

REVITALISASI KAWASAN JALAN SUMUR BOR SEBAGAI SHOPPING STREET DI COLOMADU KARANGANYAR

Harry Cipta Hanjaya¹, Tri Hartanto²

^{1,2}Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Tunas Pembangunan Surakarta, Surakarta, Indonesia
Email: harrycipta.h@gmail.com ; tri.hartanto@lecture.utp.ac.id

***Penulis Koresponden: Tri hartanto**

ABSTRAK

Sejarah Artikel

Dikirim:
10 Februari 2025

Ditinjau:
11 Februari 2025

Diterima:
4 Maret 2025

Diterbitkan:
29 April 2025

Pemerintah Kabupaten Karanganyar berencana merevitalisasi lahan eks rumah dinas Pabrik Gula Colomadu di sepanjang Jalan Sumur Bor menjadi kawasan bisnis baru guna meningkatkan sumber pendapatan daerah. Lahan ini memiliki nilai strategis karena masih berada dalam kompleks De Tjolomadoe Convention Hall, serta berdekatan dengan exit Tol Solo-Yogya dan Bandara Adi Soemarmo, yang menjadikannya area potensial untuk pengembangan ekonomi. Revitalisasi ini akan diwujudkan dalam bentuk Shopping Street, sebuah pusat perdagangan yang menggabungkan unsur pelestarian cagar budaya dengan konsep modern. Bangunan rumah dinas yang sebelumnya terbengkalai akan direnovasi dan dialihfungsikan menjadi area komersial yang dapat menampung berbagai merek ternama, tenant fesyen, gerai makanan dan minuman, serta UMKM. Proyek ini dirancang dengan memperhatikan aspek tata ruang yang baik, termasuk jalur kendaraan, trotoar, serta pengaturan bangunan agar menciptakan lingkungan yang nyaman bagi pengunjung. Proyek ini akan dilaksanakan sesuai dengan regulasi tentang pelestarian cagar budaya, termasuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 serta peraturan daerah dan nasional terkait lainnya.

Kata kunci: Revitalisasi; Heritage; Shopping Street; Belanja; Colomadu

REVITALIZATION OF SUMUR BOR STREET AREA AS A SHOPPING STREET IN COLOMADU, KARANGANYAR

ABSTRACT

The Karanganyar Regency Government plans to revitalize the former official housing area of the Colomadu Sugar Factory along Jalan Sumur Bor into a new business district to increase regional revenue sources. This area holds strategic value as it is still within the De Tjolomadoe Convention Hall complex and is close to the Solo-Yogyakarta Toll Road exit and Adi Soemarmo Airport, making it a potential hub for economic development. The

revitalization aims to establish a Shopping Street, a commercial center that blends cultural heritage with a modern style. The abandoned former official housing buildings will be renovated and repurposed into commercial spaces for well-known brands, fashion tenants, food and beverage establishments, and UMKM corners. The Shopping Street concept is designed with careful attention to urban planning elements, including vehicle lanes, sidewalks, and building configurations. This project will be carried out in compliance with cultural heritage preservation regulations, including UU No. 11 of 2010, as well as relevant regional and national regulations.

Keyword : Revitalization; Heritage; Shopping Street; Shopping; Colomadu

PENDAHULUAN

Direktur Utama PUD Aneka Usaha menyebutkan lahan dan rumah dinas yang berada di Jalan Sumur Bor memiliki potensi yang besar menjadi area bisnis baru sebagai sumber pendapatan, lahan yang luas itu masih satu kompleks atau berlokasi dekat dengan De Tjolomadoe Convention Hall, kerja sama antara PT Sinergi Colomadu dan PT PP Tbk dan PTPN IX, melihat bahwa Jalan Sumur Bor merupakan lokasi yang strategis yaitu dekat dengan exit Solo-Yogya dan Bandara Adi Soemarmo (solo.tribunnews.com, 2022).

Keberadaan bangunan eks rumah dinas Pabrik Gula Colomadu yang terletak di Jalan Sumur Bor terbengkalai dan mengalami kerusakan semenjak pabrik gula tidak beroperasi lagi. Meski ada sebagian bangunan masih digunakan untuk rumah dinas sampai taman kanak-kanak. Pemkab Karanganyar berupaya menata Jalan Sumur Bor akan menggunakan konsep Shopping Street Premium, yakni pusat perdagangan berbalut nuansa cagar budaya atau mal heritage. Penataan tersebut akan membawa dampak positif bagi perekonomian warga di sana. Bangunan di sepanjang Jl. Sumur Bor ini akan direvitalisasi. Rencananya puluhan bangunan pada kawasan ini akan dikembangkan menjadi Central Business District atau CBD yang diharapkan akan menjadi pusat wisata baru yang nantinya akan menaikkan perekonomian sekitar. (solopos.espos.id, September 2022).

