

# Prinsip Perancangan Berdasarkan Persepsi dan Preferensi *Stakeholder* dalam Peremajaan Kawasan Cinde Palembang

Dessy Syarlianti<sup>1</sup>  
dessysyarlianti@gmail.com

---

## Abstract

Located in most strategic street in Palembang, Cinde Area used to be the traditional economic trade center for middle class people in Palembang. Unfortunately nowadays it has been run into quality decreasing both physical and activity. High competitions from modern commercial area that offering more prestigious facilities could become one of the reasons why people tend to leave Cinde Area. However, the activity decreasing isn't as bad as the physical quality decreasing. There're so many physical problem in Cinde Area, especially the Cinde Market, as the landmark of the area, that couldn't fulfill the need of the people anymore, such as the parking area, pedestrian ways, open space and the condition of Cinde Market building itself. The Issue of doing renewal in this area had emerged from many times ago, but still there isn't any concrete guideline of it. Principles design is one of guidelines that could help in doing some renewal in this area, but there're so many factors involve and should be considered before formulating it. One significant factor is the stakeholder. Identify right stakeholders in this project will make the project become more efficient and reliable. The scope of this research is to make some principles design of Cinde Area renewal based on perception and preference of the related stakeholder using the content analysis method, so that the program will minimize conflicts among the stakeholder and expedite the renewal.

**Key-word** : Urban Renewal, stakeholders, Design Principles, Cinde Palembang

## Abstrak

Terletak di daerah yang sangat strategis di kota Palembang, Kawasan Cinde dahulu merupakan pusat perdagangan kalangan menengah. Sangat disayangkan saat ini kawasan tersebut mengalami penurunan kualitas baik secara fisik maupun aktifitas. Persaingan yang pesat dari kawasan komersial modern yang menawarkan fasilitas yang lebih baik menjadi salah satu alasan mengapa masyarakat cenderung untuk meninggalkan Kawasan Cinde. Namun penurunan kualitas aktivitas tidak terlalu menjadi persoalan yang utama, dikarenakan secara kuantitas aktivitas masih banyak berlangsung di sana. Berbeda dengan kualitas fisiknya yang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan masyarakat saat ini, terutama pasar Cinde sebagai landmark kawasan. Hal ini dapat dilihat dari kurangnya lahan parkir, kondisi jalur pedestrian yang kurang baik, kurangnya ruang terbuka serta tata hijau, serta kondisi bangunan pasar Cinde yang tidak terpelihara. Isu untuk melakukan peremajaan pada kawasan ini telah ada dari sejak lama, namun belum ada suatu rumusan pasti yang mengatur hal tersebut, sehingga usaha peremajaan belum dapat terlaksana dengan baik dan tidak tepat sasaran. Prinsip disain adalah salah satu aturan yang dapat membantu pelaksanaan program peremajaan ini, namun terdapat banyak faktor yang harus menjadi pertimbangan sebelum merumuskannya. Salah satu faktor penting adalah stakeholder. Mengidentifikasi stakeholder yang tepat untuk proyek ini akan membuat pelaksanaannya menjadi lebih efisien dan dapat diandalkan. Ruang lingkup penelitian ini adalah untuk membuat prinsip-prinsip disain dalam usaha peremajaan Kawasan Cinde berdasarkan persepsi dan preferensi stakeholder dengan menggunakan metode analisis content. Diharapkan dengan rumusan tersebut dapat meminimalisir konflik antar kepentingan dalam pelaksanaan proyek peremajaan tersebut.

**Kata-kunci** : jurnal, Stakeholder, Prinsip disain, Cinde Palembang

---

<sup>1</sup>Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur Universitas Sriwijaya

## Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Aktivitas perdagangan adalah bagian yang tak lepas dari kehidupan sehari-hari manusia. Dalam keterkaitannya dengan wajah perkotaan, aktivitas tersebut melahirkan suatu wadah fisik yang terus menyebar membentuk karakter tersendiri sekaligus memegang peranan penting dalam perkembangan ekonomi dan sosial masyarakatnya, yaitu kawasan perdagangan. Palembang sebagai kota berkembang juga memiliki kawasan perdagangan yang saat ini mulai mengalami degradasi fisik, yaitu kawasan Cinde. Hal ini terlihat dari kondisi beberapa bangunan yang mulai rusak seperti Pasar Cinde, taman makam bersejarah yang kurang tertata, serta bangunan perimeter jalan Sudirman yang tampak suram, sedangkan permukiman penduduk yang berdampingan dengan Taman Makam bersejarah cenderung masif karena faktor keamanan yang kurang terjaga serta keadaan permukiman yang kumuh.

Tantangan eksternal juga tengah dihadapi oleh kawasan Cinde dengan maraknya perdagangan modern yang menawarkan tingkat kenyamanan belanja yang lebih baik, seperti Hypermart, Carrefour, dan lain-lain. Hal ini berdampak pada para pedagang kecil dan menengah di pasar Cinde yang terus meminta pemerintah daerah turun tangan membenahi pasar-pasar tradisional dan membatasi keberadaan pasar modern yang mereka nilai telah memonopoli dan melumpuhkan pasar tradisional. Diperkirakan pembeli di kawasan tradisional berkurang sekitar 30% dikarenakan beralih ke pasar swalayan yang lebih nyaman, meskipun harga barang sedikit mahal.

Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 112/2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, serta Peraturan Menteri Perdagangan No. 53/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, maka Pemerintah Kota Palembang perlu memperhatikan kondisi kawasan Cinde Palembang yang sebenarnya merupakan salah satu aset kota. Pemerintah kota Palembang sendiri telah memiliki rencana pengembangan yang memiliki fokus pada Pasar Cinde, yakni berupa renovasi serta peningkatan intensitas bangunan tersebut. Beberapa proposal dari berbagai pihak juga telah diajukan<sup>2</sup>, namun Dinas Tata Kota Palembang belum dapat menyikapi lebih lanjut, karena arahan pengembangan yang belum pasti dari Walikota Palembang sendiri. Pihak lain yang sedang mengupayakan pemugaran pada bangunan Pasar Cinde adalah PD Palembang Jaya, sebuah BUMD yang mengkoordinir pelayanan pasar-pasar tradisional di Palembang. Meskipun rencana tersebut masih berupa sketsa ide, namun tampak koordinasi yang kurang berjalan lancar antar pihak-pihak yang terkait dalam proses peremajaan kawasan Cinde, yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan proses tersebut.

Untuk itu perlu dilakukan penilaian terhadap kelayakan peremajaan kawasan agar persoalan yang terjadi dapat ditindaklanjuti secara bersama. Tindak lanjut peremajaan berupa perencanaan fisik yang perlu mempertimbangkan prinsip-prinsip perancangan. Prinsip-prinsip ini tidak dapat terlepas dari peranan para stakeholder. Pertimbangan terhadap stakeholder yang signifikan dan berpengaruh dalam pengambilan keputusan pada proses peremajaan kawasan Cinde dapat memperkecil terjadinya konflik antar kepentingan dalam proses tersebut, begitu pula dalam merumuskan prinsip-prinsip perancangan, sehingga dapat terwujud rumusan prinsip yang efektif serta berkelanjutan.

### 1.2. State of the art

#### 1.2.1 Peremajaan kawasan

Peremajaan kawasan atau *Urban Renewal* adalah *act of revitalizing a failing urban area in order to restore economic vitality and improve the safety of the area* (Colorado Municipal League: 2004). Peremajaan kawasan juga berarti upaya pendekatan dalam proses perencanaan kota yang diterapkan

---

<sup>2</sup>[www.skyscrapercity.com/archive/index.php/t-518447-p-6.html](http://www.skyscrapercity.com/archive/index.php/t-518447-p-6.html)

untuk menata kembali kawasan tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai sesuai dengan potensi dan nilai ekonomi kawasan tersebut (Danisworo, 1992). Proses perubahan fisik, perubahan fungsi, dan proses perubahan intensitas suatu lahan dan bangunan sebagai upaya peningkatan kualitas sosial ekonomi bagian kota juga merupakan pengertian lain dari peremajaan kawasan (Couch, 1990). Dapat disimpulkan pengertian peremajaan terhadap kawasan adalah penataan kembali wilayah melalui perubahan fisik, fungsi, dan intensitas lahan dan bangunan secara sebagian atau keseluruhan dengan tujuan untuk meningkatkan vitalitas keselamatan dan kualitas lingkungan sehingga kawasan tersebut memberikan kontribusi yang lebih baik bagi kota sesuai dengan potensi dan nilai ekonomi kawasan tersebut

Dalam melakukan peremajaan pada suatu kawasan terdapat faktor-faktor yang menjadi pertimbangan, yaitu fisik, sosial dan ekonomi (Abbott, 2001). Hal tersebut juga diterapkan dalam peremajaan suatu kawasan perdagangan sebagai berikut:

### 1. Fisik

Dalam konteks peremajaan kawasan, kondisi fisik yang dapat menjadi pertimbangan meliputi peruntukan lahan, jalan, bangunan, infrastruktur dan lingkungan (*Urban Renewal at Neighborhood Level*, 2003).

#### a. Peruntukan lahan

Peruntukan lahan dalam suatu kawasan berkaitan dengan proporsi tata guna fungsi lahan. Untuk kawasan di Indonesia aturan tersebut dapat mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK). Kawasan dengan persentase fungsi yang tidak seimbang dapat menjadi indikasi bahwa kawasan tersebut layak untuk diremajakan.

#### b. Jalan

Dalam peremajaan suatu kawasan, perencanaan dan perancangan jalan harus dapat mempertimbangkan kebutuhan para penggunanya (*Urban Street Design Guidelines*, 2007), seperti pengendara kendaraan bermotor, pejalan kaki, pengendara sepeda, dan orang yang tinggal dan bekerja di sekitar jalan tersebut.

Untuk memenuhi kriteria keselamatan dan efisiensi perjalanan bagi pengendara kendaraan bermotor, kondisi jalan sebaiknya tidak menyebabkan kemacetan, meminimalisir konflik antar pengguna jalan, dan memiliki fasilitas pendukung yang cukup. Bagi pejalan kaki, kriteria desain jalan yang baik adalah jalan yang memperpendek jarak tempuh, memisahkan pedestrian dan kendaraan bermotor, membuat lingkungan yang indah dan nyaman, melindungi pedestrian dari cuaca, serta memberikan kebebasan berjalan secara aman. Jalan yang baik juga memberikan kemudahan akses serta menjamin keselamatan para penyandang cacat.

#### c. Bangunan

Penilaian kondisi bangunan dalam kawasan dapat dikategorikan dalam tiga jenis kualitas, yaitu kondisi bangunan baik, merupakan bangunan yang dipelihara secara periodik, bangunan kurang baik, merupakan bangunan yang kurang terpelihara dan perlu diadakan perbaikan, serta bangunan yang tidak baik, merupakan bangunan yang tidak terpelihara dan sangat perlu dilakukan perbaikan (Arteaga, 2000 p44). Pada kawasan perumahan jika terdapat lebih dari 60% rumah tidak/kurang layak huni maka kawasan tersebut layak untuk diremajakan sesuai dengan Panduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan 2006.

Dalam kasus peremajaan kawasan yang didalamnya terdapat bangunan atau area yang diperkirakan sebagai cagar budaya, dapat dilakukan penilaian signifikansi objek atau bangunan yang mengacu pada Peraturan Daerah DKI No. 9/ 1999. Tentang Pemanfaatan Benda Cagar Budaya. Penilaian tersebut dapat dirangkum dalam tabel II.2.

