PERANCANGAN PASAR KAMPUNG BARU TENGAH YANG TERINTEGRASI DENGAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN PESISIR BALIKPAPAN BERDASARKAN ASPIRASI STAKEHOLDER

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

Oleh :

Agil Artyatma Arham
NIM: 15512028
Email: 15512028@students.uii.ac.id

Dosen Pembimbing :
Ir. Suparwoko, M.URP, P.hD

PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERANCANGAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2020/2021

INTEGRATED DESIGN OF KAMPUNG BARU TENGAH MARKET WITH FLAT HOUSE IN COASTAL AREA OF BALIKPAPAN BASED ON STAKEHOLDERS ASPIRATION

FINAL ARCHITECTURE DESIGN STUDIO

By :

Agil Artyatma Arham
NIM: 15512028
Email: 15512028@students.uii.ac.id

Supervisor :
Ir. Suparwoko, M.URP, P.hD

DEPARTMENT OF ARCHITECTURE
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING
ISLAMIC UNIVERSITY OF INDONESIA
2020/2021

LEMBAR PENGESAHAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul
Final Architecture Design Studio entitled:
Perancangan Pasar Kampung Baru Tengah yang Terintegrasi dengan Rumah Susun di Kawasan Pesisir Balikpapan berdasarkan Aspirasi Stakeholder
Integrated Design of Kampung Baru Tengah Market with Flat House in Coastal Area of Balikpapan based on Stakeholders Aspiration

Oleh / By : Agil Artyatma Arham
Student's Full Name

NIM : 1551208
Student Identification Number

Telah diuji dan disetujui pada :
Has been evaluated and agreed on

Yogyakarta, 7 Mei 2021
Yogyakarta, May 7th 2021

Pembimbing : (Ir. Suparwoko, M.URP, P.hD)
Supervisor

Penguji 1 : (Dr. Yulianto Purwono Prihatmaji, S.T., M.T)
Jury 1

Penguji 2 : (Nensi Golda Yuli, ST MT., Dr.-Ing)
Jury 2 :

Diketahui oleh
Acknowledged by

Ketua Program Studi SarjanaArsitektur:
Head of Architecture Undergraduate Program:

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya, sehingga Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul "Perancangan Pasar Kampung Baru Tengah yang terintegrasi dengan Rumah Susun di Kawasan Pesisir Balikpapan berdasarkan Aspirasi Stakeholder" ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga studi ini dapat memberikan manfaat baik dalam bidang Arsitektur maupun bidang lainnyaa. Atas segala dukungan pada penyusunan Studio Akhir Desain Arsitektur ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah melimpahkan segala berkah, rahmat dan karunia-Nya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
2. Keluarga tercinta: Papah, Mamah, Mba Ayu, Mas Zul, Keponakan Ahmad dan Nenek yang selalu memberikan doa dan dukungan.
3. Bapak. Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D selaku dosen pembimbing yang telah sabar memberi ilmu dan masukan yang sangat penting dalam penyusunan Studio Akhir Desain Arsitektur ini.
4. Bapak Dr. Yulianto Purwono Prihatmaji, S.T., M.T dan Ibu Nensi Golda Yuli, ST MT., Dr.-Ing selaku dosen penguji yang telah membantu dalam mengidentifikasi kesalahan dalam penulisan agar karya penulis dapat menjadi lebih baik lagi.
5. Dinas Perdagangan, Dinas Perhubungan, Dinas Perumahan dan Permukiman, dan masyarakat Kota Balikpapan terutama Mas Taufik yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan dalam penulisan Studio Akhir Desain Arsitektur.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan, maka penulis meminta maaf atas kekurangannya dan mengharapkan kritik dan saran agar karya tulis menjadi lebih baik lagi. Semoga tersusunnya karya tulis ini dapat membantu karya-karya selanjutnya di masa depan.

Yogyakarta, 7 Mei 2021



Agil Artyatma Arham

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Saya menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya sendiri kecuali karya yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya ataupun sebagai dalam proses pembuatannya. Saya juga menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini dan menyerahkan kepada jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan Pendidikan dan publikasi.

Yogyakarta, 7 Mei 2021



Agil Artyatma Arham

PERANCANGAN PASAR KAMPUNG BARU TENGAH YANG TERINTEGRASI DENGAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN PESISIR BALIKPAPAN BERDASARKAN ASPIRASI STAKEHOLDER

Disusun oleh:
Agil Artyatma Arham - 15512028
Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Islam Indonesia
Email : 15512028@students.uii.ac.id

ABSTRAK

Pasar tradisional di Indonesia mengalami penurunan jumlah pengunjung setiap tahunnya, karena tidak mampu berkompetisi dan berinovasi dengan pasar modern. Hal ini disebabkan oleh perkembangan teknologi yang mendorong perkembangan pasar modern seperti supermarket dan minimarket. Pasar modern sangat unggul dalam segi kebersihan, kenyamanan, dan aksesibilitas yang merupakan kelemahan-kelemahan utama pasar tradisional pada umumnya. Stigma tentang pasar tradisional tersebut umumnya terjadi pada kawasan yang kurang berkembang seperti Pasar Kampung Baru Tengah di Kota Balikpapan. Pasar tradisional tersebut adalah bangunan komersial milik pemerintah yang terletak pada pesisir pantai barat Kota Balikpapan tepatnya Kelurahan Baru Tengah. Permasalahan utama yang terjadi pada site sekitar Pasar Kampung Baru Tengah adalah isu aksesibilitas, kekumuhan, dan kekurangan lahan parkir. Kawasan tersebut merupakan rute transit yang strategis namun tidak memiliki infrastruktur yang memadai untuk memanfaatkan potensinya. Untuk itu diperlukan konsep mixed-use building yang bertujuan untuk mengintegrasikan Pasar Kampung Baru Tengah dengan Rumah Susun. Desain konsep mixed-use building harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat atau *stakeholder* pada kawasan di sekitar pasar. Sehingga dapat menyelesaikan permasalahan dan memanfaatkan potensi kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah.

Kata kunci: rumah susun, pasar kampung baru tengah, stakeholder, mixed-use building

INTEGRATED DESIGN OF KAMPUNG BARU TENGAH MARKET WITH FLAT HOUSE IN COASTAL AREA OF BALIKPAPAN BASED ON STAKEHOLDERS ASPIRATION

Arranged by:

Agil Artyatma Arham - 15512028

Department of Architecture, Faculty of Civil engineering and planning,

Islamic University of Indonesia

Email : 15512028@students.uii.ac.id

ABSTRACT

Traditional markets in Indonesia experience a decrease in the number of visitors every year, because they are unable to compete and innovate with modern markets. This is due to technological developments that encourage the development of modern markets such as supermarkets and minimarkets. Modern markets are very superior in terms of cleanliness, comfort and accessibility, which are the main weaknesses of traditional markets in general. The stigma about traditional markets generally occurs in less developed areas such as Pasar Kampung Baru Tengah in Balikpapan City. The traditional market is a government-owned commercial building located on the west coast of Balikpapan City, to be precise, Kelurahan Baru Tengah. The main problems that occur at the sites around Pasar Kampung Baru Tengah are issues of accessibility, slum, and lack of parking space. The area is a strategic transit route but does not have adequate infrastructure to exploit its potential. For this reason, a mixed-use building concept is needed which aims to integrate the Kampung Baru Tengah Market with Flats. The mixed-use building concept design must be in accordance with the needs of the community or stakeholders in the area around the market. So that it can solve problems and take advantage of the potential of the coastal area of the Baru Tengah Village.

Key words: flats, pasar kampung baru tengah, stakeholder, mixed-use building

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN ii
KATA PENGANTAR iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA iv
ABSTRAK v
ABSTRACT vi
DAFTAR ISI vii
DAFTAR GAMBAR xi
DAFTAR TABEL xv
BAB I: PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 8
1.2.1 Permasalahan Umum 8
1.2.2 Permasalahan Khusus 8
1.3 Tujuan dan Sasaran 8
1.3.1 Tujuan 8
1.3.2 Sasaran 8
1.4 Manfaat 8
1.5 Batasan Masalah 9
1.6 Kerangka Berpikir 10
1.7 Metode Pemecahan Persoalan Perancangan yang Diajukan 11
1.7.1 Metode Penelusuran Masalah 11
1.7.2 Metode Pengumpulan Data 11
1.7.3 Metode Perumusan Konsep 11
1.7.4 Metode Pengujian Perancangan 11
1.9 Keaslian Penulisan 12
BAB II: PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN 13
2.1 Kajian Konteks 13
2.1.1 Kecamatan Balikpapan Barat 13
2.1.2 Kelurahan Baru Tengah 14
2.1.3 Site dan Bangunan Existing 16
2.1.4 Regulasi Kawasan 17
2.1.5 Data Pengguna 18
2.2 Kajian Tema Mixed-use Building 19

2.2.1 Pengertian Mixed-use Building 19
2.2.2 Prinsip Mixed-use Building 19
2.2.3 Model Penempatan Mixed-use Building 20
2.2.4 Konfigurasi Mixed-use Building 21
2.3 Kajian Tipologi Pasar Tradisional 22
2.3.1 Pengertian Pasar Tradisional 22
2.3.2 Tipe Pasar Tradisional 22
2.3.3 Tipe Tempat Berjualan di dalam Pasar Tradisional 26
2.3.4 Syarat Pasar Tradisional 27
2.3.5 Tipologi Tempat Berdagang 30
2.4 Kajian Tipologi Rumah Susun 33
2.4.1 Pengertian Rumah Susun 33
2.4.2 Jenis Rumah Susun 33
2.4.3 Bentuk Massa Rumah Susun 34
2.4.4 Kebutuhan Ruang Rumah Susun 35
2.5 Kajian Teori Parkir 35
2.5.1 Pengertian Parkir 35
2.5.2 Jenis Fasilitas Parkir 35
2.5.3 Satuan Ruang Parkir 36
2.5.4 Kebutuhan Parkir 38
2.5.5 Modul Pola Parkir 38
2.5.6 Jalur Gang dan Modul Parkir 41
2.5.7 Pola Parkir Gedung Parkir 42
2.5.8 Standar Ramp 42
2.5.9 Pola Sirkulasi Gedung Parkir 44
2.6 Kajian Tema Stakeholder 46
2.6.1 Pengertian Stakeholder 46
2.6.2 Stakeholder Menurut Para Ahli 46
2.6.3 Jenis Stakeholder 46
2.7 Kajian Tema Fasad Bangunan 48
2.7.1 Pengertian Fasad 48
2.7.2 Komponen Fasad 48
2.8 Kajian Tema Revitalisasi 50
2.8.1 Pengertian Revitalisasi 50
2.8.2 Peran-peran dalam Revitalisasi 50
2.8.3 Metode Studi Revitalisasi 51

2.9 Studi Preseden 53
2.9.1 Pasar Rumput 53
2.9.2 Argyle Shared Street 56
2.9.3 Pasar Sarijadi Bandung 57
2.10 Peta Persoalan 60
BAB III: PENYELESAIAN PERSOALAN PERANCANGAN 61
3.1 Profil Kawasan Perancangan 61
3.1.1 Analisis Tata Ruang Pasar Kampung Baru Tengah 61
3.1.2 Analisis Sirkulasi Pasar Kampung Baru Tengah 62
3.1.3 Analisis Ukuran Lahan dan Peraturan Bangunan 63
3.1.4 Analisis Respon Peraturan Bangunan 64
3.1.5 Metode Analisis Perancangan 65
3.2 Analisis Kebutuhan Ruang Mixed-use 67
3.2.1 Klien dan Pengguna 67
3.2.2 Aktivitas Klien dan Pengguna 70
3.2.3 Analisis Teori Kebutuhan Ruang Pasar Tradisional 72
3.2.4 Besaran Ruang Pasar Tradisional 73
3.2.5 Kebutuhan Fasilitas Pasar Tradisional 74
3.2.6 Respon Desain Kebutuhan Ruang Pasar Tradisional 77
3.2.7 Analisis Teori Kebutuhan Ruang Rumah Susun 78
3.2.8 Besaran Ruang Rumah Susun 78
3.2.9 Kebutuhan Fasilitas Rumah Susun 79
3.2.10 Respon Desain Kebutuhan Ruang Rumah Susun 80
3.2.11 Analisis Teori Kebutuhan Tempat Parkir 81
3.2.12 Hasil Survei Kebutuhan Tempat Parkir 83
3.2.13 Rencana Kebutuhan Tempat Parkir 86
3.2.14 Analisis Besaran Ruang 87
3.2.15 Analisis Teori Mixed-use 87
3.2.16 Analisis Rancangan Skematik Mixed-use 88
3.2.17 Analisis Zonasi Ruang 89
3.3 Analisis Sirkulasi 90
3.3.1 Analisis Teori Sirkulasi 90
3.3.2 Analisis Skematik Rancangan Sirkulasi 92
3.4 Analisis Desain Arsitektural 93
3.4.1 Teori Analisis Arsitektural 93
3.4.2 Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal) 95

3.4.3 Respon Desain Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal) ... 96
3.4.4 Analisis Ornamen (Arcades) ... 97
3.4.5 Respon Desain Analisis Ornamen (Arcades) ... 98
3.4.6 Analisis Lantai Dasar (Ground-Floor) ... 100
3.4.7 Respon Desain Analisis Lantai Dasar (Ground-Floor) ... 101
3.4.8 Analisis Bukaan (Bay-windows, Balconies, and Logias) ... 102
3.4.9 Respon Desain Analisis Bukaan (Bay-windows, Balconies, and Logias) ... 103
3.4.10 Analisis Atap (Roof and Attic Storey) ... 105
3.4.11 Respon Desain Analisis Atap (Roof and Attic Storey) ... 106
BAB IV: HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIAN ... 107
4.1 Hasil Rancangan ... 107
4.1.1 Spesifikasi Bangunan ... 107
4.1.2 Property Size Bangunan ... 108
4.1.3 Rancangan Situasi Kawasan ... 110
4.1.4 Rancangan Tapak ... 110
4.1.5 Rancangan Denah ... 111
4.1.5 Rancangan Tampak Bangunan ... 112
4.1.6 Rancangan Sistem Struktur Bangunan ... 113
4.1.7 Rancangan Sistem Keselamatan dan Aksesibilitas Bangunan ... 114
4.1.8 Rancangan Sistem Plambing Bangunan ... 115
4.1.9 Rancangan Sistem Elektrikal Bangunan ... 116
4.1.10 Rancangan Exterior Bangunan ... 117
4.1.11 Rancangan Interior Bangunan ... 118
4.1.12 Rancangan Detail Arsitektural ... 126
4.2 Kriteria Desain ... 127
4.3 Uji Desain ... 130
4.3.1 Metode Uji Desain ... 130
4.3.2 Hasil Uji Desain ... 131
4.3.3 Kesimpulan ... 140
BAB V: EVALUASI PERANCANGAN ... 141
5.1 Pertanyaan Evaluasi ... 141
5.2 Jawaban Evaluasi ... 141
5.2.1 Building Code ... 142
5.2.2 Analisis Permasalahan ... 143
5.2.3 Analisis Kebutuhan Ruang Berdasarkan Fungsi Bangunan ... 146
5.2.4 Hasil Perancangan ... 148

DAFTAR PUSTAKA 152
DAFTAR PUSTAKA WAWANCARA 154

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Fakta tentang Pasar Rakyat. 1
Gambar 2 Tampak depan pasar (kiri) dan tampak belakang pasar (kanan). 2
Gambar 3 Koridor pasar tradisional (kiri) dan courtyard terbuka pasar pasar tradisional (kanan). 2
Gambar 4 Peta akses Pasar Kampung Baru Tengah. 3
Gambar 5 Akses masuk pasar dari Jl. Letjen Suprapto (kiri) dan akses masuk pasar dari Jl. 21 Januari. 3
Gambar 6 Kondisi jalan di samping pasar tradisional menuju pelabuhan. 3
Gambar 7 Peta akses Pasar Kampung Baru Tengah. 4
Gambar 8 Pelabuhan Penyeberangan Penumpang dan Barang Speedboat dan Klotok Kampung Baru Tengah. 4
Gambar 9 Parkir Dishub Terminal Angkot. 5
Gambar 10 Izin Revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah. 6
Gambar 11 Konsep Transit Oriented Development (TOD). 7
Gambar 12 Konsep Mixed-use. 7
Gambar 13 Kerangka Berpikir. 10
Gambar 14 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Balikpapan. 13
Gambar 15 Peta Tata Lahan Wilayah Kelurahan Baru Tengah. 14
Gambar 16 Peta Kawasan Baru Tengah di Wilayah Pesisir. 15
Gambar 17 Status Pasar Kampung Baru Tengah. 16
Gambar 18 Regulasi kawasan Kelurahan Baru Tengah. 17
Gambar 19 Tata letak lapak di Pasar Kampung Baru Tengah. 18
Gambar 20 Denah pasar Mixed-use. 20
Gambar 21 Shared premises dimension (point). 20
Gambar 22 Horizontal dimension. 20
Gambar 23 Vertical dimension. 21
Gambar 24 Time dimension. 21
Gambar 25 Mixed-use Tower. 21
Gambar 26 Multitowered Megastructure. 22
Gambar 27 Freestanding Structure with Pedestrian Connections. 22
Gambar 28 Combination. 22
Gambar 29 Prototipe Pasar Rakyat tipe A. 23
Gambar 30 Prototipe Pasar Rakyat tipe B. 24
Gambar 31 Prototipe Pasar Rakyat tipe C. 25
Gambar 32 Prototipe Pasar Rakyat tipe D. 26
Gambar 33 Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 1. 27
Gambar 34 Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 2. 28
Gambar 35 Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 3. 29
Gambar 36 Tempat penyimpanan barang dagangan. 30
Gambar 37 Dagangan Sayuran dan Buah-buahan. 30
Gambar 38 Dagangan ikan dan hasil laut. 31
Gambar 39 Dagangan daging hewan. 31

Gambar 40 Tempat berdagang tidak tetap. 31
Gambar 41 Tempat memasak. 32
Gambar 42 Pola meja makan 1. 32
Gambar 43 Pola meja makan 2. 33
Gambar 44 Jenis rumah susun berdasarkan penghuni. 33
Gambar 45 Jenis rumah susun berdasarkan aktivitas..... 34
Gambar 46 Jenis bentuk massa bangunan..... 34
Gambar 47 Kebutuhan ruang rumah susun..... 35
Gambar 48 Dimensi Kendaraan Standar untuk Mobil Penumpang..... 36
Gambar 49 Tabel Lebar Bukaan Pintu Kendaraan. 37
Gambar 50 Tabel Penentuan Satuan Ruang Parkir (SRP). 37
Gambar 51 Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir. 38
Gambar 52 Modul Tegak Lurus Parkir Satu Sisi. 38
Gambar 53 Modul Miring Parkir Satu Sisi. 38
Gambar 54 Modul Tegak Lurus Parkir Dua Sisi. 39
Gambar 55 Modul Miring Parkir Dua Sisi. 39
Gambar 56 Modul Tegak Lurus Parkir Pulau. 39
Gambar 57 Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe A. 40
Gambar 58 Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe B. 40
Gambar 59 Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe C. 41
Gambar 60 Lebar Jalur Gang. 41
Gambar 61 Lantai Datar Dengan Jalur Landai Luar (External Ramp). 42
Gambar 62 Lantai Terpisah..... 42
Gambar 63 Lantai Gedung Yang Berfungsi Sebagai Ramp. 42
Gambar 64 Diagram Kemiringan Tanjakan Ramp. 43
Gambar 65 Tanjakan Peralihan Ramp. 43
Gambar 66 Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Menerus..... 44
Gambar 67 Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Berlawanan Menerus. 44
Gambar 68 Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus. 45
Gambar 69 Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus. 45
Gambar 70 Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Miring. 45
Gambar 71 Elemen fasad bangunan. Sumber: (Sandhika, 2020) 48
Gambar 72 Tipe kawasan yang perlu direvitalisasi. 52
Gambar 73 Rusunawa Pasar Rumput..... 53
Gambar 74 Tata Massa Pasar Rumput 1. 53
Gambar 75 Tata Massa Pasar Rumput 2. 54
Gambar 76 Sirkulasi Pasar Rumput. 54
Gambar 77 Exterior Pasar Rumput 1. 54
Gambar 78 Exterior Pasar Rumput 2. 55
Gambar 79 Interior Pasar Rumput 1. 55
Gambar 80 Interior Pasar Rumput 2. 55
Gambar 81 Argyle Shared Street. 56
Gambar 82 Pasar Sarijadi Bandung. 57
Gambar 83 Tata massa Pasar Sarijadi Bandung. 57
Gambar 84 Tampak Pasar Sarijadi Bandung. 58
Gambar 85 Perspektif Pasar Sarijadi Bandung. 58
Gambar 86 Sirkulasi Pasar Sarijiadi Bandung. 59
Gambar 87 Interior 1 Pasar Sarijadi Bandung. 59

Gambar 88 Interior 2 Pasar Sarijadi Bandung. 59
Gambar 89 Peta persoalan..... 60
Gambar 90 Tata ruang existing Pasar Kampung Baru Tengah..... 61
Gambar 91 Analisis sirkulasi di sekitar Pasar Kampung Baru Tengah. 62
Gambar 92 Peta Makro Kawasan di sekitar Pasar. 63
Gambar 93 Respon rancangan site terhadap peraturan bangunan. 64
Gambar 94 Pekerjaan responden pada hasil kuesioner. 68
Gambar 95 Jumlah keluarga inti responden..... 68
Gambar 96 Jumlah keluarga berdasarkan status perkawinan. 68
Gambar 97 Penghasilan per bulan responden. 69
Gambar 98 Aspirasi responden terhadap harga sewa. 69
Gambar 99 Alur Kegiatan Pengelola Pasar Kampung Baru Tengah. 70
Gambar 100 Alur Kegiatan Pedagang di dalam pasar. 70
Gambar 101 Alur Kegiatan Pedagang di luar pasar..... 71
Gambar 102 Alur Kegiatan Pengunjung..... 71
Gambar 103 Alur Kegiatan Pemukim..... 72
Gambar 104 Kebutuhan fasilitas pasar (stakeholder utama). 75
Gambar 105 Respon desain terhadap kebutuhan ruang Pasar Tradisional. 77
Gambar 106 Aspirasi luas Rumah Susun..... 78
Gambar 107 Kebutuhan fasilitas Rumah Susun (stakeholder utama). 79
Gambar 108 Kebutuhan fasilitas Rumah Susun (stakeholder kunci dan pendukung).. 80
Gambar 109 Respon desain terhadap kebutuhan ruang Rumah Susun..... 80
Gambar 110 Peta Pasar Pandansari..... 82
Gambar 111 Peta jenis parkir pada tapak..... 83
Gambar 112 Jenis kendaraan responden (kiri) dan tujuan responden (kanan). 85
Gambar 113 Tata massa Pasar Rumput. 88
Gambar 114 Tata massa rancangan. 88
Gambar 115 Zonasi ruang perancangan..... 89
Gambar 116 Peraturan lebar jalan lingkungan yang melayani roda 2. 90
Gambar 117 Preseden Argyle Shared Street..... 91
Gambar 118 Tampak Argyle Shared Street. 91
Gambar 119 Sirkulasi Tapak. 92
Gambar 120 Aspirasi peletakkan pintu masuk (stakeholder utama)..... 95
Gambar 121 Aspirasi peletakkan pintu masuk (stakeholder kunci dan pendukung)... 95
Gambar 122 Respon desain analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal). 96
Gambar 123 Aspirasi gaya bangunan (stakeholder utama). 97
Gambar 124 Konsep gubahan massa dan peletakkan ornamen. 98
Gambar 125 Respon desain fasad pada tampak barat bangunan 99
Gambar 126 Respon desain fasad pada tampak timur bangunan..... 99
Gambar 127 Aspirasi lantai dasar (stakeholder utama). 100
Gambar 128 Aspirasi lantai dasar (stakeholder kunci dan pendukung)..... 100
Gambar 129 Respon tata ruang lantai dasar bangunan berdasarkan aspirasi stakeholder. 101
Gambar 130 Aspirasi bukaan (stakeholder utama)..... 102
Gambar 131 Aspirasi bukaan (stakeholder kunci dan pendukung). 102
Gambar 132 Respon desain bukaan terhadap penghawaan alami. 103
Gambar 133 Respon desain bangunan terhadap pencahayaan alami..... 104

Gambar 134 Jenis-jenis atap rumah. 105
Gambar 135 Aspirasi bentuk atap (stakeholder utama). 105
Gambar 136 Aspirasi bentuk atap (stakeholder kunci dan pendukung). 106
Gambar 137 Respon desain analisis atap. 106
Gambar 138 Situasi Kawasan. 110
Gambar 139 Site plan. 110
Gambar 140 Denah lantai 1 dan 2. 111
Gambar 141 Denah lantai 3 dan 4. 111
Gambar 142 Tampak selatan. 112
Gambar 143 Tampak utara. 112
Gambar 144 Tampak timur. 112
Gambar 145 Tampak barat. 112
Gambar 146 Rencana sistem struktur. 113
Gambar 147 Aksonometri sistem struktur. 113
Gambar 148 Denah sistem keselamatan dan aksesibilitas bangunan. 114
Gambar 149 Potongan sistem keselamatan dan aksesibilitas bangunan. 114
Gambar 150 Denah rancangan sistem plambing bangunan. 115
Gambar 151 Potongan rancangan sistem plambing bangunan. 115
Gambar 152 Denah rancangan sistem elektrikal bangunan. 116
Gambar 153 Potongan rancangan sistem elektrikal bangunan. 116
Gambar 154 Rancangan exterior bangunan. 117
Gambar 155 Rancangan exterior bangunan Tampak Timur. 117
Gambar 156 Rancangan exterior bangunan Tampak Barat. 117
Gambar 157 Desain Pasar 3 Lantai Pasar Tradisional. 118
Gambar 158 Pasar Tradisional Menghadap Laut. 118
Gambar 159 Pasar Tradisional Lantai 3 di Tengah Bangunan. 119
Gambar 160 Denah Parsial Pasar Tradisional. 119
Gambar 161 Ruang Bersama di Lantai 4 Rumah Susun Tipe 36. 120
Gambar 162 Ruang Tengah Rumah Susun Tipe 36. 120
Gambar 163 Kamar Tidur Rumah Susun Tipe 36. 121
Gambar 164 Denah Rumah Susun Tipe 36. 121
Gambar 165 Ruang Bersama di Lantai 4 Rumah Susun Tipe 27. 122
Gambar 166 Ruang Tengah Rumah Susun Tipe 27. 122
Gambar 167 Kamar Tidur Rumah Susun Tipe 27. 123
Gambar 168 Denah Rumah Susun Tipe 27. 123
Gambar 169 Konsep Penyediaan Tempat Parkir. 124
Gambar 170 Tempat Parkir Mobil dan Motor Umum untuk Pengunjung Pasar dan Transit Pelabuhan. 124
Gambar 171 Tempat Parkir Motor unutk Penghuni Rumah Susun. 125
Gambar 172 Rancangan Detail Arsitektural Tampak Barat. 126
Gambar 173 Rancangan Detail Arsitektural Tampak Timur. 126
Gambar 174 Umur responden stakeholder utama. 131
Gambar 175 Pekerjaan responden stakeholder utama. 132
Gambar 176 Domisili responden stakeholder utama. 132
Gambar 177 Gambar kuesioner 5. 133
Gambar 178 Hasil Kuesioner 5. 133
Gambar 179 Gambar kuesioner 6. 134
Gambar 180 Hasil kuesioner 6. 134

Gambar 181 Gambar kuesioner 7. 135
Gambar 182 Hasil kuesioner 7. 135
Gambar 183 Gambar kuesioner 8. 136
Gambar 184 Hasil kuesioner 8. 136
Gambar 185 Gambar kuesioner 9. 137
Gambar 186 Hasil kuesioner 9. 137
Gambar 187 Gambar kuesioner 10. 138
Gambar 188 Hasil kuesioner 10. 138
Gambar 189 Gambar kuesioner 11. 139
Gambar 190 Hasil kuesioner 11. 139

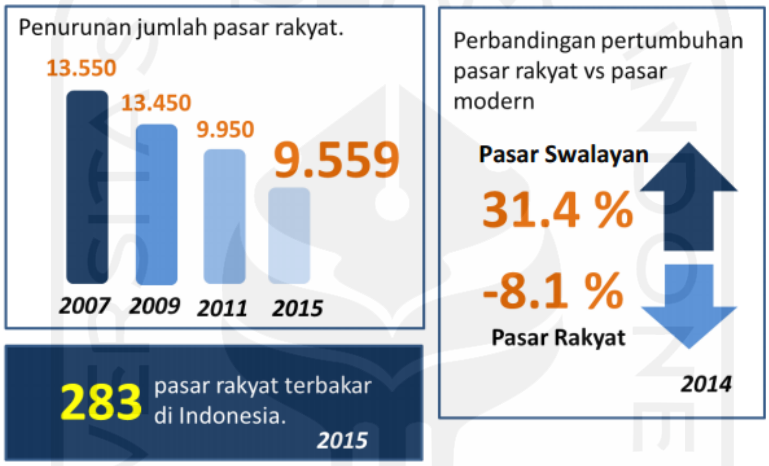
DAFTAR TABEL

Tabel 1 Analisis pemecahan permasalahan 65
Tabel 2 Ragam Aktivitas suatu Rumah. Sumber: Analisis Pribadi 72
Tabel 3 Aspirasi jenis dan luas tempat berdagang. Sumber: Analisis Pribadi 73
Tabel 4 Klasifikasi zona berdasarkan jenis barang dagangan. Sumber: (Normaniah, 2020) 74
Tabel 5 Kebutuhan fasilitas pasar (stakeholder kunci dan pendukung) 76
Tabel 6 Pengelempokkan tipe Rumah Susun. Sumber: Analisis Pribadi 79
Tabel 7 Teori analisis kebutuhan parkir. Sumber: Analisis pribadi 81
Tabel 8 Tabel Jenis Tempat Parkir. Sumber: Analisis pribadi 83
Tabel 9 Survei kebutuhan parkir. Sumber: Analisis pribad 84
Tabel 10 Tabel kesimpulan survei. Sumber: Analisis Pribadi 85
Tabel 11 Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi 86
Tabel 12 Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi 86
Tabel 13 Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi 86
Tabel 14 Besaran ruang perancangan. Sumber: Analisis Pribadi 87
Tabel 15 Konsep Mixed-use. Sumber: (Hoppenbrouwer & Louw, 2005) 87
Tabel 16 Teori analisis arsitektural. Sumber: Analisis pribadi 93
Tabel 17 Aspirasi gaya bangunan (stakeholder kunci dan pendukung). Sumber: Analisis Pribadi 97
Tabel 18 Kriteria Desain. Sumber: Analisis pribadi 127
Tabel 19 Pertanyaan Kuesioner. Sumber: Analisis Pribadi 130
Tabel 20 Identitas responden. Sumber: Analisis Pribadi 131
Tabel 21 Pertanyaan Evaluasi. Sumber: Dosen Penguji 141
Tabel 22 Building Code. Sumber: Analisis Pribadi 142
Tabel 23 Analisis Permasalahan. Sumber: Analisis Pribadi 143
Tabel 24 Analisis Kebutuhan Ruang Berdasarkan Fungsi Bangunan (Variabel). Sumber: Analisis Pribadi 146
Tabel 25 Hasil Perancangan. Sumber: Analisis Pribadi 148

BAB I: PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar tradisional di Indonesia mengalami penurunan jumlah pengunjung setiap tahunnya, karena tidak mampu berkompetisi dan berinovasi dengan pasar modern. Hal ini disebabkan oleh perkembangan teknologi yang mendorong perkembangan pasar modern seperti supermarket dan minimarket. Beberapa contohnya adalah Indomaret, Alfamart, Hypermart, dan Giant Ekspress yang mendominasi bisnis ritel di Indonesia. Pada tahun 2014, pasar modern mengalami pertumbuhan 31,4% sedangkan pasar rakyat -8,1% (Muzzayana, 2017).



Gambar 1 *Fakta tentang Pasar Rakyat.*

Sumber: (Muzzayana, 2017)

Pasar modern sangat unggul dalam segi kebersihan, kenyamanan, dan aksesibilitas yang merupakan kelemahan-kelemahan utama pasar tradisional pada umumnya. Hal ini menurunkan keatraktifan pasar tradisional karena dari segi harga pun tidak terlalu jauh dari harga minimarket. Bagi pembeli di zaman modern, harga ekstra yang diberlakukan supermarket ataupun minimarket tersebut setimpal dengan fasilitas yang diberikan. Sedangkan pasar tradisional hanya berfokus pada segar dan murahnya produk, tetapi tidak pada kualitas pengalaman belanja itu sendiri.

Stigma tentang pasar tradisional tersebut umumnya terjadi pada kawasan yang kurang berkembang seperti Pasar Kampung Baru Tengah di Kota Balikpapan. Pasar tradisional tersebut adalah bangunan komersial milik pemerintah yang terletak pada pesisir pantai

barat Kota Balikpapan tepatnya Kelurahan Baru Tengah. Pasar ini berdesain tradisional khas Kalimantan Timur yang berstruktur tiang pancang dengan material kayu ulin. Interior Pasar Kampung Baru Tengah cenderung gelap, sempit, dan panas. Koridor-koridor di dalam pasar tradisional dipenuhi oleh barang dagangan pedagang yang berantakan sehingga menghalangi jalan **(Gambar 3)**. Selain itu pada bagian inti pasar terdapat courtyard yang tidak digunakan sebagai mestinya melainkan sebagai lapak dagangan yang dilengkapi terpal sebagai atap **(Gambar 3)**. Hal ini merupakan kesalahan desain yang menurunkan tingkat kenyamanan maupun estetika pasar, yang juga menurunkan daya tariknya terhadap pelancong yang lewat.



Gambar 2 *Tampak depan pasar (kiri) dan tampak belakang pasar (kanan).*

Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2020)



Gambar 3 *Koridor pasar tradisional (kiri) dan courtyard terbuka pasar pasar tradisional (kanan).*

Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2020)

Pasar Kampung Baru memiliki kelemahan lain yaitu tingkat aksesibilitas, dan kapasitas lahan parkir yang rendah serta berlokasi pada kawasan permukiman yang padat. Bangunan pasar tradisional terletak di belakang deretan ruko yang bersituasi di pinggir jalan besar utama yaitu Jl. Letjen Suprapto, sehingga menurunkan visibilitas pasar tersebut. Akses masuk pasar tradisional ini yaitu dari pertigaan Jl. Letjen Suprapto ke Jl. 21 Januari yang lebih kecil **(Gambar 5)**. Pada sepanjang Jl. 21 Januari terdapat

kendaraan-kendaraan yang parkir liar, dikarenakan kurangnya kapasitas parkir di pasar tradisional **(Gambar 5)**. Tempat parkir pada kawasan ini terbagi menjadi 2, yaitu tempat parkir milik pasar dan tempat parkir milik Dinas Perhubungan. Selain itu terdapat ruko di samping pasar tradisional yang berbagi jalan kecil yang dipenuhi oleh barang dagangan. Hal ini sangat mengganggu kenyamanan jalan apalagi jalan tersebut tidak hanya digunakan oleh pejalan kaki, tetapi juga digunakan oleh pengendara sepeda motor **(Gambar 6)**.



Gambar 4 *Peta akses Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (*Pasar Terapung Kampung Baru Tengah - Google Maps*, n.d.)



Gambar 5 *Akses masuk pasar dari Jl. Letjen Suprapto (kiri) dan akses masuk pasar dari Jl. 21 Januari.*

Sumber: (*Pasar Terapung Kampung Baru Tengah - Google Maps*, n.d.)



Gambar 6 *Kondisi jalan di samping pasar tradisional menuju pelabuhan.*

Sumber: (Kelana, 2015)

Fenomena tersebut disebabkan oleh adanya pelabuhan Speedboat di belakang pasar tradisional yang meminjam lahan parkir pasar untuk pengunjungnya. Pelabuhan Speedboat merupakan rute penyeberangan yang melewati Teluk Balikpapan menuju Kabupaten Penajam Paser Utara. Setiap hari pelabuhan tersebut mengakomodasi wisatawan maupun orang-orang yang bekerja di seberang Kota Balikpapan. Jadi skenario yang terjadi di tempat parkir pasar tradisional adalah pekerja meninggalkan kendaraannya di tempat parkir pasar dan pada sore hari pulang kembali ke Kota Balikpapan. Hal ini juga diperburuk oleh angkutan kota yang juga memanfaatkan tempat parkir tersebut sebagai tempat parkir sekaligus terminal pemberhentian. Kebanyakan angkutan kota di Kota Balikpapan cenderung meminjam lahan dari fungsi bangunan komersial seperti pasar dan pusat perbelanjaan sebagai terminal pemberhentian. Itulah kondisi yang terjadi di Pasar Kampung Baru Tengah saat ini. Sehingga hal tersebut menjadi halangan untuk mengembangkan potensi kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah yang strategis.



Gambar 7 *Peta akses Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (*Pasar Terapung Kampung Baru Tengah - Google Maps*, n.d.)



Gambar 8 *Pelabuhan Penyeberangan Penumpang dan Barang Speedboat dan Klotok Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (Aa, 2016)



Gambar 9 *Parkir Dishub Terminal Angkot.*

Sumber: (Malist, 2018)

Kota Balikpapan memiliki jumlah penduduk sebesar 655.178 jiwa dengan laju pertumbuhan sebesar 1,46 %. Kota Balikpapan merupakan kota terpadat di Provinsi Kalimantan Timur dengan luas wilayah sebesar 508,39 km^2 dan tingkat kepadatan yang mencapai 1.302 jiwa/km^2 (BPS Kota Balikpapan, 2020). Fakta tersebut mengakibatkan *housing backlog* yang mencapai 12.000 unit (Lawi, 2019). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 pasal 50 poin 5, terdapat rencana pengembangan urban Renewal pada Kawasan Permukiman Nelayan di sebagian Kelurahan Baru Tengah, Kelurahan Baru Ulu, Kelurahan Kariangau dan Kelurahan Manggar (Bappeda Kota Balikpapan, 2012b). Rencana tersebut berupa pengembangan hunian vertikal dan peningkatan kualitas jalan tepian pada kawasan permukiman nelayan yang padat tersebut.

Dapat diketahui bahwa permasalahan utama yang terjadi pada site sekitar Pasar Kampung Baru Tengah adalah isu aksesibilitas, kekumuhan, dan kekurangan lahan parkir. Kawasan tersebut merupakan rute transit yang strategis namun tidak memiliki infrastruktur yang memadai untuk memanfaatkan potensinya. Kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah bergantung pada Pasar Kampung Baru Tengah untuk mengakomodasi tempat parkir, tempat berjual beli, dan akses transit ke pelabuhan. Tetapi faktanya pasar tradisional tersebut tidak didesain untuk fungsi campuran. Jadi desain bangunan Pasar Kampung Baru Tengah tidak dapat dipertahankan, maka sebagai solusinya perlu direvitalisasi.

Pasar Kampung Baru Tengah dibangun pada tahun 2006 tetapi menurut keterangan Pak Arzaedi Rachman selaku Kepala Dinas Perdagangan, DED (Detail Engineering Design) pasar tersebut tidak ditemukan, karena terdapat kesulitan pada adminstrasi yang pada saat pasar tersebut dibangun tidak di bawah supervisi Dinas Perdagangan melainkan Dinas

Pasar (Rachman, 2020). Untuk itu diperlukan konsultasi dengan salah satu *stakeholder* Pasar Kampung Baru Tengah yaitu Dinas Perdagangan. Sehingga Kepala Dinas Perdagangan mendukung redesain Pasar Kampung Baru Tengah sebagai langkah awal proses revitalisasi kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah (Rachman, 2020).



PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN
DINAS PERDAGANGAN
Jalan Laks. R. E. Martadinata RT.037 No.01 Telp. (0542) 735530, 413081
BALIKPAPAN
Kode Pos 76111

Balikpapan, 23 April 2021

Nomor : 700/ 345 /Disdag
Lampiran : -
Perihal : Balasan Permohonan Data/Ijin Survey

Kepada
Yth. Dekan Universitas Islam Indonesia
di -
Jogjakarta

Menindak lanjuti Surat Permohonan Data /Ijin Survey Univrersitas Islam Indonesia Nomor : 011 / Survey/ Ka.Prodi.Ars/TSP/10/2020 tanggal 21 Oktober 2020 , yang diajukan kepada kami oleh Mahasiswa Bapak atas nama : .

No	Nama	No. Mahasiswa	Pembimbing
1	Agil Artyatma Arham	15512028	Ir. Suparwoko, M.URP.P.hD

Pada prinsipnya setuju dan mendukung rencana revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah, Detail Engineering Design (DED) Pasar tersebut tidak ditemukan dan mendukung/memberikan izin untuk DED Revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah yang dibuat oleh mahasiswa Bapak..

Demikian Surat Balasan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya, terima kasih.

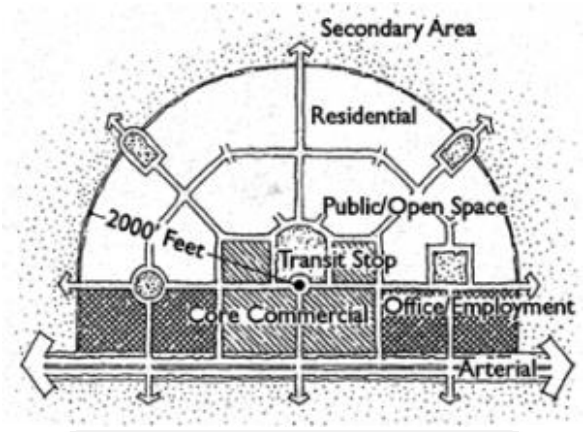
KEPALA DINASPERDAGANGAN
KOTA BALIKPAPAN,

ARZAEDI RAHMAN

Gambar 10 *Izin Revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (Rachman, 2020)

Untuk mencapai target perencanaan tersebut maka diperlukan penerapan konsep TOD atau dapat disebut sebagai Transit Oriented Development. Konsep tersebut merupakan strategi untuk bagaimana mengembangkan suatu area agar menjadi lebih efisien terutama pada program ruang campuran dan sirkulasi kawasan. TOD juga menerapkan fungsi bangunan campuran atau *Mixed-use*. *Mixed-use* merupakan perancangan yang ramah pejalan kaki yang memadukan dua atau lebih penggunaan perumahan, komersial, budaya, kelembagaan, dan atau industri (Complete Communities Toolbox, n.d.-a).



Gambar 11 *Konsep Transit Oriented Development (TOD).*

Sumber: (Complete Communities Toolbox, n.d.-b)



Gambar 12 *Konsep Mixed-use.*

Sumber: (Complete Communities Toolbox, n.d.-a)

Mengingat terbatasnya ruang di kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah, maka diperlukan desain yang dapat memanfaatkan ruang terbatas tersebut secara efisien serta mengakomodasi kebutuhan esensial kawasan. Desain tersebut juga harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat atau *stakeholder* pada kawasan di sekitar pasar. *Stakeholder* adalah pihak individu, kelompok, ataupun komunitas tertentu yang mempunyai kepentingan dalam suatu perusahaan (Ibnuismail, 2020). Sehingga dapat menyelesaikan permasalahan dan memanfaatkan potensi kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah.

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana perancangan bangunan mixed-use antara pasar dan rumah susun terintegrasi dengan sirkulasi transit pelabuhan berdasarkan aspirasi stakeholder di kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah?

1.2.2 Permasalahan Khusus

a. Bagaimana perancangan kebutuhan ruang mixed-use antara pasar, transit pelabuhan, dan rumah susun?
b. Bagaimana perancangan sirkulasi antara pengunjung pasar, pengunjung pelabuhan, dan penghuni rumah susun?
c. Bagaimana perancangan desain arsitektural berdasarkan aspirasi stakeholder?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Merancang bangunan mixed-use antara pasar dan rumah susun yang terintegrasi dengan sirkulasi transit pelabuhan berdasarkan aspirasi stakeholder di kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah.

1.3.2 Sasaran

a. Melakukan analisis kebutuhan ruang mixed-use antara pasar, transit pelabuhan, dan rumah susun.
b. Melakukan analisis sirkulasi antara pengunjung pasar, pengunjung pelabuhan, dan penghuni rumah susun.
c. Melakukan analisis perancangan desain arsitektural berdasarkan aspirasi stakeholder.

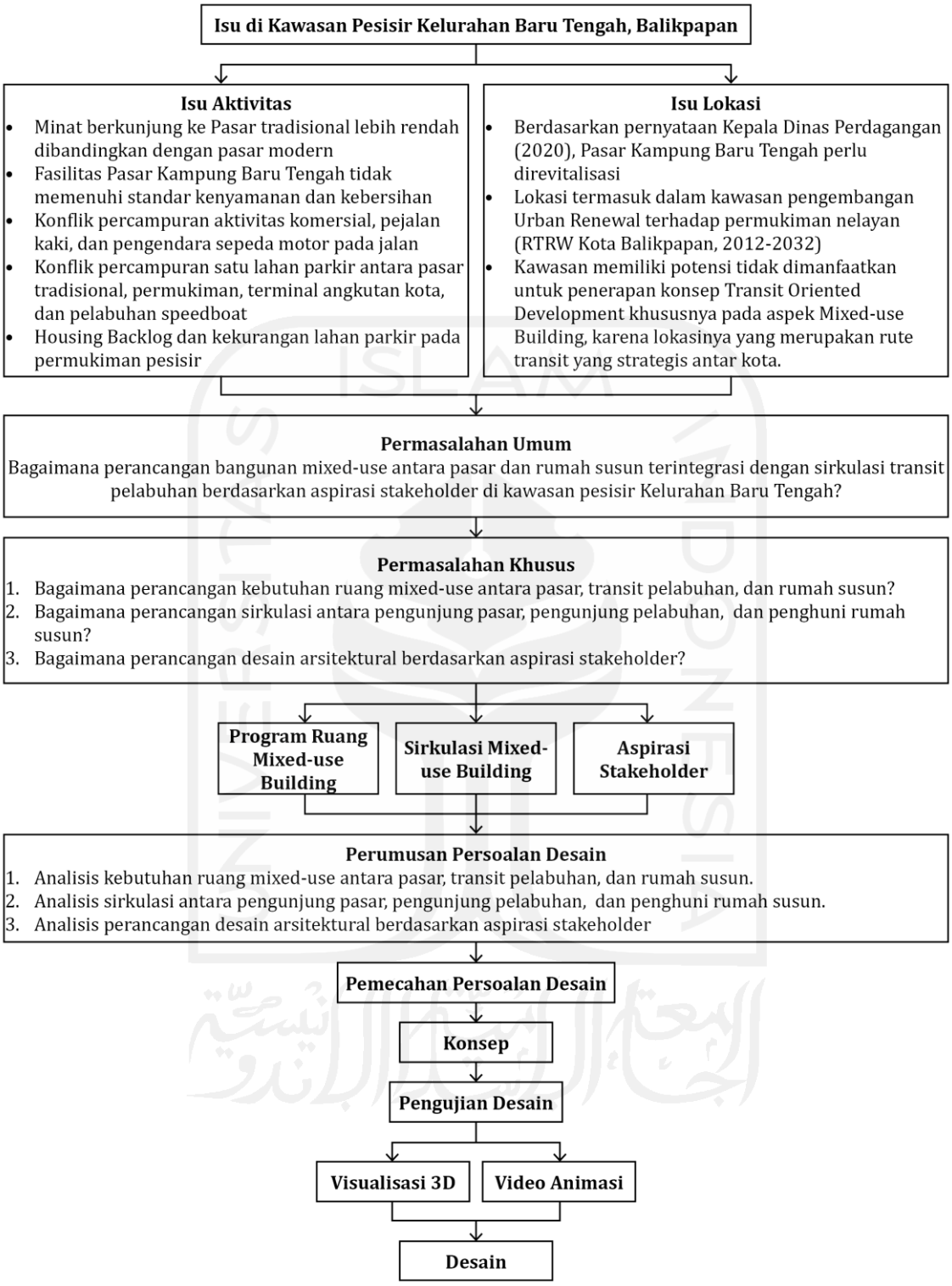
1.4 Manfaat

Sebagai sumbangan pemikiran bagi pemerintah dan penduduk lokal terkait perencanaan Mixed-use antara Pasar dan Rumah Susun terutama pada kawasan pesisir. Karena Indonesia adalah negara maritim yang memiliki lahan potensial tetapi kurang berkembang. Sehingga diharapkan studi perancangan ini dapat bermanfaat untuk penelitian sejenis selanjutnya.

