

PENDEKATAN DESAIN PADA KONSEP *MAIN STREET* DI KAWASAN PUSAKA NIAGA INDONESIA

Studi Kasus: Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

Aristia Kusuma

Program Studi Teknik Arsitektur, FTSP, Institut Teknologi Budi Utomo Jakarta

aristiakusuma11@gmail.com

Abstrak

Dilatarbelakangi oleh sebuah “Pilot Program” berskala nasional di negara Amerika yang dinamakan “Main Street Program”, sebuah program pengembangan ekonomi dalam konteks pelestarian pusaka yang diprakarsai oleh *Heritage Strategies International*, yang telah melibatkan 5 kota dalam setiap 6 negara bagian Amerika (1981-1985), dimana saat ini, keberhasilannya telah mencapai 2500 komunitas “Main Street” pada negara-negara di dunia. Program “Main Street” dijalankan melalui 4 (empat) pendekatan, yaitu: organisasi, promosi, desain dan vitalitas ekonomi; yang keempatnya perlu dilakukan secara komprehensif dan digali dari karakter masing-masing kawasan. Desain sebagai salah satu pendekatan, menjadi perhatian khusus bagi para pelaku pelestari khususnya para arsitek yang menggeluti bidang pelestarian. Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta, merupakan salah satu contoh kawasan pusaka niaga di Indonesia dengan nilai lokal dan tradisi yang masih kental dan terasa hingga saat ini. Kehadiran kawasan ini telah ada, tumbuh dan berkembang secara alami sejak jaman dahulu. Jalan Ngasem masuk dalam delineasi kawasan *The Cosmological Axis of Yogyakarta and Its Historic Landmarks*, yang telah ditetapkan menjadi warisan dunia sejak September 2023. Kawasan pusaka niaga Jalan Ngasem akan dijadikan studi kasus dalam penerapan konsep *Main Street*. Dalam tulisan ini, akan diangkat khususnya pada pendekatan desain, dengan berbagai masalah, tantangan, potensi serta strategi apa yang tepat untuk kawasan tersebut, agar nilai sejarah dan aktifitasnya tetap terjaga serta dapat meningkatkan nilai ekonomi kawasan terutama bagi kesejahteraan masyarakat setempat.

Kata kunci: desain, *main street*, kawasan pusaka niaga Indonesia.

1. PENDAHULUAN

Ada beberapa pertanyaan penting untuk menjelaskan *Main Street* lebih jauh, diantaranya: apa itu *Main Street*, bagaimana cara bekerjanya, apakah sama dengan pelestarian pusaka, apakah merupakan penemuan dari beberapa studi eksisting, apakah bisa diimplementasikan pada kawasan lain, apa alasan nyata bahwa program ini dapat berfungsi dengan baik, dan apakah dapat diimplementasikan untuk kawasan-kawasan pusaka berbasis niaga yang ada di Indonesia?

Main Street merupakan sebuah program di Amerika yang diprakarsai oleh *Heritage Strategies International* pada kawasan-kawasan pusaka berbasis kegiatan komersial, yang bertujuan untuk meningkatkan nilai ekonomi kawasan pelestarian. Kawasan pelestarian yang dimaksud dalam program *Main Street* ini adalah kawasan yang telah diakui sebagai Warisan Budaya.

Program *Main Street* telah dilakukan pada kawasan-kawasan sub-urban, kawasan *shopping mall*, kawasan pengembangan jalan bebas hambatan, dengan pendekatan komersial.

Pada tahun 1977-1980, sebuah eksperimen pendekatan *Main Street* diimplementasikan pada 3 kota kecil di barat Amerika yaitu: Galesburg-Illinois, Hot Springs-South Dakota dan Madison-Indiana.



Gambar 1. Kota Kecil Galesburg-Illinois (kiri atas), Hot Springs-South Dakota (kanan atas) dan Madison-Indiana (bawah)

(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Kesuksesan program *Main Street* di Amerika menghantarkan program ini menjadi program nasional di tahun 1981-1985. Hingga saat ini, sudah terdapat 2500 komunitas *Main Street* pada negara-negara di dunia.