Tabel II. 1 Indikator Objek Atau Bangunan Cagar Budaya

Variabel	Indikator Pelestarian
Umur	Umur bangunan lebih dari 50 th
Sejarah	Kawasan atau bangunan terkait dengan peristiwa yang menjadi simbol nilai kesejarahan pada tingkat kota ataupun nasional
Keaslian	kawasan atau bangunan masih memiliki keutuhan sarana dan prasarana lingkungan maupun struktur dan material.
Kelangkaan	kawasan atau bangunan merupakan satu-satunya atau yang terlengkap dari jenisnya yang masih ada
Landmark	kawasan atau bangunan merupakan simbol atau wakil dari suatu lingkungan
Arsitektur	kawasan atau bangunan memiliki rancangan dan estetika yang menggambarkan suatu zaman tertentu

Sumber: Perda DKI no. 9/ 1999, tentang Pemanfaatan Benda Cagar Budaya

Berdasarkan penilaian terhadap variabel tersebut, lingkungan cagar budaya dapat dikategorikan menjadi tiga golongan (Perda DKI no.9/1999), yaitu

1. Lingkungan cagar budaya golongan I yaitu lingkungan yang memenuhi seluruh kriteria termasuk yang mengalami sedikit perubahan tetapi masih memiliki tingkat keaslian yang utuh;
2. Lingkungan cagar budaya golongan II, yaitu lingkungan yang hanya memiliki 3 (tiga) kriteria yang telah mengalami perubahan namun masih memiliki beberapa unsur keaslian;
3. Lingkungan cagar budaya golongan III, yaitu hanya memenuhi 3 (tiga) kriteria yang telah mengalami banyak perubahan dan kurang mempunyai keaslian

Sedangkan bangunan cagar budaya dapat dibagi dalam tiga golongan (Perda DKI no.9/1999), yaitu:

1. Golongan A, adalah bangunan yang memenuhi kriteria nilai kesejarahan dan keaslian. Bangunan golongan ini dilarang dibongkar atau diubah tapi apabila kondisi fisik bangunan buruk, roboh, terbakar atau tak layak tegak dapat dilakukan pembongkaran untuk dibangun kembali sama seperti semula sesuai dengan aslinya. Pemeliharaan dan perawatan bangunan harus menggunakan bahan yang sama/sejenis atau memiliki karakter yang sama dengan mempertahankan detail ornamen bangunan yang telah ada. Di dalam persil atau lahan bangunan cagar budaya dimungkinkan adanya bangunan tambahan yang menjadi satu kesatuan utuh dengan bangunan utama
2. Golongan B, adalah bangunan yang memenuhi kriteria keaslian, kelangkaan, landmark, arsitektur serta umur. Bangunan jenis ini pemeliharaan dan perawatan bangunan harus dilakukan tanpa mengubah pola tampak depan, atap dan warna, serta dengan mempertahankan detail dan ornamen bangunan yang penting
3. Golongan C adalah bangunan yang memenuhi kriteria umur dan arsitektur. Dalam pemeliharaan detail ornamen dan bahan bangunan disesuaikan dengan arsitektur bangunan di sekitarnya dalam keserasian lingkungan.

Indikasi lain pada bangunan untuk kawasan yang perlu diremajakan adalah mempertimbangkan tata letak bangunan, yang meliputi efisiensi dan optimalisasi lingkungan, pendefinisian ruang yang diciptakan, skala dan proporsi ruang yang mempertimbangkan pejalan kaki, kejelasan orientasi dan kontinuitas, serta estetika bangunan yang membentuk citra kawasan (Permen PU No 06/PRT/M/2007).

**d. Infrastruktur**

Penilaian infrastruktur dalam suatu kawasan dilihat dari kecukupannya untuk memenuhi kebutuhan lingkungannya. Infrastruktur kawasan meliputi sanitasi, pipa air, jaringan listrik serta jaringan telepon. Standar pemenuhan ini berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang telah ditetapkan untuk kawasan perdagangan dan jasa.

**e. Lingkungan**

Lingkungan yang kurang sehat dan memiliki tingkat kerawanan terhadap lingkungan disekitarnya dapat menjadi indikator perlunya peremajaan pada suatu kawasan perdagangan. lingkungan hunian dan usaha yang ditandai dengan banyaknya rumah yang tidak layak huni, banyak saluran pembuangan limbah yang macet, penduduk/bangunan yang sangat padat, banyak penduduk buang air besar tidak di jamban, dan biasanya berada di area marginal merupakan indikasi lingkungan yang tidak sehat (Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan, 2006).

**2. Ekonomi**

Faktor ekonomi dalam peremajaan kawasan berkaitan dengan kualitas pendapatan kawasan yang cenderung rendah dan terus mengalami penurunan, *occupancy rate* yang terus turun, serta keuntungan yang cenderung turun mengindikasikan kawasan telah layak untuk dilakukan peremajaan (Lang, 2005). Jenis usaha yang semakin berkurang juga menjadi salah satu gejala bahwa vitalitas kawasan mulai berkurang dan perlu dipertimbangkan untuk dilakukannya peremajaan (Friebecke, 2006).

**3. Sosial**

Faktor sosial berkaitan dengan tingkat kepadatan penduduk, tingkat kemiskinan, dan kriminalitas (Oman and Spangenberg, 2002). Tingkat kepadatan nyata di atas 500 jiwa/ha untuk kota besar (Paduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan, 2006), layak untuk dilakukan peremajaan karena dikhawatirkan akan menyebabkan kondisi kawasan cenderung kumuh akibat kurangnya sarana dan prasarana dasar. Tingkat kemiskinan maksimal suatu kawasan adalah 13,5% (Purnomo, 2010), dengan harapan bahwa peremajaan akan semakin mengurangi tingkat kemiskinan pada kawasan. Dari sisi sosial kriminalitas pada suatu kawasan, jika terjadi peningkatan tindak kriminal dari tahun ke tahun, maka hal ini juga dapat menjadi salah satu indikasi kurang optimalnya penataan kawasan yang tidak dapat menjamin keamanan dan keselamatan penggunanya. Dari pembahasan mengenai peremajaan kawasan, dapat dirumuskan beberapa indikator untuk menilai suatu kawasan perdagangan yang perlu diremajakan (tabel II.3)

Tabel II. 2 Indikator Peremajaan Kawasan Perdagangan

Variabel	Sub Variabel	Kriteria	Indikator Peremajaan kawasan Perdagangan
<b>Fisik</b>			
Peruntukan lahan	Proporsi tata guna lahan	Beralasan	Proporsi tata guna lahan kurang dengan RTRW kota
Jalan	<i>Buffering</i>	Ketersediaan	Tidak memiliki buffer antara pedestrian dan Jalur Kendaraan bermotor
	Trotoar	Kenyamanan	Tidak memiliki trotoar atau memiliki trotoar dengan lebar < 1.8 m
	Permukaan jalan		Memiliki permukaan jalan yang tidak solid
	Proteksi terhadap Cuaca	Kenyamanan	Jalur Pedestrian tidak memiliki proteksi terhadap cuaca

Variabel	Sub Variabel	Kriteria	Indikator Peremajaan kawasan Perdagangan
	Area Transit angkutan Publik	Ketersediaan	Jalan utama tidak memiliki area transit untuk angkutan publik
Bangunan	Kondisi Bangunan	Layak Huni	Terdapat > 60% bangunan yang tidak layak huni
	Bangunan Cagar Budaya	Terpelihara	Terdapat bangunan cagar budaya yang tidak terpelihara
	Tata Letak bangunan	Keteraturan	Memiliki ketidakteraturan tata letak bangunan
Infrastruktur	Ratio Drainase	Kecukupan	Ratio tidak cukup/ sesuai dengan RDTRK
	Ratio Pipa Air Bersih		
	Ratio Jaringan Listrik		
Lingkungan	Tingkat Kesehatan dan lingkungan	Keteraturan	Memiliki kerawanan tingkat kesehatan dan lingkungan
<b>Ekonomi</b>			
Occupancy Rate	-	Peningkatan	Mengalami penurunan occupancy rate
Profit	-	Peningkatan	Mengalami penurunan keuntungan
Jenis Usaha	-	Bervariasi	Jenis Usaha makin berkurang
<b>Sosial</b>			
Tingkat sosial/ kriminal	-	Keamanan	Memiliki kerawanan tingkat sosial/ kriminal
Kepadatan Penduduk	-	Rendah	Memiliki kepadatan Penduduk >500 jiwa/ha
Jumlah penduduk miskin	-	Rendah	Memiliki tingkat penduduk miskin >13.5 %

Sumber: Analisis, 2010

### 1.2.2 Proses peremajaan kawasan

Upaya peremajaan kawasan pada suatu bagian kota dilakukan berdasarkan penilaian atas tingkat persoalan yang dihadapi, potensi, dan tingkat prospek yang dimiliki oleh bagian kota tersebut (Karsono, 2008). Hal ini dilakukan untuk mengetahui kelemahan dan kelebihan dari bagian kota yang akan diremajakan. Penilaian terhadap kondisi fisik kota dipengaruhi oleh tiga aspek, yaitu fisik, ekonomi dan sosial (Buissink, 1985). Setelah mengetahui potensi dan permasalahan dalam suatu kawasan, maka perlu dilakukan penetapan strategi untuk meningkatkan nilai dan fungsi kawasan tersebut. Strategi dalam peremajaan kawasan terdiri dari tiga bentuk (Buissink, 1985), yaitu pertama, dengan meningkatkan efisiensi, efektifitas, dan produktifitas fungsi yang telah ada. Kedua, dengan menghidupkan kembali fungsi lama yang telah pudar. Ketiga, dengan menambahkan fungsi baru yang menurut pertimbangan akan menambah efisiensi, efektifitas dan produktifitas kawasan, sehingga fungsi perkotaan di suatu kawasan dalam peremajaan kota dapat (Imazu, 2008):

- (1) Tetap sebagaimana sebelum diremajakan
- (2) Tetap dengan pengembangan dan tambahan fungsi baru
- (3) Sama sekali berubah menjadi fungsi baru
- (4) Sebagian tetap, sebagian dikembangkan dengan fungsi baru dan sebagian berubah sama sekali.

Bentuk peremajaan kota dapat berupa pembangunan kembali (*redevelopment*) dari suatu bagian kawasan berskala besar di dalam kota secara menyeluruh, dan dapat berupa: preservasi dan konservasi, rehabilitasi, rekonstruksi, renovasi, restorasi atau kombinasi dari jenis peremajaan tersebut (Buissink, p45, 1985).

Tabel II. 3 Proses Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Dalam Konteks Disain Fisik Kawasan

No	<i>Project Designation</i>	Batasan Aktivitas	Tujuan	Lingkungan Fisik
1	<i>Maintenance</i>	Pengecatan, Perbaikan, Penggantian Bagian yang Rusak	up-keep, Menjaga nilai fungsi	Tidak terpengaruh
2	<i>Improvement</i>	Menambah elemen baru, seperti balkon, loteng, meningkatkan elemen eksisting agar sesuai dengan perkembangan saat ini	Memodernisasi, Menyesuaikan bangunan dengan nilai yang baru	Tidak terpengaruh
3	<i>Restoration</i>	Meniadakan kegagalan (shortcoming), Menggantikan yang lama dan Menambahkan elemen yang baru	Modernisasi, menyesuaikan bangunan terhadap standar modern	Tidak terpengaruh
4	<i>Rehabilitation (upgrading)</i>	Secara umum di bawah restorasi	Secara umum di bawah restorasi	Tidak terpengaruh
5	<i>Reconstruction</i>	Meningkatkan dan menyesuaikan struktur internal dengan mempertahankan penampilan eksternal	Membuat bangunan sesuai dengan fungsi baru	Penyesuaian minor mengikuti perubahan fungsi
6	<i>Total Renewal</i>	Demolisi sebagian atau keseluruhan bangunan dalam area terbatas dan diikuti dengan konstruksi yang baru	Membuat area yang tak terpelihara dan rusak menjadi sesuai untuk digunakan	Rekonstruksi sesuai dengan perencanaan

Sumber: Buissink, P 45,

### 1.2.3 Definisi prinsip perancangan

Terdapat berbagai pengertian prinsip perancangan yang dikemukakan oleh para ahli. Prinsip perancangan dijabarkan sebagai suatu kebenaran yang digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan dan mewujudkan rancangan yang baik. (Mayall, 1979). Prinsip perancangan juga dapat berarti pokok-pokok ketentuan berupa pedoman-pedoman perancangan yang didasarkan pada pertimbangan aspek-aspek normatif, sehingga dapat diterapkan secara generik dimanapun (Shirvani, 1985). Definisi lain menyebutkan bahwa prinsip perancangan adalah gambaran suatu konsepsi atau gagasan yang mencakup setiap aspek perancangan (Smithies, 1982). Dapat disimpulkan bahwa prinsip perancangan adalah pedoman perancangan berupa gagasan yang didasarkan pada berbagai aspek normatif perancangan sehingga dapat diterapkan secara umum.

Prinsip perancangan merupakan bagian dari proses perancangan yang berfungsi memberikan arahan serta batasan. Dengan adanya prinsip-prinsip perancangan, diharapkan akan mempermudah proses perencanaan kawasan lebih lanjut, terutama dalam konteks peremajaan kawasan yang memiliki dasar pertimbangan tidak hanya berupa faktor fisik, namun juga faktor sosial dan ekonomi. Kedudukan prinsip perancangan dalam peremajaan kawasan dapat dilihat dalam gambar II.3 berikut.