Shopping Street direncanakan diharapkan dapat dimanfaatkan untuk dagang dari merek terkenal, tenant fesyen, food and beverage serta pojok UMKM. Prinsip penataan bangunan cagar budaya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 PERDA Provinsi Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2013, PERDA Kabupaten Karanganyar Nomor 3 Tahun 2019, PERBUP Kabupaten Karanganyar Nomor 59 Tahun 2020, PERMEN PUPR Nomor 19 Tahun 2021, PP Nomor 1 Tahun 2022.

Shopping Street merupakan tempat perbelanjaan yang terbentuk karena ada cara berbelanja impuls dan pola linier dengan bangunan toko yang terus menerus dan berjumlah cukup banyak. Selain terbentuk karena cara berbelanja manusia dan pola konfigurasi bangunan, *Shopping Street* juga terdiri dari beberapa unsur, yaitu jalan sebagai lajur kendaraan, deretan bangunan toko di sisi jalan, trotoar sebagai jalur sirkulasi, manusia, serta aktivitas berjalan dan berbelanja. Jalan pada kawasan *Shopping Street* harus memiliki penataan fisik yang baik sehingga dapat menunjang aktivitas belanja yang dapat meningkatkan kualitas kondisi lingkungan (L.A. Nisam, 2017).

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Shopping Street

Shopping Street merupakan pusat perbelanjaan yang dirancang untuk memberikan pengalaman berbelanja yang lebih dari sekadar transaksi komersial. *Mall* ini biasanya mencakup (Downtown Economics Division of Extension University of Wisconsin-Madison, 2004):

1. Ruang terbuka: Memiliki desain semi-terbuka atau open-air, memungkinkan pengunjung untuk berkeliling dengan nyaman di luar ruangan.
2. Fasilitas rekreasi: Menyediakan berbagai pilihan hiburan seperti restoran, bioskop, tempat bermain anak, dan area hijau untuk bersantai.
3. Pengalaman sosial: Mendorong interaksi sosial di antara pengunjung dengan menyediakan ruang publik yang nyaman dan atraktif.

Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi merupakan upaya untuk menghidupkan kembali kawasan yang sudah mati, meningkatkan vitalitas kawasan, dan menyuntikan sesuatu yang baru (aktivitas dan bangunan) pada suatu kawasan (Danisworo, 2000). Lebih lanjut lagi, proses revitalisasi bukan hanya tentang konservasi bangunan atau kawasan melainkan ditujukan untuk menghidupkan dan mengembangkan kembali kawasan yang telah mengalami penurunan fungsi (Kimpraswil, 2003).

Pengertian Heritage

Heritage adalah salah satu warisan sejarah yang memiliki makna dan nilai sejarah di suatu daerah. Di setiap daerah memiliki perjalanan sejarah warisan yang berbedabeda. Pentingnya pelestarian budaya dan sejarah sebagai pembelajaran bagi generasi ke generasi agar tidak hilang (Kidi et al., 2017).

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan analisis-sintesis. Metode ini mencakup proses mendeskripsikan perencanaan dan perancangan revitalisasi kawasan Jalan Sumur Bor di Colomadu Karanganyar sebagai Shopping Street secara kualitatif, kemudian menguraikannya ke dalam bagian-bagian untuk dianalisis secara mendalam dan mencari keterkaitannya. Hasil analisis tersebut kemudian disintesis menjadi konsep perencanaan dan perancangan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

A. Mengumpulkan Data

Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua sumber utama. Data primer diperoleh secara langsung melalui survei lapangan atau observasi, sedangkan data sekunder dikumpulkan dari studi literatur dan referensi yang memiliki kesamaan tema atau pendekatan yang relevan dengan penelitian.

B. Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis data dilakukan berdasarkan logika dan argumentasi ilmiah. Data kualitatif dikumpulkan melalui wawancara, catatan lapangan, observasi, dan metode lain yang sesuai.

