E-ISSN: 3025-0994
Halaman 3463-3473
Volume 4 Nomor 4 Tahun 2026

Analisis Penerapan Revitalisasi Pada Pusat Perdagangan di Citra Niaga Kota Samarinda

Widya Rohmawati

Program Studi Arsitektur, Universitas Mulawarman
e-mail: windyalfarizzy@gmail.com

Abstrak

Kawasan Citra Niaga merupakan salah satu kawasan pusat perdagangan di Kota Samarinda yang memiliki fungsi ekonomi sekaligus sebagai ruang interaksi masyarakat. Seiring perkembangan kawasan dan perubahan kebutuhan pengguna, diperlukan upaya revitalisasi untuk meningkatkan kualitas fisik kawasan serta mempertahankan fungsi dan karakter kawasan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan revitalisasi terhadap kualitas fisik Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda setelah dilakukan revitalisasi pada periode 2023–2026. Penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan lokasi penelitian pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F dengan luas area sekitar ±10.122 m². Pengumpulan data dilakukan melalui observasi langsung, dokumentasi lapangan, dokumentasi udara menggunakan drone, serta wawancara terhadap 10 informan sebagai data pendukung. Analisis dilakukan berdasarkan prinsip perbaikan kualitas fisik kawasan menurut Carmona (2019), yang meliputi penataan bangunan dan fasad, infrastruktur kawasan, jalur pedestrian dan sirkulasi, ruang terbuka publik, serta fasilitas kawasan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan revitalisasi memberikan peningkatan terhadap kualitas fisik Kawasan Citra Niaga. Peningkatan terlihat pada keteraturan tampilan bangunan dan fasad, kondisi infrastruktur, kemudahan pergerakan pada jalur pedestrian dan sirkulasi, kualitas serta fungsi ruang terbuka publik, dan penyediaan fasilitas pendukung kawasan. Meskipun demikian, beberapa aspek masih memerlukan pemeliharaan dan pengelolaan berkelanjutan, khususnya dalam mempertahankan karakter arsitektur kawasan, menjaga kualitas infrastruktur, mengoptimalkan fungsi pedestrian, serta meningkatkan jumlah dan pemeliharaan fasilitas. Secara keseluruhan, revitalisasi telah meningkatkan kualitas fisik Kawasan Citra Niaga sekaligus mendukung fungsi kawasan sebagai pusat perdagangan dan ruang publik perkotaan.

Kata kunci: Revitalisasi, Kualitas Fisik Kawasan, Citra Niaga, Pusat Perdagangan, Carmona.

Abstract

Citra Niaga is one of the central commercial areas in Samarinda City, serving both an economic function and a space for social interaction. Along with the development of the area

and changes in users' needs, revitalization efforts are necessary to improve the physical quality of the area while preserving its functions and characteristics. This study aims to analyze the implementation of revitalization in improving the physical quality of the Citra Niaga Area in Samarinda City following the revitalization carried out during the 2023–2026 period. This study employed a descriptive qualitative method, with the research conducted in Blocks A, B, C, D, and F, covering an area of approximately ±10,122 m². Data were collected through direct observation, field documentation, aerial documentation using drones, and interviews with 10 informants as supporting data. The analysis was based on the principles of improving the physical quality of urban areas proposed by Carmona (2019), which include building and façade arrangement, area infrastructure, pedestrian pathways and circulation, public open spaces, and area facilities. The findings indicate that the implementation of revitalization has improved the physical quality of the Citra Niaga Area. These improvements are evident in the more organized appearance of buildings and façades, infrastructure conditions, ease of movement along pedestrian pathways and circulation routes, the quality and functionality of public open spaces, and the provision of supporting facilities. Nevertheless, several aspects still require ongoing maintenance and management, particularly in preserving the area's architectural character, maintaining infrastructure quality, optimizing pedestrian functions, and increasing the availability and maintenance of facilities. Overall, revitalization has improved the physical quality of the Citra Niaga Area while supporting its function as a commercial center and urban public space.

Keywords: *Revitalization, Physical Quality of the Area, Citra Niaga, Commercial Center, Carmona.*

LATAR BELAKANG

Kawasan perdagangan merupakan salah satu elemen penting dalam perkembangan suatu kota karena memiliki fungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi sekaligus ruang interaksi sosial masyarakat. Keberadaan kawasan perdagangan tidak hanya berkaitan dengan kegiatan jual beli, tetapi juga berperan dalam membentuk karakter ruang kota melalui aktivitas manusia, pola pergerakan, serta hubungan antara bangunan dan lingkungan sekitarnya. Suatu kawasan perkotaan yang berkualitas tidak hanya ditentukan oleh fungsi yang berlangsung di dalamnya, tetapi juga oleh kemampuan ruang dalam memberikan kenyamanan, kemudahan akses, serta membentuk identitas bagi penggunanya. Menurut Lynch (1960), karakter suatu kota dapat terbentuk melalui hubungan antara manusia dengan elemen fisik kawasan seperti jalur, ruang, batas, kawasan, dan elemen yang memberikan citra tertentu terhadap suatu tempat.

