan dan Jalan Merbau.
5. Daerah sub basin yaitu pompa pengendali banjir yang letaknya dekat dengan Jalan Merbau bagian barat atau di pinggir Sungai Siak.

Dengan dibangunnya pintu air pengendali banjir maka kawasan ini merupakan wilayah yang bebas banjir dan sangat berpotensi untuk dikembangkan. Namun saluran drainase yang di beberapa ruas jalan yaitu Jalan Kota Baru dan Jalan Perdagangan perlu diperbaiki kualitasnya. Kondisi saluran drainase diruas jalan ini masih tidak lancar akibat pembuangan sampah kedalam saluran. Keadaan ini ditambah lagi dengan tertutupnya saluran drainase akibat penimbunan tanah oleh masyarakat sehingga air tidak mengalir sama sekali.

Untuk itu maka diperlukan suatu saluran drainase yang permanen (beton) sehingga saluran drainase ini nantinya tidak ditimbun lagi oleh masyarakat dan memberikan penyuluhan kepada masyarakat untuk tidak membuang sampah kedalam saluran drainase. Untuk jenis saluran drainase berdasarkan hasil survei perlu dibuat jenis saluran tertutup sehingga dapat digunakan sebagai *on street parking* dan mencegah masyarakat untuk tidak membuang sampah kedalam saluran drainase.

Aktivitas pengelolaan sampah merupakan perencanaan yang mencakup elemen sumber timbulan, pewadahan, pengumpulan, pemindahan dan pengangkutan, serta proses pembuangan akhir.

Berdasarkan hasil survei ke daerah perencanaan sampah dan hasil buangan baik dari fungsi permukiman dan fungsi perdagangan sudah memiliki sistem yang dilakukan dengan baik. Dimana setiap unit perumahan telah memiliki bak sampah yang akan diangkut setiap harinya sebanyak 2 (dua) kali ke TPS yang terletak di Jalan M.Yatim yang merupakan TPS untuk kawasan ini. Untuk itu setiap unit permukiman dan perdagangan dipungut bayaran yang besarnya telah ditentukan oleh suku dinas kebersihan kota Pekanbaru.

Oleh karena itu fasilitas persampahan pada kawasan ini tidak perlu ditambah karena

telah berjalan dengan baik dan telah dimiliki setiap unit perumahan dan perdagangan.

### **Potensi dan Masalah**

Dari hasil analisis di atas dapat disimpulkan bahwa potensi dan masalah di wilayah studi adalah:

#### **A. Potensi Wilayah Studi**

- ✓ Wilayah studi merupakan kawasan kota tua Pekanbaru;
- ✓ Wilayah studi sangat strategis dan memiliki akses pencapaian yang tinggi, baik dari arah sungai maupun dari arah pusat kota;
- ✓ Wilayah studi memiliki potensi pengembangan ekonomi yaitu pusat perdagangan barang bekas;
- ✓ Lokasi wilayah studi dekat dengan *Triger/embrio* ekonomi yaitu pusat wisata belanja pasar bawah;
- ✓ Wilayah studi sangat berpotensi untuk pengembangan kawasan wisata sejarah dan perdagangan dan jasa;

#### **B. Masalah Wilayah Studi**

- ✓ Tidak adanya batasan fungsi yang jelas di wilayah studi yang menyebabkan kawasan ini kehilangan identitas sebagai kawasan kota tua;
- ✓ Kualitas lingkungan permukiman yang tidak tertata dengan baik dan terkesan kumuh karena merupakan bangunan semi permanen yang berada di bantaran Sungai Siak;
- ✓ Tidak adanya garis sempadan sungai sebagai daerah penyeimbang lingkungan;
- ✓ Tidak adanya Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagai ruang publik;

### **Konsep Penggunaan Lahan**

Konsep penggunaan lahan dimaksudkan untuk menciptakan pola pemanfaatan ruang yang mampu menjadi wadah bagi berlangsungnya berbagai kegiatan penduduk serta keterkaitan fungsional antar kegiatan. Sehingga tercipta keserasian antara satu kegiatan dengan kegiatan yang lain serta tetap menjaga kelestarian lingkungan. Konsep penggunaan lahan disesuaikan dengan potensi dan masalah dari wilayah studi.

Konsep penggunaan lahan ini juga diarahkan untuk mewujudkan visi dan misi kota Pekanbaru 2021 "*Sebagai Pusat Perdagangan dan Pelayanan Jasa yang Handal dan Terintegrasi di Asia Tenggara*" serta visi Provinsi Riau 2020, yaitu: "*Untuk Mewujudkan Provinsi Riau Sebagai Pusat Perekonomian dan Kebudayaan Melayu Se-Asia Tenggara Pada*

*Tahun 2020 yang Didukung oleh Masyarakat yang Dinamis, Beragama dan Sejahtera Secara Lahir dan Batin*".

