

BAB 3

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Lokasi



Gambar 3.1 Pasar Raya Salatiga dahulu (kiri) dan sekarang (kanan)
(Sumber: Stefanus Agus Setyo Wisnu, 2010; Edy Susanto, 2019)

Pasar Raya II Salatiga merupakan salah satu pasar tradisional terbesar yang terletak di kawasan pusat kota Salatiga, tepatnya di sepanjang Jalan Jenderal Sudirman, yang berfungsi sebagai salah satu koridor komersial utama di kota tersebut. Pasar ini telah berdiri sejak masa kolonial Belanda dan dulunya dikenal sebagai Pasar Berdikari. Pada tahap awalnya, pasar ini terdiri dari dua lantai dan berfungsi tidak hanya sebagai ruang perdagangan komersial tetapi juga sebagai pusat transportasi, karena terintegrasi dengan terminal bus kota dan angkutan umum lokal yang melayani wilayah perkotaan dan pedesaan. Terminal tersebut beroperasi di lokasi ini selama sekitar 31 tahun, menjadikan area ini sebagai pusat kegiatan ekonomi dan mobilitas yang penting di Salatiga.

Pada tahun 1995, Pasar Berdikari menjalani renovasi dengan skala masif yang mengubah bangunan tersebut menjadi kompleks komersial enam lantai. Proyek renovasi ini diluncurkan melalui kerja sama antara pemerintah kota Salatiga dan investor swasta, PT Matahari Mas Sejahtera Solo dengan tujuan untuk mengembangkan lokasi tersebut menjadi kompleks komersial modern yang dikenal sebagai Sudirman Grand Mall, yang direncanakan akan dioperasikan oleh Matahari Department Store. Pengembangan yang diusulkan dimaksudkan untuk menampung berbagai fasilitas komersial seperti department store, supermarket, restoran, bioskop, dan tempat hiburan yang diharapkan dapat mendorong aktivitas ekonomi di kota tersebut.

Namun, pembangunan proyek tersebut terpaksa berhenti karena krisis moneter Asia pada tahun 1998 sehingga proyek tersebut tidak selesai. Akibatnya, pemanfaatan gedung Pasar Raya II Salatiga menjadi tidak optimal. Aktivitas komersial saat ini hanya berlangsung di dua lantai bawah, sementara lantai atas tidak terpakai. Kondisi ini telah menyebabkan ruang-ruang yang tidak terpakai di dalam gedung dan memicu pembahasan mengenai penggunaan alternatif struktur tersebut oleh pemerintah setempat guna mengaktifkan kembali gedung dan kawasan perkotaan di sekitarnya.

3.1.1. Tinjauan Detail Lokasi

a. Keadaan Geografis

Salatiga merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Tengah yang terletak di bagian tengah Pulau Jawa. Secara geografis, Kota Salatiga berada di antara dua kota besar yaitu sekitar 48 km di selatan Semarang dan sekitar 54 km di Utara Surakarta. Posisi ini menjadikan Salatiga sebagai kota yang berada pada jalur strategis penghubung kawasan utara dan selatan Jawa Tengah. Koordinat geografis kota ini berada pada sekitar 7°17'–7°23' LS dan 110°27'–110°32' BT.

Secara geografis, Kawasan Pasar Raya II Salatiga memiliki batasan wilayah sebagai berikut:

- Utara: Deret Ruko
- Selatan: Pasar Raya I Salatiga, Jalan Taman Pahlawan
- Timur: Jalan Sonotirto, Pasar Ayam dan Ikan, Pasar Blauran
- Barat: Jalan Jenderal Sudirman 36

b. Keadaan Topografi

Secara topografis, Kota Salatiga berada pada wilayah perbukitan dan dataran tinggi dengan elevasi berkisar antara ±450 meter hingga ±800 meter di atas permukaan laut, dengan rata-rata ketinggian sekitar 625 meter. Kondisi ini menyebabkan karakter topografi kota didominasi oleh kontur bergelombang hingga berbukit dengan kemiringan lahan yang bervariasi.

c. Keadaan Klimatologis

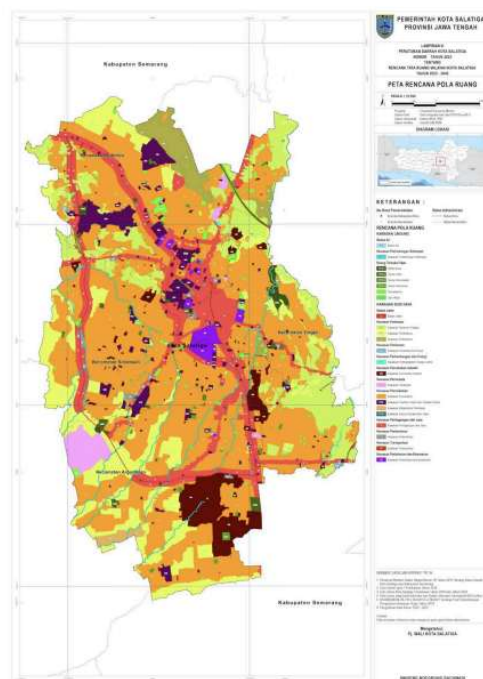
Kota Salatiga memiliki tipe iklim tropis monsun (Am) berdasarkan klasifikasi iklim Köppen yang ditandai dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau yang dipengaruhi oleh sistem angin muson. Curah hujan tahunan di Salatiga mencapai

sekitar 2.600–2.700 mm per tahun, dengan intensitas hujan tertinggi biasanya terjadi pada periode November hingga Maret.