Gambar 2. Contoh Komunitas Program *Main Street* (Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Dalam program *Main Street* terdapat 4 (empat) kekuatan nilai yang melatarbelakangi 4 (empat) pendekatan pada teori *Main Street*, yaitu: nilai sosial, nilai ekonomi, nilai politik dan nilai fisik. 4 (empat) nilai ini merupakan elemen dari pembangunan berkelanjutan. 4 (empat) nilai ini kemudian diadopsi menjadi 4 (empat) pendekatan, yang merupakan cara bekerja yang digunakan dalam program *Main Street*, yaitu: nilai sosial untuk pendekatan promosi, nilai ekonomi untuk pendekatan vitalitas ekonomi, nilai politik untuk pendekatan organisasi dan nilai fisik untuk pendekatan desain (*DOPE: Design-Organization-Promotion-Economic Vitality*).

Pada pendekatan ‘organisasi’, kawasan *Main Street* akan memfokuskan pada pentingnya pembentukan dewan direksi, manajer program, pendanaan, komunikasi, manajemen dan sukarelawan untuk menjalankan program ini. Pada pendekatan ‘promosi’, akan mengedepankan perihal periklanan, materi promosi, acara-acara khusus, festival dan promosi ritel untuk mendukung program ini.

Pada pendekatan ‘design’, pendekatan yang dilakukan adalah soal pemahaman dan pendidikan pelestarian pusaka, bantuan arsitektur, ruang publik dan

reviu desain. Sedangkan pada pendekatan ‘vitalitas ekonomi’ kawasan *Main Street* akan menggunakan survei pelanggan, retensi dan rekrutmen bisnis, bantuan teknis dan insentif untuk meningkatkan nilai ekonomi kawasan.

Dalam 42 tahun terakhir, berdasarkan hasil evaluasi, komunitas *Main Street* ini telah melakukan pencapaian investasi dalam perbaikan fisik dalam jumlah yang cukup besar, berhasil mendatangkan jaringan bisnis baru, jaringan pekerjaan baru, serta telah berhasil menghadirkan proyek rehabilitasi dan konstruksi bangunan pada kawasan-kawasan *Main Street*.

Dalam pendekatan *Main Street*, soal otentisitas kawasan pusaka, keraguan akan konsep *adaptive reuse*, tidak menjadi pembahasan utama atau menjadi perdebatan yang sering dipersoalkan pada kawasan-kawasan pelestarian.

Fokus utama pendekatan *Main Street* adalah lebih kepada: penetapan standar-standar untuk konservasi, bagaimana menarik investasi untuk kawasan, memulihkan peraturan dan kebijakan kawasan serta membentuk kelompok komunitas dalam melakukan upaya bersama bagi pelestarian pusaka.

Pendekatan *Main Street* merujuk pada 8 (delapan) prinsip, yaitu:

- a. komprehensif/menyeluruh;
- b. inkremental, melakukan langkah-langkah kecil secara bertahap;
- c. pengembangan diri, dilakukan secara mandiri;
- d. kerjasama;
- e. identifikasi dan fokus pada aset eksisting;
- f. kualitas;
- g. perubahan;
- h. implementasi.

2. METODOLOGI

Secara umum metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, dengan pengembangan pada contoh studi kasus. Penelitian kualitatif merupakan salah satu metode penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung mencari sebuah makna dari data yang didapatkan dari hasil sebuah penelitian dari berbagai sumber data, hasil dari identifikasi pengumpulan banyak studi kasus yang telah ada, pada pendekatan sejenis yang digunakan.

Contoh studi kasus yang digunakan pada satu Kawasan Pusaka Niaga di Indonesia adalah untuk mendapat kesesuaian antara penggunaan teori pendekatan yang diambil, dengan karakter kawasan yang ada di Indonesia, apakah pendekatan ini dapat diimplementasikan pada karakteristik kawasan yang berbeda.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Teori Pendekatan Desain pada Konsep *Main Street*

Dalam teori pendekatan desain pada konsep *Main Street*, beberapa pertanyaan penting adalah: mengapa desain itu penting, apa prinsip desain *Main Street*, apa yang termasuk desain dalam ranah publik, desain dengan kepemilikan pribadi, metode-strategi-insentif, dan pertanyaan lainnya yang perlu dijawab terkait desain.