Perkembangan kawasan perdagangan menjadi salah satu aspek yang terus mengalami perubahan seiring dengan pertumbuhan suatu kota. Perubahan tersebut dapat memberikan pengaruh terhadap kualitas lingkungan binaan, terutama ketika perkembangan aktivitas tidak diikuti dengan pengelolaan ruang yang sesuai. Kota Samarinda sebagai ibu kota Provinsi Kalimantan Timur memiliki perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa yang cukup pesat sebagai bagian dari pertumbuhan perkotaan. Berdasarkan data Badan

Pusat Statistik Kota Samarinda, sektor perdagangan menjadi salah satu sektor yang memiliki kontribusi penting dalam struktur perekonomian Kota Samarinda (BPS Kota Samarinda, 2024). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kawasan perdagangan memiliki peran strategis dalam mendukung aktivitas masyarakat sekaligus membentuk struktur ruang perkotaan.

Salah satu kawasan perdagangan yang memiliki nilai historis dan karakter arsitektur penting di Kota Samarinda adalah Kawasan Citra Niaga. Kawasan ini mulai dikembangkan pada tahun 1985 sebagai pusat perdagangan dengan konsep ruang terbuka yang menggabungkan fungsi perdagangan, ruang publik, serta ruang interaksi masyarakat. Konsep perancangan Citra Niaga menerapkan pendekatan arsitektur tropis melalui keberadaan plaza terbuka, jalur pedestrian, serta hubungan antara bangunan dan ruang luar yang menyesuaikan kondisi lingkungan Kota Samarinda (Risianto, 1987). Keberhasilan konsep tersebut menjadikan Citra Niaga memperoleh penghargaan Aga Khan Award for Architecture pada tahun 1989 karena dianggap mampu menghadirkan hubungan antara aktivitas perdagangan, ruang publik, dan kehidupan masyarakat dalam satu kawasan (Aga Khan Development Network, 1989).

Namun, seiring perkembangan kota dan perubahan pola aktivitas masyarakat, Kawasan Citra Niaga mengalami penurunan kualitas fisik kawasan. Perubahan fungsi ruang, kondisi bangunan yang mengalami penurunan kualitas, ketidakteraturan elemen visual bangunan, serta kurang optimalnya fasilitas kawasan menyebabkan karakter ruang Citra Niaga mengalami perubahan dibandingkan konsep awal pembentukannya. Gazali (2017) menjelaskan bahwa Citra Niaga mengalami penurunan kualitas ruang publik yang berkaitan dengan aspek kenyamanan, keamanan, aksesibilitas, daya tarik kawasan, dan kualitas lingkungan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa diperlukan upaya peningkatan kembali agar Citra Niaga dapat mempertahankan fungsinya sebagai kawasan perdagangan sekaligus ruang publik perkotaan.

Sebagai upaya mengembalikan fungsi dan meningkatkan kualitas kawasan, Pemerintah Kota Samarinda melakukan revitalisasi Kawasan Citra Niaga. Revitalisasi dilakukan melalui berbagai bentuk penataan fisik seperti perbaikan infrastruktur kawasan, peningkatan kualitas jalur pedestrian, penataan ruang terbuka, perbaikan fasilitas pendukung, serta peningkatan kualitas lingkungan kawasan. Menurut Hasrullah et al. (2024), revitalisasi Citra Niaga dilakukan sebagai bentuk implementasi kebijakan dalam meningkatkan kembali fungsi kawasan dan mendukung aktivitas masyarakat. Namun, keberhasilan revitalisasi tidak hanya dapat dilihat dari adanya perubahan fisik, tetapi juga perlu dianalisis melalui kualitas ruang yang dihasilkan setelah proses revitalisasi dilakukan.