C. Langkah-Langkah Penelitian

Berikut merupakan tahapan dalam perencanaan dan perancangan revitalisasi kawasan Jalan Sumur Bor di Colomadu Karanganyar sebagai *Shopping Street*:

- 1) Mengidentifikasi permasalahan, 2) Merumuskan masalah, 3) Mengumpulkan data, 4) Menganalisis data, 5) Sintesis data, 6) Menarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Tapak

1. Tapak



Gambar 1. Lokasi Site
Sumber: Google Maps

Lokasi tapak berada di Jl. Sumur Bor, dimana sepanjang jalan tersebut terdapat bangunan cagar budaya yaitu rumah dinas yang bekerja di pabrik gula yang sekarang telah direvitalisasi menjadi De Tjolomadoe.

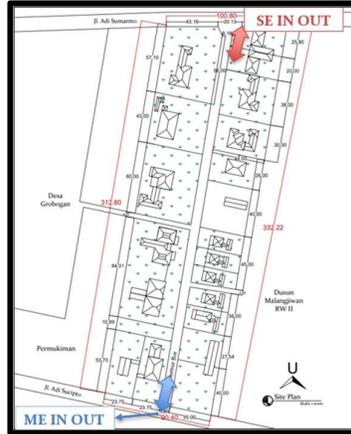
Luas Site	: ~ 32.000 m ²
Panjang Jalan Sumur Bor	: 324.5 m
Lebar Jalan Sumur Bor	: ~8 m
Batas Utara	: Jl. Adi Sucipto, De Tjolomadoe
Batas Selatan	: Jl. Adi Soemarmo
Batas Timur	: Dusun Malangjiwan RW 2
Batas Barat	: Dusun Grobogan

2. Pencapaian

Analisa pencapaian tapak digunakan untuk menentukan Main Entrance dan Side Entrance yang paling ideal. Dasar pertimbangan dalam penentuan pencapaian untuk tapak :

1. Mudah dicapai
2. Dapat dilalui mobil maupun bus.

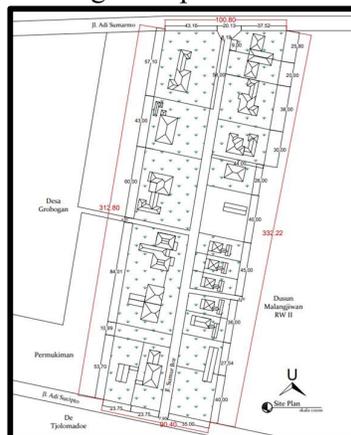
Hasil dari analisa adalah ME berada di selatan karena berada di jalan utama yaitu Jalan Adi Sucipto dan lokasinya tepat berada di depan De Tjolomadoe, sehingga sangat mudah dikenali, lancar dan aman, dari hasil analisa Side Entrance (SE) berada di utara yang nantinya diperuntukan sebagai akses masuk karyawan dan kendaraan-kendaraan servis dan juga pengunjung.



Gambar 2. Hasil Analisis Pencapaian
Sumber: Analisis Penulis, 2025

3. Orientasi

Pada tapak telah terdapat bangunan berupa rumah tinggal yang termasuk bangunan *heritage*, maka dari itu orientasi dari bangunan tidak dapat dirubah. Berdasarkan hukum tentang revitalisasi, tidak diperbolehkan adanya bangunan baru. Sehingga orientasi dari tapak mengikuti kondisi *existing*. Arah orientasi semua bangunan yang berada di site mengarah pada Jl. Sumur Bor. Sesuai analisa bangunan yang direvitalisasi tidak mengalami perubahan orientasi.



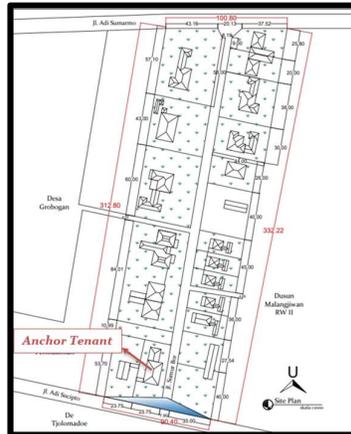
Gambar 3. Hasil Analisis Orientasi
Sumber: Analisis Penulis, 2025

4. Titik Tangkap

Tujuan titik tangkap adalah untuk menentukan point of interest dan Anchor tenant dengan pertimbangan :

- a. Titik tangkap terbesar diambil dari intensitas pemakai jalan terbesar dan mulai batas pandang terjauh dari tapak.