Untuk menjawab mengapa desain itu penting dalam *Main Street*? Ada beberapa hal terkait desain yang mempengaruhi peningkatan kualitas fisik dan lingkungan yang berkelanjutan, diantaranya:

- bagaimana menciptakan ruang dengan fisik dan lingkungan yang aman dan nyaman (berkenaan dengan faktor fisik dan psikis manusia), memperhatikan faktor iklim setempat dan kaitkan dengan nilai keberlanjutan;
- berkaitan dengan nilai ekonomi: bagaimana menciptakan suasana nyaman dan aman, mengutamakan pejalan kaki, memperhatikan sirkulasi dan konektivitas, memperhatikan irama pada jalan dan bangunan, serta dampak visual;
- berkaitan dengan nilai sosial: bagaimana menciptakan ruang yang dapat digunakan bersama, untuk menghadirkan sebanyak mungkin kesempatan berinteraksi, sektor formal dan informal dapat bekerjasama, dan menghitung peluang;
- terkait dengan stakeholder pemerintah sebagai penentu kebijakan: yang mempengaruhi kebijakan dan rencana, perijinan dan proses, investasi publik, bagaimana membuat jalan yang benar jadi mudah dan yang salah jadi sulit;
- pentingnya panca indera kita digunakan dengan baik dan benar (*thinking-feeling-acting*).

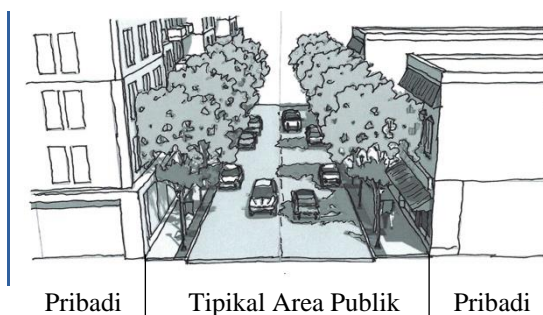
Untuk menciptakan desain yang baik, berikut adalah prinsip pendekatan desain pada *Main Street*, yaitu:

- menghargai konteks;
- menghargai dan mencerminkan budaya lokal dan karakteristik masyarakat setempat;
- desain dengan skala manusia, memberikan prioritas pada pejalan kaki;
- menyediakan konektivitas;
- menyediakan panduan untuk menolong orang menemukan jalannya (*wayfinding*);
- termasuk pemeliharaan kualitas ruang secara berkala;
- berfikir “hijau” (ramah lingkungan);
- memahami bahwa ini adalah desain yang baik dan benar adalah sebuah investasi.



Gambar 3. Contoh terkait Desain pada Ruang Kota Kawasan Pusaka di Yogyakarta
(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Dalam desain ruang kota, kita harus memahami area yang menjadi fokus desain atau disebut dengan amplop desain. Area tersebut terbagi kedalam kepemilikan pribadi dan ranah publik (ruang antara fasad).



Gambar 4. Contoh Ilustrasi Ruang Kota
(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Dalam mendesain ruang yang menjadi area publik, beberapa hal yang menjadi perhatian penting, yaitu: sebagai

bagian yang menyatukan area pribadi dengan area publik; memperhatikan elemen jalan, jalan raya, trotoar, gang, taman, jalur parkir, alun-alun, plaza, ruang terbuka; dampak bagaimana manusia dapat merasakan dan menggunakan ruang; desain area publik memberi dampak pada desain area pribadi (dalam hal ini desain dikaitkan dengan investasi publik yang dapat mempengaruhi datangnya investasi swasta); pentingnya perawatan yang baik; menempatkan secara strategis ruang-ruang umum yang digunakan untuk upacara atau perayaan; menyesuaikan dengan budaya setempat; dan kaitkan dengan elemen lain yang menunjang (bahan, pohon, bunga, perabotan, pencahayaan dan seni).



