

Transformasi Stadion Olah Raga KONI di Kawasan Perdagangan Kota Jambi

Denny Iwan Setyawan¹

¹ Magister Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta
Email: deone.setyawan@gmail.com / iwands90@yahoo.com

ABSTRAK

Stadion KONI berada di tengah kawasan perdagangan, berdekatan dengan pusat kota lama Jambi. Sebagai bagian kawasan strategis ekonomi kota, kawasan ini menghadapi permasalahan kemunduran pusat kota, *underdeveloped land*, *underutilized property*, *minor used only property* dan eksistensi stadion yang masih dibutuhkan warga sebagai sarana olah raga dan ruang sosial. Juga keberadaan kantong-kantong permukiman lama yang masih bertahan. Maka yang menjadi permasalahan, adalah bagaimana mempertemukan beragam tuntutan tersebut pada kawasan stadion yang telah menjadi identitas kawasan ini. Selanjutnya bagaimana stadion tersebut bisa bertransformasi secara fungsi untuk memenuhi kebutuhan programatik yang baru dalam permasalahan kawasan yang ada. Untuk dijawab melalui suatu penelitian deskriptif kualitatif dengan melihat morfologi kawasan saat ini dan potensi proyeksi pengembangan kawasan Stadion KONI di masa depan. Kajian literatur dilakukan untuk mendapatkan landasan teori yang bisa dipergunakan. Juga didukung kajian preseden pada permasalahan yang serupa. Dari kajian dirumuskan simpulan suatu model desain arsitektur urban yang bisa memenuhi dan menjawab permasalahan. Pendekatan desain kawasan *mixed-use* dianggap bisa memenuhi ragam tuntutan dan fungsi. Juga diusulkan suatu solusi terkait transformasi permukiman yang ada pada kawasan. Secara arsitektur dirancang untuk bisa menyelaraskan dengan nilai ekonomi lahan dengan desain bangunan vertikal namun memberikan gradasi skala yang memberi penghargaan pada skala kawasan hunian sekitar dan tentunya pada aspek sosial humanisme-nya yang tetap memberi ruang komunal komunitas eksisting dengan peluang pengembangannya. Sekaligus juga memberi solusi permasalahan lingkungan.

Kata Kunci: *transformasi fungsi, stadion olah raga KONI, kawasan perdagangan, kota Jambi.*

ABSTRACT

KONI Stadium is in the middle of the commercial area, adjacent to the old city center of Jambi. As part of the city's strategic economic area, this area is facing the problems of the decline of the city center, underdeveloped land, underutilized property, minor used only property and the existence of a stadium which is still needed by residents as a sports facility and social space. There are also pockets of old settlements that still survive. So, the problem is how to meet these various demands in the stadium area which has become the identity of this region. Furthermore, how can the stadium be transformed functionally to meet new programmatic needs in terms of existing regional problems. To be answered through a qualitative descriptive study by looking at the current morphology of the area and the projected potential for the development of the KONI Stadium area in the future. Literature review was conducted to obtain a theoretical basis that can be used. It is also supported by precedent studies on similar issues. From the study, conclusions were formulated on an urban architectural design model that could meet and answer problems. The mixed-use area design approach is considered capable of meeting a variety of demands and functions. Also proposed a solution related to the transformation of existing settlements in the area. Architecturally, it is designed to be in harmony with the economic value of the land by a vertical building design but provides a gradation of scale that gives respect to the scale of the surrounding residential area and of course to the social humanism aspect which still provides communal space for the existing community with development opportunities. It also provides solutions to environmental problems.

Key words: *transform function, KONI sport stadium, comercial area, Jambi city.*

Submitted:	Reviewed:	Revised	Published:
14 Feb 2023	28 Mei 2023	10 Jun 2023	11 Jun 2023