Gambar II. 1Kedudukan Prinsip Perancangan Dalam Proses Peremajaan Kawasan Perdagangan  
 Sumber: Analisis, 2010

### 1.2.4 Prinsip Perancangan dalam Peremajaan Kawasan berdasarkan Analisis Stakeholder

Analisis stakeholder adalah suatu proses yang secara sistematis menggali informasi kualitatif untuk menjelaskan siapa yang memiliki kepentingan dan diperhitungkan ketika mengembangkan/menerapkan suatu kebijakan atau program. Menurut *TheInter American Development Bank*, analisis stakeholder bertujuan agar pembuat kebijakan memperoleh pemahaman yang baik menyangkut keleluasaan dan keanekaragaman stakeholder dalam masyarakat. Analisis stakeholder ini mempunyai beberapa kegunaan yaitu:

- Mendefinisikan pola hubungan antar stakeholder yang telah ada
- Menganalisis tingkat kepentingan stakeholder
- Sebagai alat untuk manajemen dalam pembangunan kebijakan

Sebagai alat untuk memprediksi konflik antar stakeholder Analisis stakeholder adalah suatu proses yang secara sistematis menggali informasi kualitatif untuk menjelaskan siapa yang memiliki kepentingan dan diperhitungkan ketika mengembangkan/menerapkan suatu kebijakan atau program. Menurut *TheInter American Development Bank*, analisis stakeholder bertujuan agar pembuat kebijakan memperoleh pemahaman yang baik menyangkut keleluasaan dan keanekaragaman stakeholder dalam masyarakat. Analisis stakeholder ini mempunyai beberapa kegunaan yaitu:

- Mendefinisikan pola hubungan antar stakeholder yang telah ada
- Menganalisis tingkat kepentingan stakeholder
- Sebagai alat untuk manajemen dalam pembangunan kebijakan
- Sebagai alat untuk memprediksi konflik antar stakeholder

### II.3.2 Prosedur Teknik *StakeholderAnalysis*

Menurut Bank Dunia (1998: 66-68) dalam analisis stakeholder melalui 4 (empat) tahapan yaitu identifikasi stakeholder, identifikasi kepentingan stakeholder, analisis tingkat kepentingan dan pengaruh stakeholder dan identifikasi strategi partisipasi stakeholder. Namun dalam pembahasan penelitian ini, tahapan analisis dilakukan dalam tiga tahap saja. Hal ini dimaksudkan untuk memfokuskan pembahasan pada identifikasi stakeholder yang berpengaruh serta signifikan dalam suatu rencana peremajaan. Secara rinci tahapan analisis stakeholder dalam pembahasan ini adalah sebagai berikut:

- Tahap I : Identifikasi Stakeholder

Pada tahap I ini akan dilakukan beberapa penilaian untuk mengetahui siapa saja yang terkait dalam perancangan kawasan Cinde. Adapun aspek-aspek yang menjadi dasar penilaian dalam identifikasi stakeholder yaitu :

1. Siapa yang berpotensi menerima manfaat?
2. Siapa yang berdampak dirugikan?

3. Apakah kelompok tersebut dapat diidentifikasi?
4. Apakah kelompok tersebut memiliki pendukung ataupun kelompok lawan yang teridentifikasi/
5. Bagaimana hubungan antara stakeholder tersebut?
  - Tahap II : Identifikasi Kepentingan Stakeholder dan Kontribusi pada Kepentingannya  
Tujuan tahap II ini adalah mengidentifikasi kepentingan tiap stakeholder terhadap suatu kasus. Adapun kriteria yang digunakan untuk menilai kepentingan stakeholder yaitu :
    1. Apakah yang menjadi harapan (perkiraan ke depan dan setiap stakeholder terhadap proyek di masa depan)?
    2. Apakah keuntungan yang diperoleh dari setiap stakeholder?
    3. Sumber daya apa saja yang akan dimobilisasikan para stakeholder?
    4. Kemungkinan konflik kepentingan antar stakeholder terhadap tujuan proyek?
    5. Kepentingan dalam hal ini adalah seberapa besar perhatian dan ketertarikan stakeholder terhadap program?

Metoda yang digunakan dalam tahap II adalah wawancara semi terstruktur pada tiap stakeholder. Yang dimaksud wawancara semi terstruktur yaitu peneliti membuat pokok-pokok pertanyaan terbuka untuk mengarahkan responden. Hasil tahap II ini berupa matriks kepentingan yang menyebutkan secara rinci kepentingan-kepentingan stakeholder terhadap suatu kasus.
  - Tahap III : Analisis Penilaian Tingkat Kepentingan dan Pengaruhnya pada Tiap-tiap Stakeholder.  
Pada tahap III ini akan dilakukan penilaian terhadap tiap kepentingan stakeholder yang telah teridentifikasi pada tahap II. Ada 3 (tiga) hal yang dinilai yaitu dampak kepentingan tiap stakeholder terhadap suatu kasus, penilaian terhadap kedudukan stakeholder terhadap keberhasilan suatu kasus. Adapun kriteria penilaian yang digunakan pada tahap III yaitu :
    1. Tingkat kekuasaan (*power*) dan status (*politik, sosial dan ekonomi*)
    2. Tingkat dalam organisasi
    3. Kontrol pada sumber daya strategis
    4. Pengaruh informal (*misalnya hubungan personal*)
    5. Hubungan kekuasaan dengan stakeholder lain
    6. Tingkat kepentingan stakeholder untuk keberhasilan bentuk-bentuk kontribusi.

Tingkat pengaruh (*influence*) dalam hal ini adalah seberapa besar stakeholder memiliki kekuasaan (*power*) dan kontrol terhadap proyek yang mempengaruhi keberlanjutannya hingga pada tahap implementasi. Tingkat kepentingan adalah tingkat untuk mewujudkan agar proyek dapat terlaksana sehingga keterlibatan dan peran aktif stakeholder menjadi peran penting.

Sebagai suatu persetujuan peranan, pendekatan yang tepat untuk melibatkan stakeholder pada tingkat pengaruh dan kepentingan yang berbeda-beda dapat dilakukan berdasarkan penilaian berikut ini:

- i. Stakeholder yang memiliki tingkat pengaruh yang tinggi dan tingkat kepentingan tinggi. Hal ini berarti stakeholder yang teridentifikasi tersebut memiliki keterkaitan yang kuat terhadap keberhasilan proyek, yaitu masyarakat sipil di administrasi wilayah pemerintahan lokal.
- ii. Stakeholder yang memiliki pengaruh yang tinggi namun tingkat kepentingan rendah. Kelompok ini bukan dianggap menjadi target stakeholder yang diteliti namun dianggap memiliki pengaruh untuk melakukan intervensi sehingga kehadiran kelompok ini masih dibutuhkan untuk menghindari konflik, yaitu privat sektor di administrasi wilayah pemerintahan kota.
- iii. Stakeholder yang memiliki pengaruh yang rendah namun tingkat kepentingan tinggi. Hal ini merupakan kelompok yang memiliki partisipasi yang besar dan memberikan dukungan yang besar terhadap proyek, yaitu masyarakat sipil di administrasi wilayah pemerintahan kota.
- iv. Stakeholder yang memiliki pengaruh dan tingkat kepentingan yang rendah adalah stakeholder yang tidak perlu dilibatkan pada perumusan bentuk-bentuk kontribusi dalam pembangunan dan tidak membutuhkan secara khusus strategi partisipasi, yaitu masyarakat umum.

Produk yang dihasilkan pada tahap III ini berupa matriks penilaian tingkat kepentingan dan pengaruh stakeholder, yang akan menjadi dasar dalam menentukan stakeholder kunci.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan terdapat 3 (tiga) tahap yang dilakukan untuk membuat matriks analisis stakeholder yaitu:

1. Identifikasi Stakeholder
2. Identifikasi Kepentingan Stakeholder dan Dampak Potensial pada Kepentingannya
3. Penilaian Tingkat Pengaruh dan Tingkat Kepentingan Stakeholder

### II.3.3 Strategi Transformasi Preferensi dan Persepsi Stakeholder ke Dalam Prinsip Perancangan

Dalam mengartikan preferensi dan persepsi para stakeholder ke dalam suatu prinsip perancangan, perlu dilakukan wawancara terhadap para stakeholder yang dinilai signifikan dan sangat berpengaruh (*Cross Cutting Tool Stakeholder Analysis*, 2005) terhadap perumusan prinsip perancangan, begitu juga dalam peremajaan kawasan perdagangan, perlu adanya wawancara yang telah dirumuskan dengan baik. Dalam wawancara tersebut, hal-hal yang ditanyakan kepada para stakeholder harus dirumuskan berdasarkan aspek-aspek normatif (*Guidance Note On How To Do Stakeholder Analysis Od Aid Projects and Programmes*, 1995) dalam keterkaitannya terhadap proses peremajaan kawasan, maka pertanyaan-pertanyaan tersebut harus berdasarkan pada aspek peremajaan serta terkait dengan prinsip perancangan kawasan perdagangan. Hal ini bertujuan agar dalam wawancara, wacana mengenai peremajaan kawasan tidak berkembang jauh dari apa yang sudah ditetapkan, dan para stakeholder dapat diarahkan pada prinsip dasar perancangan kawasan perdagangan. Oleh karena itu, sebelum melakukan wawancara terhadap stakeholder terkait, perlu diidentifikasi aspek-aspek yang terkait dengan prinsip perancangan kawasan Perdagangan, seperti pada tabel II.5 berikut:

Tabel II. 4 Isu Yang Dapat Dikembangkan Dalam Wawancara Terhadap Para Stakeholder Terkait Dengan Prinsip Perancangan Kawasan Perdagangan

No.	Aspek dalam Prinsip Peremajaan kawasan Perdagangan	Isu yang ditanyakan pada para stakeholder
1	Peruntukan Lahan	1. Kesesuaian peruntukan lahan terhadap peraturan kota 2. Dampak peruntukan lahan terhadap para stakeholder
2	Jalan	1. Keamanan dan kenyamanan penggunaan jalan di sekitar kawasan perdagangan 2. Kemananan dan kenyamanan penggunaan jalur pejalan kaki di dalam kawasan 3. Kemudahan pencapaian transportasi umum
3	Bangunan	1. Kondisi bangunan di dalam kawasan perdagangan (keindahan, keteraturan, pemeliharaan) 2. Pengaruh kondisi bangunan di dalam kawasan terhadap aktivitas stakeholder
4	Infrastruktur	1. Keadaan layanan infrastruktur kawasan (jaringan listrik, drainase dan air bersih)
5	Lingkungan	Kenyamanan dan kebersihan lingkungan
6	<i>Occupancy rate</i>	Penyebab penurunan occupancy rate kawasan
7	Profit	Penyebab penurunan keuntungan
8	Jenis Usaha	1. Penyebab penurunan jenis usaha di dalam kawasan 2. Harapan terhadap peremajaan kawasan terkait dengan jenis usaha
9	Tingkat Kriminal/ Sosial	Penyebab kerawanan tindak criminal di dalam kawasan
10	Kepadatan Penduduk	Kenyamanan tempat tinggal/ beraktivitas terkait dengan kepadatan penduduk
11	Tingkat penduduk miskin	Penyebab meningkatnya penduduk miskin di dalam kawasan

Sumber: Analisis, 2010

Dapat dirangkum bahwa indikator penilaian kelayakan peremajaan suatu kawasan perdagangan dapat dirumuskan berdasarkan literatur (tabel II.3). Terkait dengan proses peremajaan kawasan perdagangan,

terdapat banyak pihak/ stakeholder yang memiliki berbagai kepentingan yang jika tidak dipertimbangkan dengan seksama akan menimbulkan konflik antar kepentingan dan menghambat proses peremajaan itu sendiri. Oleh karena itu dalam merumuskan prinsip perancangan dalam usaha peremajaan Kawasan Perdagangan perlu diketahui preferensi dan persepsi para stakeholder terkait dengan menanyakan kepada mereka tentang aspek-aspek peremajaan yang terkait dengan prinsip perancangan (tabel II.5).

## Metode

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif, dengan metodologi yang digunakan adalah:

### 1. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dilakukan untuk mendapatkan teori yang sesuai dengan topik peremajaan kawasan perdagangan. Hasil kajian pustaka akan merumuskan indikator peremajaan kawasan perdagangan serta prinsip normatif peremajaan kawasan.