Gambar 5. Contoh Desain Area Publik Memberi Dampak pada Desain Area Pribadi, Desain dikaitkan dengan Investasi Publik yang dapat Mempengaruhi Datangnya Investasi Pribadi/Swasta
(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Sementara itu terkait desain pada properti pribadi, beberapa hal yang menjadi perhatian, yaitu: bangunan-bangunan dengan kepemilikan pribadi ini menjadi fitur yang paling terlihat di pusat kota; secara visual mewakili sejarah dan budaya setempat; fasad bangunan – pertimbangan desain yang paling penting; dalam *Main Street* tidak mengurus desain internal bangunan, meskipun beberapa insentif mungkin mengharuskan pemeliharaan fitur internal yang signifikan.

Beberapa prinsip dasar desain bangunan pada konsep *Main Street*, yaitu:

- pentingnya transparansi, kontinuitas dan ritme jalan;
- fasad-fasad bangunan menjadi dinding jalan;
- hindari pembongkaran untuk mempertahankan dinding jalan tersebut;



Gambar 6. Contoh Fasad-fasad pada Bangunan yang menjadi Dinding Jalan
(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

- rehabilitasi konservatif (tidak harus melakukan restorasi bangunan ke masa konstruksinya);
- mendorong pemeliharaan rutin untuk melindungi sumber daya dan investasi sebelumnya.
- kompatibilitas, bukan imitasi;
- tujuan utama adalah bukan untuk menciptakan pemahaman yang salah tentang sejarah, namun untuk mendorong massa, bahan dan lainnya yang saling melengkapi.

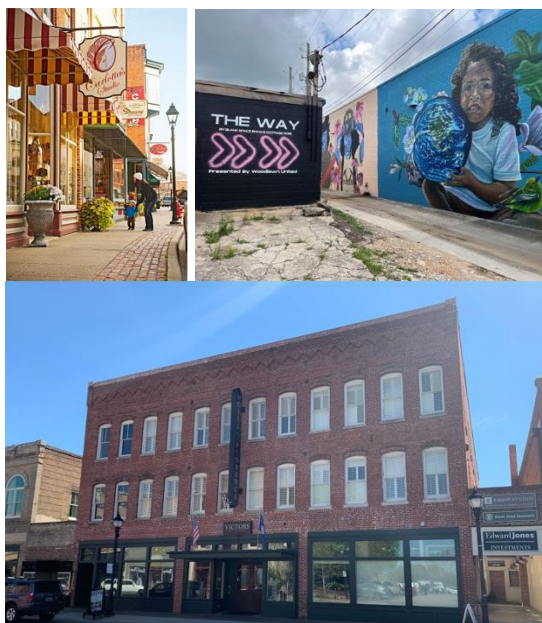
“As defined by the Department of the Interior, rehabilitation is: ‘... the process of returning a property to a state of utility, through repair or alteration, which makes possible an efficient contemporary use while preserving those portions and features of the property which are significant to its historic, architectural and cultural values’”.



Gambar 7. Contoh Restorasi dengan Penyesuaian Fungsi Sekarang
(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

Pertimbangan lainnya terkait pendekatan desain pada konsep *Main Street*

adalah elemen-elemen seperti *signage*, *awnings*, *murals*, penutup fasad.



Gambar 8. Contoh Signage, Murals dan Penutup Fasad Bangunan

(Sumber: *Heritage Strategies International*, “Indonesia Meets Main Street Masterclass”, 2023)

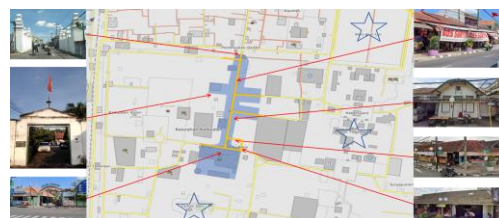
Terkait alat, strategi dan insentif dalam konsep *Main Street* diantaranya:

- perluanya panduan desain, yang harus mencakup: peta kawasan, karakter lokal bangunan, peraturan daerah yang relevan, kode bangunan dan daerah yang relevan, prosedur perizinan lokal, proses rewiu desain lokal, semua insentif lokal dan proses penerapannya, ilustrasi apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan;
- hibah atau pinjaman insentif: fasad, interior, penggunaan lantai atas, area manapun yang ingin ditingkatkan atau didukung oleh sektor publik;
- pinjaman;
- dana bergulir;
- organisasi *Main Street* harus mengetahui insentif yang tersedia yang ditawarkan ditingkat provinsi atau nasional;
- insentif berbasis pajak: untuk rehabilitasi sampai pada batas tertentu yang ditetapkan, kredit pajak, pengurangan pajak lokal atau pembekuan pajak;
- insentif peraturan: proses perizinan yang disederhanakan, pengurangan dan/ atau keringanan biaya izin, pelatihan bagi inspektur gedung;
- dukungan staf khusus untuk desain pribadi.

3.2. Studi Kasus Pendekatan Desain pada Konsep *Main Street* diimplementasikan kedalam Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

Jalan Ngasem adalah salah satu jalan yang berada didalam benteng di Yogyakarta (Jeron Beteng). Jalan dengan lebar jalan sekunder ini berada sepanjang kurang lebih 400 m pada sumbu utara-selatan, sebagai sebuah kawasan niaga yang menjual kebutuhan masyarakat lokal sehari-hari. Koridor jalan ini bermula dari gerbang Jagasura pada sisi utara dan diakhiri oleh Pasar Ngasem pada sisi selatan kawasan.

Pasar Ngasem adalah salah satu pasar tradisional yang telah berdiri sejak tahun 1809. Dahulu, masyarakat mengenalnya sebagai pasar burung yang cukup besar dan ramai. Sekarang, pasar burung tersebut sudah berpindah dan Pasar Ngasem menjadi pasar tempat menjual kebutuhan sehari-hari termasuk sayur mayur, serta jajanan pasar dan kuliner lokal.



Gambar 9. Peta dan Kondisi Eksisting Koridor Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

Keterangan: (1) Alun-alun Utara (2) Keraton Kesultanan (3) Tamansari Yogyakarta

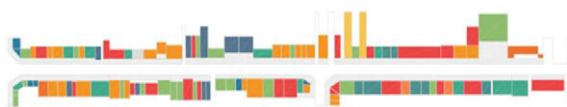
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Karakteristik koridor Jalan Ngasem lebih kental dan masih terasa dengan nilai kelokalan dan kedekatan dengan masyarakat setempat, dibandingkan dengan kawasan lain seperti Jalan Malioboro yang berada di sumbu utama kosmologi Yogyakarta. Koridor jalan ini dipenuhi dengan kegiatan perniagaan kecil dan lokal, seperti: toko-toko yang menjual kebutuhan sehari-hari masyarakat, sayur mayur, tempat makan, menjual jamu sehat produksi lokal, menjual dus-dus bingkisan untuk acara-acara tradisional, dan sebagian masih menjual perlengkapan sangkar burung.

3.2.1. Identifikasi Karakteristik Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta secara Umum, melalui Teori Hamid Shirvani

Eksplorasi karakteristik Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem dengan teori Hamid Shirvani, yaitu dengan mengidentifikasi kawasan melalui 8 elemen rancang kota, terdiri dari: tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka (*open space*), area pedestrian, pendukung kegiatan, penanda (*signage*) dan konservasi.

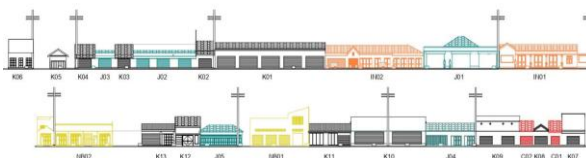
Pada tata guna lahan eksisting Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem secara garis besar dapat digambarkan dalam gambar identifikasi guna lahan berikut ini, yang banyak didominasi oleh guna lahan komersial (niaga dengan skala kecil) dan fungsi campuran pada layer pertama koridor ini:



Gambar 9. Identifikasi Guna Lahan Eksisting di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Fungsi campuran antara komersial dengan hunian, ditemukan pula beberapa keberadaan fungsi *homestay*. Sementara fungsi niaga dengan skala kecil diidentifikasi dengan keberadaan toko-toko kecil yang menjual kebutuhan sehari-hari dan barang-barang dengan kekhasan lokal, dan beberapa restoran serta warung-warung kuliner.