PENDAHULUAN

Kota pada umumnya berkembang dari suatu kawasan sebagai cikal bakal lalu meluas ke sekelilingnya. Kawasan tersebut dalam perkembangannya kemudian akan dikenali sebagai pusat kota lama. Di masa lalu hanya sedikit kota yang benar-benar direncanakan sedari awal untuk menjadi suatu kota besar. Atau setidaknya tidak hingga ukuran yang bisa dijumpai di saat ini. Rancangan awalnya dipersiapkan sebagai kota pada suatu wilayah yang terbatas, sehingga fasilitas-fasilitas perkotaannya diletakkan pada satu hamparan wilayah tersebut. Baik itu fasilitas pemerintahan, perdagangan, kesehatan, militer maupun sosial, dimana termasuk di dalamnya fasilitas olah raga. Ketika kemakmuran meningkat, kota berkembang sedemikian pesat hingga terjadi pergeseran peruntukan dari yang semula direncanakan, baik secara terencana maupun tidak. Dalam perkembangan demikian suatu fasilitas bisa menjadi berada pada lingkungan peruntukan yang tidak lagi tepat. Tentu hal ini memunculkan permasalahan terkait keselarasan dengan fungsi kawasan terlebih dengan munculnya tuntutan-tuntutan baru pada kawasan sesuai kebutuhan dan strategi pengembangan kota.

Situasi di atas terjadi juga pada Stadion KONI yang berada di Kota Jambi. Stadion yang berada di bagian pusat kota Jambi ini, kini terkurung di tengah kawasan perdagangan dan bisnis. Sebagai fasilitas yang telah menjadi bagian identitas kota, bahkan dapat dikatakan menjadi landmark kawasan ini, berada dalam kawasan strategis ekonomi dalam rencana tata ruang wilayah kota Jambi (Perda-Kota-Jambi-No.9-Th-2013.Pdf, 2013). Hal lain yang terlihat dalam blok kawasan Stadion KONI ini masih dijumpai lahan yang belum optimal dikembangkan. Masih dijumpai ruang-ruang kosong yang tak dimanfaatkan atau sebagai ruang-ruang negatif. Sementara pada sisi luar blok kawasan sebagian telah dipenuhi oleh ruko-ruko yang rapat. Sehingga terbentuk kantong-kantong ruang sisa yang terabaikan, seperti apa yang dinamakan oleh Roger Trancik sebagai *lost space* (Trancik, 1986). Atau dalam konteks ekonomi bisa dikatakan sebagai *underdeveloped land* (Development Lab, 2009). Dan hal tersebut

diperburuk dengan adanya fenomena berupa ruko-ruko yang kosong (*vacant building*) ataupun tak dimanfaatkan secara optimal (*minor used only*).

Sebagai stadion dengan beberapa fasilitas cabang olah raga lain di sekelilingnya, baik yang terbuka maupun tertutup, saat ini masih berfungsi. Termasuk juga ruang publik di depan stadion yang masih menjadi tempat berkumpul warga untuk aktivitas olah raga maupun kegiatan sosial lainnya. Namun kondisi stadion dan fasilitas olah raga lainnya tersebut saat ini sudah menurun kualitas dan tidak sesuai dengan standar-standar fasilitas olah raga terkini. Sementara kebutuhan sarana oeh raga di pusat kota, terlebih karena berdekatan juga dengan kawasan permukiman masih sangat dibutuhkan. Juga mengingat fakta keterbatasan sarana olah raga yang ada di Kota Jambi.

Jika melihat Stadion KONI sebagai elemen arsitektur kota, maka bangunan ini juga sebagai *primary element*. Mengingat bangunan ini telah memiliki makna khusus bagi urban (Rossi, 1982). Bukan sekedar *ordinary fabric*. Maka hal ini memperkuat perlunya mempertahankan Stadion KONI sebagai bagian kawasan urban ini di Kota Jambi.