### 2. Pengumpulan Data

#### a. Data Sekunder dari Instansi

Mencari informasi dan RTRWKPalembang, Peta garis kota Palembang, RDTRK Wilayah Pengembangan IA, Pusat Kota, Skenario

#### b. Observasi dan Wawancara

Mengumpulkan data-data melalui pengamatan secara langsung pada Kawasan Cinde, seperti kondisi fisik, guna lahan eksisting, aktivitas pemanfaatan ruang, sirkulasi dan sebagainya. Wawancara dengan pihak terkait di kawasan studi serta instansi juga dilakukan untuk melengkapi keterangan yang dibutuhkan.

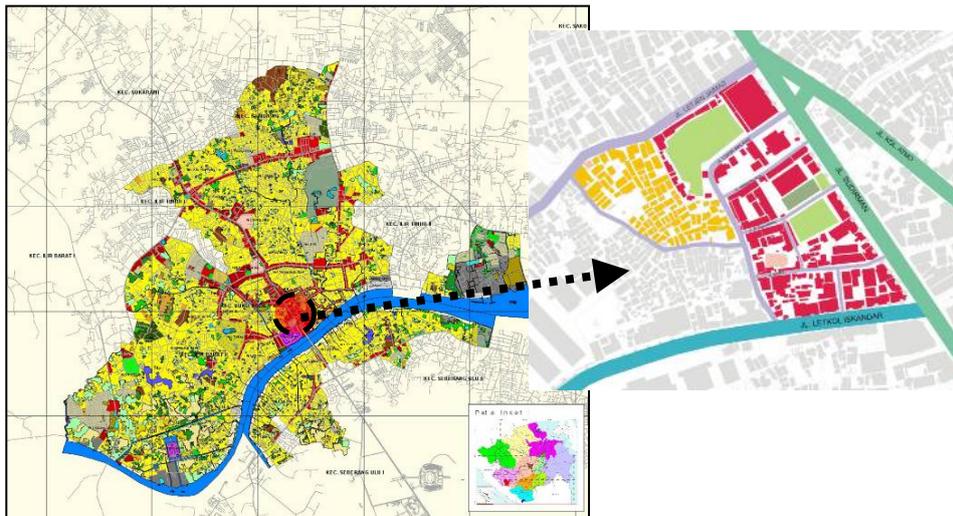
### 3. Analisis

Dalam proses analisis untuk merumuskan prinsip normatif digunakan metode *content analysis*. Metode ini bersifat pembahasan mendalam terhadap isi suatu informasi tertulis, dengan berdasarkan pada teori 5 unsur komunikasi yang dibuat oleh Harold D. Lasswell, yaitu *who, says what, to whom, in what channel, with what effect*. Dengan melakukan perbandingan yang meliputi hal-hal tersebut diharapkan dapat dirumuskan prinsip normatif yang sesuai untuk sebuah kawasan perdagangan. Dalam menganalisis preferensi stakeholder, digunakan metode *stakeholder anaysis and mapping*, untuk mengetahui siapa saja stakeholder yang signifikan dan paling berpengaruh dalam peremajaan kawasan Cinde.

## Analisis dan Interpretasi

### 1. Gambaran umum Kawasan Cinde Palembang

Kawasan perencanaan dalam pembahasan ini terletak di pusat kota Palembang, tepatnya di Kecamatan Bukit Kecil, kelurahan 24 ilir Palembang. Lahan seluas 93.246 m<sup>2</sup> ini dibatasi oleh jalan Letjen Jaimas di bagian utara, Jalan Sudirman di bagian Timur, Jalan Letkol Iskandar di bagian Selatan, dan Jalan Candiwelan serta Gang H. A. Nuri di bagian Barat kawasan.

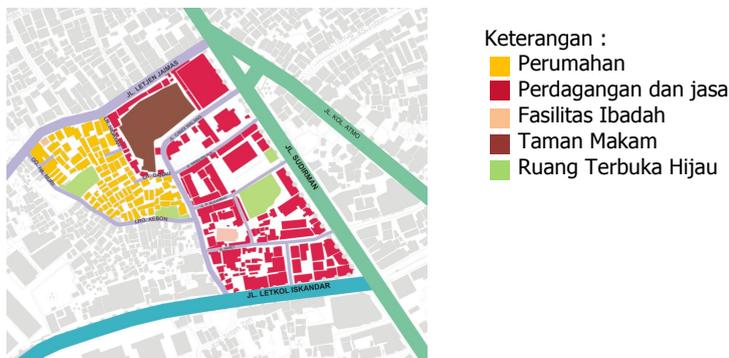


Gambar III. 1Letak Kawasan Perdagangan Cinde Pada Pusat Kota Palembang  
 Sumber: RTRWK Palembang, 2009

a. Peruntukan Lahan

Kegiatan yang mendominasi kawasan Cinde adalah perdagangan dan jasa, serta terdapat fungsi permukiman dan taman pemakaman. Kepadatan penduduk yang direncanakan pada kawasan sangat tinggi (di atas 250 jiwa/ ha) dengan aktifitas komersial terpusat pada pasar Cinde, serta tersebar pada perimeter kawasan yang menghadap Jalan Sudirman.

Luas total kawasan adalah 93.246 m<sup>2</sup> dengan kepemilikan lahan kawasan terbagi atas dua, yaitu hak milik pemerintah, berupa Pasar Cinde seluas ± 5000 m<sup>2</sup> dan sisanya merupakan tanah hak milik pribadi.



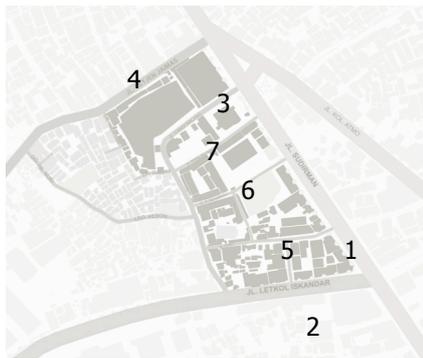
Gambar III. 2Land Use Eksisting Kawasan Perencanaan  
 Sumber: RTRW Kota Palembang, 2009

b. Jalan

Pada kawasan Cinde, area dapat diakses melalui beberapa cara, yaitu dengan kendaraan bermotor, dengan berjalan kaki serta kendaraan tidak bermotor. Beberapa jalan yang membatasi kawasan adalah

1. Jl. Jend Sudirman. Jalan ini merupakan jalan arteri sekunder kota Palembang. Jalan ini membentuk struktur utama kota yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan dalam wilayah kota, khususnya dari CBD ke pusat-pusat kegiatan kota Palembang. Kondisi jalan sangat aktif, dengan volume volume lalu lintas pada tahun 2003, 2005 dan 2007 adalah 2850,50 smp/jam, 2146,10 smp/jam, 3657,65 smp/jam.
2. Jl. Letkol Iskandar, merupakan kolektor primer kota, jalan ini menghubungkan kota Palembang dengan hirarki dibawahnya (ibukota kabupaten).

3. Jl. Cinde Welan, merupakan jalan lokal sekunder. Jalan ini penghubung antara jalan Sudirman dan Jalan Letkol Iskandar. Kondisi jalanan pada akhir minggu sangat ramai, dikarenakan adanya pasar Tumpah yang bertempat di sepanjang jalan ini, sehingga kendaraan bermotorpun tidak dapat mengakses jalan tersebut.
4. Jl. Letjen Jaimas, Jalan Letjen Jaimas merupakan jalan lokal sekunder. Jalan ini bermuara ke jalan Sudirman, dan menuju ke area pemukiman penduduk. Dengan lebar jalan 8 meter, bagian bahu jalan pada area Cinde, dipergunakan untuk parkir kendaraan *on street* dikarenakan tidak terdapat area parkir bersama
5. Jl. Karet, merupakan jalan lain yang menghubungkan jalan Sudirman dan Jalan Letkol Iskandar. Jalan ini sangat jarang diakses oleh kendaraan roda empat, terkecuali para pemilik toko atau kios yang berada di area tersebut
6. Jl. Muhammad, memiliki lebar 5.5m, diakses oleh kendaraan pribadi. Akses terhadap jalan ini dapat dilalui dari jalan Sudirman. Jalan ini sebenarnya dapat mengakses jalan Cinde Welan, namun dikarenakan lebar jalan yang menyempit pada jalur yang mendekati jalan Cinde Walang, maka hanya pengendara sepeda motor, becak dan sepeda yang dapat menggunakannya
7. Jl. R. Nangling HUA terletak sebelum Bank Mandiri. Dengan lebar jalan 3 m, dan bahu jalan telah dimanfaatkan oleh pedagang kaki lima, maka jalan ini hanya dapat diakses oleh pengendara sepeda motor dan becak



Keterangan :

1. Jl. Sudirman
2. Jl. Letkol Iskandar
3. Jl. Cinde Welan
4. Jl. Letjen Jaimas
5. Jl. Karet
6. Jl. Muhammad
7. Jl. R. Nangling HUA

Gambar III. 3Jalan disekitar Kawasan Cinde  
Sumber: RTRW Kota Palembang, 2009

#### c. Bangunan

Kondisi bangunan di kawasan Cinde dapat dibagi berdasarkan Bangunan di kawasan perdagangan Cinde dapat di bagi tiga kelompok besar berdasarkan fungsinya, yaitu bangunan bersejarah, bangunan perumahan dan bangunan perdagangan dan jasa. Dalam proses peremajaan kawasan, kondisi bangunan dan usia bangunan dapat menjadi variabel yang mengindikasikan perlu tidaknya proses tersebut.

Elemen bangunan	Subkawasan		
	Perumahan	Perdagangan dan Jasa	Bersejarah (Pasar Cinde dan bangunan Pemakaman)
KONDISI			
Langgam	Tradisional, tropis	Modern	Kolonial
Material	Sebagian menggunakan kayu dan beton biasa	Beton dengan keadaan cat yang mulai mengelupas dan berlumut	Beton, dengan kebocoran di atap, cat yang mengelupas, dinding yang mulai rapuh
Tapak bangunan (KDB)	> 70%	50% - 70%	50-70%
Kepadatan Bangunan	350 rumah/ ha	191 bangunan/ ha	78 bangunan / ha
jarak antar bangunan	1.5 - 3 m	1.5 - 3 m	< 1.5 m
Orientasi	Jalan Letjen Jaimas dan gang	Jalan Sudirman dan Jalan Letkol Iskandar	Jalan Sudirman
USIA BANGUNAN	bervariasi	> 40 tahun	54 tahun

#### d. Infrastruktur

Infrastruktur sebagai pendukung aktivitas kawasan perdagangan Cinde, meliputi jaringan listrik, jaringan telepon, Jaringan air bersih, serta Jaringan pengambilan sampah. Berdasarkan pada RTRWK Palembang, kawasan perdagangan Cinde termasuk pada kecamatan Bukit Kecil, kelurahan 24 Ilir, yang memiliki pengembangan infrastruktur sebagai berikut:

1. Jaringan Listrik. Jaringan listrik pada kawasan tersedia jaringan yang berasal dari gardu induk Bukit Siguntang, yang memiliki aliran transmisi 70 KV
2. Jaringan Telepon. Kawasan telah termasuk pada kawasan cakupan pelayanan telepon, dengan terdapat 4 titik rumah kabel.
3. Jaringan Air Bersih. Kawasan termasuk pada cakupan pelayanan PDAM Tirta Musi, dengan diameter pipa distribusi menuju kawasan sebesar 150 – 400 mm.

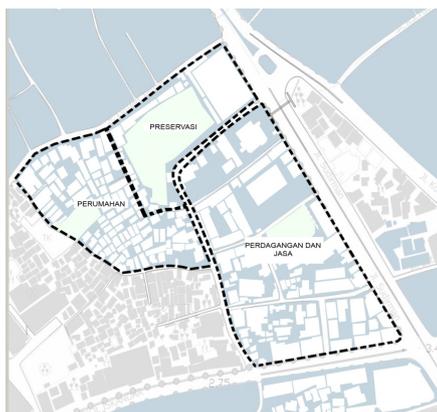
Jaringan Pengambilan Sampah. Kawasan ini termasuk pada pelayanan TPA Sukajaya, dan diapit oleh dua buah transfer depo, yaitu pada bagian utara dan selatan kawasan

#### e. Lingkungan

Kondisi lingkungan pada kawasan Cindedapat dirangkumkan sebagai berikut :

1. Kualitas visual kawasan perdagangan kurang baik dikarenakan adanya orientasi bangunan permukiman yang kurang jelas, penumpukan sampah pada area kosong, serta
2. Sumber kebisingan berasal dari aktivitas Pasar Cinde, aktivitas pertokoan besi Cinde Walang, aktivitas Pasar Tumpah Hari Minggu, serta lalu lintas di sepanjang jalan Sudirman dan Letkol Iskandar.
3. Sistem pengkutan sampah tampak kurang berjalan dengan baik, hal ini terlihat dari menumpuknya sampah penduduk permukiman pada tanah-tanah kosong, seperti pada tanah di depan bioskop Cineplex, dan tanah kosong di daerah permukiman, serta tempat pengumpulan sampah di samping Pasar Cinde yang menjadi tumpukan limbah organik dari Pasar Cinde.