Pada elemen bentuk dan masa bangunan, karakteristik eksisting yang dapat diidentifikasi dari kawasan ini adalah bahwa mayoritas pada layer pertama koridor terdiri dari bangunan satu lantai dengan langgam arsitektur campuran antara china, jawa dan beberapa bergaya *new indische*, serta *nieuwe bouwen*.



Gambar 10. Identifikasi Bentuk dan Masa Bangunan di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Pada elemen sirkulasi dan parkir, jalan utama merupakan jalan sekunder dengan trotoar kecil disampingnya, yang menghubungkan jalan-jalan primer yang berada di pusat kota. Menariknya, pada Jalan Ngasem ditemukan banyak jalan-jalan lingkungan bercabang berupa gang-gang yang memiliki ruang lingkungan tersendiri dengan karakteristik lokal yang kental. Tidak cukup tersedia lahan parkir pada kawasan ini, sehingga parkir hanya pada sisi jalan saja (parkir *on-site*), bahkan untuk kendaraan roda dua, tidak jarang menempati area pedestrian sebagai lahan parkir.



Gambar 11. Identifikasi Sirkulasi dan Parkir di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Ruang terbuka yang cukup besar hampir tidak ditemukan di kawasan ini. Hanya ada sebuah *amphitheatre* yang berada di dalam wilayah Pasar Ngasem sebagai bagian dari ruang publik.



Gambar 12. Identifikasi Ruang Terbuka (*Open Space*) di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Area pedestrian pada kawasan ini cukup menjadi perhatian, mengingat banyak pengguna kawasan ini lebih memilih berjalan kaki untuk menikmati suasana. Namun kondisi eksisting pedestrian pada area ini banyak terjadi kerusakan, perbedaan lebar, dan penggunaan untuk fungsi lain, sehingga membuat tidak nyaman bagi pejalan kaki.



Gambar 12. Identifikasi Area Pedestrian di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Pada elemen pendukung kegiatan pada kawasan ini, menjadi salah satu potensi yang mempengaruhi karakter kawasan. Contohnya dengan keberadaan kegiatan berjalan aneka kuliner jajanan pasar yang menjadi ciri khas lokal.



Gambar 13. Identifikasi Pendukung Kegiatan di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Ada banyak papan nama jalan dan *gate* di muka gang dengan desain khas yang menjadi identitas kawasan. Selain itu, penempatan penanda pada toko-toko sepanjang Jalan Ngasem belum dibenahi seperti yang telah dilakukan di Jalan Malioboro. Sehingga baner-baner yang menutupi fasad toko, masih sering ditemukan pada kawasan ini.



Gambar 14. Identifikasi Penanda (Signage) di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem masih banyak memiliki bangunan-bangunan tua yang dapat dijumpai pada bentuk arsitektur bangunan-bangunan sepanjang koridornya atau misalnya keberadaan *gate* pada layer ke-2 jalan ini. Keberadaan Pasar Ngasem dan Pemandian Tamansari yang berada di sekitar kawasan, menjadi magnet yang menyatukan kawasan menjadi kawasan pusaka. Walaupun ada yang sudah beradaptasi menjadi fungsi baru, namun nafas kehidupan masyarakatnya masih dapat dirasakan nilai lokal nya, dan upaya konservasi masih menjadi prioritas kawasan ini.



Gambar 14. Identifikasi Penanda (Signage) di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

3.2.2. Identifikasi melalui Pendekatan Desain pada Konsep *Main Street* diimplementasikan kedalam Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta

Setelah secara umum telah dilakukan identifikasi terhadap karakteristik kawasan Jalan Ngasem melalui 8 (delapan) elemen rancang kota, maka selanjutnya dilakukan identifikasi melalui pendekatan desain pada konsep *Main Street*, diimplementasikan kedalam kawasan ini.