Dimensi waktu perencanaan penentuan pola penggunaan lahan di wilayah studi ini sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Pekanbaru, yaitu hingga tahun 2010. Penentuan pola pemanfaatan ruang ini diharapkan mampu membentuk karakter kawasan dan identitas kawasan sehingga citra kota di kawasan kota tua ini terwujud. Dengan terbentuknya citra kota diharapkan terwujudnya penataan ruang yang mampu memperbaiki kondisi wilayah studi pada saat ini dan mampu meningkatkan keamanan, kenyamanan dan memberikan pelayanan yang lebih baik.

Pemukiman yang ada di wilayah studi pada umumnya sudah tertata dan dibangun dengan baik. Namun kondisi permukiman ini perlu ditingkatkan dengan upaya:

- ✓ Penetapan fungsi permukiman di bagian barat wilayah studi, yaitu di sepanjang Jalan Merbau, Jalan Kota Baru dan Jalan Perdagangan
- ✓ Peningkatan kualitas lingkungan
- ✓ Kontrol bangunan yang menetapkan KDB (Koefisien Dasar Bangunan dan KT (Ketinggian Bangunan)
- ✓ Pola pengembangan permukiman harus terintegrasi antara permukiman lama dan unit yang dipindahkan sehingga tercipta keserasian dan dapat dihindari kerawanan sosial akibat adanya kesenjangan.

Konsep pengembangan untuk fungsi permukiman ini adalah dengan peningkatan kualitas jalan sehingga menjadi pemicu pertumbuhan. Kawasan permukiman ini dikembangkan dengan sistem *neighborhood unit*. Dimana hal ini dilakukan untuk mengurangi kesenjangan sosial yang terjadi antara permukiman mewah, sedang dan kumuh. Selain itu konsep permukiman ini harus saling terintegrasi dengan fungsi-fungsi lain di dalam wilayah studi.

Konsep fungsi perdagangan ini diarahkan menjadi suatu sentra perdagangan. Dengan letak yang berdekatan dengan *triger/embrio* ekonomi yang telah ada di kawasan ini, maka digunakan konsep pedestrian, dimana setiap pengunjung yang datang dapat berkunjung dari suatu tempat perdagangan ketempat perdagangan yang lain.

Unsur budaya Melayu dalam konsep fungsi perdagangan ini dapat divisualisasikan melalui bentuk bangunan seperti yang dapat dilihat pada bangunan pusat belanja wisata Pasar Bawah pada saat ini. Pengaturan tata letak dan



arsitektur bangunan (*Building Code*) merupakan hal yang penting dilakukan agar ciri khas/karakter kawasan perdagangan dapat lebih dimunculkan sehingga dapat lebih menarik bagi para pengunjung.

Kawasan perdagangan ini dilengkapi dengan pengembangan lansekap berupa taman-taman yang dilengkapi dengan pedestrian agar memberikan kenyamanan bagi para pejalan kaki.

Kegiatan industri yang dikembangkan adalah industri perpetakan kecil dengan menggunakan teknologi madya, tidak berpolusi dan tidak bau. Agar kegiatan industri yang dikembangkan dapat memberi manfaat terhadap masyarakat setempat maka perlu upaya pemberdayaan dan peningkatan keterampilan bagi masyarakat yang berminat bekerja pada sektor ini, meningkatkan produktivitas tenaga kerja serta usaha untuk meningkatkan penguasaan teknologi yang digunakan. Selain itu untuk menunjang pengembangan kegiatan industri tersebut perlu ditunjang dengan kelengkapan sarana dan prasarana pendukung seperti pelabuhan, peningkatan aksesibilitas yang baik dan air bersih.

Kawasan wisata sejarah ini kedepannya akan dijadikan sebagai *landmark* pada kawasan kota tua ini. Fungsi wisata sejarah yang antara lain Mesjid Raya Sultan Abdul Jalil Alaudin dan Makam Marhum Pekan ini adalah sebagai identitas wilayah studi.

Pengembangan kawasan wisata sejarah dimaksudkan untuk mempertahankan budaya Melayu dan kawasan Kota Tua. Hal ini didukung dengan adanya fasilitas pendukung seperti: pusat budaya dan kesenian masyarakat Melayu, pusat informasi budaya melayu, *handycraft center*, dan pusat penjualan oleh-oleh.

Selain menarik wisatawan lokal, fungsi wisata sejarah dimaksudkan dapat menarik wisatawan regional, nasional, maupun internasional sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi kawasan ini.