Pada dasarnya, revitalisasi kawasan merupakan proses pengembangan kembali kawasan yang mengalami penurunan kualitas dengan memperhatikan aspek fisik, sosial, ekonomi, dan lingkungan. Roberts, Sykes, dan Granger (2017) menjelaskan bahwa revitalisasi kawasan merupakan pendekatan terpadu yang bertujuan memperbaiki kondisi kawasan agar mampu berfungsi kembali secara optimal dan berkelanjutan. Dalam bidang arsitektur dan perancangan kota, revitalisasi perlu mempertimbangkan hubungan antara elemen fisik kawasan dengan aktivitas manusia agar perubahan yang dilakukan tidak menghilangkan karakter utama kawasan. Oleh karena itu, evaluasi revitalisasi perlu

dilakukan melalui pengamatan terhadap kualitas fisik kawasan sebagai salah satu aspek utama dalam keberhasilan penataan ruang.

Menurut Carmona (2019), kualitas ruang perkotaan dapat dilihat melalui beberapa elemen fisik yang membentuk pengalaman pengguna terhadap ruang, seperti karakter bangunan, aksesibilitas, sirkulasi, ruang publik, dan fasilitas pendukung. Selain itu, Gehl (2011) menjelaskan bahwa kualitas ruang publik sangat dipengaruhi oleh kemampuan ruang dalam mendukung aktivitas manusia, terutama aktivitas berjalan kaki, interaksi sosial, dan penggunaan ruang secara nyaman. Berdasarkan pendekatan tersebut, penelitian ini menggunakan indikator kualitas fisik kawasan yang meliputi penataan bangunan dan fasad, infrastruktur kawasan, jalur pedestrian dan sirkulasi, ruang terbuka publik, serta fasilitas pendukung kawasan untuk menganalisis kondisi Citra Niaga setelah revitalisasi.

Berdasarkan penelitian terdahulu, kajian mengenai Kawasan Citra Niaga telah dilakukan dari berbagai perspektif, seperti kondisi kawasan sebelum revitalisasi, efektivitas program revitalisasi, kebutuhan ruang, perubahan sense of place, serta persepsi masyarakat terhadap revitalisasi. Gazali (2017) mengkaji kondisi dan permasalahan kualitas ruang publik Citra Niaga, sedangkan Syativa (2022) membahas efektivitas revitalisasi Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda. Selain itu, Ramadhan dan Suryadjaja (2024) mengkaji kebutuhan ruang pada kawasan perdagangan Citra Niaga, sementara penelitian mengenai sense of place juga dilakukan untuk melihat perubahan karakter kawasan. Namun, penelitian yang secara khusus mengevaluasi hasil penerapan revitalisasi berdasarkan kondisi fisik kawasan setelah revitalisasi menggunakan indikator kualitas fisik kawasan masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis penerapan revitalisasi pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda berdasarkan indikator kualitas fisik kawasan.

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif. Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini berfokus pada pengamatan dan pemahaman terhadap kondisi eksisting elemen fisik kawasan berdasarkan hasil observasi lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian melalui observasi, dokumentasi, dan wawancara sebagai data pendukung penelitian. Pemilihan informan dilakukan menggunakan teknik purposive sampling. Jumlah informan dalam penelitian ini sebanyak 10 orang, yang terdiri dari pedagang lama Kawasan Citra Niaga, pengelola kawasan/pihak terkait, serta petugas keamanan atau kebersihan kawasan. Data sekunder meliputi dokumen revitalisasi Kawasan Citra Niaga dari instansi terkait, data dari Pemerintah Kota Samarinda terkait kawasan perdagangan dan revitalisasi, dokumen RTRW Kota Samarinda, serta literatur, jurnal, dan penelitian terdahulu yang relevan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis dilakukan dengan mengolah data hasil observasi, dokumentasi, wawancara pendukung, dan studi literatur berdasarkan indikator perbaikan kualitas fisik kawasan, yaitu penataan bangunan dan fasad, infrastruktur kawasan, jalur pedestrian dan sirkulasi, ruang terbuka publik, serta fasilitas kawasan. Hasil analisis kemudian dibandingkan dengan teori revitalisasi dan kualitas ruang perkotaan Carmona

(2019). Objek penelitian dibatasi pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F dengan luas area penelitian sebesar ±10.122 m².

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Observasi Kondisi Fisik Kawasan Setelah Revitalisasi

Penataan Bangunan dan Fasad

Berdasarkan hasil observasi lapangan pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F Kawasan Citra Niaga, revitalisasi memberikan perubahan terhadap kualitas visual bangunan terutama pada aspek fasad, keteraturan tampilan, dan hubungan antara bangunan dengan ruang luar kawasan.

Sebelum dilakukan revitalisasi, kondisi tampilan bangunan pada kawasan menunjukkan adanya perbedaan antarunit perdagangan. Perubahan bangunan yang dilakukan secara mandiri oleh pemilik toko menyebabkan variasi elemen visual seperti warna bangunan, bentuk papan nama, kanopi, dan elemen tambahan lainnya. Perbedaan tersebut menyebabkan tampilan kawasan menjadi kurang memiliki kesatuan visual dan karakter kawasan menjadi kurang terlihat secara menyeluruh.