1.5 Batasan Masalah

Bangunan bertujuan untuk mengakomodasi fungsi komersial dan hunian yang terintegrasi dengan konteks kawasan. Perancangan jalan mencakup lingkup garis lurus dari jalan dari Jl. 21 Januari ke area Pasar Kampung Baru Tengah hingga ke badan air yang diakhiri dengan pelabuhan Speed Boat.

1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 13 *Kerangka Berpikir.*

Sumber: Analisis Pribadi

1.7 Metode Pemecahan Persoalan Perancangan yang Diajukan

1.7.1 Metode Penelusuran Masalah

a. Studi lapangan yang dilakukan di kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah.
b. Studi pustaka yang terkait dengan permasalahan yang didapatkan dari observasi lapangan, agar peramasalahan tersebut dapat diselesaikan. Informasi tersebut didapat melalui buku, artikel, jurnal, penelitian lain, dan internet.

1.7.2 Metode Pengumpulan Data

a. Mengumpulkan data lapangan melalui pihak-pihak yang terkait yaitu pihak pemerintahan dan penduduk lokal
b. Kajian literatur yang dilakukan dengan cara mencari data yang tersedia di website resmi milik pemerintah. Sehingga mendapatkan pemecahan permasalahan perancangan terkait dengan bangunan yang akan dirancang sebagai data sekunder.

1.7.3 Metode Perumusan Konsep

Analisis Deskriptif Kualitatif yang menggambarkan permasalahan kawasan perancangan dengan metode wawancara dan studi lapangan.

1.7.4 Metode Pengujian Perancangan

Pengujian rancangan dengan metode presentasi gambar rancangan skematik yang merujuk pada aspirasi stakeholder, dengan visualisasi 3D dan video animasi.

1.9 Keaslian Penulisan

1. **Mixed-Use Bangunan Pasar Tradisional, Terminal Bus, Dan Townhouse Di Kawasan Zona 3 Prambanan Yogyakarta**

   Pendekatan : Transit Oriented Development dan Mixed-use
   Penulis : Chessariajeng Merlina (Universitas Islam Indonesia)
   Publikasi : 2018
   Konsep : Penekanan pada *sense of place* dan *tourism*
   Persamaan : Pendekatan perancangan dan fungsi bangunan
   Perbedaan : Lokasi

2. **Perancangan Rumah Susun Yang Terintegrasi Dengan Pasar Patuk Di Yogyakarta Berdasarkan Aspirasi Stakeholders**

   Pendekatan : Mixed-use
   Penulis : Rendy Rian Sandhika (Universitas Islam Indonesia)
   Publikasi : 2020
   Konsep : Penekanan pada desain fasad berdasarkan aspirasi stakeholder
   Persamaan : Pendekatan perancangan dan fungsi bangunan
   Perbedaan : Lokasi

3. **Revitalisasi Pasar Sentul Optimalisasi Kebutuhan Ruang Pasar dan Integrasi Wisata Seni Serta Kuliner di Kawasan Pakualaman Yogyakarta**

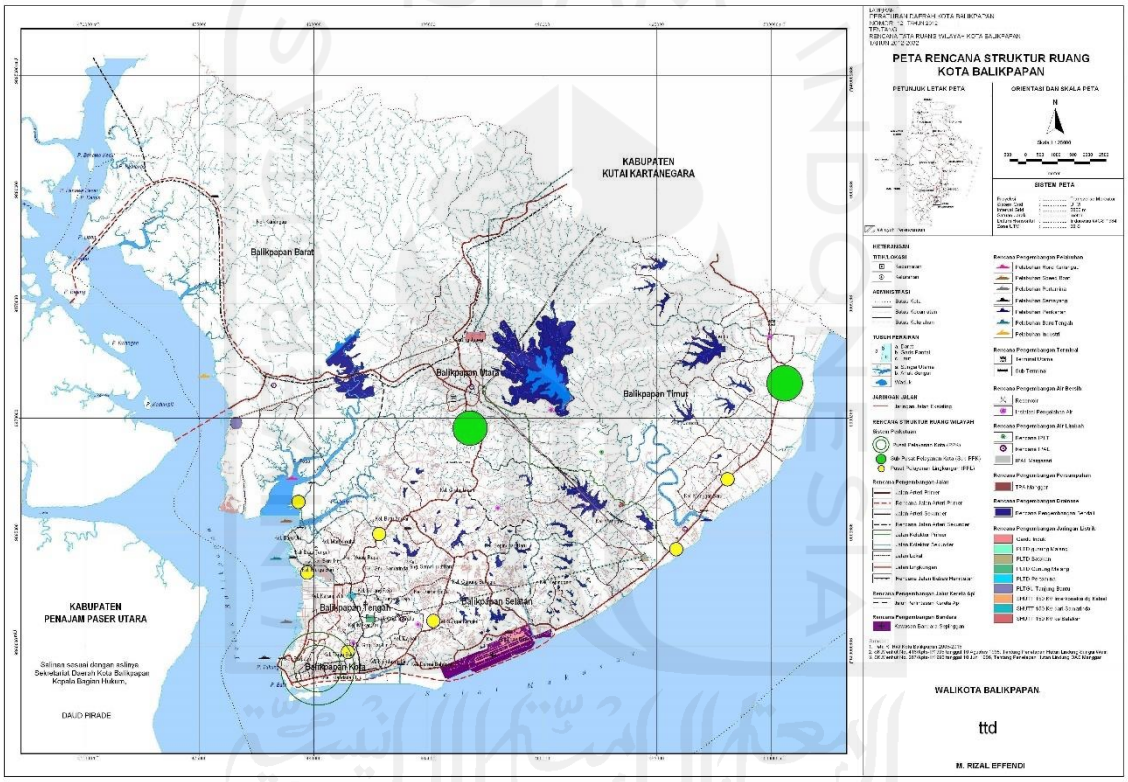
   Pendekatan : Revitalisasi Rekreatif dan Edukatif
   Penulis : Yoga Gayuh Mukti (Universitas Islam Indonesia)
   Publikasi : 2017
   Konsep : Optimalisasi Kebutuhan dan Integrasi Ruang
   Persamaan : Pendekatan perancangan dan fungsi bangunan
   Perbedaan : Lokasi

BAB II: PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

2.1 Kajian Konteks

2.1.1 Kecamatan Balikpapan Barat

Posisi perancangan berada pada wilayah administrasi Kecamatan Balikpapan Barat yang memiliki garis pantai yang menghadap ke arah teluk Balikpapan dan juga berseberangan dengan Kabupaten Penajam Paser Utara. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan No 12 Tahun 2012, Kecamatan Balikpapan Barat terletak pada wilayah yang direncanakan untuk sistem perkotaan tepatnya Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) (Bappeda Kota Balikpapan, 2012a).



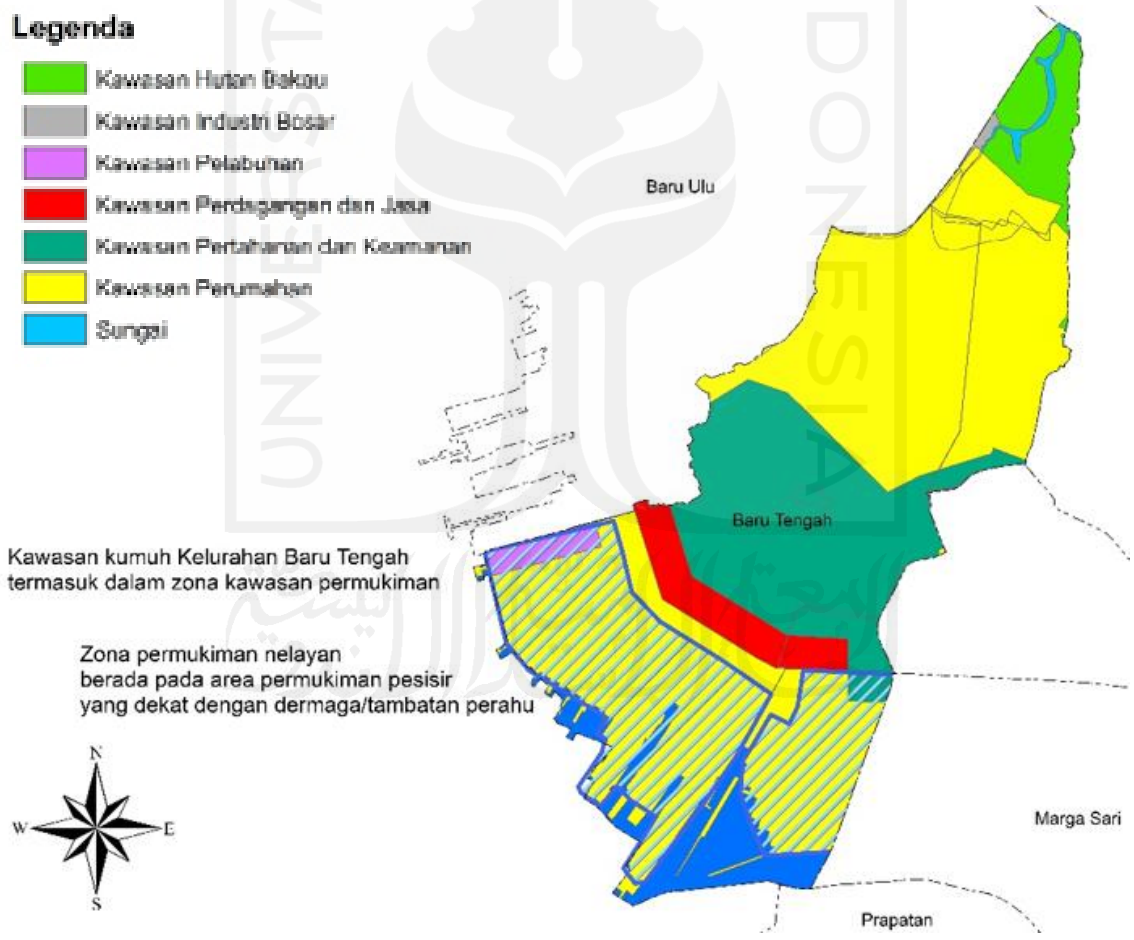
Gambar 14 *Peta Rencana Struktur Ruang Kota Balikpapan.*

Sumber: (Bappeda Kota Balikpapan, 2012a)

2.1.2 Kelurahan Baru Tengah

Kelurahan Baru Tengah merupakan kawasan permukiman padat yang terbagi menjadi 2 area yaitu are perbukitan dan area pesisir. Pada area perbukitan terdapat kawasan hutan bakau, permukiman, dan sektor pertahanan dan keamanan. Sedangkan pada area pesisir dilengkapi dengan pasar dan dermaga kecil untuk speed boat. Mayoritas penduduk bermatapencaharian di sektor perdagangan dan jasa, berkat lokasi strategisnya yang dikelilingi bermacam-macam industri, serta merupakan penghubung antara kota Balikpapan dan kota Penajam di seberang teluk Balikpapan. Kawasan ini berbatasan oleh:

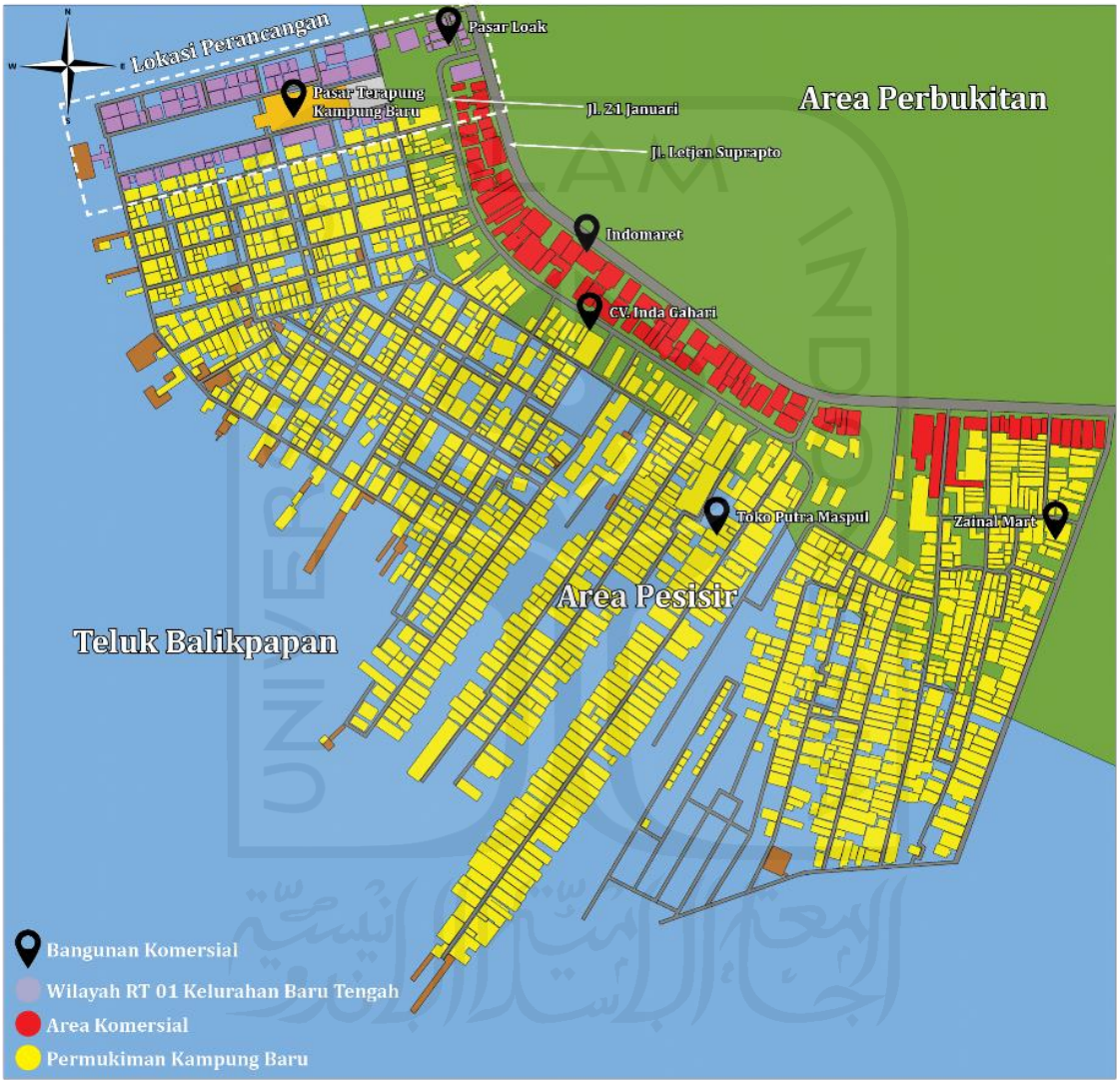
1. Kelurahan Baru Ulu di Utara
2. Teluk Balikpapan di Barat
3. Kilang minyak pertamina di Selatan
4. Kelurahan Margasari di Timur



Gambar 15 *Peta Tata Lahan Wilayah Kelurahan Baru Tengah.*

Sumber: (Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU), 2016)

Kawasan pesisir Kelurahan Baru Tengah terbagi menjadi 2 area yaitu area komersial di pinggir Jl. Letjen Suprapto yang berada di daratan, dan area permukiman yang dominan bertapak di atas air. Terdapat beberapa toko kebutuhan sehari-hari pada kawasan ini salah satunya adalah Indomaret, dan Pasar Kampung Baru Tengah merupakan satu-satunya pasar tradisional di area ini. Kawasan inilah yang akan direncanakan untuk pengembangan permukiman nelayan vertikal.



Gambar 16 *Peta Kawasan Baru Tengah di Wilayah Pesisir.*

Sumber: (Analisis pribadi, 2020)

2.1.3 Site dan Bangunan Existing

Kawasan yang terpilih merupakan wilayah RT 01 yang membentang dari Jl. Letjen Suprapto hingga ke pelabuhan speedboat. Sebagian besar RT 01 berada di atas air yang hanya dapat di akses melalui pertigaan Jl. Letjen Suprapto ke Jl. 21 Januari yang merupakan jalan satu arah. Tujuan akhir perancangan ini adalah menghubungkan Jl. Letjen Suprapto melalui pasar hingga menuju pelabuhan. Selain Pasar Kampung Baru Tengah terdapat area yang bukan merupakan bagian dari pasar secara resmi, yaitu tempat parkir publik milik Dinas Perhubungan (Normaniah, 2020). Berikut spesifikasi pasar existing:

Nama tempat : Pasar Kampung Baru Tengah
Fungsi bangunan : Komersial dan tempat parkir
Lokasi : Jl. 21 Januari, Kel. Baru Tengah, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur
Luas bangunan pasar : 1.204,4 m^2
Luas site pasar : 3.376,4 m^2
Luas parkir milik Dishub : 1.530 m^2
Luas site total : 4.906,4 m^2

DATA PASAR KAMPUNG BARU TENGAH
UPTD PASAR WILAYAH I KOTA BALIKPAPAN

PASAR KAMPUNG BARU TENGAN		ALAMAT	THN/ BERDIRI	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN	KEPEMILIKAN	TEMPAT PARKIR	KAMAR MANDI/WC	KANTOR PENGELOLA	MUSHOLA
JUMLAH PETAK KIOS /KIOS		JL. 21 JANUARI RT. 01 KEL BARU TENGAH	2006	3.376.4 M2	1.204.44 M2	PEMKOT BPP	Ada	Ada	Ada	Ada
AA	136									
BB	80									
C	38									
D	78									

Balikpapan
Kepala UPT Pasar Wilayah I
Kota Balikpapan

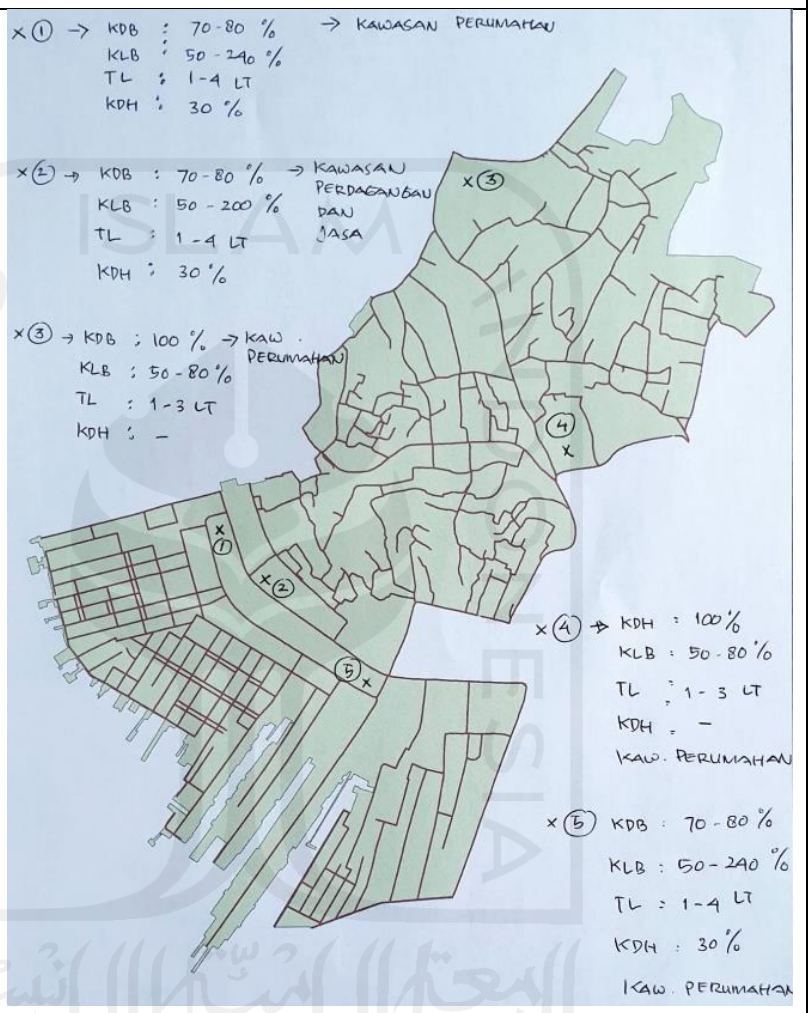
NORMANIAH

Gambar 17 *Status Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (Normaniah, 2020)

2.1.4 Regulasi Kawasan

Berdasarkan wawancara dengan pengawas Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Balikpapan (J., 2020), site perancangan di wilayah RT 01 **(Gambar 18)** bahwasanya harus mengikuti standar kawasan yang telah ditetapkan sebagai berikut:

Informasi	Gambar
Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 70 - 80 %	
Koefisien Luas Bangunan (KLB): 0,5 – 2,4	
Koefisien Daerah Hijau (KDH): 30 %	
Garis Sempadan Bangunan (GSB): 10 m	
Ketinggian Bangunan Maksimal: 1-4 Lantai (3 m/lantai)	

***Gambar 18** Regulasi kawasan Kelurahan Baru Tengah.*

Sumber: (J., 2020)

2.1.5 Data Pengguna

Pengguna yang berkaitan dengan Pasar Kampung Baru Tengah dan tempat parkirnya seperti pembeli, pedagang, supir angkot, penumpang angkot, dan wisatawan. Pedagang di pasar tradisional menjual barang dagangan seperti sayur, ikan basah, ikan kering, pakaian, telur, buah, dan kelapa tua. Berdasarkan wawancara, Pasar Kampung Baru Tengah tidak memiliki jenis dan jumlah pedagang yang tetap (Normaniah, 2020). Artinya pasar tradisional tersebut beroperasi secara musiman dengan memperhatikan jenis dagangan yang populer di pasar. Dari denah tata letak kios Pasar Kampung Baru Tengah **(Gambar 24)** didapatkan bahwa jumlah kios terbagi menjadi 4 blok sebagai berikut:

1. Blok AA : 136
2. Blok BB : 80
3. Blok C : 38
4. Blok D : 78
5. Jumlah total : 332



Gambar 19 *Tata letak lapak di Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: (Normaniah, 2020)

2.2 Kajian Tema Mixed-use Building

2.2.1 Pengertian Mixed-use Building

Definisi Mixed-use merupakan sebuah bangunan yang memiliki 3 fungsi atau lebih seperti retail, hunian, kantor, dan hotel. Selain itu, secara signifikan juga menghasilkan integrasi sebuah bangunan yang mengefisienkan penggunaan lahan, dan memaksimalkan sebuah fungsi bangunan (Levitt et al., 2003).

2.2.2 Prinsip Mixed-use Building

Mixed-use atau disebut dengan hunian campuran ini memiliki karakteristik yang cukup menarik, karena yang kita ketahui bahwa menghubungkan kedua fungsi dalam satu bangunan akan mempertimbangkan hal-hal tertentu untuk membuat pengguna nya nyaman. Selain mementingkan akan penggunaan lahan yang efektif, ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan yaitu sebuah projek hunian campuran hendaknya terhubung dengan baik ke pedestrian pejalan kaki, walaupun dalam memenuhi integrasi tersebut terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi sebagai berikut (Levitt et al., 2003):

1. Hunian campuran hendaknya memperhatikan bentukan massa bangunan, misalnya seperti satu bangunan utuh ataupun terdiri dari beberapa Menara atau tower, yang pada umumnya terjadi yaitu hanya terdiri dari satu blok saja.
2. Hunian campuran hendaknya mempertimbangkan komponen-komponen penting pada ruang publik seperti jalan, taman, plaza, galeri, atrium, ataupun pusat perbelanjaan.
3. Menghubungkan antara bangunan dengan pedestrian pejalan kaki, dengan difasilitasi komponen-komponen yang membuat pejalan kaki merasa nyaman dan aman, serta dapat digunakan oleh siapa saja.

Pada Gambar merupakan sebuah rancangan Masterplan Santana Row di San Jose, pada rancangan tersebut menerapkan sebuah hunian campuran dengan integrasi pedestrian yang nyaman (Levitt et al., 2003), sehingga bukan hanya aspek bangunan saja, melainkan juga sisi pedestrian untuk menghubungkan masyarakat menuju ke fasilitas-fasilitas lainnya. Projek ini telah dikerjakan oleh satu developer yaitu Federal Realty Investment Trust.

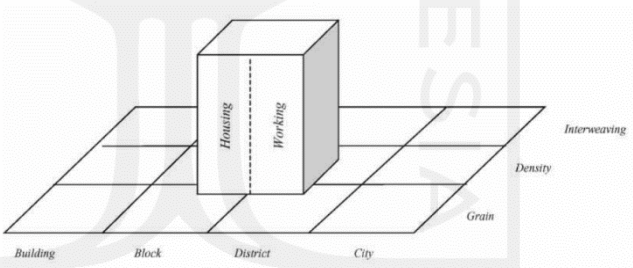
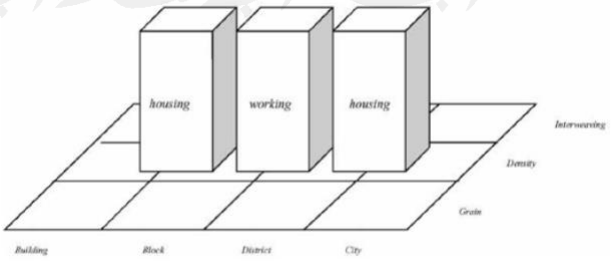


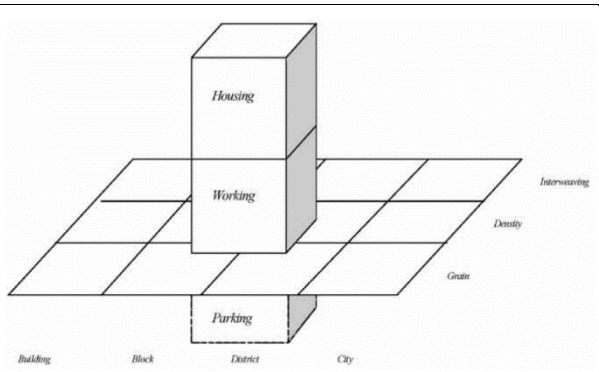
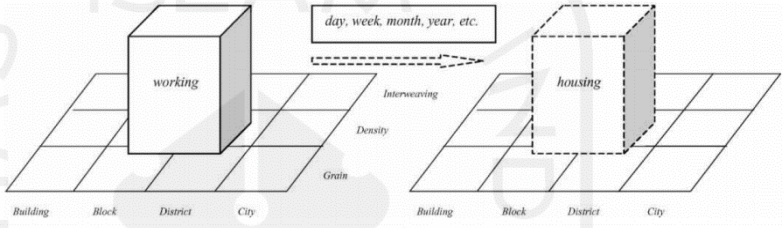
Gambar 20 *Denah pasar Mixed-use.*

Sumber: (Levitt et al., 2003)

2.2.3 Model Penempatan Mixed-use Building

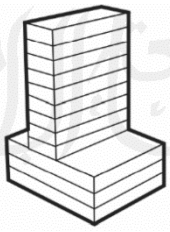
Berdasarkan (Hoppenbrouwer & Louw, 2005) konsep mixed-use building memiliki 4 tipe penempatan bangunan sesuai dengan kondisi lingkungan, yaitu sebagai berikut:

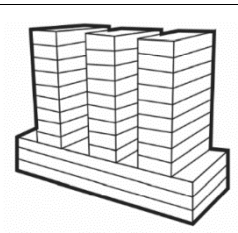
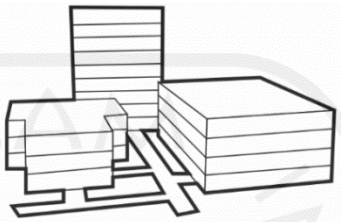
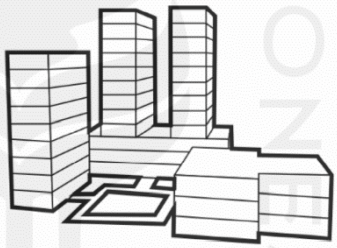
No.	Penjelasan	Gambar
1.	Shared premises dimension (point)	 ***Gambar 21*** *Shared premises dimension (point).* *Sumber:* (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)
2.	Horizontal dimension	 ***Gambar 22*** *Horizontal dimension.* *Sumber:* (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)

3.	Vertical dimension	 ***Gambar 23*** *Vertical dimension.* *Sumber:* (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)
4.	Time dimension	 ***Gambar 24*** *Time dimension.* *Sumber:* (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)

2.2.4 Konfigurasi Mixed-use Building

Menurut (Sumargo, 2003) mixed-use building jika dilihat secara fisik bangunan dapat dikonfigurasikan sebagai berikut:

No.	Penjelasan	Gambar
1.	Mixed-use Tower	 ***Gambar 25*** *Mixed-use Tower.* *Sumber:* (Sumargo, 2003)

2.	Multitowered Megastructure	 ***Gambar 26*** *Multitowered Megastructure.* *Sumber:* (Sumargo, 2003)
3.	Freestanding Structure with Pedestrian Connections	 ***Gambar 27*** *Freestanding Structure with Pedestrian Connections.* *Sumber:* (Sumargo, 2003)
4.	Combination	 ***Gambar 28*** *Combination.* *Sumber:* (Sumargo, 2003)

2.3 Kajian Tipologi Pasar Tradisional

2.3.1 Pengertian Pasar Tradisional

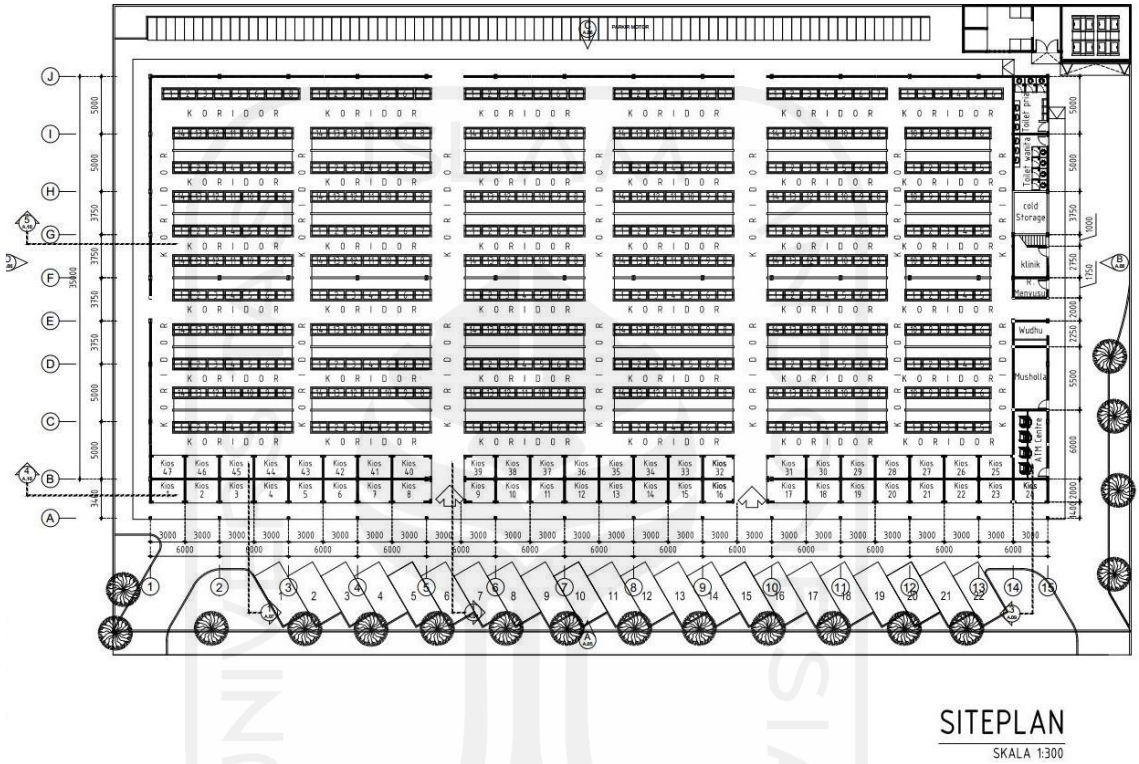
Pasar adalah tempat orang berjual beli (KBBI, n.d.-a). Sedangkan definisi tradisional adalah sikap dan cara berpikir serta bertindak yang selalu berpegang teguh pada norma dan adat kebiasaan yang ada secara turun-temurun (KBBI, n.d.-b). Maka pasar tradisional dapat diartikan sebagai tempat berjual beli dengan tradisi (adat) seperti bertatap muka secara langsung, tawar menawar, dan konteks lokasinya.

2.3.2 Tipe Pasar Tradisional

Berdasarkan PERMENDAG NOMOR 37/M-DAG/PER/5/2017, pasar tradisional diklasifikasikan menjadi empat tipe yaitu sebagai berikut:

1. Pasar rakyat (Pasar tradisional) tipe A

   Pasar Rakyat dengan operasional pasar harian, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 400 (empat ratus) orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi).

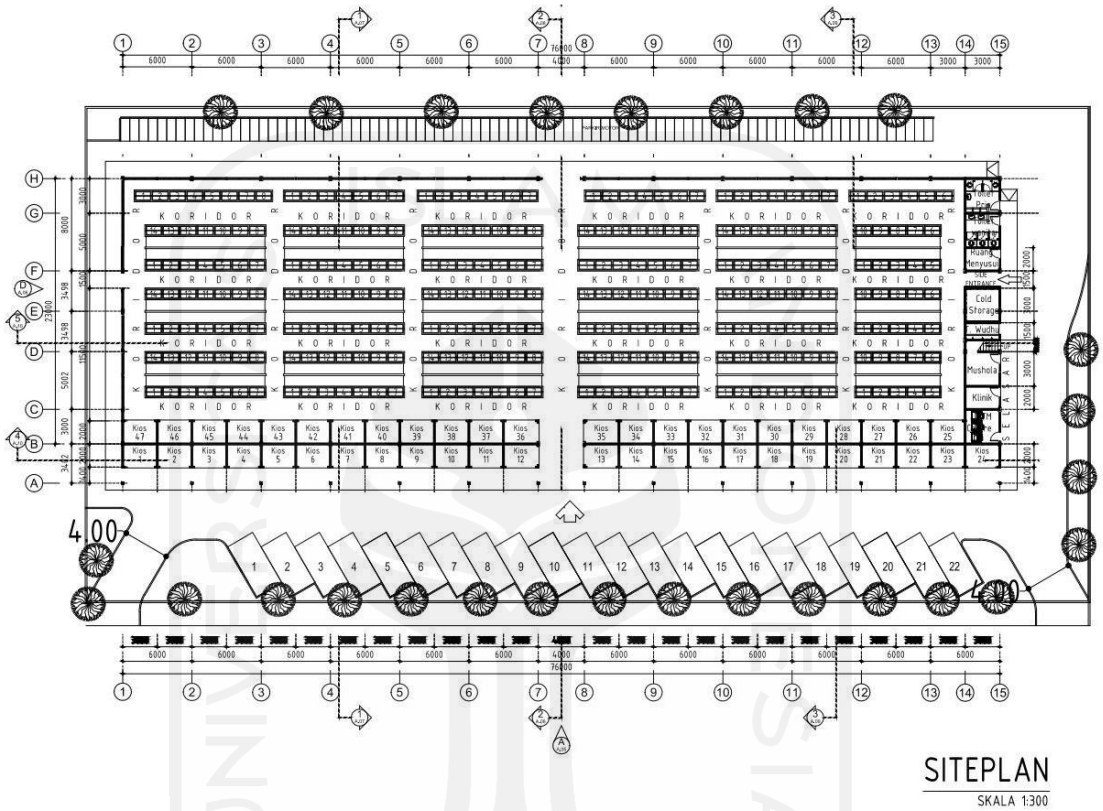


Gambar 29 *Prototipe Pasar Rakyat tipe A.*

Sumber: (Kementrian Perdagangan, 2017)

2. Pasar rakyat (Pasar tradisional) tipe B

   Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 3 (tiga) hari dalam 1 (satu) minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 275 (dua ratus tujuh puluh lima) orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 4.000 m^2 (empat ribu meter persegi).

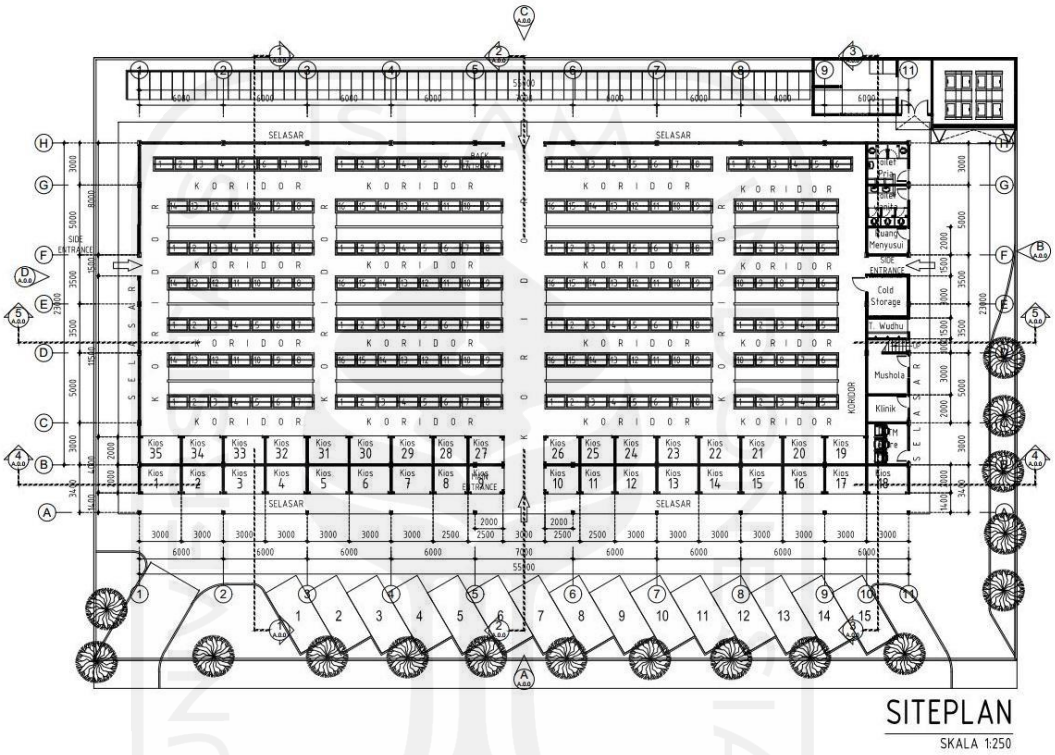


Gambar 30 *Prototipe Pasar Rakyat tipe B.*

Sumber: (Kementrian Perdagangan, 2017)

3. Pasar rakyat (Pasar tradisional) tipe C

   Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 2 (dua) kali dalam 1 (satu) minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 200 (dua ratus) orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 3.000 m^2 (tiga ribu meter persegi).

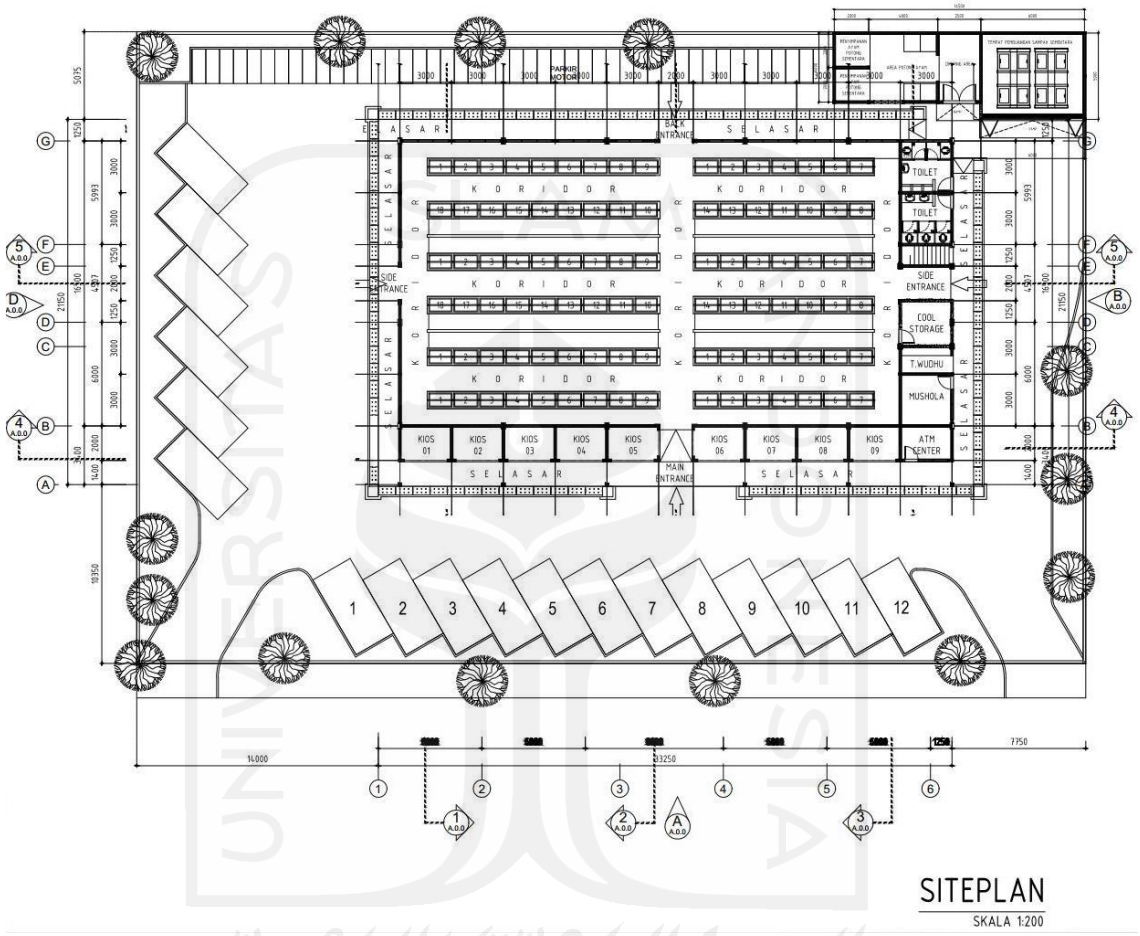


Gambar 31 *Prototipe Pasar Rakyat tipe C.*

Sumber:(Kementrian Perdagangan, 2017)

4. Pasar rakyat (Pasar tradisional) tipe D

   Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 100 (seratus) orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 2.000 m^2 (dua ribu meter persegi) (Kementrian Perdagangan, 2017).



