

STRATEGI REVITALISASI KAWASAN PASAR LAMA SAROLANGUN SEBAGAI KAWASAN URBAN HERITAGE

Nadya Novriana¹⁾, Jonny Wongso²⁾ & Era Triana³⁾

^{1,2,3)}Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta, Padang.

Email korespondensi : nadyanovriana@gmail.com

ABSTRAK

Kawasan Pasar Lama Sarolangun merupakan bagian dari pusat kota lama yang memiliki nilai historis, arsitektural, dan sosial ekonomi yang penting bagi perkembangan kota. Namun dalam perkembangannya, kawasan ini mengalami penurunan kualitas fisik, berkurangnya aktivitas perdagangan, serta lemahnya fungsi ruang publik. Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi perancangan kota untuk revitalisasi Kawasan Pasar Lama Sarolangun sebagai kawasan urban heritage. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui observasi lapangan, dokumentasi, dan wawancara dengan pemangku kepentingan. Analisis dilakukan berdasarkan delapan elemen perancangan kota dan disintesis menggunakan analisis SWOT sebagai alat perumusan strategi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi kawasan perlu diarahkan pada penguatan struktur ruang, peningkatan kualitas ruang publik dan jalur pedestrian, pengendalian bentuk dan massa bangunan, serta pelestarian elemen bersejarah sebagai identitas kawasan.

Kata kunci: *pasar lama, revitalisasi kawasan, Sarolangun, strategi perancangan kota, urban heritage*

ABSTRACT

The Old Market Area of Sarolangun is part of the historic city center that holds significant historical, architectural, and socio-economic values. However, the area has experienced physical deterioration, declining commercial activities, and weak public space functions. This study aims to formulate urban design strategies for revitalizing the Old Market Area of Sarolangun as an urban heritage district. A qualitative descriptive approach was employed through field observations, documentation, and stakeholder interviews. The analysis was conducted using the eight elements of urban design and synthesized through SWOT analysis as a strategic formulation tool. The results indicate that revitalization should focus on strengthening spatial structure, improving public spaces and pedestrian networks, controlling building form and massing, and preserving historic elements as the district's identity.

Keywords: *area revitalization, old market, Sarolangun, urban design strategy, urban heritage*

1. PENDAHULUAN

Kawasan kota lama merupakan bagian penting dalam struktur perkotaan karena mencerminkan sejarah, identitas, dan dinamika sosial ekonomi suatu kota. Di banyak kota kecil dan menengah di Indonesia, kawasan pasar lama berperan sebagai pusat awal pertumbuhan kota yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang ekonomi, tetapi juga sebagai ruang sosial dan budaya

masyarakat. Namun, proses urbanisasi dan pergeseran pusat aktivitas kota sering kali menyebabkan kawasan kota lama mengalami penurunan kualitas fisik dan fungsi ruang.

Kawasan Pasar Lama Sarolangun merupakan salah satu kawasan bersejarah yang memiliki peran penting dalam perkembangan Kota Sarolangun. Letaknya yang strategis di pusat kota serta keberadaan bangunan pasar, koridor pertokoan lama, dan infrastruktur bersejarah menunjukkan potensi kawasan ini sebagai bagian dari urban heritage. Akan tetapi, kondisi eksisting kawasan menunjukkan adanya degradasi fisik bangunan, menurunnya aktivitas perdagangan, serta kurang optimalnya fungsi ruang publik dan jalur pejalan kaki. Kondisi tersebut berdampak pada menurunnya vitalitas kawasan dan berkurangnya daya tarik kawasan sebagai pusat aktivitas perkotaan.

Upaya revitalisasi kawasan pasar lama sering kali dilakukan melalui pendekatan perbaikan fisik bangunan atau penataan fungsi ekonomi semata, tanpa mempertimbangkan keterpaduan elemen perancangan kota secara menyeluruh. Padahal, revitalisasi kawasan kota lama memerlukan strategi perancangan kota yang mampu mengintegrasikan aspek tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi, ruang terbuka, serta pelestarian nilai historis kawasan. Pendekatan ini penting agar revitalisasi tidak hanya bersifat kosmetik, tetapi mampu menghidupkan kembali fungsi kawasan secara berkelanjutan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini memandang Kawasan Pasar Lama Sarolangun sebagai kasus penting dalam perumusan strategi perancangan kota untuk kawasan urban heritage di kota skala kecil (Badan Pusat Statistik Kabupaten Sarolangun, 2022). Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi revitalisasi kawasan berbasis perancangan kota yang kontekstual, dengan mengacu pada evaluasi kondisi eksisting kawasan dan potensi pengembangannya di masa depan.