Setelah dilakukan revitalisasi, penataan fasad menjadi salah satu aspek yang mengalami perubahan cukup terlihat. Berdasarkan hasil pengamatan, beberapa bagian bangunan mengalami perbaikan melalui penataan warna, perapian elemen depan toko, serta pengurangan elemen tambahan yang mengganggu tampilan utama bangunan. Perubahan tersebut memberikan pengaruh terhadap tampilan kawasan karena bangunan terlihat lebih rapi dan memiliki hubungan visual yang lebih baik antarunit perdagangan.

Selain perubahan pada fasad, kondisi bangunan juga menunjukkan adanya upaya mempertahankan karakter arsitektur awal Citra Niaga. Berdasarkan hasil pengamatan, sebagian besar bangunan masih mempertahankan pola bangunan perdagangan dua lantai dengan hubungan langsung terhadap koridor terbuka. Konsep ruang terbuka tersebut menjadi salah satu karakter utama Citra Niaga yang membedakannya dengan pusat perdagangan lainnya.

Namun, hasil observasi juga menunjukkan bahwa tidak seluruh bagian kawasan memiliki tingkat perubahan yang sama. Pada beberapa bagian kawasan terdapat perubahan fungsi ruang yang menyebabkan karakter awal kawasan mengalami penyesuaian. Perubahan tersebut terlihat pada bagian bangunan yang lebih tertutup sehingga hubungan antara bangunan dan ruang luar tidak sekuat konsep awal Citra Niaga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pedagang dan pengelola kawasan, perubahan bangunan dan fasad menjadi salah satu aspek yang paling mudah dirasakan setelah revitalisasi. Pedagang menyampaikan bahwa kawasan terlihat lebih bersih dan rapi dibandingkan kondisi sebelumnya, sedangkan pengelola menyampaikan bahwa penataan visual dilakukan untuk meningkatkan citra kawasan serta memberikan kenyamanan bagi pengguna.

Analisis

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, revitalisasi pada aspek bangunan dan fasad menunjukkan adanya peningkatan kualitas visual kawasan. Hal tersebut sesuai dengan konsep kualitas fisik ruang perkotaan menurut Carmona (2019), bahwa elemen

bangunan dan tampilan visual memiliki peran penting dalam membentuk karakter serta identitas suatu kawasan.

Peningkatan kualitas bangunan pada Citra Niaga tidak hanya dilihat dari perubahan tampilan yang lebih rapi, tetapi juga dari kemampuan revitalisasi dalam mempertahankan elemen arsitektur yang menjadi ciri khas kawasan. Keberadaan pola bangunan, koridor terbuka, serta hubungan antara bangunan dan ruang luar menjadi aspek penting yang perlu dipertahankan.

Dengan demikian, penerapan revitalisasi pada aspek bangunan dan fasad dapat dikatakan telah meningkatkan kualitas visual kawasan, meskipun masih diperlukan pengelolaan dan pemeliharaan agar karakter arsitektur Citra Niaga tetap terjaga dalam jangka panjang.

Infrastruktur Kawasan

Berdasarkan hasil observasi lapangan, elemen infrastruktur kawasan merupakan salah satu bagian yang mengalami perubahan setelah revitalisasi. Infrastruktur yang diamati dalam penelitian ini meliputi kondisi permukaan lantai kawasan, jalur pergerakan, elemen utilitas, serta fasilitas pendukung yang berkaitan dengan kenyamanan pengguna.

Sebelum revitalisasi, beberapa bagian kawasan mengalami penurunan kualitas fisik akibat intensitas penggunaan yang tinggi. Kondisi permukaan lantai yang kurang terawat, ketidakteraturan elemen pendukung, serta beberapa bagian ruang yang tidak terkelola dengan baik menyebabkan kenyamanan pengguna mengalami penurunan.

Setelah revitalisasi dilakukan, hasil pengamatan menunjukkan bahwa kondisi permukaan kawasan menjadi lebih tertata. Penggunaan material lantai yang lebih baik memberikan pengaruh terhadap kenyamanan berjalan kaki serta meningkatkan kualitas visual kawasan. Selain itu, penataan elemen pendukung kawasan membuat ruang terlihat lebih terorganisasi.

Kondisi lantai kawasan menunjukkan adanya perbaikan pada beberapa area utama. Permukaan yang lebih rata dan tertata memberikan kemudahan bagi pengguna dalam melakukan aktivitas berjalan maupun berpindah antararea perdagangan.

