

POTENSI PENGEMBANGAN BLOK SEGITIGA TUNJUNGAN SEBAGAI BAGIAN DARI PEMBENTUK CITRA KOTA

Bramasta Putra Redyantanu

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Kristen Petra,
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
Email: bramasta@petra.ac.id

Abstrak

Tatanan ruang kota yang baik, idealnya merupakan cerminan dari sebuah perencanaan yang baik juga. Dalam tahap perencanaan kota, akan disimulasikan bagaimana sebuah kota dapat tersusun dari komponen-komponen yang saling bersinergi dan berdialog. Tunjungan, sebagai salah satu blok kota yang membentuk identitas Kota Surabaya, merupakan sebuah hasil perencanaan yang berkembang paling dinamis. Kesenjangan antara perencanaan yang ideal dengan kondisi nyata di lapangan, seringkali tidak dapat dihindari akibat pengembangan yang bersifat parsial. Kondisi kepemilikan tanah yang beragam, kemampuan masing-masing pengembang yang berbeda-beda, dan lain sebagainya adalah beberapa penyebabnya. Padahal keberhasilan sebuah tatanan kota dipengaruhi oleh kemampuan penataan dan perencanaan ruang kota secara kolektif. Pengembangan secara terintegrasi yang melibatkan seluruh aspek penyusun ruang kota adalah sesuatu yang diharapkan terjadi. Studi ini berupaya membaca kondisi blok segitiga Tunjungan dari kacamata teori perencanaan yang ideal, kemudian dicerminkan pada kondisi nyata di lapangan. Tujuannya adalah didapatkannya sebuah rekomendasi berdasarkan potensi pengembangan dari elemen-elemen ruang kota yang akan memperkuat citra Kota Surabaya sendiri.

Kata kunci: potensi, Tunjungan, arsitektur, kota

Abstract

Title: Potential Development of Tunjungan Triangle Blocks As Part of Image of The CityMaker

Good urban space is created from a good urban planning also. In the planning phase of the city, it is simulated how a good city consists of well synchronized urban components. Tunjungan, as one of the important formers of Surabaya character, is the most dynamic developed block. The gap between good planning and real condition, was become larger due to partially development. The diversity of land ownership, the capabilities of each developer and so on, are some of the causes. Yet the success of an urban architecture is affected by the ability of spatial planning and city planning collectively. Integrated development involving all aspects of urban space constituency is something that is expected to happen. This study attempted to read the conditions of the triangular block of Tunjungan from urban planning theory perspectives, then reflected on the real conditions in the field. The goal is to get a recommendation based on the development potential of urban elements that will strengthen the identity of the city of Surabaya itself.

Keywords: potential, Tunjungan, architecture, city

Pendahuluan

Tunjungan yang Hilang

Tunjungan, sebagai salah satu blok Kota Surabaya yang paling berpengaruh membentuk karakter kota ini, telah melalui banyak sekali pengembangan. Sebuah daerah yang awalnya direncanakan sebagai sebuah penghubung area Utara dan Selatan kota, berkembang menjadi sebuah daerah tujuan wisata belanja. Namun kini fungsinya kembali lagi menjadi fungsi perlintasan, yang kehilangan karakter aslinya. Tunjungan sendiri sangat identik dengan Kota Surabaya. Banyak sekali objek arsitektur penting yang ada di daerah ini. Hotel Majapahit, pusat perbelanjaan, kantor, hotel, apartemen, merupakan sebagian dari sekian banyak fungsi penting dalam sebuah kota.

Pengembangan Tunjungan sendiri dewasa ini dapat dilihat sebagai sebuah pengembangan yang sifatnya cenderung parsial. Pemilik lahan dengan aktifnya mengembangkan bagian yang mereka miliki, dengan mengabaikan kondisi di sekitarnya. Kondisi ini berkebalikan dengan bagian ruang kota yang dimiliki oleh pihak yang acuh. Kondisi bangunan bangunan lama yang ditinggalkan, tidak lagi berfungsi, bahkan bagian ruang kota yang dibiarkan kosong merupakan pemandangan yang tak lagi asing di Tunjungan. Tak jarang fenomena seperti ini yang kemudian memunculkan apa yang diistilahkan dengan *lost space* (Trancik, 1986). Bagian ruang kota yang kemudian gagal untuk tetap eksis di tengah perkembangan kota yang sangatlah dinamis, dikarenakan integrasinya dengan pengembangan secara global tidak dapat tercapai.

Imaji Karakter Kota

Dari pemahaman bahwa kesuksesan sebuah perencanaan ruang kota tercermin dari kemudahan keterbacaan ruang kota (Lynch, 1960), terlihat dengan jelas bahwa sangat dibutuhkan sinergi antara komponen penyusun ruang kota. Elemen elemen penyusun ruang kota seperti bangunan, jalan, pedestrian, dan lain sebagainya, hendaknya dirancang dengan pemahaman kolektif. Keterbacaan ruang kota akan sangat mudah dicapai saat setiap komponen-komponen penyusunnya dapat diidentifikasi dengan mudah, sebagai bagian dari keseluruhan tatanan. Identifikasi ini juga menuntut kondisi yang ideal di antara seluruh elemen pembentuknya.

Kenyataan bahwa pengembangan terjadi parsial, sedangkan ruang kota yang baik adalah yang mampu dibaca sebagai bentuk integrasi yang kolektif, menimbulkan adanya kesenjangan di antaranya. Studi ini berupaya secara kualitatif mengidentifikasi elemen pembentuk ruang kota Tunjungan sendiri. Elemen kota dengan kemampuan berkembang mengikuti kedinamisan kehidupan kota, sampai pada elemen yang kemudian gagal untuk beradaptasi dengan kemajuan itu. Dari lensa teori perancangan ruang kota yang membentuk imaji kota inilah diharapkan dapat dibaca kekurangan dari tiap-tiap elemen penyusunnya. Sehingga diharapkan muncul simpulan rekomendasi dari potensi-potensi pengembangan elemen yang ada.