Suhu udara di Salatiga relatif lebih sejuk dibandingkan kota-kota dataran rendah di Jawa Tengah karena letaknya pada wilayah dataran tinggi. Rata-rata suhu tahunan berada pada kisaran 22–24°C, dengan suhu tertinggi biasanya terjadi pada bulan Oktober sekitar 24,1°C, sedangkan suhu terendah terjadi pada bulan Januari sekitar 22,4°C. Kondisi iklim yang sejuk tersebut menjadikan Salatiga dikenal sebagai salah satu kota dengan kualitas udara yang relatif nyaman untuk hunian dan aktivitas perkotaan.

3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah

3.2.1. Kawasan Pasar Raya II Salatiga dalam RTRW Kota Salatiga



Gambar 3.2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Salatiga
(Sumber: Perda Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2023)

Pada sistem tata ruang Kota Salatiga, perencanaan wilayah merujuk pada Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2023 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2023-2043. Berikut merupakan kebijakan yang mengatur kedudukan serta arah pengembangan Pasar Raya II Salatiga menurut RTRW Kota Salatiga:

- a. Kedudukan dalam Struktur Ruang sebagai Pusat Pelayanan

Pasar Raya II ditetapkan sebagai bagian dari Pusat Pelayanan Kota (PPK) yang berfungsi sebagai simpul utama kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa yang melayani seluruh penduduk Kota Salatiga maupun wilayah di sekitarnya (skala regional).

b. Rencana Pola Ruang sebagai Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa

Pasar Raya II secara tegas masuk ke dalam Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa dengan arah pembangunan kawasan dikembangkan secara vertikal dan kompak guna mengatasi keterbatasan lahan di pusat kota. Selain itu, kebijakan ini memungkinkan integrasi dengan fungsi jasa lainnya dalam satu kawasan terpadu di samping fungsi utamanya sebagai pasar.

c. Kebijakan Kawasan Strategis Kota (KSK)

Pasar Raya II termasuk dalam Kawasan Strategis dari sudut kepentingan Ekonomi sehingga memiliki prioritas untuk dilaksanakan penataan kembali (revitalisasi) Pasar Raya II dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.

d. Kebijakan Ketentuan Umum Peraturan Zonasi

Pada Perda 3/2023 memberikan arahan umum yang nantinya dijabarkan lebih detail di RDTR, antara lain pengendalian hambatan samping karena posisi pasar berbatasan langsung dengan jalan arteri Jenderal Sudirman, setiap pengembangan di Pasar Raya II wajib meminimalkan gangguan terhadap arus lalu lintas utama. Selain itu, wajib menyediakan sistem pembuangan limbah (IPAL) pasar yang terstandar, proteksi kebakaran, dan area bongkar muat yang tidak memakan badan jalan.

3.2.2. Kawasan Pasar Raya II Salatiga dalam RDTR Kota Salatiga

Berdasarkan Peraturan Wali Kota (Perwali) Salatiga Nomor 43 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Salatiga 2024-2044, kawasan Pasar Raya II memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam struktur ruang kota. Berikut adalah rincian kebijakan dan kedudukannya yang diatur oleh peraturan tersebut:

a. Kedudukan dalam Wilayah Perencanaan (WP)

Pasar Raya II terletak di Wilayah Perencanaan WP I, yang ditetapkan sebagai Pusat Kota. Fungsi Utama WP I yaitu diarahkan sebagai pusat pelayanan pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa skala kota/regional, serta pusat kegiatan sosial budaya. Kawasan ini termasuk ke dalam zona inti yang memiliki intensitas pemanfaatan ruang paling tinggi dibandingkan wilayah lainnya di Salatiga

b. Klasifikasi Zonasi Pasar Raya II Salatiga ke dalam Zonasi Perdagangan dan Jasa

Dalam peta zonasi RDTR 2024, lahan Pasar Raya II diklasifikasikan sebagai Zona Perdagangan dan Jasa (K-1) yang memiliki karakteristik sebagai zona kegiatan bisnis yang memiliki dampak besar terhadap perekonomian kota. Beberapa arah pembangunan dalam kawasan tersebut meliputi izin untuk pembangunan vertikal guna mengoptimalkan lahan yang terbatas di pusat kota, namun tetap menyediakan sarana penunjang seperti area parkir terpadu dan sistem proteksi kebakaran yang ketat.

c. Kebijakan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Perwali ini mengatur angka-angka teknis (ITP) yang harus dipatuhi dalam setiap pengembangan atau revitalisasi di lokasi tersebut:

- Koefisien Dasar Bangunan
Kondisi Pasar Raya II Salatiga yang berada di pusat komersial membuat KDB yang diizinkan mencapai 80% dengan tetap menyisakan ruang untuk resapan.
- Koefisien Lantai Bangunan
Mendorong pengembangan bangunan bertingkat (multi-lantai) untuk menampung pedagang dan fungsi jasa lainnya tanpa memperluas tapak bangunan secara horizontal dengan angka KLB maksimum mencapai 8,0.
- Koefisien Dasar Hijau
Wajib menyediakan area hijau minimal 10% yang bisa diintegrasikan melalui konsep taman dinding atau pot tanaman jika lahan terbuka terbatas.