Hasil wawancara dengan pedagang dan pengunjung menunjukkan bahwa perubahan infrastruktur memberikan pengaruh terhadap kenyamanan kawasan. Sebagian besar informan menyampaikan bahwa kawasan terasa lebih nyaman dibandingkan sebelumnya, terutama pada area yang sering digunakan untuk berjalan kaki.

Analisis

Dalam konsep revitalisasi menurut Carmona (2019), infrastruktur merupakan salah satu elemen fisik yang mendukung kualitas ruang perkotaan. Infrastruktur yang baik berperan dalam menciptakan kawasan yang aman, nyaman, dan mudah digunakan oleh masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, revitalisasi infrastruktur Kawasan Citra Niaga telah memberikan peningkatan terhadap kualitas fisik kawasan. Namun, keberhasilan tersebut tetap membutuhkan pemeliharaan secara berkala agar kondisi fisik tidak mengalami penurunan kembali.

Jalur Pedestrian dan Sirkulasi Kawasan

Berdasarkan hasil observasi lapangan pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F, jalur pedestrian dan pola sirkulasi merupakan salah satu elemen penting dalam membentuk kualitas ruang Kawasan Citra Niaga. Sebagai kawasan perdagangan dengan konsep ruang terbuka, aktivitas pengguna kawasan sangat bergantung pada kemudahan pergerakan antara area perdagangan, ruang terbuka, dan fasilitas pendukung lainnya.

Sebelum dilakukan revitalisasi, beberapa bagian jalur pedestrian mengalami penurunan kualitas akibat penggunaan ruang yang tidak teratur. Aktivitas perdagangan, parkir kendaraan, serta penempatan elemen tambahan pada beberapa titik menyebabkan ruang berjalan kaki menjadi kurang optimal. Kondisi tersebut memengaruhi kenyamanan pengguna dalam berpindah dari satu bagian kawasan ke bagian lainnya.

Setelah dilakukan revitalisasi, berdasarkan hasil pengamatan lapangan terlihat bahwa jalur pedestrian mengalami peningkatan dari sisi keteraturan dan kenyamanan. Penataan ulang beberapa area membuat batas antara jalur pejalan kaki dan area aktivitas perdagangan menjadi lebih jelas. Kondisi permukaan jalur yang lebih baik juga mendukung aktivitas berjalan kaki dalam kawasan.

Berdasarkan dokumentasi udara menggunakan drone, pola hubungan antarblok pada kawasan penelitian masih menunjukkan keterhubungan antara area perdagangan, koridor, dan ruang terbuka. Hal tersebut menunjukkan bahwa konsep pergerakan dalam kawasan tetap mempertahankan karakter Citra Niaga sebagai kawasan yang dapat dijelajahi dengan berjalan kaki.

Namun, hasil observasi juga menunjukkan bahwa fungsi jalur pedestrian belum sepenuhnya optimal pada seluruh bagian kawasan. Pada beberapa waktu tertentu masih ditemukan aktivitas perdagangan dan penggunaan ruang yang dapat mengurangi lebar efektif jalur berjalan kaki. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa peningkatan kualitas fisik perlu diikuti dengan pengelolaan aktivitas pengguna agar fungsi pedestrian tetap berjalan dengan baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengunjung, sebagian besar informan menyampaikan bahwa jalur pedestrian setelah revitalisasi terasa lebih nyaman dan lebih mudah digunakan. Salah satu pengunjung menyampaikan bahwa saat ini lebih mudah berpindah dari satu bagian kawasan ke bagian lainnya karena jalur yang tersedia lebih jelas. Pedagang juga menyampaikan bahwa penataan jalur membantu pengunjung mencapai area toko dengan lebih mudah.

Analisis

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, revitalisasi pada aspek jalur pedestrian dan sirkulasi telah memberikan peningkatan terhadap aksesibilitas kawasan. Hal tersebut sesuai dengan prinsip kualitas ruang perkotaan menurut Carmona (2019), bahwa ruang yang berkualitas harus mampu memberikan kemudahan akses, kenyamanan, serta mendukung berbagai aktivitas pengguna.

Dalam konteks Citra Niaga, keberhasilan revitalisasi pedestrian tidak hanya dilihat dari kondisi fisiknya, tetapi juga dari kemampuan jalur tersebut dalam mempertahankan hubungan antar ruang yang menjadi karakter utama kawasan. Hubungan antara bangunan

perdagangan, koridor terbuka, dan ruang publik masih menjadi elemen penting yang mendukung aktivitas kawasan.