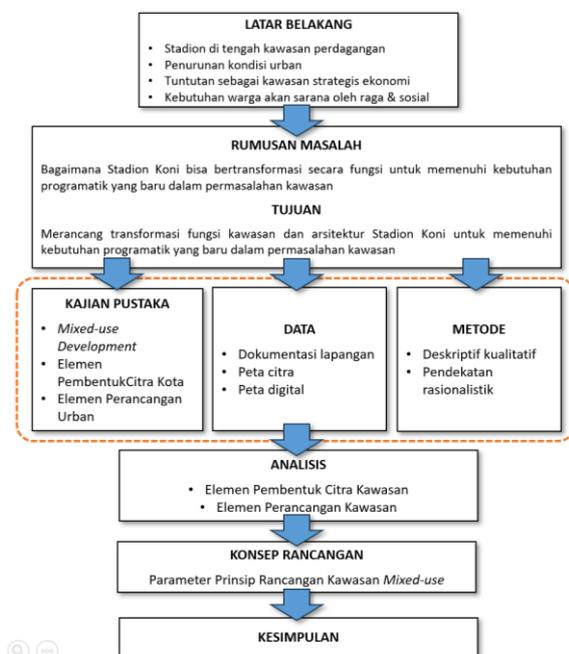
Begitupun jika dilihat dari sisi kebutuhan ruang publik di dalam kota. Pada kawasan pusat kota ini tidak lagi memiliki ruang publik yang representatif, akibat ruang-ruang terbuka yang telah dikonversi menjadi kawasan terbangun. Lebih luas lagi karena pada dasarnya pada skala kota pun, Kota Jambi masih membutuhkan banyak ruang terbuka publik. Tak hanya ruang terbuka sebagai ruang publik, kebutuhan untuk peruntukan ruang terbuka hijau, pun sangat dibutuhkan.

Sehingga permasalahan yang dijumpai di sini adalah bagaimana mempertahankan fasilitas olah raga Kawasan Stadion KONI, yang sangat dibutuhkan warga kota dan telah menjadi identitas kawasan dalam kondisi kawasan pusat kota yang padat dan telah berkembang menjadi kawasan perdagangan saat ini. Selanjutnya bagaimana mempertemukan tuntutan akan peran secara ekonomi dalam kaitannya sebagai bagian dari kawasan strategis ekonomi kota sekaligus keselarasan akan nilai ekonomi lahan sebagi

properti dengan tingkat nilainya. Juga bagaimana mempertemukan fungsi semula sebagai fasilitas olah raga dan ruang publik dengan fungsi perdagangan dan bisnis di sekitarnya. Termasuk dengan kawasan permukiman yang ada di dalam blok kawasan maupun di kawasan di sekelilingnya.

Dengan demikian yang menjadi tujuan penelitian ini pun dapat dirumuskan, yaitu untuk memperoleh suatu rancangan tata ruang kota yang memungkinkan Kawasan Stadion KONI ini dapat tetap dipertahankan sekaligus lebih berdaya guna dalam lingkup strategi pengembangan ekonomi kawasan maupun keselarasan dengan fungsi-fungsi lain yang ada.

Secara garis besar alur penelitian dapat digambarkan dalam bagan sebagai berikut:



Gambar 1. Bagan Alur Penelitian

STUDI LITERATUR

Dengan adanya beragam fungsi yang berada dalam satu kawasan, baik fungsi utama olah raga, komersial dan permukiman serta fasilitas pendukung lainnya, tentu pengembangan kawasan yang bersifat campuran menjadi suatu yang tak terhindarkan tanpa bertentangan dengan rencana tata ruang pada kawasan. Pendekatan pengembangan kawasan *mixed-use* menjadi pilihan untuk menciptakan kawasan yang secara sosial dan ekonomi sesungguhnya bernilai tinggi

sehingga lahan yang ada di pusat kota ini menjadi benar-benar dimanfaatkan secara optimal.

Sehingga selanjutnya perlu dikaji prinsip-prinsip terkait pengembangan kawasan *mixed-use* ini untuk mendapatkan rumusan yang tepat untuk bisa diterapkan pada kawasan. Beberapa prinsip yang dituliskan dalam buku *Commercial and Mixed-Use Development: Code Handbook*, (Terry Brandt et al., 1999) dijumpai beberapa prinsip sebagai berikut:

- Pengembangan kawasan yang kompak (*compact development*).
- Penerapan tataguna lahan bercampur (*mixed landuse*).
- Kemudahan aksesibilitas bagi pedestrian yang aman dan nyaman.
- Adanya koneksi jaringan jalan terpadu (*integrated street connection*) yang efisien untuk beragam bentuk layanan transportasi.
- Keamanan lingkungan dan pencegahan kejahatan.
- Penciptaan dan perlindungan ruang publik.
- Sistem perpustakaan yang efisien dalam kebutuhan dan penggunaan lahan.
- Bangunan dalam kawasan yang *Human Scale Building Design*.