Gambar 32 *Prototipe Pasar Rakyat tipe D.*

Sumber: (Kementrian Perdagangan, 2017)

2.3.3 Tipe Tempat Berjualan di dalam Pasar Tradisional

Tipe tempat berjualan di dalam Pasar Tradisional dibagi menjadi tiga yaitu:

a. Kios, yaitu ruang dagang yang mempunyai dinding pemisah;
b. Los, yaitu ruang dagang yang bersifat tetap dan terbuka, dapat dilengkapi dengan meja;
c. Jongko/Konter/Pelataran, yaitu ruang dagang yang bersifat temporer (Badan Standarisasi Nasional, 2015)

2.3.4 Syarat Pasar Tradisional

Dalam SNI Pasar Rakyat 8152:2015 diketahui bahwa persyaratan pasar tradisional yaitu sebagai berikut:

No.	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
1.	Jumlah pedagang terdaftar	> 750 orang	501 – 750 orang	250 - 500 orang	< 250 orang
Persyaratan Teknis					
2.	Ukuran luas ruang dagang	Minimal 2 m^2	Minimal 2 m^2	Minimal 2 m^2	Minimal 1 m^2
3.	Jumlah Pos Ukur Ulang	Minimal 2 Pos	Minimal 2 Pos	Minimal 2 Pos	Minimal 1 Pos
4.	Zonasi	• Pangan basah • Pangan kering • Siap saji • Non pangan • Tempat pemotongan unggas hidup	• Pangan basah • Pangan kering • Siap saji • Non pangan • Tempat pemotongan unggas hidup	• Pangan basah • Pangan kering • Siap saji • Non pangan • Tempat pemotongan unggas hidup	• Pangan basah • Pangan kering • Siap saji • Non pangan • Tempat pemotongan unggas hidup
5.	Area parkir	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar
6.	Area bongkar muat barang	Tersedia khusus	Tersedia khusus	ada	ada
7.	Akses untuk masuk dan ke-luar kendaraan	Terpisah	Terpisah	ada	ada
8.	Lebar koridor/ gangway	Minimal 1,8 m	Minimal 1,8 m	Minimal 1,5 m	Minimal 1,2 m
9.	Kantor pengelola	di dalam lokasi pasar	di dalam lokasi pasar	di dalam lokasi pasar	ada

Gambar 33 *Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 1.*

Sumber: (Badan Standarisasi Nasional, 2015)

No.	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
10.	Lokasi toilet dan Kamar mandi (terpisah antara pria dan wanita)	Minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 3 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 1 lokasi
11.	Jumlah toilet pada satu lokasi	Minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita	Minimal 3 toilet pria dan 3 toilet wanita	Minimal 2 toilet pria dan 2 toilet wanita	Minimal 1 toilet pria dan 1 toilet wanita
12.	Tempat penyimpanan bahan pangan basah bersuhu rendah / lemari pendingin	ada	ada	--	--
13.	Tempat cuci tangan	Minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 3 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 1 lokasi
14.	Ruang Menyusui	Minimal 2 ruang	Minimal 1 ruang	ada	ada
15.	CCTV	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 1 lokasi	--
16.	Ruang peribadatan	Minimal 2 ruang	Minimal 1 ruang	Minimal 1 ruang	ada
17.	Ruang bersama	ada	ada	ada	--
18.	Pos kesehatan	ada	ada	ada	ada
19.	Pos keamanan	ada	ada	ada	ada
20.	Area merokok	ada	ada	ada	ada
21.	Ruang disinfektan	ada	ada	ada	--
22.	Area penghijauan	ada	ada	ada	ada
23.	Tinggi anak tangga (untuk pasar dengan 2 lantai)	Maksimal 18 cm	Maksimal 18 cm	Maksimal 18 cm	Maksimal 18 cm
24.	Tinggi meja tempat penjualan dari lantai, di zona pangan	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm
25.	Akses untuk kursi roda	ada	ada	--	--
26.	Jalur evakuasi	ada	ada	ada	ada

Gambar 34 *Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 2.*

Sumber: (Badan Standarisasi Nasional, 2015)

No.	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
27.	Tabung pemadam kebakaran	ada	ada	ada	ada
28.	Hidran air	ada	ada	--	--
29.	Pengujian kualitas air bersih	Setiap 6 bulan	Setiap 6 bulan	Setiap 1 tahun	Setiap 1 tahun
30.	Pengujian limbah cair	Setiap 6 bulan	Setiap 6 bulan	Setiap 1 tahun	Setiap 1 tahun
31.	Ketersediaan tempat sampah	• setiap toko/kios/ los/jongko/konter/ pelataran • setiap fasilitas pasar	• setiap toko/kios/ los/jongko/ konter/ pelataran • setiap fasilitas pasar	• setiap toko/kios /los/jongko/ konter/ pelataran • setiap fasilitas pasar	• setiap toko/kios/ los/jongko/ konter/ pelataran • setiap fasilitas pasar
32.	Alat angkut sampah	ada	ada	ada	ada
33.	Tempat pembuangan sampah sementara	ada	ada	ada	ada
34.	Pengelolaan sampah berdasarkan 3R	ada	ada	ada	ada
35.	Sarana telekomunikasi	ada	ada	ada	ada

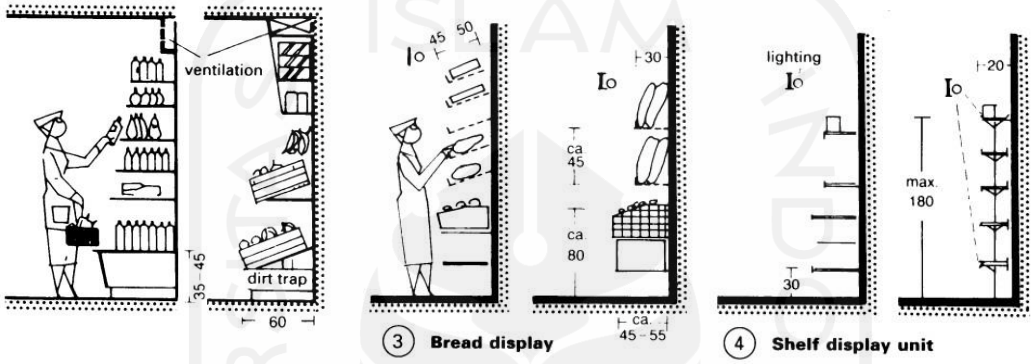
Gambar 35 *Persyaratan Pasar Rakyat Tabel 3.*

Sumber: (Badan Standarisasi Nasional, 2015)

2.3.5 Tipologi Tempat Berdagang

Telah diketahui bahwa tipe tempat berjualan terdiri dari kios, los, dan pelataran. Sesuai kebutuhan penjual pada pasar tradisional dapat memperjual belikan barang dagangannya pada masing-masing tipe tempat berjualan tersebut. Tidak hanya memperjual belikan barang dagangan mentah, pasar tradisional juga menampung kegiatan kuliner yang membutuhkan ruang untuk memasak dan makan. Maka berikut tipologi tempat berjualan berdagang tersebut:

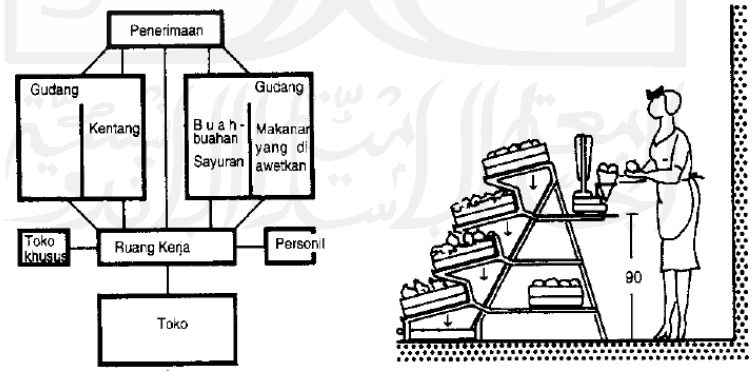
1. Tempat Penyimpanan Barang Dagangan



Gambar 36 Tempat penyimpanan barang dagangan.

Sumber: (Neufert, 2002)

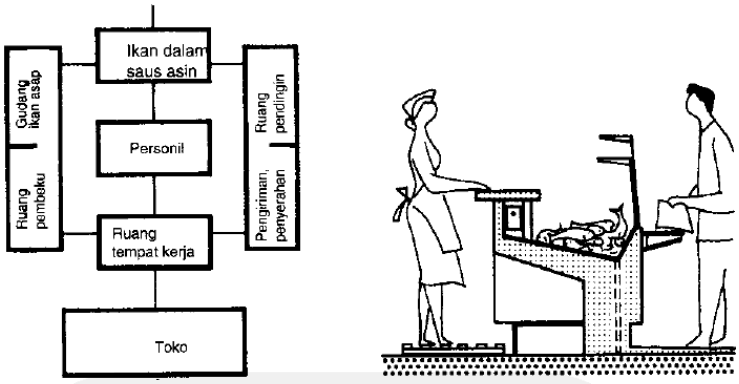
2. Tempat Display Barang Dagangan
   a. Dagangan Sayuran dan Buah-buahan



Gambar 37 Dagangan Sayuran dan Buah-buahan.

Sumber: (Neufert, 2002)

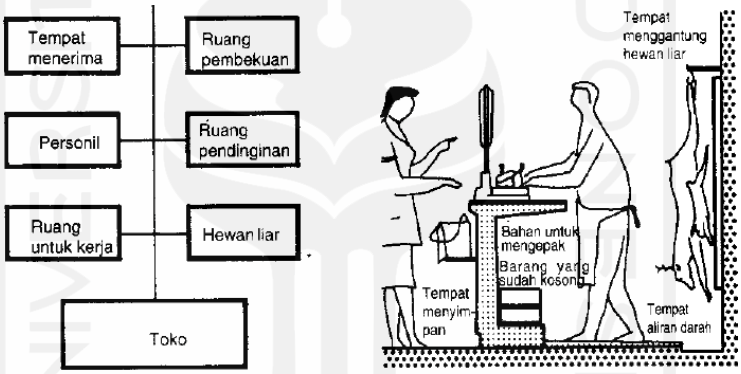
b. Dagangan Ikan dan Hasil laut



Gambar 38 *Dagangan ikan dan hasil laut.*

Sumber: (Neufert, 2002)

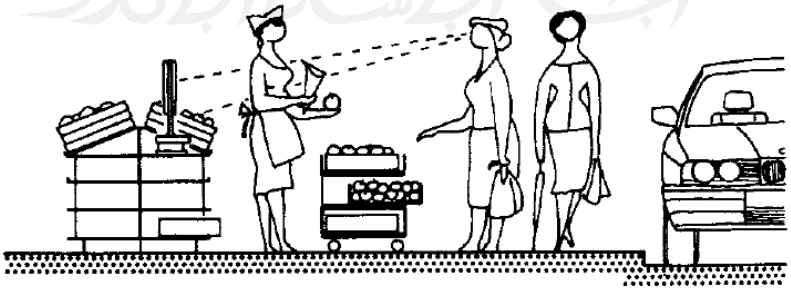
c. Dagangan Daging Hewan



Gambar 39 *Dagangan daging hewan.*

Sumber: (Neufert, 2002)

d. Tempat Berdagang Tidak Tetap



Gambar 40 *Tempat berdagang tidak tetap.*

Sumber: (Neufert, 2002)

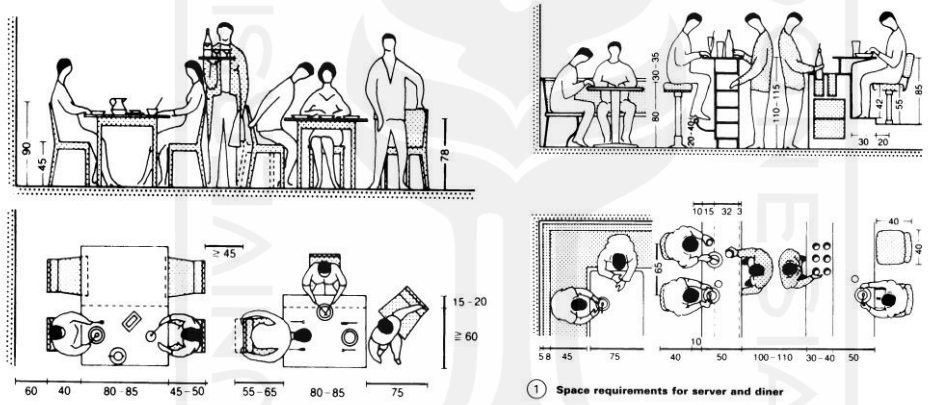
3. Tempat Memasak



Gambar 41 *Tempat memasak.*

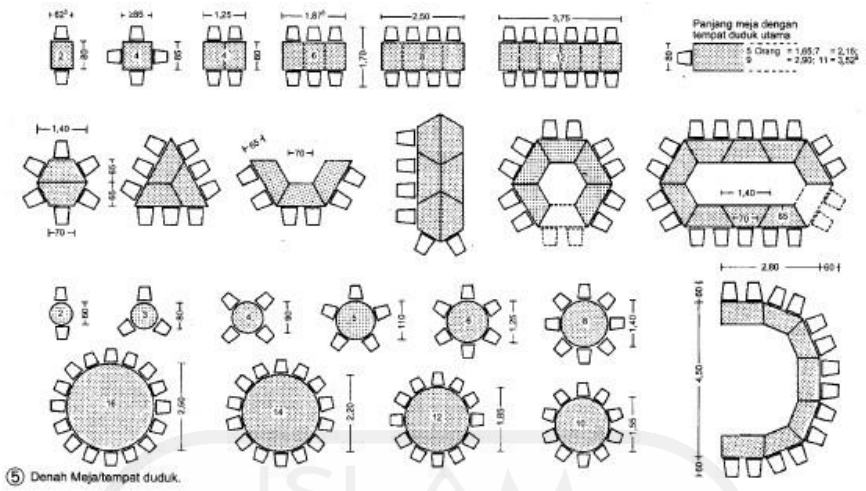
Sumber: (Neufert, 2002)

4. Tempat Makan



Gambar 42 *Pola meja makan 1.*

Sumber: (Neufert, 2002)



Gambar 43 *Pola meja makan 2.*

Sumber: (Neufert, 2002)

2.4 Kajian Tipologi Rumah Susun

2.4.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Menteri Pekerjaan Umum, 2007).

2.4.2 Jenis Rumah Susun

Rumah Susun berdasarkan jenis penghuni terbagi atas 4 jenis seperti pada yaitu (Hartinisari, 2018):

No	Jenis Rusun	Sasaran penghuni
1	Rumah Susun Umum	Keluarga masyarakat berpenghasilan rendah
2	Rumah Susun khusus	Mahasiswa, siswa santri, dan sejenisnya
3	Rumah Susun Negara	Tempat tinggal pejabat negara/pegawai negeri
4	Rumah susun Komersial	Masyarakat umum
	- Studio	- Single
	- Keluarga	- Keluarga

Gambar 44 *Jenis rumah susun berdasarkan penghuni.*

Sumber: (Hartinisari, 2018)

Kemudian untuk menentukan Tipe & luas Satuan Rumah Susun (Sarusun), aktivitas paling pokok, dan kebutuhan ruang pada Sarusun adalah sebagai berikut:

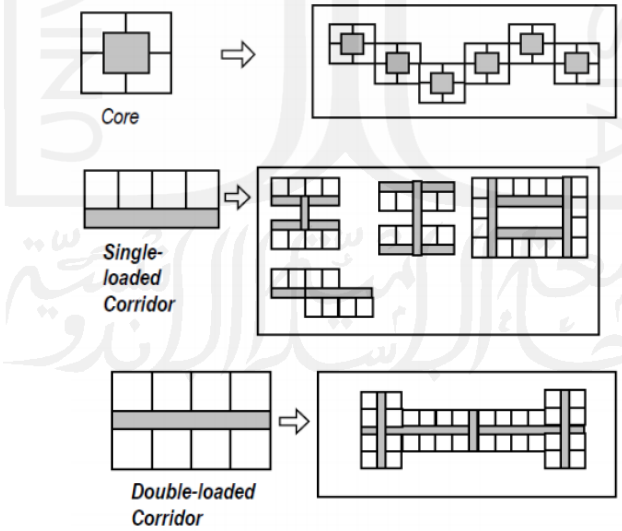
No	Jenis Rusun	Sasaran penghuni	aktivitas paling pokok	Ruang
1	Rumah Susun Umum	Keluarga masyarakat berpenghasilan rendah	Tidur, keluarga, terima tamu, makan, masak, simpan, cuci, mandi, BAB/K, jemur, setrika.	Tidur, multifungsi, dapur, simpan, jemur, setrika, MCK.
2	Rumah Susun khusus	Mahasiswa, santri, dan sejenisnya	Tidur, belajar, simpan, pantry, jemur, setrika, MCK.	Tidur, belajar, simpan, jemur, setrika, MCK.
3	Rumah Susun Negara	Tempat tinggal pejabat negara/pegawai negeri	Tidur, keluarga, terima tamu, makan, masak, simpan, cuci, mandi, BAB/K,jemur, setrika	Tidur, multifungsi, dapur, simpan, jemur, setrika, MCK
4	Rumah susun Komersial	Masyarakat umum		
	– Studio	– Single	Tidur, belajar, simpan, pantry, jemur, setrika, MCK.	Tidur, belajar, simpan, pantry, jemur, setrika, MCK.
	– Keluarga	– Keluarga	Tidur, keluarga, terima tamu, makan, masak, simpan, cuci, mandi, BAB/K,jemur, setrika	Tidur, multifungsi, dapur, simpan, jemur, setrika, MCK

Gambar 45 *Jenis rumah susun berdasarkan aktivitas.*

Sumber: (Hartinisari, 2018)

2.4.3 Bentuk Massa Rumah Susun

Bentuk Massa bangunan dari Rumah susun terbagi menjadi 3 macam yaitu berbentuk core, single-loaded corridor, Double-loaded corridor (Hartinisari, 2018). Variasi bentuk tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 46 *Jenis bentuk massa bangunan.*

Sumber: (Hartinisari, 2018)

2.4.4 Kebutuhan Ruang Rumah Susun

Dari Departemen Pekerjaan Umum (DPU) menyatakan bahwa yang termasuk sebagai unit rumah susun sederhana yaitu tipe 18m2, 21m2, dan 36m2. Sedangkan, apabila unit rumah susun tersebut lebih dari tipe 36m2 maka hunian tersebut tidak dapat disubsidi oleh pemerintah (Adisurya, 2016). Berdasarkan (Adisurya, 2016), kebutuhan ruang akan rumah susun jika dilihat dari peraturan standar yang ditetapkan adalah sebagai berikut:

3 ∝	Jenis Ruang	Standart (m2)	jumlah	Luas (m2)
27	R. Serba guna	9	1	9
	R. Tidur	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3
36	R. Serba guna	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	Dapur	4	1	4
	Kamar Mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3
54	R. Tidur Utama	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	R. Tamu	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar Mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3

Gambar 47 *Kebutuhan ruang rumah susun.*

Sumber: (Adisurya, 2016)

2.5 Kajian Teori Parkir

2.5.1 Pengertian Parkir

Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara (Departemen Perhubungan, 1996). Selain itu, fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu (Departemen Perhubungan, 1996).

2.5.2 Jenis Fasilitas Parkir

Berdasarkan penempatannya jenis fasilitas parkir dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

1. Fasilitas Parkir Pada Badan Jalan (on street parking)

   Tempat parkir di badan jalan, (on street parking) adalah fasilitas parkir yang menggunakan tepi jalan.

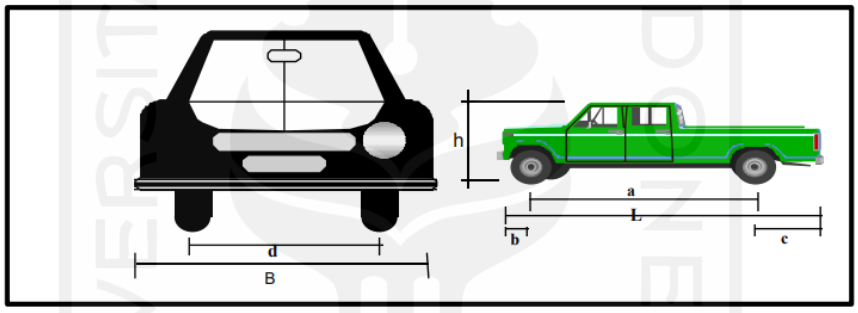
2. Fasilitas Parkir di Luar Badan Jalan (off street parking)

   Fasilitas parkir di luar badan jalan (off street parking) adalah fasilitas parkir kendaraan di luar tepi jalan umum yang dibuat khusus atau penunjang kegiatan yang dapat berupa tempat parkir dan/atau gedung parkir (Departemen Perhubungan, 1996).

2.5.3 Satuan Ruang Parkir

Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu. Untuk hal-hal tertentu bila tanpa penjelasan, SRP adalah SRP untuk mobil penumpang (Departemen Perhubungan, 1996). Berikut pertimbangan yang perlu diperhatikan:

1. Dimensi kendaraan standar untuk mobil penumpang



a = jarak gandar
b = depan tergantung
c = belakang tergantung
d = lebar
h = tinggi total
B = lebar total
L = panjang total

Gambar 48 *Dimensi Kendaraan Standar untuk Mobil Penumpang.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2. Ruang bebas kendaraan parkir

   Ruang bebas kendaraan parkir diberikan pada arah lateral dan longitudinal kendaraan. Ruang bebas arah lateral ditetapkan pada saat posisi pintu kendaraan dibuka, yang diukur dari ujung terluar pintu ke badan kendaraan parkir yang ada di sampingnya. Ruang bebas ini diberikan agar tidak terjadi benturan antara pintu kendaraan dan kendaraan yang parkir di sampingnya pada saat penumpang turun dari kendaraan. Ruang bebas arah memanjang diberikan di depan kendaraan untuk menghindari benturan dengan dinding atau kendaraan yang lewat jalur gang (aisle).

Jarak bebas arah lateral diambil sebesar 5 cm dan jarak bebas arah longitudinal sebesar 30 cm (Departemen Perhubungan, 1996).

3. Lebar bukaan pintu kendaraan

Ukuran lebar bukaan pintu merupakan fungsi karakteristik pemakai kendaraan yang memanfaatkan fasilitas parkir. Sebagai contoh, lebar bukaan pintu kendaraan karyawan kantor akan berbeda dengan lebar bukaan pintu kendaraan pengunjung pusat kegiatan perbelanjaan. Dalam hal ini, karakteristik pengguna kendaraan yang memanfaatkan fasilitas parkir dipilih menjadi tiga sebagai berikut (Departemen Perhubungan, 1996):

Jenis Bukaan Pintu	Pengguna dan/atau Peruntukan Fasilitas Parkir	Gol
Pintu depan/belakang terbuka tahap awal 55 cm.	• Karyawan/pekerja kantor • Tamu/pengunjung pusat kegiatan perkantoran, perdagangan, pemerintahan, universitas	I
Pintu depan/belakang terbuka penuh 75 cm	• Pengunjung tempat olahraga, pusat hiburan/ rekreasi, hotel, pusat perdagangan eceran/swalayan, rumah sakit, bioskop	II
Pintu depan terbuka penuh dan ditambah untuk pergerakan kursi roda	• Orang cacat	III

Gambar 49 *Tabel Lebar Bukaan Pintu Kendaraan.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

Berdasarkan Butir 1 dan 2, penentuan satuan ruang parkir (SRP) dibagi atas tiga jenis kendaraan dan berdasarkan butir 3, penentuan SRP untuk mobil penumpang diklasifikasikan menjadi tiga golongan, sebagai berikut (Departemen Perhubungan, 1996):

Jenis Kendaraan	Satuan Ruang Parkir (m^2)
1. a. Mobil penumpang untuk golongan I	2,30 x 5,00
b. Mobil penumpang untuk golongan II	2,50 x 5,00
c. Mobil penumpang untuk golongan III	3,00 x 5,00
2. Bus/truk	3,40 x 12,50
3. Sepeda motor	0,75 x 2,00

Gambar 50 *Tabel Penentuan Satuan Ruang Parkir (SRP).*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.5.4 Kebutuhan Parkir

Pengukuran kebutuhan parkir ditentukan berdasarkan fungsi bangunan sebagai berikut (Departemen Perhubungan, 1996):

Peruntukan	Satuan (SRP untuk mobil penumpang)	Kebutuhan Ruang Parkir
Pusat Perdagangan		
• Pertokoan	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	3,5 - 7,5
• Pasar Swalayan	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	3,5 - 7,5
• Pasar	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	
Pusat Perkantoran		
• Pelayanan bukan umum	SRP / 100 m^2 luas lantai	1,5 - 3,5
• Pelayanan umum	SRP / 100 m^2 luas lantai	
Sekolah	SRP / mahasiswa	0,7 - 1,0
Hotel/Tempat Penginapan	SRP / kamar	0,2 - 1,0
Rumah Sakit	SRP / tempat tidur	0,2 - 1,3
Bioskop	SRP / tempat duduk	0,1 - 0,4

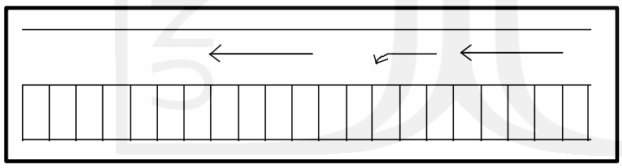
Gambar 51 *Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.5.5 Modul Pola Parkir

Terdapat empat modul pola parkir berdasarkan sudut peletakannya yaitu 30º, 45º, 60º, dan 90º. Berikut adalah tipologi pola-pola tempat parkir tersebut:

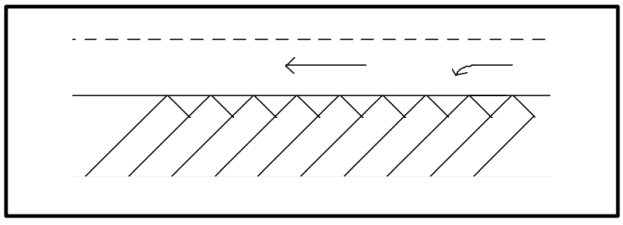
1. Pola Parkir Kendaraan Satu Sisi
   a. Modul Tegak Lurus (90º)



Gambar 52 *Modul Tegak Lurus Parkir Satu Sisi.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

   b. Modul Miring (30º, 45º, dan 60º)

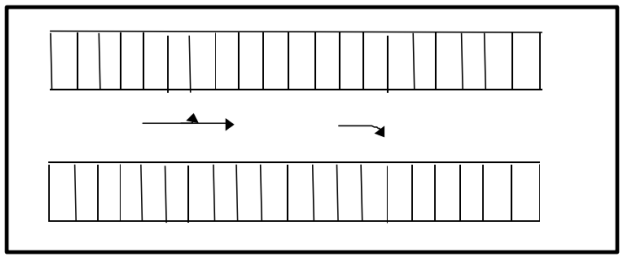


Gambar 53 *Modul Miring Parkir Satu Sisi.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2. Pola Parkir Kendaraan Dua Sisi

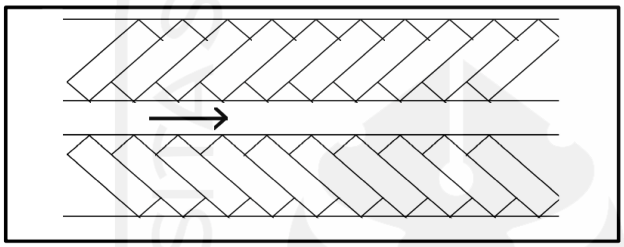
   a. Modul Tegak Lurus (90º)



Gambar 54 *Modul Tegak Lurus Parkir Dua Sisi.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

   b. Modul Miring (30º, 45º, dan 60º)

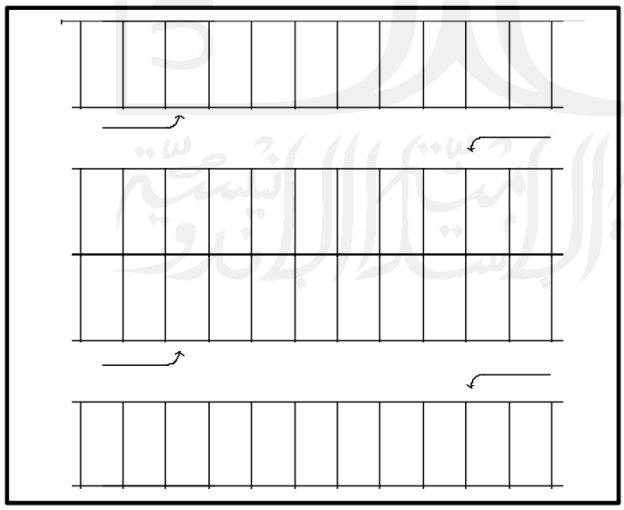


Gambar 55 *Modul Miring Parkir Dua Sisi.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

3. Pola Parkir Pulau

   a. Modul Tegak Lurus (90º)

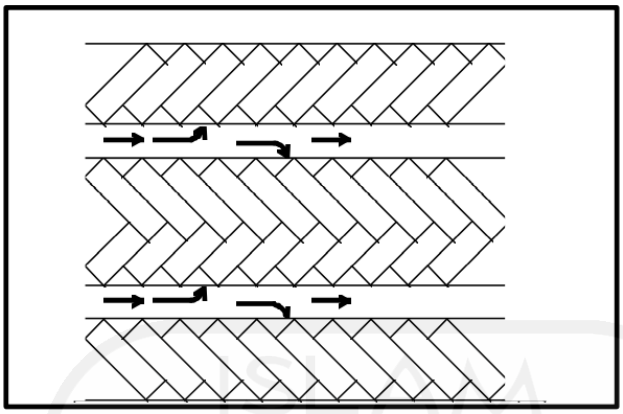


Gambar 56 *Modul Tegak Lurus Parkir Pulau.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

b. Modul Miring (30^o, 45^o, dan 60^o)

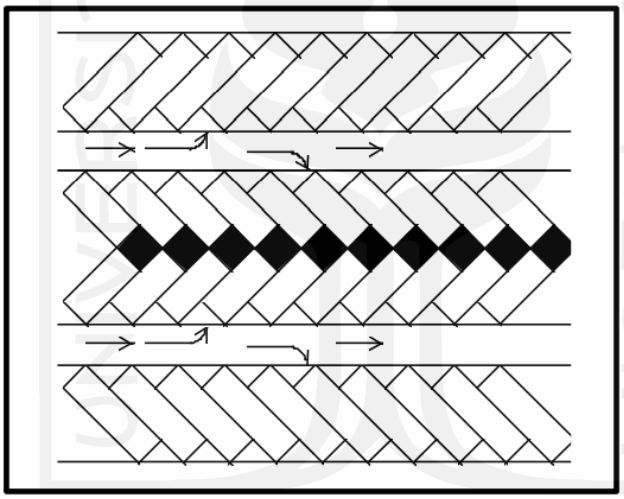
1) Bentuk Tulang Ikan Tipe A



Gambar 57 *Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe A.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

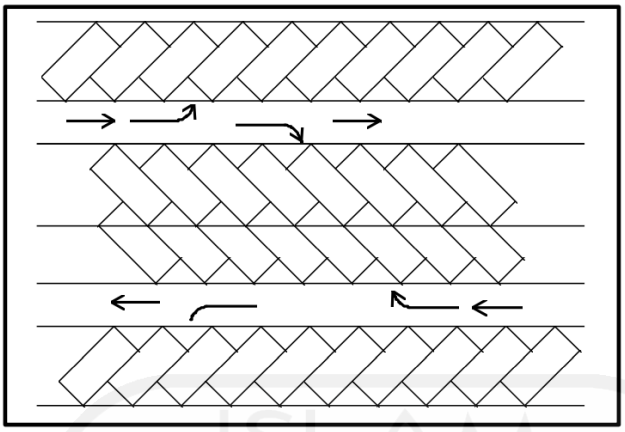
2) Bentuk Tulang Ikan Tipe B



Gambar 58 *Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe B.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

3) Bentuk Tulang Ikan Tipe C



Gambar 59 *Modul Miring Bentuk Tulang Ikan Tipe C.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.5.6 Jalur Gang dan Modul Parkir

Perbedaan antara jalur sirkulasi dan jalur gang terutama terletak pada penggunaannya. Patokan umum yang dipakai adalah :

1. Panjang sebuah jalur gang tidak lebih dari 100 meter
2. Jalur gang yang ini dimaksudkan untuk melayani lebih dari 50 kendaraan dianggap sebagai jalur sirkulasi
3. Lebar minimum jalur sirkulasi untuk jalan satu arah = 3,5 meter
4. Lebar minimum jalur sirkulasi untuk jalan dua arah = 6,5 meter (Departemen Perhubungan, 1996).

S R P	Lebar Jalur Gang (m)							
	< 30^0		< 45^0		< 60^0		90 %	
	1 arah	2 arah	1 arah	2 arah	1 arah	2 arah	1 arah	2 arah
a. SRP mobil pnp 2,5 m x 5,0 m	3,0* 3,50**	6,00* 6,50**	3,00 3,50**	6,00* 6,50**	5,1* 5,1**	6,00* 6,50**	6. * 6,5 **	8, 0 * 8,0 **
b. SRP mobil pnp 2,5 m x 5,0 m	3,0* 3,50**	6,00* 6,50**	3,00 3,50**	6,00* 6,50**	4,60* 4,60**	6,00* 6,50**	6. * 6,5 **	8, 0 * 8,0 **
c. SRP sepeda motor 0,75 x 30 m								1,6 * 1,6 **
d. SRP bus/ truk 3,40 m x 12,5 m								9,5

Keterangan : * = lokasi parkir tanpa fasilitas pejalan kaki
** = lokasi parkir dengan fasilitas pejalan kaki

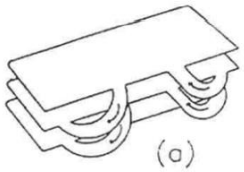
Gambar 60 *Lebar Jalur Gang.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.5.7 Pola Parkir Gedung Parkir

Pola parkir gedung parkir dapat dikategorikan sebagai berikut:

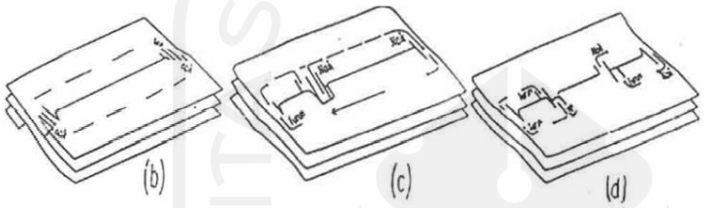
1. Lantai Datar Dengan Jalur Landai Luar (External Ramp)



Gambar 61 *Lantai Datar Dengan Jalur Landai Luar (External Ramp).*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

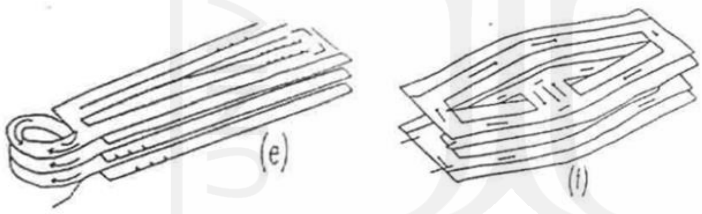
2. Lantai Terpisah



Gambar 62 *Lantai Terpisah.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

3. Lantai Gedung Yang Berfungsi Sebagai Ramp



Gambar 63 *Lantai Gedung Yang Berfungsi Sebagai Ramp.*

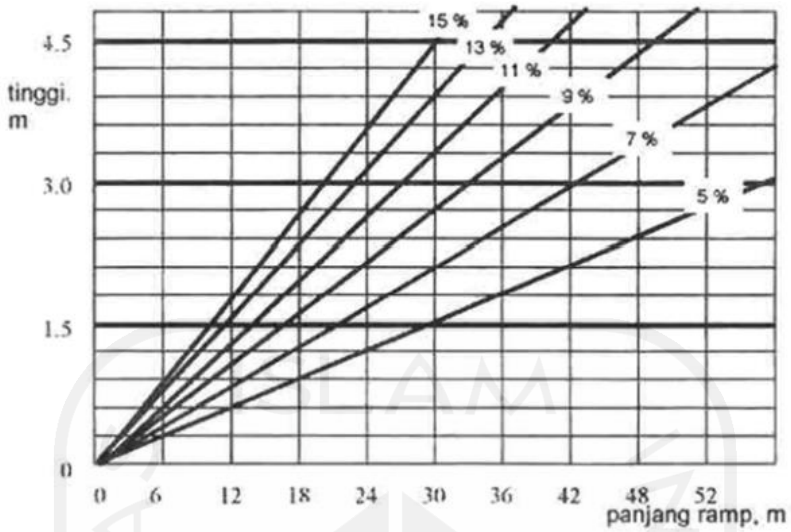
Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

4. Tinggi minimal ruang bebas lantai gedung parkir adalah 2,50 m.

2.5.8 Standar Ramp

Besarnya tanjakan maksimum pada ramp naik gedung parkir adalah 15 %, walaupun tanjakan maksimum sebesar 20 % dapat diterapkan. Bila ramp ini juga digunakan oleh pejalan kaki untuk naik dan turun, sebaiknya menggunakan tanjakan tidak lebih dari 10 %. Gambar dibawah menunjukkan panjang ramp yang dibutuhkan untuk mencapai

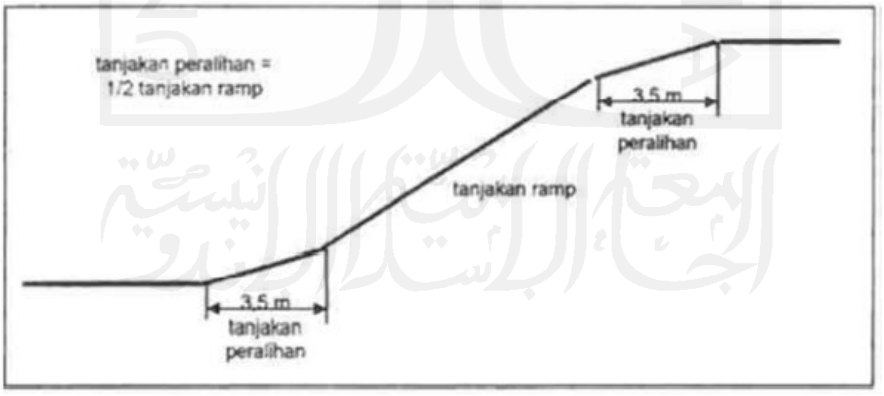
lintasan diatasnya, sedangkan untuk parkir pada bidang miring, besar tanjakan bidang miring maksimum 4 % (Departemen Perhubungan, 1996).



Gambar 64 *Diagram Kemiringan Tanjakan Ramp.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

Untuk mengantisipasi benturan antara anjuran depan atau belakang kendaraan terhadap lantai dasar pada ujung ramp ataupun pada bagian diantara sumbu kendaraan diberikan tanjakan peralihan atau tanjakan transisi, seperti pada gambar (Departemen Perhubungan, 1996):



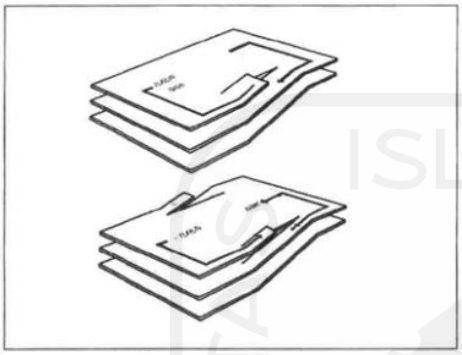
Gambar 65 *Tanjakan Peralihan Ramp.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.5.9 Pola Sirkulasi Gedung Parkir

Pergerakan kendaraan antar lantai harus dilakukan sedemikian rupa, sehingga masalah yang akan ditimbulkan dapat di minimalisir. Masalah berpapasan berpotongan sebaiknya dihindari. Gambar berikut penerapan dari pola sirkulasi kendaraan naik maupun turun. Berikut variasinya (Departemen Perhubungan, 1996):

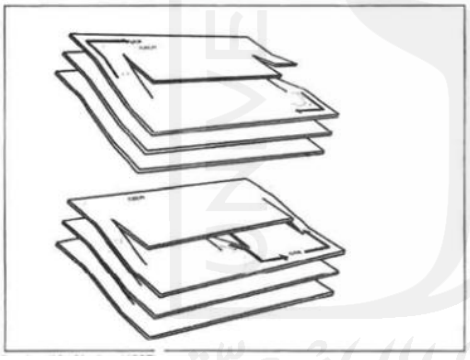
1. Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Menerus



Gambar 66 *Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Menerus.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

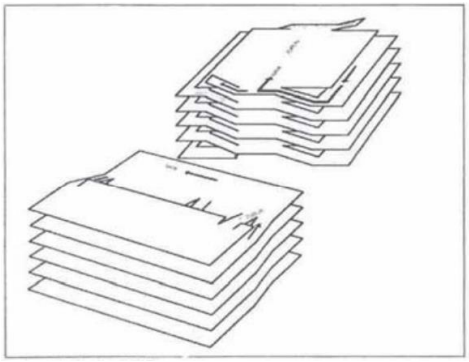
2. Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Menerus Berlawanan Menerus



Gambar 67 *Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Ramp Berlawanan Menerus.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

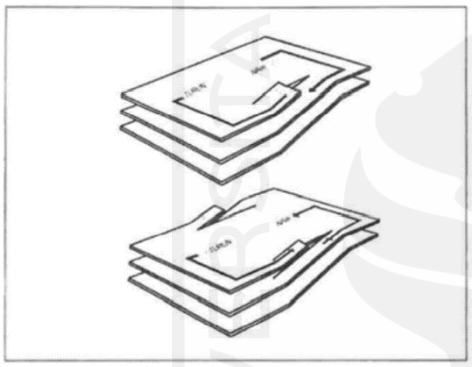
3. Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus



Gambar 68 *Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

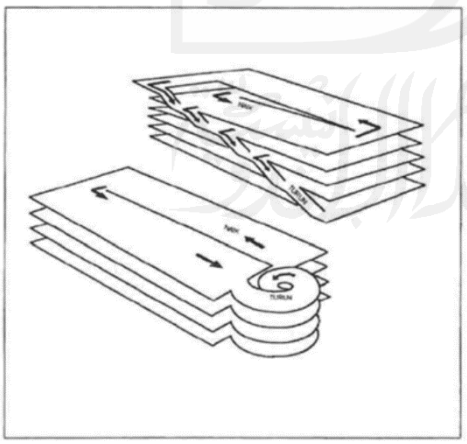
4. Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus



Gambar 69 *Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Stager Ramp Menerus.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

5. Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Miring



Gambar 70 *Pola Sirkulasi Pada Gedung Parkir Lantai Miring.*

Sumber: (Departemen Perhubungan, 1996)

2.6 Kajian Tema Stakeholder

2.6.1 Pengertian Stakeholder

Stakeholder adalah pihak individu, kelompok, ataupun komunitas tertentu yang mempunyai kepentingan dalam suatu perusahaan. *Stakeholder* mempunyai potensi untuk bisa memengaruhi ataupun dipengaruhi oleh bisnis yang ada didalamnya (Ibnuismail, 2020).

2.6.2 Stakeholder Menurut Para Ahli

Berikut adalah penjelasan menurut para ahli berdasarkan website accurate.id adalah sebagai berikut:

1. Freeman

   Freeman berpendapat bahwa stakeholder adalah pihak individu atau kelompok masyarakat yang saling mempengaruhi dan juga dipengaruhi guna mencapai tujuan perusahaan.

2. Biset

   Biset menjelaskan bahwa stakeholder adalah pihak individu atau kelompok orang yang mempunyai kepentingan atau perhatian atas suatu masalah tertentu.

3. Wibisono

   Wibisono mengatakan bahwa stakeholder adalah pihak individu atau kelompok yang memiliki kepentingan dan secara langsung atau tidak langsung mampu memengaruhi atau dipengaruhi kegiatan eksistensi perusahaan.

4. ISO 26000 SR

   Dilansir dari ISO 26000 SR, pengertian ISO 26000 SR adalah individu ataupun pihak kelompok yang mempunyai kepentingan aras suatu keputusan serta kegiatan organisasi (Ibnuismail, 2020).

2.6.3 Jenis Stakeholder

Pada umumnya, stakeholder akan terbagi berdasarkan posisi, kekuatan, serta pengaruhnya. Berikut ini adalah jenis-jenis stakeholder tersebut.

1. Stakeholder Utama (Primer)

   Stakeholder primer adalah stakeholder yang erat kaitannya dengan penyusunan kebijakan, proyek, dan program. Mereka adalah pihak penentu yang paling utama

dalam aktivitas pengambilan keputusan perusahaan. Beberapa contoh stakeholder primer ini adalah:

a. Masyarakat dan Tokoh Masyarakat: Masyarakat adalah pihak yang akan terkena imbas langsung dari suatu kebijakan, program atau suatu proyek. Sedangkan tokoh masyarakat adalah anggota masyarakat yang mampu menyampaikan aspirasi dari masyarakat.
b. Manajer Publik: Manajer publik adalah pihak yang memiliki tanggung jawab dalam hal penentuan keputusan dan penerapannya.

2. Stakeholder Pendukung (Sekunder)

   Stakeholder sekunder adalah pihak yang tidak akan berhubungan langsung atas suatu program, kebijakan atau suatu proyek. Tapi, stakeholder primer memiliki rasa keprihatinan dan kepedulian, sehingga mereka turut serta dalam mengatakan pendapatnya yang berpotensi mampu mengubah sikap stakeholder primer dan keputusan resmi pemerintah. Beberapa contoh stakeholder sekunder adalah:

   a. Lembaga pemerintah yang berada dalam suatu wilayah tertentu namun tidak memiliki tanggung jawab secara langsung.
   b. Suatu lembaga pemerintah yang erat kaitannya dengan permasalahan, tapi tidak memiliki wewenang dalam menentukan keputusan.
   c. Pihak LSM atau Lembaga Swadaya Masyarakat yang fokus dalam dampak, rencana atau manfaat atas suatu kebijakan.
   d. Perguruan Tinggi, kelompok akademisi yang memiliki pengaruh langsung terkait proses pengambilan kebijakan pemerintah.
   e. Pengusaha atau badan usaha yang berhubungan langsung dengan permasalahan.

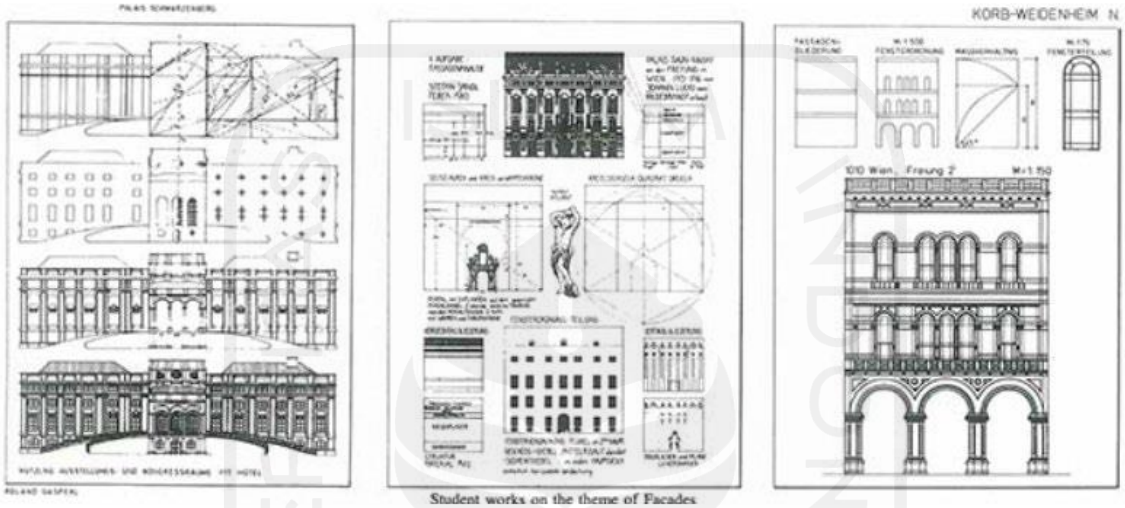
3. Stakeholder Kunci

   Stakeholder kunci merupakan kelompok eksekutif yang memiliki wewenang resmi atas pengambilan keputusan. Beberapa contoh dari stakeholder kunci dalam suatu proyek pemerintah daerah kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten, DPRD Kabupaten, dan Dinas yang bertanggung jawab langsung atas pengerjaan proyek tersebut (Ibnuismail, 2020).

2.7 Kajian Tema Fasad Bangunan

2.7.1 Pengertian Fasad

Menurut Rob Krier, fasad merupakan elemen terpenting untuk mengkomunikasikan fungsi dan makna suatu bangunan serta menunjukkan kondisi sosial, politik, ekonomi dan budaya pada masanya. Elemen yang dapat direpresentasikan antara lain bentuk atap, elemen horizontal dan vertikal, solid / void, desain bukaan (pintu dan jendela), balkon, arcade, logis, sunscreen (Krier, 1983).



Gambar 71 *Elemen fasad bangunan. Sumber:* (Sandhika, 2020)

2.7.2 Komponen Fasad

Berdasarkan (Krier, 1983), "komponen fasad pada bangunan meliputi:

1. Pintu Masuk dan Gerbang *(Entrance and Portal)*

   Ketika memasuki sebuah bangunan dari jalan, seseorang akan melewati sebuah gradasi yang disebut "publik". Jalan masuk tersebut dan makna arsitektonis yang dimiliki memberikan sebuah peran dan fungsi dari bangunan tersebut. Pintu masuk menjadi tanda dari transisi bagian publik (eksterior) ke bagian privat (interior). Pintu masuk adalah bagian dari elemen pernyataan diri dari penghuni bangunan.

2. Ornamen *(Arcades)*

   Ornamen pada bangunan adalah bagian dari kelengkapan visual yang bertujuan sebagai unsur estetika pada fasad bangunan. Ornamentasi pada fasad bangunan sebagai fungsi komersial, selain sebagai unsur dekoratif pada bangunan, juga sebagai unsur daya tarik untuk menarik perhatian orang.

3. Lantai Dasar *(Ground-Floor)*

   Salah satu elemen urban yang terpenting dari fasad pada bangunan. Alas atau dasar dari bangunan, yaitu lantai dasarnya, merupakan salah satu elemen perkotaan yang terpenting dari fasad. Hal tersebut berkaitan dengan transisi menuju tanah, sehingga penggunaan material pada zona tersebut harus dapat tahan lebih lama dibandingkan zona lainnya. Lantai dasar memiliki sebuah makna tertentu pada kehidupan perkotaan, karena wilayah ini adalah bagian yang paling langsung diterima oleh masyarakat, biasanya lantai dasar di akomodasikan sebagian pertokoan dan perusahan-perusahaan komersial lainnya.