Berdasarkan pembahasan diatas, maka kawasan Cinde dapat dibagi menjadi 3 sub kawasan, yaitu sub kawasan bersejarah, sub kawasan perdagangan dan jasa serta sub kawasan perumahan.



Gambar III. 4 Pengelompokan Subkawasan Pada Kawasan Perdagangan Cinde  
Sumber: Analisis, 2010

Untuk melakukan penilaian peremajaan pada kawasan Cinde, maka akan dibandingkan kondisi eksisting kawasan terhadap indikator peremajaan.

No	Faktor Peremajaan	Indikator Peremajaan	Eksisting	Subkawasan*		
				1	2	3
1.	<b>Fisik</b>					
	Peruntukan Lahan	1. Proporsi lahan untuk fungsi perumahan > 41.7%, fungsi taman makam > 14.5%, dan fungsi komersial < 43.8% dari luas kawasan keseluruhan	1. Proporsi lahan untuk fungsi perumahan $\leq$ 41.7%, fungsi taman makam $\leq$ 14.5 % dan fungsi komersial > 43.8 % dari luas kawasan keseluruhan	-	-	-
	Jalan	1. Tidak memiliki buffer antara pedestrian dan jalur kendaraan bermotor	1. Jalan Cinde Welan, Jl. Letjen Jaimas tidak memiliki buffer antara pedestrian dan jalur kendaraan bermotor, sedangkan pada jl. Letkol Iskandar memanfaatkan elevasi trotoar	√	-	√
		2. Tidak memiliki trotoar atau memiliki trotoar dengan lebar < 180 cm	2. Jl. Cinde Welan dan Jl. Jaimas tidak memiliki trotoar/ Jalur pedestrian	√	√	√
		3. Memiliki permukaan jalan yang tidak solid	3. Keadaan Jl. Karet dan Jl. Muhammad dalam keadaan yang kurang baik untuk diakses pejalan kaki	√	√	√
		4. Jalur pedestrian tidak memiliki proteksi terhadap cuaca	4. Tidak terdapat jalur pedestrian pada Jl. Jaimas dan Jl. Cinde Welan	√	√	√
		5. Jalan utama tidak memiliki titik perhentian (halte) untuk kendaraan umum	5. Terdapat halte Transmudi pada bagian muka Pasar Cinde	√	√	√
	Bangunan	1. Terdapat > 60% bangunan tidak layak huni	1. Terdapat < 60% bangunan tidak layak huni yakni di subkawasan perumahan	-	-	-
		2. Terdapat bangunan Cagar Budaya yang tidak terpelihara	2. Terdapat Bangunan Cagar Budaya Golongan B, Pasar Cinde yang kurang terpelihara	√	-	-

No	Faktor Peremajaan	Indikator Peremajaan	Eksisting	Subkawasan*		
				1	2	3
		3. Memiliki ketidakteraturan tata letak bangunan	3. Terdapat bangunan yang tidak memiliki keteraturan dalam tata massanya	√	√	√
	Infrastruktur	1. Kawasan memiliki volume genangan air > 50 % kawasan	Kawasan tidak memiliki genangan air > 50% kawasan	-	-	-
		2. Luas kawasan yang terlayani air bersih < 80% dari luas keseluruhan	Luas kawasan yang dilayani air bersih > 80 %	-	-	-
		3. Luas kawasan yang terlayani jaringan listrik < 57% dari luas keseluruhan	Luas Kawasan yang dilayani jaringan listrik > 75%	-	-	-
	Lingkungan	1. Memiliki tingkat kerawanan lingkungan dan kesehatan	1. Terdapat kerawanan nilai kesehatan akibat pemanfaatan lahan kosong sebagai TPS sementara bagi penduduk di sekitar. 2. Tidak terdapat ruang hijau yang tertata bagi subkawasan perumahan	√	√	√
2	Ekonomi	1. Mengalami penurunan Occupancy Rate	Terdapat penurunan occupancy Rater terutama pada pasar Cinde	√	√	-
		2. Mengalami penurunan keuntungan	Terdapat penurunan keuntungan para pedagang	√	√	-
		3. Jenis Usaha makin berkurang	Menurunnya jenis Usaha di dalam kawasan	√	√	-
3	Sosial	1. Memiliki kerawanan tingkat sosial/kriminal	Terdapat kecenderungan rawan tingkat kriminal	√	√	√
		2. Memiliki kepadatan Penduduk >500 jiwa/ha	Kepadatan Penduduk 22 jiwa/ha	-	-	-
		3. Memiliki tingkat penduduk miskin >13.5 %	Mengalami peningkatan penduduk miskin	-	-	√
			<b>TOTAL</b>	12/19	10/19	9/16

Sumber : Analisis, 2009

Berdasarkan tabel penilaian diatas dapat dilihat bahwa dari 19 indikator peremajaan pada kawasan perdagangan, secara keseluruhan kawasan Cinde memenuhi 13 indikator, yang terbagi berdasarkan subkawasannya.

#### 1. Subkawasan bersejarah

Subkawasan ini memenuhi 12 dari 19 indikator peremajaan yang telah ditetapkan, dengan permasalahan pada aspek fisik dan ekonomi. Hal ini berarti kawasan perlu diremajakan dengan fokus penyelesaian secara fisik dan sekaligus meningkatkan nilai ekonomi. Program peremajaan yang sesuai untuk kawasan adalah kombinasi antara rekonstruksi dan renovasi, karena selain memiliki penurunan nilai fisik dan ekonomi, kawasan ini juga memiliki bangunan cagar budaya berupa Pasar Cinde dan taman makam Kesultanan.

#### 2. Subkawasan perdagangan dan jasa

Dari 19 indikator yang ditetapkan terdapat 10 indikator peremajaan yang terdapat pada subkawasan perdagangan dan jasa. Aspek penurunan tampak pada aspek fisik dan ekonomi. Hal ini menyatakan bahwa kawasan hanya perlu dilakukan renovasi dan *careful renewal*.

#### 3. Subkawasan Perumahan

Pada subkawasan perumahan, hanya 16 indikator yang berlaku, yaitu pada aspek fisik dan sosial. Hal ini dikarenakan pada subkawasan perumahan tidak berlangsung aktivitas perdagangan seperti pada subkawasan lainnya, dan tingkat ekonomi kawasan cukup tercermin dari tingkat penduduk miskin dalam aspek sosial. Dari 16 indikator tersebut, kawasan memenuhi 9 diantaranya. Oleh karenanya

subkawasan ini juga memerlukan pendekatan peremajaan berupa kombinasi antara *careful renewal* dan renovasi.

#### 4. Analisa Stakeholder

##### 1. Identifikasi tingkat kepentingan dan pengaruh stakeholder

Analisis selanjutnya adalah *stakeholder analysis* yang merupakan tahap untuk mengetahui keinginan stakeholder yang signifikan dan berpengaruh dalam usaha peremajaan Kawasan Perdagangan Cinde (KPC) sehingga dapat menjadi dasar perumuskan prinsip perancangan yang kontekstual. Beberapa stakeholder terkait dalam usaha peremajaan kawasan Cinde dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel IV. 1 Penilaian Tingkat Kepentingan dan Pengaruh Stakeholder Dalam Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Cinde

No	Stakeholder	Kepentingan Dalam Kawasan Cinde	Efek Dalam Proyek + / 0/ -	Tingkat Kepentingan	Pengaruh
1	Pedagang Kios	Tertatanya lingkungan yang bersih, tertib, rapi sehingga aktivitas perdagangan menjadi lebih nyaman	+	5	1
		Teraturnya PKL sehingga melancarkan sirkulasi jalan di luar pasar	+		
		Meningkatnya keamanan	0		
		Perbaikan instalasi listrik, air dan pemadam kebakaran	+		
		Meningkatnya jumlah pembeli	+		
		Retribusi mampu dijangkau oleh pedagang	-		
		Penambahan sarana parkir bagi pasar Cinde	+		
		Pedagang lama agar diberi prioritas dalam penentuan lokasi	-		
Pedagang lama diberi keringanan biaya penyewaan kios/los baru	-				
2	Pedagang Lapak (penyewa los) Pasar Cinde	Tertatanya lingkungan yang bersih, tertib, rapi sehingga aktivitas perdagangan menjadi lebih nyaman	+	5	1
		Meningkatnya keamanan	0		
		Perbaikan instalasi listrik, pencahayaan, air dan pemadam kebakaran	+		
		Meningkatnya jumlah pembeli	+		
		Retribusi mampu dijangkau oleh pedagang	-		
Pedagang lama agar diberi prioritas dalam penentuan lokasi	0				
3	Pedagang Toko Besi	Tertatanya lingkungan yang bersih, tertib, rapi sehingga aktivitas perdagangan menjadi lebih nyaman	+	5	5
		Meningkatnya keamanan di kawasan perdagangan	0		
		Meningkatnya jumlah pembeli	0		
		Pedagang masih bisa beroperasi di kawasan Cinde	+		
4	Pemilik Bangunan Perdagangan dan Jasa	Meningkatnya jumlah pembeli dan pengunjung	+	5	5
		Terciptanya lingkungan yang bersih, aman dan nyaman	+		
		Bangunan menjadi lebih menarik	+		
5	Pemilik bangunan permukiman	Fasilitas umum terpenuhi, seperti toilet umum dan lapangan tempat berolahraga	+	5	5
		Dapat menciptakan lapangan kerja baru bagi penduduk di sekitar	0		
		Keamanan kawasan meningkat	0		
6	Pedagang Kaki Lima/PKL	Mendapatkan lahan untuk berdagang kembali	+	2	2
		Keberadaannya diakui	+		
		Meningkatnya jumlah pembeli	+		
		Diperbolehkan bebas berjualan di mana saja	-		
7	Pengunjung	Pasar menjadi nyaman dan aman	+	2	1

No	Stakeholder	Kepentingan Dalam Kawasan Cinde	Efek Dalam Proyek + / 0/ -	Tingkat Kepentingan	Pengaruh
		Kemudahan sirkulasi pengunjung di luar dan di dalam pasar	+		
		Kemudahan memarkir kendaraan	+		
		Kemudahan mencapai angkutan umum atau becak	+		
		Jalan tidak macet	+		
		Harga barang tetap murah	-		
8	Petugas Keamanan Pasar	Lingkungan pasar semakin aman	+	2	1
		Kejelasan pengelolaan keamanan	-		
		Honor yang layak setiap bulan	-		
9	Tukang Parkir	Tersedianya tempat parkir yang luas	0	2	2
		Meningkatnya jumlah kendaraan yang parkir	0		
		Tertampungnya semua jenis kendaraan pengunjung	+		
		Kepastian tukang parkir lama tetap dipekerjakan	0		
10	Tukang Becak	Masih diperbolehkan beroperasi di kawasan Cinde & sekitarnya	-	3	2
		Disediakan lokasi khusus untuk mangkal becak	+		
		Banyak pengunjung yang menggunakan jasanya	0		
		Tidak ditarik retribusi	-		
11	Supir Angkutan Umum	Tersedianya halte untuk angkutan umum	+	3	2
		Lancarnya arus lalu lintas	+		
		Meningkatnya pengguna angkot	-		
		Jaminan trayeknya tetap melalui kawasan Cinde	+		
12	Investor	Memperoleh keuntungan	+	5	5
		Meningkatkan nilai jual kawasan	+		
		Meningkatkan promosi	0		
13	PD Pasar Palembang Jaya	Tertampungnya semua pedagang dalam kios/los	+	5	4
		Meningkatnya retribusi pasar	-		
		Lingkungan pasar bersih, rapih, aman dan nyaman	+		
		Fasilitas pasar yang lengkap	+		
14	Bappeda	Meningkatnya nilai ekonomis kawasan Cinde	0	4	5
		Meningkatnya kualitas lingkungan Perdagangan Cinde	+		
		Menampilkan tata ruang yang indah dan nyaman	+		
		Peruntukkan di kawasan pasar sesuai RTRW	+		
15	Dinas Tata Kota	Menjaga kelestarian bangunan peninggalan sejarah	+	5	5
		Menjaga kesesuaian perkembangan kawasan agar sesuai dengan visi dan misi perkembangan kota Palembang	+		
		Menata kawasan perdagangan agar tertib dan tertata	+		
		Menjaga agar hasil pembangunan sesuai dengan gambar rencana	+		
16	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Melestarikan objek wisata sejarah kota Palembang pada kawasan Cinde	+	2	3
		Mengembangkan objek wisata di kota Palembang	+		
		Mengarahkan rencana peremajaan kawasan Cinde yang sesuai dengan rencana pengembangan pariwisata kota Palembang	+		
17	DPRD	Menjembatani kepentingan Pemkot dan pedagang	+	5	5
		Memastikan pedagang dilibatkan dalam proses penataan pasar dan peremajaan kawasan	0		
		Mengesahkan proyek peremajaan kawasan Cinde	+		
18	Walikota	Meningkatkan kesejahteraan pedagang kawasan Cinde	0	5	5