- b. Area titik tangkap terbesar dimanfaatkan untuk penempatan point of interest dan *Anchor* tenant dimana *brand* penyewa merupakan faktor penarik utama bagi shopping street.
- c. Pengamat yang ada di sekitar tapak.
Penentuan titik tangkap yang sesuai *adalah* sebagai berikut :
 1. Pertemuan sudut pandang pengamat
 - a. Mobil : Sudut Pandang 30°
 - b. Motor : Sudut Pandang 45°
 - c. Manusia : Sudut Pandang 60°
 2. Intensitas pengguna jalan terbesar

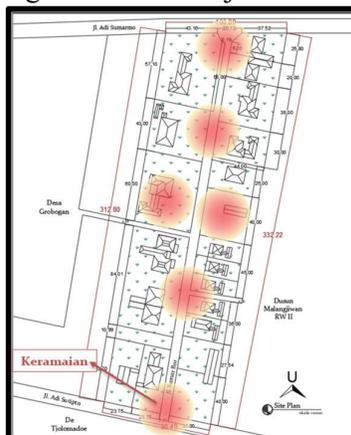


Gambar 4. Hasil Analisis Titik Tangkap
Sumber: Analisis Penulis, 2025

5. Keramaian

Metode analisa keramaian merupakan analisa pada tapak untuk menentukan area yang akan menghasilkan keramaian pada lingkungan sekitar tapak. Dengan pertimbangan :

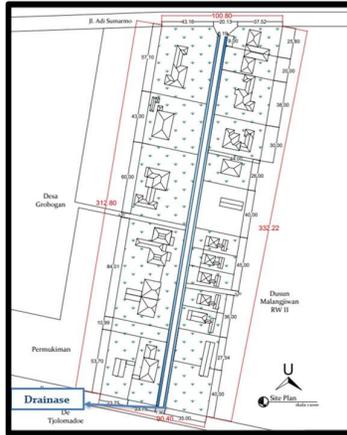
1. Keramaian merupakan hal yang mendukung kegiatan pada shopping street.
2. Area yang menghasilkan keramaian tinggi akan diberi penghalau untuk membatasi dampak pada lingkungan
3. Menentukan area yang cocok untuk dijadikan core pada shopping street



Gambar 5. Hasil Analisis Keramaian
Sumber: Analisis Penulis, 2025

6. Klimatologi Hujan

Pada permukiman di sepanjang Jalan Sumur Bor dikelilingi oleh ruang terbuka hijau sehingga mampu menyerap air hujan, selain itu di bagian timur dan barat di sepanjang Jalan Sumur Bor sudah terdapat drainase yang berfungsi untuk mengalirkan air hujan.



Gambar 6. Hasil Analisis Klimatologi Hujan
Sumber: Analisis Penulis, 2025

7. Klimatologi Angin

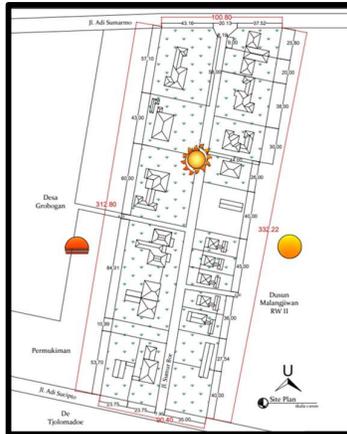
Arah hadap bangunan pada sisi barat menghadap ke tenggara, sedangkan pada sisi timur menghadap ke arah barat laut. Bangunan dengan sirkulasi angin yang optimal memiliki arah hadap ke barat laut dan memiliki massa yang memanjang dari barat daya menuju timur laut. Bangunan permukiman disepanjang Jalan Sumur Bor telah memiliki massa dengan sirkulasi angin yang optimal.



Gambar 7. Hasil Analisis Klimatologi Angin
Sumber: Analisis Penulis, 2025

8. Klimatologi Matahari

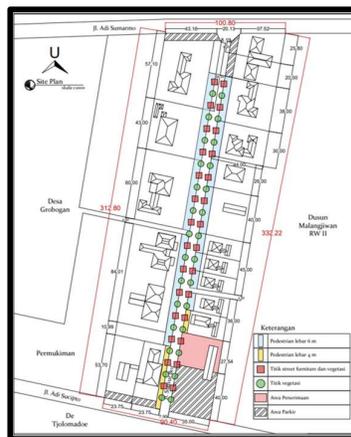
Bangunan permukiman Jalan Sumur Bor pada sisi barat telah memiliki arah hadap yang optimal terhadap matahari yaitu mengarah ke timur, sehingga pada waktu sore hari tidak terkena matahari langsung, akan tetapi pada sisi timur bangunan permukiman akan terkena sinar matahari sore secara langsung. Berdasarkan analisis maka diperlukan antisipasi terhadap sinar matahari sore, terutama pada permukiman bagian timur, beberapa antisipasi tersebut adalah dengan cara menambah vegetasi, menggunakan sun shading, atau Street furniture seperti shelter atau kanopi.