Metode

Studi ini bersifat kualitatif. Studi akan dimulai dengan melihat periode perkembangan Tunjungan dari masa ke masa, bagaimana Tunjungan dapat menjadi bagian dari citra Kota

Surabaya. Ini akan menjadi dasar dalam melihat kecenderungan pengembangannya. Elemen-elemen penyusun blok Tunjungan sendiri kemudian akan diidentifikasi, baik elemen fisik maupun elemen non fisik. Dari identifikasi elemen-elemen tersebut, akan mudah terlihat peran masing-masing dalam kaitannya dengan pembentukan imaji atau karakter kota secara makro. Area studi akan dibatasi pada blok segitiga utama. Dasarnya adalah, komponen Tunjungan yang paling dominan ada pada batasan ini, terutama objek arsitekturnya (Tunjungan Plaza, Hotel Majapahit, dsb). Hal lainnya adalah bahwa blok segitiga ini merupakan pusat dari pengembangan kota yang paling dinamis (lihat Gambar 1).



Gambar 1. Batasan area studi
Sumber: Peta Surabaya, 2017

Setelah tahapan di atas dilalui, analisis akan dilakukan untuk menemukan peran masing-masing elemen yang akan berpengaruh pada citra kota. Dari studi ini diharapkan dapat dimunculkan diskusi terhadap potensi dari kekurangan yang ada pada tiap elemen pembentuk ruang kota. Imaji kota yang terbentuk tentunya didukung oleh idealnya peran dari tiap-tiap elemen tersebut. Sehingga diharapkan, pengembangan selanjutnya baik oleh pemerintah selaku perencana, ataupun pihak swasta selaku perancang ataupun pengembang, dapat memprioritaskan

pada elemen-elemen yang selama ini menghambat munculnya integrasi positif di antaranya. Sehingga pada akhirnya, perkembangan yang bersifat parsial pada elemen tertentu yang dirasa penting, dapat lebih merata untuk setiap elemen lain yang berpengaruh pada citra sebuah kota (lihat Gambar 2).



Gambar 2. Kerangka studi penelitian
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

Kajian Teori

Perkembangan sebuah kota tak bisa dilepaskan dari peningkatan intensitas kendaraan bermotor, gerakan arsitektur modern yang individualis serta parsial, pembaharuan zoning dan adaptasi tata guna lahan kota, serta privatisasi ruang ruang publik kota. Gejala di atas menunjukkan kemajuan sebuah kota, namun di sisi lain justru merupakan kemunduran terhadap prinsip pengembangan sebuah kota. Kota yang maju adalah di mana elemen-elemen penyusunnya saling bersinergi antara satu dan lainnya. Elemen-elemen ini

secara bersamaan diharapkan muncul sebagai sebuah bentuk sinergitas yang padu. Terdapat sedikitnya 8 elemen penyusun ruang kota (Shirvani, 1985).

1. Tata guna lahan

Tata guna lahan merupakan sistem pengaturan peruntukan lahan dua dimensi, terbaca dalam bentuk peta berwarna. Setiap warna akan mewakili kegunaan tertentu, dan pengaturannya didasarkan pada pertimbangan penataan kota. Contohnya pada gambar berikut ini (lihat Gambar 3).

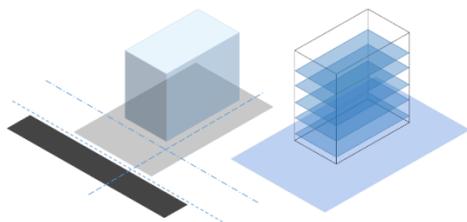


Gambar 3. Contoh peta guna lahan

Sumber: Peta CMAP Surabaya (<http://petaperuntukan.surabaya.go.id/cktr-map/>), diakses Juli 2017

2. Bentuk dan massa bangunan

Bentuk dan massa bangunan mengatur bagaimana setiap bangunan di kota akan membentuk hubungan massa banyak (kolektif). Beberapa parameter yang dapat dipakai untuk membaca atau mencipta sebuah bangunan adalah ketinggian bangunan, dimensi panjang lebar luas, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar bangunan, sempadan bangunan, skala, material dan sebagainya (lihat Gambar 4).



Gambar 4. Bentuk dan massa bangunan

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

3. Sirkulasi kendaraan dan parkir

Elemen perancangan ini dapat secara langsung membentuk dan mengatur pola kegiatan kota. Hal ini berkaitan langsung dengan sistem transportasi, jalan publik, area transit, kebutuhan parkir dan lain sebagainya. Sirkulasi kendaraan merupakan salah satu elemen yang akan membentuk karakter suatu daerah dan aktivitas yang terjadi di dalamnya (lihat Gambar 5).



Gambar 5. Sirkulasi kendaraan Jalan Tunjungan

Sumber: <https://goo.gl/maps/h9qtJGgYx1z/>, diakses Juli 2017

4. Ruang terbuka

Elemen ini adalah penyeimbang dari area terbangun, bersifat terbuka dan berkaitan dengan tatanan lansekap. Elemen ruang terbuka bisa terdiri dari elemen keras maupun elemen lunak. Jalan, lapangan, sempadan sungai, taman kota, dan lain sebagainya merupakan contoh dari elemen kota yang bersifat terbuka, namun memiliki aktivitas yang terjadi di dalamnya. Fungsi sirkulasi, penghijauan, dan lain sebagainya (lihat Gambar 6).



Gambar 6. Ruang terbuka kota Taman Bungkul

Sumber: <https://goo.gl/maps/zupz56mXcmn/>, diakses Juli 2017

5. Jalur pejalan kaki

Elemen ini merupakan elemen interaksi antara elemen dasar lain terkait hubungan dan pola aktivitasnya. Beberapa hal yang harus terpenuhi demi tercapainya sebuah jalur pejalan kaki yang baik adalah terpisah dari jalur kendaraan bermotor, mudah dipahami, menuju ke segala arah, dan mempunyai elemen pendukung seperti bangku, terminal dan sebagainya (lihat Gambar 7).



Gambar 7. Elemen pedestrian Jalan Basuki Rahmat

Sumber: <https://goo.gl/maps/1Bfyh5a8Kgk/>, diakses Juli 2017

6. Aktivitas pendukung

Aktivitas pendukung adalah segala fungsi bangunan beserta dengan kegiatan publik lain yang terjadi pada sebuah ruang kota. Kehadirannya akan berpengaruh pada fungsi utama bangunan dengan penggunaan elemen kota yang dapat menggerakkan aktivitas. Elemen pembentuk ruang kota ini sebagian besar terjadi pada area area publik terbuka, baik itu fungsi perdagangan, perayaan, sirkulasi, dan lain sebagainya (lihat Gambar 8).