Meskipun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek pengelolaan ruang masih menjadi perhatian. Jalur pedestrian yang telah diperbaiki tetap membutuhkan pengaturan aktivitas perdagangan dan parkir agar kualitas aksesibilitas kawasan dapat dipertahankan secara berkelanjutan.

Ruang Terbuka Publik

Berdasarkan hasil observasi lapangan, ruang terbuka publik merupakan salah satu elemen yang memiliki peran penting dalam mempertahankan karakter Kawasan Citra Niaga. Sejak awal pembentukannya, Citra Niaga tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan, tetapi juga sebagai ruang interaksi masyarakat melalui keberadaan area terbuka di antara bangunan perdagangan.

Pada kondisi sebelum revitalisasi, beberapa ruang terbuka mengalami penurunan kualitas akibat kurang optimalnya pemanfaatan dan pemeliharaan kawasan. Beberapa area terlihat kurang aktif digunakan karena kondisi fasilitas pendukung yang terbatas serta kualitas lingkungan ruang yang mengalami penurunan.

Setelah dilakukan revitalisasi, hasil pengamatan menunjukkan adanya perubahan pada kualitas ruang terbuka kawasan. Beberapa area terbuka terlihat lebih tertata dengan adanya perbaikan elemen pendukung seperti area duduk, penataan ruang, serta peningkatan kualitas visual lingkungan sekitar.

Ruang terbuka pada area penelitian masih memiliki fungsi sebagai ruang pertemuan antara aktivitas perdagangan dan aktivitas sosial masyarakat. Keberadaan ruang terbuka memberikan kesempatan bagi pengguna untuk beristirahat, berkumpul, maupun melakukan aktivitas lain di luar kegiatan perdagangan.

Namun, berdasarkan hasil observasi, kualitas ruang terbuka masih dipengaruhi oleh tingkat penggunaan dan pemeliharaan kawasan. Beberapa bagian ruang terbuka membutuhkan perhatian agar tetap nyaman digunakan dalam jangka panjang.

Hasil wawancara dengan pengunjung menunjukkan bahwa ruang terbuka menjadi salah satu elemen yang memberikan perubahan positif setelah revitalisasi. Pengunjung menilai kawasan menjadi lebih nyaman karena tersedia area untuk duduk dan beristirahat. Pedagang juga menyampaikan bahwa keberadaan ruang terbuka membantu membuat suasana kawasan menjadi lebih ramai dan menarik.

Analisis

Berdasarkan hasil penelitian, revitalisasi ruang terbuka publik pada Kawasan Citra Niaga telah mendukung peningkatan kualitas ruang kawasan. Hal tersebut sesuai dengan konsep Carmona (2019) yang menjelaskan bahwa ruang publik yang berkualitas harus mampu mendukung aktivitas manusia dan menciptakan kenyamanan bagi pengguna.

Keberadaan ruang terbuka menjadi salah satu faktor penting dalam mempertahankan karakter Citra Niaga sebagai kawasan perdagangan yang memiliki fungsi sosial. Revitalisasi tidak hanya memperbaiki kondisi fisik ruang, tetapi juga memperkuat fungsi ruang sebagai tempat interaksi masyarakat.

Namun, keberlanjutan ruang terbuka tetap bergantung pada pengelolaan kawasan. Perawatan fasilitas, kebersihan, dan pengaturan aktivitas pengguna menjadi faktor penting

agar ruang terbuka tetap memiliki kualitas yang baik.

Fasilitas Kawasan

Berdasarkan hasil observasi lapangan, fasilitas kawasan menjadi salah satu elemen pendukung yang memengaruhi kenyamanan pengguna dalam melakukan aktivitas di Citra Niaga. Fasilitas yang diamati dalam penelitian ini meliputi tempat duduk, pencahayaan, tempat sampah, papan informasi, serta elemen pendukung lainnya. Sebelum revitalisasi, beberapa fasilitas kawasan mengalami keterbatasan baik dari sisi jumlah maupun kondisi fisiknya. Kondisi tersebut menyebabkan pengguna tidak mendapatkan fasilitas pendukung yang cukup ketika melakukan aktivitas di kawasan.

Setelah revitalisasi dilakukan, hasil pengamatan menunjukkan adanya peningkatan pada penyediaan fasilitas pendukung. Beberapa titik kawasan telah dilengkapi dengan elemen yang mendukung kenyamanan pengguna, terutama pada area ruang terbuka dan jalur pedestrian.