Gambar 8. Hasil Analisis Pencapaian
Sumber: Analisis Penulis, 2025

9. Analisis Street Furniture

Berdasarkan peraturan Permen PUPR03/PRT/M/2014 Tahun 2014 dan Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2012, dapat ditentukan lokasi titik street furniture, vegetasi, dan lebar jalan yang nantinya akan direncanakan dan dirancang menjadi Shopping Street pada Jalan Sumur Bor dengan panjang sekitar 324.5 meter, lokasi titik vegetasi berada setiap 10 meter dan street furniture berupa tempat duduk, tempat sampah, dan lampu penerangan berada setiap 20 meter.



Gambar 9. Hasil Analisis Street Furniture
Sumber: Analisis Penulis, 2025

Kegiatan pada Shopping Street merupakan kegiatan perbelanjaan dan hiburan, sesuai Permen PUPR03/PRT/M/2014 Tahun 2014 lebar yang dianjurkan adalah 4 meter dengan memungkinkan adanya tambahan lebar 1 meter, selain itu dengan adanya area yang terdapat street furniture sehingga diperlukan lebar tambahan hingga 1.5 meter, sehingga pada bagian yang memungkinkan pelebaran, lebar jalan adalah 5 meter jika tidak memungkinkan lebar jalan adalah 4 meter. Sesuai dengan anjuran Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2012 yang mendukung fungsi tanaman jalan untuk mengurangi CO2 dan konsep dari Shopping Street maka Jalan Sumur Bor akan ditutup untuk kendaraan bermotor umum sehingga jalan ini nantinya hanya bisa dilewati oleh pejalan kaki atau sepeda.

B. Besaran Ruang

1. Rekapitulasi Besaran Ruang

TABEL 1. REKAPITULASI BESARAN RUANG

No.	Kelompok Kegiatan	Total Luas (m ²)
1.	Kelompok Kegiatan Pengelola	171
2.	Kelompok Jalur <i>Pedestrian Shopping Street</i>	5254.9
3.	Kelompok Ruang Komunal dan <i>Public space</i>	2216.1
4.	Kelompok Restoran	680.55
5.	Kelompok <i>Cafe</i>	308.75
6.	Kelompok <i>Retail</i> Kecil	450.5
7.	Kelompok <i>Retail</i> Besar	952
8.	Kelompok Kegiatan Utilitas	169
9.	Kelompok Kegiatan Parkir	1065.5
JUMLAH LUAS TOTAL		11.369.3

Sumber : Penulis, 2025

Berdasarkan tabel diatas maka didapatkan perhitungan luas tapak sebagai berikut:

a. KDB (koefisien Dasar Bangunan)

Berdasarkan KDB yang ditetapkan pemerintah Kabupaten Karanganyar melalui PERDA Karanganyar no.19 2019 maka perhitungan pada site sebagai berikut : $KDB = 40\%$ dari luas tapak = $40\% \times 32.000 \text{ m}^2 = 12.800 \text{ m}^2$

b. KDH (koefisien Dasar)

Berdasarkan KDB yang ditetapkan pemerintah kota Karanganyar melalui PERDA Karanganyar no.19 2019 maka perhitungan pada site sebagai berikut : $KDH = 60\%$ dari luas tapak = $60\% \times 32.000 \text{ m}^2 = 19.200 \text{ m}^2$

2. Zoning

Shopping Street merupakan area yang dapat dilalui oleh pengunjung, sesuai dengan pembagian area tersebut akan ditempatkan bangunan yang sesuai dengan keramaian yang akan dihasilkan. Core dari kawasan akan diletakkan pada

lapangan Sumur Bor dimana nantinya akan dijadikan tempat berlangsungnya berbagai macam event .



Gambar 10. Hasil Analisis Zoning
Sumber: Analisis Penulis, 2025

-  : Area dengan keramaian tinggi akan dijadikan pusat perbelanjaan primer atau aktivitas primer pada kawasan.
-  : Area dengan keramaian sedang akan dijadikan tempat perbelanjaan sekunder atau aktivitas sekunder pada kawasan.

C. Hasil Desain

Berdasarkan analisa diatas, diperoleh desain untuk meyelsaikan permasalahan yang ada.