Dalam mengembangkan kawasan eksisting terlebih yang telah memiliki identitas kuat bagi urban, tak terelakkan mesti mengenali citra dari kawasan urban ini. Mengacu kepada teori Kevin Lynch (Lynch, 1960) mengenai elemen pembentuk citra kota, dapat dikenali sebagai:

- Path* berupa jalur dalam suatu kota, yang merupakan elemen paling penting (Tauhid, 2021).
- Nodes* atau simpul dimana arah dan aktivitas bertemu.
- Landmark* sebagai titik pedoman obyek fisik.
- District* atau kawasan-kawasan dalam suatu kota.
- Edge* yang merupakan tepian atau pembatas dua kawasan.

Berangkat dari pembentukan citra kawasan yang tak terlepas dari identitasnya maka disamping aspek fisik di atas juga melibatkan aspek aktivitas dan fungsi, sebagaimana diungkapkan Garnham (PSUD, 2021). Oleh karenanya diperlukan juga kajian yang menyeluruh pada aspek-aspek yang bertautan

tersebut pada kawasan. Dalam hal ini dilakukan dengan analisis elemen perancangan kota dari Hamid Shirvani (Shirvani, 1985) yang meliputi:

- a. *Landuse* (tata guna lahan).
- b. *Building Form and Massing* (bentuk dan massa bangunan).
- c. *Circulation and Parking* (Sirkulasi dan Parkir).
- d. *Open Space* (ruang terbuka publik).
- e. *Pedestrian Ways* (jalur pedestrian).
- f. *Activity Support* (pendukung aktivitas).
- g. *Signage* (penanda).
- h. *Preservation* (perlindungan bagi bangunan bersejarah).

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan bentuk penelitian rasionalistik melalui metode deskriptif kualitatif. Dalam metode ini teori keilmuan diambil sesuai permasalahan yang dijumpai untuk menjadi panduan dalam penelitian. Dimulai dari pengambilan data yang sesuai kebutuhan analisis mengacu pada parameter-parameter teoritik yang dipergunakan.

Berangkat dari dasar-dasar teoritis, maka perlu didalami permasalahan di kawasan dengan baik. Lebih lanjut akan dilakukan analisis terhadap data-data yang diperoleh di lapangan tersebut dengan pisau bedah dan panduan perspektif teoritik yang sesuai. Fakta di lapangan dianalisis sesuai dengan kebutuhan dan tujuan penelitian. Oleh karenanya dipergunakan aspek-aspek yang diungkapkan oleh Shirvani (1985) sebagai elemen perancangan kota. Telaah pada data lapangan sesuai komponen tersebut diharapkan akan memberi hasil simpulan yang bermanfaat dan terarah sesuai dengan tujuan penelitian. Dari hasil analisis tersebut kawasan akan dikembangkan dengan penekanan sesuai elemen-elemen di atas yang menunjang kawasan sesuai tujuan penelitian.

Di samping itu, terkait kepada identitas kawasan dan upaya membuat citra baru pada kawasan sesuai dasar identitas sekaligus potensi fisik kawasan, maka diperlukan juga analisis citra kawasan dengan dasar teori dari Kevin Lynch (Lynch, 1960). Melalui analisis diharapkan rumusan konsep rancangan kawasan yang dikembangkan bisa mengungkapkan citra yang

kuat sehingga menunjang terhadap pembaharuan citra pusat kota yang mulai menua atau mengalami stagnasi sebagai kawasan olah raga sekaligus perdagangan.

Di sisi lain dalam penelitian ini, secara spasial perlu ditegaskan batasan-batasannya. Sehingga penelitian menjadi lebih fokus dan tertangani dengan baik. Batasan spasial penelitian ditentukan pada satu blok besar kawasan yang mana di dalamnya terdapat Stadion KONI dan fasilitas olah raga lainnya. Dan ditambahkan dengan 1 blok yang berada di sisi selatan yang menghadap ke Jalan Gatot Subroto. Penambahan blok di sisi selatan ini dimaksudkan untuk bisa memberikan akses dan pengenalan kepada keberadaan kawasan yang berada di sisi dalam dengan lebih baik.