2. STUDI LITERATUR

2.1 Revitalisasi Kawasan Perkotaan

Revitalisasi kawasan perkotaan merupakan upaya terencana untuk menghidupkan kembali kawasan yang mengalami penurunan kualitas fisik, sosial, dan ekonomi (Hardiyano, 2022). Revitalisasi tidak hanya dipahami sebagai perbaikan fisik bangunan, tetapi juga sebagai proses peningkatan kualitas ruang kota secara menyeluruh melalui penguatan aktivitas, identitas kawasan, dan keberlanjutan fungsi ruang. Dalam konteks kawasan kota lama, revitalisasi menjadi instrumen penting untuk menjaga kesinambungan antara sejarah kota dan kebutuhan perkembangan perkotaan kontemporer.

Berbagai kajian menunjukkan bahwa revitalisasi kawasan perkotaan yang berhasil ditandai oleh meningkatnya kualitas lingkungan binaan, tumbuhnya kembali aktivitas ekonomi lokal, serta meningkatnya intensitas penggunaan ruang publik. Oleh karena itu, revitalisasi perlu dirancang secara kontekstual dengan memperhatikan karakter kawasan, struktur ruang, serta pola aktivitas masyarakat setempat.

2.2 Revitalisasi Kawasan *Urban Heritage*

Kawasan urban heritage merupakan bagian kota yang memiliki nilai sejarah, arsitektural, dan budaya yang membentuk identitas kota. Revitalisasi kawasan urban heritage memiliki tantangan tersendiri karena harus menjaga keseimbangan antara pelestarian nilai historis dan tuntutan fungsi kota modern (Saputra, 2010). Intervensi yang tidak sensitif terhadap karakter kawasan berpotensi menghilangkan identitas lokal dan nilai warisan budaya yang ada.

Dalam revitalisasi kawasan urban heritage, pendekatan yang banyak direkomendasikan meliputi pelestarian elemen bersejarah, adaptive reuse bangunan, serta peningkatan kualitas ruang publik sebagai ruang interaksi sosial. Revitalisasi tidak diarahkan untuk menjadikan kawasan sebagai ruang statis, tetapi sebagai kawasan yang tetap hidup dan berfungsi aktif dalam

sistem perkotaan. Dengan pendekatan tersebut, kawasan heritage dapat berperan sebagai penggerak aktivitas sosial, ekonomi, dan pariwisata secara berkelanjutan.

2.3 Pasar Tradisional sebagai Elemen Struktur Kota

Pasar tradisional merupakan elemen penting dalam struktur kota, khususnya di kota-kota kecil dan menengah di Indonesia. Selain berfungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi, pasar tradisional juga berperan sebagai ruang sosial dan budaya yang mempertemukan berbagai lapisan masyarakat. Keberadaan pasar lama sering kali menjadi titik awal pertumbuhan kota dan membentuk pola ruang perkotaan di sekitarnya.

Seiring perkembangan kota modern, banyak pasar tradisional mengalami penurunan fungsi akibat pergeseran pusat perdagangan, perubahan pola konsumsi masyarakat, serta degradasi kualitas lingkungan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa revitalisasi pasar tradisional tidak dapat dilakukan secara parsial, melainkan harus terintegrasi dengan strategi perancangan kawasan sekitarnya agar pasar kembali berfungsi sebagai simpul aktivitas kota.

2.4 Teori Delapan Elemen Perancangan Kota

Teori delapan elemen perancangan kota yang dikemukakan oleh Shirvani memberikan kerangka konseptual untuk mengevaluasi dan merancang kualitas ruang perkotaan secara komprehensif (Shirvani, 1985). Delapan elemen tersebut meliputi tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, elemen penanda, dan preservasi.

