

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Kondisi Umum Wilayah Studi

4.1.1 Gambaran Umum Kota Mataram

Secara geografis, Kota Mataram terletak pada ujung sebelah barat Pulau Lombok, tepatnya pada posisi 116°04' – 116°10' Bujur Timur dan 08°33' – 08°38' Lintang Selatan. Kota Mataram memiliki luas wilayah daratan sebesar 61,30 km² (6130 Ha) dan luas wilayah perairan sebesar 56,80 km² (5680 Ha). Secara administratif, Kota Mataram terbagi dalam enam wilayah kecamatan dan 50 kelurahan.

Batas-batas administrasi Kota Mataram sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Gunungsari dan Desa Lingsar Kabupaten Lombok Barat
- Sebelah Timur : Kecamatan Narmada dan Desa Lingsar Kabupaten Lombok Barat
- Sebelah Selatan : Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat
- Sebelah Barat : Selat Lombok

A. Kondisi Fisik Dasar

Kondisi fisik dasar Kota Mataram dapat diketahui dari kondisi topografi, hidrologi, geologi jenis tanah, dan klimatologi.

1. Topografi

Secara umum, Kota Mataram berada pada ketinggian dibawah 50 mdpl dengan selang ketinggian 9 km. Sedangkan pada daerah pantai (Kecamatan Ampenan dan Kecamatan Sekarbela) berada pada ketinggian \pm 5 mdpl. Topografi dengan 0-8% berada di Kecamatan Ampenan, Kecamatan Sekarbela, dan Kecamatan Mataram. Sedangkan kemiringan 10-15% berada di Kecamatan Cakranegara, Kecamatan Selaparang, dan Kecamatan Sandubaya.

2. Hidrologi

Kota Mataram dialiri oleh empat sungai besar yang berfungsi sebagai drainase utama, yaitu Sungai Jangkok dengan panjang 86 km dan luas 1.712,12 Ha, Sungai Ancar dengan panjang 21 km dan luas 858,47 Ha, Sungai Brenyok sepanjang 42 km dengan luas 2.277,55 Ha, dan Sungai Midang sepanjang 26 km dengan luas

562,47 Ha. Hulu sungai-sungai tersebut berada di sekitar Gunung Rinjani dan bermuara di Selat Lombok.

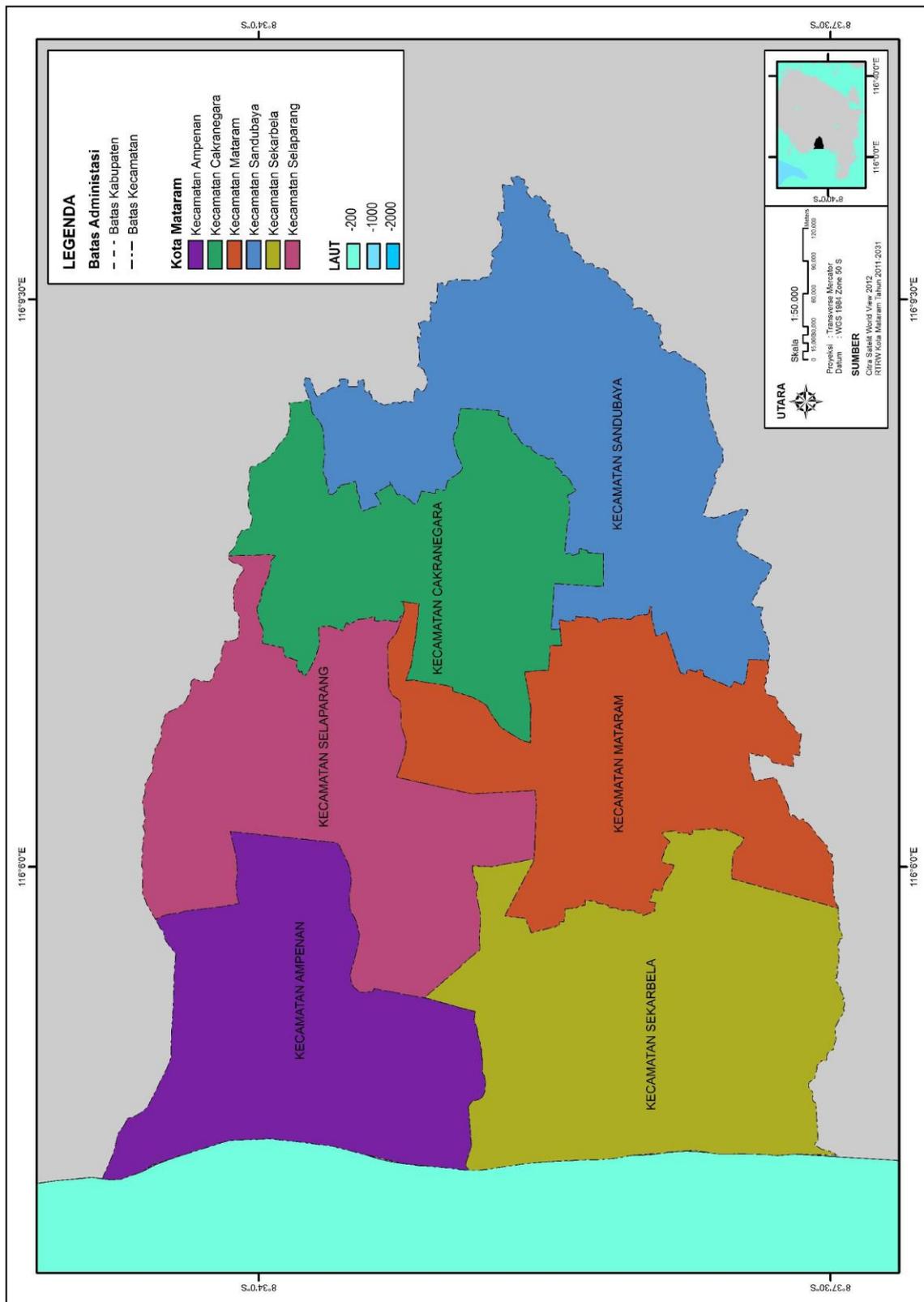
3. Klimatologi

Kota Mataram merupakan daerah beriklim tropis, dengan suhu rata-rata mencapai 24-32°C dan kelembaban rata-rata hingga 75-85% per tahun. Umumnya, pada bulan April-Oktober bertiup angin kering dari tenggara yang menyebabkan musim kemarau, sedangkan pada bulan November-Maret bertiup angin yang mengandung uap air dari arah barat laut yang menyebabkan musim penghujan. Pada musim hujan kecepatan angin cukup tinggi, sementara pada musim kemarau kecepatan angin lebih rendah. Curah hujan di Kota Mataram adalah 1.256,66 mm/tahun dengan jumlah hari hujan relatif, yaitu 110 hari/tahun. Curah hujan tertinggi tercatat pada bulan Desember sebesar 302 mm dan jumlah hari hujan terbanyak juga terjadi pada bulan Desember sebanyak 29 hari.

B. Pemanfaatan Lahan

Pola guna lahan Kota Mataram cenderung berkembang secara linier, konsentrik, dan parsial. Perkembangan pola linier merupakan tata guna lahan dengan mengikuti jaringan jalan yang ada, seperti pada kawasan perdagangan jasa Kota Mataram di Jalan Yos Sudarso – Jalan Langko – Jalan Pejanggik – Jalan Selaparang – Jalan Sandubaya atau dikenal dengan jalur Ampenan-Mataram-Cakranegara. Perkembangan pola konsentrik merupakan guna lahan yang ditunjang pola jaringan jalan yang berbentuk grid atau mengelompok. Guna lahan seperti ini dapat ditemukan di Kawasan Cakranegara dan sekitarnya. Sedangkan pola guna lahan yang berkembang secara parsial terdapat di Kelurahan Rembiga, Sayang-sayang bagian utara, Kelurahan Jempong Baru, Pagutan, dan pusat permukiman di Bertais.

Sejak tahun 1980 kawasan terbangun masih terpusat di wilayah Ampenan, Mataram, Cakranegara dan berkembang radial mengikuti jalur-jalur utama kota. Namun, selama kurun waktu 10-20 tahun terakhir, perkembangan kawasan terbangun mulai menyebar dari pusat kota hingga kawasan pinggiran. Hal ini dikarenakan ketersediaan lahan kosong di pusat kota sangat sedikit dengan pola perkembangan kawasan terbangun yang terpusat.



Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kota Mataram

4.1.2 Gambaran Umum Kota Tua Ampenan

Kecamatan Ampenan terletak di wilayah paling barat Kota Mataram yang berbatasan dengan Selat Lombok. Secara geografis, Kecamatan Ampenan terletak antara 8.10° – 9.5° Lintang Selatan dan 115.46° – 119.5° Bujur Timur. Luas wilayah Kecamatan Ampenan adalah $9,46 \text{ km}^2$ atau 945,29 hektar dan terbagi dalam 10 kelurahan. Empat diantaranya merupakan daerah pantai (pesisir).

Batas-batas administrasi Kecamatan Ampenan sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Kecamatan Gunungsari
Sebelah Timur	: Kecamatan Selaparang
Sebelah Selatan	: Kecamatan Sekarbela
Sebelah Barat	: Selat Lombok

A. Kondisi Fisik Dasar

Kondisi fisik dasar di Kecamatan Ampenan dapat diketahui dari kondisi topografi dan hidrologi sebagai berikut:

1. Topografi

Kecamatan Ampenan memiliki kondisi bentang alam/morfologi dalam kategori yang relatif datar dengan kelerengan pada rentang 0 – 8%. Kawasan relatif datar dengan kemiringan 0 – 2% mencakup area seluas 730 hektar, sedangkan kawasan dengan topografi bergelombang dengan kemiringan 2 – 15% seluas 216 hektar. Rata-rata ketinggian permukaan tanah di Kecamatan Ampenan yaitu 0 – 14 dpl.

2. Hidrologi

Sumber daya air di Kecamatan Ampenan terdiri dari air permukaan (sungai) dan air tanah. Kecamatan Ampenan dilalui oleh Sungai Jangkok yang berhulu di lereng sebelah barat Gunung Rinjani. Panjang aliran Sungai Jangkok mencapai 86 km dengan kedalaman rata-rata 3,30 meter dan luas daerah pengaliran sungai (DPS) yaitu 226 km^2 dengan kondisi kecepatan aliran yang cukup deras.

B. Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang suatu kawasan terdiri dari penggunaan lahan dan bangunan, tata bangunan, dan karakteristik bangunan.

1. Penggunaan Lahan dan Bangunan

Pada tahun 1980 kawasan terbangun hanya terdapat di sekitar pusat-pusat Ampenan, kemudian perlahan tumbuh ke luar mengikuti jalur-jalur utama sampai ke pinggir kota. Pusat kota menjadi semakin padat, dan di sisi lain banyak gudang-

gudang yang tidak dimanfaatkan lagi secara optimal. Pemanfaatan lahan di kawasan ini didominasi oleh permukiman, terutama pada wilayah yang terletak menjorok ke dalam dari jalan kolektor primer. Pada area yang terletak di pinggir jalan arteri primer dan kolektor primer sebagian besar didominasi perdagangan dan jasa.

2. Tata Bangunan

Tipologi bangunan yang terdapat di kawasan perdagangan Kota Tua Ampenan berupa ruko deret dengan 1-3 lantai. Sebagian besar ruko mempunyai arcade pada bangunannya. Bangunan-bangunan di kawasan perdagangan Kota Tua Ampenan mayoritas memiliki nilai intensitas bangunan yang tinggi, dengan nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 80-90% dan nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 1-2.

3. Karakter Lingkungan

Kawasan perdagangan Kota Tua Ampenan dikelilingi oleh jalan-jalan utama yang merupakan jalur yang menghubungkan Kota Mataram dengan Senggigi. Kegiatan usaha di Kawasan Kota Tua Ampenan berupa perdagangan jasa yang melayani lingkup perkotaan hingga regional dari perdagangan grosir hingga eceran.

Ciri khas kawasan perdagangan Kota Tua Ampenan yang dikenal oleh warga Kota Mataram dengan sebutan kawasan Ampenan ini terbentuk oleh bangunan fisik dan suasana kegiatan perdagangan lama yang terdapat di masing-masing koridor jalan (sisi jalan) dari kawasan. Ciri khas tersebut antara lain:

a. Jalan Niaga

Koridor Jalan Niaga dibentuk dengan sederetan kegiatan usaha warung makan, toko bangunan, toko furniture, jasa percetakan, jasa pengiriman yang memenuhi sisi Jalan Niaga. Wujud fisik bangunannya adalah bangunan kuno dengan arsitektur bangunan kolonial.



Gambar 4. 2 Bangunan kuno pada Jalan Niaga
Sumber: Hasil Survei, 2016

b. Jalan Yos Sudarso

Koridor Jalan Yos Sudarso dibentuk dengan sederetan kegiatan usaha toko elektronik, toko oleh-oleh, toko furniture, minimarket, toko sembako, jasa haji dan umroh, jasa bengkel yang memenuhi sisi Jalan Yos Sudarso. Wujud fisik bangunannya adalah bangunan semi modern. Pada koridor ini terdapat beberapa bangunan telah mengalami perubahan bentuk fisik.



Gambar 4. 3 Bangunan pada Jalan Yos Sudarso
Sumber: Hasil Survei, 2016

c. Jalan Pabean

Koridor Jalan Pabean dibentuk dengan sederetan kegiatan usaha warung makan, salon, toko pakaian, toko sembako yang terdapat pada sisi Jalan Pabean. Wujud fisik bangunannya adalah bangunan kuno art deco yang terdapat di sepanjang Jalan Pabean. Perpaduan antar warna pada bangunan memberikan ciri khas pada bangunan Jalan Pabean.



Gambar 4. 4 Bangunan kuno art deco pada Jalan Pabean
Sumber: Hasil Survei, 2016

C. Kota Tua Ampenan dalam Konstelasi Kota Mataram

Kedudukan Kota Mataram dalam rencana tata ruang di atasnya yaitu RTRW Nasional berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN), yang berfungsi sebagai pintu gerbang dan simpul utama transportasi serta kegiatan perdagangan dan jasa secara regional. Pada RTR Kepulauan Nusa Tenggara, Kota Mataram diarahkan dengan prioritas pada pengembangan transportasi, sedangkan pada RTRW Provinsi, Kota Mataram ditetapkan sebagai PKN dan pengembangan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) Mataram Metro di bidang pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian, konsep struktur ruang wilayah Kota Mataram diarahkan menjadi kawasan yang mempunyai karakteristik tersendiri berdasarkan fungsi dan pelayanan yang ditetapkan yaitu kegiatan perdagangan dan jasa secara regional sebagai pusat pertumbuhan ekonomi provinsi dengan pengembangan transportasi. Konstelasi antara Kota Mataram dengan Ampenan memiliki keterkaitan yang kuat, karena Ampenan dalam RTRW Kota Mataram berkedudukan sebagai Pusat Pelayanan Kota Mataram (PPK) yang berfungsi sebagai pusat pelayanan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, serta pariwisata. Pusat pelayanan tersebut dikembangkan sebagai pusat bisnis skala kota dan regional, karena merupakan daerah tarikan dan pergerakan yang sangat intens dari Kota Mataram – Ampenan – Senggigi.

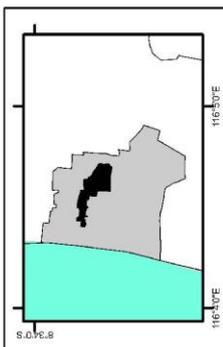
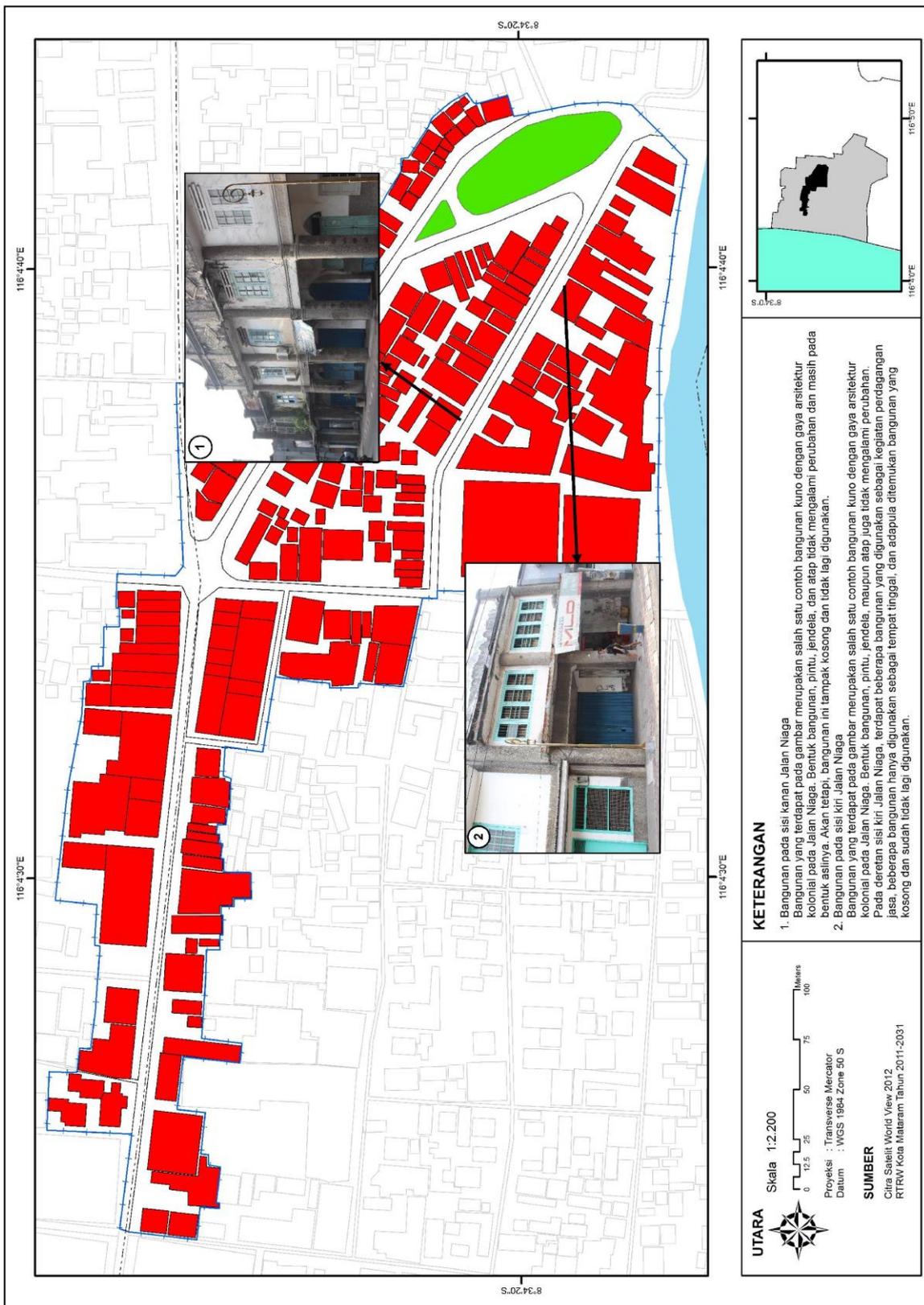
D. Sejarah Perkembangan Kota Tua Ampenan

Ampenan pernah menjadi pelabuhan penting Pulau Lombok untuk waktu panjang. Keberadaan dan peran Ampenan sebagai simpul lalu lintas yaitu pelabuhan dan persinggahan. Perkembangan bentuk Kota Tua Ampenan adalah sebagai berikut.