Gambar 8. Aktivitas pendukung Jalan Tunjungan

Sumber: <https://goo.gl/maps/h9qtJSgYx1z/>, diakses Juli 2017

7. Sistem penanda

Sistem penanda pembentuk ruang kota akan mencakup keseluruhan sistem visual yang berfungsi memberikan informasi. Petunjuk arah jalan, rambu lalu lintas, media iklan, nama bangunan dan lain sebagainya, baik secara makro dan mikro, jika terjadi dalam jumlah besar, berperan untuk membentuk karakter dari sebuah ruang kota. Jika tidak dikelola dengan baik, kesemrawutannya justru dapat menghilangkan karakter asli ruang kota (lihat Gambar 9).



Gambar 9. Sistem penanda visual di Jalan Embong Malang

Sumber: <https://goo.gl/maps/kAJ06FDi2h92/>, diakses Juli 2017

8. Preservasi dan konservasi

Elemen ini merupakan upaya dalam melindungi lingkungan tempat tinggal maupun tempat publik yang sudah ada dan memiliki karakter atau ciri yang khas. Di kota kota besar, objek yang dilindungi sebagian besar adalah hasil dari penjajahan kolonial yang memiliki nilai sejarah yang tinggi. Upaya ini merupakan salah satu cara untuk menjaga karakter yang sudah terbentuk dari adanya objek objek urban bernilai sejarah tadi (lihat Gambar 10).



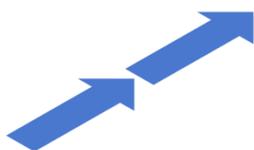
Gambar 10. Preservasi pada ruang kota

Sumber: <https://goo.gl/maps/nb1dRDivtTC2/>, diakses Juli 2017

Setelah memahami elemen pembentuk ruang kota, serta pola pendekatan membaca hubungan kolektif di antaranya, citra fisik sebuah ruang kota dapat dengan mudah dipahami melalui peran masing-masing elemen pembentuknya. Peran setiap elemen ruang kota menurut Lynch (1960) dalam bukunya *The Image of The City* dibagi menjadi 5 peran utama, antara lain:

1. Jalur

Merupakan peran sirkulatif, jalur ataupun tempat untuk bergerak dan berpindah tempat. Peran ini paling penting untuk fungsi sirkulasi menjelajah sebuah ruang kota. Peran ini ditemui pada jalan, gang, lintasan kereta api, saluran, sungai, dan lain sebagainya (lihat Gambar 11).



Gambar 11. Visualisasi jalur

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

2. Batas

Merupakan peran pembatas, yang mendefinisikan luasan sebuah area ruang kota tertentu. Peran ini dapat ditemui pada elemen alam maupun elemen buatan. Batas yang jelas dari alam dapat berupa gunung, sungai, dan lain sebagainya, sedangkan elemen buatan antara lain jalan pemisah, deretan bangunan dan lain sebagainya. Fungsi peran pembatas dapat berupa peran ganda, yaitu membagi dan menyatukan (lihat Gambar 12).

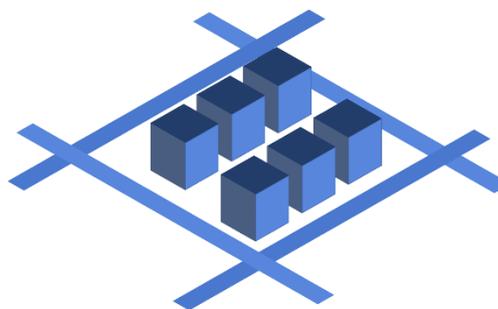


Gambar 12. Visualisasi batas

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

3. Distrik

Merupakan peran karakter dari sebagian ruang kota yang memiliki ciri khas yang dapat dikenali dengan mudah oleh pengamatnya. Pola atau karakter yang khas didukung pula dengan pembatas yang jelas. Kehomogenan fungsi dan elemen visual dapat memberikan karakter yang semakin jelas. Kawasan perdagangan, permukiman, pusat kota, dan lain sebagainya, dapat dengan jelas terdefinisi jika elemen di dalamnya cukup homogen dan tertata dengan baik (lihat Gambar 13).

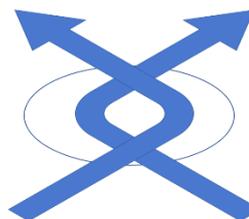


Gambar 13. Visualisasi distrik

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

4. Simpul

Merupakan perang penghubung, simpul atau titik pertemuan daerah strategis perkotaan. Skala simpul dapat berupa makro maupun mikro, tergantung di mana node/simpul tersebut terbentuk dan berada. Secara psikologis, titik ini dapat membuat orang merasakan keluar dan masuk pada saat yang bersamaan. Contoh dari peran ini adalah bundaran besar, persimpangan jalan, taman, dan sebagainya (lihat Gambar 14).

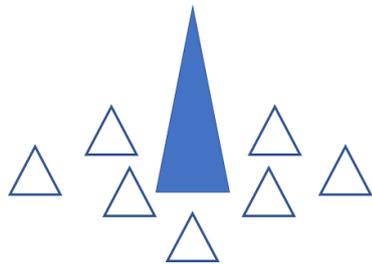


Gambar 14. Visualisasi simpul

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

5. Penanda

Merupakan peran simbol yang paling menarik secara visual, serta paling menarik perhatian. Bentuk unik, posisi strategis, skala yang paling besar atau kecil, dapat menimbulkan kondisi kontras, sehingga penanda dapat disadari keberadaannya. Pada beberapa kota, penanda merupakan titik pusat yang memberikan ciri khas visual pada daerah itu. Contoh Monumen Nasional di Jakarta, Tugu Pahlawan di Surabaya, dan sebagainya (lihat Gambar 15).



Gambar 15. Visualisasi penanda

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

Pentingnya sebuah keterbacaan citra ruang kota berkaitan erat terhadap karakter dan peran kota tersebut dalam skala yang lebih luas. Kajian teori di atas akan membantu dalam membaca maupun merencana tatanan sebuah ruang kota yang ideal. Pembacaan melalui komponen-komponen tersebut, akan memudahkan arsitek atau perancang kota lain untuk membaca masalah maupun mencipta sebuah solusi kreatif terhadap problema identitas ruang kota.