Ada 4 langkah identifikasi yang perlu dilakukan, yaitu:

- a. identifikasi terhadap tantangan desain;
- b. identifikasi terhadap aset desain;
- c. identifikasi strategi untuk meningkatkan desain ruang publik;
- d. identifikasi potensi insentif untuk mengatasi masalah desain bagi properti pribadi.

Pada identifikasi terhadap tantangan desain, ditemukan beberapa hal, diantaranya:

- a. secara umum, iklim kawasan termasuk panas, dan ini bukan kondisi ideal bagi pejalan kaki dengan tingkat kemudahan berjalan kaki sedang hingga tinggi (terhubung, nyaman, dengan desain yang ramah dan menarik);
- b. warga yang mengendarai sepeda motor, cenderung parkir sembarangan untuk menghindari panas terik matahari;
- c. perabot jalan yang tidak lengkap (tidak ada bangku, tempat sampah yang memadai, rak sepeda dan papan penunjuk jalan);
- d. masih ditemui vandalisme baik pada properti publik dan pribadi;
- e. penempatan baner dan papan nama yang tidak sesuai dan menutupi fasad bangunan;
- f. tidak ada panduan desain perkotaan terutama untuk konservasi arsitektur bagi bangunan tradisional/vernakular;
- g. tidak memiliki ritme konsistensi pada fasad bangunan;
- h. desain pintu masuk dan fasad pasar yang kurang menarik, tidak ada petunjuk visual dari Jalan Ngasem tentang keberadaan *amphitheatre* yang berada di dalam Pasar Ngasem;
- i. tidak ada tempat parkir terutama untuk kendaraan tradisional seperti becak.

Beberapa yang menjadi aset desain pada kawasan ini diantaranya:

- a. Gerbang Pasar Ngasem;
- b. Gerbang Jagasura;
- c. deretan pertokoan kecil sepanjang Jalan Ngasem;
- d. Pasar Tradisional Ngasem;
- e. Dinding Tamansari sebagai latar belakang kawasan;
- f. gang-gang kecil sepanjang koridor;
- g. bangunan-bangunan heritage;
- h. bangunan pertokoan bergaya vernakular.

Beberapa strategi yang tepat untuk meningkatkan desain ruang publik pada kawasan ini, yaitu:

- a. menetapkan panduan desain perkotaan (*Urban Design Guideline*) dan peraturan tata ruang Jalan Ngasem yang juga disesuaikan dengan 'Paugeran Keraton' (peraturan keraton);
- b. menyediakan perabot jalan dan fasilitas umum yang baru, untuk meningkatkan kualitas jalur pejalan kaki (pedestrian) dan parkir;
- c. mengusulkan kegiatan ekonomi baru pada bangunan yang ada untuk mendukung karakter lokal sebagai tujuan pariwisata budaya.

Pada identifikasi potensi insentif untuk mengatasi masalah desain bagi properti pribadi, diantaranya:

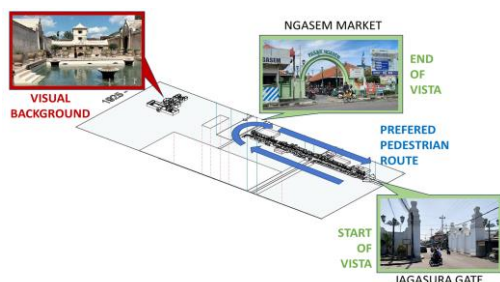
- a. memberikan bantuan teknis terhadap pemeliharaan dan peningkatan kualitas bangunan terutama milik pribadi;
- b. insentif pajak bagi pemilik bangunan;
- c. kebutuhan dana pemeliharaan gedung;
- d. bantuan promosi yang berkaitan dengan identitas bisnis kawasan.