Pendekatan ini menekankan bahwa kualitas ruang kota tidak ditentukan oleh satu elemen tunggal, melainkan oleh keterpaduan antar elemen yang membentuk pengalaman ruang secara utuh. Dalam konteks revitalisasi kawasan kota lama, teori ini relevan digunakan sebagai alat evaluasi karena mampu mengungkap permasalahan spasial sekaligus potensi pengembangan kawasan secara sistematis.

2.5 Perancangan Kota dalam Revitalisasi Kawasan Kota Lama

Perancangan kota memiliki peran strategis dalam proses revitalisasi kawasan kota lama karena berfungsi sebagai penghubung antara aspek fisik, sosial, dan ekonomi kawasan. Strategi perancangan kota tidak hanya berorientasi pada bentuk fisik bangunan, tetapi juga pada bagaimana ruang digunakan, diakses, dan dimaknai oleh masyarakat.

Dalam revitalisasi kawasan kota lama, perancangan kota diarahkan untuk memperkuat struktur ruang kawasan, meningkatkan keterhubungan antar ruang, serta menjaga konsistensi karakter visual kawasan. Pendekatan perancangan kota memungkinkan revitalisasi kawasan tidak hanya bersifat perbaikan fisik, tetapi juga mampu menghidupkan kembali fungsi kawasan sebagai bagian aktif dari sistem perkotaan.

3. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan tujuan memahami kondisi eksisting Kawasan Pasar Lama Sarolangun secara komprehensif serta merumuskan strategi perancangan kota yang sesuai dengan karakter kawasan. Data dikumpulkan melalui observasi lapangan, dokumentasi visual, dan wawancara dengan pemangku kepentingan yang meliputi pedagang, warga setempat, dan pihak terkait dalam pengelolaan kawasan.

Analisis dilakukan dengan mengevaluasi kondisi kawasan berdasarkan delapan elemen perancangan kota, yaitu tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, elemen penanda, dan preservasi. Hasil evaluasi tersebut kemudian disintesis menggunakan analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman kawasan sebagai dasar perumusan strategi revitalisasi.

Analisis SWOT dalam penelitian ini digunakan sebagai alat sintesis strategis untuk mengintegrasikan temuan lapangan ke dalam arahan perancangan kota.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Kondisi Eksisting Kawasan Pasar Lama Sarolangun Berdasarkan Elemen Perancangan Kota

Kawasan Pasar Lama Sarolangun merupakan kawasan perdagangan tradisional yang berkembang bersamaan dengan fase awal pertumbuhan Kota Sarolangun. Secara spasial, kawasan ini tumbuh mengikuti koridor jalan utama dan kedekatannya dengan jalur transportasi sungai, yang pada masa awal berperan penting dalam mendukung aktivitas perdagangan. Hingga saat ini, kawasan Pasar Lama masih berfungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi masyarakat, meskipun mengalami penurunan vitalitas dibandingkan dengan kawasan perdagangan yang lebih baru.

Batas kawasan penelitian meliputi gedung Pasar Bawah bertenangkat, koridor Jalan Melati, dan koridor Jalan Beringin. Ketiga elemen tersebut membentuk satu kesatuan kawasan perdagangan yang memiliki keterkaitan historis dan fungsional.



Gambar 1. Delineasi Kawasan Pasar Lama Sarolangun
Sumber: Olahan penulis, 2025

Di sepanjang koridor tersebut masih ditemukan bangunan lama dengan karakter arsitektur Melayu, rumah toko, serta bangunan campuran yang mencerminkan perkembangan kawasan secara organik.



Gambar 2. Bangunan bergaya arsitektur Melayu di Kawasan Pasar Lama Sarolangun
Sumber: Dokumentasi penulis, 2025

Hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa Kawasan Pasar Lama Sarolangun mengalami penurunan kualitas ruang perkotaan yang ditandai oleh degradasi fisik bangunan, berkurangnya aktivitas perdagangan, serta lemahnya fungsi ruang publik.



Gambar 3. Kondisi fisik bangunan lama yang tidak terawat

Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

Evaluasi kondisi kawasan dilakukan dengan mengacu pada delapan elemen perancangan kota untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai permasalahan dan potensi pengembangan kawasan.