- a. Tahun 1895, Lombok dikuasai sepenuhnya oleh pemerintah Kolonial. Ampenan sudah menjadi kota pelabuhan yang ramai dan menjadi tempat kedudukan

pemerintahan. Seluruh Lombok menjadi bagian dari Karesidenan Bali-Lombok dan ibukota dipindahkan ke Mataram.

- b. Tahun 1896, Ampenan kota pelabuhan yang ramai, disinggahi kapal-kapal, terutama pengangkut hasil bumi, termasuk rempah-rempah dari Maluku. Benteng Kapitan sudah ada yang terletak di samping kantor Kepala Distrik.
- c. Tahun 1908, pelabuhan semakin berkembang dan dibangun mercusuar. Ampenan sudah menjadi Kota Pelabuhan dan urusan administrasi pemerintahan dipindahkan ke Mataram. Kawasan pelabuhan semakin luas. Permukiman sudah meluas, utara jalan raya sampai ke perkampungan Bugis dan Arab, serta bertumbuh pula ke sebelah timur.
- d. Tahun 1926 hingga kini. Bentuk Kota Ampenan bertumbuh sepanjang jalur transportasi memancar dari pusatnya. Bentuk ini masih bertahan hingga kini. Akan tetapi, saat ini sudah bangunan yang dibongkar atau tidak dimanfaatkan secara optimal.



KETERANGAN

1. Bangunan pada sisi kanan Jalan Niaga Bangunan yang terdapat pada gambar merupakan salah satu contoh bangunan kuno dengan gaya arsitektur kolonial pada Jalan Niaga. Bentuk bangunan, pintu, jendela, dan atap tidak mengalami perubahan dan masih pada bentuk aslinya. Akan tetapi, bangunan ini tampak kosong dan tidak lagi digunakan.
2. Bangunan pada sisi kiri Jalan Niaga Bangunan yang terdapat pada gambar merupakan salah satu contoh bangunan kuno dengan gaya arsitektur kolonial pada Jalan Niaga. Bentuk bangunan, pintu, jendela, maupun atap juga tidak mengalami perubahan. Pada deretan sisi kiri Jalan Niaga, terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai kegiatan perdagangan jasa, beberapa bangunan hanya digunakan sebagai tempat tinggal, dan adapula ditemukan bangunan yang kosong dan sudah tidak lagi digunakan.

UTARA 

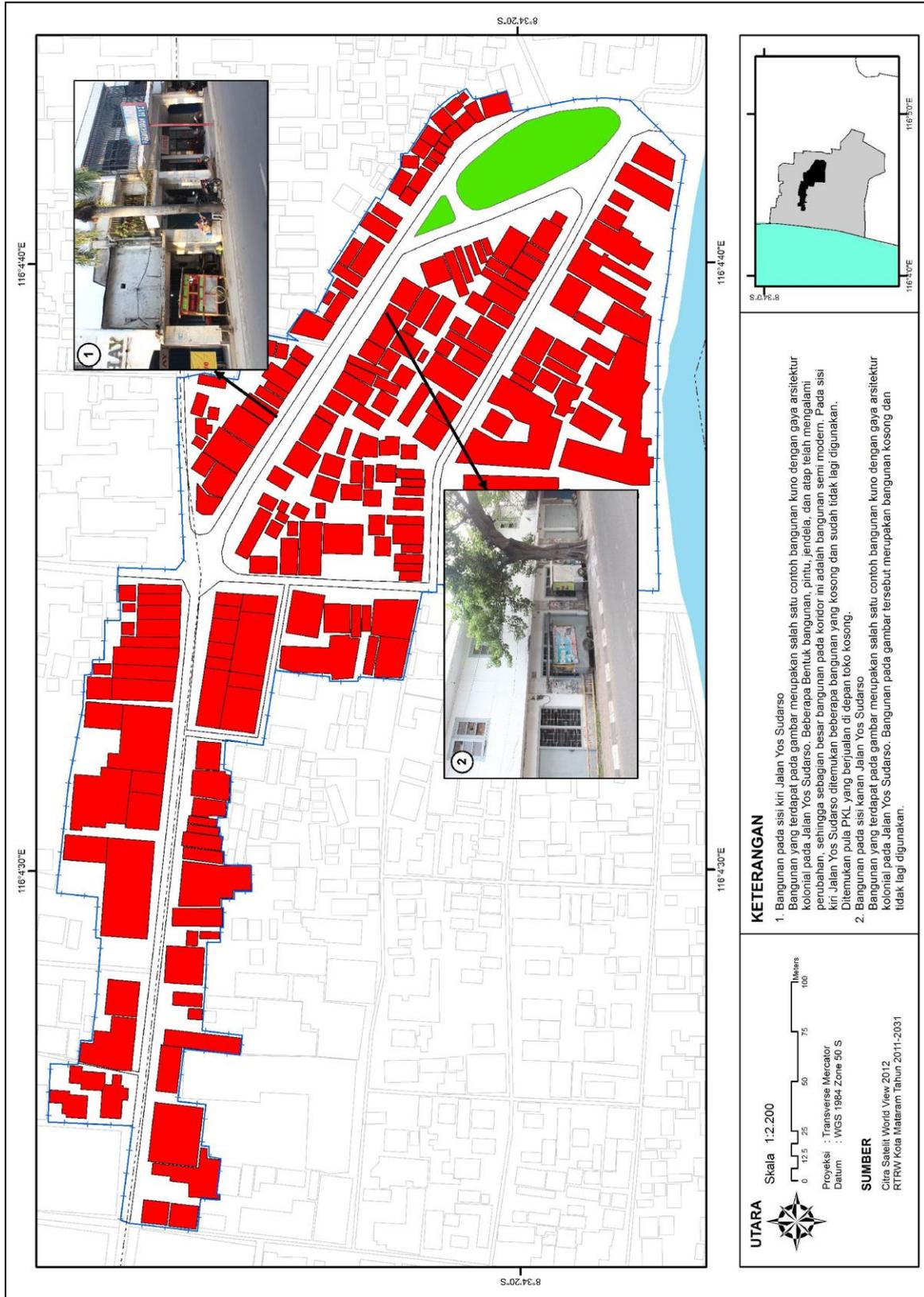
Skala 1:2.200

 Meters

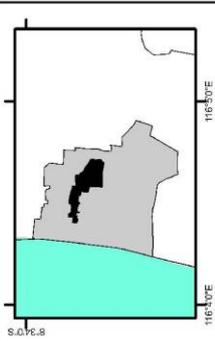
Proyeksi : Transverse Mercator
Datum : WGS 1984, Zone 50 S

SUMBER
Citra Satelit World View 2012
RTRW Kota Mataram Tahun 2011-2031

Gambar 4. 5 Peta Mapping Jalan Niaga



Gambar 4. 6 Peta Mapping Jalan Yos Sudarso



KETERANGAN

1. Bangunan pada sisi kiri Jalan Pabean
Bangunan yang terdapat pada gambar merupakan salah satu contoh bangunan kuno dengan gaya arsitektur kolonial-cina pada Jalan Yos Pabean. Bentuk bangunan, pintu, jendela, dan atap tidak banyak mengalami perubahan. Pada deretan sisi kiri Jalan Yos Pabean menerapkan bangunan art deco yang menjadikan ciri khas pada jalan tersebut.
2. Bangunan pada sisi kanan Jalan Yos Pabean
Bangunan yang terdapat pada gambar merupakan salah satu contoh bangunan kuno dengan gaya arsitektur Cina pada Jalan Yos Pabean. Tampak bangunan, pintu, jendela, dan atap sedikit mengalami perubahan, tetapi tidak mengubah bentuk bangunan tersebut. Ciri khas bangunan pada Jalan Pabean adalah bangunan art deco.

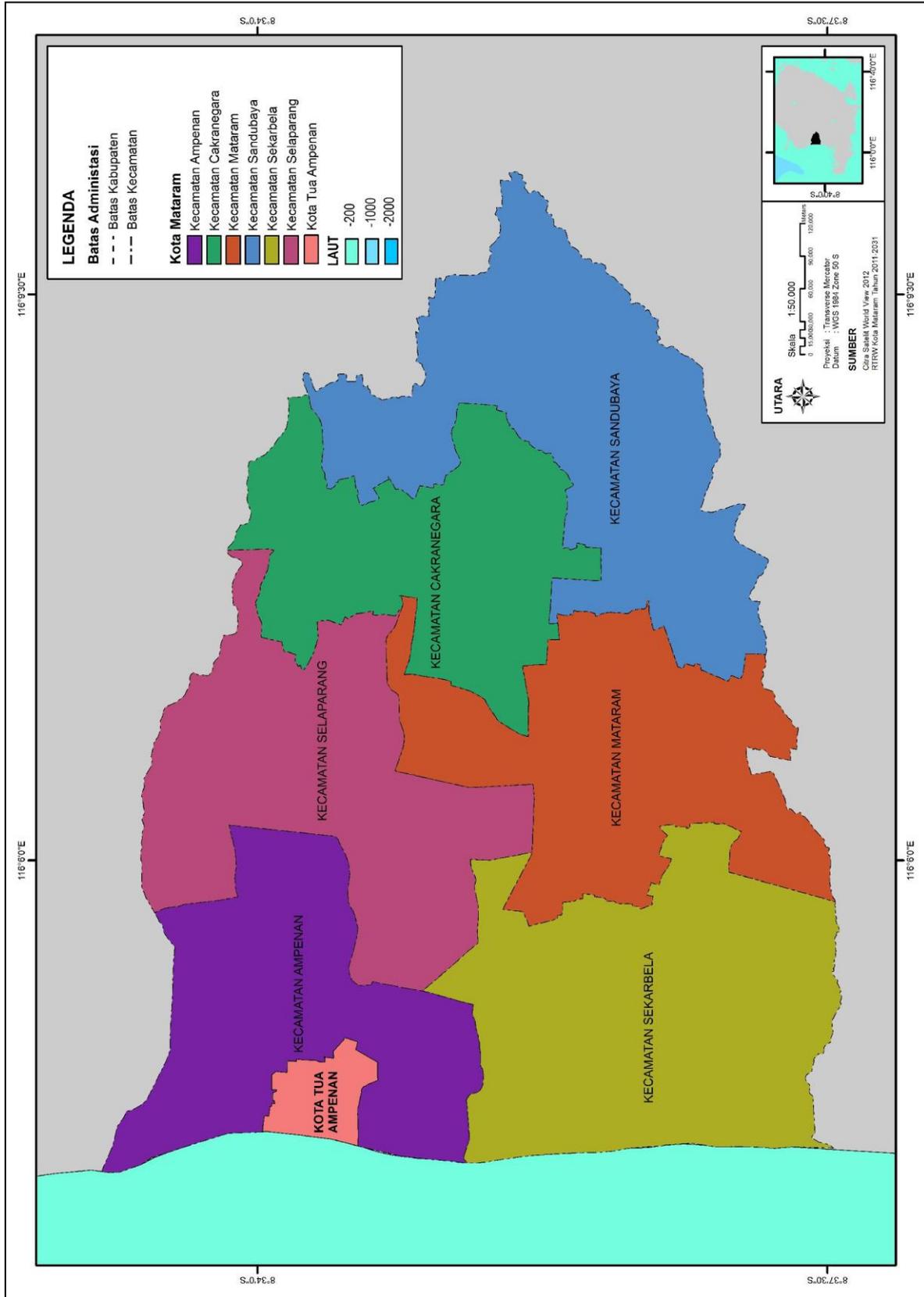
UTARA

Skala 1:2.200

Proyeksi : Transverse Mercator
Datum : WGS 1984 Zone 50 S

SUMBER
Citra Sateelit World View 2012
RTRW Kota Mataram Tahun 2011-2031

Gambar 4. 7 Peta Mapping Jalan Pabean



Gambar 4. 8 Kota Ampenan dalam Konstelasi Kota Mataram

4.2 Karakteristik Perdagangan Kota Tua Ampenan

4.2.1 Produktivitas Ekonomi

Produktivitas ekonomi terdiri atas lapangan kerja, unit ruang usaha, dan jumlah pekerja yang terdapat di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan.

A. Lapangan kerja

Lapangan kerja merupakan bidang kegiatan dari pekerjaan/usaha/perusahaan/kantor dimana seseorang bekerja. Lapangan kerja juga dapat diartikan dengan lowongan pekerjaan. Lowongan dapat diartikan peluang yang kosong atau belum terisi, dalam hal ini peluang untuk bekerja.

Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan merupakan salah satu kawasan strategis dan pusat perdagangan jasa di Kota Mataram. Kawasan ini berada di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, di mana merupakan simpul utama yang menghubungkan pariwisata Pantai Senggigi dengan pusat Kota Mataram. Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan terdiri atas tiga koridor yakni Jalan Niaga, Jalan Yos Sudarso, dan Jalan Pabean. Jenis perdagangan yang terdapat pada kawasan ini antara lain rumah makan, ruko, dan pasar. Lapangan kerja di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan jumlah lapangan pekerja yang tersedia dengan membandingkan jumlah pekerja yang ada saat ini dengan jumlah pekerja yang dibutuhkan di sebuah toko.

Tabel 4. 1 Kondisi Lapangan Kerja di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Jumlah Toko	Persentase (%)
Sangat rendah	59	78,67%
Rendah	16	21,33%
Sedang	-	-
Tinggi	-	-
Sangat tinggi	-	-

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.1 menunjukkan bahwa lapangan kerja pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan termasuk dalam kategori sangat rendah dengan persentase 78,67%. Artinya sebagian besar perdagangan pada kawasan ini tidak membuka lowongan pekerjaan. Hal ini dikarenakan jumlah pekerja yang ada telah memenuhi kebutuhan dalam menjalankan suatu usaha. Jenis usaha yang masih memberikan peluang kerja antara lain warung makan, usaha percetakan, jasa salon, studio foto, serta toko bangunan.

B. Unit Ruang Usaha

Unit ruang usaha merupakan keberagaman jenis usaha dagang. Jenis usaha dapat diartikan kelompok dari kegiatan usaha. Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan

merupakan salah satu kawasan strategis dan pusat perdagangan jasa di Kota Mataram, sehingga akan banyak ditemukan jenis usaha pada masing-masing koridor di kawasan ini. Jenis usaha di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dapat dilihat pada **Tabel 4.2**.

Tabel 4. 2 Jenis Usaha Kawasan Perdagangan Jasa Kota Tua Ampenan

No	Jenis Usaha	Jumlah
1	Minimarket	2
2	Counter HP	3
3	Bank	1
4	Toko lampu	3
5	Toko kain	2
6	Jasa salon	8
7	Toko perlengkapan bayi	1
8	Toko sepeda	3
9	Toko buku dan alat tulis	2
10	Jasa haji dan umroh	1
11	Toko oleh-oleh	2
12	Warung makan	9
13	Jasa penjahit	1
14	Toko sembako	14
15	Toko elektronik	2
16	Toko perabot rumah tangga	2
17	Toko pakaian	5
18	Jasa bengkel	2
19	Apotek	2
20	Toko kaca	1
21	Toko bangunan	11
22	Toko furniture	3
23	Toko spare part motor	4
24	Toko HP	2
25	Studio foto	1
26	Toko mainan	2
27	Jasa kursus menjahit	1
28	Jasa rental VCD dan DVD	1
29	Pasar	1
30	Toko perhiasan	1
31	Toko kue/roti	3
32	Pet shop	2
33	Percetakan	1
34	Toko listrik	1
35	Dealer motor	1
36	Toko jam	1
37	Toko bahan kue	2
38	Toko gorden	1
39	Jasa pengiriman barang	1
40	Toko parfum	1

Sumber: Hasil Survei, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.2**, kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan memiliki 40 jenis usaha. Jenis usaha terbanyak yang ditemui di kawasan ini adalah toko sembako dengan jumlah 14 unit. Hal ini dikarenakan toko sembako sangat dibutuhkan oleh masyarakat sekitar dan memiliki keuntungan yang tinggi. Akan tetapi, dengan banyaknya jumlah toko sembako di kawasan ini tentunya akan menimbulkan persaingan antar

pedagang, sehingga setiap pedagang memiliki strategi yang berbeda-beda dalam menjual barang dagangannya. Keberagaman jenis usaha dapat dilihat pada **Tabel 4.3**.

Tabel 4. 3 Keberagaman Jenis Usaha di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
< 3 macam	4	5,33%
3 – 4 macam	5	6,67%
5 – 7 macam	17	22,67%
8 – 10 macam	27	36%
> 10 macam	22	29,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.3 menunjukkan sebesar 36% keberagaman jenis usaha berada dalam kategori 8-10 macam. Hal ini menandakan bahwa kawasan ini memiliki keberagaman jenis usaha yang tinggi dan minat yang tinggi bagi para pedagang untuk menjual dagangannya di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan. Dengan beragamnya jenis usaha ini, daya saing di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan dapat dikatakan rendah, karena sedikitnya kompetitor yang ada di sekitar toko.

C. Pekerja

Pekerja merupakan orang yang menerima upah atas hasil kerjanya. Semakin berkembang suatu usaha tentunya akan meningkatkan kebutuhan akan pekerja. Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan merupakan salah satu kawasan strategis dan pusat perdagangan jasa di Kota Mataram, sehingga dengan dikembangkannya usaha pada kawasan ini akan mempengaruhi minat masyarakat untuk bekerja di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan.