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan revitalisasi pada Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda telah memberikan perubahan terhadap kualitas fisik kawasan. Perubahan tersebut terlihat pada peningkatan kualitas bangunan dan fasad, perbaikan infrastruktur, peningkatan kenyamanan jalur pedestrian, penguatan fungsi ruang terbuka publik, serta penyediaan fasilitas pendukung kawasan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi Citra Niaga telah sesuai dengan prinsip perbaikan kualitas fisik kawasan menurut Carmona (2019), yaitu menciptakan ruang yang lebih nyaman, mudah digunakan, memiliki kualitas visual, dan mampu mendukung aktivitas pengguna.

Namun, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa revitalisasi bukan hanya berkaitan dengan perubahan fisik awal, tetapi juga membutuhkan pengelolaan kawasan secara berkelanjutan. Beberapa aspek seperti pemeliharaan fasilitas, pengaturan penggunaan ruang, dan perlindungan karakter arsitektur kawasan masih menjadi bagian penting dalam menjaga kualitas Citra Niaga setelah revitalisasi.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Penerapan Revitalisasi pada Pusat Perdagangan di Citra Niaga Kota Samarinda, yang dilakukan melalui observasi kondisi fisik kawasan, dokumentasi lapangan, dokumentasi udara menggunakan drone, serta wawancara terhadap pedagang, pengelola, dan pengunjung kawasan, dapat disimpulkan bahwa penerapan revitalisasi telah memberikan perubahan terhadap kualitas fisik Kawasan Citra Niaga, khususnya pada area penelitian yang meliputi Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, dan Blok F dengan luas ±10.122 m². Hasil analisis berdasarkan prinsip perbaikan kualitas fisik kawasan menurut Carmona (2019) menunjukkan bahwa revitalisasi telah memberikan peningkatan pada beberapa elemen pembentuk kualitas fisik kawasan. Perubahan tersebut terlihat pada aspek penataan bangunan dan fasad, infrastruktur kawasan, jalur pedestrian dan sirkulasi, ruang terbuka publik, serta fasilitas pendukung kawasan. Berdasarkan indikator penataan bangunan dan fasad, revitalisasi memberikan perubahan terhadap

kualitas visual kawasan melalui penataan tampilan bangunan, perbaikan elemen fasad, serta peningkatan keteraturan visual antarbangunan. Meskipun demikian, beberapa bagian kawasan masih menunjukkan adanya perubahan karakter akibat penyesuaian fungsi bangunan. Oleh karena itu, upaya mempertahankan elemen arsitektur khas Citra Niaga seperti pola bangunan, koridor terbuka, dan hubungan antara bangunan dengan ruang luar tetap menjadi aspek penting dalam pengembangan kawasan. Pada indikator infrastruktur kawasan, hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi memberikan peningkatan terhadap kondisi fisik pendukung kawasan. Perbaikan pada elemen seperti permukaan lantai, jalur pergerakan, dan elemen pendukung lainnya memberikan pengaruh terhadap kenyamanan pengguna dalam melakukan aktivitas di kawasan. Namun, pemeliharaan secara berkala tetap diperlukan agar kualitas infrastruktur dapat dipertahankan dalam jangka panjang. Pada indikator jalur pedestrian dan sirkulasi, revitalisasi telah meningkatkan kemudahan pengguna dalam melakukan perpindahan antararea kawasan. Jalur pergerakan menjadi lebih jelas dan hubungan antarblok lebih mudah dipahami. Namun, masih terdapat beberapa bagian yang membutuhkan pengelolaan aktivitas ruang agar fungsi pedestrian tetap optimal dan tidak terganggu oleh aktivitas lain. Pada indikator ruang terbuka publik, hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi mampu mempertahankan fungsi ruang terbuka sebagai salah satu karakter utama Kawasan Citra Niaga. Ruang terbuka tetap berperan sebagai area interaksi masyarakat dan mendukung aktivitas pengguna kawasan. Peningkatan kualitas ruang terbuka memberikan pengaruh terhadap kenyamanan serta memperkuat fungsi Citra Niaga sebagai kawasan perdagangan sekaligus ruang publik perkotaan. Pada indikator fasilitas kawasan, revitalisasi memberikan peningkatan melalui penyediaan elemen pendukung seperti tempat duduk, pencahayaan, dan fasilitas lainnya. Keberadaan fasilitas tersebut mendukung kenyamanan pengguna dalam beraktivitas. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa fasilitas masih memerlukan peningkatan jumlah maupun pemeliharaan agar kualitas kawasan dapat berjalan secara optimal. Secara keseluruhan, penerapan revitalisasi pada Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda telah meningkatkan kualitas fisik kawasan sesuai dengan prinsip perbaikan kualitas ruang perkotaan. Revitalisasi tidak hanya menghasilkan perubahan tampilan fisik, tetapi juga meningkatkan fungsi kawasan sebagai pusat perdagangan dan ruang publik. Namun, keberhasilan revitalisasi dalam jangka panjang tetap bergantung pada pengelolaan, pemeliharaan, serta upaya mempertahankan karakter arsitektur kawasan.