No	Stakeholder	Keentingan Dalam Kawasan Cinde	Efek Dalam Proyek + / 0/ -	Tingkat Kepentingan	Pengaruh
		Menertibkan PKL di kawasan Pasar Cinde	+		
		Meningkatkan PAD	0		
		Meningkatkan nilai ekonomis kawasan	0		
		Menciptakan destinasi wisata di kota Palembang	+		

Sumber: Wawancara dan Observasi, 2009

Keterangan:

Tingkat kepentingan stakeholder dalam kesuksesan Proyek :  
 U : Tidak Diketahui  
 1 : Tidak Penting  
 2 : Sedikit Penting  
 3 : Penting  
 4 : Sangat Penting  
 5 : Kritisal

Pengaruh Stakeholder :  
 U : Tidak diketahui  
 1 : Tidak Berpengaruh  
 2 : Sedikit Berpengaruh  
 3 : Berpengaruh  
 4 : Signifikan  
 5 : Sangat Berpengaruh

Efek dalam Proyek:  
 + : Memiliki efek  
 0 : Tidak diketahui  
 - : Tidak memiliki efek

Untuk mempermudah mengetahui stakeholder mana yang menjadi aktor kunci dalam kesuksesan rencana peremajaan kawasan Cinde maka matriks 2 diringkas dalam tabel IV.6 berikut:

Pengaruh Terhadap Stakeholder	Aktivitas Yang Berkepentingan Terhadap Stakeholder					
	Tidak Dike-Tahui (U)	Tidak Penting (1)	Sedikit Penting (2)	Penting (3)	Sangat Penting (4)	Kritisal (5)
Tidak Diketahui (U)						
Tidak Berpengaruh (1)			- Pengunjung - Petugas Keamanan Pasar			
Sedikit Berpengaruh (2)			- Tukang Parkir - PKL	- Tukang Becak - Supir Angkutan umum		
Berpengaruh (3)			-Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	- Pedagang kios - Pedagang Lapak		
Signifikan (4)						- PD Pasar Palembang Jaya
Sangat Berpengaruh (5)					- Bappeda	- Dinas Tata Kota - Walikota - DPRD - Investor - Pemilik Bangunan Perdagangan dan Jasa - Pemilik bangunan Perumahan

Sumber : Analisis, 2009

Berdasarkan hasil penilaian tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh stakeholder teridentifikasi stakeholder kunci yang sangat berperan dalam kesuksesan rencana peremajaan kawasan Cinde. Jika kerjasama antar stakeholder kunci ini terwujud maka peremajaan kawasan Cinde akan berjalan lancar, sukses dan tepat guna. Adapun stakeholder kunci tersebut yaitu :

1. Stakeholder sangat berpengaruh dan kritisal: Dinas Tata Kota, Walikota, DPRD, investor, pemilik bangunan perdagangan dan jasa serta penduduk pemilik bangunan perumahan.
2. Stakeholder sangat berpengaruh dan sangat penting: Bappeda.
3. Stakeholder yang pengaruhnya signifikan dan kritisal: PD Pasar Palembang Jaya.

Dari analisis tersebut, dapat dirumuskan keinginan para stakeholder yang sangat berpengaruh dan signifikan berperan dalam peremajaan kawasan Cinde, yaitu :

Tabel IV. 2 Rangkuman Analisis Preferensi Stakeholder dalam Peremajaan Kawasan Cinde

No	Stakeholder	Aspek Peremajaan	Preferensi Dalam Peremajaan Kawasan
1	Dinas Tata Kota	<b>1. FISIK</b>	
		Peruntukan lahan	1. Mengembangkan kawasan sesuai dengan RTRWK Palembang tahun 2013, dimana proporsi pengembangan lahan adalah untuk fungsi perumahan >41.7%, fungsi taman makam >14.5%, dan fungsi komersial < 43.8% dari luas kawasan keseluruhan
		Jalan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Membuat gambar disain jalur pejalan kaki di sepanjang jl. Jend. Sudirman yang dapat mengakomodasi kenyamanan dan keamanan, dengan harapan swadana dari pemilik bangunan perdagangan di sepanjang jalan Sudirman</li> <li>2. Mengalokasi para penjual besi dan PKL di sepanjang jl. Cinde Welan agar jalan menjadi lebih leluasa bagi pengendara kendaraan</li> <li>3. Membuat titik halte TransMusi di jl. Jend. Sudirman tepatnya di bagian muka Pasar Cinde</li> <li>4. Membuat jalur yang dapat diakses untuk kendaraan pemadam kebakaran pada subkawasan perumahan</li> </ol>
		Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meningkatkan intensitas bangunan Pasar Cinde menjadi delapan lantai, yang memadukan langgam kolonial dan modern sehingga aktifitas Pasar dapat turut meningkat</li> <li>2. Menjaga agar hasil pembangunan sesuai dengan gambar rencana</li> <li>3. Mengarahkan tampak bangunan perdagangan dan jasa sebagai bangunan yang modern dan dinamis, sehingga dapat menarik pengunjung</li> <li>4. Memberikan arahan pada penduduk pada subkawasan perumahan mengenai rumah sehat</li> </ol>
		Infrastruktur	1. Menyerahkan sosialisasi pemeliharaan infrastruktur pada dinas yang terkait
		Lingkungan	1. Mendukung sistem pengangkutan sampah kawasan yang sehat dan lancar, dengan mengatur penempatan titik pembuangan sampah yang tidak mengganggu
		<b>2. EKONOMI</b>	
		Occupancy Rate	Menggalakan perbaikan fasad bangunan perdagangan dan jasa agar tampil menarik
		Profit	Memberikan arahan pengembangan kondisi fisik bangunan perumahan agar tampak menarik dan tidak monoton
		Jenis Usaha	Memberikan wadah aktivitas perdagangan yang memadai, termasuk fasilitas pendukung
		<b>3. SOSIAL</b>	
		Tingkat Sosial/kriminalitas	Mendukung program pemerintah dan kepolisian yang menerapkan kawasan Cinde sebagai kawasan bebas tindak kejahatan
		Kepadatan Penduduk	Meningkatkan intensitas aktivitas kawasan, dan membatasi perkembangan penduduk di subkawasan perumahan

No	Stakeholder	Aspek Peremajaan	Preferensi Dalam Peremajaan Kawasan
		Jumlah Penduduk Miskin	Membantu menciptakan wadah bagi aktivitas baru yang menyerap tenaga kerja lokal
2	Walikota <sup>3</sup>	1. FISIK	
		Peruntukan Lahan	Menyerahkan pengaturan pada dinas terkait dalam penataan peruntukan lahan kawasan
		Jalan	1. Memberikan jalan dengan kualitas yang baik untuk masyarakat 2. Menetapkan jalan kawasan Cinde bebas becak <sup>4</sup>
		Bangunan	Memugar bangunan Pasar Cinde dan kawasan di sekitarnya
		Infrastruktur	Sosialisasi oleh dinas yang terkait
		Lingkungan	Menjadikan kawasan sebagai bagian dari CBD kota Palembang
		2. EKONOMI	
		<i>Occupancy Rate</i>	Meningkatkan kondisi fisik kawasan sekaligus mempromosikan dengan pengadaan aktivitas yang menarik pengunjung
		Profit	1. Menertibkan PKL di kawasan 2. Menyeimbangkan perkembangan pasar modern yang menjadi saingan perdagangan tradisional
		Jenis Usaha	Mewadahi jenis-jenis usaha baru yang potensial.
		1. SOSIAL	
		Tingkat sosial/kriminal	Memberlakukan daerah bebas tindak kejahatan dengan kerjasama pemerintah dan kepolisian
		Kepadatan Penduduk	Mengajukan alokasi maupun pemindahan yang sesuai dengan kehendak penduduk subkawasan perumahan
Jumlah penduduk miskin	Meningkatkan pendidikan dan daya serap tenaga kerja didalam kawasan		
3	DPRD*	1. FISIK	-
		2. EKONOMI	-
		3. SOSIAL	-
4	Investor*	1. FISIK	-
		2. EKONOMI	-
		3. SOSIAL	-
5	Bappeda*	1. FISIK	-
		2. EKONOMI	-
		3. SOSIAL	-
6	PD Pasar Palembang Jaya	1. FISIK	
		Peruntukan Lahan	Menata subkawasan pasar kering dan pasar basah dalam kawasan Pasar Cinde

<sup>3</sup>Shinta. Gedung-gedung Tua Akan Dibongkar untuk Mal dan Hotel.  
<http://www.kompas.com/kompas%2Dcetak/0411/24/daerah/1398120.htm>

<sup>4</sup> <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=55199993>

No	Stakeholder	Aspek Peremajaan	Preferensi Dalam Peremajaan Kawasan
		Jalan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyediakan akses loading yang layak dan tidak mengganggu jalan disekitar Pasar Cinde</li> <li>2. Menertibkan pedagang yang berjualan di luar area yang telah ditentukan</li> </ol>
		Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjaga agar penjual tidak menyebar keluar dari area yang telah ditentukan</li> <li>2. Memperbaiki fasad bangunan Pasar Cinde</li> </ol>
		Infrastruktur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meningkatkan fasilitas toilet publik di dalam Pasar Cinde dengan harapandana dari pemerintah</li> <li>2. Me</li> </ol>
		Lingkungan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menempatkan titik pengumpulan sampah yang mudah diakses sistem pengangkutan dan tidak mengganggu lingkungan disekitarnya</li> </ol>
		<b>2. EKONOMI</b>	
		<i>Occupancy rate</i>	Memperbaiki fasilitas publik di dalam Pasar Cinde sehingga menarik pengguna / pengunjung
		Profit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memberikan sarana dan prasarana di dalam Pasar Cinde untuk kenyamanan penyewa maupun pengurus</li> </ol>
		Jenis Usaha	Menarik jenis usaha yang bervariasi di dalam pasar Cinde agar kegiatan semakin hidup
		<b>3. SOSIAL</b>	
		Tingkat sosial/kriminal	Meningkatkan kualitas keamanan yang telah ada di kawasan Pasar Cinde
		Kepadatan Penduduk	-
		Jumlah penduduk miskin	Menampung serta menstimulasi kegiatan perekonomian rumah tangga di sekitar kawasan Pasar Cinde
		7	Penduduk Perumahan
		Peruntukan lahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Subkawasan perumahan memiliki taman lingkungan</li> <li>2. Lahan kosong yang tidak terpakai sebaiknya digunakan/ dimanfaatkan sebagai taman lingkungan</li> </ol>
		Jalan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gg. HA Nuri dapat menjadi akses utama menuju ke dalam subkawasan perumahan</li> <li>2. Jalan di dalam subkawasan perumahan memiliki penerangan yang memadai di malam hari</li> </ol>
		Bangunan	Tidak ada pengusuran terhadap pemilik bangunan di dalam subkawasan perumahan
		Infrastruktur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjaga infrastruktur di dalam subkawasan ,</li> <li>2. Tarif air bersih dan listrik tidak terus meningkat dan sesuai antara tarif dan pelayanan</li> </ol>
		Lingkungan	Sistem pembuangan sampah lingkungan yang lancar dan baik, sehingga tidak terjadi penumpukan di sembarang tempat
		<b>2. EKONOMI</b>	
		<i>Occupancy rate</i>	-
		Profit	-
		Jenis Usaha	-
		<b>3. SOSIAL</b>	
		Tingkat Sosial/kriminal	Masyarakat malas beraktifitas di malam hari karena keadaan lingkungan yang kurang aman dan nyaman