Tabel 4. 4 Jumlah Pekerja di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Jumlah Pekerja	Jumlah Toko	Persentase (%)
< 9 orang	35	46,67%
9 – 18 orang	34	45,33%
19 – 27 orang	5	6,67%
18 – 36 orang	-	-
> 36 orang	1	1,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.4 menunjukkan sebesar 46,67% toko/usaha memiliki jumlah pekerja < 9 orang dan 45,33% toko/usaha memiliki jumlah pekerja sebanyak 9-18 orang. Hal ini dikarenakan usaha dagang di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan mayoritas perdagangan jasa skala lokal, seperti warung makan, jasa salon, jasa bengkel, toko oleh-oleh, counter HP, toko mainan, sehingga tidak terlalu membutuhkan banyak pekerja dalam menjalankan usaha tersebut.

4.2.2 Lingkungan

Aspek lingkungan dilihat berdasarkan kondisi pelayanan prasarana pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan.

A. Prasarana Air Bersih

Penyediaan air bersih di Kota Tua Ampenan menggunakan dua sumber, yaitu sumur dan PDAM. Sumur yang digunakan berupa sumur bor dengan kedalaman 10-15 meter. Penggunaan sumur ini kebanyakan digunakan oleh kawasan perumahan dan permukiman yang jauh dari jangkauan pelayanan PDAM. Penggunaan sumur bor menjadi sarana penghematan pengeluaran bagi masyarakat tiap bulannya. Sumber air lainnya yaitu air PDAM. Di Kecamatan Ampenan disediakan oleh PDAM Menang dengan pengambilan bahan baku air bersih dari sungai Kota Mataram.

Tabel 4. 5 Kondisi Layanan Air Bersih di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak memadai	-	-
Tidak memadai	-	-
Kurang memadai	29	38,67%
Memadai	37	49,33%
Sangat memadai	9	12%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.5 menunjukkan bahwa sebesar 49,33% layanan air bersih termasuk dalam kategori memadai. Hal ini dapat dilihat dari kemudahan untuk mendapatkan air bersih, di mana kawasan ini telah tersalurkan oleh jaringan PDAM dan kondisi air bersih yang tidak berbau, tidak berasa, maupun tidak bewarna.

B. Prasarana Jalan

Pengertian jalan menurut Undang-Undang No. 14 Tahun 1992 tentang Jalan, jalan merupakan suatu sarana perhubungan darat dalam bentuk apapun yang meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya diperuntukkan bagi lalu lintas.

Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan terdapat jalan arteri primer (Jalan Niaga dan Jalan Yos Sudarso) dan jalan kolektor primer (Jalan Pabean). Posisi dan keberadaan jaringan jalan utama memberikan posisi strategis Ampenan sebagai persimpangan penting yang menghubungkan Kota Mataram dengan Senggigi. Sistem pergerakan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan adalah satu arah pada Jalan Niaga dan Jalan Yos Sudarso, sedangkan pada Jalan Pabean dua arah.

Tabel 4. 6 Kondisi Layanan Jalan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak memadai	-	-
Tidak memadai	-	-

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Kurang memadai	20	26,67%
Memadai	46	61,33%
Sangat memadai	9	12%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.6 menunjukkan sebesar 61,33% layanan jalan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan termasuk dalam kategori memadai. Hal ini dapat dilihat dari perkerasan jalan pada koridor ini berupa perkerasan aspal dengan kondisi baik dan tidak ditemukan adanya kemacetan pada masing-masing koridor.

C. Prasarana Drainase

Sistem jaringan drainase pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan terdapat pada kedua sisi jalan. Kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan didominasi dengan jenis drainase tertutup. Sistem drainase pada kawasan ini air limpasan pada tiap saluran langsung mengalir ke Sungai Jangkuk.

Tabel 4. 7 Kondisi Drainase di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak memadai	-	-
Tidak memadai	-	-
Kurang memadai	44	58,67%
Memadai	26	34,67%
Sangat memadai	5	6,67%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.7 menunjukkan bahwa sebesar 58,67% kondisi drainase termasuk dalam kategori kurang memadai. Hal ini dapat ditinjau dari fungsi drainase pada koridor ini yang berfungsi dengan baik, karena aliran air limpasan langsung mengalir ke Sungai Jangkuk. Akan tetapi, ditemukan adanya genangan di Jalan Niaga pada musim hujan. Jenis drainase tertutup dan minimnya inlet bisa menjadi salah satu penyebab adanya genangan tersebut, karena air hujan tidak dapat langsung masuk kedalam saluran drainase.

D. Prasarana Sanitasi

Sistem sanitasi pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan seluruhnya menggunakan *septic tank* pribadi yang tertimbun dibawah bangunan. Pada umumnya, pada Kawasan Kota Tua Ampenan limbah cair dari rumah tangga langsung dialirkan menjadi satu dengan saluran drainase. Sedangkan rumah-rumah di bagian dalam yang terakses jalan lingkungan tanpa jaringan drainase membuang limbah rumah tangga ke pekarangan sekitar.

Tabel 4. 8 Kondisi Sanitasi di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak memadai	-	-
Tidak memadai	-	-
Kurang memadai	24	32%

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Memadai	45	60%
Sangat memadai	6	8%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.8 menunjukkan sebesar 60% kondisi sanitasi termasuk dalam kategori memadai. Hal ini dapat dilihat dari telah dilengkapinya *septic tank* pada tiap bangunan dan telah tersalurkannya limbah tiap bangunan ke saluran drainase.

E. Prasarana Persampahan

Sistem persampahan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, sampah rumah tangga diangkut oleh pekerja yang dibayar melalui penarikan uang retribusi yang telah ditentukan.

Tabel 4. 9 Kondisi Layanan Persampahan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak memadai	2	2,67%
Tidak memadai	3	4%
Kurang memadai	36	48%
Memadai	27	36%
Sangat memadai	7	9,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.9 menunjukkan bahwa sebesar 48% kondisi persampahan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan termasuk dalam kategori kurang memadai. Hal ini dapat ditinjau dari tidak ditemukan adanya timbunan sampah di sekitar kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan. Akan tetapi, pada kawasan ini tidak tersedianya tempat sampah umum pada tiap koridor dan tiap bangunan, sehingga pengunjung akan kesulitan jika ingin membuang sampah.

4.2.3 Urban Heritage

Urban heritage pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan keutuhan kawasan, pelestarian bangunan kuno, dan pelestarian adat istiadat.

A. Keutuhan Kawasan

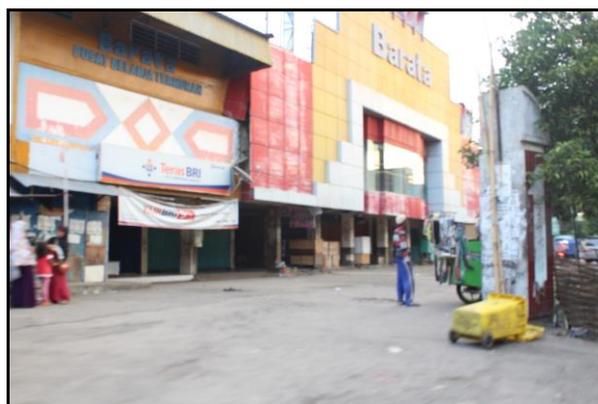
Keutuhan kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan dilihat dari fungsi kawasan. Kawasan ini tetap berfungsi sebagai kawasan perdagangan dan jasa, tetapi seiring dengan perkembangan kota, kawasan ini juga mulai menjadi destinasi wisata yaitu wisata kota tua. Berikut merupakan penilaian pedagang terkait keutuhan kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan.

Tabel 4. 10 Penilaian Pedagang terkait Keutuhan Kawasan Perdagangan Jasa di Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
≤ 20%	-	-
>20% – 40%	3	4%
>40% – 60%	26	34,67%
>60% – 80%	29	38,67%
>80% – 100%	17	22,67%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.10 menunjukkan bahwa sebesar 38,67% pedagang menilai keutuhan kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan masih sekitar >60% - 80% berfungsi sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Menurut pedagang setempat, adanya beberapa bangunan yang kosong dengan kondisi yang tidak terawat menjadikan kawasan tersebut kurang difungsikan sebagaimana mestinya. Salah satu bangunan yang masih menjadi *icon* kawasan ini adalah Pasar ACC Ampenan. Pasar ACC Ampenan merupakan *node* atau simpul karena memiliki tarikan yang besar terhadap masyarakat sekitar maupun masyarakat luar Ampenan.



Gambar 4. 9 Pasar Barata Ampenan

Sumber: Hasil Survei, 2016

B. Pelestarian Bangunan Kuno

Pelestarian merupakan upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkan. Pelestarian bangunan kuno di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilakukan dengan mempertahankan bangunan-bangunan yang memiliki ciri atau gaya arsitektur khas. Bangunan kuno yang dilestarikan di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dapat dilihat pada **Tabel 4.11**.

Tabel 4. 11 Pelestarian Bangunan Kuno di Kawasan Perdagangan Jasa Kota Tua Ampenan

No	Nama Bangunan	Lokasi	Nilai Istimewa
1	Ruko	Jalan Niaga	Masih mempertahankan gaya arsitektur kolonial
2	Rumah Kapal	Perlimaan Jalan Yos Sudarso-Jalan Saleh Sungkar	Bangunan hasil renovasi pada tahun 1950an

No	Nama Bangunan	Lokasi	Nilai Istimewa
3	Indomaret	Perlimaan Jalan Yos Sudarso	Bangunan pecinan khusus
4	Ruko	Jalan Pabean	Menampakan keaslian ruko permulaan abad XX
5	Klenteng	Jalan Pabean	Mewakili bentuk klenteng setempat dan peninggalan abad XIX

Sumber: RTBL Kota Tua Ampenan Tahun 2013



Gambar 4. 10 Rumah Kapal di Perlimaan Jalan Yos Sudarso-Jalan Saleh Sungkar
Sumber: Hasil Survei, 2016

Peran atau partisipasi masyarakat setempat sangat dibutuhkan dalam melestarikan bangunan kuno. Pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, partisipasi dapat dilakukan oleh pemilik toko atau pedagang. Adapun keaktifan pedagang dalam melestarikan bangunan kuno dapat dilihat pada **Tabel 4.12**.

Tabel 4. 12 Keaktifan Pedagang dalam Pelestarian Bangunan Kuno

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat pasif	-	-
Pasif	8	10,67%
Sedang	40	53,33%
Aktif	23	30,67%
Sangat aktif	4	5,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.12 menunjukkan bahwa sebesar 53,33% keaktifan pedagang dalam melestarikan bangunan kuno termasuk dalam kategori sedang. Pedagang melestarikan bangunan kuno dengan tidak mengubah bentuk dari bangunan. Jika pun ada bagian bangunan yang rusak, mereka akan memperbaiki tanpa mengubah bentuk asalnya. Akan tetapi, adapula pedagang yang pasif dalam melestarikan bangunan kuno. Pedagang tersebut mengubah bentuk bangunan sesuai dengan keinginan mereka, dengan alasan menyesuaikan kegiatan yang akan mereka lakukan pada bangunan tersebut.

C. Pelestarian Adat Istiadat

Adat istiadat merupakan perilaku masyarakat suatu daerah yang dibentuk dari akhlak dan budi pekerti. Kebiasaan atau tradisi tersebut telah disepakati oleh masyarakat dan ditetapkan menjadi hukum adat dan dipatuhi oleh masyarakat. Pelestarian adat istiadat di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilakukan masyarakat dengan tetap melaksanakan adat atau tradisi yang ada tiap tahunnya, seperti tradisi halal bihalal, tradisi lebaran topat, dan tradisi ngurisan.

Tabel 4. 13 Keaktifan Pedagang dalam Pelestarian Adat Istiadat

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat pasif	6	8%
Pasif	14	18,67%
Sedang	23	30,67%
Aktif	28	37,33%
Sangat aktif	4	5,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.13 menunjukkan bahwa sebesar keaktifan pedagang dalam pelestarian adat istiadat termasuk dalam kategori aktif dengan persentase 37,33%. Pedagang di Kawasan Perdagangan Jasa Kota Tua Ampenan masih melaksanakan adat atau tradisi yang ada tiap tahunnya, seperti tradisi halal bihalal, tradisi lebaran topat, dan tradisi ngurisan. Hal ini tetap dilakukan agar tradisi atau adat istiadat yang ada tidak hilang.

4.2.4 Perancangan Fisik

Perancangan fisik kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan fisik bangunan, jalur pejalan kaki, dan fasilitas penunjang.

A. Fisik Bangunan

Fisik bangunan dilihat berdasarkan keaslian dan keutuhan terutama pada elemen fasade dan bentuk struktur bangunan.

Tabel 4. 14 Kondisi Struktur Bangunan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Jumlah Bangunan	Persentase (%)
Asli/utuh \leq 20%	-	-
> 20% - 40%	5	6,67%
> 40% - 60%	32	42,47%
> 60% - 80%	29	38,67%
> 80% - 100%	9	12%

Sumber: Hasil Survei, 2017

Tabel 4.14 menunjukkan sebesar 42,47% bangunan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan memiliki kaslian/keutuhan > 40% - 60%. Bangunan dengan kondisi tersebut banyak ditemukan pada Jalan Yos Sudarso. Struktur bangunan pada Jalan Yos Sudarso cenderung semi modern. Hal ini dikarenakan aktifitas perdagangan lebih

berkembang pada koridor tersebut. Pada Jalan Niaga, bangunan yang telah berubah dari segi bentuk adalah bangunan dealer Honda Naga Motor. Perubahan bentuk tersebut dipengaruhi oleh kegiatan yang ada pada bangunan. Sedangkan bangunan pada Jalan Pabean sebagian besar tetap mempertahankan bentuk bangunan kuno. Hanya saja, konsep bangunan yang terdapat pada koridor ini adalah bangunan art deco, yakni bangunan dicat warna-warni sehingga memberikan ciri khas pada bangunan.



Gambar 4. 11 Bangunan Art Deco pada Jalan Pabean
Sumber: Hasil Survei, 2016

B. Jalur Pejalan Kaki

Jalur pejalan kaki merupakan daerah yang menarik untuk kegiatan sosial, perkembangan jiwa dan spiritual, seperti pertemuan mendadak, bernostalgia, dan berekreasi. Jalur pejalan kaki pada Jalan Niaga, Jalan Yos Sudarso, dan Jalan Pabean memiliki lebar 2 meter. Kondisi jalur pejalan kaki pada masing-masing koridor sangat baik dan tidak ditemukan adanya kerusakan. Namun jalur pejalan kaki pada masing-masing koridor tidak berfungsi sebagaimana mestinya, terdapat beberapa bagian dari jalur pejalan kaki yang digunakan untuk PKL.



(a)



(b)

Gambar 4. 12 Kondisi jalur pejalan kaki: (a) Jalan Niaga, (b) Jalan Yos Sudarso
Sumber: Hasil Survei, 2016

Tidak hanya PKL, pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan banyak ditemukan pula kendaraan-kendaraan yang parkir di badan jalur pejalan kaki. Hal ini tentunya dapat mengganggu aktivitas pejalan kaki saat melintasi koridor-koridor yang ada di Kota Tua Ampenan. Adapun kondisi jalur pejalan kaki berdasarkan penilaian pedagang sebagai berikut:

Tabel 4. 15 Kondisi Jalur Pejalan Kaki di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak menunjang	-	-
Tidak menunjang	4	5,33%
Kurang menunjang	47	62,67%
Menunjang	24	32%
Sangat menunjang	-	-

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.15 menunjukkan bahwa sebesar 62,67% pedagang menilai kondisi jalur pejalan kaki termasuk dalam kategori kurang menunjang. Hal ini dikarenakan banyaknya kendaraan yang parkir diatas trotoar dan adanya PKL pada beberapa titik di Jalan Niaga. Jalur pejalan kaki di kawasan ini juga tidak dilengkapi fasilitas untuk penyandang disabilitas.

C. Fasilitas Penunjang

Fasilitas penunjang di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan berupa *street furniture* yang berfungsi sebagai petunjuk dan sebagai pelayanan terhadap masyarakat pengguna dalam melaksanakan aktifitasnya.

1. Lampu penerangan jalan

Lampu penerangan jalan merupakan sarana pelengkap jalan yang berfungsi sebagai penerangan jalan dan bangunan yang ada di sekitarnya. Lampu penerangan jalan di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan kondisinya masih berfungsi dengan baik.



Gambar 4. 13 Lampu penerangan jalan pada Jalan Niaga
Sumber: Hasil Survei, 2016

2. Tempat sampah

Street furniture berupa tempat sampah hampir tidak ditemukan pada tiap-tiap koridor di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan. Sebagian besar tempat sampah yang terdapat di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan merupakan tempat sampah pribadi dan hanya beberapa bangunan yang menyediakan fasilitas tempat sampah.

3. *Traffic Light*

Traffic light di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan terdapat pada perlimaan antara Jalan Energi-Jalan Yos Sudarso-Jalan Koperasi-Jalan Saleh Sungkar-Jalan Pabean. Kondisi *traffic light* tersebut masih berfungsi dengan baik.



Gambar 4. 14 *Traffic light* pada Jalan Pabean
Sumber: Hasil Survei, 2016

4. Taman

Taman pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan berupa Ruang Terbuka Hijau yang terdapat di Jalan Yos Sudarso. Taman ini digunakan oleh masyarakat

sebagai tempat bersantai, khususnya pada malam hari. Tidak jarang orangtua mengajak anak mereka ke taman ini hanya untuk sekedar duduk-duduk. Selain itu, adapula pedagang kaki lima yang menjual makanan ringan hingga mainan di sekitar taman ini, sehingga pengunjung akan betah dan ingin kembali untuk berkunjung ke taman ini.



Gambar 4. 15 Taman di Jalan Yos Sudarso
Sumber: Hasil Survei, 2016

Adapun kondisi fasilitas penunjang berdasarkan penilaian pedagang sebagai berikut:

Tabel 4. 16 Kondisi Fasilitas Penunjang di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Tidak tersedia	-	-
Kurang tersedia, kondisi buruk	-	-
Kurang tersedia, kondisi baik	40	53,33%
Tersedia, kondisi buruk	27	36%
Tersedia, kondisi baik	8	10,67%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.16 menunjukkan bahwa sebesar 53,33% pedagang menilai kondisi fasilitas penunjang termasuk dalam kategori kurang tersedia dengan kondisi baik. Hal ini dikarenakan minimnya fasilitas yang tersedia pada kawasan ini, seperti tidak tersedianya tempat sampah umum, telepon umum, pos keamanan, dan atm. Kondisi fasilitas yang ada telah berfungsi dengan baik dan tidak ditemukan adanya kerusakan pada tiap fasilitas yang ada.