4. Bukaan *(Bay-windows, Balconies, and Loggias)*

   Jendela dan pintu sebagai sebuah unit spasial yang bersifat bebas. Elemen ini memberikan sebuah pemandangan kehidupan terkait urban yang lebih baik, yaitu adanya bukaan dari dalam ke luar bangunan. Fungsi jendela sebagai sumber cahaya untuk ruang interior memasukkan pencahayaan alami. Jendela bukan hanya sebagai fungsional saja, melainkan dapat memberikan sebagai elemen dekoratif pada bidang dinding. Posisi pintu pada bangunan sangat penting karena untuk mempertegas dari fungsi pintu tersebut sebagai sebuah bidang antara ruang luar dan dalam bangunan. Posisi sebuah pintu menjadi penting karena berkaitan dengan bentuk ruang yang dimasuki, serta akan memberikan penentuan konfigurasi jalur dan pola aktivitas di dalam ruang.

5. Atap *(Roof and Attic Storey)*

   Atap merupakan bagian yang terletak di atas bangunan. Atap dilihat dari konteks fasad dalam hal ini yaitu sebagai batas dari bangunan dengan langit. Garis langit yang dibentuk pada bagian fasad, bukan hanya memberikan sebagai sebuah pembatas, melainkan juga sebagai obyek yang menyimpan rahasia dan memori kolektif masyarakat (Sandhika, 2020).”

2.8 Kajian Tema Revitalisasi

2.8.1 Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya (Direktorat Bina Penataan Pembangunan, 2010). Selain itu kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya (Direktorat Bina Penataan Pembangunan, 2010). Sehingga dapat disimpulkan bahwa revitalisasi kawasan adalah suatu upaya untuk meningkatkan kinerja suatu wilayah berdasarkan fungsinya.

2.8.2 Peran-peran dalam Revitalisasi

Berikut adalah peran-peran yang terlibat dalam perencanaan revitalisasi:

1. Pemerintah Pusat

   Secara umum tugas pemerintah pusat dititikberatkan kepada fungsi penyusunan pedoman, penyusunan kebijakan dan program, diseminasi dan pelatihan di tingkat pusat, penyediaan rencana tindak baik berupa rencana tindak perencanaan maupun dana stimulan, koordinasi dan supervisi serta evaluasi kebijakan, strategi dan manfaat di tingkat nasional.

2. Pemerintah Provinsi

   Tugas pemerintah provinsi meliputi penyusunan usulan program ke pusat, diseminasi dan pelatihan di tingkat provinsi, penyiapan sharing dana provinsi, pelaksanaan kegiatan fisik, pelaksanaan koordinasi dan supervisi di tingkat provinsi, rencana tindak ke kabupaten/kota, pemantauan dan evaluasi program dan manfaat di tingkat provinsi.

3. Pemerintah Kabupaten/Kota

   Tugas pemerintah kabupaten/kota terutama adalah melakukan identifikasi dan penyusunan kegiatan revitalisasi kawasan ke tingkat provinsi dan pusat, diseminasi dan sosialisasi kepada masyarakat, penyiapan lahan, koordinasi dan supervisi terhadap proses perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan, penyiapan sharing pendanaan, pembentukan organisasi pengelolaan kawasan, dan penyusunan Perda/ SK Kepala Daerah dan sebagainya.

4. Dunia Usaha/Masyarakat

   Dunia usaha dan masyarakat, terutama warga masyarakat penghuni kawasan berpartisipasi dalam bidang penyediaan lahan, proses perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan kawasan (Direktorat Bina Penataan Pembangunan, 2010).

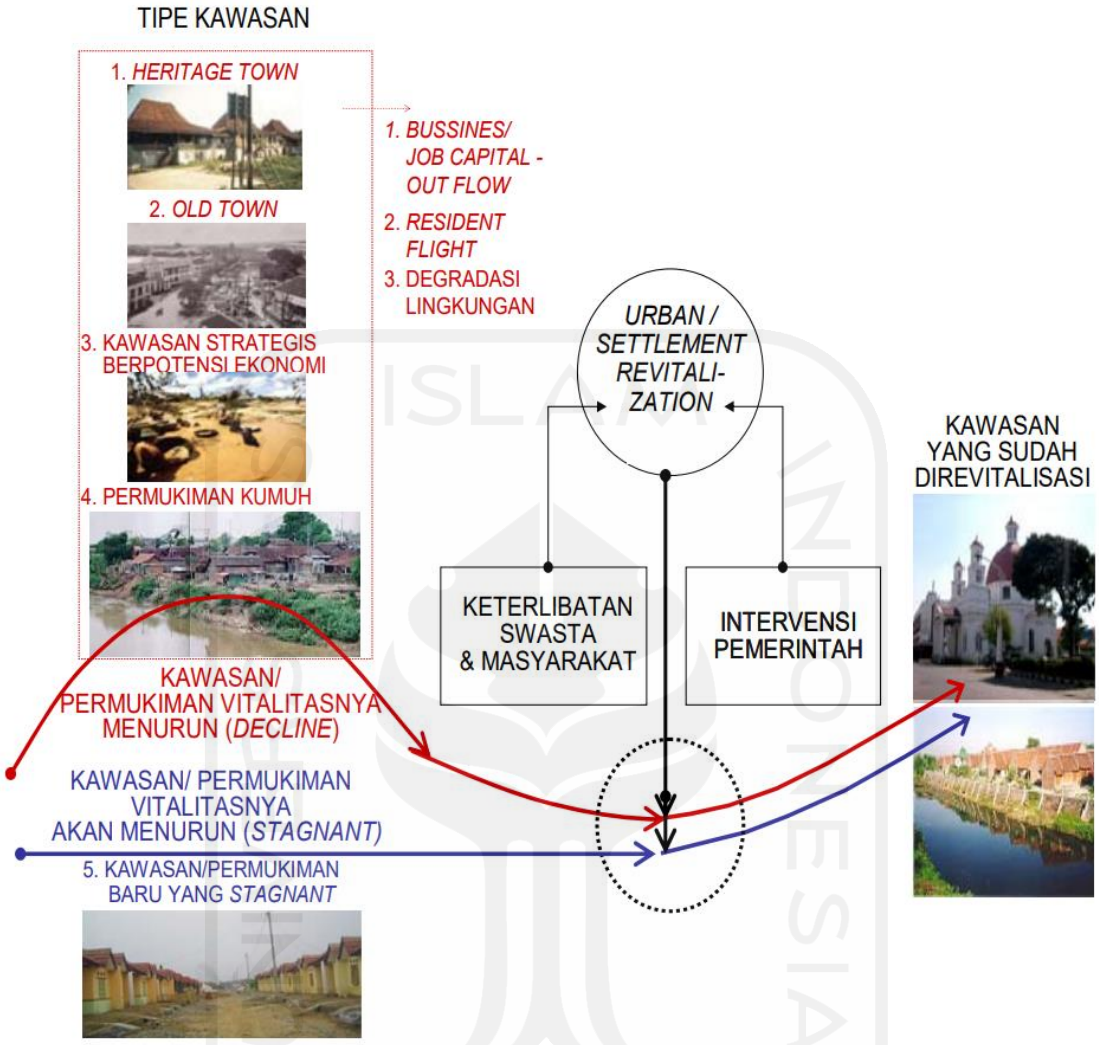
2.8.3 Metode Studi Revitalisasi

Studi Revitalisasi mencakup kegiatan a) persiapan, b) kajian, pendataan, analisis dan justifikasi, c) skenario revitalisasi kawasan, seperti berikut:

1. Persiapan Kegiatan persiapan setidaknya meliputi:
   a. Pemahaman latar belakang, maksud, tujuan serta sasaran
   b. Metodologi pekerjaan
   c. Metoda/desain survei
   d. Format pendataan untuk data primer dan sekunder, sumber data dan kuesioner
   e. Rencana kerja, jadwal kerja, pengaturan tenaga dan peralatan kerja
   f. Inovasi perencanaan dan revitalisasi kawasan
2. Kajian, Pendataan, Analisis dan Justifikasi
   a. Kajian kebijakan permukiman perkotaan atau tinjauan skenario pengembangan kota dan isu strategis pembangunan kawasan di perkotaan yang terkait dengan rencana revitalisasi kawasan, serta kajian kebijakan dan strategi revitalisasi kawasan yang ada, seperti:
   b. Pendataan, Analisis dan Justifikasi Pendataan, analisis dan justifikasi penanganan kebutuhan kawasan revitalisasi
3. Skenario Revitalisasi Kawasan Pada tahap ini rencana revitalisasi harus mulai dikonsultasikan dengan pihak-pihak terkait baik pemerintah maupun swasta dan masyarakat yang terkena dampak kegiatan revitalisasi (Direktorat Bina Penataan Pembangunan, 2010).

Metode tersebut penting untuk meningkatkan vitalitas kawasan, serta memecahkan permasalahan yang dihadadapi kawasan tersebut. Hal tersebut dapat diilustrasikan dengan diagram sebagai berikut:

Diagram 1
Tipe Kawasan yang Perlu Direvitalisasi



Gambar 72 *Tipe kawasan yang perlu direvitalisasi.*

Sumber: (Direktorat Bina Penataan Pembangunan, 2010)

2.9 Studi Preseden

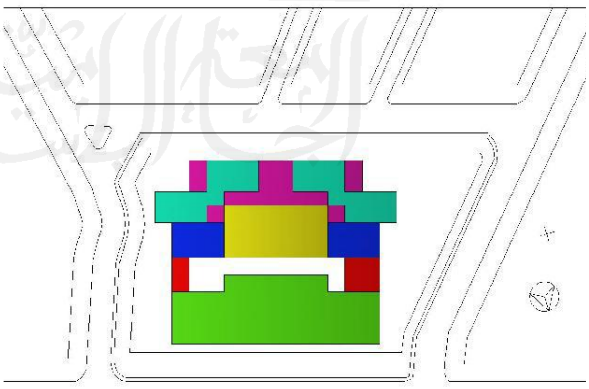
2.9.1 Pasar Rumput

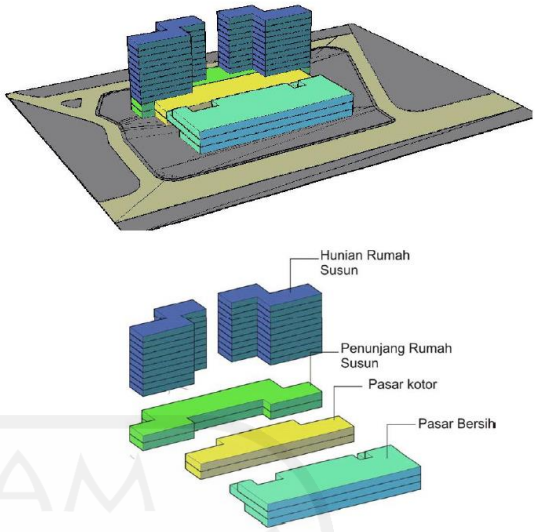
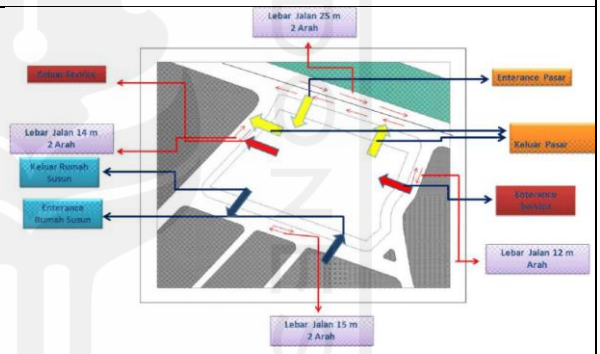
Pasar Rumput berlokasi di Jakarta Selatan yang dirancang oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP). Bangunan menerapkan konsep Mixed-use Building dimana terdapat fungsi hunian yang berdiri di atas pasar. Hunian tersebut sebagian besar diperuntukkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).



Gambar 73 *Rusunawa Pasar Rumput.*

Sumber: (Prabowo, 2019)

Penjelasan	Gambar
Tata Ruang Konsep gubahan massa bangunan berorientasi ke semua arah sebagai daya tarik, mengingat tapak bangunan dikelilingi oleh jalan. Bangunan terbagi menjadi beberapa massa, yaitu hunian rumah susun, penunjang rumah susun, pasar kotor, dan pasar bersih. Komponen massa tersebut disusun secara horizontal dan vertikal sesuai fungsinya, fungsi yang berhubungan	 ***Gambar 74*** *Tata Massa Pasar Rumput 1.* *Sumber:* (Muktiadi, 2014)

dengan komersial memiliki bentuk yang lebih horizontal, sedangkan hunian lebih vertikal.	 ***Gambar 75*** *Tata Massa Pasar Rumput 2.* *Sumber:* (Muktiadi, 2014)
Sirkulasi Bangunan Sirkulasi Pasar Rumput dimulai dengan 3 pintu masuk berbeda, yaitu pintu masuk pasar (oranye) pada bagian utara, pintu masuk servis (merah) pada bagian timur ke barat, dan pintu masuk rumah susun (biru) pada bagian selatan.	 ***Gambar 76*** *Sirkulasi Pasar Rumput.* *Sumber:* (Muktiadi, 2014)
Desain Arsitektural Desain bangunan Pasar Rumput terkesan modern, bersih, dan tanpa adanya ornamentasi. Hal tersebut untuk menekan harga bangunan yang sebagian besar diperuntukkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang disubsidi oleh pemerintah. Selain itu fungsi komersial terlihat lebih terbuka dan menggunakan warna putih yang terang	 ***Gambar 77*** *Exterior Pasar Rumput 1.* *Sumber:* (Prabowo, 2019)

untuk mengindikasikan ruang publik. Sedangkan fungsi hunian lebih tertutup dan menggunakan warna dasar hijau yang bervariasi untuk merepresentasikan nama bangunan tersebut yaitu Pasar Rumput.



Gambar 78 *Exterior Pasar Rumput 2.*

Sumber: (Prabowo, 2019)



Gambar 79 *Interior Pasar Rumput 1.*

Sumber: (Prabowo, 2019)

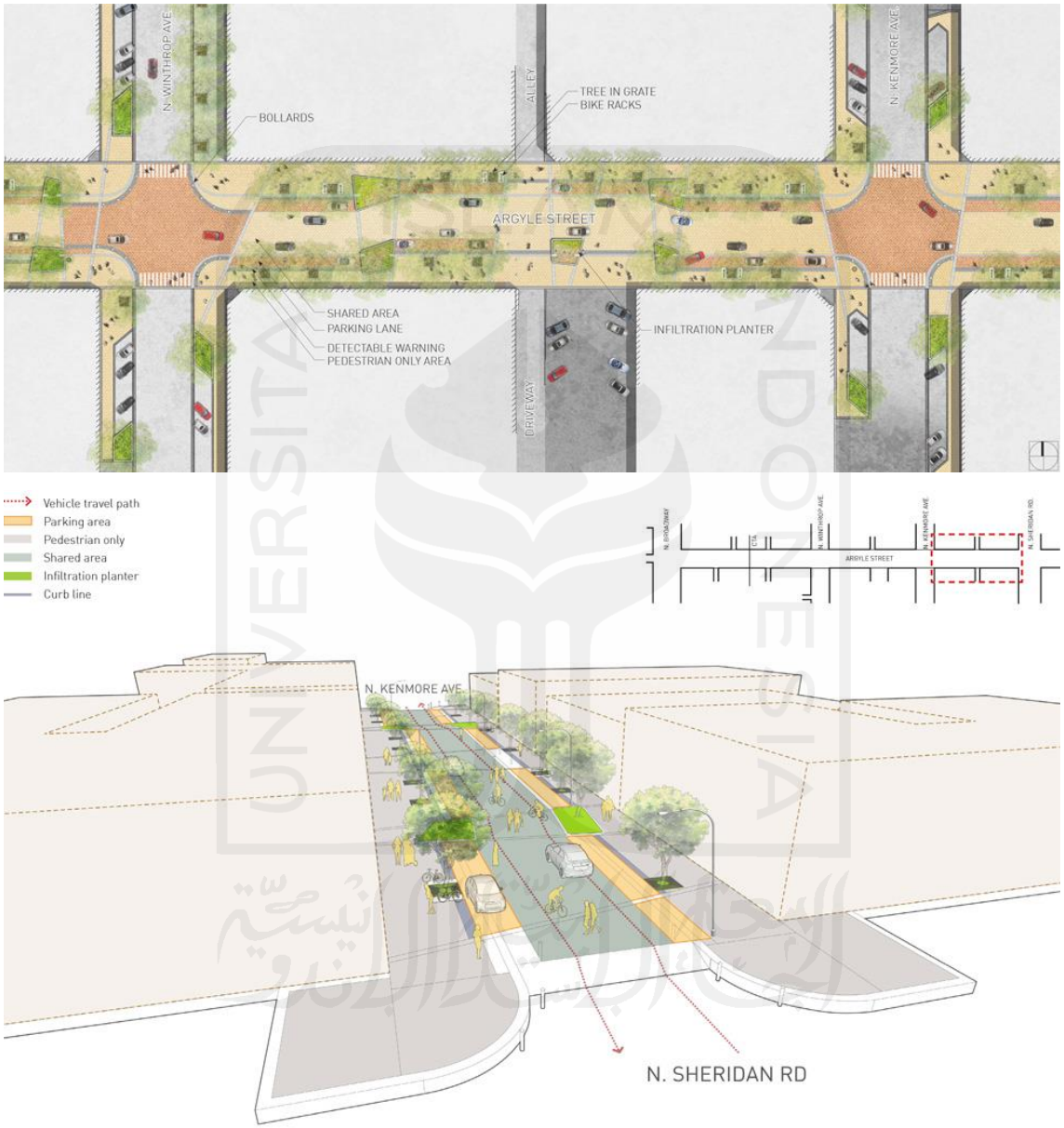


Gambar 80 *Interior Pasar Rumput 2.*

Sumber: (Prabowo, 2019)

2.9.2 Argyle Shared Street

Argyle Shared Street terletak di Chicago yang difungsikan sebagai jalan yang digunakan bersama antara pejalan kaki, sepeda, dan mobil. Desain shared street memprioritaskan pejalan kaki dengan membatasi ruang untuk kendaraan bermotor, sedangkan pejalan kaki dan pesepeda dapat bernavigasi dimana saja pada jalan.



Gambar 81 *Argyle Shared Street.*

Sumber: (site design group ltd., n.d.)

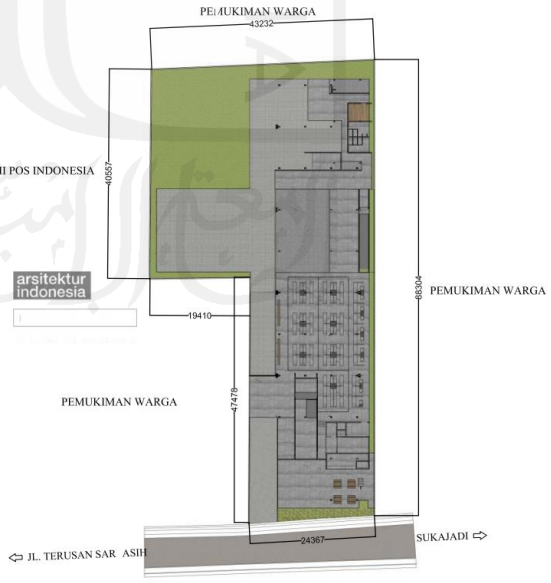
2.9.3 Pasar Sarijadi Bandung

Pasar Sarijadi Bandung merupakan pasar yang awalnya merupakan pasar yang kumuh kemudian di revitalisasi dan diresmikan pada tahun 2017 oleh walikota Ridwan Kamil. Bangunan pasar terdiri dari 3 lantai dimana lantai pertama diperuntukkan untuk berjualan sayuran, lantai kedua untuk berjualan pakaian dan percetakaan, dan lantai ketiga terdapat penjual makanan dan tempat training center.



Gambar 82 *Pasar Sarijadi Bandung.*

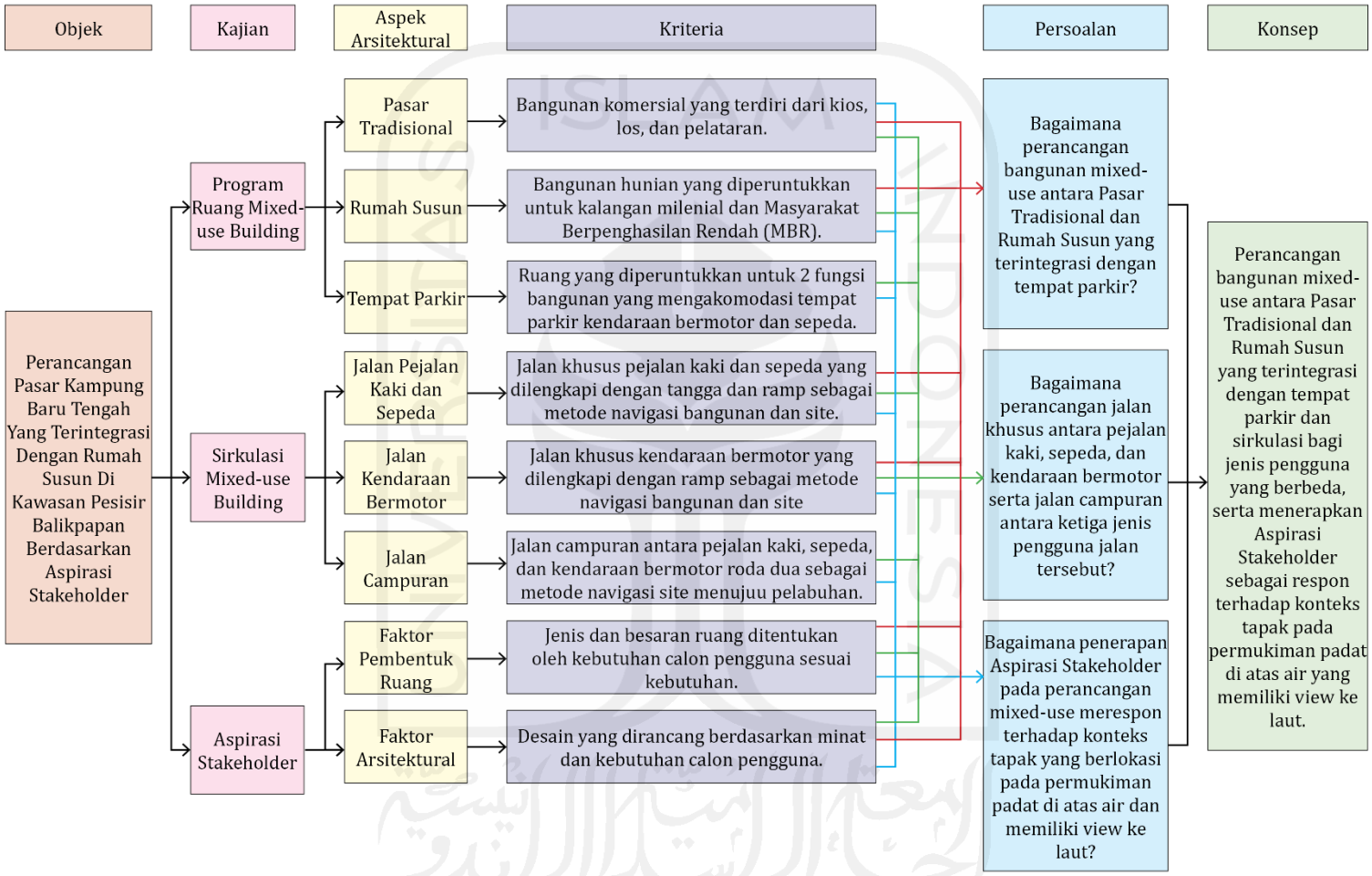
Sumber: (arsitektur indonesia, n.d.)

Penjelasan	Gambar
Tata Ruang Konfigurasi tata ruang pasar tersebut terdiri dari café yang menghadap jalan, diikuti dengan area pengelola, kemudian tempat berjualan, ruang terbuka, dan hunian dan amenitas di belakang lahan. Gubahan tersebut mengikuti bentuk lahan yaitu persegi panjang dengan ruang parkir dan taman di sisi kiri gubahan. Penataan tersebut merupakan respon perancangan atas lahan yang sempit, sehingga	 ***Gambar 83*** *Tata massa Pasar Sarijadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)

bangunan diproyeksikan secara vertikal.	 ***Gambar 84*** *Tampak Pasar Sarijadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)
Sirkulasi Bangunan Bangunan terhubung dengan menggunakan ramp yang dapat digunakan oleh pengunjung difabel maupun pengunjung normal. Pada ramp juga terdapat rangkaian los, sehingga ruang vertikal dimanfaatkan secara efisien.	 ***Gambar 85*** *Perspektif Pasar Sarijadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)

	 ***Gambar 86*** *Sirkulasi Pasar Sarijiadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)
Desain Arsitektural Desain bangunan bersifat terbuka dengan bentuk yang sederhana dan modern. Rancangan tersebut membuat bangunan pasar dapat menangkap pencahayaan dan penghwaan alami, melalaui bukaan-bukaan seperti void dan atap skylight.	 ***Gambar 87*** *Interior 1 Pasar Sarijadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)  ***Gambar 88*** *Interior 2 Pasar Sarijadi Bandung.* *Sumber:* (arsitektur indonesia, n.d.)

2.10 Peta Persoalan



Gambar 89 *Peta persoalan.*

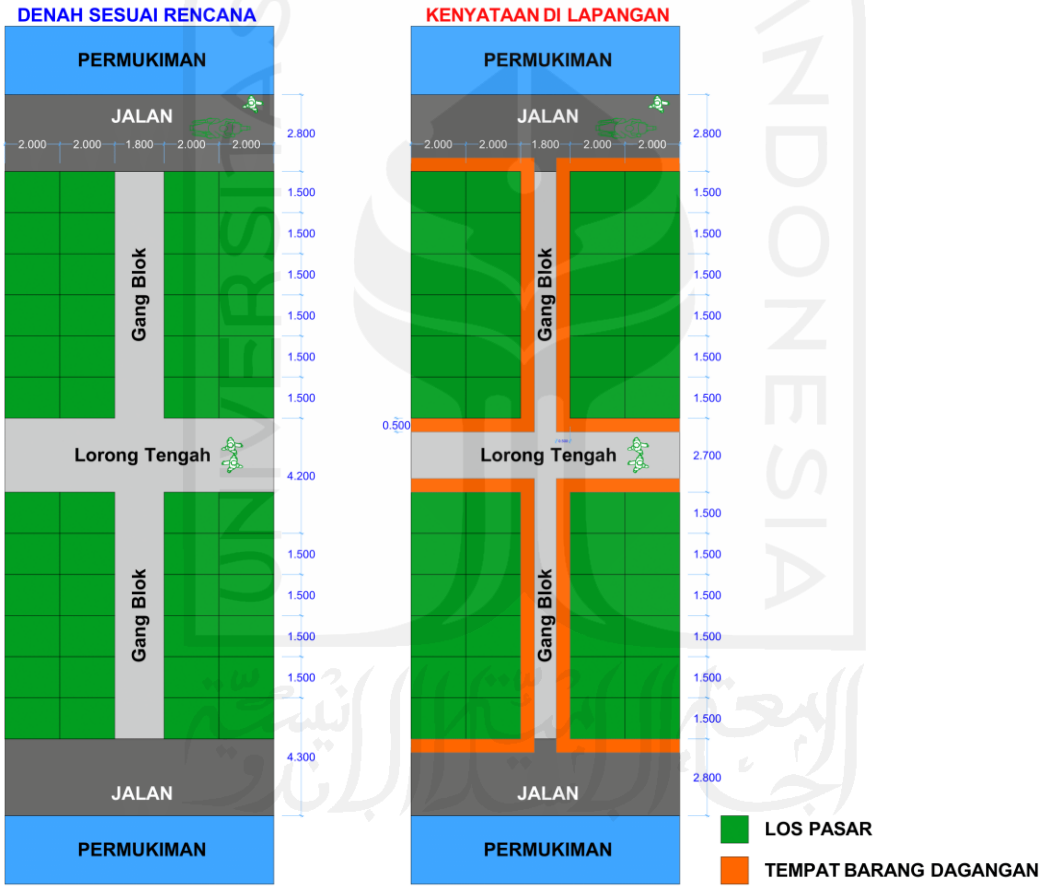
Sumber: (Analisis pribadi, 2020)

BAB III: PENYELESAIAN PERSOALAN PERANCANGAN

3.1 Profil Kawasan Perancangan

3.1.1 Analisis Tata Ruang Pasar Kampung Baru Tengah

Tata ruang existing pasar terdiri dari 2 jalan akses yaitu jalan samping pasar dan koridor pasar. Jalan samping pasar difungsikan untuk pejalan kaki dan pengendara motor. Lebar existing jalan samping adalah sebesar 2,8 m, tetapi pedagang pasar meletakkan barang dagangan mereka di pinggir jalan samping, serta pada lorong tengah dan gang-gang di pasar, yang memakan ruang jalan kurang lebih 50 cm. Sistem tata ruang tersebut yang membuat pasar existing terasa tertutup dan aksesibilitasnya buruk.



Gambar 90 Tata ruang existing Pasar Kampung Baru Tengah.

Sumber: Analisis Pribadi

3.1.2 Analisis Sirkulasi Pasar Kampung Baru Tengah

Dapat diketahui bahwa sirkulasi existing kawasan mewadahi pejalan kaki dan pengendara sepeda motor yang tidak terbatas. Sirkulasi tersebut membentang dari Jl. 21 Januari hingga area pelabuhan. Sirkulasi mobil terbatas pada area parkir umum, maka mobil tidak diperbolehkan ke pelabuhan melainkan parkir terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan berjalan kaki. Jadi sirkulasi tersebut mengakomodasi kegiatan parkir, pasar existing, dan pelabuhan. Keberadaan pasar membatasi keleluasaan sirkulasi pada kawasan transit antara Jl. 21 Januari ke pelabuhan. Terlebih lagi jalan di samping kiri dan kanan pasar existing tersebut tercampur antara fungsi komersial, transportasi, dan pejalan kaki.



Gambar 91 *Analisis sirkulasi di sekitar Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: Analisis Pribadi

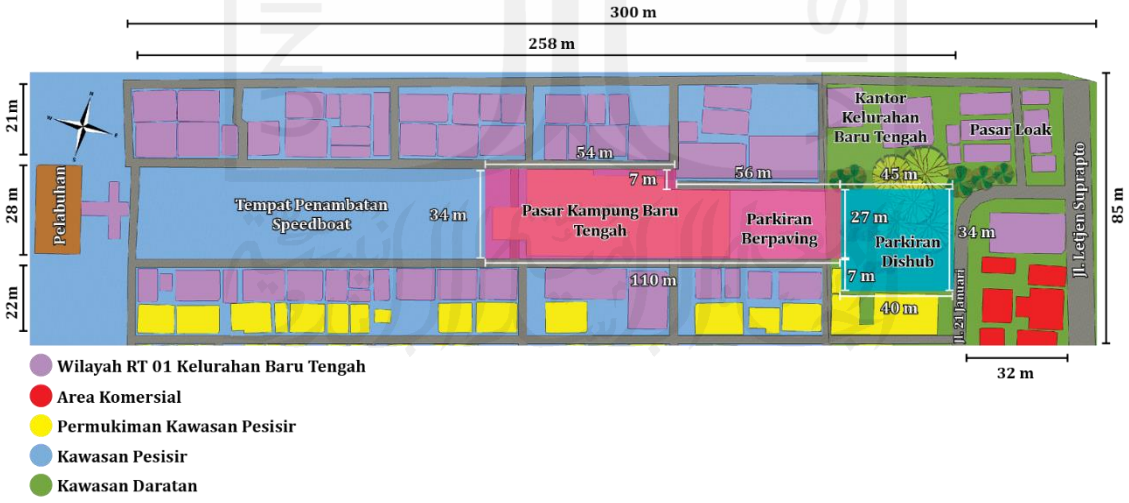
3.1.3 Analisis Ukuran Lahan dan Peraturan Bangunan

Berdasarkan Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Balikpapan (2020), site perancangan harus mengikuti standar kawasan yang telah ditetapkan sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 70 %
- Koefisien Daerah Hijau (KDH) : 30 %
- Koefisien Luas Bangunan (KLB) : 2,4
- Garis Sempadan Bangunan Jl. 21 Januari (GSB) : 10 m
- Garis Sempadan Bangunan Jl. Transit Pelabuhan : 1,5 m
- Ketinggian Bangunan Maksimal : 1-4 Lantai

Berikut adalah spesifikasi pasar existing berdasarkan data yang didapatkan dari Kepala UPT Pasar Wilayah I Kota Balikpapan (2020) dan Kepala Seksi Angkutan Orang (2020):

Jumlah lantai bangunan : 1 Lantai
Fungsi : Komersial
Luas bangunan pasar existing : 1.204,4 m^2
Luas site pasar existing : 3.376,4 m^2
Luas parkir milik Dishub : 1.530 m^2
Luas site total : 4.906,4 m^2



Gambar 92 *Peta Makro Kawasan di sekitar Pasar.*

Sumber: Analisis Pribadi

3.1.4 Analisis Respon Peraturan Bangunan

Berdasarkan peraturan yang ada maka dapat diterapkan pada site perancangan sebagai berikut:

¶ Koefisien Daerah Hijau (KDH):

30% x Luas site = 30 % x 4.906,4 m^2 = 1.471 m^2

¶ Koefisien Dasar Bangunan (KDB):

70 % x Luas site = 70 % x 4.906,4 m^2 = 3.434 m^2

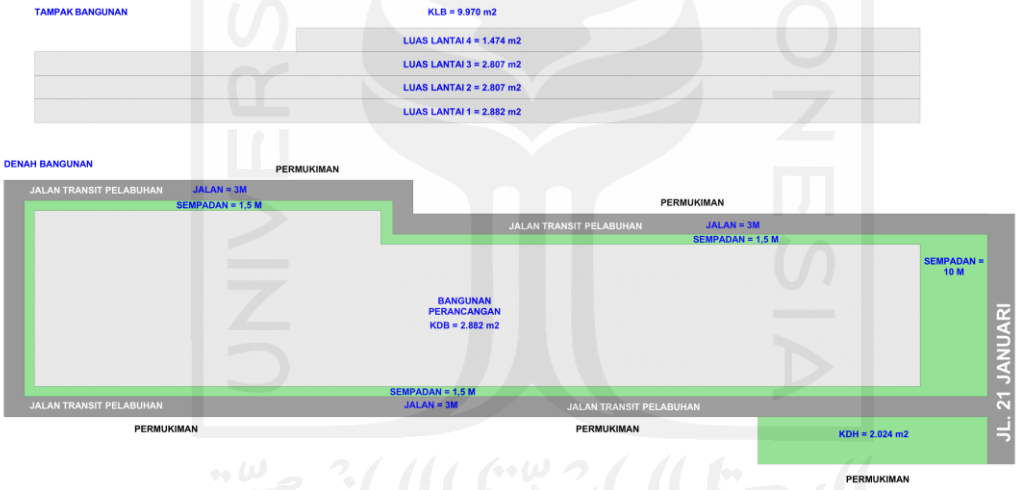
¶ Koefisien Luas Bangunan (KLB):

2.4 x Luas site = 2.4 x 4.906,4 m^2 = 11.775 m^2

¶ Jumlah lantai di atas tanah:

KLB / KDB = 11.775 m^2 / 3.434 m^2 = 3,5

¶ GSB (Garis Sempadan Bangunan) = 10 m



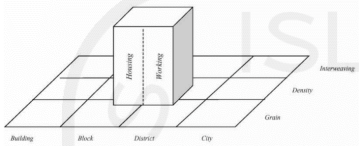
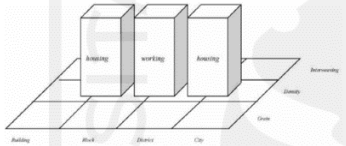
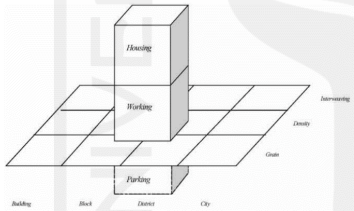
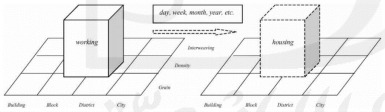
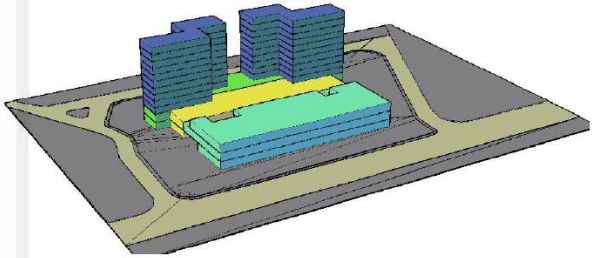
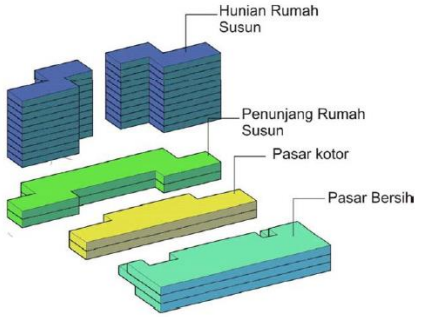
Gambar 93 *Respon rancangan site terhadap peraturan bangunan.*

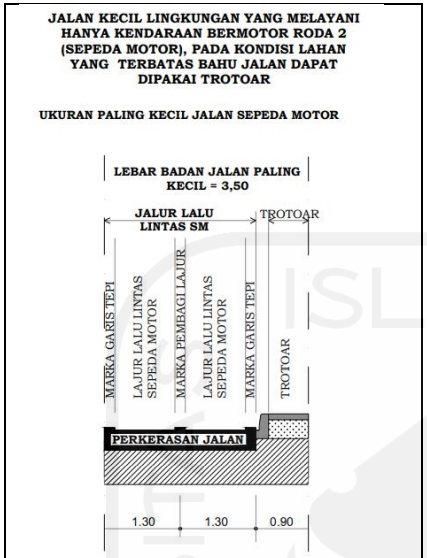
Sumber: Analisis pribadi

3.1.5 Metode Analisis Perancangan

Berdasarkan kajian yang didapatkan maka berikut adalah analisis pemecahan permasalahan yang diilustrasikan pada **Tabel 1**.

Tabel 1 *Analisis pemecahan permasalahan*

Indikator	Variabel	Masalah	Teori	Solusi	Preseden
Program Mixed-use	1. Pasar Tradisional 2. Rumah Susun 3. Tempat Parkir	1. Revitalisasi pasar dan keterbatasan lahan 2. Ketidak aturan dan kekurangan lahan parkir 3. Housing back log	1. Shared premises dimension  2. Horizontal Dimension  3. Vertical Dimension  4. Time Dimension 	Mixed-use Vertical Dimension 1-3 lantai pasar dan rusun pada lantai 4.	Pasar Rumput (mixed use pasar 2 lantai dengan rusun pada lantai 3 dan seterusnya)  

Sirkulasi Mixed-use	1. Sirkulasi mobil 2. Sirkulasi motor 3. Sirkulasi pejalan kaki	1. Sirkulasi tidak sesuai aturan 2. Sirkulasi sempit 3. Sirkulasi tercampur		Mixed-use Sirkulasi Horizontal dimension berdasarkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum.	Argyle Shared Street (mixed-use pedestrian dan mobil) 
Aspirasi Stakeholder	1. Gaya bangunan 2. Revitalisasi	1. Penurunan jumlah pasar rakyat 2. Desain pasar kurang menarik 3. Terdapat rencana revitalisasi pada RTRW No.12 Tahun 2012	1. Tema Stakeholder a. Stakeholder kunci b. Stakeholder pendukung c. Stakeholder utama 2. Tema Fasad Bangunan a. Pintu Masuk b. Gaya bangunan c. Lantai dasar d. Bukaan e. Atap 3. Tema Revitalisasi Pembangunan kembali agar fungsi menjadi lebih baik.	Berdasarkan aspirasi stakeholder: 1. Desain bangunan terbuka 2. Gaya arsitektur modern khas kalimantan 3. Pintu masuk terpisah antara rusun dan pasar	Pasar Sarijadi Bandung (clearstory dan bukaan tanpa sekat) 

3.2 Analisis Kebutuhan Ruang Mixed-use

3.2.1 Klien dan Pengguna

Dari data di lapangan yang diperoleh, terdapat beberapa pengguna yang beraktivitas di dalam maupun di sekitar wilayah Pasar Kampung Baru Tengah. Berikut pelaku kegiatan-kegiatan tersebut:

1. Stakeholder Kunci

   Berikut adalah stakeholder kunci yang berasal dari institusi pemerintahan:

   - Arzaedi Rachman : Kepala Dinas Perdagangan
   - Normaniah : Kepala UPT Pasar
   - Muhammad Ali Ichwani : Bappeda
   - Faridah : PUPR
   - Rachmad J. : DPPR
   - M. Arif F. : Camat Balikpapan Barat

2. Stakeholder Pendukung

   Berikut adalah stakeholder pendukung yang berkaitan dengan perencanaan:

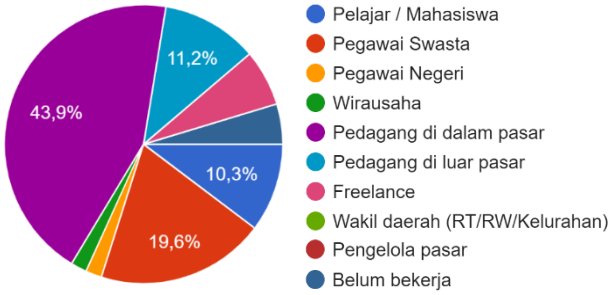
   - Wahyullah Bandung, IAI : Arsitek
   - Alfian Nur : Konsultan Perencana
   - Sherilia : Dosen Institut Teknologi
   - Ardiansyah : Arsitek

3. Stakeholder Utama

   Berikut adalah stakeholder utama yang akan menjadi pengguna bangunan pada perencanaan:

   a. Pedagang (Di dalam dan di luar pasar)

      Berdasarkan hasil kuesioner, pedagang di Pasar Kampung Baru Tengah terdiri dari pedagang di dalam pasar yang berjumlah 47 pedagang dan di luar pasar berjumlah 12 pedagang **(Gambar 94)**. Jenis dagangan bersifat musiman yang berarti pedagang menjual barang yang laku atau populer pada area tersebut.

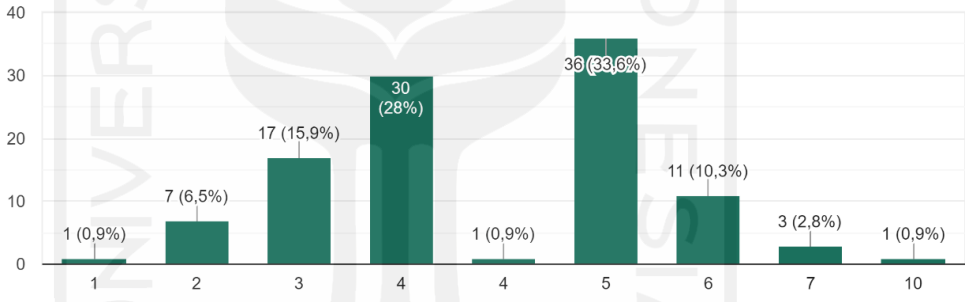


Gambar 94 *Pekerjaan responden pada hasil kuesioner.*

Sumber: Analisis Pribadi

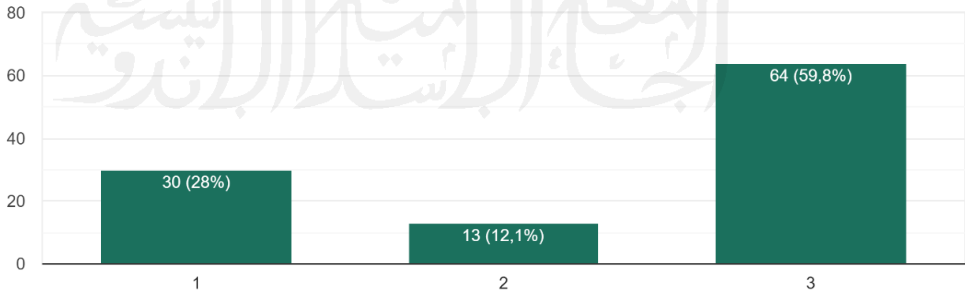
b. Masyarakat Umum

Berdasarkan hasil kuesioner 79,4 % dari 107 responden belum memiliki rumah sendiri. Selain itu kebanyakan dari jumlah keluarga inti responden-responden terdiri dari 5 anggota **(Gambar 95)**. Kemudian berdasarkan status perkawinan terdapat 64 responden yang sudah menikah dan memiliki anak **(Gambar 96)**.



Gambar 95 *Jumlah keluarga inti responden.*

Sumber: Analisis Pribadi



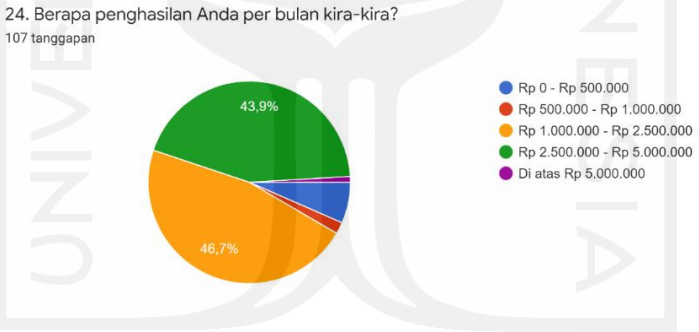
Gambar 96 *Jumlah keluarga berdasarkan status perkawinan.*

Sumber: Analisis Pribadi

Terdapat 3 kelompok klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menurut Permenpera No.5/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. Pernyataan tersebut tercantum pada Bab II Pasal 2 Ayat (1) sebagai berikut:

- Kelompok I : Rp 1.700.000 < Penghasilan < Rp 2.500.000;
- Kelompok II : Rp 1.000.000 < Penghasilan < Rp 1.700.000;
- Kelompok III : Penghasilan < Rp 1.000.000 (Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2007)

Dari data yang didapatkan diketahui bahwa dari 107 responden rata-rata memiliki penghasilan di bawah Rp 2.500.000 **(Gambar 97)** dan bersedia membayar cicilan/sewa hunian per bulan di bawah RP 2.500.000 **(Gambar 98)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa calon penghuni tergolong dalam kategori Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).



Gambar 97 *Penghasilan per bulan responden.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 98 *Aspirasi responden terhadap harga sewa.*

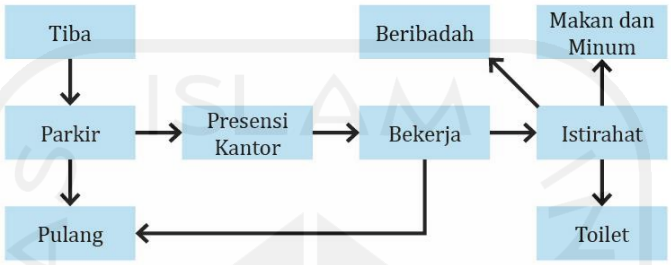
Sumber: Analisis Pribadi

3.2.2 Aktivitas Klien dan Pengguna

Analisis alur kegiatan pengguna pasar tradisional terbagi merupakan stakeholder utama yang menjadi pengguna bangunan. Tokoh-tokoh tersebut terdiri dari pengelola pasar, pedagang, dan masyarakat umum.