Sebagaimana terlihat di Gambar 2 di bawah, batasan yang ada jelas diperlihatkan oleh jalan yang mengelilingi kawasan. Pada sisi utara merupakan Jalan Otto Iskandar Dinata dan Jalan Orang Kayo Hitam. Sementara di sisi timur membujur dari utara ke selatan, Jalan Diponegoro. Batasan di sisi selatan merupakan Jalan Gatot Subroto yang merupakan koridor utama jalan di pusat kota. Di sisi barat terbentang jalan Halim Perdana Kusuma yang langsung berhubungan dengan sisi muka Stadion KONI.



Gambar 2. Delineasi kawasan penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

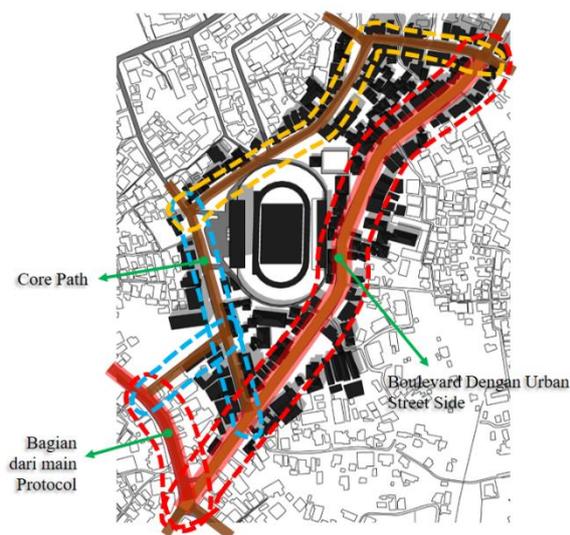
Pembentukan Citra Kawasan

Pada kawasan Stadion KONI, bentuk *path* terlihat terutama pada jalan-jalan yang

mengelilingi kawasan dan yang menembus ke inti kawasan dimana stadion berada. Jalan Gatot Subroto di sisi selatan sesuai fungsinya sebagai jalan arteri primer yang merupakan jalan protokol menjadi jalur akses utama sekaligus menjadi pengenalan kepada kawasan Stadion KONI.

Path yang merupakan Jalan Diponegoro menjadi *boulevard* yang memanjang sisi timur kawasan. Sebagai jalur terpanjang di sepanjang tepian kawasan dengan karakter yang terbentuk bersama dengan sisi seberang kawasan (timur) yang di sana juga terdapat fasilitas-fasilitas kota yang penting, dikembangkan menjadi jalan bulevar dengan kelengkapan jalur pedestrian yang lebar dan humanis serta disukung oleh sisi *frontage* yang dinamis.

Path Jalan Halim Perdanakusuma menjadi koridor inti yang menjadi akses ke sisi dalam kawasan sekaligus kepada fungsi utama kawasan, yaitu Stadion KONI. Sedangkan dua *path* lain yaitu Jalan Otto Iskandar Dinata dan Jalan Orang Kayo Hitam memiliki karakter sebagai *frontage* perdagangan sekaligus melayani penduduk dari kawasan permukiman di belakangnya.

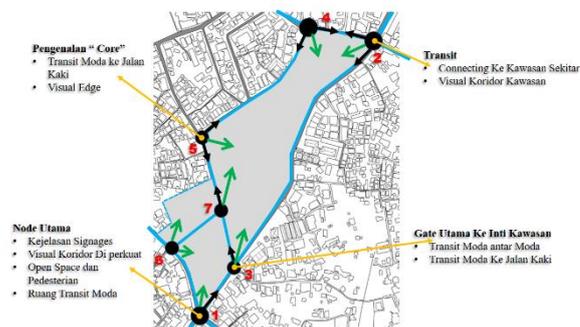


Gambar 3. Rencana pengembangan *path* kawasan

Pada kawasan terdapat beberapa *node* yang memiliki potensi dikembangkan dan sekaligus memberi citra yang kuat pada kawasan. Masing-masing *node* dikembangkan sesuai karakter dan aspek kontekstualnya, disamping kebutuhan konsep internal kawasan secara keseluruhan.