4.2.5 Daya Tarik Kawasan

Daya tarik kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan tampilan bangunan dan atraksi.

A. Tampilan Bangunan

Tampilan bangunan berupa fasade bangunan, yaitu bentuk tampilan muka bangunan yang terdapat dalam suatu koridor atau kawasan yang dipengaruhi oleh bentuk dan gaya arsitektur yang dianut. Secara umum kondisi fasade kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan didominasi oleh penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa. Kondisi fasade kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dapat dilihat pada **Tabel 4.17**.

Tabel 4. 17 Kondisi Fasade Kawasan Perdagangan Jasa Kota Tua Ampenan

Lokasi	Keterangan
Jalan Niaga Sisi Utara	Guna lahan pada Jalan Niaga sisi utara didominasi oleh perdagangan jasa berupa toko dan ruko dengan jenis toko bangunan, bangunan kosong, warung makan, jasa pengiriman, dan toko furniture. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai. Pada segmen ini karakteristik bangunan berupa bangunan lama dengan bentuk yang cenderung sama antar bangunan.
Jalan Niaga Sisi Selatan	Guna lahan yang terdapat pada Jalan Niaga sisi selatan didominasi oleh guna lahan perdagangan jasa dan gudang. Karakteristik bangunan pada segmen ini masih mempertahankan bangunan lama. Bangunan yang paling menonjol pada segmen ini adalah Pasar Barata Ampenan. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai.
Jalan Yos Sudarso Sisi Utara	Guna lahan yang terdapat pada Jalan Yos Sudarso sisi utara didominasi oleh guna lahan perdagangan jasa berupa toko dan ruko dengan jenis toko elektronik, toko oleh-oleh, salon, toko sembako, toko buku, minimarket, dan toko kosong. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai. Karakteristik tampilan bangunan pada segmen ini adalah bangunan semi modern karena beberapa bangunan telah mengalami perubahan bentuk.
Jalan Yos Sudarso Sisi Selatan	Guna lahan pada Jalan Yos Sudarso sisi selatan didominasi oleh guna lahan perdagangan jasa berupa toko dan ruko dengan jenis toko sembako, minimarket, toko sepeda, toko mainan, studio foto, bengkel, salon. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai. Karakteristik tampilan bangunan pada segmen ini adalah bangunan semi modern karena beberapa bangunan telah mengalami perubahan bentuk.
Jalan Pabean Sisi Utara	Guna lahan yang terdapat pada Jalan Pabean sisi utara didominasi oleh perdagangan dan jasa dan perumahan. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai. Pada segmen ini karakteristik tampilan bangunan berupa bangunan lama dengan ciri khas bangunan art deco.
Jalan Pabean Sisi Selatan	Guna lahan yang terdapat pada Jalan Pabean sisi selatan didominasi oleh perdagangan dan jasa dan perumahan. Tinggi bangunan berkisar antara 1 hingga 2 lantai. Pada segmen ini karakteristik tampilan bangunan berupa bangunan lama dengan ciri khas bangunan art deco.

Sumber: Hasil Survei, 2016

Adapun penilaian daya tarik berdasarkan tampilan bangunan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan sebagai berikut:

Tabel 4. 18 Penilaian Daya Tarik Berdasarkan Tampilan Bangunan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak menarik	-	-
Tidak menarik	-	-
Kurang menarik	55	73,33%
Menarik	19	25,33%
Sangat menarik	1	1,33%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.18 menunjukkan bahwa daya tarik berdasarkan tampilan bangunan termasuk dalam kategori kurang menarik dengan persentase 73,33%. Hal ini dikarenakan menurut pedagang setempat bangunan yang ada di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan sudah banyak mengalami perubahan sehingga ciri khas fasade bangunan lama sudah mulai hilang, terutama bangunan pada Jalan Yos Sudarso.

B. Atraksi

Atraksi dapat berupa arsitektur bangunan, percampuran antara fungsi, seni, dan kegiatan di ruang publik. Pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, atraksi dilihat dari arsitektur bangunan. Bangunan yang terdapat pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan didominasi oleh bangunan kuno dengan gaya arsitektur kolonial (Eropa), arsitektur cina, dan arsitektur campuran kolonial-cina, serta arsitektur campuran kolonial-tradisional. Seiring berjalannya waktu, beberapa bangunan kuno di kawasan ini telah mengalami perubahan bentuk fisik menjadi bangunan modern.

Bangunan kuno masih dapat ditemukan di sepanjang Jalan Niaga dan Jalan Pabean, sedangkan bangunan di Jalan Yos Sudarso telah banyak yang mengalami perubahan fisik menjadi bangunan modern.



(a)

(b)



(c)

Gambar 4. 16 Bentuk Arsitektur Kawasan: (a) Bangunan Kuno Jalan Niaga, (b) Bangunan Kuno Jalan Pabean, (c) Bangunan Modern Jalan Yos Sudarso

Sumber: Hasil Survei, 2016

Adapun penilaian daya tarik berdasarkan atraksi di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan sebagai berikut:

Tabel 4. 19 Penilaian Daya Tarik Berdasarkan Atraksi

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat rendah	-	-
Rendah	2	2,67%
Sedang	46	61,33%
Tinggi	27	36%
Sangat tinggi	-	-

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.19 menunjukkan sebesar 61,33% pedagang menilai bahwa daya tarik berdasarkan atraksi termasuk dalam kategori sedang. Menurut pedagang setempat, daya tarik pada kawasan ini hanya terdapat di Jalan Niaga dan Jalan Pabean saja. Pada Jalan Niaga masih memiliki bentuk asli bangunan kolonial Belanda dan Jalan Pabean memiliki ciri khas bangunan art deco. Pada Jalan Yos Sudarso sudah banyak bangunan yang berubah bentuk sehingga pada jalan ini sudah tidak terlihat ciri khas arsitektur bangunan kolonial Belanda ataupun Cina.

4.2.6 Sosial Budaya

Nilai sosial budaya di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan tingkat kekerabatan dan tradisi turun temurun yang masih dilaksanakan oleh masyarakat setempat.

A. Tingkat Kekerabatan

Kekerabatan merupakan hubungan seseorang secara silsilah, keturunan, maupun adat yang sama. Hubungan kekerabatan seseorang dapat dikelompokkan ke dalam kelompok sosial. Hubungan kekerabatan dapat dilihat dari kedekatan dalam mengenal

tetangga. Pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, hubungan kekerabatan antar pedagang terjalin dengan baik.

Tabel 4. 20 Tingkat Kekerabatan antar Pedagang

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Sangat tidak mengenal	-	-
Tidak mengenal	3	4%
Kurang mengenal	39	52%
Mengenal	33	44%
Sangat mengenal	-	-

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.20 menunjukkan sebesar 52% pedagang kurang mengenal dengan pedagang lainnya. Sebagian besar pedagang pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan hanya mengetahui pedagang lain berdasarkan barang yang dijual. Pada kawasan ini adapula beberapa pedagang yang memiliki hubungan keluarga dengan pedagang di sekitarnya. Hal ini dapat ditemukan pada Jalan Yos Sudarso, di mana terdapat sederet toko yang pemiliknya masih memiliki hubungan keluarga. Jenis usaha yang dikembangkan oleh keluarga tersebut antara lain toko oleh-oleh haji, toko buku, toko elektronik, jasa haji dan umroh, serta bengkel.

B. Tradisi Turun Temurun

Nilai sosial budaya masyarakat sangat erat kaitannya dengan nilai budaya penghuninya karena proses penyusunannya menggunakan dasar norma-norma tradisi. Tradisi merupakan kebiasaan yang turun temurun dalam suatu masyarakat, yang telah dilakukan sejak lama dan menjadi bagian dari kehidupan suatu kelompok masyarakat. Pada kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan, tradisi perdagangan yang pernah ada dan dilakukan oleh pedagang setempat antara lain:

1. Barter

Barter merupakan sistem perdagangan pertama yang digunakan oleh masyarakat pribumi di Ampenan sebelum adanya mata uang. Sistem barter dilakukan dengan saling menukarkan barang dan/atau jasa. Cara barter ini kemudian mulai ditinggalkan semenjak kedatangan pedagang-pedagang Tionghoa pada periode pertama tahun 1830-1870. Kedatangan pedagang Tionghoa merupakan awal dimulainya sistem perdagangan modern dan mulai dikenalkannya mata uang.

2. Tawar menawar

Tawar menawar merupakan tradisi kuno bernegosiasi sebuah harga melalui diskusi. Penjual dan pembeli akan menegosiasikan harga sebuah barang agar mendapatkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Kegiatan tawar menawar ini masih dapat

ditemukan pada beberapa toko di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan, serta masih sangat aktif dilakukan di Pasar ACC yang terdapat pada kawasan ini.

Saat ini, tradisi barter sudah ditinggalkan oleh masyarakat setempat. Adapun tradisi yang masih ada dan dilakukan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan adalah tradisi tawar menawar (**Tabel 4.13**)

Tabel 4. 21 Kondisi Tradisi Turun Temurun di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Tidak ada	-	-
Ada, tetapi pasif	65	86,67%
Ada, kurang aktif	7	9,33%
Ada, aktif	3	4%
Ada, sangat aktif	-	-

Sumber: Hasil Survei, 2016

Tabel 4.21 menunjukkan sebesar 86,67% pedagang menilai tradisi tawar menawar masih ada di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan, tetapi mereka sudah tidak melakukan tradisi tersebut. Hal ini dikarenakan tradisi tawar menawar sebagian besar hanya dilakukan di Pasar ACC dan tergantung dari jenis barang yang dijual pada tiap toko. Toko-toko tersebut telah menetapkan harga pas sesuai dengan barang atau jasa yang dijual sehingga pembeli tidak dapat menawar. Selain itu, adapula beberapa toko yang masih melakukan tawar menawar ini seperti toko pakaian, toko perabot, toko furniture, toko elektronik, dan toko sepeda. Biasanya pedagang memberikan syarat agar pembeli dapat menawar barang yang mereka jual, seperti jika membeli barang lebih dari satu dan sebagainya.

4.2.7 Fungsional

Kegiatan atau aktifitas perdagangan jasa pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dilihat berdasarkan jumlah pengunjung, kondisi penjualan, dan waktu kegiatan.

A. Jumlah Pengunjung

Banyaknya pengunjung yang datang ke kawasan dan toko menunjukkan vitalitas kawasan perdagangan jasa. Jumlah pengunjung menunjukkan adanya aktifitas di lokasi perdagangan jasa yang dilakukan oleh pengunjung. Semakin banyak jumlah pengunjung, menunjukkan semakin vital kawasan perdagangan. Jumlah pengunjung pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan diuraikan pada **Tabel 4.22**.

Tabel 4. 22 Rata-rata Jumlah Pengunjung per Hari

Jumlah Pengunjung	Frekuensi	Persentase
0 – 20 orang	-	-
21 – 40 orang	10	13,33%
41 – 60 orang	28	37,33%
61 – 80 orang	33	44%
> 80 orang	4	5,33%
Total Responden	75	100%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.22**, rata-rata jumlah pengunjung di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan sebanyak 61 – 80 orang per hari dengan persentase 44%. Hal ini menunjukkan bahwa perdagangan jasa pada kawasan ini cukup menarik pengunjung untuk berbelanja. Mayoritas pengunjung yang berbelanja di kawasan ini merupakan masyarakat yang bertempat tinggal di Ampenan, tetapi tidak jarang pula masyarakat diluar kawasan ini, seperti Mataram dan Cakranegara, datang untuk berbelanja di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan. Sehingga kegiatan perdagangan jasa di kawasan ini masih menunjukkan vitalitasnya.

B. Kondisi Penjualan

Besarnya kontribusi yang diberikan kawasan terhadap perekonomian kota terkait dengan kondisi penjualan kawasan perdagangan jasa karena besarnya kontribusi berkaitan dengan sumber pendapatan kota dan omset kawasan tersebut. Pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, kondisi penjualan dilihat berdasarkan omset perdagangan pada setiap toko dengan membandingkan omset perdagangan saat ini dengan tahun sebelumnya. Kondisi penjualan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dapat diuraikan pada **Tabel 4.23**.

Tabel 4. 23 Kondisi Penjualan

Kondisi Penjualan	Frekuensi	Persentase
Menurun \geq 70%	-	-
Menurun < 70%	2	2,67%
Tetap	31	41,33%
Meningkat < 70%	37	49,33%
Meningkat \geq 70%	5	6,67%
Total Responden	75	100%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.23**, omset perdagangan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan sebesar 49,33% berada pada kondisi meningkat < 70% dari tahun sebelumnya dan sebesar 41,33% berada pada kondisi tetap dari tahun sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan cukup berkontribusi terhadap perekonomian Kota Mataram.

C. Waktu Kegiatan

Waktu kegiatan merupakan lama aktifitas perdagangan beroperasi. Waktu toko buka tiap harinya menggambarkan lamanya kegiatan perdagangan dan jasa beroperasi. Lamanya toko beroperasi pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan adalah diuraikan pada **Tabel 4.24**.

Tabel 4. 24 Lama Toko Beroperasi

Lama Beroperasi (jam)	Jumlah Toko	Persentase
5 – 7 jam	1	1,33%
>7 – 9 jam	22	29,33%
>9 – 11 jam	32	42,67%
>11 – 13 jam	14	18,67%
>13 – 15 jam	6	8%
Total Responden	75	100%

Sumber: Hasil Survei, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.24**, sebesar 42,67% toko/usaha di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan beroperasi selama >9 - 11 jam. Hal ini menunjukkan bahwa keaktifan kegiatan perdagangan jasa di kawasan ini tergolong sedang. Sebagian besar toko-toko beroperasi hanya pada pagi hari hingga sore hari, hanya beberapa toko saja yang beroperasi hingga malam hari. Jenis usaha yang beroperasi selama >9-11 jam antara lain warung makan, apotek, jasa salon, dan toko sembako.

4.2.8 Potensi dan Masalah

Berdasarkan hasil survei, dapat diidentifikasi potensi dan masalah yang terdapat di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan. Penjabaran dari masing-masing potensi maupun masalah yang terdapat di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan dapat dilihat pada **Tabel 4.25**.

Tabel 4. 25 Potensi dan Masalah Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan

Variabel	Indikator	Potensi	Masalah
Perancangan fisik	• Fisik bangunan	-	Terdapat bangunan-bangunan yang telah mengalami banyak perubahan, terutama di Jalan Yos Sudarso.
	• Jalur pejalan kaki	Jalur pejalan kaki memiliki kondisi yang baik dan tidak ditemukan adanya kerusakan.	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat PKL pada jalur pejalan kaki di Jalan Niaga • Terdapat kendaraan yang parkir pada jalur pejalan kaki
	• Fasilitas penunjang	Fasilitas penunjang yang ada, seperti lampu jalan, taman, dan <i>traffic light</i> memiliki kondisi yang baik	Kurang tersedianya fasilitas penunjang, seperti tidak adanya tempat sampah umum, atm, dan pos keamanan

Variabel	Indikator	Potensi	Masalah
Daya tarik	• Tampilan Bangunan	Masih ditemukan bangunan yang masih mempertahankan bentuk fasade bangunan pada Jalan Niaga dan Jalan Pabean	Tidak adanya bentuk fasade yang khas pada bangunan di Jalan Yos Sudarso
	• Atraksi	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan pada Jalan Niaga masih memiliki ciri bangunan kolonial Belanda. • Bangunan pada Jalan Pabean juga masih memiliki bangunan kuno dengan arsitektur cina dan memiliki konsep bangunan art deco 	-
Sosial budaya	• Tingkat kekerabatan	-	Kurang mengenalnya antar pedagang. Pedagang hanya sebatas tahu toko dan barang yang dijual saja tanpa mengenal siapa yang berjualan di toko tersebut
	• Tradisi turun temurun	-	Tidak adanya tradisi khas yang menandakan tradisi perdagangan di Ampenan. Tradisi yang ada hanyalah tradisi tawar menawar dan hanya beberapa toko saja yang masih menerapkan tradisi tersebut.
Fungsional	• Jumlah pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah pengunjung termasuk dalam kategori tinggi dengan jumlah sekitar 60-80 pengunjung per harinya • Pengunjung yang datang tidak hanya dari lingkungan sekitar saja, tetapi ada pula pengunjung yang berasal dari Mataram hingga Cakranegara 	-
	• Kondisi penjualan	Sebagian besar kondisi penjualan mengalami peningkatan tiap tahunnya	-
	• Waktu kegiatan	-	Sebagian besar toko-toko beroperasi sekitar 9-11 jam setiap harinya atau hanya beroperasi pagi hingga sore saja. Saat malam hari sebagian besar pedagang telah menghentikan aktifitasnya sehingga kawasan ini cenderung sepi
Vitalitas kawasan	• Produktivitas ekonomi	-	Minimnya lapangan kerja dikarenakan jumlah pekerja yang ada sudah mencukupi kebutuhan akan pekerja dalam menjalankan suatu

Variabel	Indikator	Potensi	Masalah
			usaha sehingga hanya beberapa toko saja yang masih membutuhkan pekerja.
	• Lingkungan	Telah memadainya prasarana air bersih, jalan, dan sanitasi	<ul style="list-style-type: none"> • Ditemukan beberapa titik genangan pada Jalan Niaga dan Jalan Pabean • Tidak terdapat tempat sampah umum pada masing-masing koridor
	• <i>Urban heritage</i>	-	Adanya bangunan yang kosong dan tidak terawat pada masing-masing koridor

Sumber: Hasil Survei, 2016

4.3 Tingkat Vitalitas Kawasan

4.3.1 Produktivitas Ekonomi

Tingkat vitalitas kawasan berdasarkan produktivitas ekonomi ditinjau dari segi lapangan kerja, unit ruang usaha, dan jumlah pekerja. Lapangan kerja di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan sangat terbatas, mayoritas usaha dagang di kawasan ini telah memiliki jumlah pekerja yang ideal untuk menjalani usahanya. Sebagai salah satu kawasan strategis dan pusat perdagangan di Kota Mataram, tentunya jenis usaha yang ada di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan dapat dikatakan beragam. Berikut merupakan produktivitas ekonomi kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan.