1. Pengelola Pasar Kampung Baru Tengah

   Aktivitas pengelola pasar berdasarkan observasi di lapangan, maka dapat dibentuk diagram alur kegiatan sebagai berikut:



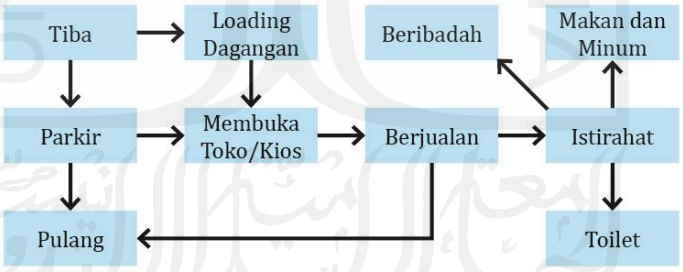
Gambar 99 *Alur Kegiatan Pengelola Pasar Kampung Baru Tengah.*

Sumber: Analisis Pribadi

2. Pedagang

   a. Pedagang di dalam pasar

      Pedagang di dalam pasar memiliki ruang berdagang masing-masing yang disewa dari pengelola pasar, sehingga dapat dibentuk diagram sebagai berikut:

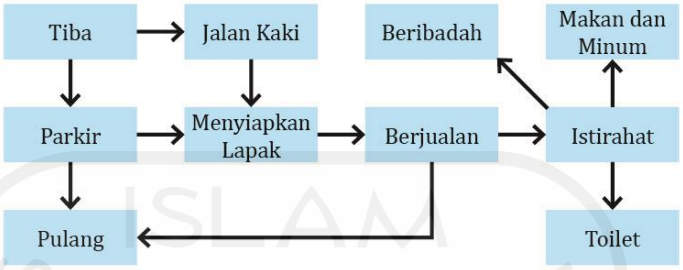


Gambar 100 *Alur Kegiatan Pedagang di dalam pasar.*

Sumber: Analisis Pribadi

b. Pedagang di luar pasar

Pedagang di luar pasar tidak memiliki ruang berdagang sendiri, melainkan memanfaatkan ruang kosong di sekitar pasar untuk berdagang. Dan rata-rata waktu berdagang dimulai dari jam 06.00 WITA sampai dengan 18.00 WITA (Normaniah, 2020). Sehingga didapatkan diagram aktivitas sebagai berikut:



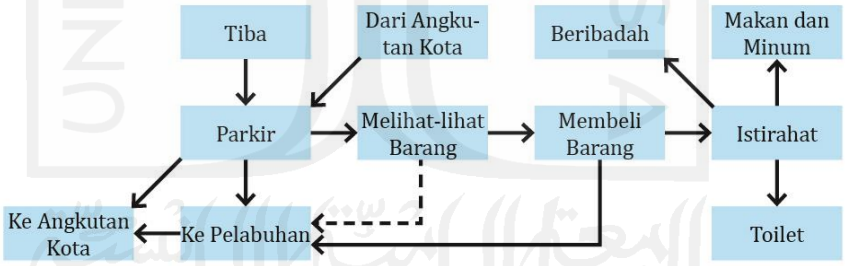
Gambar 101 *Alur Kegiatan Pedagang di luar pasar.*

Sumber: Analisis Pribadi

3. Masyarakat Umum

a. Pengunjung

Pengunjung terbagi menjadi dua, yaitu pengunjung yang berbelanja di pasar, dan pengunjung yang melewati pasar untuk menuju ke pelabuhan. Maka didapatkan diagram aktivitas sebagai berikut:



Gambar 102 *Alur Kegiatan Pengunjung.*

Sumber: Analisis Pribadi

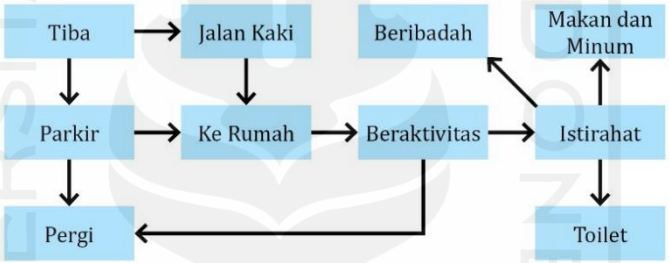
b. Pemukim

Pemukim terbagi menjadi dua, yaitu pemukim yang sudah menetap di kawasan dan calon pemukim bangunan yang diusulkan. Berdasarkan Menteri PU No. 05 Tahun 2007 fungsi utama suatu rumah adalah sebagai berikut:

__Tabel 2__ Ragam Aktivitas suatu Rumah. Sumber: Analisis Pribadi

Ruang	Aktivitas
Ruang Keluarga	Berkumpul, bersantai, berdiskusi, membaca
Ruang Tidur	Beristirahat, menonton TV, belajar, membaca
Kamar Mandi	Mandi dan buang air
Ruang Servis	Memasak, mencuci pakaian, mencuci piring

Sehingga dari Tabel 1, didapatkan diagram aktivitas sebagai berikut:



__Gambar 103__ Alur Kegiatan Pemukim.

Sumber: Analisis Pribadi

3.2.3 Analisis Teori Kebutuhan Ruang Pasar Tradisional

Berikut adalah teori yang digunakan untuk menganalisis kebutuhan ruang Pasar Tradisional pada perancangan.

1. Pasar Kampung Baru Tengah termasuk pada kategori tipe III / Kelas C, yang berkapasitas pedagang 250-500 orang (Badan Standarisasi Nasional, 2015)
2. Ukuran luas lapak minimal 2 m^2 (Badan Standarisasi Nasional, 2015) dan ukuran luas lapak maksimal 4 m^2 (Rachman, 2020)
3. Lebar koridor minimal 1,8 m (Badan Standarisasi Nasional, 2015)

3.2.4 Besaran Ruang Pasar Tradisional

Berdasarkan SNI Pasar Rakyat 8152:2015 terdapat 3 kategori ruang dagang yaitu pelataran, los, dan kios. Pada **Tabel 3** masyarakat (stakeholder utama) menginginkan perluasan pada tempat berdagang dan lebih memilih tempat berdagang jenis los dan kios.

Tabel 3 *Aspirasi jenis dan luas tempat berdagang. Sumber: Analisis Pribadi*

No	Jenis Ruang Dagang	Aspirasi luas (m)	Jumlah Aspirasi (orang)	Kesimpulan Luas (m^2)	Jumlah Peminat (orang)
1	Pelataran/lapak	2	1	4	5
		3	1		
		4	1		
		10	1		
		12	1		
2	Los	2	4	9	33
		3	3		
		4	5		
		6	8		
		8	1		
		9	8		
		10	1		
		12	3		
3	Kios	2	3	12	63
		3	7		
		4	3		
		5	1		
		6	7		
		8	1		
		9	15		
		10	1		
		11	1		
		12	23		
		16	1		

Berdasarkan data pedagang Pasar Kampung Baru Tengah yang didapat dari (Normaniah, 2020), jenis dagangan di pasar dapat diketagorikan menjadi zona kering, sembako, basah dan kuliner pada **Tabel 4.**

Tabel 4 *Klasifikasi zona berdasarkan jenis barang dagangan. Sumber: (Normaniah, 2020)*

Zona	Jenis Dagangan	Jumlah	Total Lapak berdasarkan Zona
Kering	Pracangan	205	209
	Tas	2	
	Pakaian	1	
	Imitasi	1	
Sembako	Telur	6	75
	Jamu	1	
	Kelapa	6	
	Sayuran	58	
	Ikan Kering	4	
Basah	Ikan Basah	38	38
Kuliner	Warung	10	10

3.2.5 Kebutuhan Fasilitas Pasar Tradisional

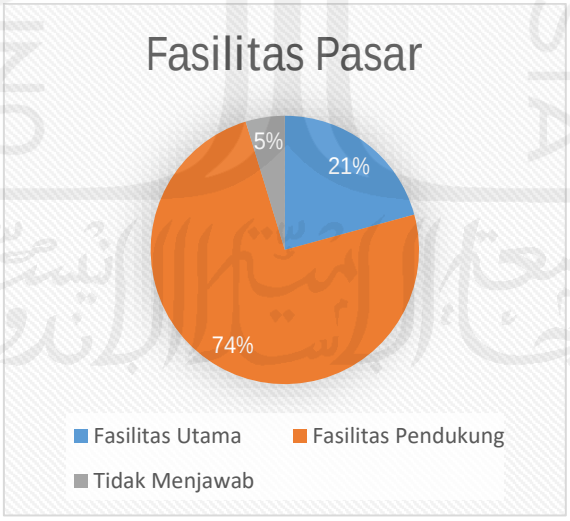
Menurut SNI Pasar Rakyat 8152:2015 terdapat 2 kategori fasilitas pasar, yaitu fasilitas utama dan fasilitas pendukung. Fasilitas utama berhubungan dengan faktor yang memungkinkan sebuah Pasar Rakyat untuk dapat mewadahi kegiatan jual beli atau komersial, berikut adalah faktor-faktor yang perlu diperhatikan:

1. Ruang dagang
2. Aksesibilitas
3. Zonasi
4. Area parkir
5. Koridor/gangway
6. Pos ukur ulang dan sidang tera

Sedangkan fasilitas pendukung berhubungan dengan faktor yang menyediakan komoditas dasar manusia di luar kegiatan jual beli, yaitu sebagai berikut:

1. Kantor pengelola
2. Toilet/kamar mandi
3. Ruang menyusui
4. CCTV
5. Ruang peribadatan
6. Ruang bersama
7. Pos kesehatan
8. Pos keamanan
9. Area merokok
10. Ruang disinfektan
11. Area penghijauan

Dari hasil penyebaran kuesioner untuk stakeholder utama diketahui bahwa kebanyakan dari 107 responden menginginkan fasilitas pendukung yang lebih untuk keperluan berdagang. Berikut hasil kuesioner yang diolah berdasarkan kategori fasilitas utama dan pendukung:



Gambar 104 *Kebutuhan fasilitas pasar (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

Dari sisi stakeholder internal yang terdiri dari 10 responden didapatkan data sebagai berikut:

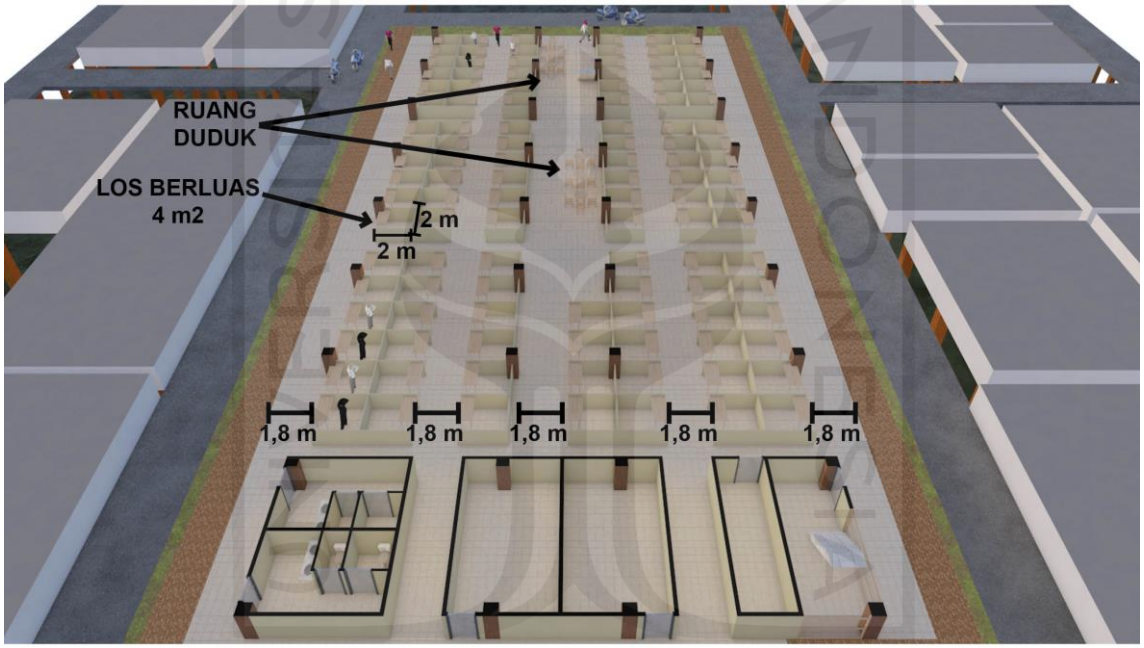
Tabel 5 *Kebutuhan fasilitas pasar (stakeholder kunci dan pendukung)*

Nama	Pekerjaan	Fasilitas Pasar	Pengelompokkan
Wahyullah Bandung, IAI	Arsitek	Fasilitas yg ramah thd pengunjung terutama Ibu-Ibu dan lansia.	Fasilitas Pendukung
Rachmad J.	DPPR / ATR	memperbesar pasar basah dan tempat menikmati/mengolah produk nelayan	Fasilitas Utama
Faridah	PUPR	Area parkir yg cukup dengan sirkulasi yg baik agar tdk semrawut, ruang penitipan anak sementara ibunya belanja dipasar dilengkapi dengan area bermain anak.	Fasilitas Utama dan Pendukung
Alfian Nur	Konsultan Perencana	Rumah terbuka Hijau Dan Juga Fasilitas seperti Publik corner	Fasilitas Pendukung
Sherlia	Dosen Institut Teknologi Kalimantan	Secara experience, yang perlu dihadirkan adalah pengalaman berbelanja yang nyaman, ini bisa diwujudkan dengan Pasar yang bersih. Sehingga desain ruang dan fasilitasnya harus bisa mewujudkan pengalaman tersebut. Kemudian, berkuliner juga menjadi bagian dari kegiatan berbelanja di pasar, sehingga perlu ada juga beberapa warung makan yang menjual makanan yang bisa dimakan di tempat.	Fasilitas Pendukung
Ardimansyah	Arsitek	Konsep ruang terbuka	Fasilitas Pendukung
M.Arif F	Camat Balikpapan Barat	Taman	Fasilitas Pendukung
muhammad ali ichwani	Bappeda	modern dengan adopsi konsep tradisional	Fasilitas Pendukung
Normaniah	Kepala UPT Pasar	ATM, kamar mandi, parkiran, tempat ibadah	Fasilitas Pendukung
Arzaedi Rachman	Kepala Dinas Perdagangan	Ruang publik harus tersedia.	Fasilitas Pendukung

3.2.6 Respon Desain Kebutuhan Ruang Pasar Tradisional

Berdasarkan diskusi dengan Kepala Dinas Perdagangan Pak Arzaedi Rachman, perluasan maksimal pada setiap lapak adalah sebesar 4 m^2 dengan luas minimal sebesar 2 m^2. Selain itu beliau menegaskan bahwa Pasar Tradisional berdesain terbuka dan jumlah lapak existing yang berjumlah 332 lapak yang bertipe Los (Rachman, 2020).

Terdapat beberapa aspirasi dari responden yang tidak tercantum pada daftar fasilitas-fasilitas SNI Pasar Rakyat 8152:2015. Berdasarkan data yang didapat maka dapat disimpulkan stakeholder menginginkan fasilitas pasar yang lebih terbuka terutama untuk menongkrong atau duduk.



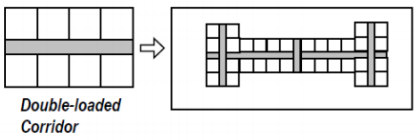
Gambar 105 *Respon desain terhadap kebutuhan ruang Pasar Tradisional.*

Sumber: Analisis pribadi

3.2.7 Analisis Teori Kebutuhan Ruang Rumah Susun

Berikut adalah teori yang digunakan untuk menganalisis kebutuhan ruang Rumah Susun pada perancangan.

1. Konfigurasi Double-loaded corridor (Hartinisari, 2018)



2. Rumah susun sederhana berluas antara 18 m^2 sampai dengan 36 m^2 (Departeman Pekerjaan Umum dalam (Adisurya, 2016))
3. Metode survei dengan penyebaran kuesioner kepada klien dan pengguna untuk mendapatkan aspirasi besaran ruang rumah susun.

3.2.8 Besaran Ruang Rumah Susun

Kebutuhan luas didapatkan dari aspirasi 107 responden (stakeholder utama) yang diperoleh dari kuesioner pada lingkup Pasar Kampung Baru Tengah. Sebagian besar dari responden memilih hunian dengan luas Rumah Susun sebesar 36 m^2 dan lebih.



Gambar 106 *Aspirasi luas Rumah Susun.*

Sumber: Analisis Pribadi

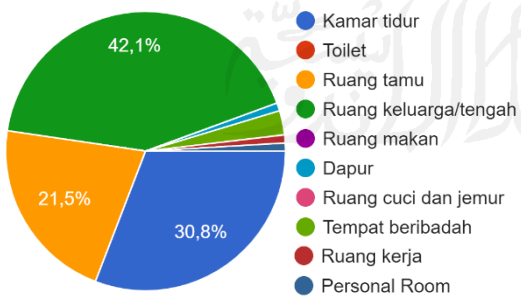
Berdasarkan hasil kuesioner yang didominasi dengan aspirasi luas 36 m^2 tersebut maka luas Rumah Susun dibagi menjadi 2 kategori yaitu hunian besar dan kecil. Sehingga hasil tersebut dapat dijelaskan dengan tabel berikut:

Tabel 6 *Pengelempokkan tipe Rumah Susun. Sumber: Analisis Pribadi*

No	Aspirasi luas (m2)	Jumlah Aspirasi	Kesimpulan Luas (m2)	Jumlah Peminat	Kategori Hunian	Percentage	Jumlah Rencana (unit)	Kesimpulan Jumlah Rencana (unit)
1	18	1	27	18	Kecil	17%	20	4
2	21	4						
3	24	5						
4	27	8						
5	36	35	36	89	Besar	83%		16
6	> 36	54						

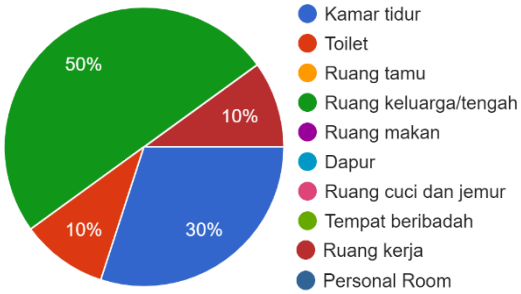
3.2.9 Kebutuhan Fasilitas Rumah Susun

Suatu hunian pada umumnya terdiri dari kamar tidur, toilet, ruang tamu, ruang keluarga/tengah, ruang makan, dapur, ruang cuci/jemur, tempat beribadah, dan ruang kerja. Berdasarkan kegiatan/pekerjaan sehari-hari yang dilakukan oleh stakeholder utama, diketahui bahwa terdapat 3 ruang yang diutamakan pada suatu hunian yaitu (1) Ruang keluarga/tengah, (2) Kamar tidur, dan (3) Ruang tamu **(Gambar 107)**. Sedangkan apirasi stakeholder kunci dan pendukung hampir serupa dengan ruang yang diutamakan yaitu (1) Ruang keluarga/tengah, dan (2) Kamar tidur **(Gambar 108)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ruang keluarga/tengah dan kamar tidur adalah ruang yang paling penting berdasarkan kegiatan stakeholder.



Gambar 107 *Kebutuhan fasilitas Rumah Susun (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 108 *Kebutuhan fasilitas Rumah Susun (stakeholder kunci dan pendukung).*

Sumber: Analisis Pribadi

3.2.10 Respon Desain Kebutuhan Ruang Rumah Susun

Jumlah unit rumah susun ditentukan oleh building code agar luas total bangunan tidak melebihi peraturan, yaitu:

¶ Rencana RTH : 2.024 m^2 (KDH 30% = 1.471 m^2, sesuai peraturan)

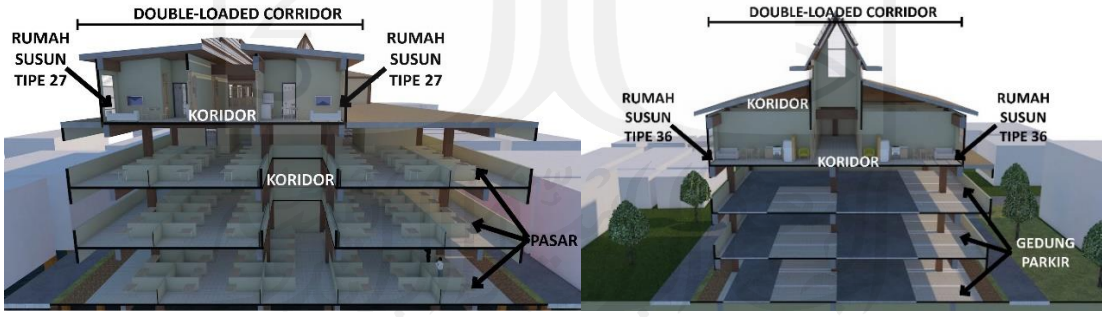
¶ Rencana lantai dasar : 2.882 m^2 (KDB 70% = 3.434 m^2, sesuai peraturan)

¶ Rencana total luas : 9.970 m^2 (KLB 2,4 = 11.775 m^2, sesuai peraturan)

¶ Rencana jumlah lantai : 4 lantai (Ketinggian masing-masing 3.5 m)

¶ Kebutuhan luas parkir

Sehingga pada perancangan diputuskan untuk menyediakan rumah susun sebanyak 20 unit.



Gambar 109 *Respon desain terhadap kebutuhan ruang Rumah Susun.*

Sumber: Analisis pribadi

3.2.11 Analisis Teori Kebutuhan Tempat Parkir

Berikut adalah teori yang digunakan untuk menganalisis kebutuhan parkir perancangan.

Tabel 7 Teori analisis kebutuhan parkir. Sumber: Analisis pribadi

<table>
<tr><th>Pelayanan Pengguna Parkir</th><th>Teori Analisis Kebutuhan Parkir</th></tr>
<tr><td>Pengunjung Pasar</td><td rowspan="2">Metode Analisis Kebutuhan Parkir
Metode yang sering digunakan untuk menentukan kebutuhan lahan parkir, yaitu:
a. Metode berdasarkan Kepemilikan Kendaraan
b. Metode berdasarkan luas lantai bangunan
c. Metode berdasarkan selisih terbesar antara kedatangan dan keberangkatan kendaraan (Tamin, 2008).

Pengertian Akumulasi
Akumulasi parkir adalah kendaraan yang berada di area parkir pada saat tertentu dihitung dengan cara menambah jumlah kendaraan yang sudah ada, dikurangi jumlah kendaraan keluar dalam interval tertentu. Maka dapat menggunakan persamaan:
¶ Akumulasi = Ei – Ex + X
dengan:
¶ Ei = Entry (kendaraan masuk lokasi)
¶ Ex = Exit (kendaraan keluar lokasi)
¶ X = kendaraan yang sudah parkir (Risdiyanto, 2014).</td></tr>
<tr><td>Pengunjung Pelabuhan</td></tr>
<tr><td>Penghuni Rumah Susun</td><td>Berdasarkan Preseden yang menghasilkan index pasar antara jumlah parkir mobil dan motor.</td></tr>
</table>

Dengan mengacu pada preseden pada pasar terdekat dari lokasi Pasar Kampung Baru Tengah yaitu Pasar Pandansari yang memiliki kapasitas parkir yaitu:

1. Mobil : 35 mobil
2. Motor : 60 motor

Jadi diketahui bahwa index parkir motor dan mobil = 60:35 = 1,7



Gambar 110 *Peta Pasar Pandansari.*

Sumber: Google maps

3.2.12 Hasil Survei Kebutuhan Tempat Parkir

Pada tapak perancangan terdapat 3 jenis tempat parkir berdasarkan status kepemilikan pada **Tabel 8**. Dan pada **Gambar 111** adalah tata letak tempat parkir tersebut berdasarkan angka dari kolom No. Urut.

Tabel 8 *Tabel Jenis Tempat Parkir. Sumber: Analisis pribadi*

No. Urut	Kepemilikan Tempat Parkir	Jenis Kendaraan Parkir	Kapasitas Parkir Existing
1.	Pasar Kampung Baru Tengah	Mobil	33
		Motor	25
2.	Dinas Perhubungan	Mobil	33



Gambar 111 *Peta jenis parkir pada tapak.*

Sumber: (Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU), 2016)

Pada hari Selasa, 2 Februari 2021 dilakukan survei yang menghitung jumlah keluar dan masuknya kendaraan pada lokasi perancangan dengan interval 30 menit. Survei dimulai dari jam 06.00 – 18.00, dengan memperhatikan kapasitas parkir existing dan kendaraan yang sudah parkir pada lokasi sebelum survei dimulai (parkir tetap) pada **Tabel 9**. Kemudian data disimpulkan dengan mengambil akumulasi terbesar pada 3 tempat parkir.

Berikut adalah hasil survei kebutuhan parkir pada lokasi perancangan.

Tabel 9 Survei kebutuhan parkir. Sumber: Analisis pribad

Kepemilikan	Pasar Kampung Baru Tengah		Dinas Perhubungan
Kendaraan	(1) Mobil	(1) Motor	(2) Mobil
Data Survei	Waktu survei : 06.00 – 18.00 Kapasitas Parkir Existing : 33 Jumlah Parkir Tetap : 28	Waktu survei : 06.00 – 18.00 Kapasitas Parkir Existing : 33 Jumlah Parkir Tetap : 28	Waktu survei : 06.00 – 18.00 Kapasitas Parkir Existing : 25 Jumlah Parkir Tetap : 0
Kesimpulan	Akumulasi Terbesar = 46 Mobil	Akumulasi Terbesar = 29 Motor	Akumulasi Terbesar = 39 Mobil

No	Waktu	Masuk	Keluar	Accumulation
1	06:30	0	0	28
2	07:00	0	0	28
3	07:30	6	2	32
4	08:00	1	0	33
5	08:30	3	1	35
6	09:00	3	2	36
7	09:30	1	1	36
8	10:00	1	2	35
9	10:30	5	2	38
10	11:00	2	3	37
11	11:30	0	1	36
12	12:00	2	1	37
13	12:30	0	0	37
14	13:00	11	2	46
15	13:30	0	8	38
16	14:00	1	3	36
17	14:30	2	0	38
18	15:00	0	1	37
19	15:30	2	0	39
20	16:00	0	7	32
21	16:30	2	0	34
22	17:00	0	0	34
23	17:30	4	0	38
24	18:00	6	0	44

No	Waktu	Masuk	Keluar	Accumulation
1	06:30	2	2	0
2	07:00	6	5	1
3	07:30	6	4	3
4	08:00	11	5	9
5	08:30	7	3	13
6	09:00	5	3	15
7	09:30	0	2	13
8	10:00	6	2	17
9	10:30	8	6	19
10	11:00	5	4	20
11	11:30	4	3	21
12	12:00	6	4	23
13	12:30	2	2	23
14	13:00	2	1	24
15	13:30	2	0	26
16	14:00	0	1	25
17	14:30	2	0	27
18	15:00	1	2	26
19	15:30	3	0	29
20	16:00	1	4	26
21	16:30	0	3	23
22	17:00	0	1	22
23	17:30	0	7	15
24	18:00	0	3	12

No	Waktu	Masuk	Keluar	Accumulation
1	06:30	1	2	27
2	07:00	3	1	29
3	07:30	1	2	28
4	08:00	2	3	27
5	08:30	4	6	25
6	09:00	5	5	25
7	09:30	0	2	23
8	10:00	1	3	21
9	10:30	7	0	28
10	11:00	1	6	23
11	11:30	3	0	26
12	12:00	2	4	24
13	12:30	0	1	23
14	13:00	7	0	30
15	13:30	1	6	25
16	14:00	2	1	26
17	14:30	1	0	27
18	15:00	0	1	26
19	15:30	0	0	26
20	16:00	0	0	26
21	16:30	6	1	31
22	17:00	4	3	32
23	17:30	2	0	34
24	18:00	5	0	39

Berdasarkan data dari data kuesioner 30 responden, tempat parkir didominasi oleh kendaraan roda 4 atau mobil **(Gambar 112 kiri)**. Selain itu kebanyakan pengunjung bertujuan untuk pergi ke Pelabuhan Speed Boat daripada belanja ke Pasar Kampung Baru Tengah **(Gambar 112 kanan)**.



Gambar 112 *Jenis kendaraan responden (kiri) dan tujuan responden (kanan).*

Sumber: Analisis pribadi

Maka dari data diatas didapatkan informasi sebagai berikut:

Tabel 10 *Tabel kesimpulan survei. Sumber: Analisis Pribadi*

No.	Kepemilikan Tempat Parkir	Jenis Kendaraan Parkir	Pelayanan Pengunjung	Rasio Antara Pelayanan Pengunjung	Parkir Existing (unit)	Data Akumulasi Terbesar (unit)	Parkir Tetap (unit)	Rasio Parkir Tetap (unit)	Parkir Tidak Tetap (unit)	Rasio Parkir Tidak Tetap (unit)	Total Parkir pengunjung antara Pasar dan Transit Pelabuhan (unit)
1	Pasar Kampung Baru Tengah	Mobil	Pasar	40%	33	46	28	11.2	18	7.2	18.4
			Transit Pelabuhan	60%				16.8		10.8	27.6
		Motor	Pasar	40%	25	29	0	0	29	11.6	11.6
			Transit Pelabuhan	60%				0		17.4	17.4
2	Dinas Perhubungan	Mobil	Pasar	40%	33	39	28	11.2	11	4.4	15.6
			Transit Pelabuhan	60%				16.8		6.6	23.4

3.2.13 Rencana Kebutuhan Tempat Parkir

Berikut adalah hasil perhitungan kebutuhan parkir untuk pengunjung pasar dan transit pelabuhan berdasarkan akumulasi terbesar pada data survei.

Tabel 11 *Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi*

Jenis Kendaraan	Total Akumulasi Parkir Sehari	Kesimpulan
Mobil	Akumulasi Parkir mobil milik Pasar + Akumulasi Parkir mobil milik Dishub = 46 + 39	85
Motor	Dengan menggunakan index pasar Pandansari (1,7) maka prediksi parkir motor di Pasar Kampung Baru Tengah adalah 85 x 1,7	145

Berikut adalah hasil perhitungan kebutuhan parkir untuk calon penghuni rumah susun yang ditargetkan untuk kalangan MBR yang direncanakan sebanyak 20 unit.

Tabel 12 *Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi*

Jenis Kendaraan	Kebutuhan Parkir Rumah Susun	Jumlah Rencana Rumah Susun	Perhitungan	Kesimpulan
Motor	1 unit rumah susun disediakan 1 petak sepeda motor	20	20 x 1	20

Sehingga didapatkan hasil perjumlahan antara kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan dengan kebutuhan parkir rumah susun yaitu 85 mobil dan 165 motor.

Tabel 13 *Kebutuhan parkir pasar dan transit pelabuhan. Sumber: Analisis pribadi*

Jenis Kendaraan	Kebutuhan Parkir Pasar dan Transit Pelabuhan	Kebutuhan Parkir Rumah Susun	Kesimpulan
Mobil	85	0	85
Motor	145	20	165

3.2.14 Analisis Besaran Ruang

Jadi besaran ruang yang didapatkan berdasarkan aspirasi stakeholder adalah sebagai berikut:

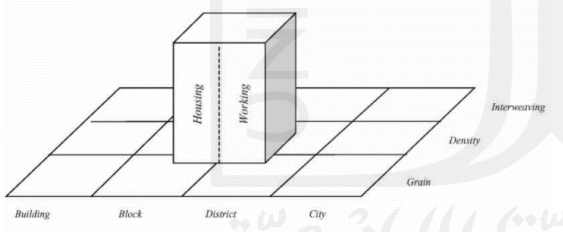
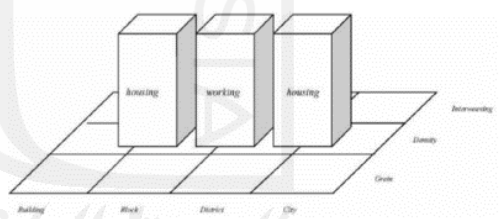
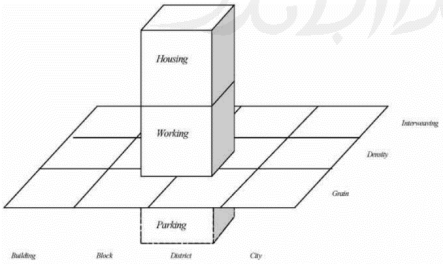
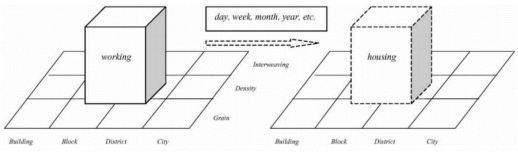
Tabel 14 *Besaran ruang perancangan. Sumber: Analisis Pribadi*

No.	Zona	Jenis Ruang	Kapasitas	Dimensi Ruang	Luas Ruang
1	Area Pasar Tradisional	Los Kering	209 lapak	2 m x 2 m	4 m2
		Los Sembako	75 lapak	2 m x 2 m	4 m2
		Los Basah	38 lapak	2 m x 2 m	4 m2
		Los Kuliner	10 lapak	2 m x 2 m	4 m2
2	Area Rumah Susun	Rumah Tipe 36	16 unit	6 m x 6 m	36 m2
		Rumah Tipe 27	4 unit	6 m x 4,5 m	27 m2
3	Area Gedung Parkir	Parkir Mobil	85 mobil	2,5 m x 5 m	12,5 m2
		Parkir Sepeda Motor	145 motor	0,75 m x 2 m	1,5 m2

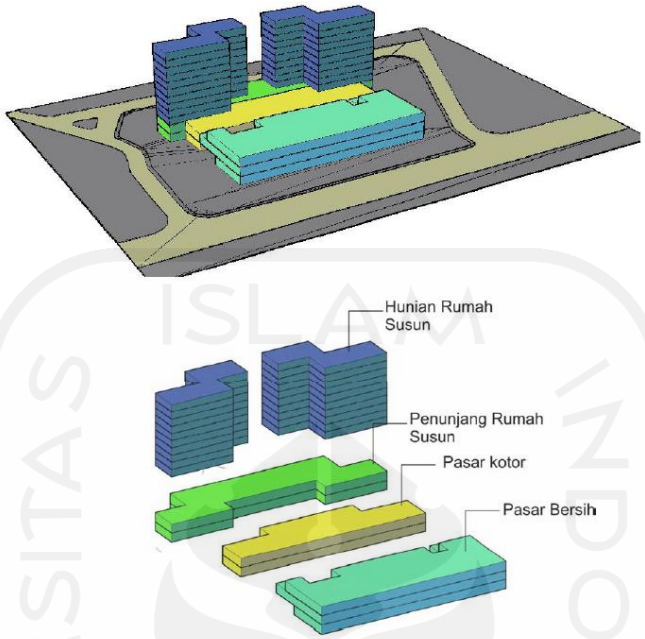
3.2.15 Analisis Teori Mixed-use

Permasalahan akan terbatasnya lahan pada lokasi perancangan dapat diatasi dengan konsep tata massa mixed-use yaitu horizontal dimension dan vertical dimension.

Tabel 15 *Konsep Mixed-use. Sumber:* (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)

Shared Premises Dimension	Horizontal Dimension
	
Vertical Dimension	**Time Dimension**
	

Sebagai contoh Pasar Rumput juga menerapkan konsep Vertical Dimension pada fungsi rumah susun, sedangkan selain itu disusun dengan konsep Horizontal Dimension yaitu fungsi publik seperti penunjang rumah susun dan pasar.

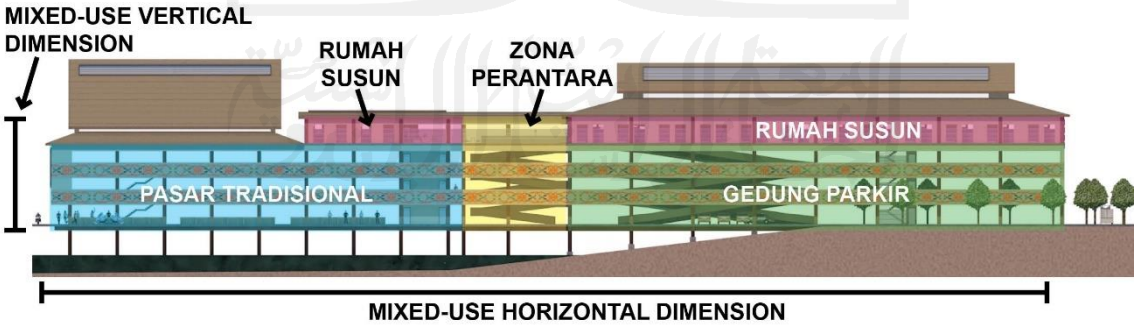


Gambar 113 *Tata massa Pasar Rumput.*

Sumber: (Muktiadi, 2014)

3.2.16 Analisis Rancangan Skematik Mixed-use

Jadi didapatkan ilustasi yang menggambarkan tata massa perancangan yang menerapkan konsep horizontal dimension dan vertical dimension sebagai berikut.

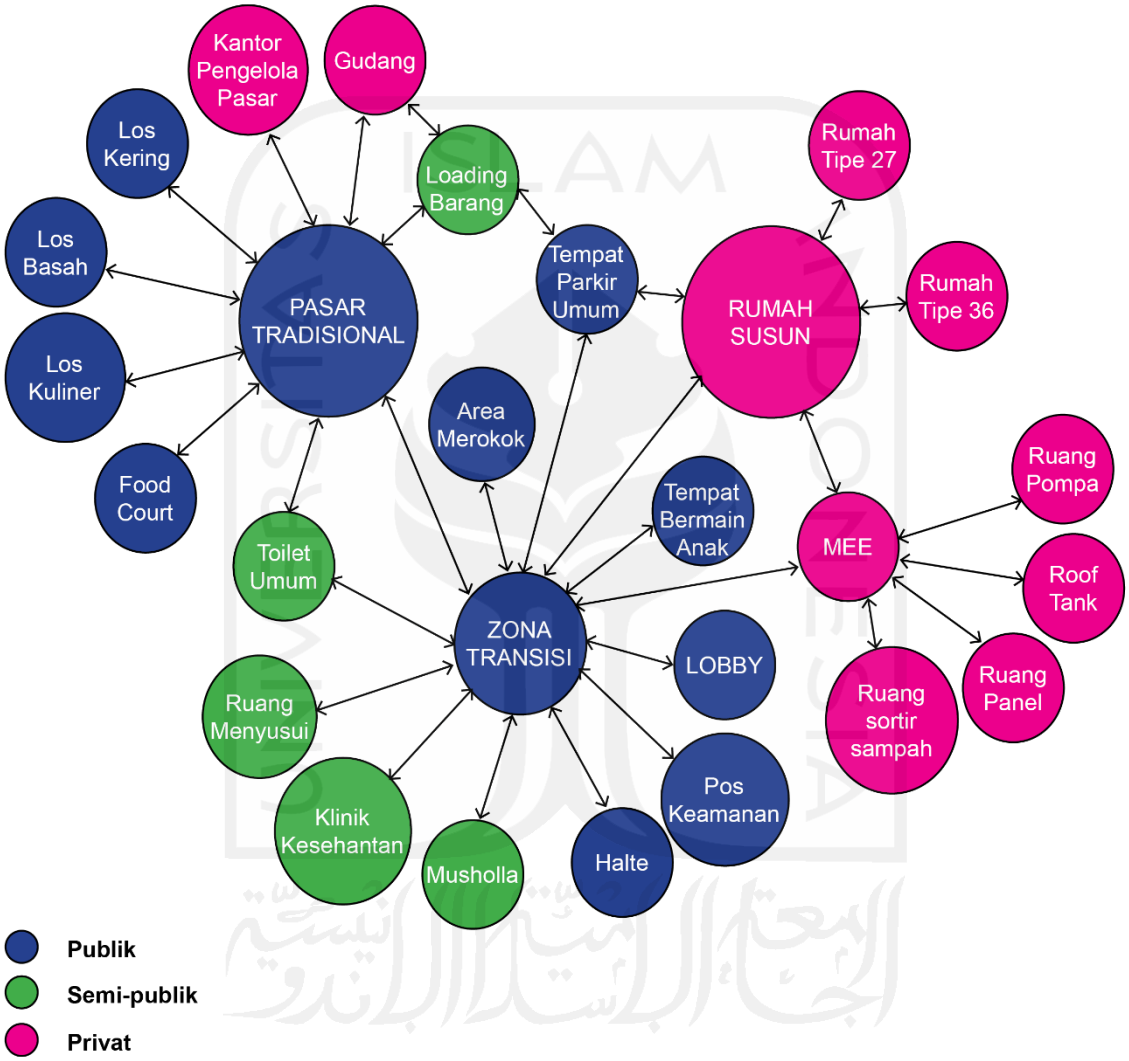


Gambar 114 *Tata massa rancangan.*

Sumber: Analisis pribadi

3.2.17 Analisis Zonasi Ruang

Pengelompokkan zona didasari oleh hasil kuesioner bahwasanya lantai dasar bangunan sebaiknya digunakan untuk komersial dan parkir. Karena terbatasnya luas tapak maka fungsi Pasar Tradisional dan parkir diproyeksikan ke atas menjadi 3 lantai, dan Rumah Susun pada lantai 4. Hal tersebut dikarenakan batas ketinggian bangunan ditetapkan oleh jumlah lantai, yaitu 4 lantai (J., 2020).



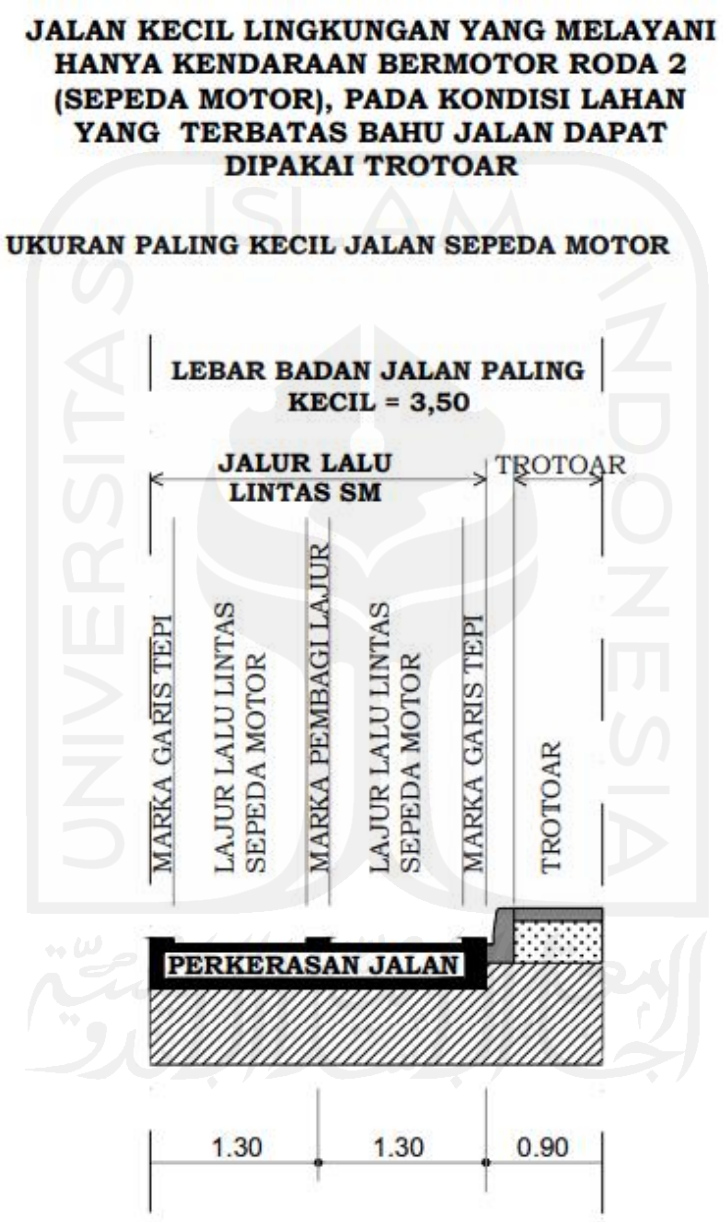
Gambar 115 *Zonasi ruang perancangan.*

Sumber: Analisis Pribadi

3.3 Analisis Sirkulasi

3.3.1 Analisis Teori Sirkulasi

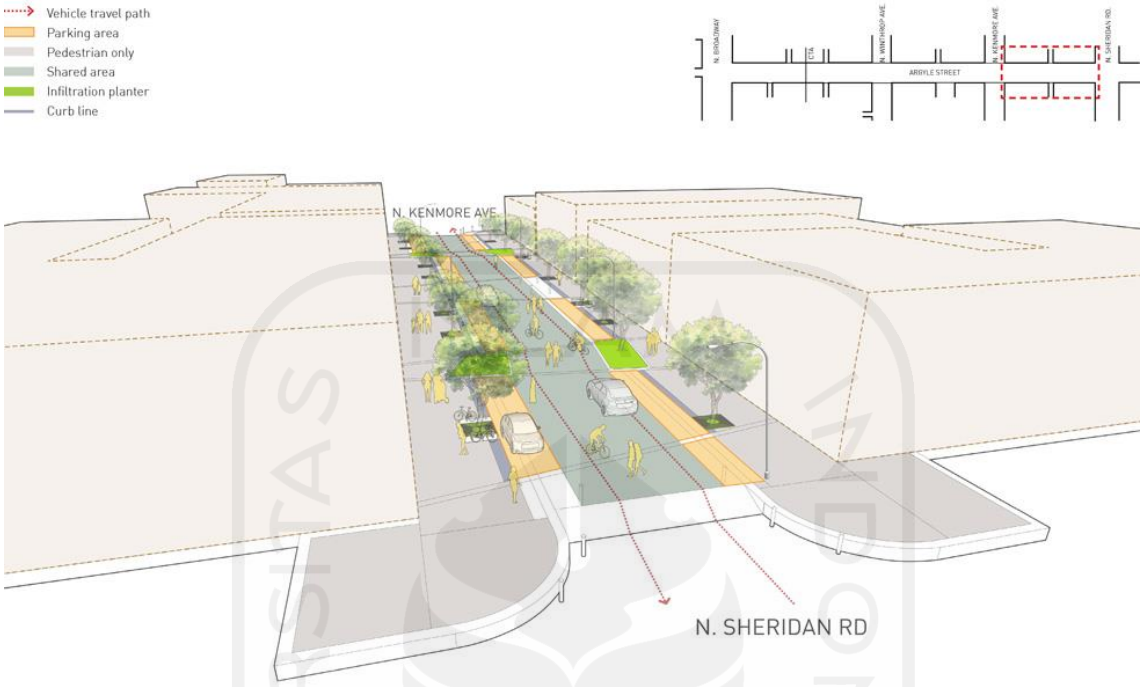
Berikut adalah Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19 Tahun 2011 tentang persyaratan teknis untuk jalan kecil lingkungan yang melayani kendaraan sepeda motor.