Hasil Pembahasan

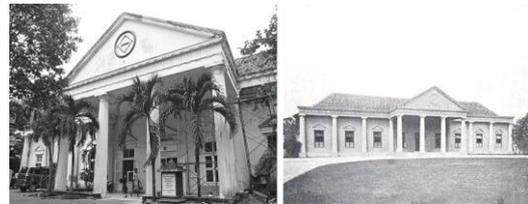
Periode Kesenjangan dan Identitas Tunjungan

Secara umum, Tunjungan merupakan area yang didesain untuk mengakomodasi pergerakan dari area Utara (perdagangan) menuju area

Selatan Surabaya (permukiman), serta sebaliknya. Dalam perkembangannya, blok ini menjadi pusat kegiatan komersial di Surabaya.

Menurut Handinoto (1996), periode perkembangan Tunjungan secara arsitektural dapat dibagi menjadi beberapa bagian berikut ini :

Periode 1870-1905, pengaruh Neo Klasik sangat kental, di mana belum banyak arsitek Belanda yang berkarya di Surabaya. Gaya terapannya diistilahkan sebagai *Empire Style*, dengan ciri atap curam, ekspos kolom dan elemen klasik pada fasad bangunannya (lihat Gambar 16).



Gambar 16. Laggam Empire Style

Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

Periode 1906-1920, Pengaruh aliran *Amsterdam School* banyak berdampak pada karya arsitek Belanda di Surabaya. Terapannya diistilahkan *Indische Style*, dengan ciri bentukan palstis, elemen skulptural, bentukan kubah, serta material yang memperkuat pewarnaan (lihat Gambar 17).



Gambar 17. Laggam Indische Style

Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

Periode 1920-1940, Gaya *Destijl* mewabah dan banyak diadaptasi di Surabaya, yang kemudian diistilahkan sebagai gaya *New Bouwen*. Cirinya adalah minimalis atap datar,

penonjolan repetisi kolom balik, monokromatik, serta minim ornamen dekoratif (lihat Gambar 18).



Gambar 18. Langgam New Bouwen
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

Periode 1941-1945 & 1946-1970, merupakan fase staganasi pra dan setelah peristiwa kemerdekaan. **Periode 1970-1990**, Langgam arsitektur berkembang ke arah modern fungsional, mengedepankan aspek informasi tanpa mengindahkan unsur estetika bangunan sebelumnya. Papan informasi berukuran besar diletakkan menutupi langgam asli bangunan yang ada di belakangnya (lihat Gambar 19).



Gambar 19. Fasad komersial
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

Periode 1990-2000, merupakan periode terkini dari perkembangan Tunjungan. Pengembangan banyak bertumpu pada konsep sistem blok multi guna, dengan skala yang cukup besar dan dominan (lihat Gambar 20).



Gambar 20. Sistem blok tunggal
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

Dari periode perkembangannya, Tunjungan memang mengalami fase pertumbuhan yang membuat blok ini menjadi salah satu sentral komersial yang paling berpengaruh di kota Surabaya. Arsitektur yang sangat dinamis, berkembang mengikuti tuntutan kebutuhan kehidupan kota yang berkembang sangat cepat. Blok Tunjungan kemudian menjadi sangat menarik, karena perkembangannya juga meliputi komponen-komponen sejarah yang menjadi catatan dan bukti historis dari perjalanannya. Arsitektur adalah citra identitas, merupakan contoh nyata yang terjadi pada blok ini.

Identifikasi Elemen Kota

Beberapa kajian perencanaan dipakai sebagai acuan untuk studi lapangan blok segitiga Tunjungan yaitu RTR Kastra Tunjungan (2012). Sedangkan data lapangan menggunakan data peta google beserta perekaman data langsung di area Tunjungan. 1 Monumen Pers | 2 Pasar Tunjungan & Bank Panin | 3 BPN & Mataliti | 4 Shopping Arcade | 5 Hotel Majapahit | 6 Tanah Kosong | 7 Kundandas | 8 Hotel Swiss Bell | 9 Tunjungan Plaza & Sheraton | 10 GoSkate & Ufo | 11 Kampung Kota (lihat Gambar 21).



Gambar 21. Blok segitiga Tunjungan
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

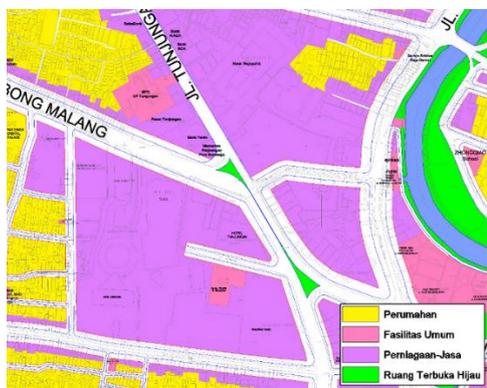
Identifikasi awal studi ini adalah mengklasifikasikan 8 elemen penyusun

ruang urban pada kawasan blok segitiga Tunjungan :

1. Tata guna lahan

Elemen ini memakai kajian perencanaan tahun 2012. Terlihat bahwa dominasi kawasan dipadati oleh sebagian besar kawasan perdagangan jasa, serta 1 area fasilitas umum. Fungsi permukiman berada pada area belakang dari fungsi fungsi komersial tersebut.

Konsentrasi blok berwarna ungu pada tepian blok dipicu oleh lokasi strategis untuk kegiatan jasa perdagangan erat berkaitan dengan kemudahan pencapaian. Sedangkan area dalam berkaitan dengan komponen pendukung kegiatan tersebut. Sebagian besar fungsi hunian adalah hunian pekerja dari fungsi di depannya (lihat Gambar 22).