Tabel 4. 26 Vitalitas Kawasan berdasarkan Produktivitas Ekonomi

Variabel	Kategori					Modus
	Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi	
Lapangan kerja	59	16	-	-	-	1,21
Unit ruang usaha	4	5	17	27	22	3,73
Pekerja	35	34	5	-	1	1,64
Jumlah						6,37
Indeks						2,22%
Jumlah rata-rata x Indeks						14,14%

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Tabel 4.26 menunjukkan vitalitas kawasan berdasarkan produktivitas ekonomi pada Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan termasuk dalam kategori rendah dengan persentase 14,14%. Rendahnya produktivitas ekonomi dikarenakan rendahnya lapangan kerja dan jumlah pekerja pada kawasan ini. Menurut pedagang setempat, jumlah pekerja yang ada telah mencukupi kebutuhan dalam menjalankan suatu usaha. Selain itu, mayoritas toko-toko pada kawasan ini memiliki skala lokal sehingga tidak membutuhkan jumlah pekerja yang banyak. Namun demikian, kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan masih memiliki jenis usaha yang beragam. Dengan beragamnya jenis usaha ini,

daya saing di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan dapat dikatakan rendah, karena sedikitnya kompetitor yang ada di sekitar toko.

Pada Jalan Niaga ditemukan sebanyak 16 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah, 8 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, dan 1 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi, hal ini menunjukkan pada Jalan Niaga sebesar 64% bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah. Pada Jalan Yos Sudarso ditemukan sebanyak 34 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah dan 3 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah. Hal ini menunjukkan sebesar 92% bangunan pada Jalan Yos Sudarso memiliki tingkat vitalitas rendah. Sedangkan pada Jalan Pabean sebanyak 10 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah dan 3 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang. Hal ini menunjukkan sebesar 77% bangunan pada Jalan Pabean memiliki tingkat vitalitas rendah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan memiliki tingkat vitalitas rendah berdasarkan aspek produktivitas ekonomi (**Gambar 4.17**).

4.3.2 Lingkungan

Tingkat vitalitas kawasan berdasarkan lingkungan ditinjau dari segi pelayanan prasarana yang ada, antara lain layanan prasarana air bersih, jalan, drainase, sanitasi, persampahan dalam kawasan. Pelayanan prasarana di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan dirasakan masyarakat cukup memadai, bahkan adapula yang merasa sangat memadai dan dapat memenuhi kebutuhannya. Berikut merupakan penilaian terhadap lingkungan di Kawasan Perdagangan Jasa, Kota Tua Ampenan.

Tabel 4. 27 Vitalitas Kawasan berdasarkan Lingkungan

Variabel	Kategori					Modus
	Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi	
Air bersih	-	-	29	37	9	3,73
Jalan	-	-	20	46	9	3,85
Drainase	-	-	44	26	5	3,48
Sanitasi	-	-	24	45	6	3,76
Persampahan	2	3	36	27	7	3,45
Jumlah						18,27
Indeks						0,83%
Jumlah rata-rata x Indeks						15,16%

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.27**, vitalitas kawasan berdasarkan lingkungan termasuk dalam kategori tinggi dengan persentase 15,16%. Kondisi air bersih di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan tidak berwarna, tidak berbau, tidak berasa, dan cukup memenuhi kebutuhan pada kawasan tersebut. Untuk mendapatkan air bersih juga sangat mudah, karena pada kawasan ini telah dijangkau oleh PDAM Menang Kota Mataram. Kondisi fisik

jalan pada kawasan tersebut juga tidak ditemukan adanya jalan yang rusak. Selain itu, tidak ditemukan adanya kemacetan pada tiap koridor di kawasan ini. Prasarana drainase dan sanitasi pada masing-masing koridor di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan telah dilengkapi saluran drainase di kanan-kiri jalan dengan kondisi baik dan dapat menampung air buangan dari tiap bangunan maupun air hujan. Akan tetapi, saat musim hujan ditemukan titik genangan pada Jalan Niaga. Untuk sistem sanitasi, pada tiap bangunan telah menggunakan *septic tank* pribadi. Pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan juga tidak ditemukan adanya timbunan sampah dan untuk sistem persampahan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan, sampah rumah tangga diangkut oleh pekerja yang dibayar melalui penarikan uang retribusi yang telah ditentukan. Namun, masyarakat setempat merasa kurang puas terhadap pelayanan persampahan. Hal ini dikarenakan terjadi keterlambatan pengangkutan sampah pada waktu-waktu tertentu.

Pada Jalan Niaga terdapat 11 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, 12 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi, dan 2 bangunan memiliki tingkat vitalitas sangat tinggi berdasarkan aspek lingkungan. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Niaga sebesar 48% bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi berdasarkan aspek lingkungan. Pada Jalan Yos Sudarso terdapat 17 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang dan 20 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Yos Sudarso sebesar 54% bangunan pada jalan ini memiliki tingkat vitalitas tinggi berdasarkan aspek lingkungan. Pada Jalan Pabean terdapat 5 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, 6 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi, dan 2 bangunan memiliki tingkat vitalitas sangat tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Pabean sebesar 46% bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi berdasarkan aspek lingkungan (**Gambar 4.18**).

4.3.3 *Urban Heritage*

Tingkat vitalitas kawasan berdasarkan *urban heritage* ditinjau dari segi keutuhan kawasan, pelestarian bangunan kuno, dan pelestarian adat istiadat. Penilaian terhadap *urban heritage* di kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan diuraikan pada **Tabel 4.28**.

Tabel 4. 28 Vitalitas Kawasan berdasarkan *Urban Heritage*

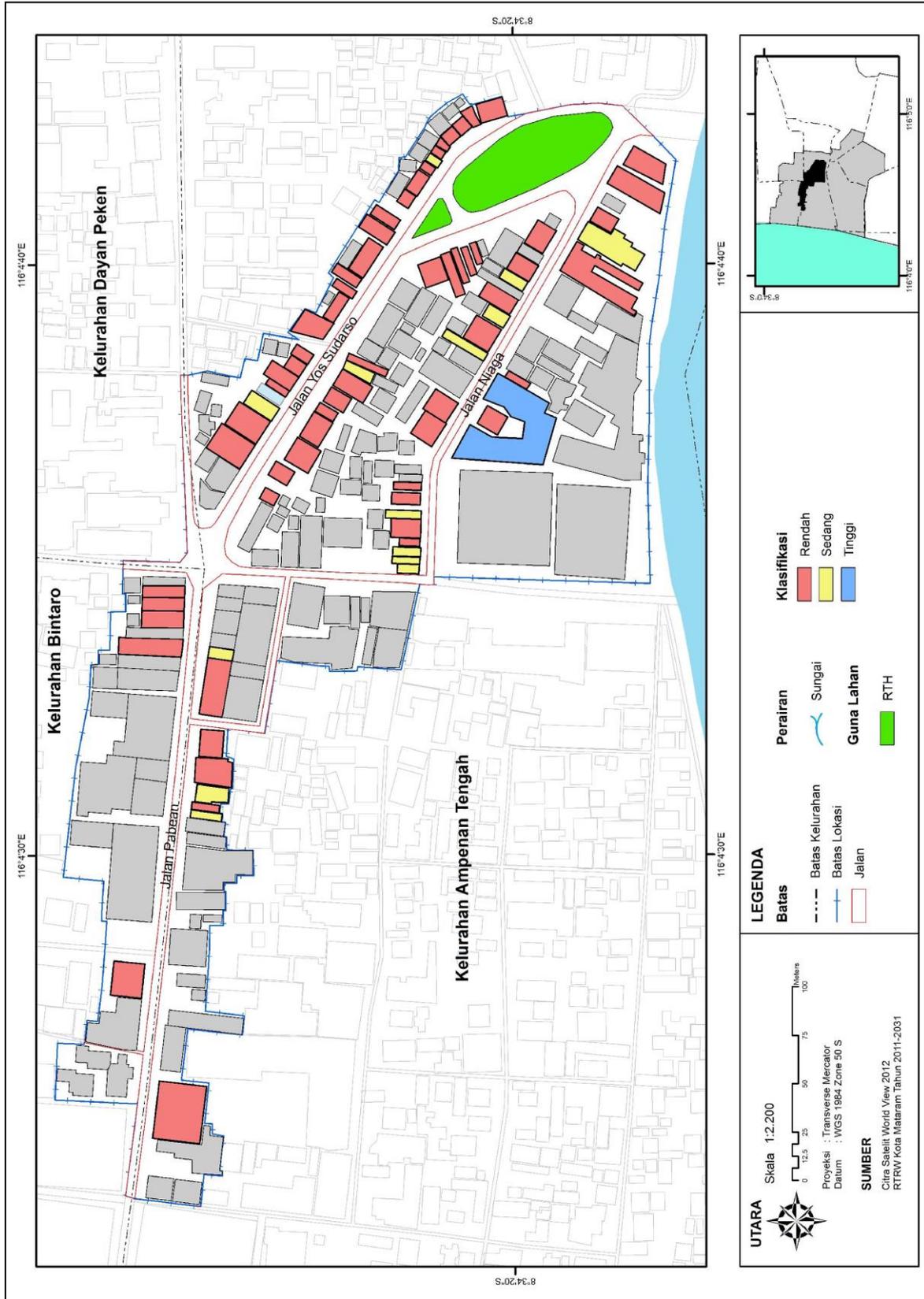
Variabel	Kategori					Modus
	Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi	
Keutuhan kawasan	-	3	26	29	17	3,8
Pelestarian bangunan kuno	-	8	40	23	4	3,31

Variabel	Kategori					Modus
	Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi	
Pelestarian adat istiadat	6	14	23	28	4	3,13
Jumlah rata-rata						10,24
Indeks						0,55%
Jumlah rata-rata x Indeks						6,05%

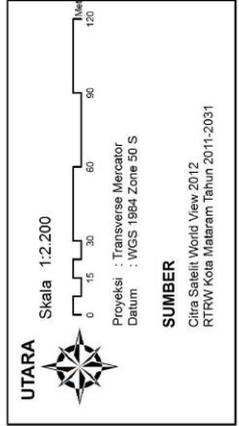
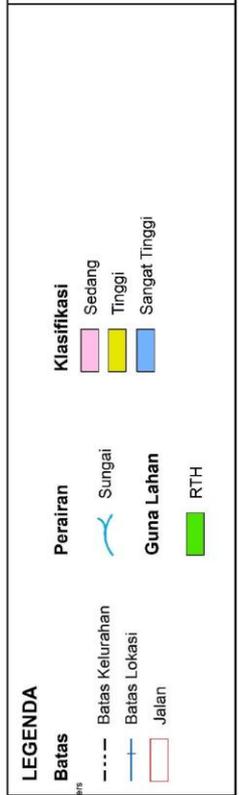
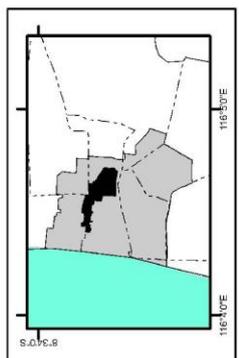
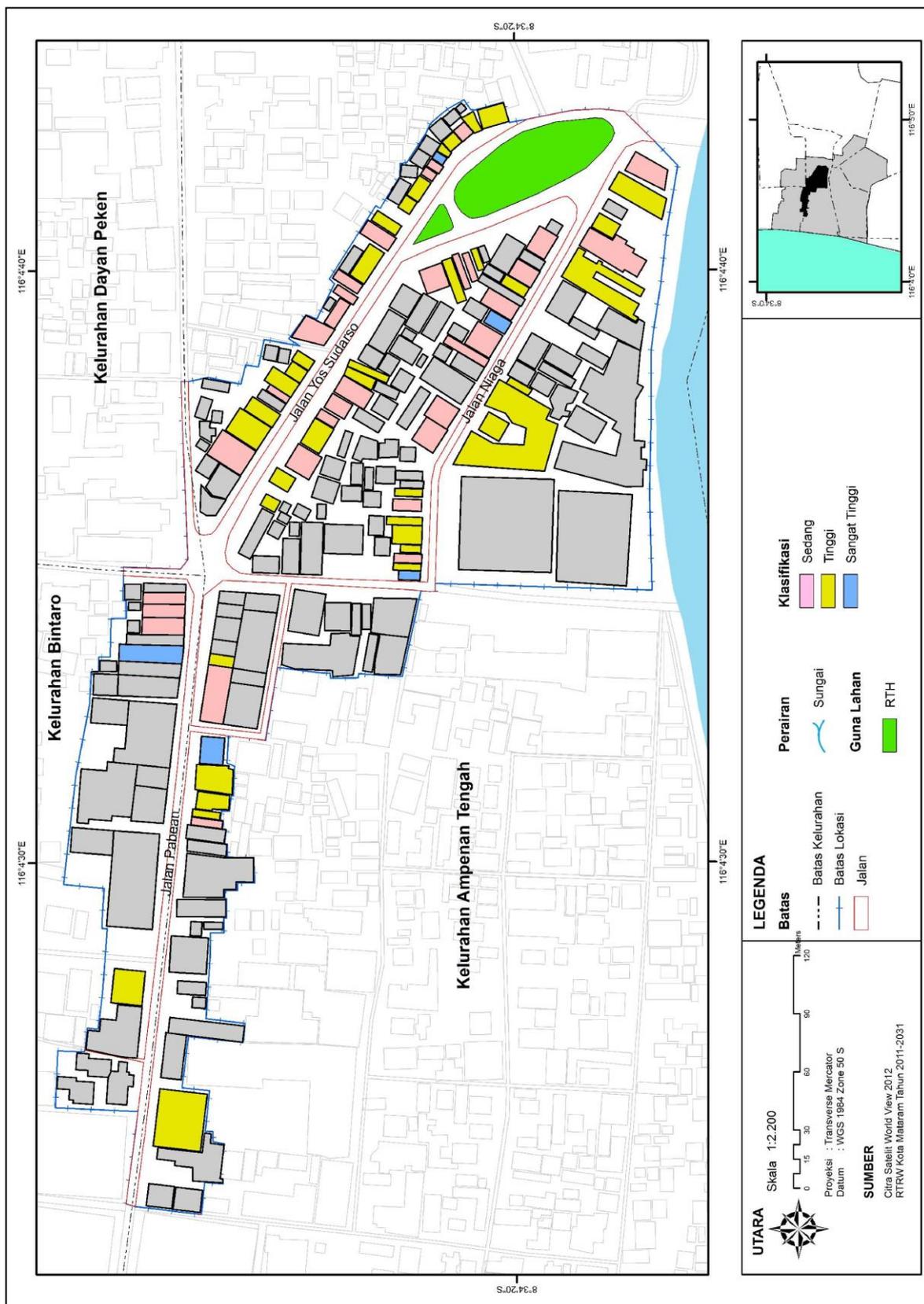
Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.28**, vitalitas kawasan berdasarkan *urban heritage* termasuk dalam kategori tinggi dengan persentase 6,05%. Keutuhan kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan masih sekitar > 60% - 80% berfungsi sebagai kawasan perdagangan jasa. Namun demikian, adanya bangunan kuno yang menjadi ciri khas pada kawasan ini dan semakin berkembangnya suatu kota menjadikan kawasan ini tidak hanya kawasan perdagangan jasa, melainkan kawasan pariwisata. Wisata yang dapat disajikan pada kawasan ini adalah wisata kota tua. Dalam pelestarian bangunan kuno, pedagang atau masyarakat setempat berada pada tingkat sedang, di mana terdapat beberapa bangunan kuno yang telah di renovasi atau mengalami perubahan bentuk. Sedangkan dalam pelestarian adat istiadat, pedagang atau masyarakat setempat masih antusias dan tetap menerapkan dan melakukan adat istiadat yang ada.

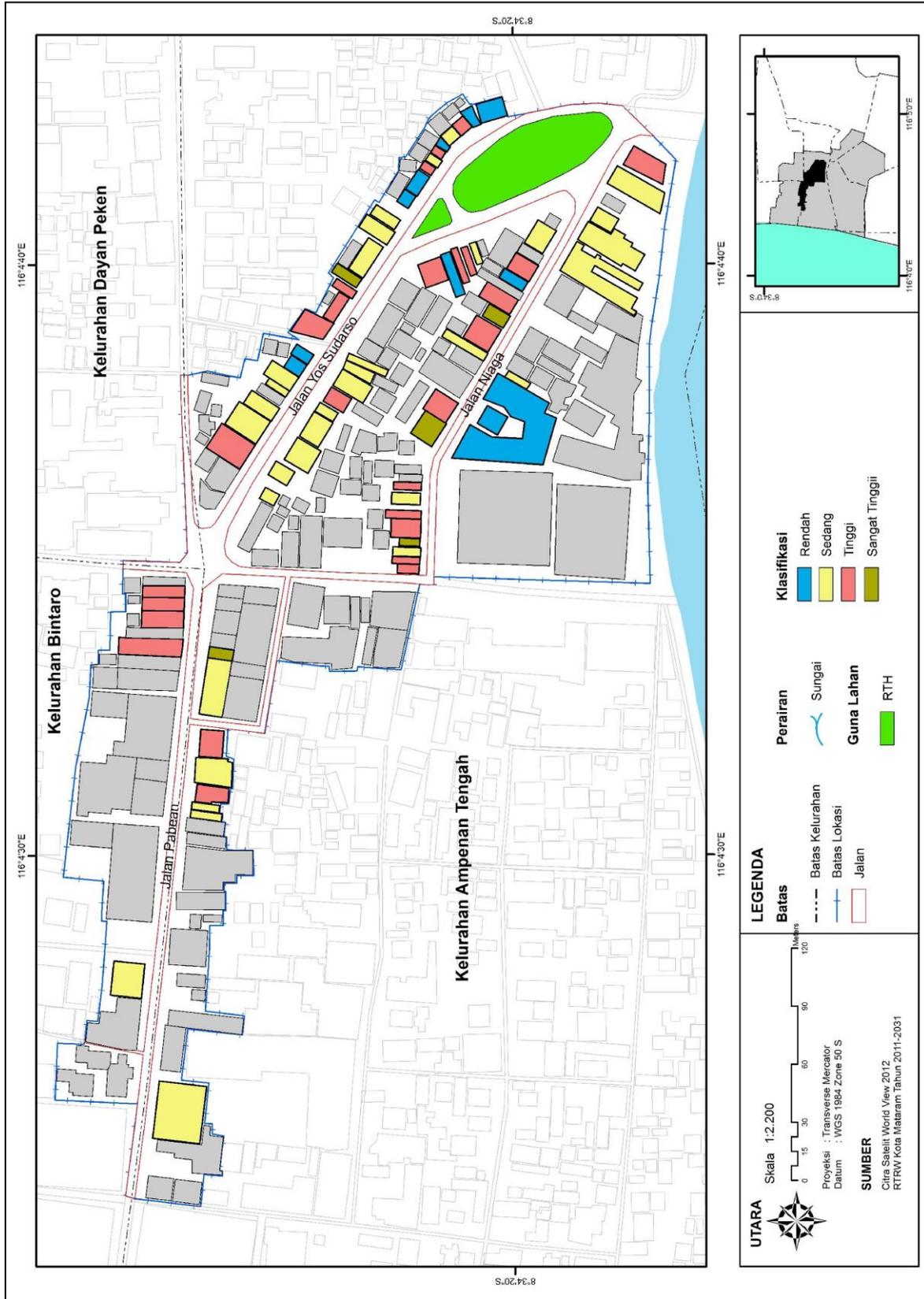
Pada Jalan Niaga terdapat 3 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah, 9 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, 10 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi, dan 3 bangunan memiliki tingkat vitalitas sangat tinggi berdasarkan aspek lingkungan. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Niaga sebesar 40% bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi berdasarkan aspek *urban heritage*. Pada Jalan Yos Sudarso terdapat 8 bangunan memiliki tingkat vitalitas rendah, 17 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, 11 bangunan memiliki tingkat tinggi, dan 1 bangunan memiliki tingkat vitalitas sangat tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Yos Sudarso sebesar 46% bangunan pada jalan ini memiliki tingkat vitalitas sedang berdasarkan aspek *urban heritage*. Pada Jalan Pabean terdapat 6 bangunan memiliki tingkat vitalitas sedang, 6 bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi, dan 1 bangunan memiliki tingkat vitalitas sangat tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pada Jalan Pabean sebesar 46% bangunan memiliki tingkat vitalitas tinggi berdasarkan aspek *urban heritage* (**Gambar 4.19**).



