

Identifikasi Potensi Pengembangan Jalan Yos Sudarso sebagai Koridor Komersial di Kota Gombong dengan Pendekatan Karakteristik Ruang Fisik

Prayogi Nusa Bakti⁽¹⁾, Bambang Hari Wibisono ⁽²⁾,

¹prayogi.nusa.bakti@mail.ugm.ac.id

²wibisono@ugm.ac.id

Abstract

Yos Sudarso street is a primary arterial class road located in Gombong City. This road connects between national activity centers in the south of Java Island. The location of this road divides an area of the Gombong area and becomes an important road corridor for the area. This has an impact on commercial activities in the road corridor. As a result, the physical condition of the street corridor space is dominated by rows of buildings that have commercial functions and purposes such as trade. Some are shops, stalls, restaurants, kiosks, markets, offices and others. This makes Yos Sudarso street corridor has great potential to be developed into a commercial corridor. However, what is not yet known is the potential of the Yos Sudarso street corridor as a commercial corridor from a physical point of view. Therefore it is necessary to identify the physical space in the corridor. Identification of the physical space of the corridor requires several aspects that affect the condition of the corridor space. In general, a commercial corridor is composed of a room with an elongated shape and is flanked by rows of buildings on both sides. The two rows of buildings generally have land uses as trade centers. The characteristics of the building in general can be easily identified through the appearance of the building itself. Meanwhile, the spatial characteristics of commercial corridors generally have strong intimacy, for example, there are no barriers between walking space and static spaces at the edge of the corridor, making it easier for interaction between corridor users and the surrounding environment. This is the hallmark of a commercial corridor. This study aims to identify the potential for the development of the Jalan Yos Sudarso corridor as a commercial corridor in Gombong City. The research variables are used to find the potential for Yos Sudarso street corridor so that in conclusion it can be known what the Yos Sudarso Street corridor will look like if it is to be developed as a commercial corridor.

Keywords: Corridor, Commercial, Characteristics, Physical Space

Abstrak

Jalan Yos Sudarso merupakan jalan kelas arteri primer yang terletak di Kota Gombong. Jalan ini menghubungkan antar pusat kegiatan nasional di selatan Pulau Jawa. Letak jalan ini membelah sebuah kawasan wilayah Gombong dan menjadi koridor Jalan penting untuk kawasan tersebut. Hal ini berdampak kepada aktivitas komersial pada koridor jalan tersebut. Akibatnya, keadaan fisik ruang koridor jalan didominasi oleh deretan bangunan yang memiliki fungsi dan tujuan komersial seperti perdagangan. Beberapa berupa pertokoan, warung, restoran, kios, pasar, perkantoran dan lain-lain. Hal tersebut menjadikan koridor Jalan Yos Sudarso memiliki potensi besar untuk dikembangkan menjadi sebuah koridor komersial. Namun hal yang belum diketahui adalah bagaimana potensi koridor Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial dari segi fisik ruangnya. Oleh karena itu diperlukan identifikasi terhadap ruang fisik pada koridor tersebut. Identifikasi ruang fisik koridor membutuhkan beberapa aspek yang mempengaruhi kondisi ruang koridor. Pada umumnya sebuah koridor komersial tersusun dari sebuah ruang dengan bentuk memanjang dan diapit oleh deretan bangunan pada kedua sisinya. Kedua deretan bangunan tersebut umumnya memiliki tata guna lahan sebagai pusat-pusat perdagangan. Karakteristik bangunan pun pada umumnya dapat diidentifikasi dengan mudah melalui tampilan bangunan itu sendiri. Sedangkan sifat keruangan dari koridor komersial pada umumnya memiliki keintiman yang kuat misalnya, tidak ada pembatas antara ruang gerak jalan dengan ruang-ruang statis di tepi koridor sehingga memudahkan interaksi antar pengguna koridor dengan lingkungan sekitar. Hal tersebut merupakan ciri khas dari sebuah koridor komersial. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi potensi pengembangan koridor Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial di Kota Gombong. Variable-variabel penelitian digunakan untuk menemukan potensi koridor Jalan Yos Sudarso sehingga pada kesimpulannya dapat diketahui seperti apakah koridor Jalan Yos Sudarso jika akan dikembangkan sebagai koridor komersial.

Kata kunci: Koridor, Komersial, Karakteristik, Fisik Ruang

1. Pendahuluan (spasi 12pt after subtitle)

Kegiatan ekonomi pada suatu tempat akan meningkat seiring terdapat banyaknya aktivitas perdagangan pada tempat tersebut. Guna lahan dan nilai lahan didominasi sebagai area komersial. Fenomena tersebut menyebabkan pemanfaatan ruang apakah itu sebuah permukiman penduduk ataupun area tertentu berubah fungsi menjadi area komersial. Pada tempat yang memiliki aktivitas perdagangan besar, koridor jalan akan menjadi padat karena koridor jalan terpecah menjadi dua fungsi yaitu fungsi transportasi dan fungsi komersial. Koridor jalan tersebut secara langsung membentuk sebuah ruang-ruang yang dapat digunakan sebagai wadah interaksi pengguna jalan dalam aktivitasnya. Khusus untuk bangunan yang bersinggungan langsung dengan koridor jalan tentunya didominasi oleh fungsi-fungsi komersial seperti pertokoan ataupun ruko-ruko. Hal ini menjurus kepada terbentuknya sebuah koridor jalan yang sifatnya lebih bertujuan untuk kegiatan perdagangan. Jenis koridor tersebut pada umumnya di sebut dengan koridor komersial.

Koridor komersial seharusnya mampu menarik lebih banyak pengunjung. Namun jika sebuah koridor tersebut tidak memiliki sebuah karakter tertentu maka pengguna jalan hanya akan melewati koridor tersebut begitu saja. Diperlukan sebuah pengembangan desain kepada kawasan sesuai dengan adanya potensi-potensi yang ditemukan.

Jalan Yos Sudarso di Kota Gombong secara fungsi merupakan jalan kelas arteria tau jalan nasional. Jalan tersebut berperan sebagai jalur transportasi antar berbagai wilayah dan kota di bagian selatan Pulau Jawa. Fungsi Jalan Yos Sudarso dapat dikatakan penting bagi Kota Gombong. Dengan adanya jalan tersebut, kegiatan dan aktivitas di Kota Gombong menjadi lebih hidup. Salah satu dampak tersebut adalah mengembangkannya aktivitas komersial berupa perdagangan pada area tersebut. Kecenderungan area pada ruang jalan tersebut dapat mengarah kepada terbentuknya sebuah koridor komersial.

Peran dan fungsi jalan Yos Sudarso di Kota Gombong tersebut didukung oleh kebijakan dalam RTRW Kabupaten Kebumen tahun 2011-2031 yang menetapkan Kawasan Gombong menjadi salah satu prioritas kawasan strategis dalam hal pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya. Gombong juga disebut menjadi salah satu dari beberapa kawasan dengan kategori ekonomi cepat tumbuh. Dalam BAB RTRW tersebut salah satunya berisi tentang rencana pengembangan jaringan jalan kabupaten. Jalan Yos Sudarso yang membelah Kawasan Gombong menjadi prioritas untuk menunjang kegiatan ekonomi masyarakat. Salah satu upaya untuk mewujudkannya adalah dengan cara menurunkan level jalan arteri yang membelah kawasan. Upaya tersebut adalah dengan mengalihkan jalan arteri kepada rencana pembangunan jalan lingkar pada selatan jalan arteri di Kota Gombong.