No	Stakeholder	Aspek Peremajaan	Preferensi Dalam Peremajaan Kawasan
		Kepadatan Penduduk	<ol style="list-style-type: none"> <li>Berkeberatan jika diadakan pengurusan oleh pemerintah, karena daerah tersebut dinilai strategis</li> <li>Bersedia menyediakan sebagian tanah untuk pelebaran jalan, dengan ganti rugi yang sesuai dari pemerintah</li> </ol>
		Jumlah Penduduk Miskin	<ol style="list-style-type: none"> <li>Masyarakat dapat berpartisipasi di hari Minggu saat berlangsungnya pasar tumpah sehingga dapat menambah penghasilan</li> <li>Kegiatan perdagangan dan jasa dapat menyerap tenaga lokal</li> </ol>
8	Pemilik bangunan perdagangan dan jasa	<b>1. FISIK</b>	
		Peruntukan lahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Melakukan inovasi dalam menyediakan jasa maupun produk</li> <li>Kawasan dapat menampung Pasar Tumpah di hari Minggu</li> </ol>
		Jalan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Menjaga kondisi jalan di bagian bangunannya agar tidak mengalami kerusakan</li> <li>Jl. Muhammad dan Nangling HUA dibersihkan dari penjual/ PKL yang menghalangi jalan tersebut</li> </ol>
		Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengecat ulang bangunan</li> <li>Memperbaiki fasad bangunan</li> <li>Menjaga transparansi lantai dasar bangunan perdagangan dan jasa</li> </ol>
		Infrastruktur	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ikut menjaga infrastruktur kawasan, dan mengharapkan pelayanan instansi terkait sesuai dengan biaya yang bayarkan</li> </ol>
		Lingkungan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tidak membuang sampah pada sembarang tempat</li> <li>Menyediakan tempat sampah bagi para pengunjung</li> </ol>
		<b>2. EKONOMI</b>	
		Occupancy rate	<ol style="list-style-type: none"> <li>Meningkatkan kualitas perdagangan di kawasan Cinde</li> <li>Promosi kawasan ke area lain</li> </ol>
		Profit	
		Jenis Usaha	<ol style="list-style-type: none"> <li>Menambah jenis usaha</li> <li>Menjaga kenyamanan aktivitas jenis usaha dan aktivitas hunian di lantai dua atau tiga</li> </ol>
		<b>3. SOSIAL</b>	
		Tingkat sosial/ kriminal	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tidak terdapat iuran ilegal di kawasan perdagangan</li> <li>Kawasan perdagangan memiliki sistem keamanan yang legal dan menjaga keamanan lingkungan</li> </ol>
		Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk masih dirasakan nyaman untuk aktivitas perdagangan maupun hunian
		Jumlah Penduduk Miskin	Kawasan mampu menyerap tenaga kerja lokal sehingga mengurangi angka pengangguran di kawasan

Ket: \* berdasarkan observasi dan literatur

Sumber: Analisis, 2010

### 3. Perumusan Prinsip Perancangan berdasarkan preferensi stakeholder

Tahapan selanjutnya adalah membandingkan potensi, persoalan dan preferensi stakeholder berdasarkan aspek peremajaan fisik untuk kemudian dikembangkan menjadi suatu prinsip perancangan. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut ini

Tabel IV. 3 Perbandingan Aspek Fisik Peremajaan, Potensi dan Persoalan, Serta Preferensi Stakeholder Dalam Peremajaan Kawasan Cinde

No	Aspek Peremajaan Fisik	Potensi	Persoalan	Preferensi Stakeholder	Rumusan Prinsip Perancangan
1	Peruntukan lahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terletak pada Jl. Sudirman yang merupakan koridor utama Palembang</li> <li>2. Memiliki Taman Makam Bersejarah yang telah ditetapkan sebagai bagian alur wisata</li> <li>3. Memiliki Pasar Cinde yang telah dikenal masyarakat dan sekaligus landmark kawasan</li> <li>4. Terletak pada CBD kota Palembang</li> <li>5. Memiliki fungsi kawasan yang beragam</li> <li>6. Terdapat beberapa lahan kosong yang belum dimanfaatkan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak terdapat RTH yang tertata</li> <li>2. Kurangnya kesinambungan antara fungsi-fungsi di dalam kawasan</li> <li>3. Kurangnya aktifitas di malam hari</li> <li>4. Intensitas aktivitas yang kurang merata</li> <li>5. Terdapat Pertokoan besi di sepanjang Jl. Cinde Welan yang mengurangi kualitas pemanfaatan pedestrian</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjaga kesesuaian perkembangan kawasan dengan visi dan misi kota Palembang, sebagai kota metropolitan, mandiri dan berkualitas</li> <li>2. Mengembangkan kawasan sesuai dengan RTRWK Palembang tahun 2013, dimana proporsi pengembangan lahan adalah untuk fungsi perumahan &gt;41.7%, fungsi taman makam &gt;14.5%, dan fungsi komersial &lt; 43.8% dari luas kawasan keseluruhan</li> <li>3. Memerlukan taman lingkungan untuk subkawasan perumahan</li> <li>4. Kawasan dapat menampung Pasar</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjaga orientasi kawasan terhadap jalan Sudirman sebagai jalan utama</li> <li>2. Mengalokasi pertokoan besi di sepanjang Jl. Cinde Welan ke bagian dalam kawasan</li> <li>3. Menempatkan zonasi aktivitas perdagangan yang berhubungan dengan alat berat/kendaraan bermotor pada bagian kawasan yang berdekatan dengan jalan utama/ jalan yang aktif</li> <li>4. Menjadikan Taman Makam Bersejarah sebagai bagian dari alur objek wisata sejarah kota</li> </ol>

				Tumpah di hari Minggu	
2	Jalan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jalan Cinde Welan sangat aktif di hari Minggu</li> <li>2. Terdapat berbagai jalur alternatif menuju kawasan, baik yang dicapai oleh kendaraan maupun pejalan kaki</li> <li>3. Terdapat jalur pedestrian yang cukup baik di sepanjang jalan Sudirman</li> <li>4. Terdapat ruang parkir bersama milik Bioskop Cineplex</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurangnya jalur pedestrian yang aman dan nyaman</li> <li>2. Tidak terdapat pemisahan jalur pedestrian dan kendaraan bermotor</li> <li>3. Kurangnya kapasitas parkir kawasan</li> <li>4. Jalan alternative menuju kawasan kurang tertata dan terpelihara</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meningkatkan kualitas jalan dan jalur pedestrian, sehingga dapat menstimulasi para pejalan kaki dan mengurangi penggunaan kendaraan bermotor di dalam kawasan</li> <li>2. Menetapkan jalan di kawasan Cinde bebas becak</li> <li>3. Mengatasi bencana kebakaran yang sering terjadi di kawasan perumahan padat penduduk.</li> <li>4. Mengatasi kemacetan yang ditimbulkan oleh sirkulasi silang</li> <li>5. Menambah kapasitas parkir kendaraan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Membatasi jalur kendaraan di dalam kawasan terhadap jalur pedestrian</li> <li>2. Memberi ruang transit yang nyaman dan mudah dicapai oleh pejalan kaki terhadap angkutan publik</li> <li>3. Memberi koneksi jalur pedestrian yang nyaman antar kawasan</li> <li>4. Menjaga konektivitas dan kenyamanan jalur pedestrian</li> <li>5. Mempertahankan entrance utama kawasan dari Jl. Sudirman</li> <li>6. Memberi plaza sebagai identitas memasuki kawasan</li> <li>7. Mempertahankan parkir on street di bagian Jl. Sudirman Letkol Iskandar, dan Jl. Jaimas</li> <li>8. Menempatkan ruang parkir yang tersertifikasi dan mudah dijangkau ke berbagai kawasan</li> <li>9. Membuat akses yang memadai kendaraan pemadam kebakaran</li> <li>10. Memperjelas orientasi sub kawasan</li> </ol>
3	Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat bangunan Cagar Budaya Pasar Cinde</li> <li>2. Terdapat bangunan Bank Mandiri yang memberikan kesan modern secara arsitektur pada kawasan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bangunan Pasar Cinde kurang terpelihara dan cenderung kumuh</li> <li>2. Terdapat bangunan non permanen pertokoan besi yang tampak kumuh</li> <li>3. Lantai dasar bangunan perdagangan dan jasa kurang bersifat transparan</li> <li>4. Bangunan subkawasan komersial tampak kurang menarik</li> <li>5. Laggam bangunan subkawasan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengarahkan tampak bangunan perdagangan dan jasa sebagai bangunan yang modern dan dinamis, sehingga dapat menarik pengunjung</li> <li>2. Memugar bangunan Pasar Cinde dan kawasan di sekitarnya</li> <li>3. Tidak ada penggusuran terhadap pemilik bangunan di dalam subkawasan perumahan</li> <li>4. Memperbaiki</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bangunan perimeter kawasan menjaga streetscape</li> <li>2. Lantai dasar bangunan perdagangan dan jasa sebaiknya bersifat transparan serta berdampingan dengan jalur pedestrian</li> <li>3. Rekonstruksi bangunan Pasar Cinde</li> <li>4. Merenovasi rumah yang tidak layak huni</li> </ol>

Sumber:  
Analisis, 2010

Jika kita kategorikan kembali berdasarkan sub kawasan yang telah dibagi sebelumnya, prinsip perancangan ini dapat dilihat sebagai berikut

1. Secara keseluruhan
  - a. Peruntukan lahan
    1. Mengalokasikan lahan

			komersial cenderung monoton dan tidak tertata 6. Bangunan pada subkawasan perumahan tidak tertata dan memiliki kepadatan tinggi 7. Orientasi bangunan pada subkawasan perumahan kurang jelas	fasad bangunan	
4	Infrastruktur	1. Terdapat jaringan drainase, listrik dan air bersih yang mencukupi seluruh kawasan	1. Kurangnya peran serta masyarakat dalam pemeliharaan infrastruktur kawasan	Meningkatkan kesadaran masyarakat akan pemeliharaan infrastruktur, seperti pipa drainase, air bersih dan listrik	-
5	Lingkungan	1. Banyak terdapat RTH yang belum tertata, sehingga dapat dikembangkan lebih lanjut	1. Sistem dan penempatan titik pengumpulan sampah kawasan yang kurang tepat 2. Penggunaan lahan kosong sebagai tempat pembuangan sampah dapat mengganggu kesehatan lingkungan	Meningkatkan kualitas kesehatan dan lingkungan di dalam kawasan Cinde	1. Menyuntikan fungsi ke dalam RTH 2. Memberi RTH (halaman bersama) pada bangunan yang tidak memiliki Ruang Terbuka

orientasi kawasan terhadap jalan Sudirman sebagai jalan utama

2. Mengalokasikan pertokoan besi di sepanjang Jl. Cinde Welan ke bagian dalam kawasan
- b. Jalan
  1. Membatasi jalur kendaraan di dalam kawasan terhadap jalur pedestrian
  2. Memberi ruang transit yang nyaman dan mudah dicapai oleh pejalan kaki terhadap angkutan public
- c. Jalur pedestrian
  1. koneksi jalur pedestrian yang nyaman antar kawasan
  2. Menjaga konektivitas dan kenyamanan jalur pedestrian
- d. Entrance dan jalur parkir
  1. Mempertahankan entrance utama kawasan dari Jl. Sudirman
  2. Memberi plaza sebagai identitas memasuki kawasan
  3. Mempertahankan parkir on street di bagian Jl. Sudirman, Letkol Iskandar, dan Jl. Jaimas
  4. Menempatkan ruang parkir yang tersebar dan mudah dijangkau ke berbagai kawasan
- e. Bangunan
  1. Bangunan perimeter menjaga streetscape
- f. Lingkungan
  1. Menyuntikan fungsi ke dalam RTH
  2. Memberi RTH (halaman bersama) pada bangunan yang tidak memiliki Ruang Terbuka

2. Sub kawasan komersial
  - a. peruntukan lahan

1. Menempatkan zonasi aktivitas perdagangan yang berhubungan dengan alat berat/ kendaraan bermotor pada bagian kawasan yang berdekatan dengan jalan utama/ jalan yang aktif
- b. Bangunan
  1. Lantai dasar bangunan perdagangan dan jasa sebaiknya bersifat transparan serta berdampingan dengan jalur pedestrian
3. Sub kawasan preservasi
  - a. Peruntukan lahan
 

Menjadikan Taman Makam Bersejarah sebagai bagian dari alur wisata sejarah kota Palembang
  - b. Bangunan
 

Rekonstruksi bangunan Pasar Cinde
4. Sub kawasan perumahan
  - a. Jalan
    1. Membuat akses yang memadai kendaraan pemadam kebakaran
    2. Memperjelas orientasi sub kawasan
  - b. Bangunan
 

Merenovasi rumah yang tidak layak huni

Berdasarkan dari hasil analisis peremajaan kawasan, dan analisis stakeholder didapatkan bahwa persoalan paling signifikan adalah pelestarian bangunan cagar budaya Pasar Cinde, kemacetan akibat sirkulasi silang antara kendaraan dan aktivitas pasar, penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang kurang optimal, serta semakin menurunnya kegiatan perdagangan di dalam kawasan. Untuk itu peremajaan di kawasan Cinde harus dapat menjaga keberlangsungan bangunan Pasar Cinde, mengurangi kemacetan, mengoptimalkan Ruang Terbuka Hijau, serta menstimulasi kegiatan perdagangan di dalam kawasan.