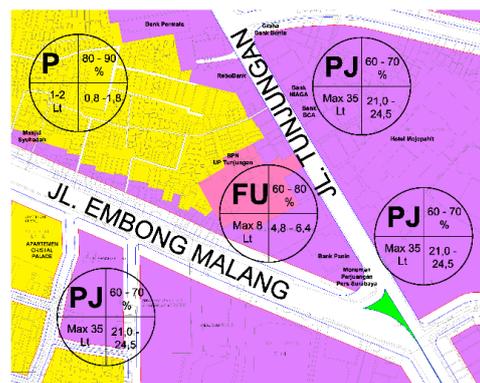
Gambar 22. Tata guna lahan Tunjungan
 Sumber: RTR Unit Tunjungan, 2017

2. Bentuk massa bangunan

Terlihat pada perencanaan tata guna lahan, beberapa elemen dikunci dengan aturan luas, dimensi dan ketinggian (lihat gambar 23a dan 23b). Pada sisi Selatan, fungsi perdagangan jasa dengan komponen massa bangunan Tunjungan plaza (lihat gambar 24). KDB dikunci pada angka 70%, KLB 21-24.5x, serta ketinggian maksimum 35 lantai. Pada sisi tengah, fungsi utama adalah fungsi

fasilitas umum yang terkunci dengan komponen KDB 80%, KLB 4.8-6.4x, serta ketinggian maksimum 8 lantai. Fungsi eksisting yang ada di lapangan adalah gedung eks pasar Tunjungan, badan pertanahan serta gedung Monumen Pers Perjuangan (lihat Gambar 25, 26 dan 27). Fungsi pada bagian Utara didominasi Hotel Majapahit dan Hotel Swiss Bell, beserta bangunan mangkrak dan tanah kosong yang ditutupi oleh dinding kuning (lihat Gambar 28, 29, 30). Komponen sisi ini diklasifikasikan perdagangan jasa, dengan kunci KDB 70%, KLB 21-24.5x, serta ketinggian maksimum 35 lantai.

Dapat terlihat bahwa dalam perencanaannya, bagian bagian tepi jalan dikondisikan memiliki kepadatan vertikal maupun horisontal yang tinggi. Hal ini dikarenakan efisiensi lahan yang tinggi dari segi ekonomi. Dari segi arsitektur, kontrak ketinggian yang cukup besar, direncanakan untuk membentuk sebuah garis langit sehingga komposisi yang terbentuk terkonsentrasi memusat di blok ini.



Gambar 23a. Tata guna lahan blok studi
 Sumber: RTR Unit Tunjungan, 2017



Gambar 23b. Tata guna lahan blok studi

Sumber: RTR Unit Tunjungan, 2017



Gambar 24. Sisi Selatan (Plaza Tunjungan)

Sumber: <https://goo.gl/maps/iZzciWXciM92/>, diakses Juli 2017



Gambar 25. Sisi tengah (Pasar Tunjungan)

Sumber: <https://goo.gl/maps/iobJd4Q1xcx/>, diakses Juli 2017



Gambar 26. Sisi tengah (Monumen Pers)

Sumber: <https://goo.gl/maps/MKfp4WMB9qz/>, diakses Juli 2017



Gambar 27. Sisi tengah (Gedung BPN)

Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2014



Gambar 28. Sisi Utara (Hotel Majapahit)

Sumber: <https://goo.gl/maps/nb1dRDivtTC2/>, diakses Juli 2017



Gambar 29. Sisi Utara (Hotel Swiss Bell)

Sumber: <https://goo.gl/maps/3m9SFCquNc22/>, diakses Juli 2017



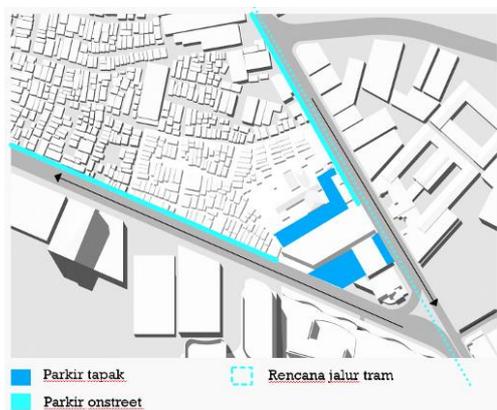
Gambar 30. Sisi Utara (eks Kundandas)

Sumber: <https://goo.gl/maps/VnimUhpw3F2/>, diakses Juli 2017

3. Sirkulasi kendaraan dan parkir
Sirkulasi kendaraan didominasi dengan jalur 1 arah ke arah Utara (Jalan

Embong Malang) dan 1 arah juga ke arah Selatan (Jalan Tunjungan). Setiap tapak memiliki lahan parkir tersendiri, berserta dengan kantong parkir komunal di Eks Pasar Tunjungan.

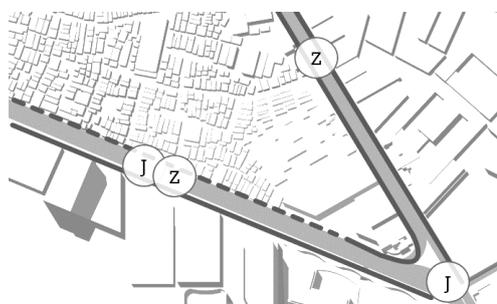
Kegiatan perdagangan jasa yang cukup tinggi memaksa kebutuhan parkir kendaraan diakomodasi dalam rupa gedung (bangunan). Sehingga ketersediaan lahan parkir di ketinggian level dasar, tersisa pada ruang ruang terbuka dengan fungsi yang sudah ditinggalkan (lihat Gambar 31).



Gambar 31. Sirkulasi kendaraan
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

4. Sirkulasi manusia

Jalur sirkulasi manusia diakomodasi dengan jalur pedestrian yang sangat memadai. Kondisi ini didukung oleh konsentrasi pemerintah dalam memadai pejalan kaki secara lebih ideal (lihat Gambar 32).



Gambar 32. Sirkulasi manusia
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

5. Ruang terbuka

Kondisi di blok segitiga Tunjungan memiliki proporsi ruang terbuka yang sebenarnya cukup baik. Namun pada kenyataannya, kondisi ruang terbuka yang ada tidak dapat diakses secara bebas oleh publik, karena merupakan area privat yang belum dikembangkan (lihat Gambar 33).



Gambar 33. Ruang terbuka hijau
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

6. Aktivitas pendukung

Blok Tunjungan sangat kental dengan aktivitas luar ruang yang sangat beragam. Mulai dari perayaan, festival, area bebas kendaraan dan lain sebagainya terjadi dengan meriah terutama di area Jalan Tunjungan. Hanya saja aktivitas aktivitas ini belum dapat terakomodasi dengan lebih ideal karena keterbatasan lahan terbuka publik sesuai dengan poin penjelasan sebelumnya (lihat Gambar 34).