Berdasarkan adanya permasalahan di atas serta didukung oleh kebijakan pemerintah daerah dalam RTRW Kabupaten Kebumen tahun 2011-2031, maka bagaimanakan potensi pengembangan Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial perlu dilakukan penelitian studi dengan tujuan mencari potensi-potensi pengembangan Koridor Jalan Yos Sudarso yang melewati Kota Gombong menjadi sebuah koridor komersial. Dengan demikian akan tercipta kawasan koridor komersial yang lebih aktif, berkarakter, nyaman untuk berbelanja, bekerja, berekreasi dan bertempat tinggal sehingga menjadi kawasan destinasi di Kota Gombong.

2. Tinjauan Pustaka

Rob Krier (1979) dalam bukunya *Urban Space* menyatakan bahwa sebuah koridor komersial haruslah memiliki desain yang berbeda dari koridor hunian pada umumnya. Koridor komersial harus memiliki kelebaran yang lebih sempit. Memiliki visual yang baik antara pengamat dengan bangunan sehingga memudahkan keterlihatan display barang-barang yang berada di toko pada sepanjang koridor. Kemudian memiliki aksesibilitas yang baik untuk pengguna salah satunya seperti jalur pedestrian sehingga memungkinkan koridor tersebut selalu hidup.

Kirk R. Bishop (1989) dalam *Designing Urban Corridors* menyatakan bahwa koridor komersial ditandai dengan sebuah koridor di dalam area-area komersial menuju ke pusat urban yang terbentuk dari susunan bangunan-bangunan. Fungsi bangunan meliputi perkantoran, pusat-pusat pelayanan dan perdagangan barang dan jasa. Keadaan aktivitas manusia cenderung padat dengan jalan untuk transportasi kendaraan utama menuju ke kawasan kota. Tidak adanya pembatas antara ruang jalan dengan bangunan seperti misalnya pagar. Memiliki visual yang menarik perhatian pengguna koridor seperti fasad bangunan, arsitektur, ataupun signage. Memiliki keanekaragaman desain bangunan namun dengan memiliki kesamaan kesamaan seperti, material penyusun, skala, dan gaya dasar bangunan.

Dengan menyintesis beberapa teori diatas maka dapat dikatakan bahwa sebuah koridor komersial dapat dikatakan sebagai tempat area terjadinya aktivitas perdagangan barang dan jasa dengan bentuk koridor memanjang. Ciri khas koridor adalah diselimuti deretan kios atau toko berupa bangunan. Ciri khas visual adalah fasad bangunan yang variatif dari segi desain namun dengan dasar desain yang identik. Dari segi keruangan maka koridor komersial berbentuk strip atau bentuk pita

dengan jalan sebagai alas atau lantai dan bangunan sebagai sisi-sisinya. Antara jalan dan bangunan tidak memiliki batas-batas tertentu sehingga menjadi satu kesatuan ruang.

Dari penjabaran diatas, maka dapat ditarik inti-inti pokok gagasan antara lain, koridor komersial identik dengan fungsi bangunan komersial, dari segi tampak fasad bangunan memiliki desain arsitektur identik antar satu dengan yang lain. Dari segi keruangan maka adanya keintiman antara jalan dan toko-toko di sekelilingnya. Kriteria-kriteria tersebut dapat dijadikan sebagai variable-variabel penelitian untuk meneliti sebuah koridor yang lain. Permasalahan yang dijumpai pada koridor Jalan Yos Sudarso sebagai jalan utama yang memiliki potensi kearah komersial adalah belum adanya upaya untuk menggambarkan dengan jelas seperti apa koridor Jalan Yos Sudarso sebagai acuan untuk mengembangkan potensi terkait yang di jumpai pada koridor tersebut. Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat ditarik pertanyaan penelitian yaitu Bagaimana potensi pengembangan Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial di Kota Gombong?

3. Metode

Mengkaji karakteristik fisik koridor Jalan Yos Sudarso di Gombong merupakan upaya menjawab tujuan studi ini. Metodologi yang dilakukan adalah kualitatif dengan pendekatan rasionalistik sebagai penghubung penalaran analisis. Metode pengambilan sampel digunakan untuk memperoleh data tertentu yang digunakan dalam penelitian mengenai karakteristik adalah non probability sampling. Teknik analisis yang digunakan antara lain, analisis visual, dan analisis deskriptif empiris. Teknik analisis visual digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik fisik ruang di wilayah studi. Sedangkan analisis deskriptif empiris membuat visual yang sistematis, terbaru dan dapat dipertanggung jawabkan kebenaran, sifat, kondisi dan keadaan nyata.

Metode Pengumpulan Data

Studi lapangan akan dilakukan dengan pendekatan exlatory research yaitu melakukan tinjauan empirik tentang bagaimana prinsip-prinsip potensi pengembangan sebuah koridor komersial. Kemudian mengidentifikasi dan menganalisis potensi serta permasalahan kawasan untuk menemukan potensi pengembangan koridor komersial pada Jalan Yos Sudarso di Kota Gombong. Hasil studi akan menghasilkan kesimpulan yang menjelaskan bagaimana potensi pengembangan koridor Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial di Kota Gombong.

Metode Analisis Data

Metode analisis menggunakan metode teknik analisis visual dan analisis deskriptif empiris. Metode analisis visual menggunakan variable-variabel penelitian untuk menganalisis hasil temuan data-data visual berupa foto ataupun gambar peta. Metode deskriptif empiris digunakan untuk memberikan penjelasan dari metode analisis visual berdasarkan tinjauan teori terkait. Variabel-variabel penelitian menentukan kondisi-kondisi fisik ruang suatu koridor jalan yang dapat dijabarkan pada Tabel 1 dibawah ini.