Secara umum, tata guna lahan kawasan masih didominasi fungsi perdagangan dan jasa, namun tidak didukung oleh pengaturan zonasi dan keterpaduan fungsi yang baik. Banyak bangunan pertokoan dan kios pasar yang tidak beroperasi secara optimal, sehingga menciptakan ruang-ruang mati dan menurunkan vitalitas kawasan. Dari sisi bentuk dan massa bangunan, kawasan menunjukkan ketidakteraturan skala dan tampilan fasad, serta kurangnya pengendalian visual yang mencerminkan karakter kawasan kota lama.

Sistem sirkulasi dan parkir di kawasan belum tertata dengan baik, ditandai oleh konflik antara kendaraan dan pejalan kaki serta ketiadaan ruang parkir yang terorganisasi. Kondisi ini berdampak pada rendahnya kenyamanan dan aksesibilitas kawasan. Ruang terbuka publik sangat terbatas dan belum berfungsi sebagai ruang interaksi sosial yang mendukung aktivitas kawasan. Jalur pedestrian juga belum dirancang secara berkesinambungan, baik dari segi kenyamanan, keamanan, maupun keterhubungan antar fungsi. Peningkatan kualitas ruang publik dan jalur pedestrian berperan penting dalam mendukung kenyamanan dan kesehatan masyarakat (World Health Organization, 2020).

Elemen aktivitas pendukung, penanda kawasan, dan preservasi bangunan bersejarah menunjukkan peran yang masih lemah dalam membentuk identitas kawasan. Minimnya fasilitas pendukung aktivitas serta ketiadaan sistem penanda yang jelas menyebabkan kawasan kurang memiliki citra yang kuat sebagai kawasan kota lama. Sementara itu, bangunan dan elemen bersejarah yang masih tersisa belum dikelola secara optimal sebagai bagian dari identitas urban heritage kawasan.



Gambar 4. Aktivitas perdagangan di ruko kawasan Pasar Lama Sarolangun

Sumber: Dokumentasi penulis, 2024

4.2 Sintesis Permasalahan dan Potensi Kawasan

Berdasarkan hasil evaluasi kondisi eksisting, dapat diidentifikasi bahwa permasalahan utama Kawasan Pasar Lama Sarolangun tidak hanya terletak pada aspek fisik bangunan, tetapi juga pada lemahnya keterpaduan elemen perancangan kota. Meskipun kawasan memiliki potensi historis dan lokasi strategis di pusat kota, potensi tersebut belum dioptimalkan melalui perancangan ruang yang terstruktur dan berorientasi pada aktivitas.

Permasalahan yang ditemukan kemudian disintesis dengan mempertimbangkan faktor internal dan eksternal kawasan untuk merumuskan arah strategi revitalisasi. Sintesis ini menjadi dasar dalam penyusunan strategi perancangan kota yang kontekstual dan berkelanjutan.

Tabel 1. Ringkasan Permasalahan Kawasan Berdasarkan Elemen Perancangan Kota

Elemen Perancangan Kota	Permasalahan Utama
Tata guna lahan	Fungsi perdagangan tidak terintegrasi, banyak ruang tidak aktif
Bentuk dan massa bangunan	Tampilan fasad tidak seragam, karakter kota lama melemah
Sirkulasi dan parkir	Konflik kendaraan-pejalan kaki, parkir tidak terorganisasi
Ruang terbuka	Ketersediaan dan kualitas ruang publik sangat terbatas
Jalur pedestrian	Tidak berkesinambungan dan kurang nyaman
Aktivitas pendukung	Minim fasilitas pendukung aktivitas kawasan
Elemen penanda	Tidak ada penanda kawasan yang jelas
Preservasi	Bangunan bersejarah belum dimanfaatkan optimal

Sumber: Hasil analisis, 2025

4.3 Strategi Perancangan Kota untuk Revitalisasi Kawasan

Berdasarkan sintesis permasalahan dan potensi kawasan, strategi revitalisasi difokuskan pada pendekatan perancangan kota yang bertujuan menghidupkan kembali fungsi kawasan sebagai pusat aktivitas perdagangan dan ruang publik kota lama. Strategi disusun dengan menekankan keterpaduan antar elemen perancangan kota serta penguatan identitas kawasan urban heritage.

Strategi perancangan kota diarahkan pada pengendalian tata guna lahan untuk mendorong fungsi campuran yang mendukung aktivitas sepanjang hari, pengaturan bentuk dan massa bangunan agar selaras dengan karakter kawasan kota lama, serta penataan sistem sirkulasi yang lebih ramah pejalan kaki. Selain itu, peningkatan kualitas ruang terbuka dan jalur pedestrian menjadi strategi utama dalam menciptakan ruang interaksi sosial yang nyaman dan inklusif.