3. KESIMPULAN

Pendekatan desain pada konsep *Main Street* di Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta, membutuhkan rekomendasi terkait pendekatan desain pada kawasan. Disamping itu, perlu membagi tugas dan menentukan para pihak yang terlibat, serta menentukan agenda prioritas, jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang, agar didapatkan hasil yang diharapkan pada konsep *Main Street*. Dan keberhasilan kawasan ini tidak dapat berdiri sendiri pada pendekatan desain saja, namun perlu memikirkan dan menentukan strategi secara menyeluruh termasuk dengan pendekatan organisasi, promosi dan vitalitas ekonomi.

Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem secara umum masih perlu diperkuat lagi karakternya dengan beberapa pembenahan, agar kawasan ini dapat meningkatkan potensi dan nilai kelokalan yang ada, sehingga dapat meningkatkan nilai ekonomi kawasan secara khusus. Identifikasi yang telah dilakukan di awal ini perlu dilanjutkan dengan beberapa langkah nyata. Beberapa kesulitan yang mungkin perlu penyesuaian pada Konsep *Main Street* ini adalah pada karakter sosial masyarakat yang berbeda dengan negara-negara di barat, yang memiliki lebih banyak

aturan-aturan tidak tertulis yang mempengaruhi pada karakter dalam pendekatan organisasi.



Gambar 15. Ilustrasi Pendekatan Desain pada Konsep *Main Street* di Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta
(Sumber: Dokumentasi Tim Peserta pada *International Masterclass of Introduction to Main Street*, Yogyakarta, 2023)

Berikut adalah beberapa rekomendasi berdasarkan hasil identifikasi pendekatan desain pada konsep *Main Street*, yang dapat dijadikan langkah nyata selanjutnya bagi Kawasan Pusaka Niaga Jalan Ngasem, Jeron Beteng, Yogyakarta, yaitu:

- sebagai agenda prioritas, perlu melakukan studi terhadap aset Jalan Ngasem yang melibatkan peran masyarakat setempat;
- sebagai agenda prioritas dan jangka pendek, berkolaborasi dengan pemerintah daerah (dinas kota dan keraton) untuk menetapkan panduan desain perkotaan (UDGL) resmi untuk Jalan Ngasem;
- mengembangkan kemitraan dengan ahli desain (para arsitek) untuk memberikan saran teknis desain dan membuat konsep desain dan gambar rancangan kawasan;
- mengusulkan proyek percontohan untuk melestarikan dan/ atau meningkatkan kualitas visual fasad bangunan sesuai dengan karakteristik lokal dengan bantuan dana pemerintah dan dukungan lembaga lainnya;
- melakukan revitalisasi *streetscape* Jalan Ngasem dengan mengadopsi konsep Jalan *Woonerf*;
- menetapkan rute wisata budaya (*heritage trail*) bagi wisatawan di sepanjang Jalan Ngasem dengan keterlibatan masyarakat setempat;
- memperbaiki gerbang masuk Pasar Ngasem agar lebih terintegrasi dengan Jalan Ngasem secara keseluruhan;

h. mempromosikan desain universal pada jalur pejalan kaki dengan menyediakan blok pemandu, jalur landai yang aman, dan lainnya;

i. sebagai agenda prioritas menerus hingga jangka panjang adalah melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan secara berkesinambungan terhadap lingkungan binaan di sepanjang Jalan Ngasem.

DAFTAR PUSTAKA

- Cosmological Axis of Yogyakarta Management Unit, (2023). *Berkas Nominasi The Cosmological Axis of Yogyakarta and Its Historic Landmark*, Yogyakarta, Cosmological Axis of Yogyakarta Management Unit.
- Cosmological Axis of Yogyakarta Management Unit, (2023). *Management Plant of The Cosmological Axis of Yogyakarta and Its Historic Landmark*, Yogyakarta, Cosmological Axis of Yogyakarta Management Unit.
- Hamid Shirvani, (1985). *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold.
- Heritage Strategies International, (2023). *Indonesia Meets Main Street Masterclass*, HSI.
- Participants of International Masterclass of Introduction to Main Street, (2023). *International Masterclass of Introduction Presentation Material*, Yogyakarta, UGM.

www.hs-intl.com
www.mainstreet.org