Gambar 34. Aktivitas penunjang ruang luar pada Jalan Tunjungan
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017

7. Tata informasi

Sebagai daerah komersial, blok Tunjungan memiliki potensi visual untuk menyampaikan informasi maupun media periklanan. Hanya saja pada kondisi nyata dilapangan, penempatan dan komposisi sistem penanda ini sepertinya belum diatur dengan ideal. Banyak sekali sistem penanda raksasa yang semata-mata hanya memanfaatkan vista yang strategis tanpa berupaya tampil harmonis antara satu dan lainnya (lihat Gambar 35).



Gambar 35. Sistem informasi visual

Sumber: <https://goo.gl/maps/kAJ06FDi2h92/>, diakses Juli 2017

8. Preservasi konservasi

Sesuai dengan penjelasan tentang periode perkembangan Tunjungan, elemen yang paling dijaga keberadaannya adalah beberapa bangunan yang memiliki nilai kesejarahan tinggi. Pada blok studi ini, kondisi terjaga terbaik terdapat pada objek arsitektur Hotel Majapahit dan Monumen Pers Perjuangan (lihat Gambar 36).



Gambar 36. Preservasi konservasi

Sumber: <https://goo.gl/maps/MKFp4WMB9qz>, diakses Juli 2017

Dari hasil indentifikasi di atas, sebagian besar elemen pembentuk ruang kota ada di blok Tunjungan. Namun kondisinya tidak semua pada tahapan yang ideal. Beberapa elemen terlihat jelas belum dikembangkan secara maksimal. Kondisi ideal yang mendukung citra karakter komersial, dapat diwujudkan pada setiap elemen tersebut antara lain:

1. Tata guna lahan

Blok komersial sebuah ruang kota akan didukung dengan porsi tata guna lahan perdagangan jasa yang cukup tinggi. Selain itu dibutuhkan fungsi perumahan untuk mendukung kemudahan mobilitas pelaku perdagangan dan jasa.

2. Bentuk bangunan

Citra blok komersial tidak lepas dari efisiensi penggunaan lahan yang sangat efektif. Ketinggian bangunan puluhan lantai akan menaikkan nilai kegunaan secara drastis. Bentuk bangunan tinggi ini juga akan mendukung citra modern yang dinamis, untuk mengakomodasi kedinamisan kehidupan kota itu sendiri. Namun Tunjungan sendiri kaya akan peninggalan arsitektur tempo dulu. Idealnya, terjadi dialog antara bentuk modern tinggi dengan visual kolonial yang selama ini menjadi ciri karakter Tunjungan.

3. Sirkulasi kendaraan dan parkir

Kondisi pusat kota yang ideal adalah yang mendukung perpindahan masyarakat dalam jumlah besar. Transportasi publik adalah yang mendukung kenyataan tersebut. Namun dominasi kendaraan pribadi tidak dapat dilepaskan dari belum tersediaannya transportasi publik di Surabaya. Sehingga fungsi parkir menjadi sangat besar untuk fungsi perdagangan jasa. Hal ini dapat disiasati dengan memaksimalkan lahan

parkir secara vertikal, terintegrasi di dalam gedung. Sehingga area level dasar dapat dimaksimalkan untuk perpindahan manusia.

4. Sirkulasi manusia

Salah satu ciri pusat komersial sebuah kota adalah perpindahan manusia dengan intensitas yang tinggi. Idealnya, fungsi-fungsi bangunan yang ada mendukung terciptanya integrasi fungsi di antaranya. Perpindahan manusia yang tinggi akan mudah terjadi dengan kondisi pedestrian dan fasilitas penyebrangan yang ideal juga. Usaha pemerintah dalam hal ini patut diapresiasi. Penyediaan fungsi pedestrian hampir merata pada setiap ruas jalan utama, termasuk jalan Tunjungan dan Embong Malang pada blok ini.

5. Ruang Terbuka

Fungsi bangunan perdagangan jasa yang efektif dan padat, haruslah diseimbangkan dengan kondisi ruang terbuka yang proporsinya ideal. Ruang terbuka tidak hanya berfungsi sebagai penghijauan, namun juga tempat terjadinya interaksi publik. Fungsi komersial tetap dapat terjadi secara kreatif tanpa harus dalam bentuk bangunan. Dukungan ruang terbuka publik juga akan terkait dengan elemen kota selanjutnya, aktivitas pendukung.

6. Aktivitas Pendukung

Karakter blok komersial akan sangat muncul saat didukung aktivitas penunjang yang sifatnya komersial. Kegiatan seperti festival jalanan, parade budaya, dan lain sebagainya, merupakan aktivitas ruang terbuka yang juga sangat potensial dari segi ekonomi. Atraksi seperti ini akan banyak sekali mengundang ketertarikan warga untuk melihat maupun turut serta di dalamnya.

7. Tata Informasi

Di era digital, informasi sangat mudah diserap dalam rupa visual kreatif. Integrasinya dalam komposisi ruang kota dapat diakomodasi dengan mendesain bidang-bidang komersial yang menampilkan informasi periklanan. Namun perletakkannya haruslah mempertimbangkan sudut pandang, komposisi dengan visual bangunan, serta kepadatan yang tidak boleh terkonsentrasi hanya pada satu titik tertentu.

8. Preservasi dan Konservasi

Area komersial dewasa ini tak hanya identik dengan aktivitas baru di bangunan baru saja. Banyak sekali pendekatan yang memandang bangunan-bangunan lama sebagai aset fisik yang sangat menarik apabila berhasil disuntikkan dengan fungsi baru yang lebih adaptif terhadap kedinamisan hidup perkotaan.