Tabel 2. Strategi Perancangan Kota Kawasan Pasar Lama Sarolangun

Elemen Perancangan Kota	Arahan Strategi
Tata guna lahan	Penguatan fungsi perdagangan dan jasa berbasis aktivitas lokal
Bentuk dan massa bangunan	Pengendalian fasad dan skala bangunan sesuai karakter kota lama
Sirkulasi dan parkir	Penataan parkir terpusat dan prioritas pejalan kaki
Ruang terbuka	Pengembangan plaza dan ruang publik sebagai titik aktivitas
Jalur pedestrian	Perbaikan trotoar yang nyaman dan berkesinambungan
Aktivitas pendukung	Penyediaan fasilitas pendukung aktivitas sosial dan ekonomi
Elemen penanda	Penguatan identitas kawasan melalui signage dan landmark
Preservasi	Pelestarian dan pemanfaatan adaptif bangunan bersejarah

Sumber: Hasil analisis, 2025

4.4 Implikasi Strategi terhadap Revitalisasi Kawasan Urban Heritage

Strategi perancangan kota yang dirumuskan menunjukkan bahwa revitalisasi Kawasan Pasar Lama Sarolangun perlu dilakukan melalui pendekatan integratif yang menghubungkan aspek fisik, sosial, dan ekonomi kawasan. Penguatan ruang publik dan jalur pedestrian diharapkan dapat meningkatkan intensitas aktivitas dan interaksi sosial, sementara pengendalian bentuk bangunan dan preservasi elemen bersejarah berperan dalam memperkuat identitas kawasan sebagai urban heritage.

Pendekatan ini memungkinkan kawasan kota lama tidak hanya berfungsi sebagai ruang perdagangan, tetapi juga sebagai ruang publik yang hidup dan relevan dengan kebutuhan masyarakat perkotaan saat ini.

5. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa penurunan kualitas Kawasan Pasar Lama Sarolangun tidak hanya disebabkan oleh degradasi fisik bangunan, tetapi juga oleh lemahnya keterpaduan elemen perancangan kota yang membentuk struktur dan aktivitas kawasan. Evaluasi kondisi eksisting berdasarkan delapan elemen perancangan kota mengungkap permasalahan utama pada tata guna lahan, sistem sirkulasi dan parkir, kualitas jalur pedestrian, ketersediaan ruang publik, serta pengelolaan elemen preservasi kawasan bersejarah.

Berdasarkan hasil analisis, strategi revitalisasi Kawasan Pasar Lama Sarolangun perlu diarahkan melalui pendekatan perancangan kota yang integratif. Strategi tersebut meliputi penguatan fungsi kawasan berbasis aktivitas perdagangan lokal, penataan bentuk dan massa bangunan yang selaras dengan karakter kota lama, peningkatan kualitas ruang publik dan jalur pejalan kaki sebagai ruang interaksi sosial, serta pelestarian dan pemanfaatan adaptif bangunan bersejarah sebagai identitas kawasan urban heritage.

Pendekatan perancangan kota yang dirumuskan dalam penelitian ini menempatkan revitalisasi kawasan tidak sekadar sebagai upaya perbaikan fisik, tetapi sebagai proses penghidupan kembali fungsi kawasan dalam sistem perkotaan secara berkelanjutan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan dan program penataan kawasan kota lama, khususnya pada konteks kota skala kecil dan menengah di Indonesia, serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian strategi perancangan kota berbasis kawasan urban heritage.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Sarolangun. (2022). *Kabupaten Sarolangun dalam angka 2022*. Sarolangun: BPS Kabupaten Sarolangun.
- Hardiyano. (2022). Revitalisasi kawasan perkotaan berkelanjutan. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 33(2), 145–156.
- Saputra, S. D. (2010). Revitalisasi kawasan bersejarah perkotaan. *Jurnal Arsitektur dan Perencanaan*, 12(1), 23–34.
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York, NY: Van Nostrand Reinhold.
- World Health Organization. (2020). *Urban green spaces and health*. Geneva: World Health Organization.