Node simpang Jelutung di tenggara menjadi simpul utama yang menjadi pengenalan utama kawasan dengan menimbang jalur protokol yang melaluinya, konektivitas pada akses-akses utama kota serta kemajuan perkembangan kawasan koridor ini sebagai kawasan perdagangan dan bisnis. Begitu juga *node* simpang Jalan Orang Kayo Hitam, Jalan Diponegoro dan Jalan Hasyim Azhari dengan potensi kuat sebagai simpul keramaian aktivitas komersial dan jasa serta terhubung dengan kawasan permukiman, menjadi kekuatan yang menarik dalam membantu citra kawasan. Bersama dengan *node* Simpang Jelutung, menjadi simpul pada kedua ujung Jalan Diponegoro yang dikembangkan sebagai *path* sisi luar utama arah timur kawasan yang menjadi wajah kawasan yang representatif.

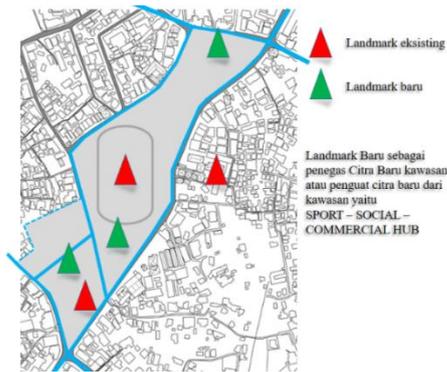
Node lain yang tak kalah penting adalah yang berada di kedua ujung simpang Jalan Halim Perdana Kusuma. Hal ini dikarenakan path Halim Perdanakusuma merupakan akses utama menuju fungsi utama kawasan, yaitu Stadion KONI. Ujung selatan terhubung dengan *node* Simpang Jelutung dan Jalan Diponegoro. Sedangkan ujung utara terhubung dengan terminal terpadu Rawasari.



Gambar 4. Pengembangan *node* kawasan

Landmark sebagai elemen pembentuk citra, juga berperan besar dalam memberikan pengenalan dan orientasi lingkungan. Maka penempatannya pun tak terlepas dari tata ruang kawasan, *path* dan *node* yang berkaitan. *Landmark* eksisting yang telah dikenali dengan baik dipertahankan bahkan dikembangkan sebagai simpul ruang terutama bagi pejalan kaki. *Landmark* baru dihadirkan untuk memperkuat titik-titik kawasan yang sebelumnya kurang berkembang ataupun untuk menandai hadinya akses baru pada kawasan. Pengembangan

landmark kawasan bisa dilihat pada Gambar 5 di bawah.



Gambar 5. Rencana pengembangan landmark kawasan

Pengembangan Elemen Perancangan Kota

Pengembangan lebih lanjut mengikuti analisis elemen perancangan kota Hamid Shirvani pada masing-masing aspek sebagai satu kesatuan, termasuk juga sesuai rumusan citra kawasan sebelumnya. (Shirvani, 1985)

Secara umum kawasan ini dikembangkan sebagai kawasan campuran (*mixed use*) yang kompak, dengan penekanan pada fungsi-fungsi utama pada 3 bagian, yaitu sisi utara, kawasan tengah dan selatan stadion. Namun ketiganya dihubungkan dengan fungsi-fungsi yang saling berbaur atau *superimpose* yang berwujud kawasan sosial – komersial - ruang hijau. Sehingga kekompakan kawasan diwujudkan dalam kepadatan yang terukur dan keterikatan fungsi-fungsi yang ada, seperti terlihat di Gambar 6a-6b.

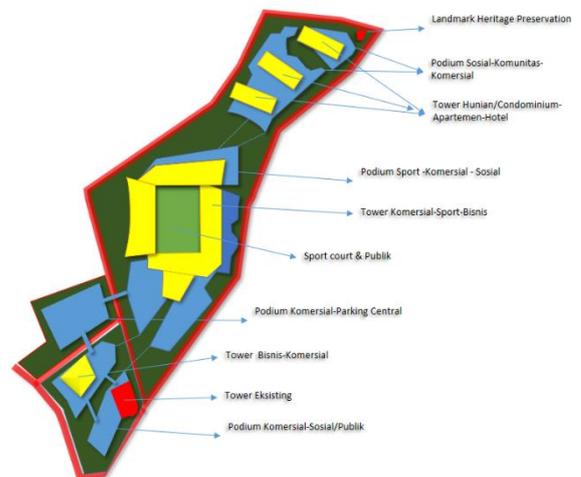
Bentukan dan pola massa sesuai dengan pembagian zonasi, sehingga terbagi menjadi 3 blok besar. Dimana masing-masing terdiri dari bagian bentukan tower dan podium yang memberi gradasi skala pada ruang kawasan kota sekaligus membentuk *skyline*. Blok-blok tersebut terkoneksi melalui bawah (*underpass*) maupun atas (*skybridge*) sehingga membentuk “super block” yang meningkatkan walkability pada level yang berbeda.