Gambar 116 *Peraturan lebar jalan lingkungan yang melayani roda 2.*

Sumber: (Menteri Pekerjaan Umum, 2011)

Dengan contoh preseden Argyle Shared Street di Chicago yang melayani pengguna utama yaitu pejalan kaki dan pesepeda sedangkan kendaraan bermotor dibatasi dengan garis marka.



Gambar 117 *Preseden Argyle Shared Street.*

Sumber: (site design group ltd., n.d.)

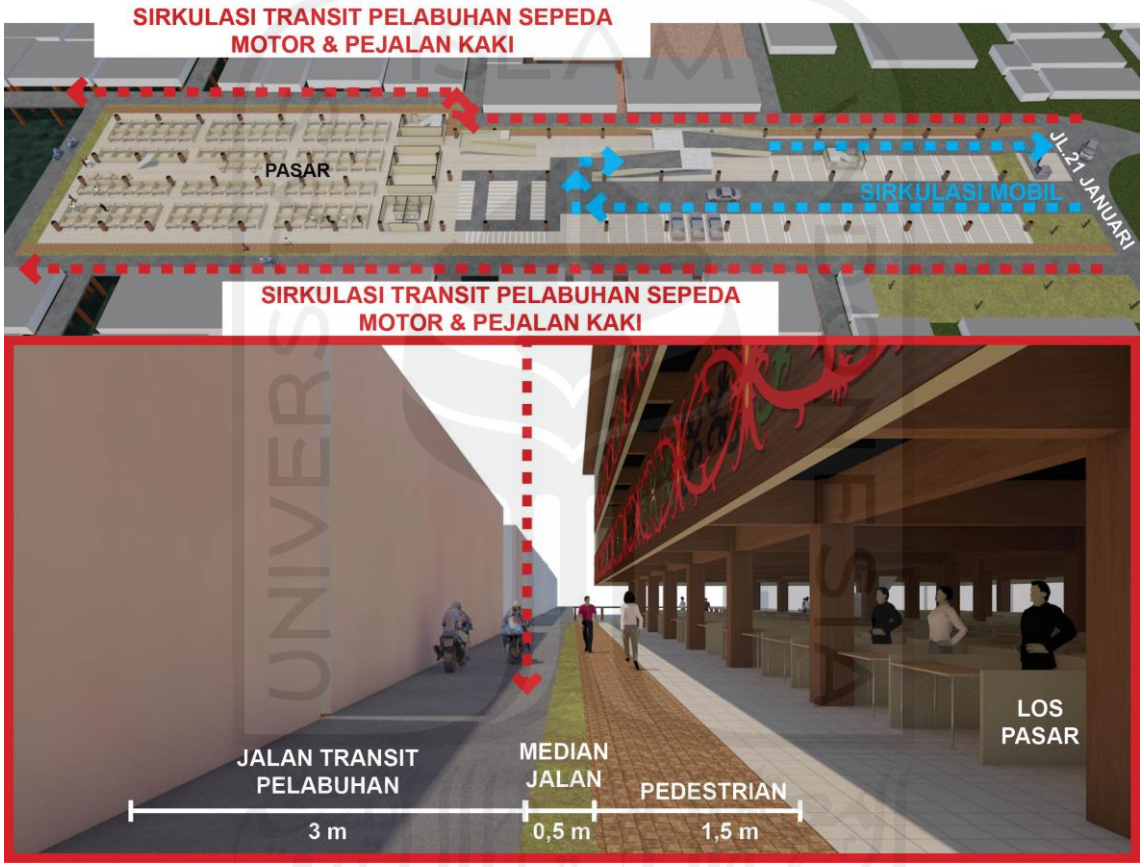


Gambar 118 *Tampak Argyle Shared Street.*

Sumber: (abc7chicago.com, 2016)

3.3.2 Analisis Skematik Rancangan Sirkulasi

Sirkulasi pada sebelah selatan pasar existing merupakan lajur yang paling banyak dilalui oleh pejalan kaki maupun pengendara sepeda motor. Maka sirkulasi pada rancangan dibagi menjadi 3 lajur khusus, yaitu untuk pejalan kaki, pengendara sepeda motor, dan pengendara mobil. Hal tersebut dilakukan dengan memotong gubahan existing pasar di samping kiri dan kanan, sehingga membuka ruang khusus untuk fungsi transportasi. Sedangkan untuk sirkulasi pengendara mobil tetap mempertahankan sirkulasi existing tapak. Berikut visualisasi penjelasan konsepnya:



Gambar 119 *Sirkulasi Tapak.*

Sumber: Analisis Pribadi

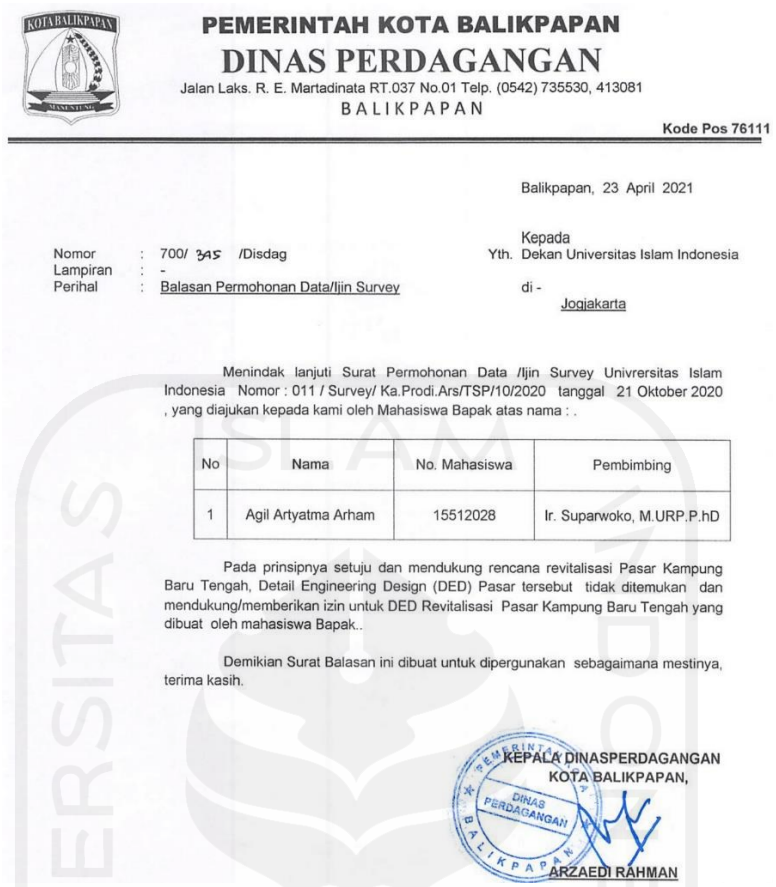
3.4 Analisis Desain Arsitektural

3.4.1 Teori Analisis Arsitektural

Berikut adalah teori yang digunakan untuk menganalisis desain arsitketural perancangan

Tabel 16 *Teori analisis arsitektural. Sumber: Analisis pribadi*

Teori Fasad	Berdasarkan (Krier, 1983), "komponen fasad pada bangunan meliputi: 1. Pintu Masuk dan Gerbang *(Entrance and Portal)* 2. Ornamen *(Arcades)* 3. Lantai Dasar *(Ground-Floor)* 4. Bukaan *(Bay-windows, Balconies, and Loggias)* 5. Atap *(Roof and Attic Storey)*
Teori Stakeholder	Sebagai dasar teori untuk mendapatkan target responden yaitu: 1. Stakeholder kunci dan pendukung (pihak berwenang atau tenaga ahli) 2. Stakeholder utama (masyarakat umum)
Teori Revitalisasi	1. RTRW No.12 Tahun 2012 **Pasal 50** (1) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf c seluas kurang lebih 10.902 Ha meliputi: a. kawasan peruntukan perumahan kepadatan tinggi; b. kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang; dan c. kawasan peruntukan perumahan kepadatan rendah. (2) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: a. sebagian Kelurahan Prapatan, Kelurahan Klandasan Ulu, Kelurahan Klandasan Ilir, Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota; b. sebagian Kelurahan Sepinggan dan Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan; c. sebagian Kelurahan Margasari, Kelurahan Baru Tengah, Kelurahan Baru Ulu dan Kelurahan Margomulyo Kecamatan Balikpapan Barat; dan d. sebagian Kelurahan Karang Jati, Kelurahan Karang Rejo, Kelurahan Kelurahan Gunung Sari Ulu Kecamatan Balikpapan Tengah. (3) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di sebagian Kelurahan Batu Ampar, Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara dan Kelurahan Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur. (4) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di sebagian Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara, Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Barat, Kelurahan Lamaru dan Kelurahan Teritip Kecamatan Balikpapan Timur. (5) Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan meliputi: a. mengembangkan hunian vertikal di kawasan perumahan kepadatan tinggi; b. meningkatkan kualitas lingkungan perumahan di Kecamatan Balikpapan Barat, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kecamatan Balikpapan Kota dan Kecamatan Balikpapan Timur; c. urban Renewal Kawasan Permukiman Nelayan di sebagian Kelurahan Baru Tengah, Kelurahan Baru Ulu, Kelurahan Kariangau dan Kelurahan Manggar; d. mengembangkan jalan tepian di kawasan permukiman nelayan di sebagian Kelurahan Baru Tengah dan Kelurahan Baru Ulu Kecamatan Balikpapan Barat, sebagian Kelurahan Klandasan Ilir dan Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, sebagian Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur.

	2. Izin Revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah 
Preseden	Untuk menerapkan konsep fasad terutama pada aspek atap dan bukaan, maka merujuk dari rancangan desain Pasar Sarijadi Bandung yang dapat menangkap pencahayaan dan penghawaan alami, melalaui bukaan-bukaan seperti void dan atap skylight. 

PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN
DINAS PERDAGANGAN
Jalan Laks. R. E. Martadinata RT.037 No.01 Telp. (0542) 735530, 413081
BALIKPAPAN
Kode Pos 76111

Balikpapan, 23 April 2021

Nomor : 700/ 345 /Disdag
Lampiran : -
Perihal : Balasan Permohonan Data/Ijin Survey

Kepada
Yth. Dekan Universitas Islam Indonesia
di -
Jogjakarta

Menindak lanjuti Surat Permohonan Data /Ijin Survey Univrersitas Islam Indonesia Nomor : 011 / Survey/ Ka.Prodi.Ars/TSP/10/2020 tanggal 21 Oktober 2020 , yang diajukan kepada kami oleh Mahasiswa Bapak atas nama : .

No	Nama	No. Mahasiswa	Pembimbing
1	Agil Artyatma Arham	15512028	Ir. Suparwoko, M.URP.P.hD

Pada prinsipnya setuju dan mendukung rencana revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah, Detail Engineering Design (DED) Pasar tersebut tidak ditemukan dan mendukung/memberikan izin untuk DED Revitalisasi Pasar Kampung Baru Tengah yang dibuat oleh mahasiswa Bapak..

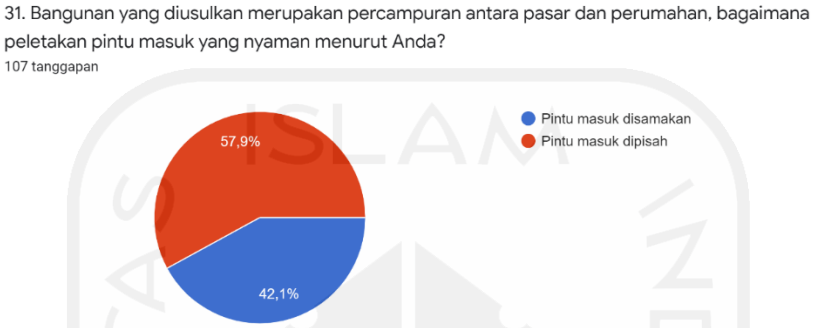
Demikian Surat Balasan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya, terima kasih.

KEPALA DINASPERDAGANGAN
KOTA BALIKPAPAN,

ARZAEDI RAHMAN

3.4.2 Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal)

Berdasarkan data dari 107 responden stakeholder external, diperoleh bahwa 57,9 % lebih memilih pintu masuk antara fungsi mixed-use dipisah dari pada disamakan **(Gambar 120)**. Sedangkan aspirasi stakeholder kunci dan pendukung kebanyakan memilih pintu masuk dipisah **(Gambar 121)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pintu masuk antara fungsi komersial dan hunian sebaiknya dipisah.



Gambar 120 *Aspirasi peletakkan pintu masuk (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

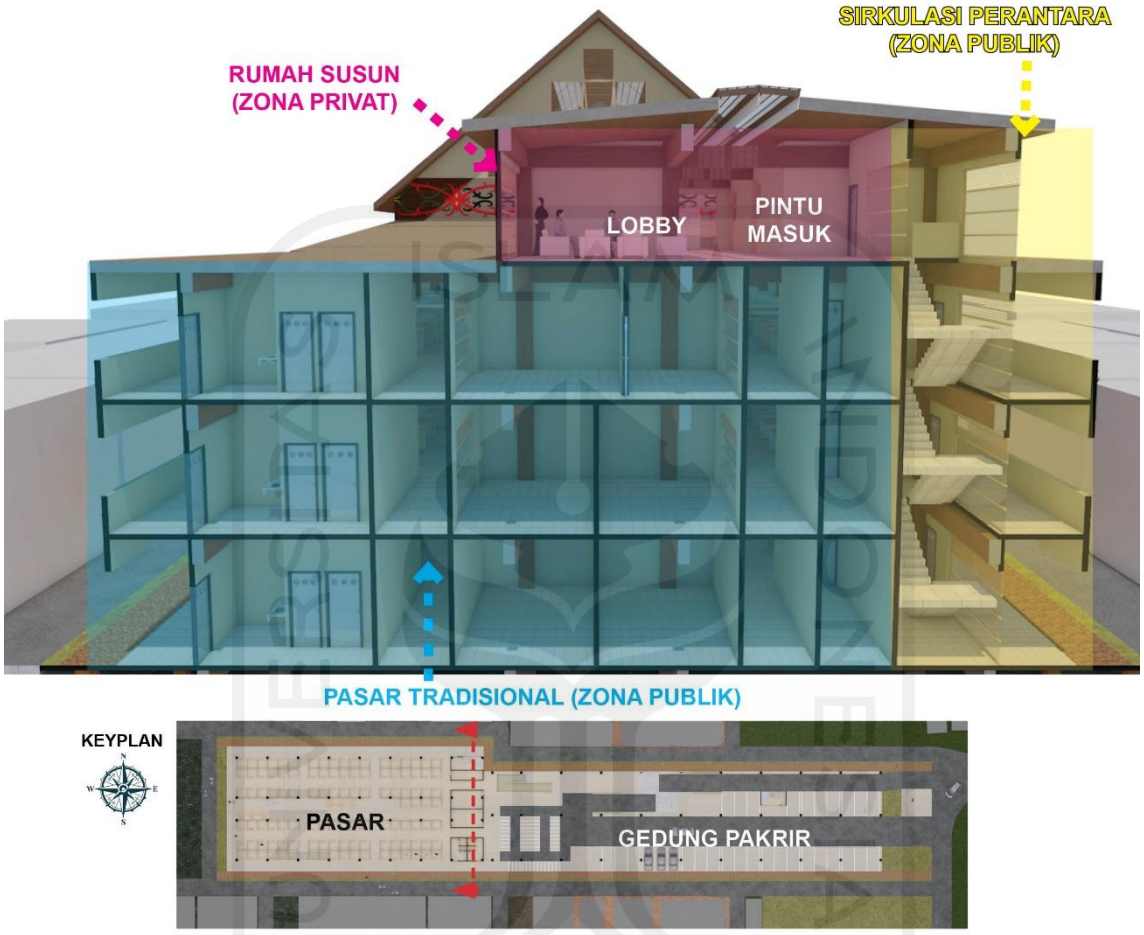


Gambar 121 *Aspirasi peletakkan pintu masuk (stakeholder kunci dan pendukung).*

Sumber: Analisis Pribadi

3.4.3 Respon Desain Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal)

Perencanaan pintu masuk dipisahkan oleh zona perantara di tengah massa bangunan. Zona perantara terdiri dari sirkulasi vertikal (tangga dan ramp) dan lobby. Jadi sebelum memasuki rumah susun pengguna harus melewati zona perantara terlebih dahulu.

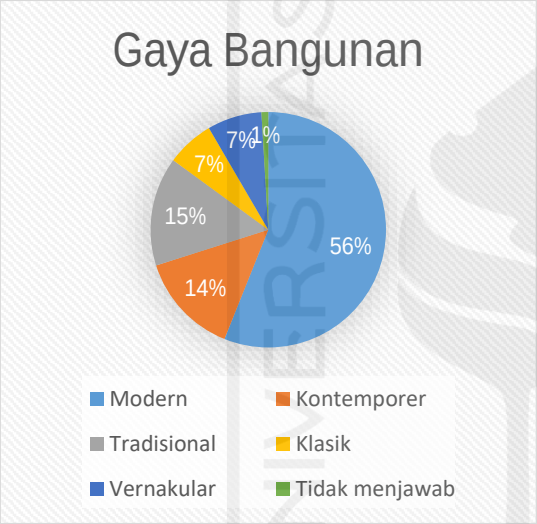


Gambar 122 *Respon desain analisis Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal).*

Sumber: Analisis Pribadi

3.4.4 Analisis Ornamen (Arcades)

Berdasarkan aspirasi 107 responden stakeholder utama, 56 % memilih gaya bangunan modern **(Gambar 123)**. Arsitektur Modern menganut form over function yang berarti mengutamakan fungsi dan kesederhanaan ketimbang segala bentuk hiasan atau ornamen. Aspirasi tersebut diperoleh dengan pertanyaan jika responden membangun suatu bangunan, gaya bangunan seperti apa yang diminati. Dari sisi sakeholder external didapatkan bahwa 10 responden mengingikan gaya bangunan yang modern dan bericiri Kalimantan **(Tabel 17)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa gaya bangunan yang diminati adalah Arsitektur Modern namun masih mempertahankan ciri khas tradisional Kalimantan.



Gambar 123 *Aspirasi gaya bangunan (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

Tabel 17 *Aspirasi gaya bangunan (stakeholder kunci dan pendukung). Sumber: Analisis Pribadi*

Nama	Pekerjaan	Gaya Bangunan	Gaya Ornamen
Wahyullah Bandung, IAI	Arsitek	Tropis	Tradisional
Rachmad J.	DPPR / ATR	mengikuti bentuk/fasad yang dianjurkan pemerintah	mengikuti bentuk/fasad yang dianjurkan pemerintah
Faridah	PUPR	Minimalis dengan banyak sirkulasi	Yg netral atau umum saja..tdk.rumit alias sederhana
Alfian Nur	Konsultan Perencana	Pedestrian Dan Ruang udara yg lega	Khas Kalimantan - balikpapan
Sherlia	Dosen Institut	Secara umum? Di luar lokasi Kampung Baru Tengah? Gaya bangunan	Tidak ada simbol atau pola khusus, lebih mengutamakan

	Teknologi Kalimantan	yang saya inginkan adalah tropis-minimalis.	permainan material yang diekspos.
Ardiansyah	Arsitek	Gaya postmo	Khas Kalimantan
M.Arif F	Camat Balikpapan Barat	Biasa	Kalimantan
muhammad ali ichwani	Bappeda	ciri khas lokal	ciri khas lokal
Normaniah	Kepala UPT Pasar	Minimalis	Ornamen ukir
Arzaedi Rachman	Kepala Dinas Perdagangan	Minimalis	Suasana teduh

3.4.5 Respon Desain Analisis Ornamen (Arcades)

Wajah bangunan existing pasar hanya dapat dilihat dari depan atau dari arah Jl. 21 Januari dan dari belakang atau dari arah pelabuhan. Maka fasad bangunan hanya dapat dilihat dari 2 sisi **(Gambar 124)**. Dari data kuesioner, didapatkan bahwa stakeholder menginginkan desain modern dan minimalis namun masih mencermikan ciri khas budaya lokal Kalimantan seperti ukiran dayak **(Gambar 125 dan 126)**.



Gambar 124 *Konsep gubahan massa dan peletakkan ornamen.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 125 *Respon desain fasad pada tampak barat bangunan .*

Sumber: Analisis Pribadi

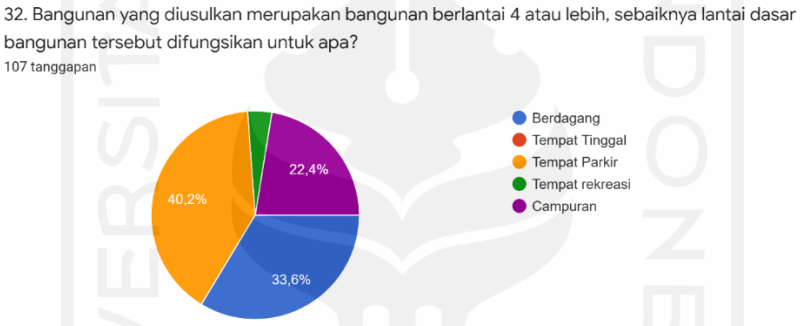


Gambar 126 *Respon desain fasad pada tampak timur bangunan.*

Sumber: Analisis pribadi

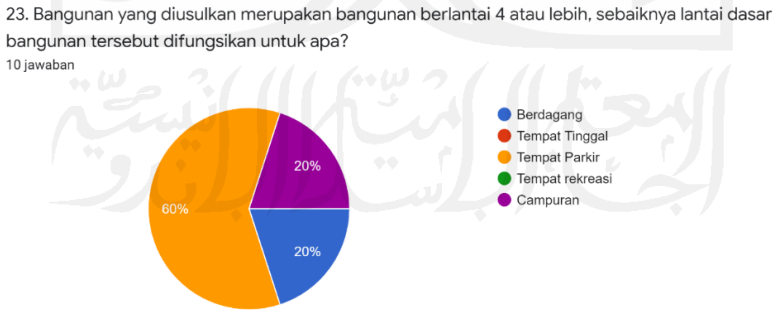
3.4.6 Analisis Lantai Dasar (Ground-Floor)

Bangunan existing di Pasar Kampung Baru Tengah hanya terdiri dari 1 lantai pada tapak yang tergolong sempit untuk kegiatan campuran. Untuk memanfaatkan lahan secara efisien dibutuhkan aspirasi masyarakat agar dapat mengetahui bagaimana lantai dasar bangunan yang direncanakan sebaiknya difungsikan. Hasil dari 107 stakeholder external menyatakan bahwa 40,2 % memilih fungsi tempat parkir; 33,6% memilih fungsi berdagang; 22,4 % memilih fungsi campuran; dan 3,7% memilih fungsi tempat rekreasi **(Gambar 127)**. Sedangkan kebanyakan stakeholder external memilih lantai dasar sebagai tempat parkir **(Gambar 128)**. Jadi dapat disimpulkan bahwa tapak perancangan dapat dibagi menjadi 2 zona utama yaitu untuk kegiatan berdagang dan parkir dengan ruang kecil untuk rekreasi.



Gambar 127 *Aspirasi lantai dasar (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

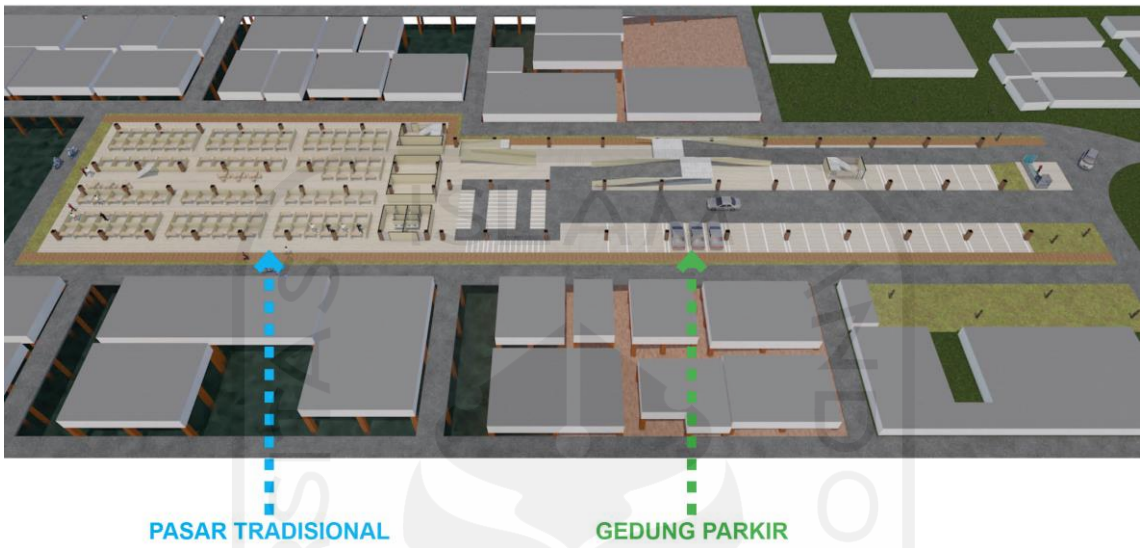


Gambar 128 *Aspirasi lantai dasar (stakeholder kunci dan pendukung).*

Sumber: Analisis Pribadi

3.4.7 Respon Desain Analisis Lantai Dasar (Ground-Floor)

Lantai dasar bangunan difungsikan untuk fungsi publik seperti ruang komersial dan ruang parkir. Hal ini untuk memudahkan pengunjung yang lewat untuk mampir sejenak ke pasar tradisional maupun gedung parkir sebelum menuju ke pelabuhan atau sebaliknya.

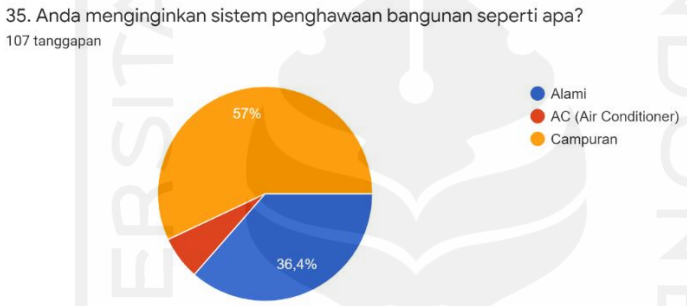


Gambar 129 *Respon tata ruang lantai dasar bangunan berdasarkan aspirasi stakeholder.*

Sumber: Analisis Pribadi

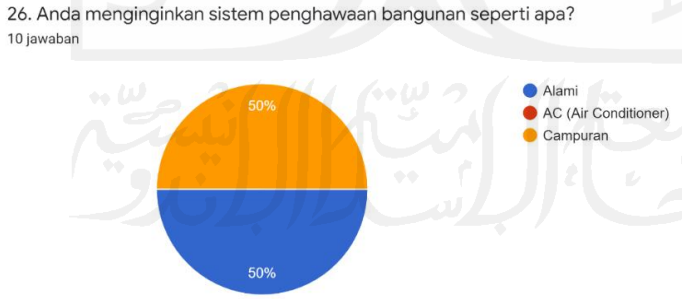
3.4.8 Analisis Bukaan (Bay-windows, Balconies, and Logias)

Bentuk dan fungsi bukaan pada bangunan juga sangat mempengaruhi tampilan fasad bangunan. Untuk itu berdasarkan aspek pencahayaan, semua responden baik stakeholder internal maupun eksternal memilih untuk memiliki view atau pemandangan yang dapat memasukkan cahaya alami. Dan 57 % responden stakeholder eksternal memilih sistem penghawaan campuran **(Gambar 130)**, sedangkan stakeholder internal menginginkan penghawaan alami dan campuran secara seimbang **(Gambar 131)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa stakeholder menginginkan desain bangunan terbuka yang memiliki banyak bukaan untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami, serta penghawaan buatan pada ruangan-ruangan yang lebih privat seperti hunian, kantor, dan musholla.



Gambar 130 *Aspirasi bukaan (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

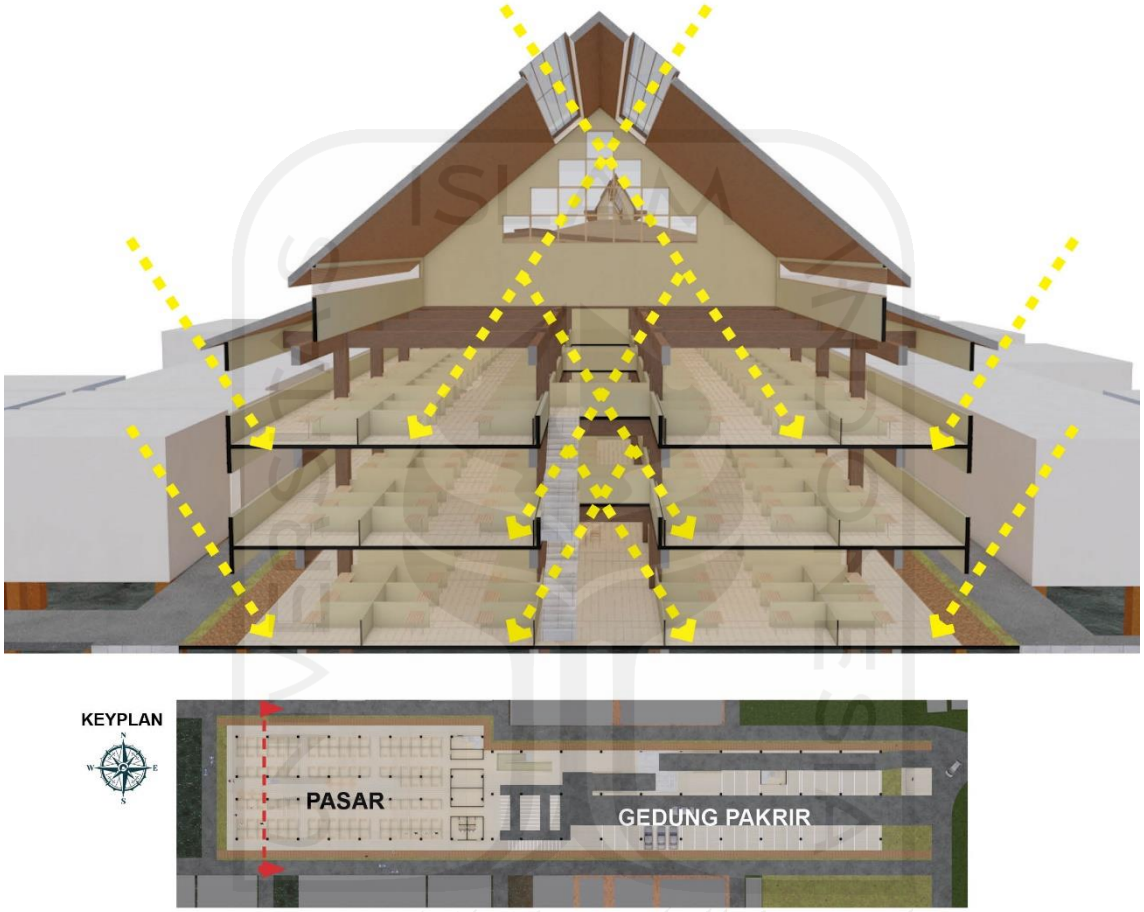


Gambar 131 *Aspirasi bukaan (stakeholder kunci dan pendukung).*

Sumber: Analisis Pribadi

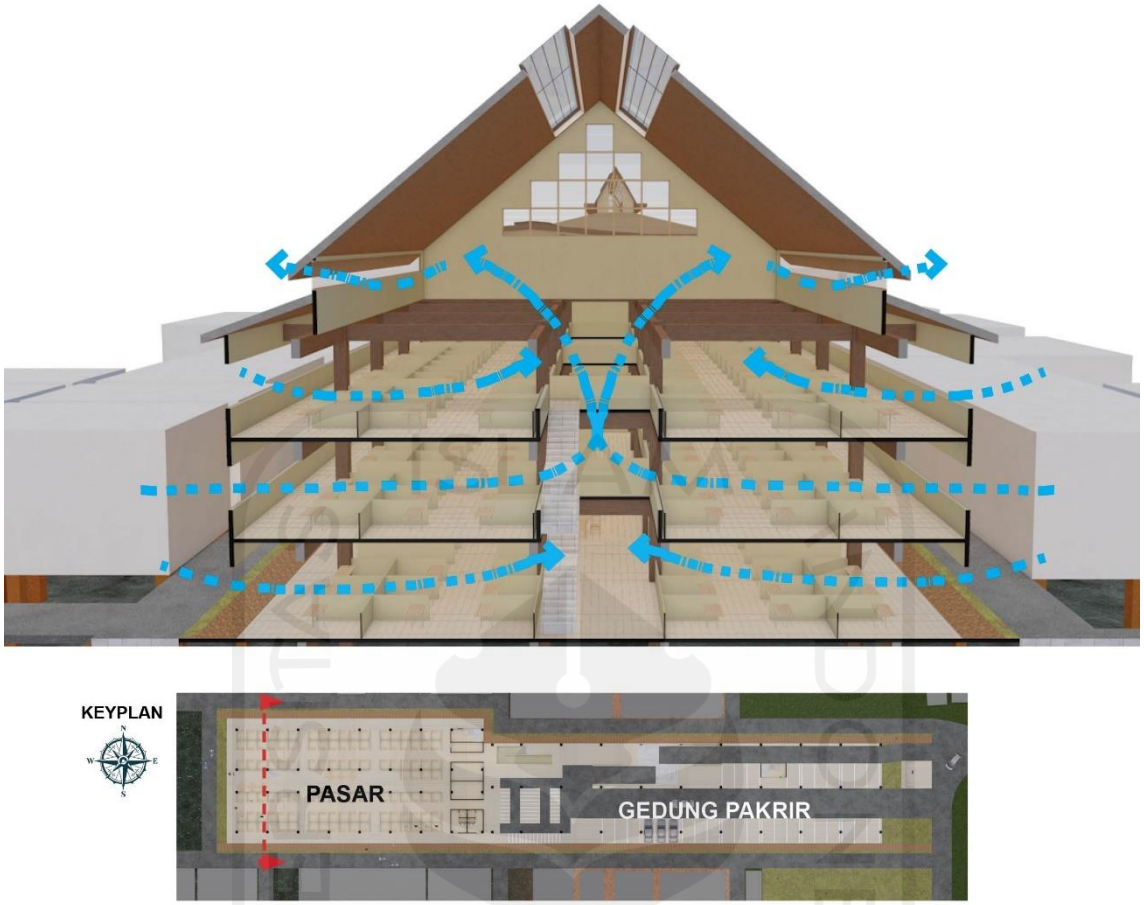
3.4.9 Respon Desain Analisis Bukaan (Bay-windows, Balconies, and Logias)

Konfigurasi bangunan dengan void ditengahnya memungkinkan untuk penghawaan dan pencahayaan alami masuk **(Gambar 132)**. Selain itu setiap hunian dilengkapi dengan jendela yang cukup besar serta ventilasi udara dengan view yang menghadap utara dan selatan kawasan **(Gambar 133)**.



Gambar 132 *Respon desain bukaan terhadap penghawaan alami.*

Sumber: Analisis Pribadi

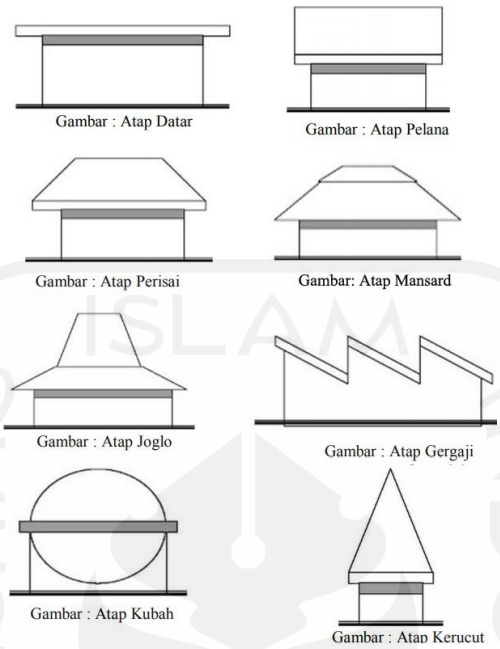


Gambar 133 *Respon desain bangunan terhadap pencahayaan alami.*

Sumber: Analisis Pribadi

3.4.10 Analisis Atap (Roof and Attic Storey)

Bentuk dan jenis atap rumah dapat diketegorikan sebagai berikut (*Bentuk Dan Jenis Atap Rumah | Pengadaan (Eprocurement)*, n.d.):



Gambar 134 *Jenis-jenis atap rumah.*

Sumber: (Bentuk Dan Jenis Atap Rumah | Pengadaan (Eprocurement), n.d.)

Berdasarkan hasil kuesioner 107 responden stakeholder eksternal 39,3 % memilih atap datar **(Gambar 135)**. Sedangkan stakeholder internal kebanyakan lebih memilih atap perisai **(Gambar 136)**. Sehingga dapat disimpulkan bahwa stakeholder menginginkan kombinasi antara atap datar yang merupakan ciri khas arsitektur modern dan atap perisai yang merupakan ciri khas arsitektur tradisional.



Gambar 135 *Aspirasi bentuk atap (stakeholder utama).*

Sumber: Analisis Pribadi

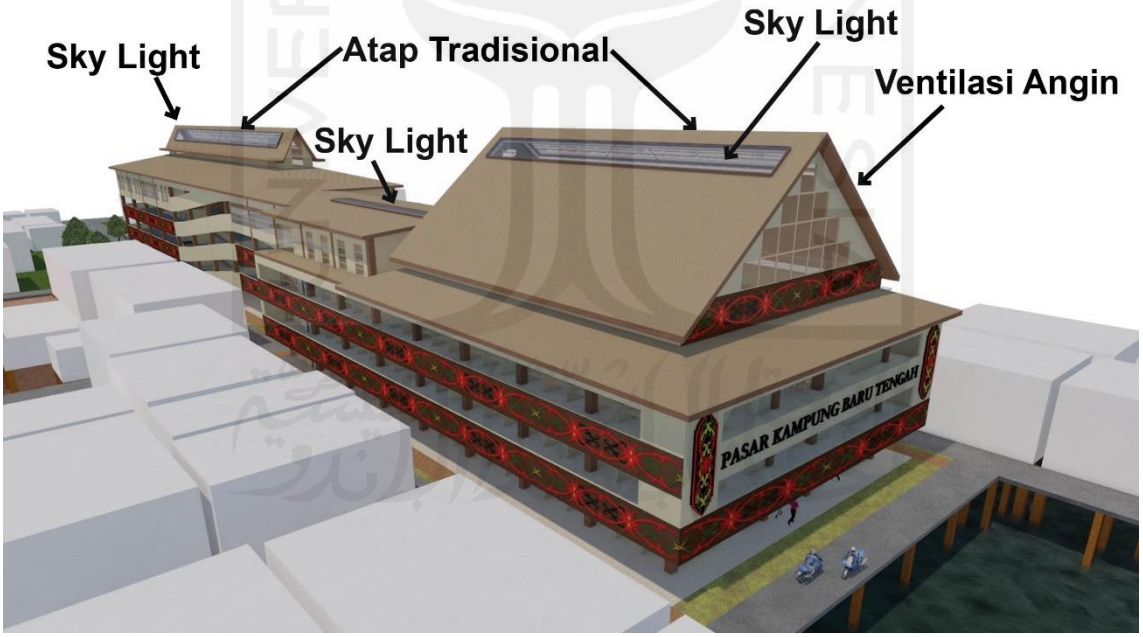


Gambar 136 *Aspirasi bentuk atap (stakeholder kunci dan pendukung).*

Sumber: Analisis Pribadi

3.4.11 Respon Desain Analisis Atap (Roof and Attic Storey)

Bentuk atap yang dipilih adalah kombinasi antara atap perisai dan pelana yang mencerminkan gaya Arsitektur Tradisional. Kemudian atap tersebut dilengkapi Sky Light dan Ventilasi angin, agar dapat memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami. Hal tersebut merupakan aspek Arsitektur Modern yang bersifat pragmatis.



Gambar 137 *Respon desain analisis atap.*

Sumber: Analisis Pribadi

BAB IV: HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIAN

4.1 Hasil Rancangan

4.1.1 Spesifikasi Bangunan

Spesifikasi rancangan yang diputuskan adalah sebagai berikut:

- Fungsi : Pasar Tradisional, Rumah Susun, dan Gedung Parkir
- Lokasi : Jl. 21 Januari, RT 01, Kel. Baru Tengah, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur
- Luas tapak : 4.906,4 m^2
- Luas RTH : 2.024 m^2 (KDH 30% = 1.471 m^2, sesuai peraturan)
- Total Luas lantai 1 : 2.882 m^2 (KDB 70% = 3.434 m^2, sesuai peraturan)
- Total Luas lantai 2 : 2.807 m^2
- Total Luas lantai 3 : 2.807 m^2
- Total Luas lantai 4 : 1.474 m^2
- Luas bangunan : 9.970 m^2 (KLB 2,4 = 11.775 m^2, sesuai peraturan)
- Jumlah lantai : 4 lantai (Ketinggian masing-masing 3.5 m)
- Ketinggian bangunan : 21,4 m
- Jumlah los kering : 209 unit
- Jumlah los sembako : 75 unit
- Jumlah los basah : 38 unit
- Jumlah los kuliner : 10 unit
- Jumlah unit rusun tipe 27: 4 unit
- Jumlah uhit rusun tipe 36: 16 unit
- Kapasitas parkir mobil : 85 petak
- Kapasitas parkir motor : 165 petak

4.1.2 Property Size Bangunan

Property Size rancangan dihitung per lantai sebagai berikut:

1. LANTAI 1

No.	Nama Ruang	Jumlah	Luas (m2)	Total (m2)
1	Los Pasar	116	4	464
2	Parkir Mobil	31	12.5	387.5
3	Parkir Motor	49	1.5	73.5
4	Ramp kendaraan	2	104	208
5	Ramp difabel	1	45.7	45.7
6	Ruang Tangga 1	1	12.3	12.3
7	Ruang Tangga 2	1	16	16
8	Ruang Tangga 3	1	7.3	7.3
9	Ruang Panel	1	11.7	11.7
10	Ruang Pompa	1	22.8	22.8
11	Gudang	1	22.8	22.8
12	Loading Barang	1	37	37
13	Toilet Umum	1	28.7	28.7
Total luas ruang berdasarkan jenis				1337.3
Total Luas Lantai 1				2882
Sirkulasi Lantai				1544.7

2. LANTAI 2

No.	Nama Ruang	Jumlah	Luas (m2)	Total (m2)
1	Los Pasar	108	4	432
2	Parkir Mobil	27	12.5	337.5
3	Parkir Motor	48	1.5	72
4	Ramp kendaraan	2	104	208
5	Ramp difabel	1	45.7	45.7
6	Ruang Tangga 1	1	12.3	12.3
7	Ruang Tangga 2	1	16	16
8	Ruang Tangga 3	1	7.3	7.3
9	Ruang Pengelola	1	22.8	22.8
10	Klinik	1	11.7	11.7
11	Musholla	1	22.8	22.8
12	Loading Barang	1	37	37
13	Toilet Umum	1	28.7	28.7
Total luas ruang berdasarkan jenis				1253.8
Total Luas Lantai 2				2807
Sirkulasi Lantai				1553.2

3. LANTAI 3

No.	Nama Ruang	Jumlah	Luas (m2)	Total (m2)
1	Los Pasar	108	4	432
2	Parkir Mobil	27	12.5	337.5
3	Parkir Motor	48	1.5	72
4	Ramp kendaraan	2	104	208
5	Ramp difabel	1	48	48
6	Ruang Tangga 1	1	12.3	12.3
7	Ruang Tangga 2	1	16	16
8	Ruang Tangga 3	1	7.3	7.3
9	Dapur Cafe	1	18	18
10	Cafe	1	27.6	27.6
11	Security	1	11.7	11.7
12	Loading Barang	1	37	37
13	Toilet Umum	1	28.7	28.7
Total luas ruang berdasarkan jenis				1256.1
Total Luas Lantai 3				2807
Sirkulasi Lantai				1550.9

4. LANTAI 4

No.	Nama Ruang	Jumlah	Luas (m2)	Total (m2)
1	Rumah susun Tipe 27	4	27	108
2	Rumah susun Tipe 36	16	36	576
3	Ruang bersama Tipe 27	1	30	30
4	Ruang bersama Tipe 36	1	58	58
5	Parkir Motor	20	1.5	30
6	Ramp kendaraan Motor	2	45.5	91
7	Ramp difabel	1	45.7	45.7
8	Ruang Tangga 1	2	12.3	24.6
9	Ruang Tangga 2	2	16	32
Total luas ruang berdasarkan jenis				995.3
Total Luas Lantai 4				1474
Sirkulasi Lantai				478.7

5. RUANG TERBUKA HIJAU

No.	Nama Ruang	Jumlah	Luas (m2)	Total (m2)
1	Area hijau	1	478.9	478.9
2	Halte	1	33	33
Total luas ruang berdasarkan jenis				511.9
Luas RTH				2024
Sirkulasi Perkerasan				1512.1

4.1.3 Rancangan Situasi Kawasan

Situasi kawasan rancangan yang diputuskan adalah sebagai berikut:

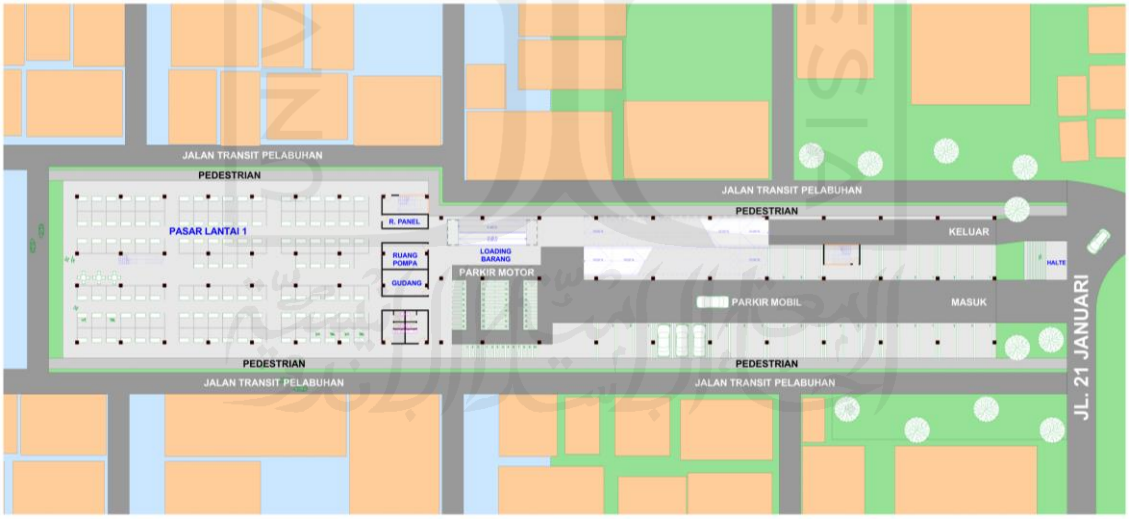


Gambar 138 *Situasi Kawasan.*

Sumber: Analisis Pribadi

4.1.4 Rancangan Tapak

Rancangan tapak yang diputuskan adalah sebagai berikut:

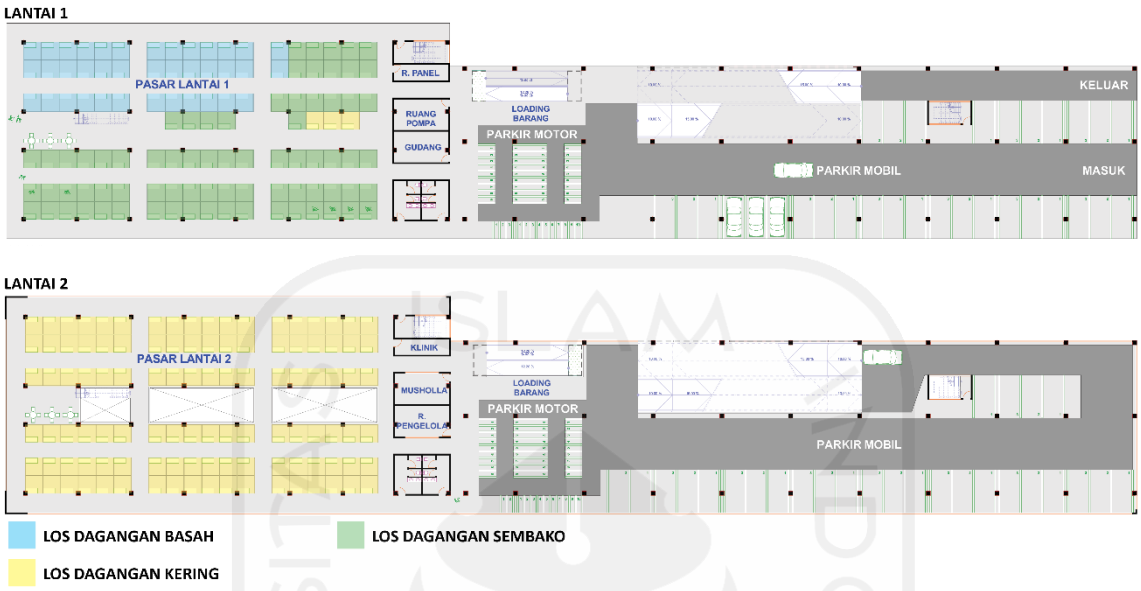


Gambar 139 *Site plan.*

Sumber: Analisis Pribadi

4.1.5 Rancangan Denah

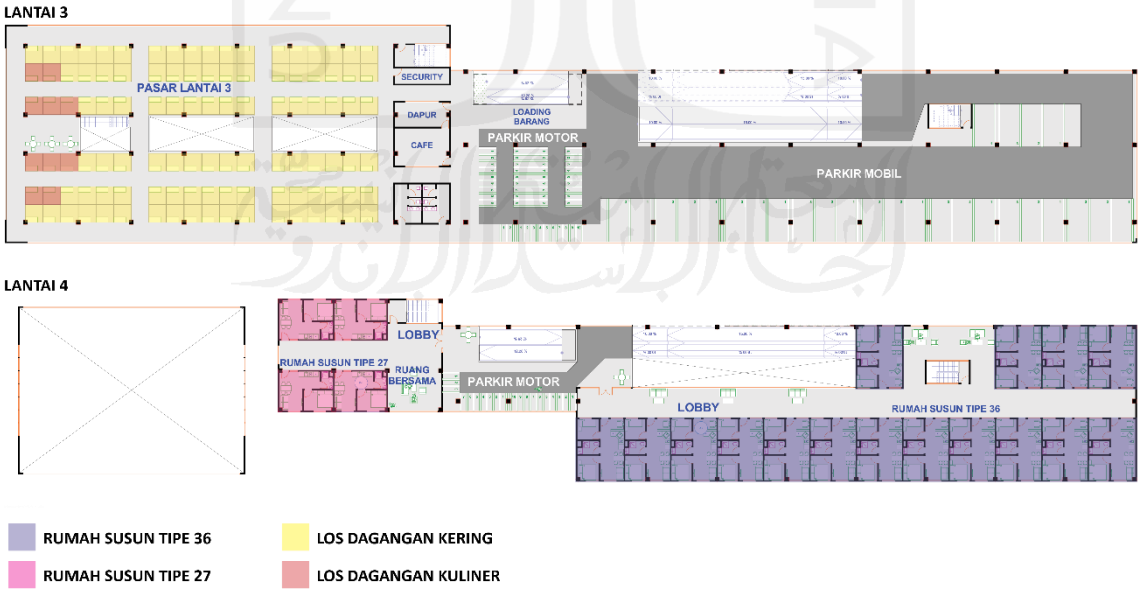
Rancangan denah lantai 1 dan 2 sebagian besar digunakan untuk fungsi Pasar Tradisional dengan jenis dagangan basah, kering, dan sembako.