Tabel.1 Variabel penelitian

| | Variabel 1 | Variabel 2 | Variabel 3 |
|---------------------|--|---|--|
| Variabel | Tata Guna Lahan (Land Use) | Fasad Bangunan | Pelingkup Ruang (Enclosure) |
| Sub-Variabel | - | Tampilan Fasad | Tinggi Bangunan |
| | | Langgam Arsitektur | <i>Setback</i> Bangunan |
| Parameter | Koridor komersial memiliki fungsi pusat perdagangan barang dan jasa, perkantoran, dan pusat-pusat pelayanan. Kirk R. Bishop (1989) | Desain koridor komersial memiliki tampilan menarik pengunjung. Rob Krier (1979) | Desain koridor komersial memiliki kelebaran yang lebih sempit atau intim. Rob Krier (1979) dan Mc Cluskey (1992) |
| Indikator | Fungsi Berupa (Komersial, Rumah Tinggal, Pendidikan, | Fasad Bangunan (Bentuk Atap, | W= Lebar (<i>Wide</i>) dan H = Tinggi (<i>Height</i>) |

| | | | |
|-------------------|---|---|---|
| | Kesehatan, Kantor Jasa, Rumah ibadah, Lain-lain) | Jenis/ Model Pintu dan Jendela, dan Jenis Material) Arsitektur (Modern dan Tradisional) | W/H < 0.5 = Sempit W/H < 3 = Normal/ Baik W/H > 3 = Lemah |
| Keterangan | Menentukan tata guna lahan atau fungsi bangunan pada koridor | Mengidentifikasi Tampilan dan Langgam Arsitektur Bangunan | Menentukan Sifat Keruangan diukur dari Rasio Ruang |

4. Hasil dan Pembahasan

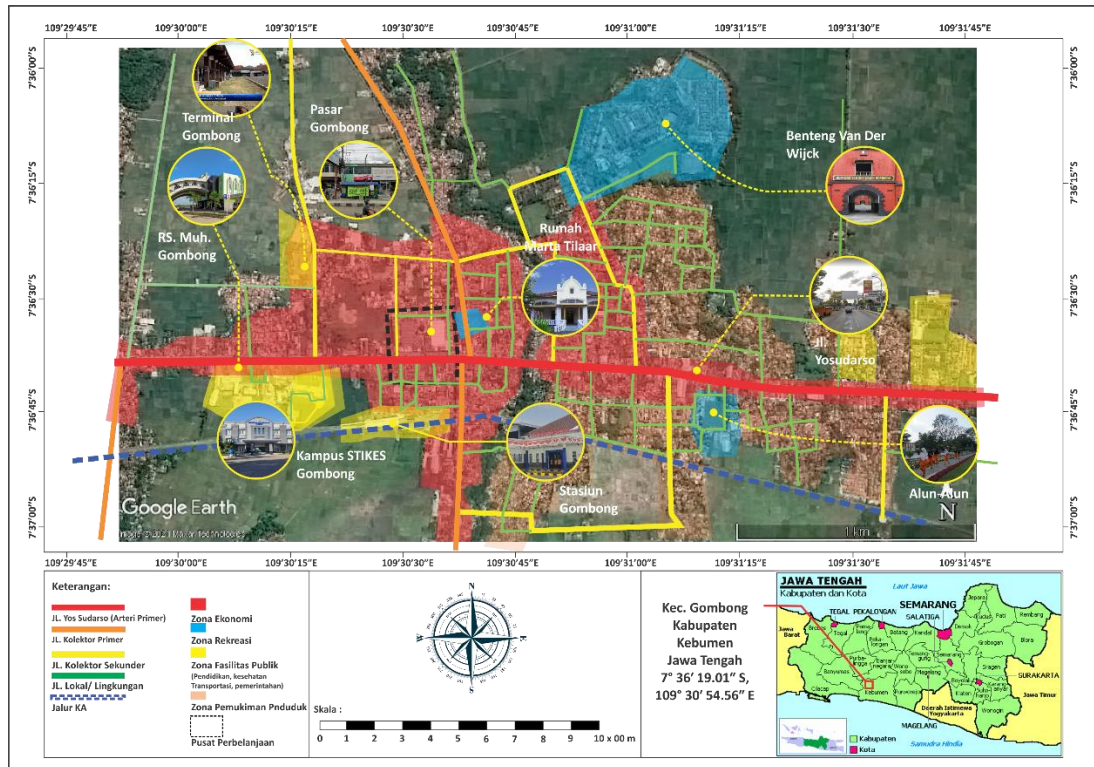
Tinjauan Fisik Koridor Jalan Yos Sudarso di Gombong

Jalan Yos Sudarso yang melewati kawasan gombong disangga oleh beberapa jalan-jalan kolektor serta jalan lokal atau lingkungan di sekitar. Jalan Yos Sudarso itu sendiri sebagai titik pencapaian pertama pada kawasan tersebut yang selanjutnya menghantarkan para pengunjung kepada titik-titik tertentu yang ada pada kawasan. Hal tersebut seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1. Dari keterangan tersebut mengindikasikan bahwa Jalan Yos Sudarso memiliki posisi melintang secara horizontal dan membentuk sebuah strip linier. Selain itu terdapat tempat-tempat vital pada kawasan yang dengan terdapatnya tempat tersebut, peran Jalan Yos Sudarso sangat diperlukan sebagai zona transportasi. Tempat-tempat vital tersebut antara lain: 1. Alun-alun Gombong, 2. Pasar Gombong, 3. Kampus Stikes dan Rumah Sakit Muhammadiyah Gombong. Tempat-tempat tersebut bersinggungan langsung dengan Jalan Yos Sudarso. Tempat-tempat tersebut dikategorikan juga kedalam fasilitas rekreasi, pusat perdagangan/komersial, dan fasilitas public berupa pendidikan dan kesehatan. Selain itu juga terdapat tempat-tempat yang tidak bersinggungan langsung dengan Jalan Yos Sudarso seperti: kompleks Benteng Van Der Wijk, Wisata Rumah Martha Tilaar, Stasiun KA Gombong, dan Terminal Bus Gombong.

Sementara itu, pada sepanjang Jalan Yos Sudarso didominasi fungsi-fungsi komersial berupa pertokoan, ruko, retail, warung dan sebagainya. Hal ini seperti ditunjukkan pada Gambar 1. Berdasarkan keterangan gambar tersebut sepanjang jalan Yos Sudarso memiliki kecenderungan fungsi komersial. Terdapat juga fungsi lain seperti: permukiman, rekreasi, dan fungsi fasilitas public seperti transportasi, pendidikan, kesehatan, dan fasilitas kantor pemerintah.