Gambar 6a. Rencana tata guna lahan



Gambar 6b. Rencana tata guna lahan



Gambar 7. Bentuk pola massa kawasan

Sirkulasi pada kawasan terutama merupakan jalur sirkulasi keliling luar kawasan dan jalur sirkulasi tengah yang langsung menghubungkan

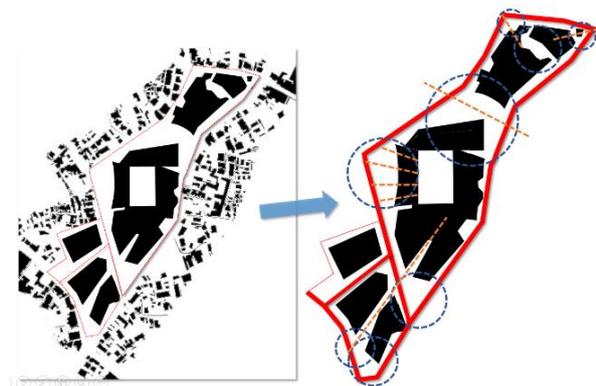
dengan inti kawasan (Gambar 7). Di samping itu jalur tambahan pemecah pada Jalan Camar. Sedangkan sistem perpakiran dalam kawasan dikonsentrasikan di ujung utara dan selatan dengan tujuan mengurangi tekanan kepadatan trafik di zona inti dan mendukung konsep *walkability* yang merupakan prinsip penting dalam pengembangan kawasan *mixed use*.



Gambar 8. Pola sirkulasi dan parkir

Dalam pengembangan keruangan kawasan, *space* diciptakan dengan memadatkan *density*, dengan meniadakan ruang-ruang negatif. Dengan demikian ruang luar merupakan ruang positif yang bermanfaat sesuai tujuan penciptaan ruang, yaitu meningkatkan *livability* (placemaking) sebagaimana menurut Jan Gehl: “*First life, then spaces, then buildings...*” (Brown, & Dixon, 2014).

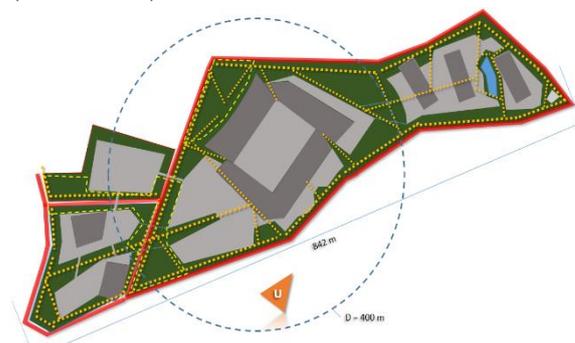
Ruang yang tercipta pada dasarnya mengaksentuasi potensi *nodes* yang ada dalam kawasan dan mengembangkan *linkage*, sehingga tercipta keterpautan dan keterpaduan ruang. Pola pengembangan ruang terbuka kawasan tersebut digambarkan dalam Gambar 9.



Gambar 9. Pengembangan ruang terbuka kawasan

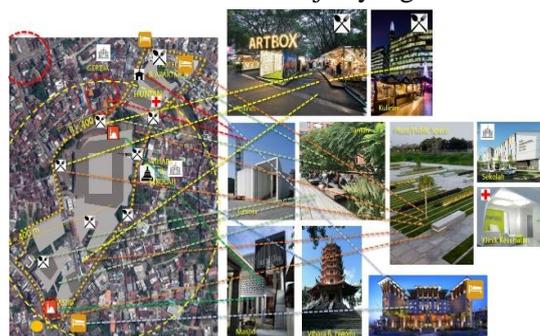
Dalam pengembangan kawasan *mixed use*, dikenali 3 bentuk penerapan *mixed use*, yaitu secara horizontal, vertikal dan *walkable mixed-use*. Pada model ketiga, model horizontal maupun vertikal dikombinasikan dengan penerapan ukuran *walkability* di dalam kawasannya.