Gambar 140 Denah lantai 1 dan 2.

Sumber: Analisis Pribadi

Rancangan denah lantai 3 difungsikan untuk Pasar Tradisional dengan jenis dagangan kering dan kuliner. Sedangkan lantai 4 digunakan untuk fungsi Rumah Susun tipe 27 dan 36.



Gambar 141 Denah lantai 3 dan 4.

Sumber: Analisis Pribadi

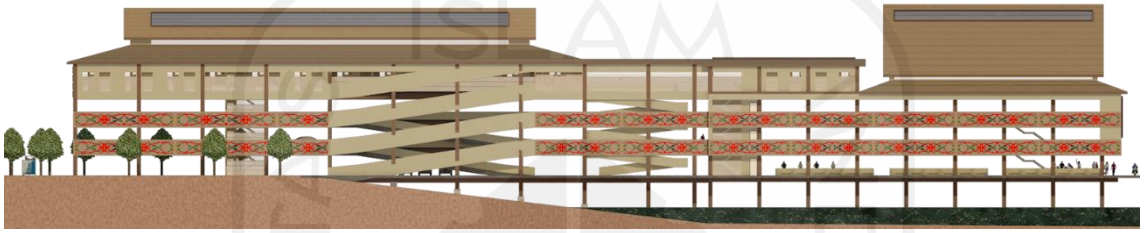
4.1.5 Rancangan Tampak Bangunan

Berikut adalah tampak rancangan bangunan dari empat sisi.



Gambar 142 *Tampak selatan.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 143 *Tampak utara.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 144 *Tampak timur.*

Sumber: Analisis Pribadi

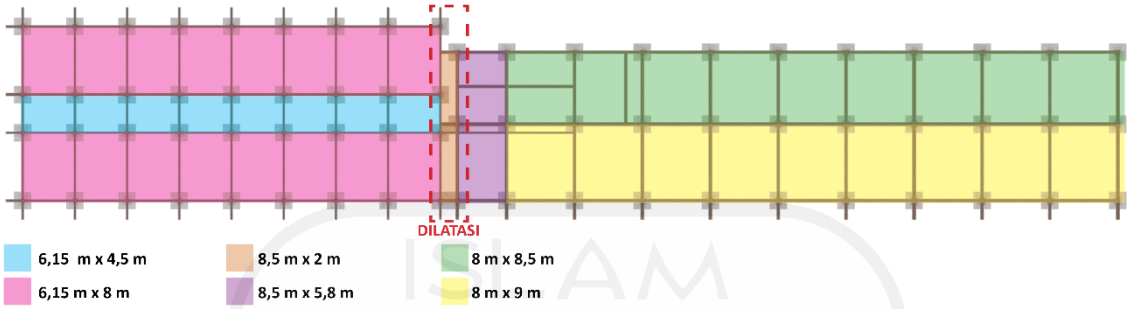


Gambar 145 *Tampak barat.*

Sumber: Analisis Pribadi

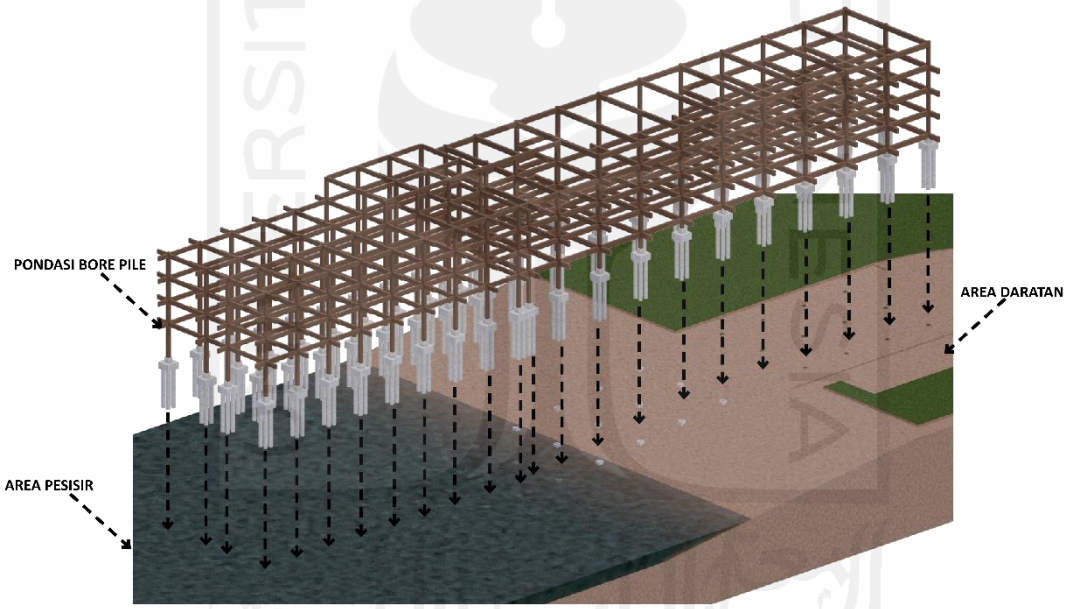
4.1.6 Rancangan Sistem Struktur Bangunan

Bangunan menggunakan pondasi bore pile beton yang sebagian terendam di dalam air. Struktur terbagi menjadi 2 massa yang terhubung dengan struktur pondasi dilatasi di tengah rancangan.



Gambar 146 *Rencana sistem struktur.*

Sumber: Analisis Pribadi

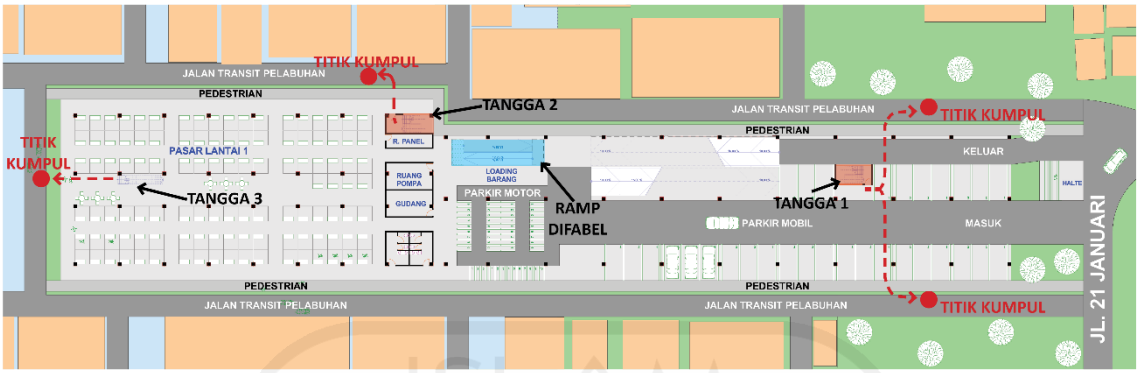


Gambar 147 *Aksonometri sistem struktur.*

Sumber: Analisis Pribadi

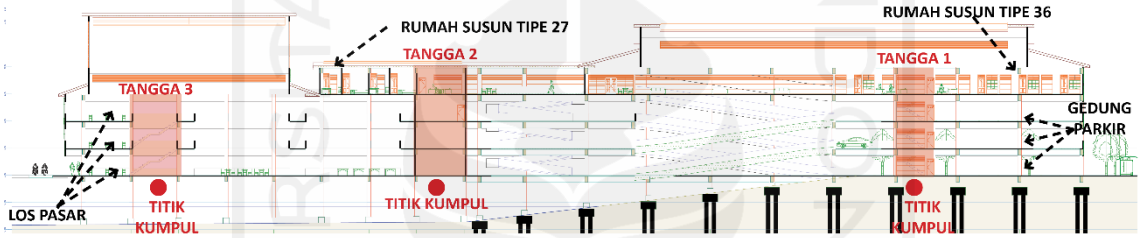
4.1.7 Rancangan Sistem Keselamatan dan Aksesibilitas Bangunan

Berikut adalah gambar rancangan sistem transportasi vertikal bangunan



Gambar 148 *Denah sistem keselamatan dan aksesibilitas bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi

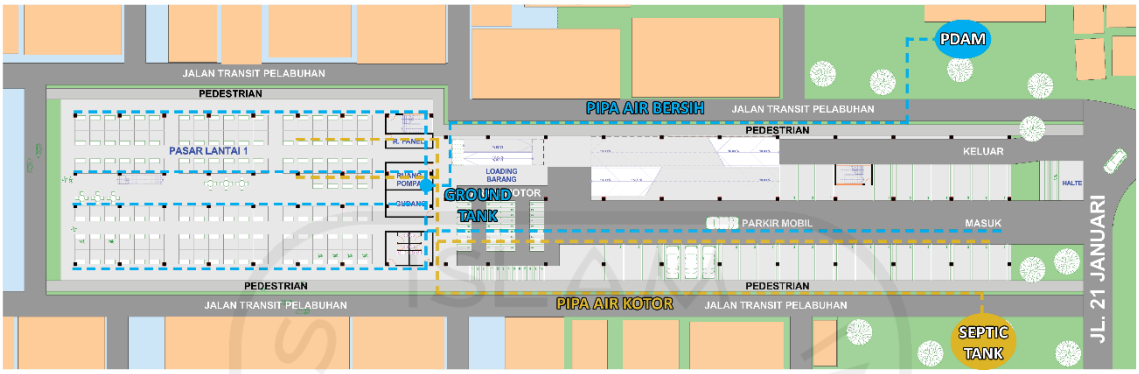


Gambar 149 *Potongan sistem keselamatan dan aksesibilitas bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi

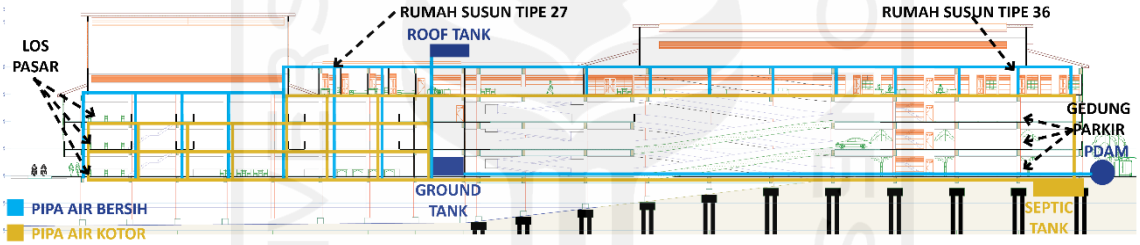
4.1.8 Rancangan Sistem Plambing Bangunan

Sistem utilitas air bersih bangunan menggunakan sistem downfeed. Sumber air PDAM ditampung ke dalam ground water tank kemudian disalurkan ke seluruh bangunan melalui pipa dan shaft.



Gambar 150 Denah rancangan sistem plambing bangunan.

Sumber: Analisis Pribadi

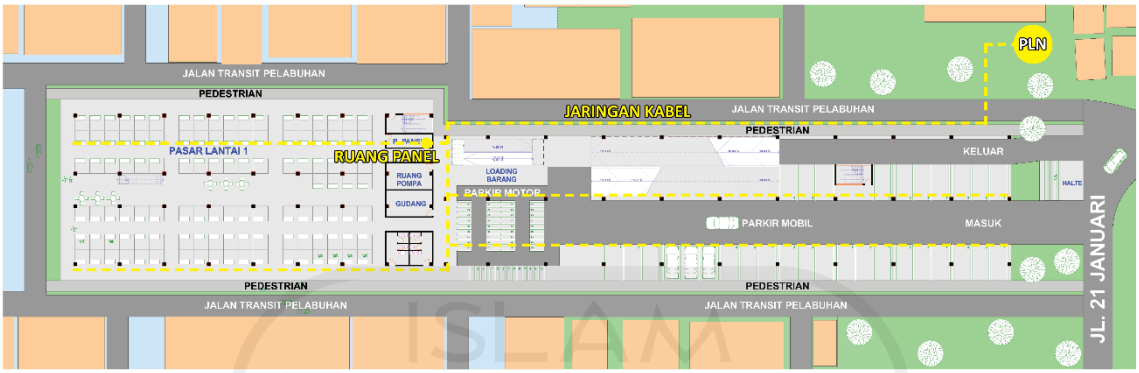


Gambar 151 Potongan rancangan sistem plambing bangunan.

Sumber: Analisis Pribadi

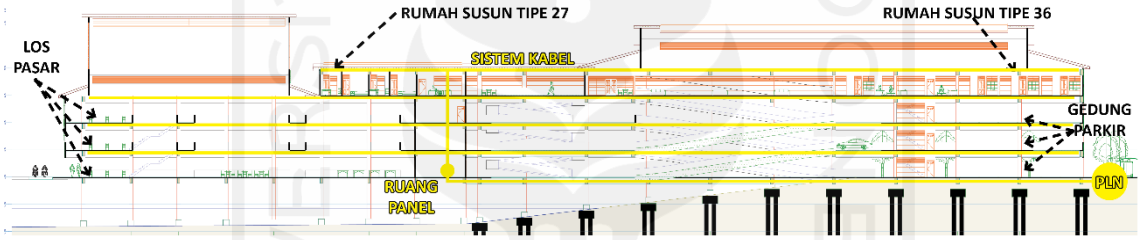
4.1.9 Rancangan Sistem Elektrikal Bangunan

Bangunan menndapatkan tenaga listrik melalui PLN yang kemudian dirutekan ke ruang panel, dan kemudian tenaga listrik disalurkan ke seluruh bangunan.



Gambar 152 *Denah rancangan sistem elektrikal bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi

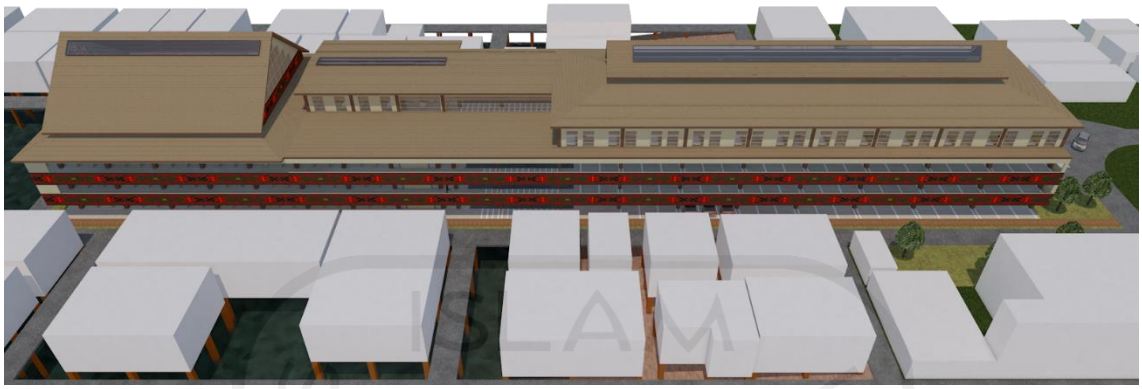


Gambar 153 *Potongan rancangan sistem elektrikal bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi

4.1.10 Rancangan Exterior Bangunan

Berikut adalah hasil rancangna exterior bangunan (fasad) yang dapat dilihat dari sisi timur (depan/kiri) dan barat (belakang/kanan) bangunan.



Gambar 154 *Rancangan exterior bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 155 *Rancangan exterior bangunan Tampak Timur.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 156 *Rancangan exterior bangunan Tampak Barat.*

Sumber: Analisis Pribadi

4.1.11 Rancangan Interior Bangunan

Berikut adalah hasil rancangan pada fungsi Pasar Tradisional.



Gambar 157 *Desain Pasar 3 Lantai Pasar Tradisional.*

Sumber: Analisis Pribadi



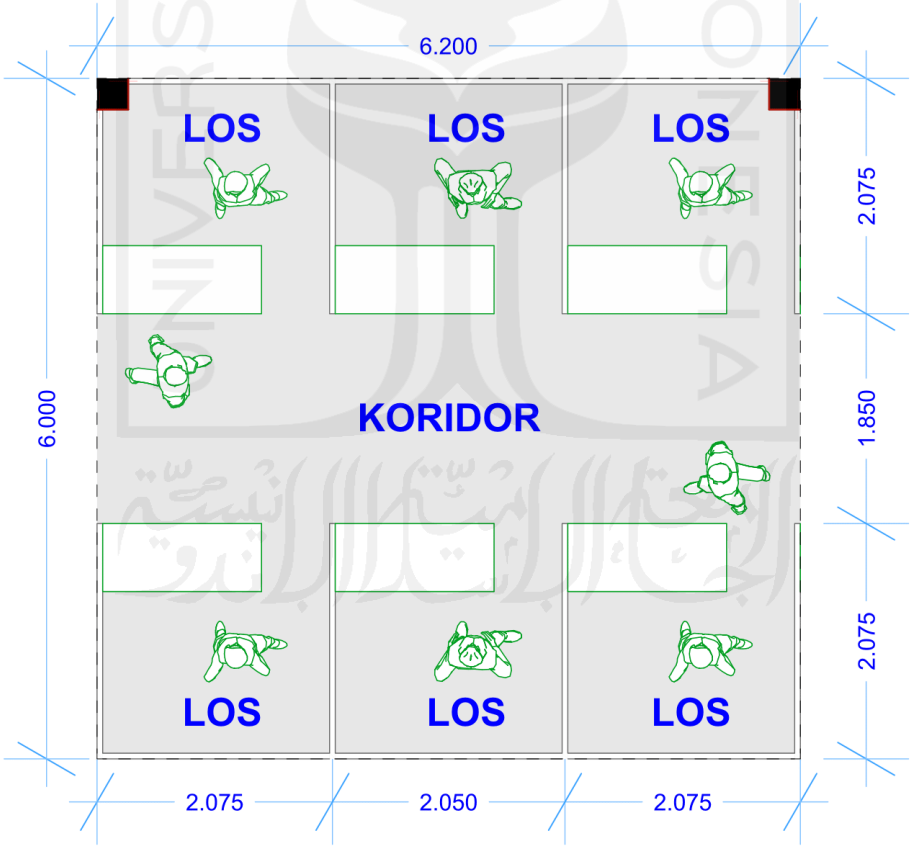
Gambar 158 *Pasar Tradisional Menghadap Laut.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 159 *Pasar Tradisional Lantai 3 di Tengah Bangunan.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 160 *Denah Parsial Pasar Tradisional.*

Sumber: Analisis Pribadi

Berikut adalah hasil rancangan pada fungsi Rumah Susun Tipe 36.



Gambar 161 *Ruang Bersama di Lantai 4 Rumah Susun Tipe 36.*

Sumber: Analisis Pribadi



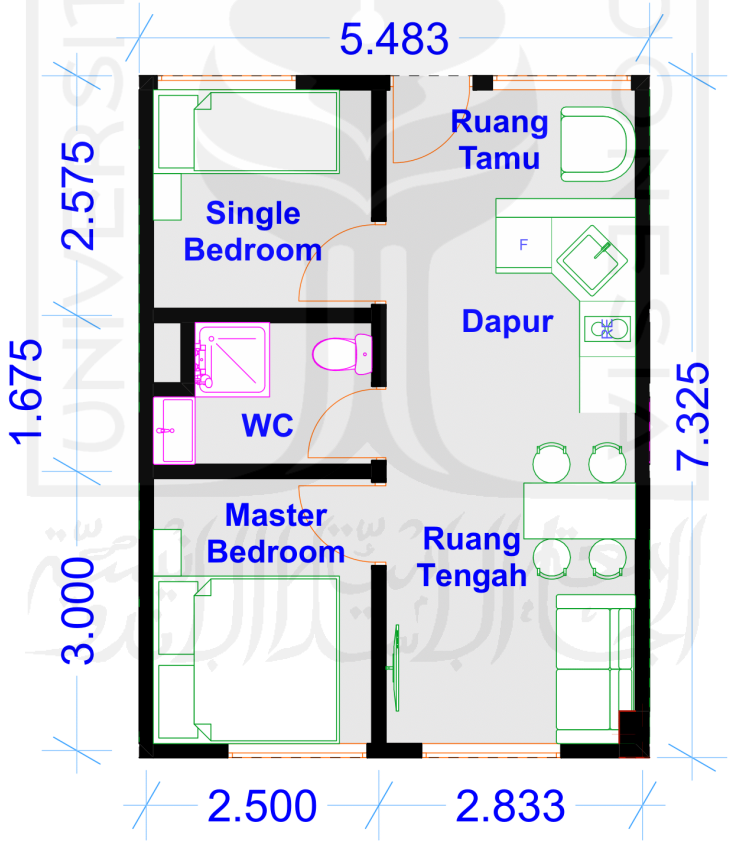
Gambar 162 *Ruang Tengah Rumah Susun Tipe 36.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 163 *Kamar Tidur Rumah Susun Tipe 36.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 164 *Denah Rumah Susun Tipe 36.*

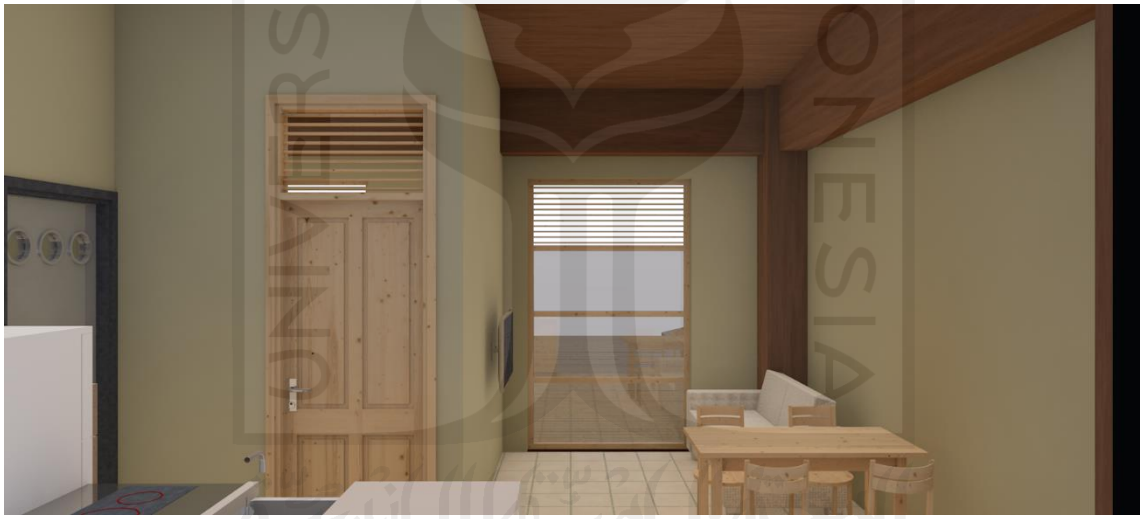
Sumber: Analisis Pribadi

Berikut adalah hasil rancangan pada fungsi Rumah Susun Tipe 27.



Gambar 165 *Ruang Bersama di Lantai 4 Rumah Susun Tipe 27.*

Sumber: Analisis Pribadi



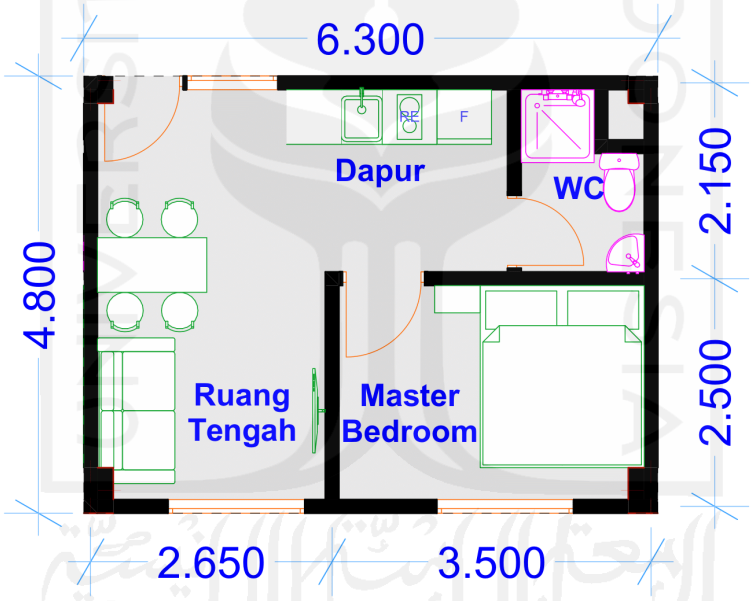
Gambar 166 *Ruang Tengah Rumah Susun Tipe 27.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 167 *Kamar Tidur Rumah Susun Tipe 27.*

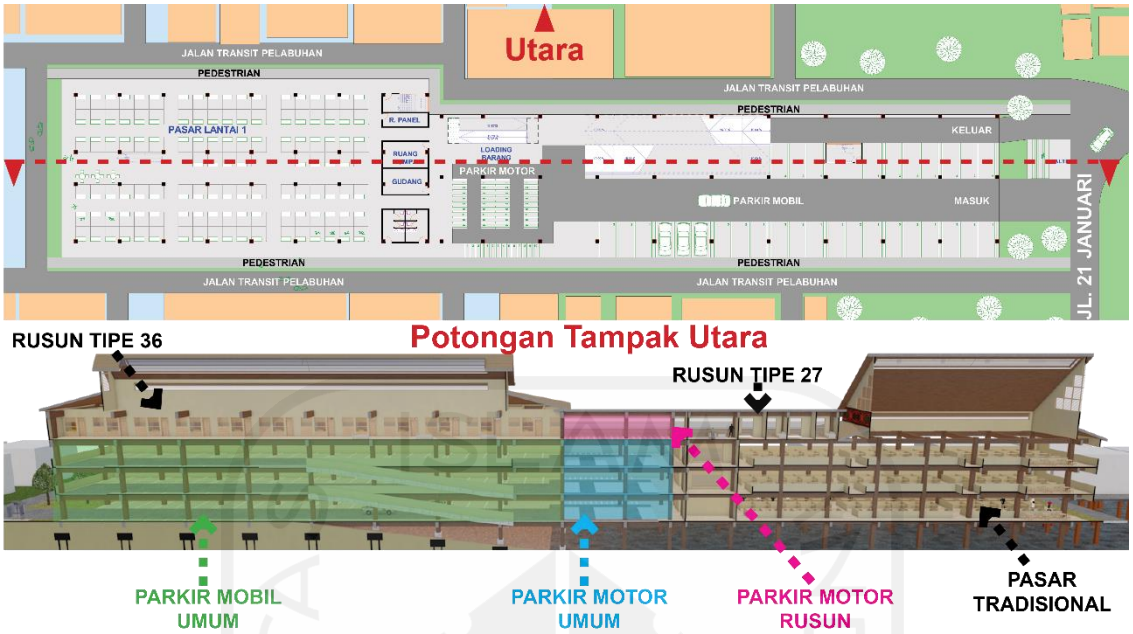
Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 168 *Denah Rumah Susun Tipe 27.*

Sumber: Analisis Pribadi

Berikut adalah hasil rancangan pada fungsi Gedung Parkir.



Gambar 169 *Konsep Penyediaan Tempat Parkir.*

Sumber: Analisis Pribadi



Gambar 170 *Tempat Parkir Mobil dan Motor Umum untuk Pengunjung Pasar dan Transit Pelabuhan.*

Sumber: Analisis Pribadi

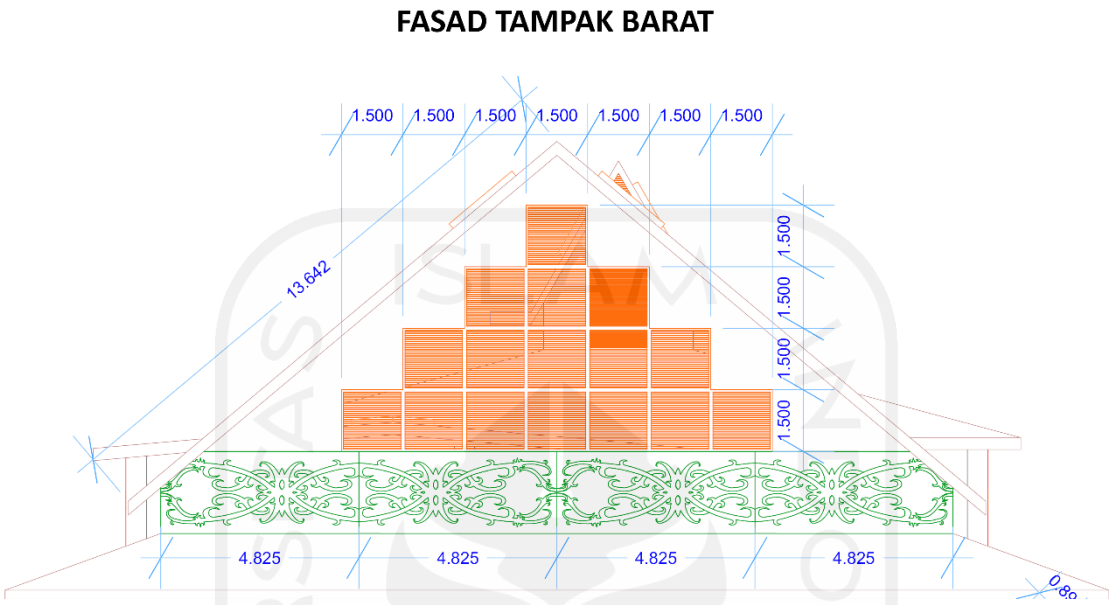


Gambar 171 *Tempat Parkir Motor unutk Penghuni Rumah Susun.*

Sumber: Analisis Pribadi

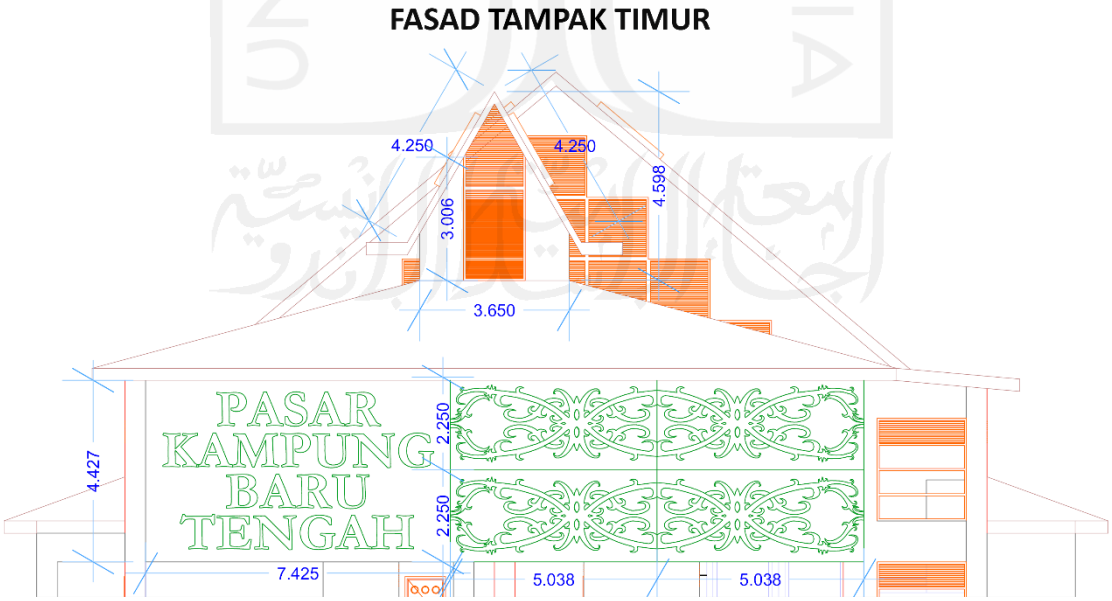
4.1.12 Rancangan Detail Arsitektural

Desain arsitektural bangunan yang terdiri dari 2 massa bangunan berbentuk balok sederhana yang merepresentasikan ciri Arsitektur Modern. Massa tersebut dihiasi dengan ornamen ukiran dayak khas kalimantan sesuai permintaan stakeholder.



Gambar 172 *Rancangan Detail Arsitektural Tampak Barat.*

Sumber: Analisis Pribadi

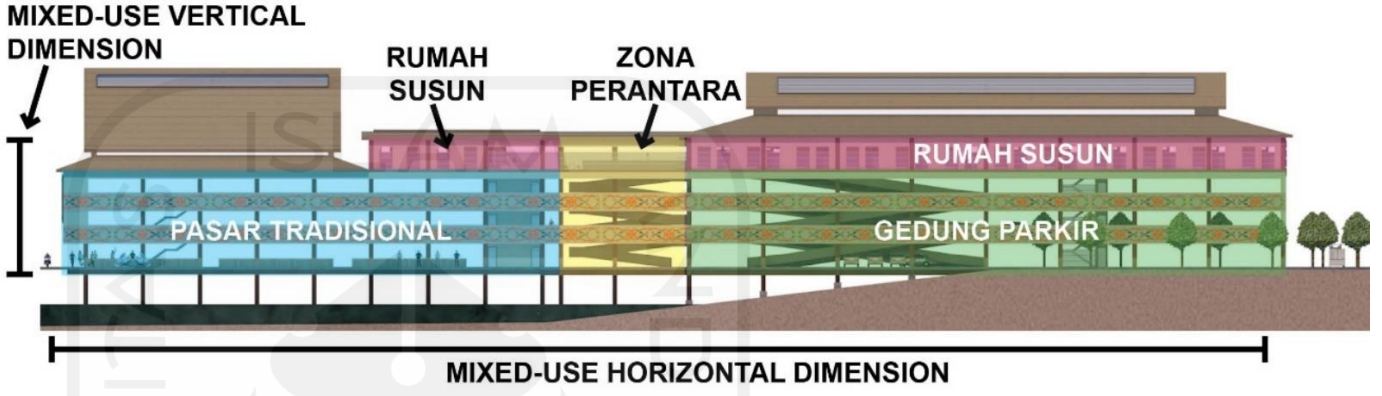
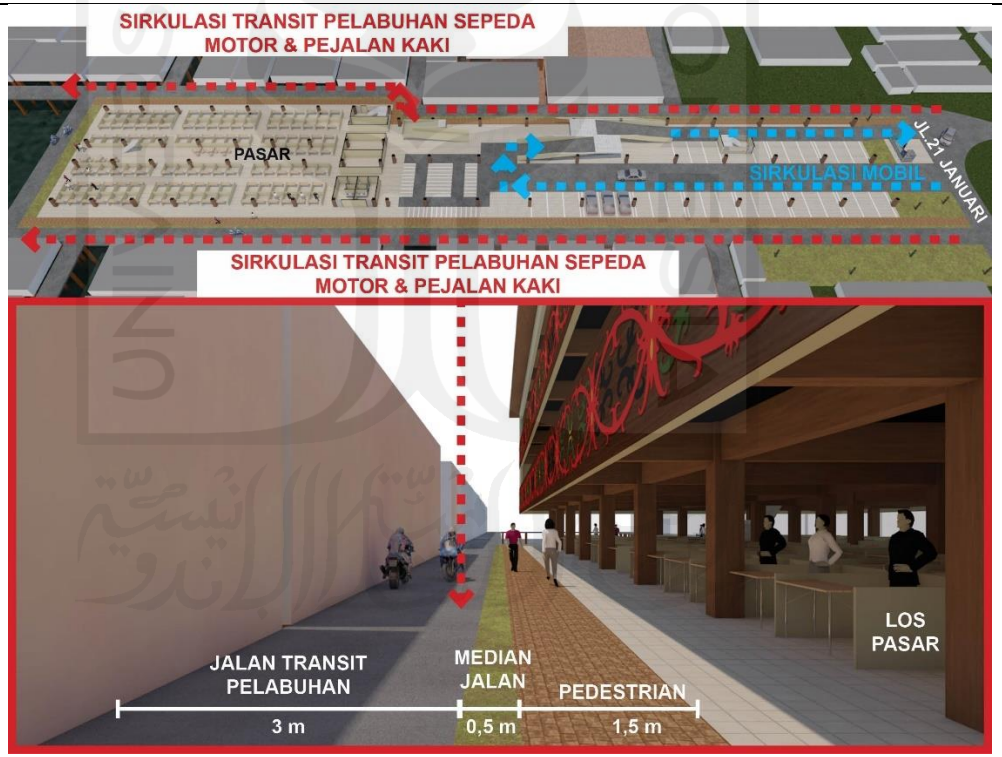


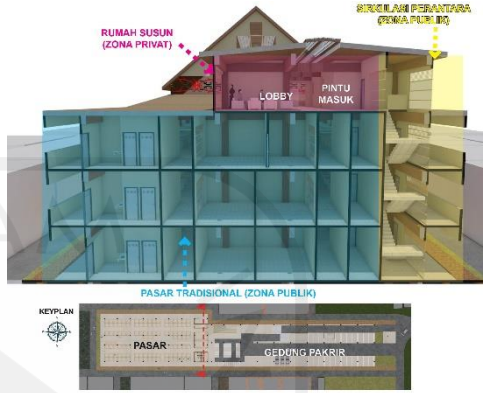
Gambar 173 *Rancangan Detail Arsitektural Tampak Timur.*

Sumber: Analisis Pribadi

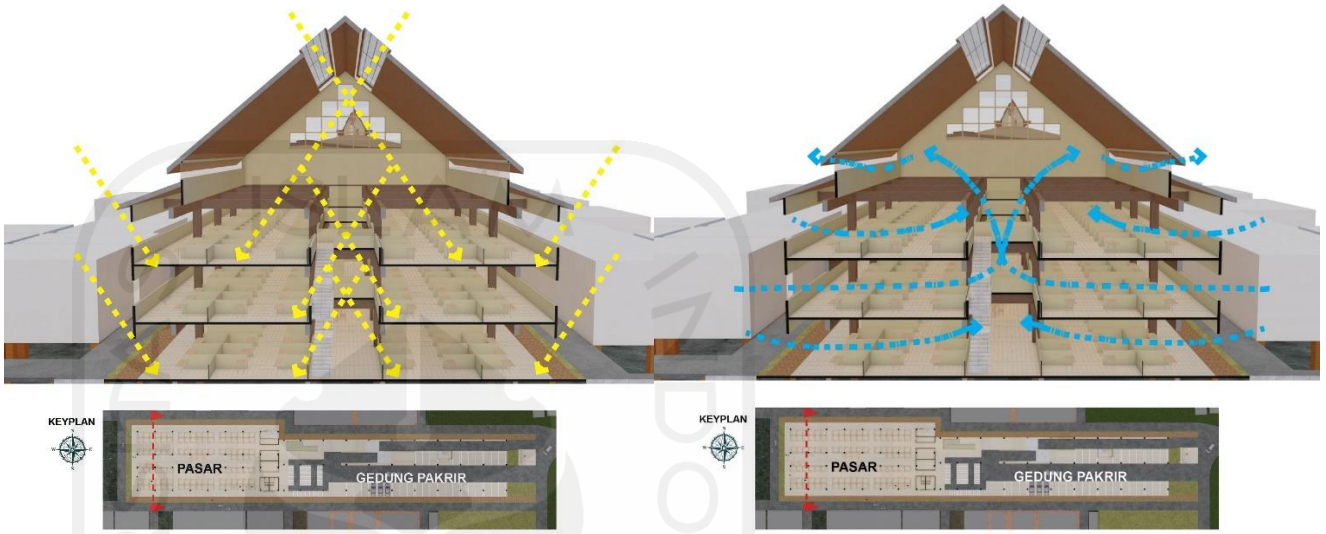
4.2 Kriteria Desain

Tabel 18 Kriteria Desain. Sumber: Analisis pribadi

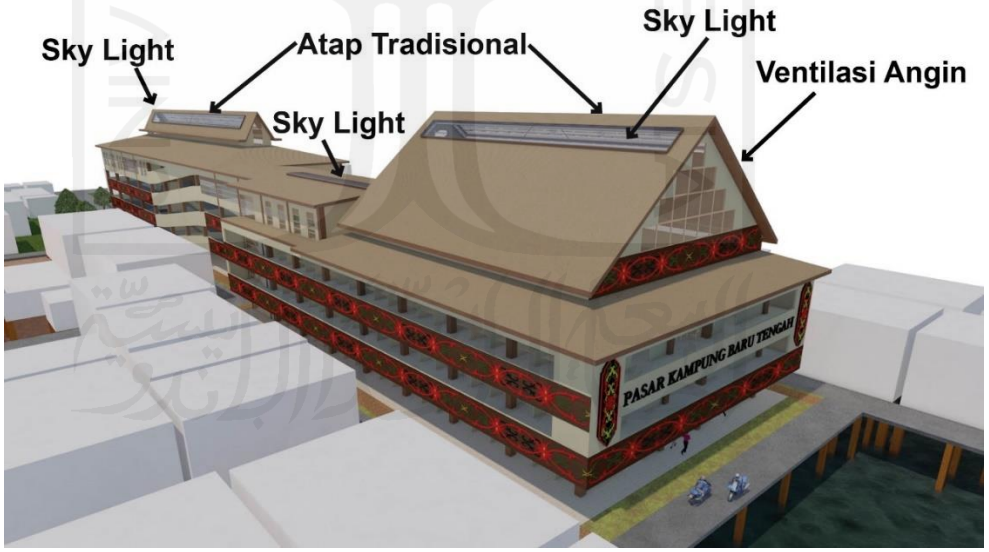
Indikator	Solusi	Pembuktian
Program Mixed-use	Penerapan konsep Mixed-use Vertical dan Horizontal Dimension. Mixed-use vertical antara pasar tradisional pada 1-3 dan rumah susun lantai 4. Mixed-use vertical antara gedung parkir pada lantai 1-3 dan rumah susun pada lantai 4. Mixed-use vertical tersebut disusun dengan konsep mixed-use horizontal dimension.	
Sirkulasi Mixed-use	Mixed-use Sirkulasi Horizontal dimension antara pengendara sepeda motor dan pejalan kaki. Dan juga menyediakan median antara kedua pengguna, serta lebar jalan yang cukup untuk masing-masing fungsi.	

Aspirasi Stakeholder	Berdasarkan aspirasi stakeholder: 1. Pintu masuk dan lantai dasar terpisah antara rusun dan pasar sebagai respon desain terhadap privasi dan keamanan bangunan 2. Gaya arsitektur modern khas kalimantan 3. Lantai dasar difungsikan untuk pasar dan tempat parkir 4. Desain bangunan terbuka tanpa sekat 5. Atap clearstory untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami	1. Pintu masuk dan lantai dasar terpisah antara rusun dan pasar sebagai respon desain terhadap privasi dan keamanan bangunan  2. Gaya bangunan modern dan berciri khas kalimantan dengan ornamen ukiran dan tameng dayak  3. Lantai dasar difungsikan untuk pasar dan tempat parkir 

4. Desain bangunan terbuka tanpa sekat



5. Atap clearstory untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami



4.3 Uji Desain

4.3.1 Metode Uji Desain

Uji desain dilakukan dengan menyebarkan kuesioner sesuai dengan rumusan permasalahan yang didapatkan dan respon desain terhadapnya. Berikut pertanyaan kuesioner yang dilakukan.