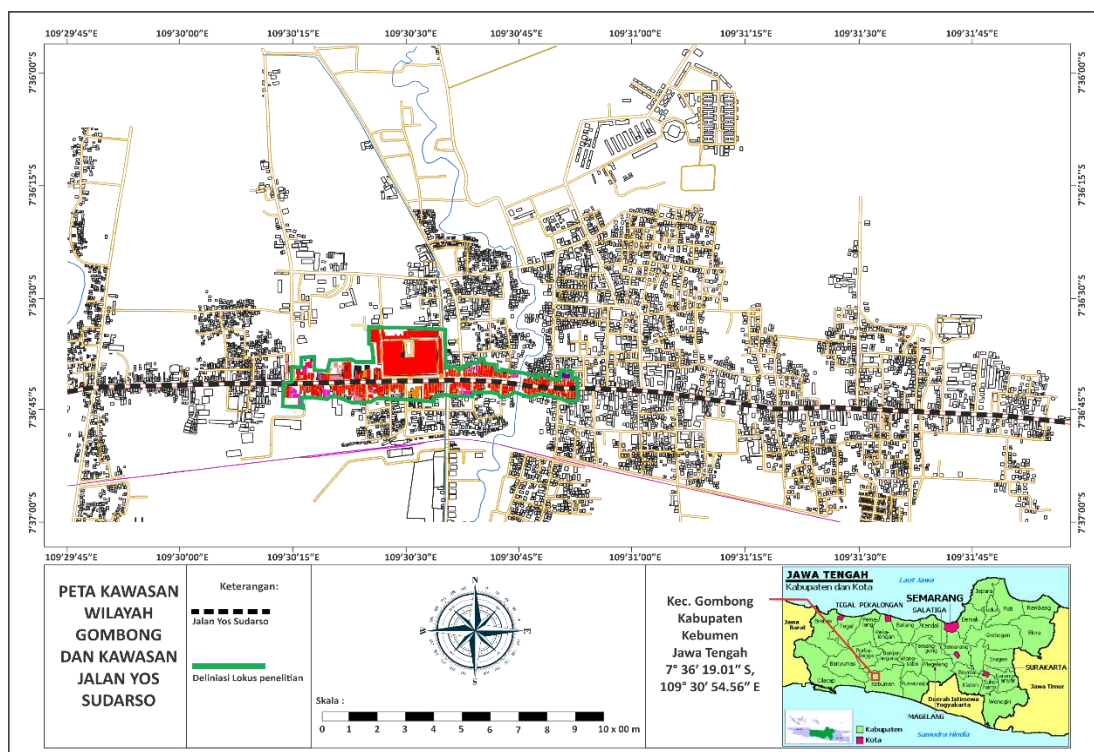
Gambar 1 menunjukkan kondisi kawasan Kota Gombong yang ditampilkan melalui peta kawasan. Terdapat beberapa zona pada kawasan Kota Gombong. Zona-zona tersebut didapatkan melalui survey dan pengamatan langsung. Berdasarkan gambar 1 maka zona merah menunjukkan zona dominasi fungsi ekonomi. Terdapat juga zona-zona lain seperti zona rekreasi, zona fasilitas public, dan zona permukiman penduduk.

Zona dominan ekonomi lebih terkumpul di area Pasar Gombong karena tempat tersebut merupakan titik pusat kegiatan perdagangan di Kota Gombong. Hal tersebut berpengaruh kepada lingkungan di sekitar khususnya pada koridor Jalan Yos Sudarso yang ditandai dengan banyaknya bangunan-bangunan pertokoan pada area tersebut. Oleh karena itu lokus penelitian berada pada pusat-pusat perdagangan di koridor Jalan Yos Sudarso seperti ditunjukkan pada Gambar 1.



Gambar 1. Kondisi Fisik Kawasan Gombong. Sumber: Google Earth, 2021

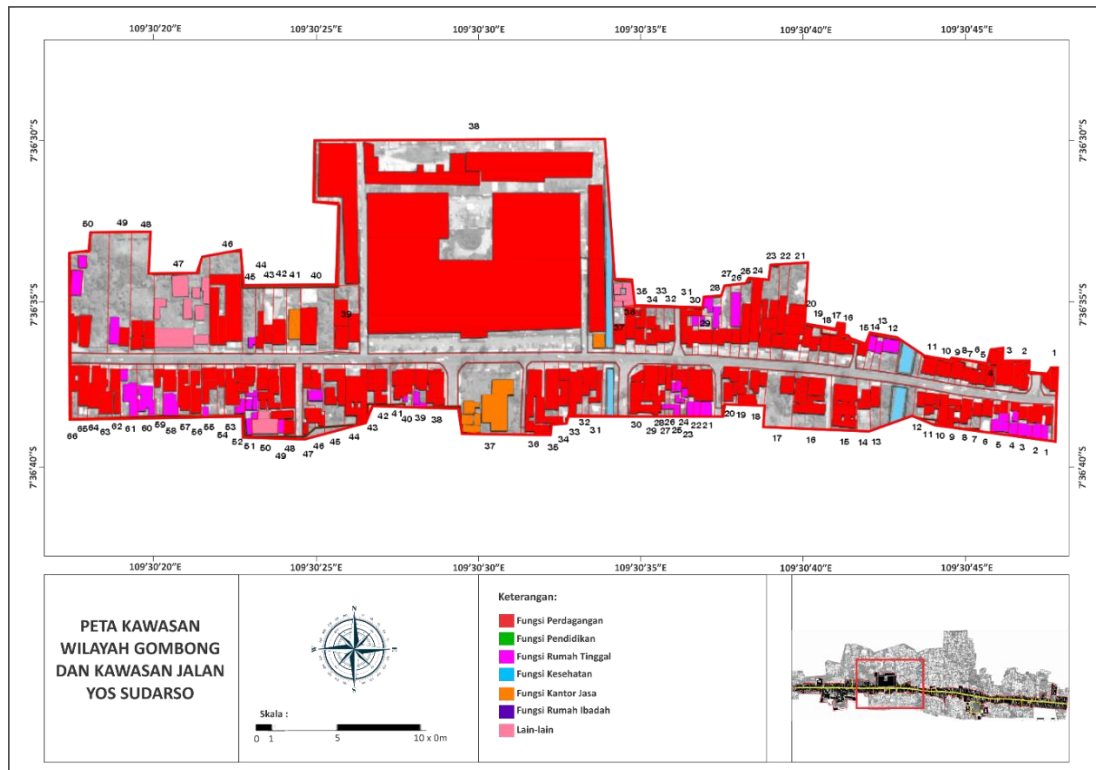
Potensi area komersial paling dominan berada di sekitar Pasar Gombong. Oleh karena itu, pemilihan lokus penelitian seperti yang ditunjukkan pada Gambar 2 dibawah ini. Penggal jalan tersebut terbentang sepanjang 800 meter. Deliniasi atau batas diambil sebanyak satu lapis bangunan atau persil yang berada pada koridor Jalan Yos Sudarso. Jumlah bangunan sebanyak 116 unit bangunan. Pada sisi sebelah utara terdapat 50 unit bangunan sedangkan sisi sebelah selatan terdapat 66 unit bangunan.



Gambar 2. Lokus Penelitian Jalan Yos Sudarso dan Kawasan Gombong. Sumber: Google Earth, 2021

Tata Guna Lahan (*Land Use*)

Sebuah koridor komersial memiliki dominasi fungsi dominan dalam sektor komersial atau ekonomi. Hal tersebut ditandai dengan adanya tata guna lahan yang sebagian besar adalah bangunan-bangunan pertokoan, kios-kios, restoran, perkantoran dan sebagainya. Dalam menemukan karakteristik ruang fisik Koridor Jalan Yos Sudarso perlu diketahui terlebih dahulu seperti apakah fungsi guna lahan pada Koridor Jalan tersebut. Telah diketahui bahwa sebagian besar pada Koridor Jalan jalan Yos Sudarso memiliki fungsi guna lahan sebagai tempat komersial. Hal ini seperti ditunjukkan pada gambar 2 dibawah ini. Selain itu terdapat fungsi lain diantaranya: Pendidikan, Kesehatan, Rumah Tinggal, Jasa, Rumah Ibadah, dan lainnya.