Gambar 11. Rendering Main Entrance
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 12. Rendering Tenant Fashion
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 13. Rendering Shopping Street
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 14. Rendering Side Entrance
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 15. Rendering Interior Tenant Fashion
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 16. Rendering Interior Tenant Fashion
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 17. Rendering Interior UMKM
Sumber: Penulis, 2025



Gambar 18. Rendering Ruang Sholat
Sumber: Penulis, 2025

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, perancangan Revitalisasi Kawasan Jalan Sumur Bor Sebagai *Shopping Street* bertujuan untuk menghidupkan kembali kawasan cagar budaya yang terbengkalai menjadi suatu kawasan perbelanjaan dan wisata. *Shopping Street* ini dirancang agar dapat menghadirkan suasana *modern* dimana mengutamakan fungsi *Shopping Street* agar berjalan optimal tanpa menghilangkan suasana *heritage*. Selain itu jalur *pedestrian* juga dirancang dengan *street furniture* yang memberi kenyamanan dan juga sebagai penyatu *tenant* yang ada di kawasan. Dengan demikian, desain yang diterapkan diharapkan dapat memberikan solusi yang lebih nyaman dan menarik bagi para pengunjung *Shopping Street*.

REFERENSI

- [1]. A.Dafrina, 2022, Identifikasi Bangunan Kolonial pada Hunian di Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe sebagai Aset Heritage, *Jurnal Serambi Engineering*.
- [2]. A.W. Marsum. 2005. *Restoran dan Segala Permasalahannya*. Edisi Empat. Yogyakarta: Andi.
- [3]. Budiharjo, Eko 1997. *Arsitektur sebagai Warisan Budaya*. Jakarta:Djambatan.
- [4]. Chamdany, Doddy. 2004. *Kajian dan Arahan Pengembangan Ruang Publik Oleh Aktivitas PKL di Kawasan Stadion Mahanan Kota Surakarta*. Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota.
- [5]. Danisworo, M. 2000. *Revitalisasi Kawasan Kota Sebuah Catatan dalam Pengembangan dan Pemanfaatan Kawasan Kota*, urban and regional development institute.
- [6]. Departemen Kimpraswil. 2003. *Pedoman atau petunjuk Teknik dan Manual: Air Minum Perkotaan Bagian: 6 (Volume I)*. Balitbang. Jakarta.
- [7]. Ellizar, Estika. 2017. *Penataan Ruang Luar Pada Lapangan Gasibu Bandung*, *Architecture and Environment Journal of Krisnadwipayana*, Vol 2, No 1. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- [8]. Hardati, P. 2011. *Transformasi Wilayah PeriUrban Kasus di Kabupaten Semarang*. *Jurusan Geografi - FIS Unnes Abstrak*. 8(2), 108–117.
- [9]. Hartanto, T., Abito, B.Y., 2020. *Revitalisasi Lapangan Desa Masaran, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen*, *Jurnal Ilmiah Padma Sri Kreshna*.
- [10]. Hartanto, T., Abito, B.Y., 2020. *Konsep tata ruang permukiman Baluwarti Keraton Kasunanan Surakarta*, *Jurnal Arsitektur Pendapa* Vol. 3 No. 2 Tahun 2020 | 01 – 10.
- [11]. Heryanto, Bambang. 2011. *Roh dan Citra Kota :Peran Perencanaan Kota Sebagai Kebijakan Publik*. Surabaya : Brilian Internasional.
- [12]. Mardon Widiyanto, 2022, Tanggapan Pengelola De Tjolomadoe soal Wacana Mall Heritage, <https://solo.tribunnews.com/2022/09/25/tanggapan-pengelola-de-tjolomadoe-soal-wacana-mall-heritage-potensial-tapi-perhatikan-cagar-budaya?page=2>, diakses 11 September 2024.
- [13]. T.Nadhil, 2020, *Tipologi Arsitektur Kolonial di Indonesia*, *Vitruvian Jurnal Arsitektur Bangunan dan Lingkungan*.
- [14]. Wasino, J.T. Beng, 2017, *Sistem Informasi Destinasi Wisata Provinsi Jawa Tengah: Studi Kasus di 8 Kabupaten dan Kota*. *Computatio: Journal of Computer Science and Information Systems*.
- [15]. Zagroba, M. 2016. *Issues of the Revitalization of Historic Centres in Small Towns in Warmia*. *Procedia Engineering*, 161, 221–225.