Analisis Penguatan Citra Kota

Pendekatan penguatan pembentukan citra ruang kota dapat melihat keterkaitan elemen-elemen di atas dalam 5 peran utama. Peran-peran ini secara tidak langsung akan membentuk citra kota, dikarenakan akan dialami oleh masyarakat kota di dalam kegiatannya sehari-hari. Lima peran elemen tersebut antara lain:

1. Jalur

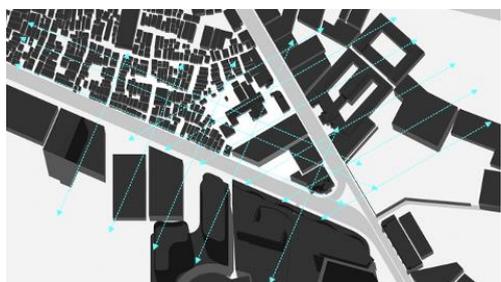
Area sirkulasi sangat jelas diambil perannya oleh 2 jalan utama, yaitu **Jalan Tunjungan** dan **Jalan Embong Malang** (lihat Gambar 37, 38, 39).



Gambar 37. Jalur pada blok Tunjungan
Sumber: <https://goo.gl/maps/kAJ06FDi2h92/>, diakses Juli 2017



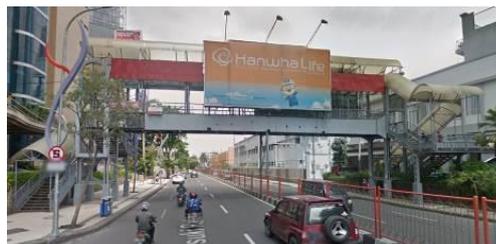
Gambar 38. Jalur yang dibentuk dari sirkulasi kendaraan
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017



Gambar 39. Jalur yang dibentuk dari sirkulasi manusia
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

2. Batas

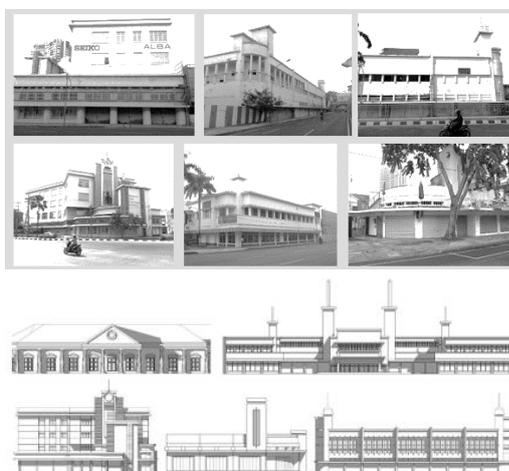
Elemen pembatas yang dapat dirasakan adalah **jembatan penyeberangan** yang tidak disadari secara psikologis menandakan perbedaan dengan kawasan sebelumnya. Selain itu, kondisi jalan yang melebar pada awalan Jalan Embong Malang secara tidak langsung menjadi awalan serta memperkuat tanda masuk pada blok ini (lihat Gambar 40).



Gambar 40. Batas pada blok Tunjungan
Sumber: <https://goo.gl/maps/kAJ06FDi2h92/>, diakses Juli 2017

3. Distrik

Kesamaan fungsi, fisik, dan visual dari beberapa objek arsitektur nampak pada blok ini. Fungsi pusat perbelanjaan didominasi oleh **Plaza Tunjungan 1-5 (dan 6 yang akan datang)**, serta fungsi hotel didukung oleh **Hotel Majapahit dan Swiss Bell**. Sehingga kesan kawasan komersial sangat muncul dengan kombinasi unik perbelanjaan dan penginapan (lihat Gambar 41 & 42).



Gambar 41. Pertautan visual bangunan lama pada blok tunjungan
Sumber: Dokumentasi Redyantanu, 2017



Gambar 42. Karakter visual Tunjungan
Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

4. Simpul

Terdapat simpul pertemuan pada blok ini, yang berupa ruang terbuka dan objek terbangun. Objek terbangun diwakili oleh **Monumen Pers Perjuangan**, sedangkan taman di hadapannya mewakili simpul yang berupa **ruang terbuka** (lihat Gambar 43).

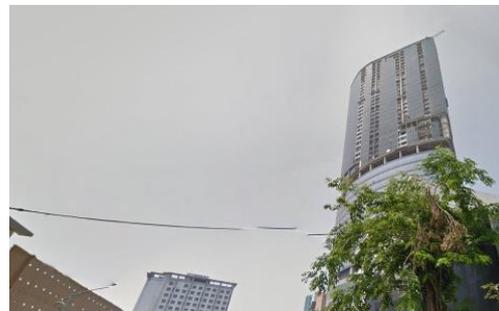


Gambar 43. Simpul pada blok Tunjungan

Sumber: <https://goo.gl/maps/MKFp4WMB9qz/>, diakses Juli 2017

5. Penanda

Penanda yang paling dapat dirasakan berdasarkan ketinggiannya pada blok ini adalah **Tunjungan Plaza 5**. Ketinggiannya sudah mengikuti arahan tatanan perencanaan Tunjungan dengan ketinggian >30 lantai. Penanda makro ini membuat Tunjungan menjadi salah satu blok yang paling berpengaruh dalam membentuk karakter Kota Surabaya secara visual garis langit (lihat Gambar 44).



Gambar 44. Penanda pada blok Tunjungan
Sumber: <https://goo.gl/maps/iZzciWXciM92/>, diakses Juli 2017

Dari bahasan di atas, dapat disimpulkan beberapa potensi yang dapat dikembangkan dari tiap elemen pembentuk kota blok Tunjungan, beserta potensi peran yang dimilikinya dalam kaitan dengan citra dan karakter blok segitiga Tunjungan.