Gambar 3. Sebaran Guna lahan pada Koridor Jalan Yos Sudarso. Sumber: Google Earth, 2021

Berdasarkan gambar 2, maka guna lahan secara data akan diperoleh dengan hasil seperti ditunjukkan pada Tabel 2 dibawah ini:

Tabel 2. Tata Guna Lahan Pada Koridor Jalan Jalan Yos Sudarso.
Sumber: Analisis Penulis, 2021

| No | Fungsi | Jumlah/Total Jumlah | Jumlah (%) |
|----|------------|---------------------|------------|
| 1 | Komersial | = 105/116 | = 90% |
| 2 | Pendidikan | = 0/116 | = 0% |
| 3 | R. Tinggal | = 6/116 | = 5% |
| 4 | Kesehatan | = 0/116 | = 0% |
| 5 | K. Jasa | = 2/116 | = 1.7% |
| 6 | R. Ibadah | = 0/116 | = 0% |
| 7 | Lain-lain | = 1/116 | = 0.8% |

Fasad Bangunan

Fasad bangunan pada umumnya merupakan sebuah tampilan dari masa bangunan. Tampilan bangunan pada umumnya dipengaruhi oleh gaya/ langgam arsitektur bangunan, tujuan dan fungsi bangunan dan faktor lain seperti oleh sosial dan budaya. Tujuan dan fungsi bangunan komersial pada umumnya berupa: Retail, Supermarket, Pertokoan (pakaian, makanan, motor-transportasi, peralatan elektronik), Pusat Perbelanjaan, Perkantoran komersial, Layanan Jasa (service, laundry dll). Ciri khas bangunannya memiliki bukaan besar pada fasadnya terutama pintu atau jendela lebar. Hal tersebut bertujuan untuk mengundang pengunjung melalui transparansi fasad depan tersebut. Sehingga apa yang ada di dalam bangunan komersial tersebut terlihat lebih mudah dari luar.

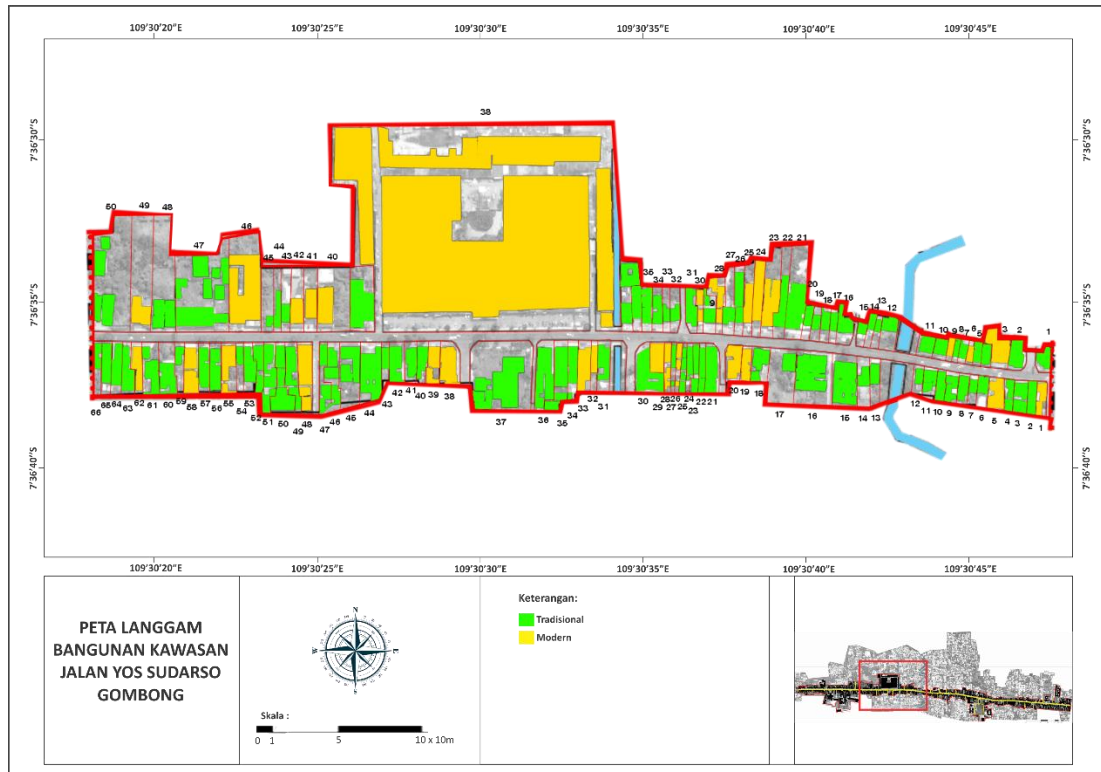


Gambar 4. Foto Fasad Selatan Koridor Jalan Yos Sudarso. Sumber: Dokumen Penulis, 2021



Gambar 5. Foto Fasad Utara Koridor Jalan Yos Sudarso. Sumber: Dokumen Penulis, 2021

Langgam arsitektur bangunan juga mempengaruhi tampilan bangunan dan menjadi salah satu faktor yang memberikan sebuah kawasan koridor menjadi memiliki keci-khasan tersendiri. Koridor Jalan Yos Sudarso dinaungi oleh deretan bangunan yang mana memiliki gaya dan bentuk arsitektur masing-masing. Dari berbagai variasi langgam arsitektur maka secara umum pada dikategorikan menjadi dua jenis yaitu langgam arsitektur tradisional dan langgam arsitektur modern. Kedua jenis langgam arsitektur tersebut seperti yang ditunjukkan pada Gambar 6 di bawah ini.



Gambar 6. Sebaran Langgam Arsitektur Bangunan pada Jalan Yos Sudarso. Sumber: Google Earth, 2021

Jenis langgam arsitektur yang pertama adalah tradisional. Langgam arsitektur ini memiliki sifat condong kearah arsitektur vernakuler atau arsitektur yang ditandai dari bahan penyusun lokal di lingkungan tersebut. Bentuk bangunan mengimplementasikan rumah tradisional. Seperti, bentuk atap limasan, pintu dan jendela dari kayu, dan beberapa elemen penyusun lokal lainnya. Sedangkan jenis kedua adalah langgam arsitektur modern. Langgam ini mengusung gaya-gaya internasional. Hal itu ditandai dengan bentuk dan material penyusun bangunan. Bentuk lebih fungsional dan cenderung kotak. Material penyusun terdiri dari: Kaca, Logam, dan juga bahan alam olahan lainnya. Berikut pada gambar 5 merupakan sebaran langgam arsitektur yang terdapat pada koridor Jalan Yos Sudarso. Berdasarkan Gambar 5 tersebut dapat dikatakan bahwa secara umum langgam arsitektur yang berada di koridor tersebut lebih besar langgam arsitektur tradisional yaitu berjumlah sekitar 70%. Sedangkan langgam arsitektur modern sekitar 30% saja. Tabel 2 dibawah menunjukan jumlah langgam arsitektur bangunan pada Koridor Yos Sudarso.