Gambar 4. 17 Vitalitas Kawasan Berdasarkan Aspek Produktivitas Ekonomi



Gambar 4. 18 Vitalitas Kawasan Berdasarkan Aspek Lingkungan



Gambar 4. 19 Vitalitas Kawasan Berdasarkan Aspek Urban Heritage

4.4 Analisis Faktor-Faktor Vitalitas Kawasan

Faktor yang mempengaruhi vitalitas kawasan dapat diketahui dengan menggunakan analisis PLS (*Partial Least Square*) dengan software SmartPLS. Pemilihan analisis PLS ini dikarenakan analisis PLS dapat menjelaskan hubungan antar variabel satu dengan variabel lainnya melalui indikatornya. Tidak seperti regresi pada umumnya, hanya bisa menjelaskan hubungan antar variabel-variabel teramati saja. Hal ini dilakukan agar peneliti mengetahui hubungan faktor-faktor vitalitas terhadap vitalitas kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan dan mengetahui indikator apa saja yang harus dilakukan perbaikan. Hubungan variabel dan indikator penelitian dalam analisis PLS menggunakan hubungan reflektif, yang artinya variabel dalam penelitian ini dapat dicerminkan dari indikatornya.

4.4.1 Spesifikasi Model

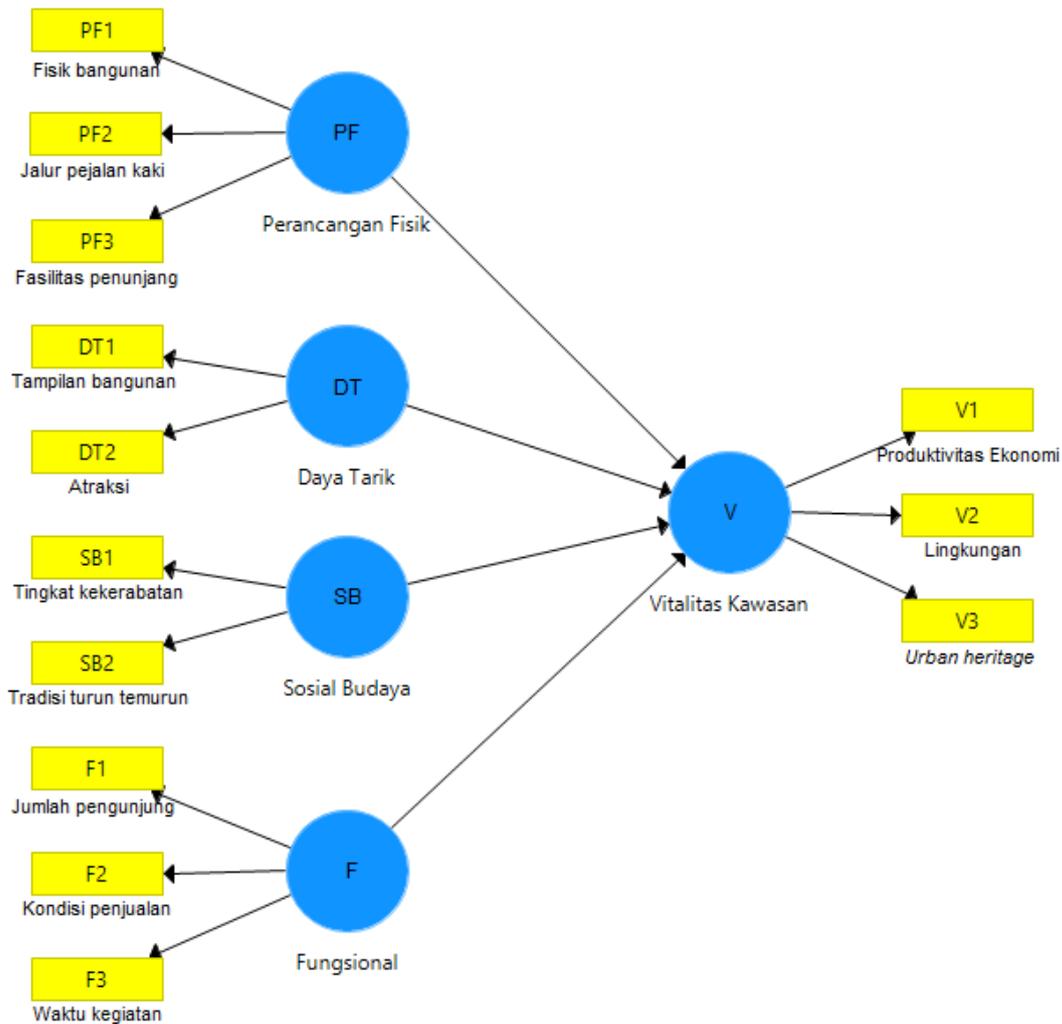
Variabel dan sub variabel vitalitas kawasan dapat diuraikan pada **Tabel 4.29**. Untuk memperbaiki tampilan pada diagram model dibuat kode pada variabel dan sub variabel.

Tabel 4. 29 Variabel dan Sub Variabel Vitalitas Kawasan

No	Variabel	Sub Variabel	Kode
1	Perancangan Fisik (PF)	• Keutuhan bangunan	PF1
		• Jalur pejalan kaki	PF2
		• Fasilitas penunjang	PF3
2	Daya Tarik (DT)	• Tampilan bangunan	DT1
		• Atraksi	DT2
3	Sosial budaya (SB)	• Tingkat kekerabatan	SB1
		• Tradisi turun temurun	SB2
4	Fungsional (F)	• Jumlah pengunjung	F1
		• Kondisi penjualan	F2
		• Waktu kegiatan	F3
5	Vitalitas Kawasan (V)	• Produktivitas ekonomi	V1
		• Lingkungan	V2
		• Urban Heritage	V3

Variabel eksogen merupakan variabel yang mempengaruhi variabel lainnya sehingga pada model akan dibuat gambar panah menuju variabel endogen. Panah variabel endogen menuju eksogen dapat digambarkan (\rightarrow). Jumlah sampel yang digunakan sebanyak 75 responden. Penyusunan model struktural hubungan antar variabel didasarkan pada rumusan masalah dan tinjauan pustaka.

Model pada penelitian ini bersifat reflektif, di mana variabel dalam penelitian ini dapat dicerminkan dari indikatornya dan diharapkan antar indikatornya saling berkorelasi. Hasil rancangan *inner model* dan *outer model* dapat dilihat pada **Gambar 4.20**.



Gambar 4. 20 Model PLS Vitalitas Kawasan Perdagangan Jasa di Kota Tua Ampenan

4.4.2 Evaluasi Model Pengukuran

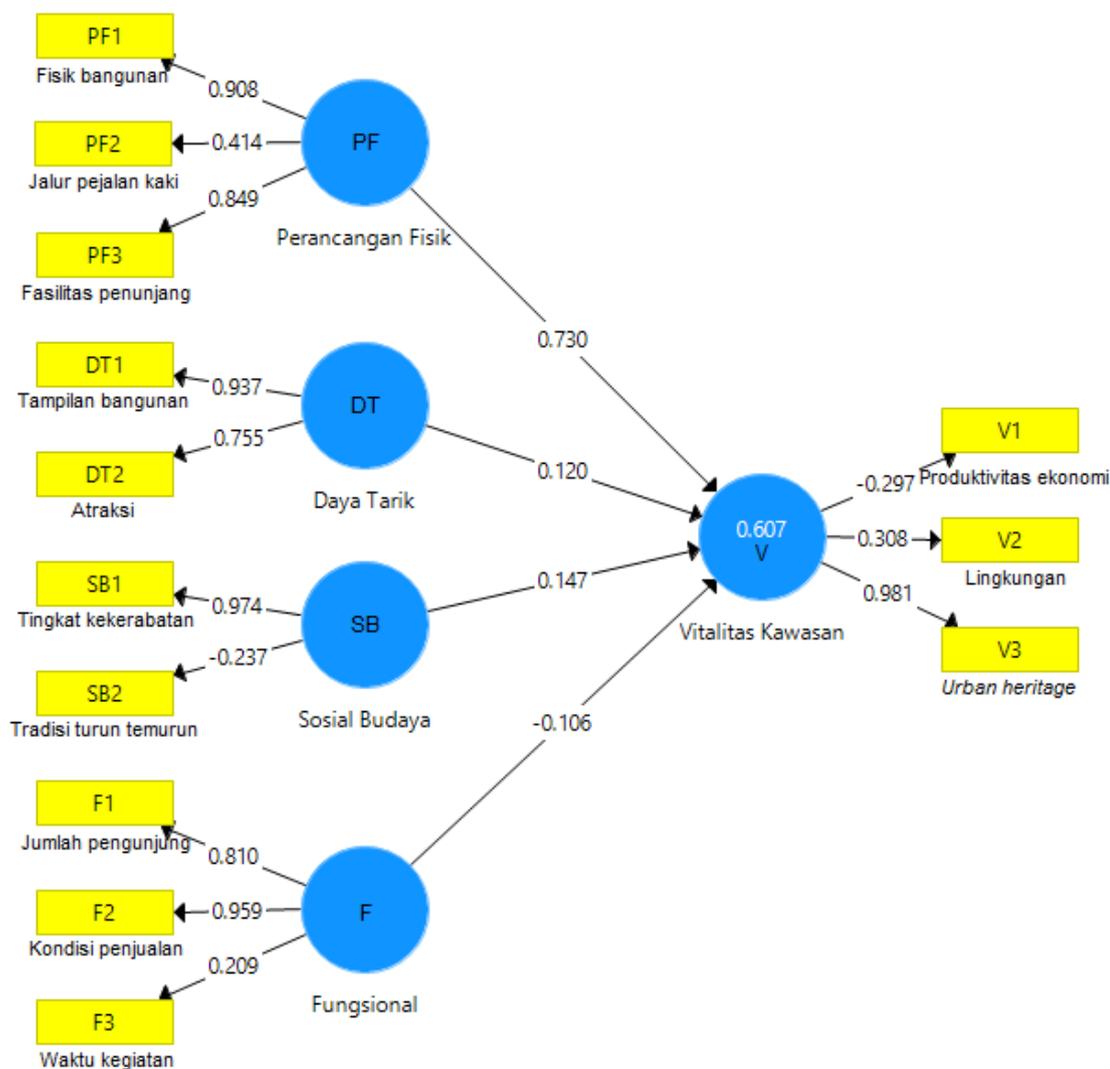
Model pengukuran dalam PLS disebut juga outer model. Outer model mendefinisikan bagaimana setiap indikator berhubungan dengan konstraknya (Ghazali, 2008). Evaluasi model pengukuran ini terdiri dari uji validitas, reliabilitas, dan signifikansi indikator dan konstruk yang terlibat.

A. Validitas Outer Model

Dalam uji validitas outer model terdapat dua faktor yang akan diamati, yaitu nilai *faktor loading* (*convergent validity*) dan nilai *cross loading* (*discriminant validity*). *Convergent validity* mengukur korelasi antara item pernyataan dengan konstruk dalam penelitian. Ukuran reflektif individual dikatakan berkorelasi jika $> 0,7$ dengan konstruk yang ingin diukur. Namun, untuk penelitian tahap awal dari pengembangan skala pengukuran nilai *factor loading* 0,5 – 0,6 dianggap cukup.

Pada tahap awal dilakukan pengujian data untuk mengetahui tingkat akurasi indikator dalam menjelaskan konstruk eksogen pada model menggunakan *factor loading*.

Berikut nilai *factor loading* untuk konstruk endogen beserta *factor loading* untuk tiap konstruk eksogennya berdasarkan diagram jalur model penelitian awal. Berikut nilai *factor loading* menggunakan diagram jalur PLS.



Gambar 4. 21 Nilai *Factor Loading* Menggunakan Diagram Jalur PLS

Nilai *factor loading* hanya melihat hubungan antar indikator dengan konstruk eksogen. Nilai *factor loading* yang $< 0,5$ harus dikeluarkan dari model dan dilakukan estimasi ulang nilai loading faktor.

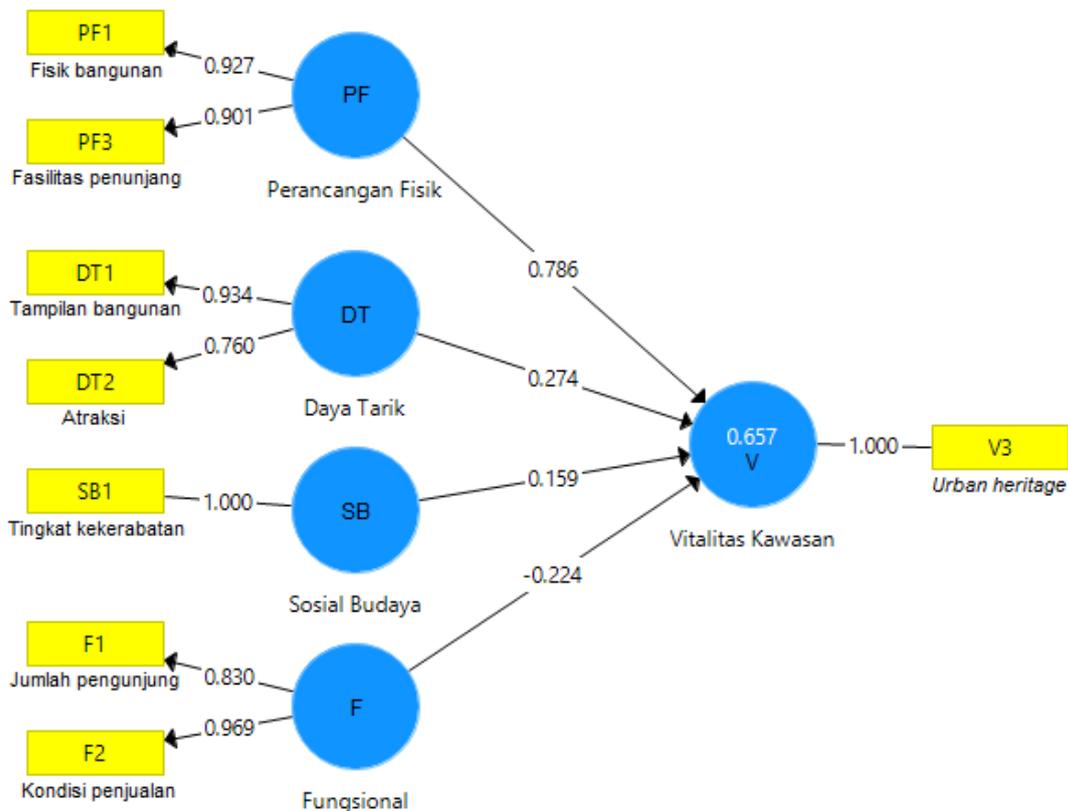
Tabel 4. 30 Nilai *Factor Loading* Konstruk Eksogen

Konstruk Eksogen	Kode Indikator	Factor Loading
Perancangan Fisik (PF)	PF1	0,908
	PF2	0,414
	PF3	0,849
Daya Tarik (DT)	DT1	0,937
	DT2	0,755
Sosial Budaya (SB)	SB1	0,974
	SB2	-0,237
Fungsional (F)	F1	0,810
	F2	0,959
	F3	0,209

Konstruk Eksogen	Kode Indikator	Factor Loading
Vitalitas Kawasan (V)	V1	-0,297
	V2	0,308
	V3	0,981

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.30**, terdapat lima indikator yang nilai *factor loading* $< 0,5$ yaitu PF2, SB2, F3, V1, dan V2. Indikator tersebut harus dikeluarkan dari model dan dilakukan estimasi ulang. Setelah dilakukan estimasi ulang dengan mengeluarkan indikator PF2, SB2, F3, V1, dan V2 tidak terdapat lagi indikator yang memiliki nilai *factor loading* $< 0,5$. Hasil estimasi ulang diagram jalur dapat dilihat pada **Gambar 4.22**.



Gambar 4. 22 Nilai *Factor Loading* Menggunakan Diagram Jalur PLS Setelah Re-estimasi

Tabel 4. 31 Nilai *Factor Loading* Konstruksi Eksogen

Konstruksi Eksogen	Kode Indikator	Factor Loading
Perancangan Fisik (PF)	PF1	0,927
	PF3	0,901
Daya Tarik (DT)	DT1	0,934
	DT2	0,760
Sosial Budaya (SB)	SB1	1,000
Fungsional (F)	F1	0,830
	F2	0,969
Vitalitas Kawasan (V)	V3	1,000

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Setelah dilakukan re-estimasi, hasilnya telah memenuhi *convergent validity* karena semua *factor loading* $> 0,5$. Dengan demikian, dapat disimpulkan *convergent validity* pada tiap konstruk adalah valid. Nilai *factor loading* yang tidak memenuhi persyaratan seperti

indikator jalur PF2, SB2, F3, V1, dan V2 mengindikasikan bahwa indikator tersebut memiliki korelasi yang lemah terhadap konstraknya (**Tabel 4.31**). PF2 sebagai indikator dari perancangan fisik yang diukur melalui kondisi jalur pejalan kaki memiliki korelasi lemah terhadap konstruk eksogen perancangan fisik. Begitu juga pada SB2 sebagai indikator yang diukur dari tradisi turun temurun juga memiliki korelasi lemah terhadap konstruk sosial budaya. F3 sebagai indikator yang diukur dari waktu kegiatan yang memiliki korelasi lemah terhadap konstruk fungsional. V1 dan V2 sebagai indikator yang diukur dari produktivitas ekonomi dan lingkungan memiliki korelasi yang lemah terhadap konstruk vitalitas kawasan. Selanjutnya, dilakukan pengolahan data terhadap nilai *discriminant validity* pada tiap konstruk sebagai berikut.