Konsep ruang terbuka hijau didasari oleh kesadaran akan pentingnya ruang terbuka publik (*Open Space*). Oleh karena itu pengembangan konsep ruang terbuka hijau selain berfungsi sebagai paru-paru kota dan untuk meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan juga berfungsi sebagai ruang untuk berinteraksi sosial yang mencerminkan keramahan warga Melayu. Kondisi eksisting diwilayah studi sama sekali tidak terdapat ruang hijau kota. Baik berupa jalur hijau kota, taman lingkungan dan zona penyangga.

Bantaran Sungai Siak seharusnya digunakan sebagai jalur hijau, namun saat ini masih merupakan kawasan permukiman semi permanen dan berfungsi juga sebagai pelabuhan dan pegudangan milik pribadi. Untuk itu permukiman disepanjang bantaran Sungai Siak perlu ditata ulang dengan membuat jalur hijau sepanjang bantaran sungai.

Koridor disepanjang Jalan Panglima Undan diarahkan sebagai ruang terbuka hijau publik dengan pola linear. Hal ini sesuai dengan rencana pembuatan Jembatan Siak III yang menghubungkan bagian utara (Kecamatan Rumbai) dengan wilayah studi. Untuk itu pemerintah kota Pekanbaru telah melakukan pembebasan lahan disepanjang koridor ini.

### **Kesimpulan**

Kesimpulan ini diperoleh setelah dilakukannya tahapan pengkajian analisis sehingga dapat diketahui pola penggunaan lahan yang sesuai untuk wilayah studi. Pola penggunaan lahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Zona Kawasan Wisata Sejarah
2. Zona Perdagangan dan Pergudangan
3. Zona Perumahan Deret
4. Zona Perumahan Renggang
5. Zona Industri Perpetakan Kecil
6. Zoan Ruang Terbuka Hijau Lindung
7. Zona Ruang Terbuka Hijau Binaan

Penetapan pola penggunaan lahan kawasan Kampung Bandar dan Kampung Dalam yang direkomendasikan menghasilkan batasan fungsi-fungsi di dalam wilayah studi dengan jelas. Dengan penetapan pola penggunaan lahan yang jelas batasan dan fungsinya di kawasan Kampung Bandar dan Kampung Dalam maka diharapkan dapat:

- Memberikan alternatif pemikiran kepada Pemerintah Kota Pekanbaru dalam menentukan pola pemanfaatan ruang perkotaan khususnya kawasan Kelurahan Kampung Bandar dan Kelurahan Kampung Dalam Kecamatan Senapelan;
- Mewujudkan ciri khas dan karakteristik sebagai kawasan pariwisata dan kawasan wisata belanja di kota Pekanbaru.

### **Daftar Pustaka**

Andrew R. Cecil. *Proceeding of the Eighth Institute on Planning and Zoning, The Southwestern Legal Foundation Municipal Legal Studies Center Dallas – Texas September 25-26, 1969*. New York, Mathew Bender. 1970.

- BS Kusbiantoro, Djoko Sujarto, Tommy Firman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Bandung, BPI-ITB. Bandung. Maret 2001.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Direktorat Jenderal Penataan Ruang. *Kriteria Lokasi dan Standar Teknis Kawasan Budidaya*. Jakarta. 2002.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Direktorat Jenderal Penataan Ruang. *Pedoman Penyusunan Aturan Pola Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan*. Jakarta. 2002.
- Dinas Perumahan Pemerintah Daerah DKI Jakarta. *Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan*. Jakarta. 1993.
- Djoko Sujarto. *Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik*. Jakarta, Bhratara Karya Aksara. 1985.
- F. Stuart Chapin Jr., Edward J. Kaiser, David R. Godschalk,. *Urban Land Use Planning*. University of Illinois. 1979.
- Herbert G. Kariel, Patricia E. Kariel. *Explorations in Geography*. Massachusetts, Addison – Wesley. 1972.
- Indartoyo. *Proceedings Seminar Nasional Pembangunan dan Pengembangan Kota Baru yang Berorientasi Pada Kewirausahaan, Studi Kasus: Kelapa Gading*. Jakarta, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Trisakti. Jakarta. 2005.
- James Holston. *The Modern City*. Chicago, The University of Chicago. 1989.
- J.De. Chiara. LE Koppelman. 1978. *Standar Perencanaan Tapak (Terjemahan)*. Jakarta, Erlangga. Cetakan ketiga
- J.De. Chiara. LE Koppelman. *Time Saver Standars for Site Planning*. New York, Mcgraw Hill. 1984.
- Kuncoro, M. *Metode Riset untuk Bisnis & Ekonomi: Bagaimana Meneliti & Menulis Tesis?*. Jakarta, Erlangga. 2003.
- Larry s. Bourne. *Internal Structure of The City, Reading on Space and Environment*. New York, Oxford University. 1971.
- N Khublall, Belinda Yuen. *Depelopment Control and Planning Law Singapore*. Singapore, Longman. 1991.