DAFTAR PUSTAKA

Aga Khan Development Network. (1989). Citra Niaga Urban Development, Samarinda, Indonesia. Aga Khan Award For Architecture.

Alvis, L. S., Ibrizah, Z., Dwivayani, K. D., & Juwita, R. (2025). Opini Publik Terhadap Revitalisasi Citra Niaga Samarinda. RIGGS: Journal Of Artificial Intelligence And Digital Business.

Ardhiansyah, N. N., & Mahendarto, T. (2020). Revitalizing And Reimagining The Indonesian Traditional Market (Case Study: Salaman Traditional Market Indonesia). IOP Conference Series: Earth And Environmental Science, 436(1), 012010. Https://Doi.Org/10.1088/1755-1315/436/1/012010.

Badan Pusat Statistik Kota Samarinda. (2024). Kota Samarinda Dalam Angka 2024. Badan Pusat Statistik Kota Samarinda.

Carmona, M. (2019). Principles For Public Space Design, Planning To Do Better. Routledge.

Fitriansyah, F., Agustiananda, P. A. P., & Sholihah, A. B. (2026). Transformation Of Sense Of Place In Citra Niaga Area. Journal Of Architecture And Urbanism Research, 9(2), 569–578. Https://Doi.Org/10.31289/Jaur.V9i2.15874.

Gazali, I. (2017). Revitalization Of Citra Niaga Samarinda. ARTEKS: Jurnal Teknik Arsitektur, 1(2), 131–148. Https://Doi.Org/10.30822/Arteks.V1i2.33.

Hasrullah, H., Wisesa, H. R., Andani, I., & Daryono, D. (2024). Implementasi Kebijakan Revitalisasi Infrastruktur Citra Niaga Kota Samarinda Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Sektor UMKM. Dinamika: Jurnal Manajemen Sosial Ekonomi, 4(2), 134–144. Https://Doi.Org/10.51903/Dinamika.V4i2.524.

Irawan, D. K. (2024, April 11). Kawasan Braga Bandung: Sejarah Hingga Kuliner Legendarisnya. Detikjabar. Https://Www.Detik.Com/Jabar/Wisata/D-7288303/Kawasan-Braga-Bandung-Sejarah-Hingga-Kuliner-Legendarisnya

Kurniawan, & Pramitasari. (2020). Revitalisasi Kawasan Braga Bandung Sebagai Kawasan Bersejarah.

Oktaliani, K. (2023, May 17). 7 Spot Foto Di Malioboro, Ada Titik Nol Kilometer Dan Tugu Jogja Yang Ikonik. Inews.Id. Https://Www.Inews.Id/Travel/Destinasi/7-Spot-Foto-Di-Malioboro-Ada-Titik-Nol-Kilometer-Dan-Tugu-Jogja-Yang-Ikonik

Pratiwi, & Yuliastuti. (2019). Kajian Revitalisasi Kawasan Malioboro Yogyakarta Sebagai Ruang Publik Perkotaan.

Puspitoningrum, A. (2024, May 14). Kawasan Pecinan Semarang Direvitalisasi, Mulai Gerbang Jalan Pekojan. IDN Times Jateng. Https://Jateng.Idntimes.Com/News/Jawa-Tengah/Kawasan-Pecinan-Semarang-Direvitalisasi-Mulai-Gerbang-Jalan-Pekojan-00-1kqqx-51tgdk

Ramadhan, M. A. A., & Suryadjaja, R. (2024). Analisa Kebutuhan Ruang Pada Kawasan Perbelanjaan Citra Niaga Samarinda. Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa), 6(2), 1937–1948. Https://Doi.Org/10.24912/Stupa.V6i2.30938.

Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2017). Urban Regeneration. SAGE Publications.

Salam, Izzatusholekha, & Putri. (2022). Revitalisasi Pasar Tradisional Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Fisik Kawasan.

Sari, & Rukayah. (2018). Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang Sebagai Kawasan Bersejarah.

Shirvani, H. (1985). The Urban Design Process. Van Nostrand Reinhold.

Syativa, R. A. O. (2022). Efektivitas Revitalisasi Kawasan Citra Niaga Kota Samarinda. Universitas Mulawarman.At, 9-11Agustus