Tabel 1. Hasil analisis peran dan elemen

		Komersial		Karakter Kota
Tata Guna Lahan	Dominasi perdagangan jasa dan hunian, serta sebagian fasilitas umum (badan pertanahan)	Dominasi perdagangan dan jasa sangat mendukung citra komerial pada blok Tunjungan	<ul style="list-style-type: none"> Fungsi Badan Pertanahan dapat dirubah menjadi komersial, fungsi pelayanan dapat diarahkan pada daerah lain Fungsi permukiman dimaksimalkan sebagai pendukung kegiatan jasa perdagangan (hunian pegawai dan pekerja) 	Tata guna lahan dapat dimanfaatkan untuk mengunci kesinergian fungsi yang mendukung terciptanya distrik komersial PERAN: DISTRIK

		Komersial		Karakter Kota
Bentuk Bangunan	Bentuk bangunan dominasi bangunan rendah dan beberapa bangunan tinggi Visual komposisi post modern dan kolonial <i>New Bouwen</i>	Karakter komersial akan sangat didukung dengan efisiensi penggunaan lahan yang tinggi, salah satunya gedung bertingkat banyak	<ul style="list-style-type: none"> • Intensitas bangunan bertingkat banyak yang belum cukup tinggi, dapat dikembangkan pada lahan dengan guna lahan yang serupa • Visual penginggalan kolonial dapat dijadikan inspirasi menciptakan langgam modern pada gedung-gedung baru 	Karakter ciri visual yang harmonis dan berbeda dari daerah lainnya dapat memperkuat karakter Tunjungan itu sendiri PERAN : DISTRIK DAN PENANDA
Sirkulasi Kendaraan	Jalan 1 arah pada kedua jalan, parkir pada tiap tapak, dominasi parkir gedung	Kondisi yang ideal adalah dukungan transportasi publik serta kapasitas parkir kendaraan pribadi yang memadahi	<ul style="list-style-type: none"> • Minimalisir lahan terbuka untuk kegiatan parkir kendaraan • Parkir kendaraan dimaksimalkan terintegrasi pada bangunan 	Jalur pergerakan yang dominan dapat dirasakan sebagai peran penghubung dan pengarah mobilitas PERAN : JALUR DAN BATAS
Sirkulasi Manusia	Fisik pedestrian lebar dan ideal, namun pada sisi timur jalan Embong Malang dan sisi barat jalan Tunjungan belum maksimal	Kondisi pedestrian yang ideal menghubungkan antar fasilitas yang padu	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerataan kondisi pedestrian yang ideal • Area penyebrangan untuk menghubungkan antar fasilitas yang bisa ditingkatkan tidak hanya sebatas <i>zebra cross</i> • Jumlah penyebrangan tingkat dapat diperbanyak 	Pergerakan manusia yang tinggi baik pada pedestrian maupun pada elemen penghubung merupakan karakter dari sebuah kota yang sehat PERAN : JALUR DAN BATAS
Ruang Terbuka	Proporsi ruang terbuka cukup memenuhi persyaratan, namun akses ke ruang terbuka cukup tertutup	Ruang terbuka seimbang untuk fungsi penghijauan dan fungsi ruang terbuka publik	<ul style="list-style-type: none"> • Pemanfaatan atap gedung untuk ruang terbuka • Pengembangan area terbuka disebelah hotel Majapahit untuk taman publik 	Ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan untuk pusat kegiatan publik ruang luas PERAN : SIMPUL
Aktivitas Pendukung	Bersifat perayaan pada ruang jalan, festival dan parade kebudayaan	Aktivitas pendukung yang menghidupkan kota idealnya terjadi periodikal pada waktu-waktu tertentu	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan ruang terbuka untuk akomodasinya • Tema-tema unik yang mendukung festival-festival yang akan datang 	Aktivitas pendukung masal yang tematik dapat membedakannya dengan blok lainnya PERAN : DISTRIK
Tata Informasi	Didominasi media iklan raksasa menutupi bangunan dan terkonsentrasi pada beberapa titik	Terintegrasi dengan fasade bangunan, tersebar pada titik yang mudah dilihat dan tidak membahayakan	<ul style="list-style-type: none"> • Penataan komposisi media iklan agar lebih padu • Pemanfaatan bidang tampak bangunan sebagai media informasi iklan 	Tata informasi yang terintegrasi dengan arsitektur dapat dipotensikan sebagai penanda blok kawasan PERAN : DISTRIK DAN PENANDA

		Komersial		Karakter Kota
Preservasi	Bangunan cagar budaya monumen pers, hotel majapahit, gedung BPN, eks kundandas. Dua bangunan terakhir kondisinya buruk	Pemanfaatan bangunan cagar budaya dengan fungsi-fungsi baru yang bersifat komersial	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan BPN dirubah untuk fungsi komersial • Pemanfaatan kembali bangunan eks kundandas untuk kegiatan perdagangan jasa • Hotel Majapahit dijaga dengan baik keberadaan dan fungsinya 	Bangunan cagar budaya dapat menjadi penanda pada skala bangunan rendah (Hotel Majapahit), dan karena posisinya dapat juga menjadi simpul (Monumen Pers) PERAN : SIMPUL DAN PENANDA

Sumber: Olahan Redyantanu, 2017

Penutup

Sebagai salah satu blok kota yang paling berpengaruh pada identitas Kota Surabaya, Tunjungan berada pada kondisi yang masih sangat dapat dikembangkan. Keberadaannya pada pusat kota, serta dari segi kehidupan masyarakat yang terkonsentrasi di area tersebut, membuatnya dapat menjadi percontohan untuk area perdagangan jasa lainnya. Pengembangan yang mengabaikan peran kolektif di antara elemen-elemen kota, dapat membawa karakter sebuah kota pada degradasi identitas. Pengembangan dengan mempertimbangkan potensi yang tepat, konteks yang pas, dapat membawa sinergitas dari segi fungsi dan tatanan fisik. Diharapkan melalui studi ini, pertimbangan perkembangan Tunjungan ke depannya dapat lebih dikonsentrasikan pada elemen elemen krusial, yang secara umum mungkin tidak mendatangkan keuntungan. Namun saat ditinjau dari peran secara keseluruhan, potensinya sangat besar dan berperan sangat penting.

Ucapan Terima Kasih

Kami mengucapkan terima kasih kepada Jurnal Atrium Universitas

Kristen Duta Wacana yang memfasilitasi publikasi pemikiran ini. Serta Prodi Arsitektur Universitas Kristen Petra serta segenap pihak yang mendukung dalam pelaksanaan studi ini.

Daftar Pustaka

- Handinoto. (1996). *Perkembangan kota dan arsitektur kolonial Belanda di Surabaya, 1870-1940*. Surabaya: UK Petra Surabaya.
- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. USA: The MIT Press.
- Peta Peruntukan Surabaya (Cmap) 2017.
- Rencana Tata Ruang Tunjungan Surabaya 2012.
- Shirvani, H. (1985). *The urban design process*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Trancik, R. (1986). *Finding lost space: theories of urban design*. New York: Nostrand Reinhold Company Inc.