Tabel 4. 32 Uji Validitas Berdasarkan *Cross Loading* Tiap Konstruk

	PF	DT	SB	F	V
PF1	0,927	0,308	0,216	0,610	0,725
PF3	0,901	0,345	0,132	0,807	0,626
DT1	0,400	0,934	0,424	0,400	0,560
DT2	0,145	0,760	0,763	0,513	0,307
SB1	0,193	0,624	1,000	0,484	0,373
F1	0,490	0,637	0,565	0,830	0,295
F2	0,808	0,345	0,397	0,969	0,663
V3	0,742	0,539	0,373	0,593	1,000

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Tabel 4.32 menunjukkan bahwa setiap indikator memiliki nilai *factor loading* paling besar saat dihubungkan dengan konstruk endogennya dibandingkan ketika dihubungkan dengan konstruk endogen lainnya. Sebagai contoh, indikator PF1 dan PF3 memiliki *factor loading* yang tinggi saat dihubungkan dengan konstruk PF. Hal ini menunjukkan bahwa setiap indikator telah tepat untuk menjelaskan konstruk endogen masing-masing dan membuktikan bahwa berdasarkan *discriminant validity* semua indikator adalah valid.

B. Reliabilitas Outer Model

Tahapan selanjutnya adalah pengujian konsistensi pengukuran (reliabilitas) dengan *Average Variance Extract* (AVE) dan *Composite Reliability* (CR). Reliabilitas tinggi menunjukkan bahwa indikator-indikator mempunyai konsistensi tinggi dalam mengukur konstruk latennya. Reliabilitas dapat diketahui melalui nilai *Composite Reliability* (CR) dan *Average Variance Extracted* (AVE). *Composite reliability* dikatakan baik bila memiliki nilai $\geq 0,7$. Nilai AVE dikatakan baik bila memiliki nilai $\geq 0,5$ (Ghazali, 2008). Data hasil pengujian AVE dan CR ditunjukkan pada **Tabel 4.33**.

Tabel 4. 33 Nilai Reliabilitas Konstruk Eksogen terhadap Konstruk Endogen

Konstruk Eksogen	Average Variance Extract (AVE) $\geq 0,5$	Composite Reliability (CR) $\geq 0,7$	Kesimpulan
Perancangan Fisik (PF)	0,836	0,911	Reliabilitas Baik
Daya Tarik (DT)	0,725	0,839	Reliabilitas Baik
Sosial Budaya (SB)	1,000	1,000	Reliabilitas Baik
Fungsional (F)	0,814	0,897	Reliabilitas Baik
Vitalitas Kawasan (V)	1,000	1,000	Reliabilitas Baik

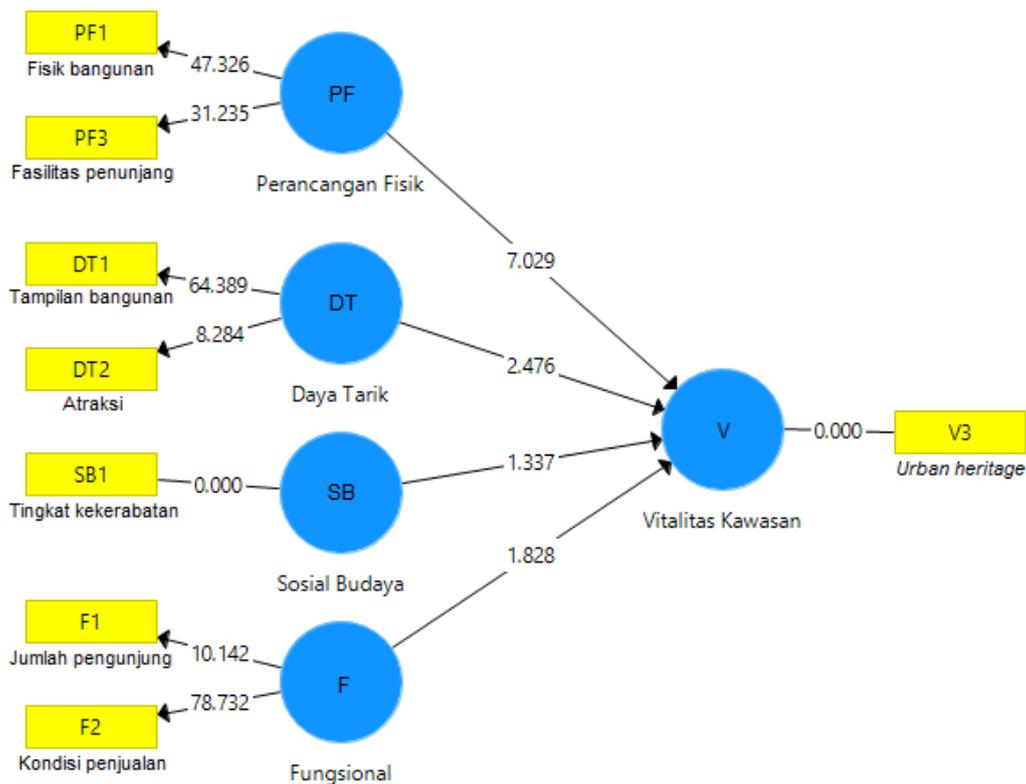
Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.33**, dapat disimpulkan bahwa semua variabel teramati valid mengukur variabel latennya, dan reliabilitas model pengukurannya juga baik. Hal ini menunjukkan bahwa indikator reliable dalam menyusun konstruk eksogen.

C. Signifikansi Outer Model

Setelah dilakukan uji validitas dan reliabilitas, maka didapatkan hasil bahwa data yang digunakan dalam penelitian sudah valid dan reliable. Tahap pengujian berikutnya adalah signifikansi antara konstruk eksogen dan konstruk endogen.

Signifikansi outer model dapat diketahui dengan melakukan bootstrapping. Hasil bootstrapping dapat dilihat pada **Gambar 4.23**. Signifikansi indikator penyusun endogen dapat dilihat dari nilai t statistic. Apabila t-value $>$ t table, maka semua indikator dapat signifikan mengatur konstruk endogen. Nilai t table untuk *degree of freedom* = 95 dan $\alpha = 0,05$ adalah 1,985. Nilai t statistik masing-masing indikator dapat dilihat pada **Tabel 4.33**.



Gambar 4. 23 Path Diagram T-value pada Model Penelitian

Tabel 4. 34 Signifikansi Outer Model

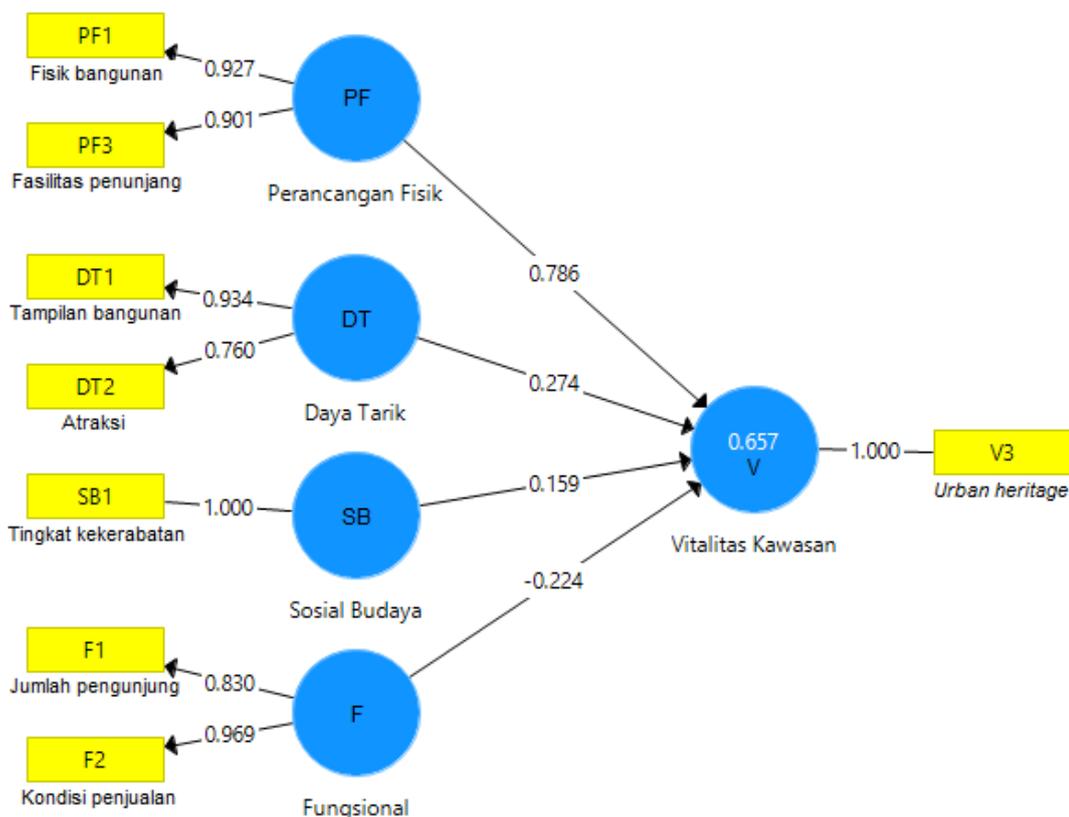
	Original Sampel (O)	Sampel Mean (M)	Standar Deviation (STDEV)	Standar Error (STERR)	T statistic > 1,985	Uji Signifikansi
PF1 < - PF	0,927	0,927	0,020	0,020	47,326	Signifikan
PF3 < - PF	0,901	0,901	0,029	0,029	31,235	Signifikan
DT1 < - DT	0,934	0,938	0,015	0,015	64,389	Signifikan
DT2 < - DT	0,760	0,743	0,092	0,092	8,284	Signifikan
SB1 < - SB	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000	Tdk Signifikan
F1 < - F	0,830	0,820	0,082	0,082	10,142	Signifikan
F2 < - F	0,969	0,970	0,012	0,012	78,732	Signifikan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.34**, ada beberapa indikator yang tidak signifikan terhadap konstruk eksogen, indikator tersebut adalah indikator SB1. Indikator tersebut memiliki nilai t statistic < 1,985.

4.4.3 Evaluasi Model Struktural (Inner Model)

Setelah dilakukan pengujian model struktural, maka selanjutnya dilakukan evaluasi model struktural untuk melihat kecocokan antar konstruk dalam model struktural. Model struktural dievaluasi dengan menggunakan R^2 untuk konstruk dependen, nilai koefisien path atau t-value tiap path untuk uji signifikansi antar konstruk dalam model struktural. Semakin tinggi nilai R^2 maka semakin baik model prediksi dari model penelitian yang dijukan (Jogiyanto, 2009).



Gambar 4. 24 Hasil Running PLS Algorithm

Uji *inner model* dapat dilakukan dengan menghitung nilai Q-Square dengan rumus sebagai berikut (**Persamaan 4-1**). Menurut Chin (1998) dalam Ghozali (2008), nilai $Q^2 > 0$ menunjukkan model mempunyai *predictive relevance* dan jika $Q^2 < 0$ menunjukkan bahwa model kurang memiliki *predictive relevance*.

$$Q^2 = 1 - (1 - R^2)$$

$$Q^2 = 1 - (1 - 0,657)$$

$$Q^2 = 0,657 \quad (4-1)$$

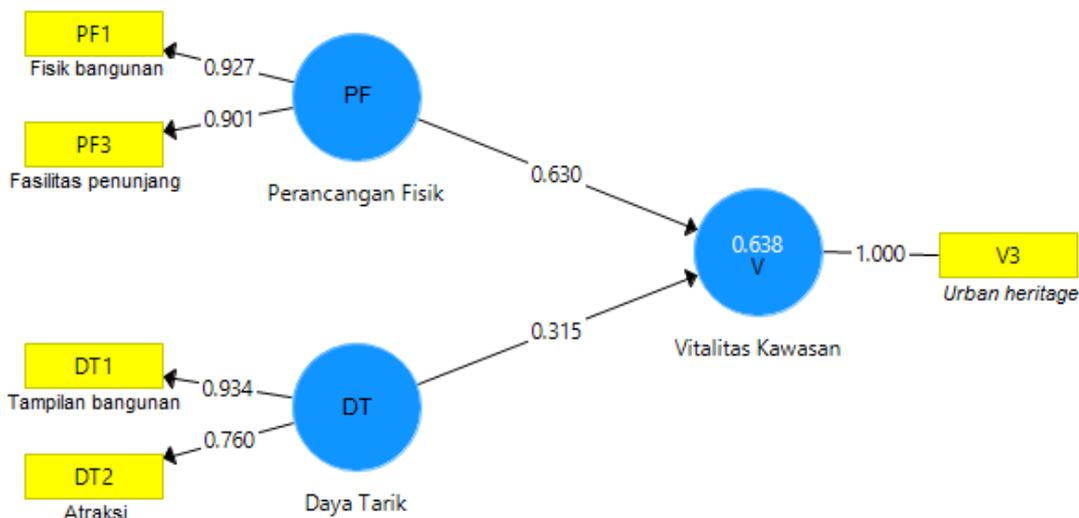
Berdasarkan perhitungan, nilai Q-Square untuk vitalitas kawasan perdagangan jasa mendekati nilai 1, yakni 0,657, sehingga dapat dinyatakan model struktural fit dengan data. Artinya model struktural mampu mencerminkan realitas dan fenomena di lapangan dan dapat dinyatakan valid. Menurut Chin (1998) dalam Ghozali (2008), nilai R-Square sebesar 0,67 (kuat), 0,33 (moderate), dan 0,19 (lemah). Nilai R^2 termasuk dalam kategori moderate dengan nilai 0,657, sehingga tidak diperlukan adanya penambahan jalur pada model tersebut. Selanjutnya adalah melihat nilai signifikansi pada masing-masing variabel dan indikator.

Tabel 4. 35 Tabel Signifikansi Inner Model

	Original Sampel (O)	Sampel Mean (M)	Standar Deviation (STDEV)	Standar Error (STERR)	T statistic > 1,985	Uji Signifikansi
PF -> V	0,786	0,770	0,112	0,112	7,029	Signifikan
DT -> V	0,274	0,274	0,111	0,111	2,476	Signifikan
SB -> V	0,159	0,151	0,119	0,119	1,337	Tdk Signifikan
F -> V	-0,224	-0,198	0,123	0,123	1,828	Tdk Signifikan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan **Tabel 4.35**, ada dua hubungan yang tidak signifikan yaitu hubungan sosial budaya ke vitalitas kawasan dan hubungan fungsional ke vitalitas kawasan, yang masing-masing memiliki nilai t-statistik $< 1,985$. Oleh karena itu, dalam pengujian model dapat dilakukan *trimming theory*, yaitu membuang jalur yang tidak signifikan (Effendi, 2015). Menurut Ridwan (2008), *trimming theory* adalah model yang digunakan untuk memperbaiki suatu model struktur analisis jalur dengan cara mengeluarkan dari model variabel eksogen yang koefisien jalurnya tidak signifikan. Langkah selanjutnya adalah menyusun model struktural dengan menghilangkan variabel yang tidak signifikan pada model sebelumnya, yakni variabel sosial budaya. Hasil rancangan *inner model* dan *outer model* dapat dilihat pada **Gambar 4.25**.



Gambar 4. 25 Model struktural setelah melakukan *trimming theory*

Uji *inner model* dapat dilakukan dengan menghitung nilai Q-Square dengan rumus sebagai berikut (**Persamaan 4-2**). Menurut Chin (1998) dalam Ghozali (2008), nilai $Q^2 > 0$ menunjukkan model mempunyai *predictive relevance* dan jika $Q^2 < 0$ menunjukkan bahwa model kurang memiliki *predictive relevance*.

$$Q^2 = 1 - (1 - R^2)$$

$$Q^2 = 1 - (1 - 0,638)$$

$$Q^2 = 0,638 \tag{4-2}$$

Berdasarkan perhitungan, nilai Q-Square untuk vitalitas kawasan perdagangan jasa mendekati nilai 1, yakni 0,638, sehingga dapat dinyatakan model struktural fit dengan data. Artinya model struktural mampu mencerminkan realitas dan fenomena di lapangan dan dapat dinyatakan valid. Menurut Chin (1998) dalam Ghozali (2008), nilai R-Square sebesar 0,67 (kuat), 0,33 (moderate), dan 0,19 (lemah). Nilai R^2 termasuk dalam kategori moderate dengan nilai 0,638, sehingga tidak diperlukan adanya penambahan jalur pada model tersebut. Selanjutnya adalah melihat nilai signifikansi pada masing-masing variabel dan indikator.

Tabel 4. 36 Tabel Signifikan Inner Model Setelah Melakukan *Trimming Theory*

	Original Sampel (O)	Sampel Mean (M)	Standar Deviation (STDEV)	Standar Error (STERR)	T statistic > 1,985	Uji Signifikansi
PF - > V	0,630	0,635	0,048	0,048	13,182	Signifikan
DT - > V	0,315	0,315	0,077	0,077	4,106	Signifikan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Tabel 4.36 menunjukkan hubungan signifikan terbesar terdapat pada aspek perancangan fisik (PF) terhadap vitalitas kawasan (V) dengan nilai 13,182, sehingga kedua aspek tersebut memiliki pengaruh dan kesamaan yang cukup besar. Semakin baik kondisi

perancangan fisik maka akan mempengaruhi membaiknya kondisi vitalitas kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan.

Tahapan selanjutnya adalah melihat hasil uji pada outer model, dengan tujuan untuk mengetahui indikator mana saja yang memiliki hubungan signifikan.