Sehingga untuk menjawab persoalan tersebut dapat dirumuskan misi peremajaan kawasan Cinde sebagai berikut :

1. Menjadikan Pasar Cinde sebagai alternatif wisata belanja kota Palembang  
Hal ini diwujudkan dengan merestorasi bangunan Pasar Cinde, sekaligus menambah fasilitas umum seperti wc umum, kantor keamanan, kantor pengelola dan mushola yang layak, sehingga meningkatkan Citra Pasar Cinde sebagai landmark kawasan.
2. Menjaga kesinambungan fungsi kawasan terhadap lingkungan di sekitarnya.  
Kawasan Cinde sebagai bagian dari CBD kota Palembang yang memiliki keunikan berupa bangunan Pasar Cinde dan Taman Makam Bersejarah harus dapat saling menunjang dengan lingkungan sekitarnya.
3. Mengembangkan fungsi komersial yang dapat menjaga keaktifan kawasan Cinde sepanjang hari dan dapat menjadi aktivitas ekonomi baru bagi kawasan.  
Kawasan yang tampak suram di malam hari, dapat diatasi dengan menambahkan variasi kegiatan perdagangan di malam hari, seperti pasar malam, dan waktu operasional fungsi perdagangan yang panjang.
4. Mengurangi kemacetan pada kawasan dan lingkungan di sekitarnya  
Peremajaan kawasan Cinde diharapkan dapat menstimulasi para pejalan kaki, sehingga penggunaan kendaraan bermotor dapat diminimalisir dan berdampak pada berkurangnya kemacetan di sekitar kawasan.
5. Memaksimalkan intensitas bangunan

Bangunan dengan fungsi perdagangan di bagian dalam kawasan belum dimanfaatkan dengan maksimal, sehingga perlu adanya peningkatan intensitas yang diiringi dengan suntikan aktifitas yang berkualitas.

## Kesimpulan

Dalam melakukan studi perumusan prinsip perancangan dalam peremajaan kawasan Cinde berdasarkan persepsi dan preferensi stakeholder dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan penilaian peremajaan suatu kawasan yang memuat indikator dan kriteria peremajaan, Kawasan Cinde sudah selayaknya diremajakan.
2. Dapat dirumuskannya beberapa prinsip normatif perancangan dalam peremajaan kawasan perdagangan berdasarkan teori peremajaan, Paduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan serta Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan. Dengan adanya prinsip ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam menilai secara umum suatu kawasan perdagangan.
3. Stakeholder terkait yang signifikan dan kritical dengan peremajaan kawasan Cinde adalah Walikota, Dinas Tata Kota Palembang, PD Pasar Palembang Jaya, Pemilik bangunan perdagangan dan pemilik bangunan hunian. Pihak-pihak tersebut dapat membantu dalam merumuskan prinsip perancangan yang kontekstual terhadap kawasan.
4. Deskripsi persepsi dan preferensi stakeholder dalam peremajaan kawasan Cinde dapat menjadi dasar perumusan prinsip perancangan di kawasan tersebut. Hal ini dikarenakan masing-masing stakeholder memiliki pandangan yang berbeda-beda terhadap persoalan dan potensi kawasan.
5. Rumusan prinsip perancangan dalam rangka peremajaan kawasan Cinde berdasarkan preferensi dan persepsi stakeholder yang dipadukan dengan aspek normatif diharapkan dapat lebih efektif dan meminimalisir konflik antar kepentingan

## Rekomendasi

Berdasarkan temuan hasil studi peremajaan kawasan Cinde, peremajaan kawasan Cinde dapat dilakukan dengan optimal dan tepat pada sasaran, jika:

1. Para stakeholder yang terkait dalam proses peremajaan saling berkoordinasi dan mempertimbangkan antar kepentingan.
2. Walikota dan Dinas Tata Kota
  - a. Menerapkan sistem insentif dan disinsentif bagi bangunan yang telah mendukung proses peremajaan kawasan
  - b. Segera menetapkan bangunan Pasar Cinde sebagai bangunan cagarbudaya yang perlu dilestarikan
  - c. Memberikan sistem pengamanan kawasan yang baik
  - d. Memberikan fasilitas pendukung kawasan, seperti bangku jalan, ataupun tempat sampah yang layak
  - e. Bekerjasama dengan pihak investor
3. PD Pasar Palembang Jaya
  - a. Mendata para pedagang tetap dan menertibkan para pedagang yang nakal di sekitar Pasar Cinde
  - b. Memberikan fasilitas pendukung aktifitas perdagangan, seperti pencahayaan yang cukup, toilet umum yang baik serta ruang kerja yang nyaman.
4. Pemilik bangunan perdagangan dan jasa
  - a. Menjaga bangunan agar tampak rapi dan terpelihara sehingga dapat menarik pengunjung
  - b. Menjaga kebersihan jalur pedestrian yang berada berdampingan dengan bangunan
5. Pemilik bangunan perumahan

- a. Menjaga kebersihan dan ketertiban kawasan
  - b. Memelihara infrastruktur kawasan
6. PKL
- a. Tidak membangun bangunan permanen di dalam kawasan
  - b. Menjaga ketertiban kawasan

### Kelemahan Studi

Kelemahan dalam studi ini adalah belum dilakukannya forum diskusi group (FGD) untuk mempertemukan keinginan masing-masing stakeholder yang dapat merumuskan prinsip yang tetap. Hal ini dikarenakan keterbatasan biaya dan waktu untuk mempertemukan masing-masing pihak dalam satu waktu yang tepat. Untuk penerapan ke dalam disain kawasan, hasil studi ini juga memerlukan pengolahan lebih lanjut karena masih berupa panduan umum.

### Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Dr. -Ing. Ir. Heru W. Poerbo, MURP dan Bapak Ir. Denny Zulkaidi, MUPselaku pembimbing tesis atas pengarahan, tenaga, pikiran serta waktu yang diluangkan kepada penulis selama proses penyusunan tesis ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada:

1. Ir. Fashridjal M. Noor, MSc, MS dan Dr. -Ing. Ir. Widjaja Martokusumo selaku dosen pembahas yang telah memberikan kritik dan saran dalam proses penyempurnaan penelitian ini.
2. Ir HKM Isnaini Madani, MTP. MSi, IAI, selaku Kepala Dinas Tata Kota Palembang
3. Kms. Safrudin, SH, selaku Kepala Koordinator Wilayah I, PD. Pasar Palembang Jaya
4. Masyarakat perumahan kawasan sekitar Cinde Welan
5. Para pemilik kios di Pasar Cinde Palembang
6. Para pemilik toko di kawasan Cinde

### Daftar Pustaka

- Abbot, J., dan Douglas C. (2001) :A Methodological Approach to Upgrading, In-situ, of Informal Settlement in South Africa, University Of Cape Town, Department of Civil Engineering (Water Research Commision Project No. K5/786). Rondebosch
- Alcock, B. (1985) :*Responsive Environment*. The Architectural Press Ltd, London.
- Arteaga, P.M. (2000). Defining areas for urban renewal projects, historical centre Trujillo, Peru. Enschede, ITC, MSc Thesis:135p.
- Balchin, P.N., et al. (1995) :Urban Land Economics and Public Policy (Building & Surveying), Palgrave Macmillan, Wales.
- Carmona et al. (2003) :*Public Places-Urban Spaces: The Dimension of Urban Design*, Architectural Press.
- Cassell, C., dan Gillian, S. (1994) : Qualitative Methods in Organizational Research, London, Stage Publication Inc.
- Couch, C. (1990): Urban Renewal: Theory and Practice. Hampshire. Macmillan Education, Ltd.
- Cross Cutting Tool Stakeholder Analysis, 2005
- Cullen, G. (1961) :*The Concise Townscape*, Van Nostrand Reinhold Company.
- Davies, G. (2005) : History of Money, from Ancient Times to the Present Day. <http://projects.exeter.ac.uk/RDavies/arian/llyfr.html>. diakses pada 10 januari 2010
- Friesecke, F. (2006) : Revitalization of Urban Areas through Business Improvement Districts (BIDs) – Trends and Expectations for Shrinking Cities . Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik. Germany
- Gibberd, F. (1959) :*Town Design*. New York: Frederick A Praeger.
- Guidance Note on How to Do Stakeholder Analysis on Aid Project and Programmes, 1995
- Idris, I.K. (2007): Saat Pasar Tradisional Harus Bertahan Hidup. <http://ikotmemberi.blogspot.com/2007/12/saat-pasar-tradisional-harus-bertahan.html> diakses pada januari 2010
- Jacobs, A.B. (1995) :*Great Street*. USA: MIT press.
- Kathleen, R., et al. (1992) :*The Interpreter's Guidebook*, UW-SP Foundation Press.
- Lang, J. (2005) :*Urban Design, a typology of procedures and products*. British: Architectural Press, Elsevier.
- Lawson, F. (1977) : Tourism and Recreation Development. London: The Architectural Press. Ltd.
- Lynch, K. (1960) :*The Image of The City*, MIT Press.
- Paduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan 2006.
- Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan, 2006.
- Pemerintah Kota Palembang, RTRWK Palembang 2009, Palembang
- Pemerintah Kota Palembang, Evaluasi RTRWK Palembang 2009, Palembang

- Peningkatan kualitas permukiman melalui penanganan Kawasan kumuh di perkotaan (2006). Dinas PU.  
Peraturan Menteri Perdagangan No. 53/2008 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, dan Toko Modern.  
Peraturan Menteri PU No. 6/PRT/M/2007 tentang pedoman umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan  
Peraturan Menteri PU No. 41/RRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya  
Peraturan Presiden No. 112/2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasa Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.  
Perda DKI No. 9/1999 Tentang Pemanfaatan Benda Cagar Budaya.  
Rui, L. (2003) : Urban Renewal at Neighbourhood Level. a case study of Huangjiadun neighborhood in Wuhan city. International institute for geo-information science and earth observation. Netherlands.  
Shirvani, H. (1985) : *The Urban Design Process*. Canada: Van Nostrand Reinhold Company, Inc.  
The Planning Committee City of Edinburgh Council, (2006) : The Edinburgh Standards for UD, Edinburgh  
Whyte, W.H. (1980) : *The Social Life of Small Urban Spaces*. Washington DC: The conservation Foundation.  
[www.dodinp.multiply.com](http://www.dodinp.multiply.com) diakses tanggal 7 April 2009  
[www.imazu.wordpress.com/2008/02/26/panduan-rancang-kota/](http://www.imazu.wordpress.com/2008/02/26/panduan-rancang-kota/) diakses pada 19 Desember 2009  
[www.palembang.go.id](http://www.palembang.go.id) , diakses tanggal 25 Maret 2009  
[www.pasarpalembangjaya.co.id](http://www.pasarpalembangjaya.co.id) diakses tanggal 24 Oktober 2009  
[www.skycrappercity.com/archieve/index.php/t-518447-p-6.html](http://www.skycrappercity.com/archieve/index.php/t-518447-p-6.html) diakses pada 20 Januari 2010  
Zacharias, J. (2001) : *Pedestrian Behavior and Perception in Urban Walking Environments*, Journal of Planning Literature. 16; 3.