Tabel 3. Jumlah Langgam Arsitektur di Koridor Yos Sudarso.
Analisis Penulis, 2021

Sumber:

| No | Langgam Arsitektur | Jumlah/ Total Jumlah | Jumlah (%) |
|----|--------------------|----------------------|------------|
| 1 | Tradisional | 88/116 | 75% |
| 2 | modern | 28/116 | 25% |

Tabel 3 menunjukan contoh fasad dan langgam arsitektur bangunan tradisional dan modern. Langgam arsitektur tradisional pada umumnya memiliki atap-atap berbentuk segitiga atau limasan. Tampilan fasad depannya memiliki bukaan pintu yang dapat terbuka penuh sebagai upaya untuk mendukung kegiatan perdagangan atau komersial. langgam arsitektur modern umumnya memiliki bentuk bangunan kotak, beratap datar dan memiliki tampilan dengan bukaan berupa pintu atau jendela.

Tabel 4. Sampel Karakteristik Langgam Arsitektur di Koridor Yos Sudarso. Sumber: Analisis Penulis, 2022

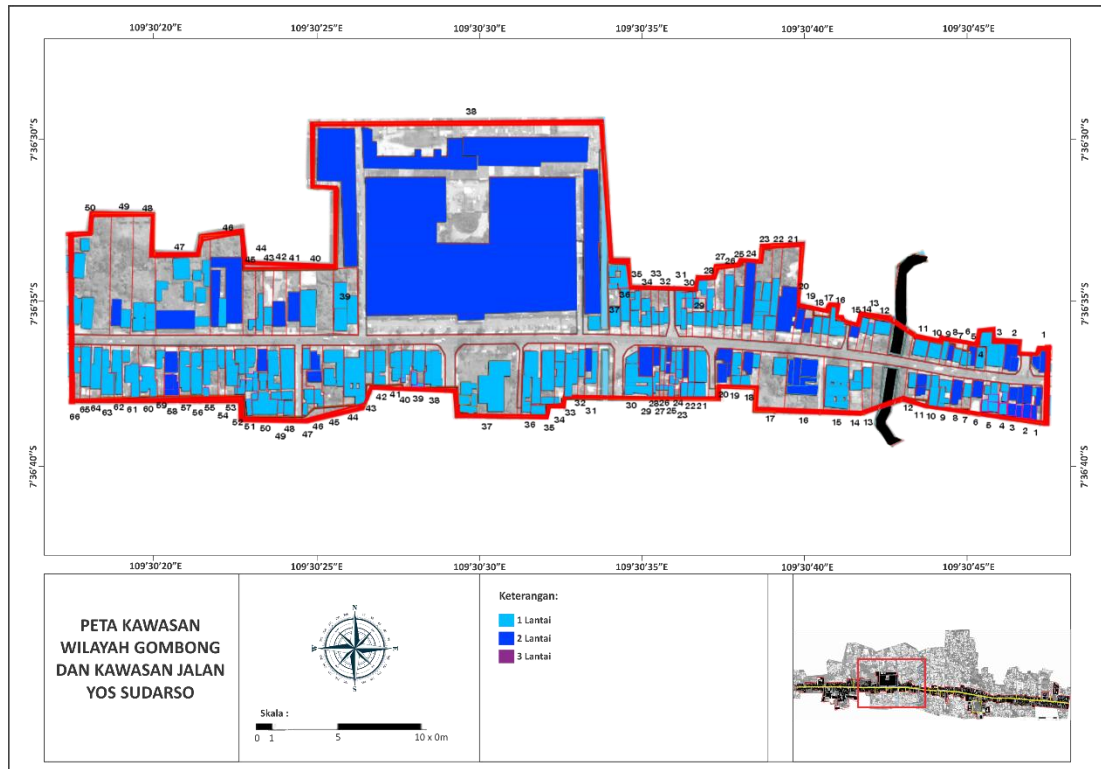
| Langgam Arsitektur Bangunan Tradisional | Keyplan |
|---|---|
|  <p>Atap Limasan</p> <p>Bukaan/ Pintu/ Terdapat</p> |  |
| Langgam Arsitektur Bangunan Modern | Keyplan |
|  <p>Atap Datar</p> <p>Bukaan/ Pintu/ Terdapat</p> |  |

Pelingkup Ruang (Enclosure)

Koridor komersial membutuhkan sebuah keintiman dalam ruang koridor. Salah satunya ditandai dengan interaksi secara langsung antara ruang jalan dengan bangunan seperti tidak terdapatnya pembatas antar keduanya. Selain itu, kelebaran bidang horizontal dan ketinggian bidang vertikal mempengaruhi rasa dari ruang koridor tersebut. Ciri khas sebuah koridor komersial memiliki bentuk memanjang dengan deretan bangunan pada kedua sisinya. Deretan bangunan tersebut dijadikan sebagai batas (edge) dari sebuah koridor jalan. sifat-sifat pembatas koridor terdapat jenis halus ataupun tegas. Bentuk yang konkrit seperti bangunan memiliki sifat sebagai pembatas tegas (hard edge). Hal tersebut menentukan karakteristik pelingkup ruang (enclosure) pada koridor.

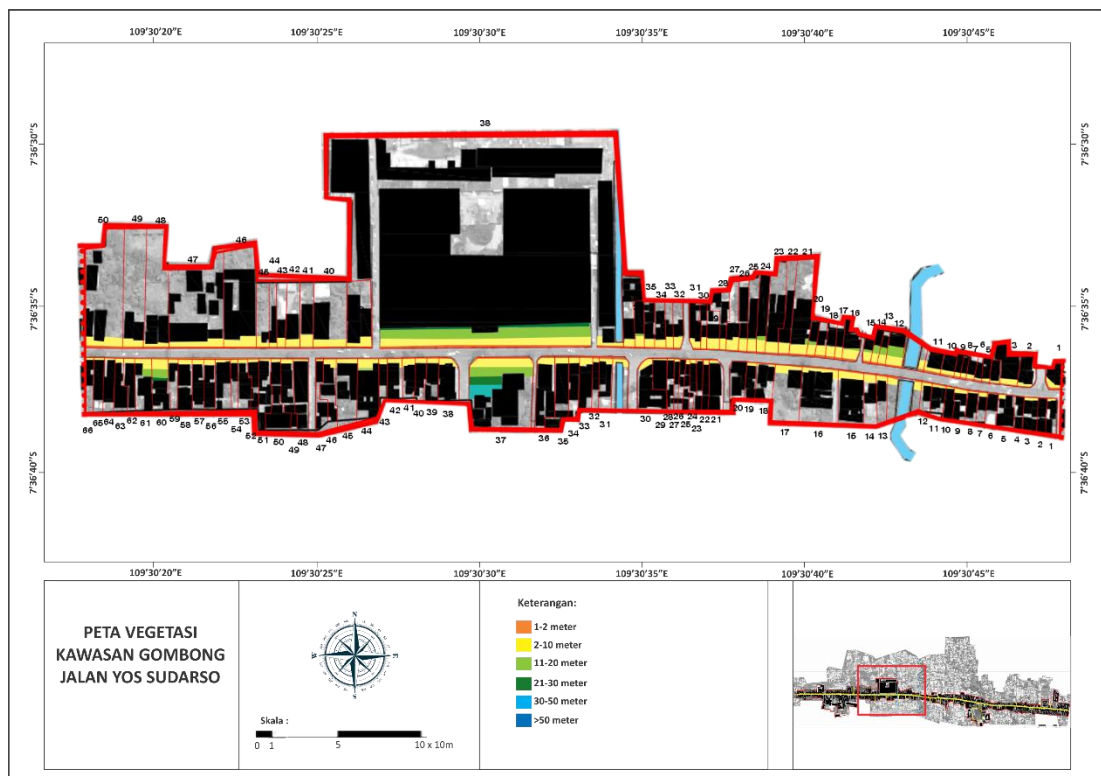
Langkah awal untuk menentukan pelingkup ruang salah satunya adalah dengan mengetahui terlebih dahulu garis sempadan jalan (GSJ). GSJ dapat diketahui dengan mengukur jarak kemunduran bangunan (Setback) dari badan jalan. kemudian menentukan rata-rata ketinggian bangunan pada koridor Jalan Yos Sudarso.