Jalur pedestrian dalam kawasan didesain mengikuti potensi pergerakan manusia untuk mewujudkan kawasan yang memiliki *walkability* yang baik. Konsep *mix used* kawasan selaras dengan hal tersebut. Yaitu dengan membuat kawasan yang kompak yang memungkinkan dijangkau pejalan kaki dengan baik dengan mengurangi pergerakan moda dalam kawasan (Gambar 10).



Gambar 10. Jaringan jalur pedestrian dengan acuan *walkability* (10 menit berjalan kaki)

Area inti kawasan berada dalam radius zona jangkauan jalan kaki yang ideal, yaitu 400 meter. Demikian pula pada dua zona yang lain di utara yang merupakan campuran hunian, komunitas dan komersial dan di selatan sebagai kawasan komersial, bisnis dan sosial. Perletakan zona parkir pada tepi-tepi blok pembentuk kawasan, bisa mendorong pergerakan pejalan kaki yang cukup nyaman yang akan dilengkapi dengan infrastruktur dan teduhan hijau yang baik.



Gambar 11. Pengembangan *activity support* dengan mempertimbangkan tata guna dan *walkability*

Penempatan *activity support* dalam kawasan tidak terlepas dari konsep *walkability* dalam kawasan kompak *mixed-use*. Jarak diambil 10 menit jalan kaki atau dalam radius sekitar 600 meter. (Calthorpe, 1993). Di samping mempertimbangkan fasilitas lingkungan sekitar, namun dengan pertimbangan kapasitas, maka tetap harus dipenuhi dalam lingkup kawasan.

Semua ini dalam memenuhi aspek *livability* kawasan urban ini.

Dari keseluruhan pengembangan elemen yang terintegrasi dihasilkan konsep pengembangan kawasan terpadu dengan tatanan massa dan pola ruang yang merepresentasikannya, sebagaimana diperlihatkan pada Gambar 12.



Gambar 12. Rancangan blok kawasan *mixed use* Stadion KONI

KESIMPULAN

Dalam perkembangan kawasan pusat kota yang dinamis menghasilkan perubahan-perubahan. Dimana perubahan peruntukan kawasan dan arahan strategi pengembangan menuntut implementasi pada tataran rancangan urban. Pada kawasan bernilai tinggi seperti pusat kota, diperlukan pemanfaatan lahan secara optimal. Peningkatan densitas harus diarahkan dalam suatu perencanaan dan perancangan pada level-level kawasan. Pengembangan kawasan *mixed-use* menjadi suatu bentuk jalan keluar untuk mempertahankan fungsi-fungsi penting dalam kawasan dengan mengelola perubahan dan tuntutan akomodatif perkembangan kawasan kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Brandt, T., B., Diener, K. J. & Du, V. (1999). *Commercial and Mixed-Use Development Code Handbook*. 18.
- Brown, L. J., Dixon, D. (2014). *Urban Design for Urban Century: Shaping More Livable, Equitable and Resilient City* (2nd ed.). John Wiley & Son.

- Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and The American Dream*. Princeton Architectural Press.
- Goodman, A. (2008). *Residential Mixed-Use, Urban Infill Project: Encouraging Social Interaction Among Baby Boomers*. Retrieved from http://purl.flvc.org/fsu/fd/FSU_migr_etd-4138
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge: The M.I.T. Press.
- Peraturan Daerah Kota Jambi (2013) No. 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033
- PSUD. (2021). *Urban Design: Indonesian Experience*. Jakarta. Imaji.
- Rossi, A. (1982). *The Architecture of The City*. Massachusetts, The MIT Press.
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold. Co, New York.
- Trancik, R. (1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. In *Landscape Journal* (Vol. 7, Issue 1). Van Nostrand Reinhold. <https://doi.org/10.3368/lj.7.1.80>