Tabel 4. 37 Hasil Uji Outer Model Setelah Melakukan *Trimming Theory*

	Original Sampel (O)	Sampel Mean (M)	Standar Deviation (STDEV)	Standar Error (STERR)	T statistic > 1,985	Uji Signifikansi
PF1 < - PF	0,927	0,927	0,020	0,020	47,372	Signifikan
PF3 < - PF	0,901	0,899	0,031	0,031	29,513	Signifikan
DT1 < - DT	0,934	0,938	0,013	0,013	70,017	Signifikan
DT2 < - DT	0,760	0,752	0,083	0,083	9,121	Signifikan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Tabel 4.37 merupakan hasil uji hipotesis pada outer model. Indikator PF1 (47,372) dan PF3 (29,513) berpengaruh signifikan terhadap variabel perancangan fisik (PF), artinya kondisi perancangan fisik dapat dicerminkan oleh kondisi fisik bangunan dan kondisi fasilitas penunjang. Semakin baik kondisi fisik bangunan dan semakin baik kondisi fasilitas penunjang maka semakin baik pula perancangan fisiknya. DT1 (70,017) dan DT2 (9,121) berpengaruh signifikan terhadap variabel daya tarik (DT), artinya kondisi daya tarik dapat dicerminkan oleh kondisi tampilan bangunan dan atraksi. Semakin baik kondisi tampilan bangunan dan atraksi maka daya tarik kawasan akan semakin tinggi.

Berdasarkan model akhir penelitian, diketahui bahwa perancangan fisik (PF) dan daya tarik (DT) memiliki pengaruh secara langsung terhadap vitalitas kawasan (V). Hal ini dapat dilihat pada nilai signifikansi masing-masing indikator yang memiliki nilai > 1,985. Oleh karena itu, untuk meningkatkan kondisi vitalitas kawasan perdagangan dan jasa di Kota Tua Ampenan diperlukan aspek perancangan fisik (PF) dan daya tarik (DT). Kondisi *urban heritage* (V3) dapat ditingkatkan apabila kondisi struktur bangunan (PF1) tidak banyak mengalami perubahan dan dilengkapi dengan fasilitas (PF3) yang menunjang kawasan. Begitu pula dengan kondisi tampilan bangunan (DT1) dan atraksi (DT2) yang menarik akan meningkatkan kondisi vitalitas kawasan (V) dari aspek *urban heritage* (V3). Hal tersebut sesuai dengan kondisi eksisting, di mana kondisi fisik bangunan pada kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan memiliki keaslian/keutuhan bangunan sekitar >40% - 60% dengan persentase 42,47% dan fasilitas penunjang yang kurang tersedia, seperti tidak adanya tempat sampah, tempat duduk, pos keamanan, dan sebagainya. Pada tampilan bangunan yang dilihat dari fasade bangunan dianggap kurang menarik dan atraksi yang ada juga memiliki daya tarik yang sedang. Hal ini dikarenakan bangunan pada kawasan ini sudah banyak mengalami perubahan sehingga ciri khas fasade bangunan lama

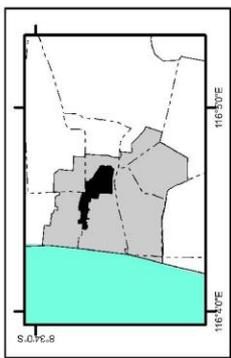
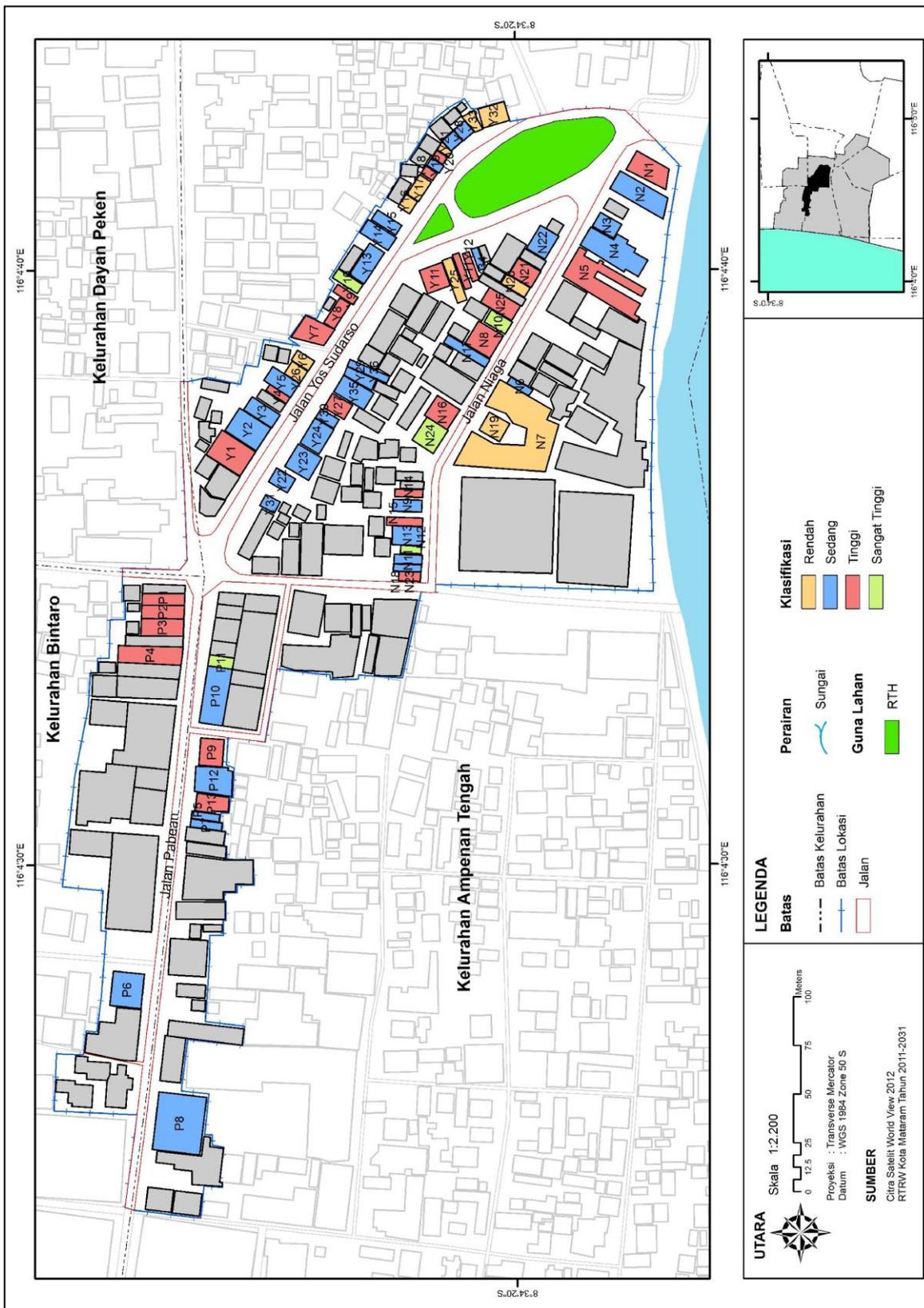
sudah mulai hilang, terutama di Jalan Yos Sudarso. Sehingga daya tarik dari aspek atraksi hanya terdapat pada Jalan Niaga dan Jalan Pabean saja. Apabila kondisi fisik bangunan dapat ditingkatkan dengan memperbaiki dan mengembalikan bentuk bangunan kuno, serta meningkatkan daya tarik dengan mempertahankan fasade dan gaya arsitektur yang ada maka akan dapat meningkatkan pula aspek *urban heritage* dalam hal pelestarian bangunan kuno. Selain itu, apabila kawasan ini dilengkapi dengan fasilitas yang menunjang tentunya akan menghidupkan kawasan dan menarik pengunjung untuk datang ke kawasan perdagangan jasa di Kota Tua Ampenan.

Perbaikan yang direkomendasikan pada kawasan perdagangan jasa Kota Tua Ampenan adalah struktur bangunan, fasilitas perdagangan, tampilan bangunan, dan atraksi (**Tabel 4.38**).

Tabel 4. 38 Rekomendasi terkait Vitalitas Kawasan

Prioritas	Aspek	Indikator yang Dipertimbangkan	Penjabaran Rekomendai
1	Perancangan Fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengupayakan pelestarian bangunan kuno, yakni tindakan preservasi pada bangunan dengan potensial sangat tinggi, konservasi pada bangunan potensial tinggi, rehabilitasi pada bangunan potensial sedang, dan rekonstruksi pada bangunan potensial rendah (Gambar 4.26).
		<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas penunjang 	<ul style="list-style-type: none"> • Penataan fasilitas penunjang dengan desain yang dapat mewakili karakter lokal lingkungan sehingga memiliki kualitas estetika yang baik. • Pengadaan fasilitas tempat sampah pada masing-masing koridor Jalan Niaga, Jalan Yos Sudarso, dan Jalan Pabean. Peletakan tempat sampah diatur dengan jarak antar tempat sampah yaitu 20 meter. Tempat sampah didesain dengan membedakan sampah organik dan sampah non organik. • Pengadaan tempat duduk pada kawasan perdagangan jasa, dengan jarak antar tempat duduk yaitu 10 meter.
2	Daya Tarik	<ul style="list-style-type: none"> • Tampilan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Mempertahankan bentuk fasade bangunan, dengan tidak mengubah bentuk pintu, jendela, maupun atap pada bangunan sehingga tetap mencirikan bangunan kuno (Gambar 4.27). <ul style="list-style-type: none"> - Pada Jalan Niaga dapat menerapkan fasade bangunan dengan material pintu kayu, dengan jendela berbentuk persegi panjang, dan terdapat <i>arcade</i> pada depan bangunan - Pada Jalan Yos Sudarso dapat menerapkan fasade bangunan dengan material pintu besi. - Pada Jalan Pabean dapat menerapkan fasade bangunan dengan material pintu

Prioritas	Aspek	Indikator yang Dipertimbangkan	Penjabaran Rekomendasi
		<ul style="list-style-type: none"> • Atraksi 	<p>kayu dan jendela berbentuk persegi panjang dengan material kayu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mempertahankan ciri khas arsitektur bangunan kuno pada masing-masing koridor, terutama pada bangunan yang termasuk dalam kategori tinggi dan sangat tinggi (Gambar 4.28) <ul style="list-style-type: none"> - Arsitektur bangunan kolonial pada Jalan Niaga - Arsitektur bangunan cina dan arsitektur campuran kolonial cina pada Jalan Pabean dan Jalan Yos Sudarso.



LEGENDA

Batas

- Batas Kelurahan
- Batas Lokasi
- Jalan

Perairan

- Sungai

Guna Lahan

- RTH

Klasifikasi

- Rendah
- Sedang
- Tinggi
- Sangat Tinggi

UTARA

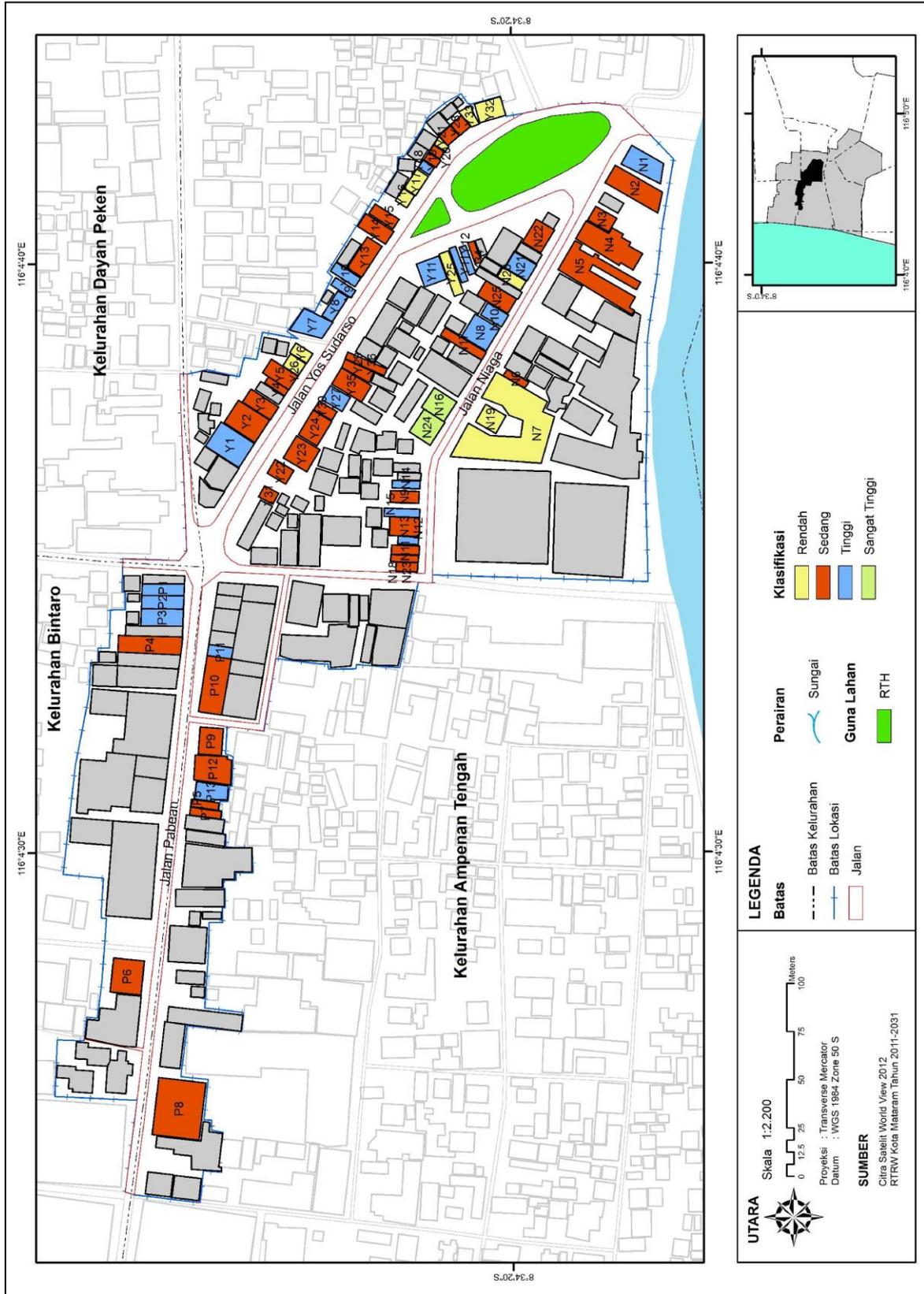
Skala 1:2.200

Meters
0 12.5 25 50 75 100

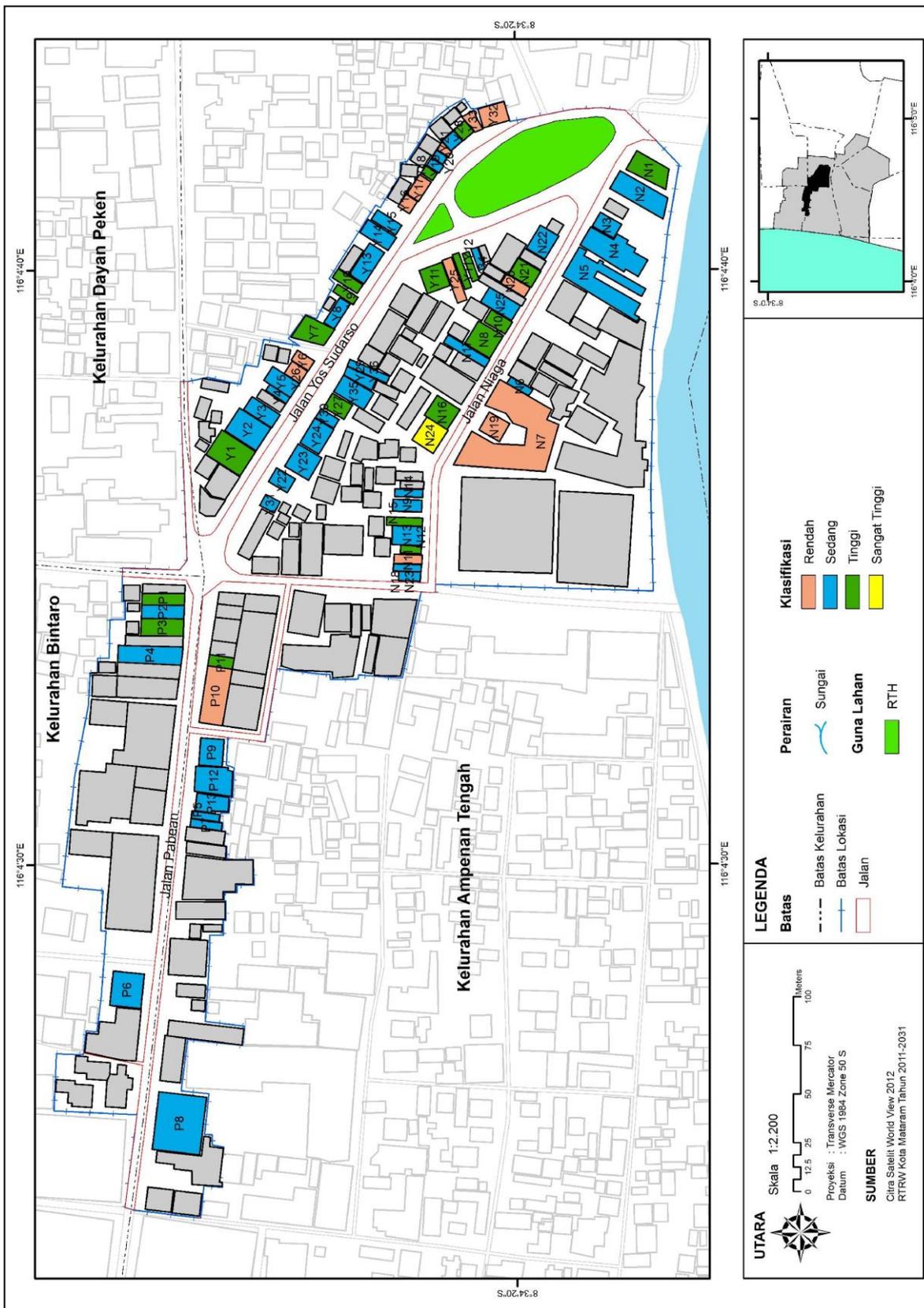
Proyeksi : Transverse Mercator
Datum : WGS 1984 Zone 50 S

SUMBER
Citra Satelit World View 2012
RTRW Kota Mataram Tahun 2011-2031

Gambar 4.26 Hasil Overlay Fisik Bangunan terhadap Urban Heritage



Gambar 4.27 Hasil Overlay Tampilan Bangunan terhadap Urban Heritage



Gambar 4.28 Hasil Overlay Atraksi terhadap *Urban Heritage*

“Halaman ini sengaja untuk dikosongkan”