Ketinggian bangunan diukur dari jumlah lantai bangunan dengan asumsi setiap lantai memiliki tinggi 4 meter ditambah dengan tinggi atap 2 meter. Berdasarkan data gambar 3, rata-rata ketinggian bangunan pada koridor Jalan Yos Sudarso ini adalah 1 lantai atau sekitar 6-8 meter



Gambar 7. Ketinggian Bangunan Pada Koridor Jalan Yos Sudarso. Sumber: Google Earth, 2021

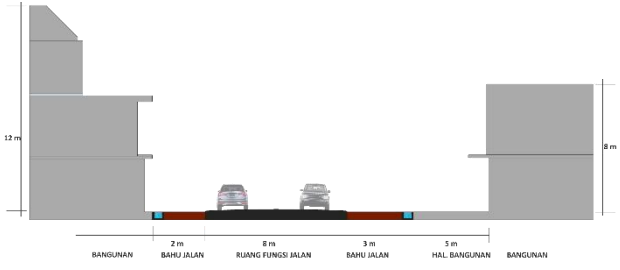
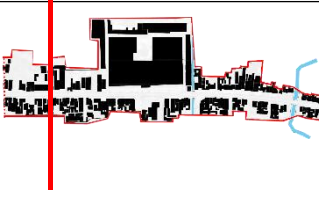
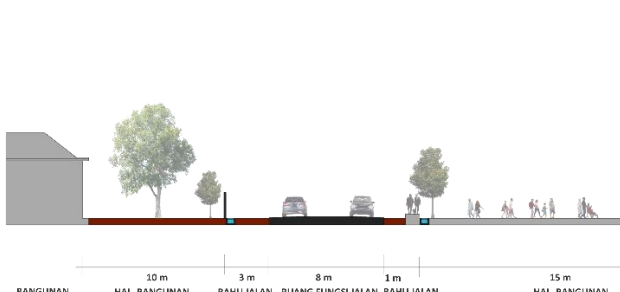
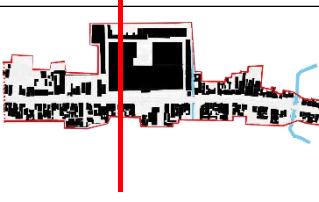
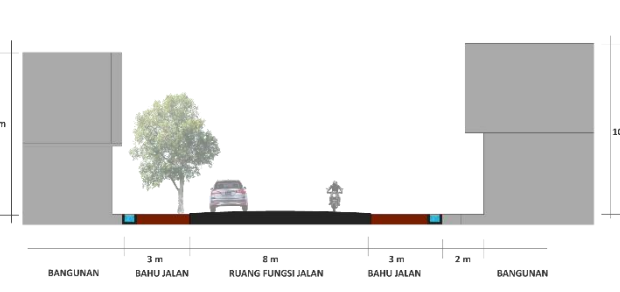

Pengukuran setback pada koridor Jalan Yos Sudarso diketahui melalui parameter jarak antara lain: 0-2 meter, 2-10 meter, 10-20 meter, 20-30 meter, 30-50 meter, dan >50 meter. Berdasarkan data gambar 3, diperoleh rata-rata setback bangunan sebesar 2-10 meter.

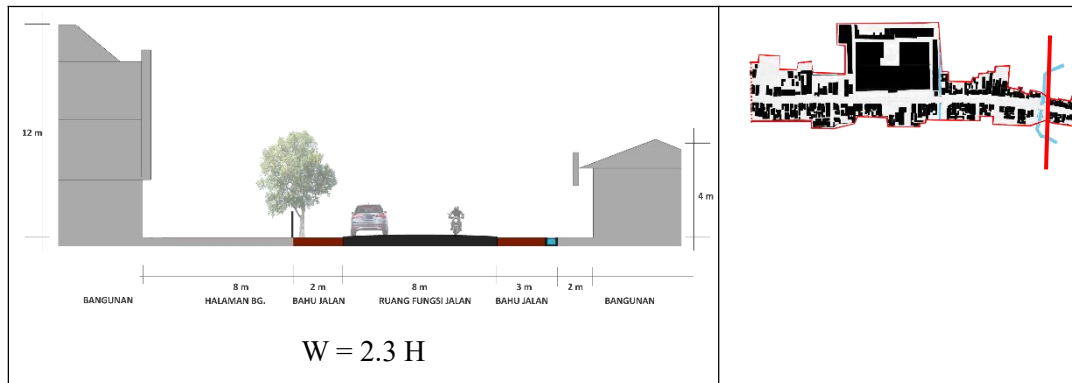


Gambar 8. Setback Bangunan Pada Koridor Jalan Yos Sudarso. Sumber: Google Earth, 2021

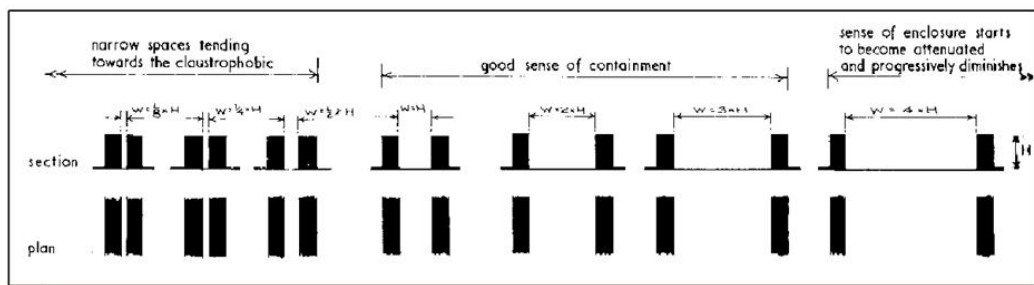
Dengan mengkombinasikan antara ketinggian bangunan dan kemunduran bangunan maka dapat diketahui rasio keruangan pada koridor Jalan Yos Sudarso tersebut. Rasio keruangan menjadi salah satu sifat dari enklosur pada koridor tersebut. Rasio keruangan pada koridor Jalan Yos Sudarso diambil kepada 4 sample potongan jalan.

Tabel 5. Potongan Ruang Jalan pada Koridor Yos Sudarso.
Sumber: Analisis Penulis, 2022

| | |
|--|--|
| <p>Potongan 1</p>  <p>$W = 1.7 H$</p> | <p>Keyplan</p>  |
| <p>Potongan 2</p>  <p>$W = 4.6 H$</p> | <p>Keyplan</p>  |
| <p>Potongan 3</p>  <p>$W = 1.6 H$</p> | <p>Keyplan</p>  |
| <p>Potongan 4</p> | <p>Keyplan</p> |



Berdasarkan Mc Cluskey (1992), perbandingan antara W (lebar) dengan H (tinggir) kurang dari 0.5 maka rasa keruangan (sense of space) menjadi sempit. Jika perbandingan antara W (lebar) dengan H (tinggi) kurang dari 3 maka rasa keruangan (sense of space) akan terasa baik atau normal. Sedangkan jika perbandingan antara W (lebar) dengan H (tinggi) lebih dari 3 maka rasa keruangan (sense of space) akan terasa lemah.



Gambar 9. Rasio tinggi dan lebar ruas jalan. Sumber: McCluskey, 1992

Pembahasan

Pembahasan ditujukan untuk mengetahui hasil dari menganalisis data-data sehingga dapat diketahui potensi untuk mengembangkan Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial di Kota Gombong. Pembahasan dijelaskan melalui tabel matriks hasil penelitian yang berisi penggabungan antara variabel-variabel penelitian. Variabel-variabel tersebut nantinya akan membantu mengetahui karakteristik dari Koridor Jalan Yos Sudarso di Gombong tersebut.

Tabel 6. Matriks pembahasan koridor komersial Jalan Yos Sudarso, Sumber : Analisis Penulis, 2022

| No | Variabel | | Hasil | Parameter/ Tinjauan Teori | Potensi Komersial |
|----|-----------------|---------------|---|--|-------------------|
| 1 | Tata Guna Lahan | Komersial | <ul style="list-style-type: none"> Komersial 90%, Rumah Tinggal 5%, Kantor 1.7 %, Fungsi lain 0.8 % | Kirk R. Bishop (1989), Designing Urban Corridors : Koridor komersial memiliki fungsi-fungsi pusat perdagangan barang dan jasa, perkantoran, dan pusat-pusat pelayanan. | Tinggi |
| | | Hunian | | | |
| | | Kantor | | | |
| | | Lain-lain | | | |
| 2 | Fasad Bangunan | Tampilan Muka | <ul style="list-style-type: none"> Bukaan pintu dan jendela secara penuh Arsitektur Tradisional | Rob Krier (1979), Urban Space Desain koridor komersial memiliki tampilan menarik pengunjung. Tampilan bangunan harus memiliki aksesibilitas baik secara visual maupun fisik. | Menarik |
| | | Langgah Muka | | | |

| | | | | | |
|---|-----------------|---|--|--|------|
| | | | 75% • Arsitektur Modern 25% | | |
| 3 | Pelingkup Ruang | Ketinggian <i>Setback</i> Rasio Ruang | W/H memiliki rasio berturut-turut • (1,7), • (4.6), • (1,6), dan • (2,3). Jika diambil rata-rata maka hasilnya = 2,5 atau bersifat (normal/baik) | Rob Krier (1979), Urban Space Desain koridor komersial memiliki kelebaran yang lebih sempit atau intim. Mc Cluskey (1992), Road Form and Townscape: Sifat kelebaran ruang koridor W/H < 0.5 = Sempit W/H < 3 = Normal/ Baik W/H > 3 = Lemah | Baik |

Berdasarkan tabel diatas menunjukan bahwa potensi pengembangan Jalan Yos Sudarso di Kota Gombong sebagai koridor komersial memiliki beberapa hasil dari beberapa aspek potensi komersial. Pertama merupakan potensi komersial dari tata guna lahan yang tinggi. Hal tersebut karena koridor Yos Sudarso didominasi fungsi bangunan komersial. Jika ditinjau dari tampilan atau fasad bangunannya, Koridor Yos Sudarso memiliki potensi pengembangan ke arah komersial dikarenakan tampilan bangunan serta langgam arsitektur yang mendukung. Sedangkan dari sifat keruangannya seperti pelingkup ruang, Koridor Yos Sudarso memiliki sifat keruangan yang baik yaitu tidak terlalu sempit ataupun tidak terlalu lemah atau lebar.

5. Kesimpulan dan Saran

Dapat dikatakan bahwa koridor Jalan Yos Sudarso memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai koridor komersial di Kota Gombong. Hal tersebut didukung berdasarkan temuan-temuan data di lapangan dan berdasarkan tinjauan dari teori-teori terkait mengenai koridor komersial. Ditinjau dari segi fungsi melalui tata guna lahan koridor ini memiliki potensi komersial tinggi dengan ditandai banyaknya pertokoan, warung, gerai, restoran, perkantoran dan sebagainya. Tampilan bangunan juga memiliki bentuk fasad yang menunjang terjadinya aktivitas komersial. Sedangkan dari aspek keruangan koridor, koridor Jalan Yos Sudarso tidak terlalu sempit ataupun lebar.

Berdasarkan tinjauan teori mengenai kriteria koridor komersial ataupun standar-standar yang diberikan oleh pemerintah mengenai standar tempat-tempat komersial dan fasilitas publik, maka perlu ditambahkan beberapa saran yang dapat ditambahkan kepada koridor Jalan Yos Sudarso sebagai koridor komersial adalah mengenai pengembangan fasilitas-fasilitas pendukung koridor komersial. Area parkir yang sekarang masih menggunakan metode parkir di tempat belum berbasis parkir terpusat sehingga kurang efektif untuk koridor berbasis komersial. Pengembangan jalur pedestrian yang sesuai standar baik standar pemerintah atau berdasarkan tinjauan terkait. Penambahan perabot jalan sebagai upaya untuk menunjang pengunjung pada komersial area. Penambahan ruang-ruang hijau seperti vegetasi peneduh dan penyejuk untuk koridor jalan.

Daftar Pustaka

- Bohl, Charles C. (2002). *Place Making: Developing Town Center, Main Streets and Urban Village*. Washington DC: The Urban Institute.
- Bishop, Kirk R. (1989). *Designing Urban Corridor*, American Planning Association, Washington DC
- Elvie F Mokodongan. Viarta R. Tallei. (2016). *Prinsip Desain Koridor Komersial di Kawasan Kota Tua*. Gorontalo. Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo.
- McCluskey, Jim. (1992). *Roadform and Townscape*. Architectural Press.
- Pemerintah Kab. Kebumen, 2011-2031. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Kebumen*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kab. Kebumen
- Krier, Rob. (1979). *Urban Space*. USA: Rizzoli International Publication.
- <https://www.google.com/maps/@-7.6065721,109.5112068,1308m/data=!3m1!1e3>