Tabel 19 *Pertanyaan Kuesioner. Sumber: Analisis Pribadi*

No.	Pertanyaan	Ya	Tidak
1	Nama Anda?		
2	Umur Anda?		
3	Pekerjaan Anda?		
4	Domisili Anda?		
5	Apakah Anda setuju dengan rancangan konfigurasi campuran antara Pasar Tradisional, Rumah Susun, dan Gedung Parkir tersebut?		
6	Apakah Anda setuju dengan rancangan Pasar Tradisional 3 lantai tersebut?		
7	Apakah Anda setuju dengan rancangan Rumah Susun Tipe 27 tersebut?		
8	Apakah Anda setuju dengan rancangan Rumah Susun Tipe 36 tersebut?		
9	Apakah Anda setuju dengan rancangan Gedung Parkir Tersebut?		
10	Apakah Anda setuju dengan rancangan sirkulasi tersebut?		
11	Apakah Anda setuju dengan rancangan desain yang bergaya modern dan khas ukiran Kalimantan tersebut?		
12	Apakah kritik dan saran anda?		

4.3.2 Hasil Uji Desain

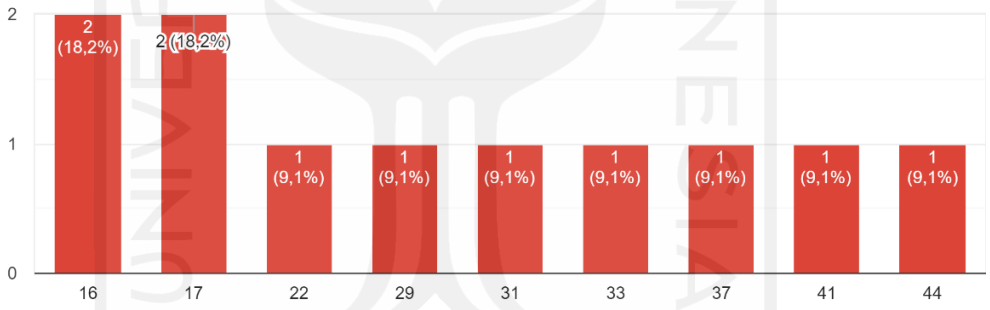
Berikut adalah data pribadi dari 11 responden.

1. Nama

Tabel 20 Identitas responden. Sumber: Analisis Pribadi

No.	Nama	Umur	Pekerjaan
1	Taufik Rahman	29	Pegawai Swasta
2	Gunadi	41	Pegawai Negeri
3	MUSDALIFAH	31	Tenaga Administrasi Sekolah
4	Murni Widianti	33	Pegawai Swasta
5	Ernie Diana Nur	44	Pegawai Swasta
6	Giska Cinta Maura Thabita	17	Pelajar / Mahasiswa
7	Firend Raflyansyah	16	Pelajar / Mahasiswa
8	Yusuf	37	Pegawai Swasta
9	Regita Chahyani	22	Pelajar / Mahasiswa
10	Muhammad Aditya Ansyari	17	Pelajar / Mahasiswa
11	Firend Raflyansyah	16	Pelajar / Mahasiswa

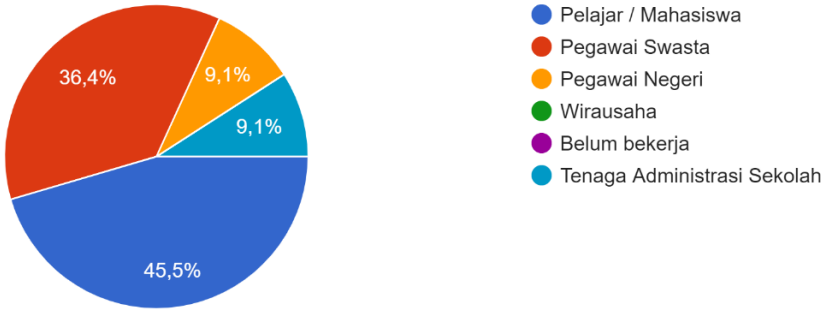
2. Umur responden



Gambar 174 Umur responden stakeholder utama.

Sumber: Analisis Pribadi

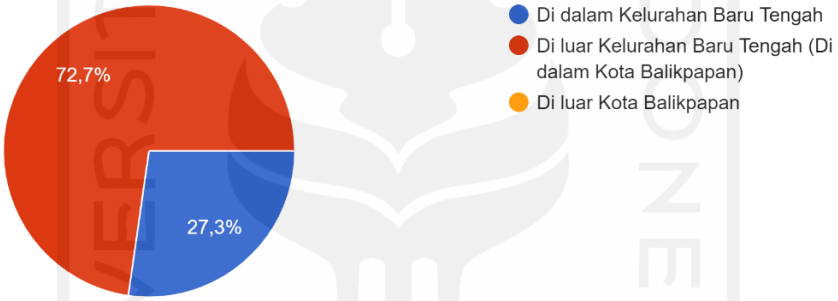
3. Pekerjaan responden



Gambar 175 *Pekerjaan responden stakeholder utama.*

Sumber: Analisis Pribadi

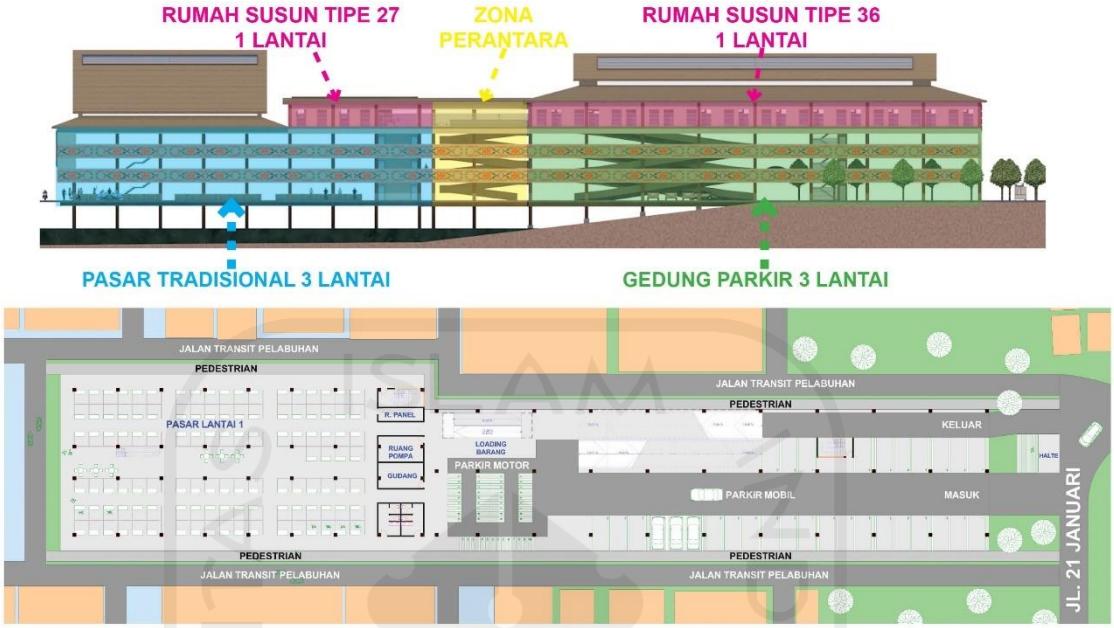
4. Domisili responden



Gambar 176 *Domisili responden stakeholder utama.*

Sumber: Analisis Pribadi

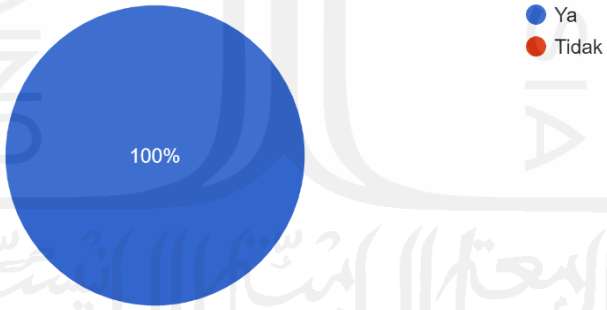
5. Apakah Anda setuju dengan rancangan konfigurasi campuran antara Pasar Tradisional, Rumah Susun, dan Gedung Parkir tersebut?



Gambar 177 *Gambar kuesioner 5.*

Sumber: Analisis Pribadi

Jawaban :



Gambar 178 *Hasil Kuesioner 5.*

Sumber: Analisis Pribadi

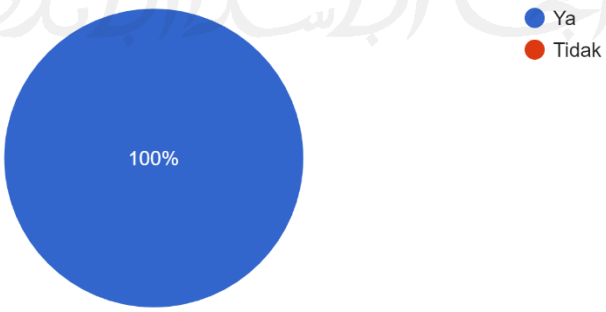
6. Apakah Anda setuju dengan rancangan Pasar Tradisional 3 lantai tersebut?



Gambar 179 *Gambar kuesioner 6.*

Sumber: Analisis Pribadi

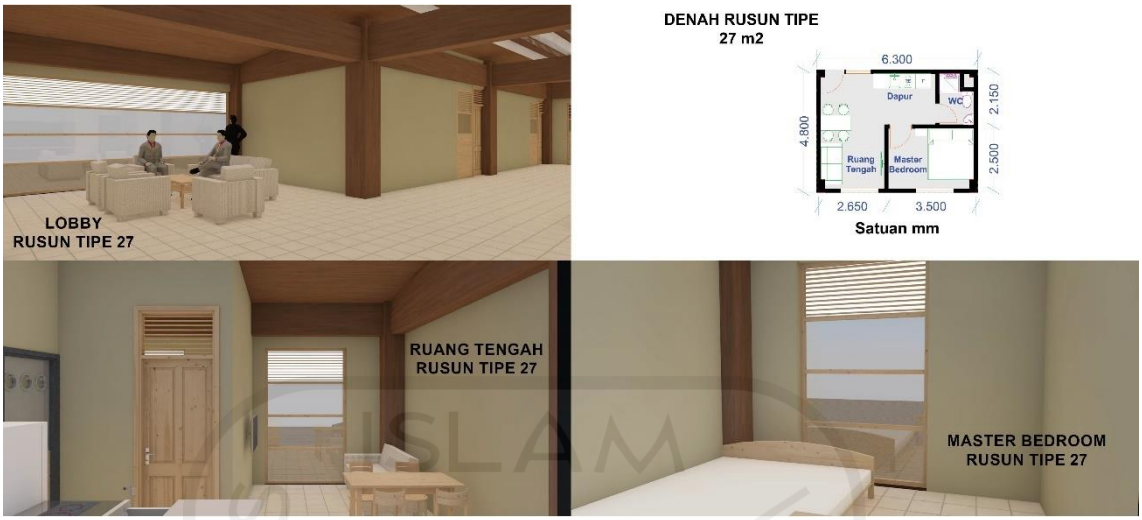
Jawaban :



Gambar 180 *Hasil kuesioner 6.*

Sumber: Analisis Pribadi

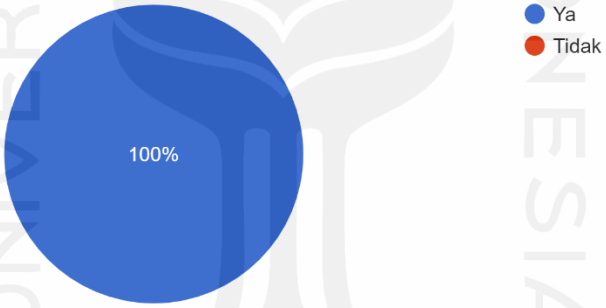
7. Apakah Anda setuju dengan rancangan Rumah Susun Tipe 27 tersebut?



Gambar 181 *Gambar kuesioner 7.*

Sumber: Analisis Pribadi

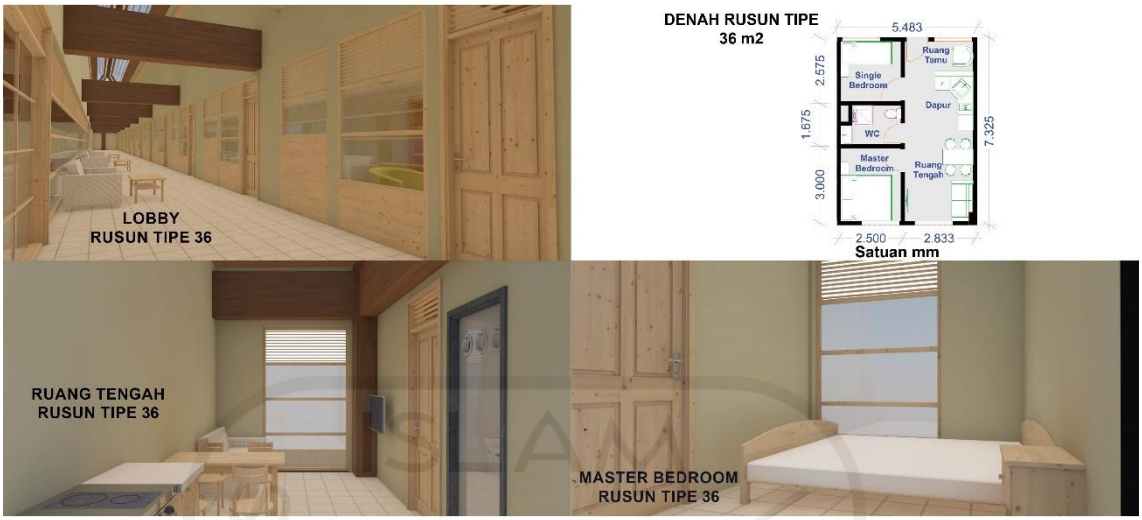
Jawaban :



Gambar 182 *Hasil kuesioner 7.*

Sumber: Analisis Pribadi

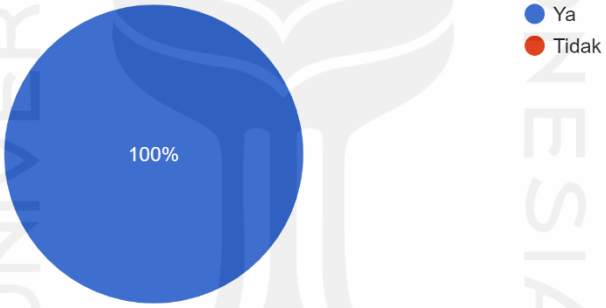
8. Apakah Anda setuju dengan rancangan Rumah Susun Tipe 36 tersebut?



Gambar 183 *Gambar kuesioner 8.*

Sumber: Analisis Pribadi

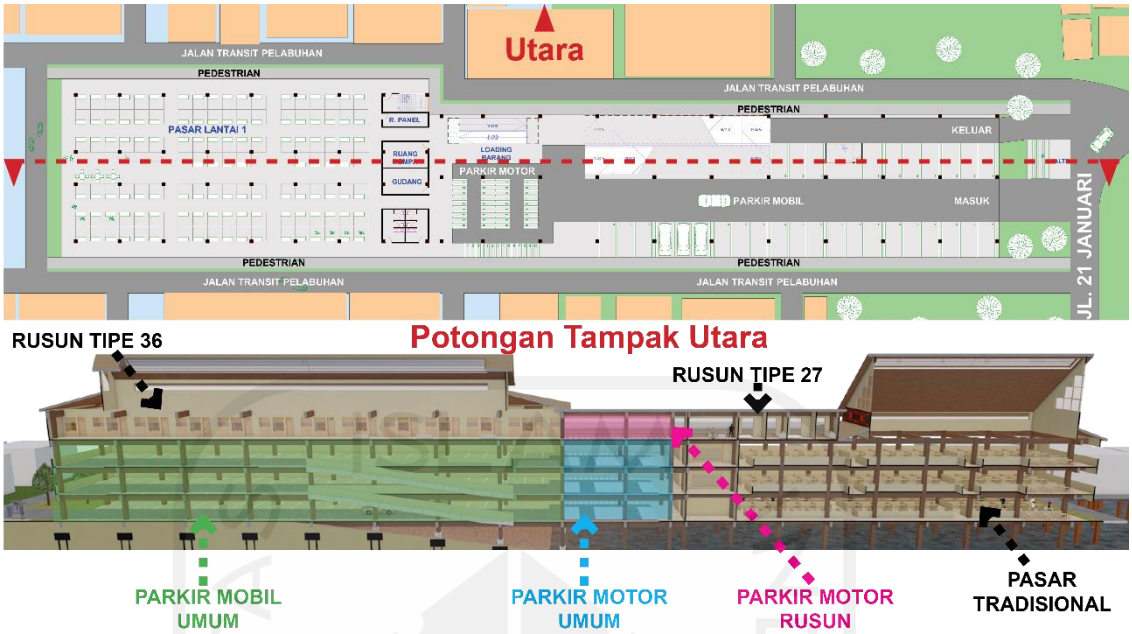
Jawaban :



Gambar 184 *Hasil kuesioner 8.*

Sumber: Analisis Pribadi

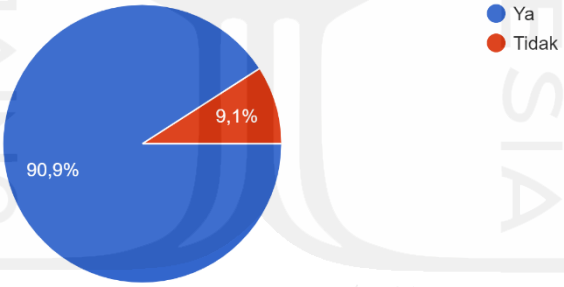
9. Apakah Anda setuju dengan rancangan Gedung Parkir Tersebut?



Gambar 185 *Gambar kuesioner 9.*

Sumber: Analisis Pribadi

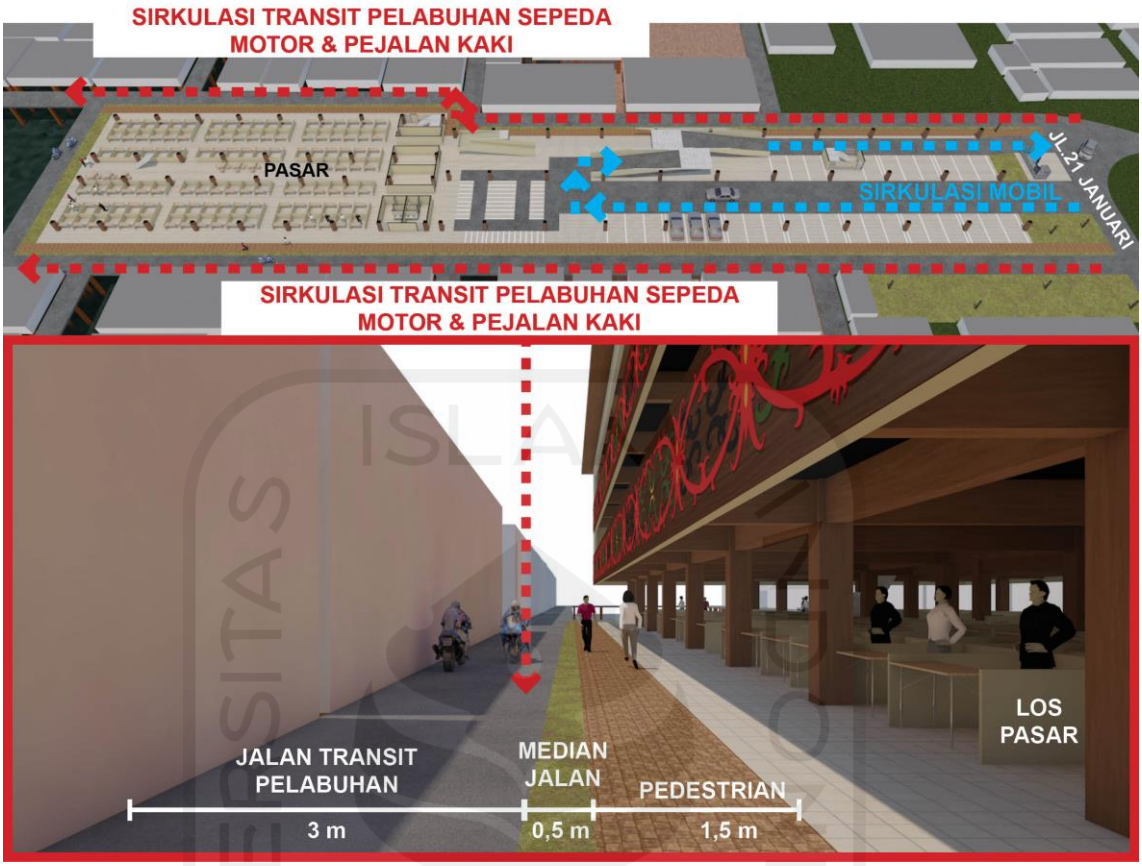
Jawaban :



Gambar 186 *Hasil kuesioner 9.*

Sumber: Analisis Pribadi

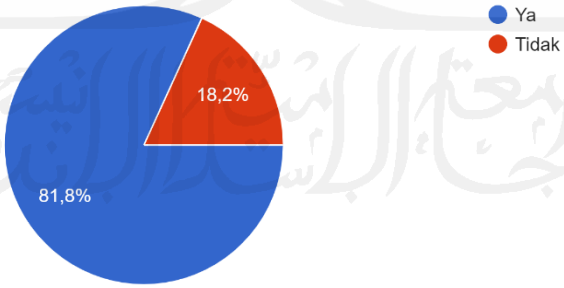
10. Apakah Anda setuju dengan rancangan sirkulasi tersebut?



Gambar 187 *Gambar kuesioner 10.*

Sumber: Analisis Pribadi

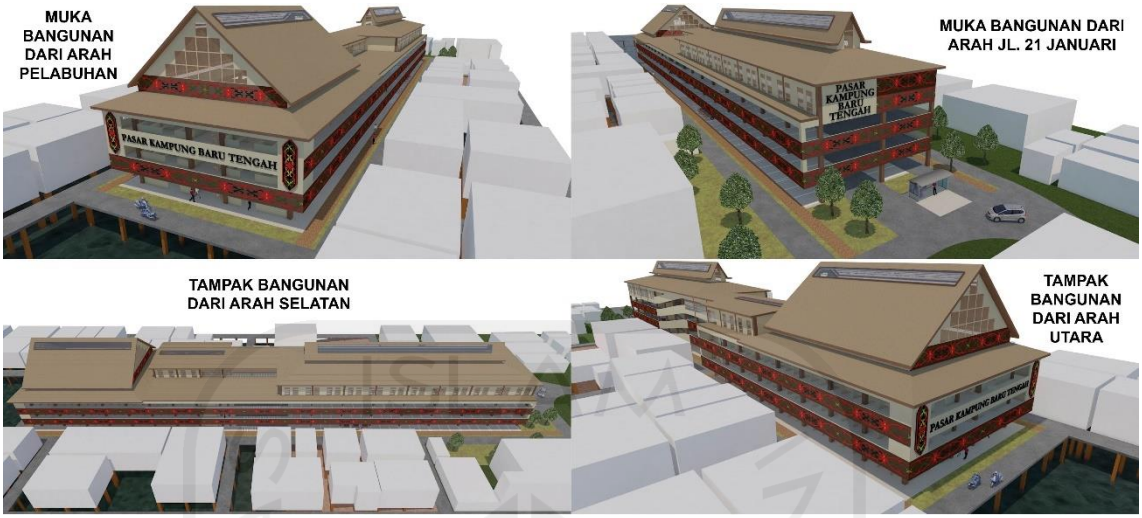
Jawaban :



Gambar 188 *Hasil kuesioner 10.*

Sumber: Analisis Pribadi

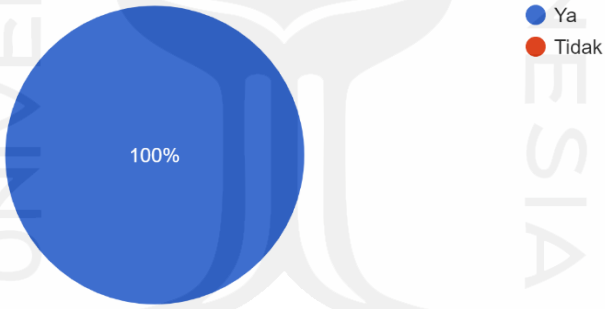
11. Apakah Anda setuju dengan rancangan desain yang bergaya modern dan khas ukiran Kalimantan tersebut?



Gambar 189 *Gambar kuesioner 11.*

Sumber: Analisis Pribadi

Jawaban :



Gambar 190 *Hasil kuesioner 11.*

Sumber: Analisis Pribadi

12. Apakah kritik dan saran anda?

No.	Nama	Kritik dan Saran
1	Taufik Rahman	Tidak ada kritik
2	Gunadi	Inovatif dan kreatif
3	MUSDALIFAH	Tetap mengutamakan kebersihan setiap sudut agar hunian tetap nyaman
4	Murni Widianti	Tidak ada karena secara keseluruhan design sudah memenuhi kebutuhan yang diperlukan
5	Ernie Diana Nur	tempat pembuangan sampah harus dipersiapkan dengan cermat agar tidak terjadi penumpukan sampah di sembarang tempat agar tidak terjadi polusi udara.
6	Giska Cinta Maura Thabita	berhara nanti nya bisa lebih rapih dan terus terjaga fasilitas nya
7	Firend Raflyansyah	untuk jalanannya kalau bisa diperluas lagi supaya untuk kendaraan bermotor bisa leluasa untuk mengakses jalan
8	Yusuf	Klu bisa di kasi pos sekuriti
9	Regita Chahyani	Kritik :Jumlah parkir motor rusun seharusnya tidak sama dengan jumlah hunian Saran:jumlah parkir mtr rusun ditambah
10	Muhammad Aditya Ansyari	Bagus bagus aja
11	Firend Raflyansyah	untuk jalanannya kalau bisa diperluas lagi supaya untuk kendaraan bermotor bisa leluasa untuk mengakses jalan

4.3.3 Kesimpulan

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden memiliki respon yang cukup positif. Dari kritik dan saran sebagian besar menyarankan untuk memperhatikan perencanaan keamanan dan kebersihan untuk diperhatikan serta memperhatikan sirkulasi dan penyediaan tempat parkir.

BAB V: EVALUASI PERANCANGAN

5.1 Pertanyaan Evaluasi

Berikut adalah pertanyaan yang diberikan oleh dosen-dosen penguji pada tahap evaluasi yang tertulis pada **Tabel 21** berikut.

Tabel 21 *Pertanyaan Evaluasi. Sumber: Dosen Penguji*

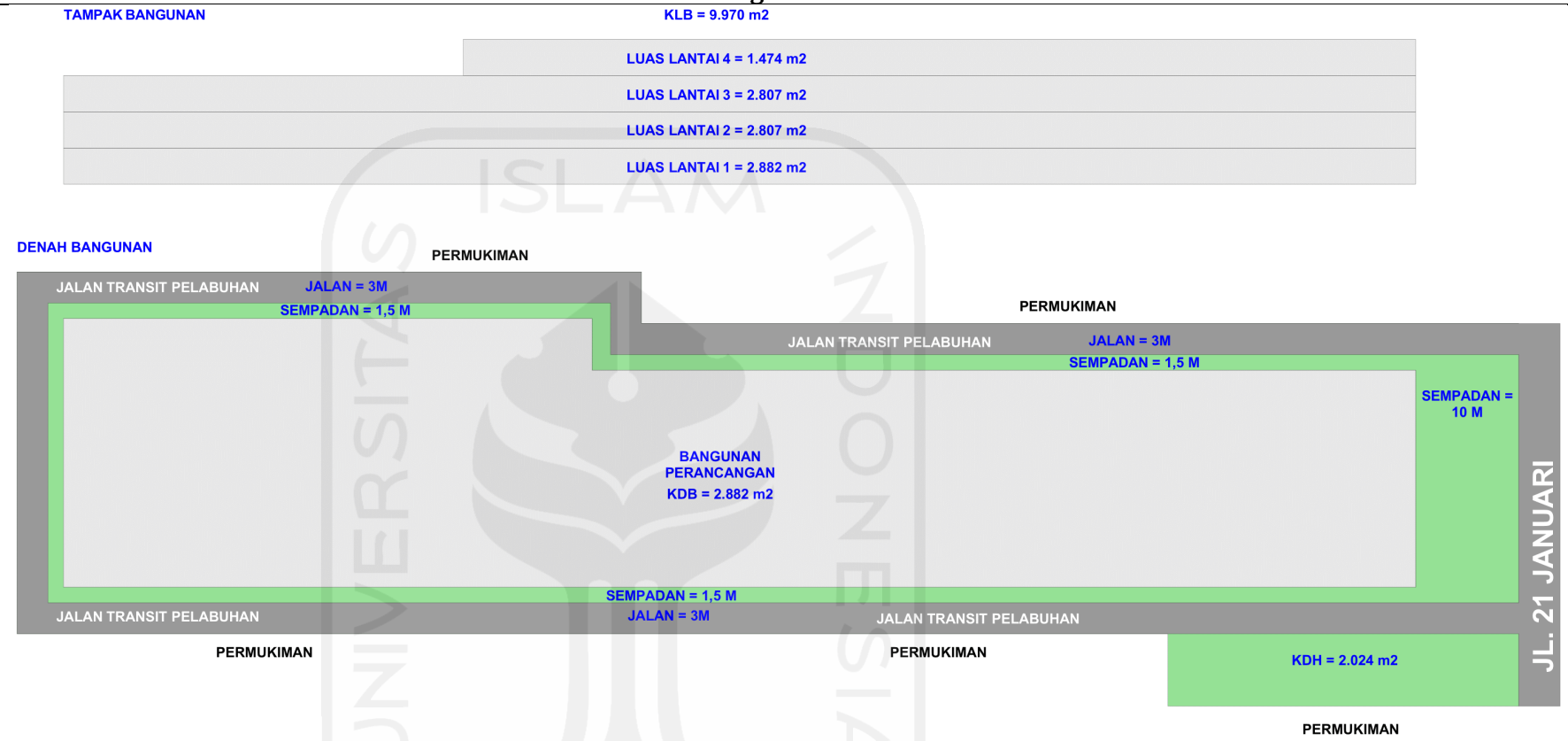
No.	Penguji	Pertanyaan	Jawaban
1.	Yulianto P. Prihatmaji, MT., Dr., IAI	1. Buktikan dan tunjukkan di dokumen dan/atau desain anda bahwa bantuan yang dirancang telah memenuhi building code and regulation setempat dan berlaku.	Bagian **5.2.1**
		2. Buktikan dan sampaikan di desain kajian atau pendekatan apa saja untuk menyelesaikan masalah desain anda.	Bagian **5.2.2**
		3. Buktikan dan perlihatkan bahwa kajian yang telah anda lakukan berpengaruh pada desain yang dihasilkan.	Bagian **5.2.2**
		4. Buktikan dan tunjukkan kriteria desain dan hasil evaluasinya telah menjawab permasalahan desain	Bagian **5.2.4**
2.	Nensi Golda Yuli, ST MT., Dr.-Ing	1. Jelaskan manfaat studi preseden pada karya yang dihasilkan.	Bagian **5.2.2**
		2. Tunjukkan hasil design input yang didapatkan dari stakeholder utama.	Bagian **5.2.3**
		3. Sampaikan analisis substansi yang telah dilakukan yang menjadi dasar proses design yang dilakukan.	Bagian **5.2.3**
		4. Jelaskan proses uji design yang dilakukan.	BAB IV bagian **4.3**
		5. Bagaimana respon desain yang telah dilakukan terkait aspek privasi dan security penghuni rusunawa?	Bagian **5.2.4**

5.2 Jawaban Evaluasi

Berikut adalah hasil jawaban dari pertanyaan **Tabel 21** yang disusun berdasarkan linearitas permasalahan dalam bentuk tabel, sebagai berikut.

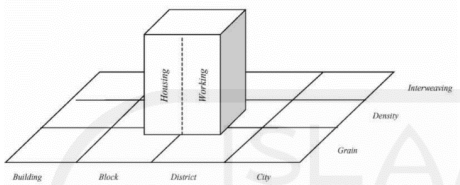
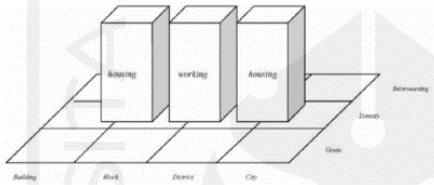
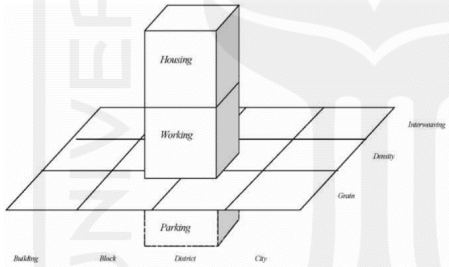
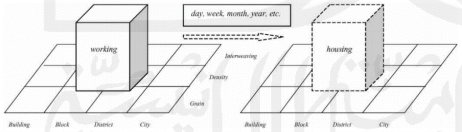
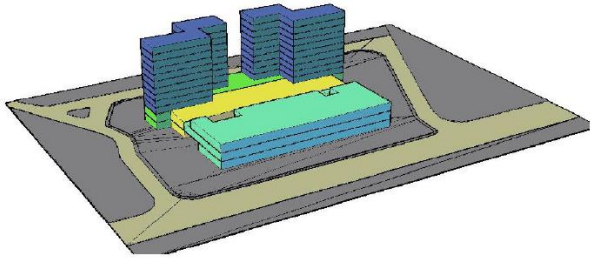
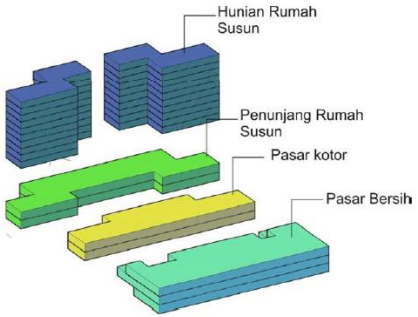
5.2.1 Building Code

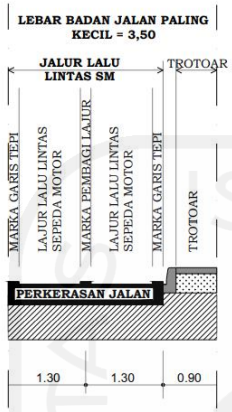
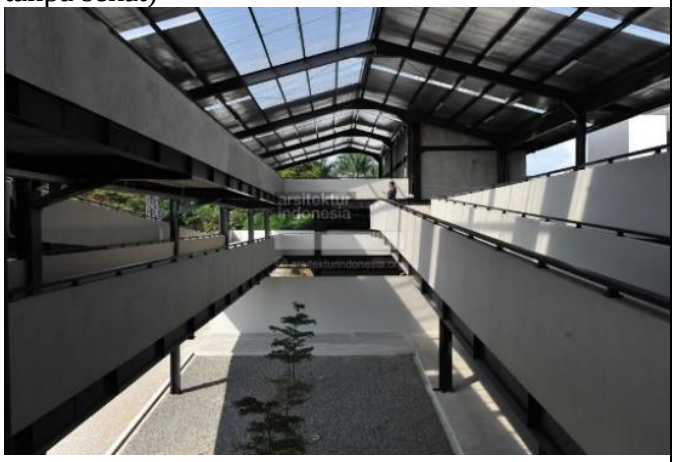
Tabel 22 Building Code. Sumber: Analisis Pribadi

Peraturan	Building Code Desain
KDB = 70% (3.434 m^2) KDH = 30 % (1.471 m^2) KLB = 2,4 (11.775 m^2) GSB Jl. 21 Januari = 10 m Jarak antar bangunan minimal = 4,5 m GSB Jl. Transit Pelabuhan = 1,5 m Lantai maksimal = 4 lantai	

5.2.2 Analisis Permasalahan

Tabel 23 *Analisis Permasalahan. Sumber: Analisis Pribadi*

Indikator	Variabel	Masalah	Teori	Solusi	Preseden
Program Mixed-use	1. Pasar Tradisional 2. Rumah Susun 3. Tempat Parkir	1. Revitalisasi pasar dan keterbatasan lahan 2. Ketidak aturan dan kekurangan lahan parkir 3. Housing back log	1. Shared premises dimension  2. Horizontal Dimension  3. Vertical Dimension  4. Time Dimension 	Mixed-use Vertical Dimension 1-3 lantai pasar dan rusun pada lantai 4.	Pasar Rumput (mixed use pasar 2 lantai dengan rusun pada lantai 3 dan seterusnya)  

Sirkulasi Mixed-use	1. Sirkulasi mobil 2. Sirkulasi motor 3. Sirkulasi pejalan kaki	1. Sirkulasi tidak sesuai aturan 2. Sirkulasi sempit 3. Sirkulasi tercampur	**JALAN KECIL LINGKUNGAN YANG MELAYANI HANYA KENDARAAN BERMOTOR RODA 2 (SEPEDA MOTOR), PADA KONDISI LAHAN YANG TERBATAS BAHU JALAN DAPAT DIPAKAI TROTOAR** **UKURAN PALING KECIL JALAN SEPEDA MOTOR** 	Mixed-use Sirkulasi Horizontal dimension berdasarkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum.	Argyle Shared Street (mixed-use pedestrian dan mobil) 
Aspirasi Stakeholder	1. Gaya bangunan 2. Revitalisasi	1. Penurunan jumlah pasar rakyat 2. Desain pasar kurang menarik 3. Terdapat rencana revitalisasi pada RTRW No.12 Tahun 2012	1. Tema Stakeholder a. Stakeholder kunci b. Stakeholder pendukung c. Stakeholder utama 	Berdasarkan aspirasi stakeholder: 1. Pintu masuk dan lantai dasar terpisah antara rusun dan pasar 2. Gaya arsitektur modern khas kalimantan 3. Lantai dasar difungsikan untuk pasar dan tempat parkir 4. Desain bangunan terbuka tanpa sekat 5. Atap clearstory untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami	Pasar Sarijadi Bandung (clearstory dan bukaan tanpa sekat) 

			2. Tema Fasad Bangunan a. Pintu Masuk b. Gaya bangunan c. Lantai dasar d. Bukaan e. Atap 3. Tema Revitalisasi Pembangunan kembali agar fungsi menjadi lebih baik. 		

Pasal 50

(1) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf c seluas kurang lebih 10.902 Ha meliputi:
a. kawasan peruntukan perumahan kepadatan tinggi;
b. kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang; dan
c. kawasan peruntukan perumahan kepadatan rendah.

(2) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
a. sebagian Kelurahan Prapatan, Kelurahan Klandasan Ulu, Kelurahan Klandasan Ilir, Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota;
b. sebagian Kelurahan Sepinggan dan Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan;
c. sebagian Kelurahan Margasari, Kelurahan Baru Tengah, Kelurahan Baru Ulu dan Kelurahan Margomulyo Kecamatan Balikpapan Barat; dan
d. sebagian Kelurahan Karang Jati, Kelurahan Karang Rejo, Kelurahan Kelurahan Gunung Sari Ulu Kecamatan Balikpapan Tengah.

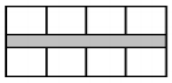
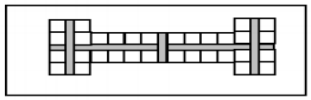
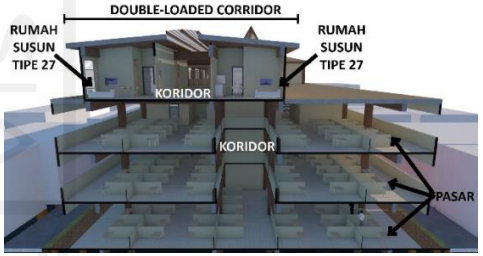
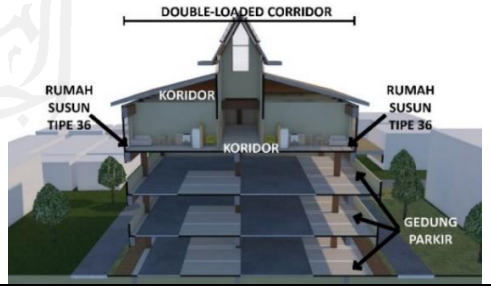
(3) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di sebagian Kelurahan Batu Ampar, Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara dan Kelurahan Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur.

(4) Kawasan peruntukan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di sebagian Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara, Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Barat, Kelurahan Lamaru dan Kelurahan Teritip Kecamatan Balikpapan Timur.

(5) Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan meliputi:
a. mengembangkan hunian vertikal di kawasan perumahan kepadatan tinggi;
b. meningkatkan kualitas lingkungan perumahan di Kecamatan Balikpapan Barat, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kecamatan Balikpapan Kota dan Kecamatan Balikpapan Timur;
c. urban Renewal Kawasan Permukiman Nelayan di sebagian Kelurahan Baru Tengah, Kelurahan Baru Ulu, Kelurahan Kariangau dan Kelurahan Manggar;
d. mengembangkan jalan tepian di kawasan permukiman nelayan di sebagian Kelurahan Baru Tengah dan Kelurahan Baru Ulu Kecamatan Balikpapan Barat, sebagian Kelurahan Klandasan Ilir dan Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, sebagian Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur.

5.2.3 Analisis Kebutuhan Ruang Berdasarkan Fungsi Bangunan

Tabel 24 *Analisis Kebutuhan Ruang Berdasarkan Fungsi Bangunan (Variabel). Sumber: Analisis Pribadi*

Indikator	Teori	Data	Respon Desain
Pasar Tradisional	1. Kapasitas pedagang 250-500 orang (Badan Standarisasi Nasional, 2015) 2. Ukuran luas lapak minimal 2 m^2 (Badan Standarisasi Nasional, 2015) dan ukuran luas lapak maksimal 4 m^2 (Dinas Perdagangan, 2021) 3. Lebar koridor minimal 1,8 m (Badan Standarisasi Nasional, 2015)	1. Lapak sebanyak 332 unit yang berjenis los dipertahankan berdasarkan stakeholder kunci (Dinas Perdagangan, 2021). 2. Input aspirasi stakeholder utama perluasan luas los dari 3 m^2 ke 4 m^2 atas izin stakeholder kunci (Dinas Perdagangan, 2021). 3. Lebar koridor dipergunakan untuk meletakkan barang dagangan	1. Mempertahankan jumlah dan jenis lapak pada pasar 2. Memperluas luas lapak menjadi 4 m^2 3. Menerapkan lebar koridor sesuai peraturan 
Rumah Susun	1. Konfigurasi Double-loaded corridor (Hartinisari, 2018)   2. Rumah susun sederhana berluas antara 18 m^2 sampai dengan 36 m^2 (Departeman Pekerjaan Umum dalam (Adisurya, 2016)) 3. Metode survei dengan penyebaran kuesioner kepada klien dan pengguna	1. KLB Peraturan = 11.775 m^2 2. Jumlah lantai peraturan maksimal = 4 lantai 3. Didapatkan dari penyebaran kuesioner yaitu: a. 17% responden menginginkan Rusun Tipe 27 b. 83% responden menginginkan Rusun Tipe 36	1. KLB Rencana = 9.970 m^2 2. Jumlah lantai rencana = 4 lantai 3. Jumlah Unit Rumah Susun = 20 (Disesuaikan berdasarkan peraturan KLB dan jumlah lantai maksimal, dan dikalikan rasio aspirasi stakeholder sehingga didapatkan: a. Rusun Tipe 27 = 17% x 20 = 4 unit b. Rusun Tipe 36 = 83% x 20 = 16 unit  

Tempat Parkir

Metode Analisis Kebutuhan Parkir

Metode yang sering digunakan untuk menentukan kebutuhan lahan parkir, yaitu:

a.Metode berdasarkan Kepemilikan Kendaraan

b.Metode berdasarkan luas lantai bangunan

c. Metode berdasarkan selisih terbesar antara kedatangan dan keberangkatan kendaraan (Tamin, 2008).

Pengertian Akumulasi

Akumulasi parkir adalah kendaraan yang berada di area parkir pada saat tertentu dihitung dengan cara menambah jumlah kendaraan yang sudah ada, dikurangi jumlah kendaraan keluar dalam interval tertentu. Maka dapat menggunakan persamaan:

•Akumulasi = Ei – Ex + X

dengan:

•Ei = Entry (kendaraan masuk lokasi)

•Ex = Exit (kendaraan keluar lokasi)

•X = kendaraan yang sudah parkir (Risdiyanto, 2014).

Kebutuhan Parkir Pasar dan Transit Pelabuhan

Jenis Kendaraan	Total Akumulasi Parkir Sehari	Kesimpulan
Mobil	Akumulasi Parkir mobil milik Pasar + Akumulasi Parkir mobil milik Dishub = 46 + 39	85
Motor	Dengan menggunakan index pasar Pandansari (1,7) maka prediksi parkir motor di Pasar Kampung Baru Tengah adalah 85 x 1,7	145

Dengan mengacu pada preseden pada pasar terdekat dari lokasi Pasar Kampung Baru Tengah yaitu Pasar Pandansari yang memiliki kapasitas parkir yaitu:

1. Mobil : 35 mobil
2. Motor : 60 motor

Jadi diketahui bahwa index parkir motor dan mobil = 60:35 = 1,7

Kebutuhan Parkir Rumah Susun

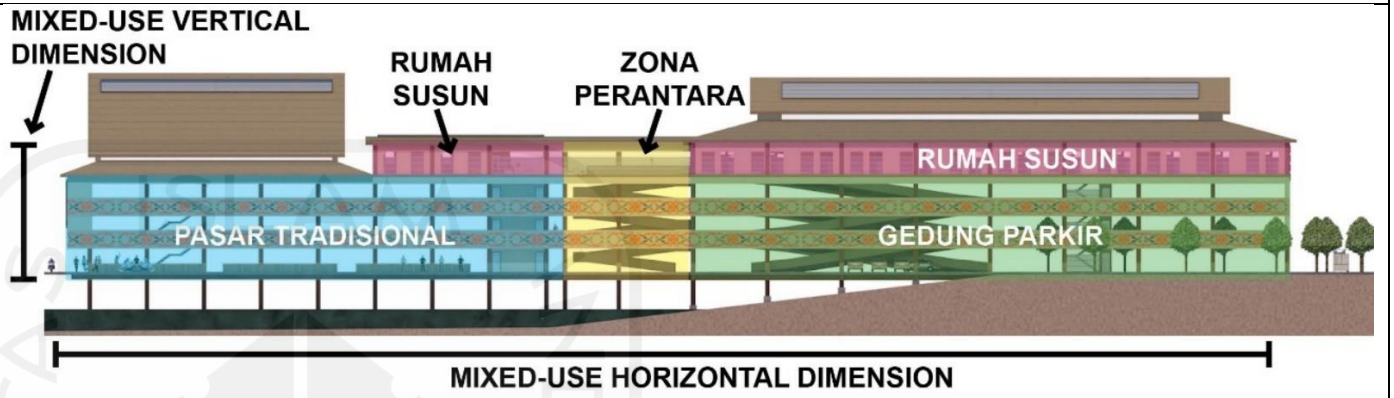
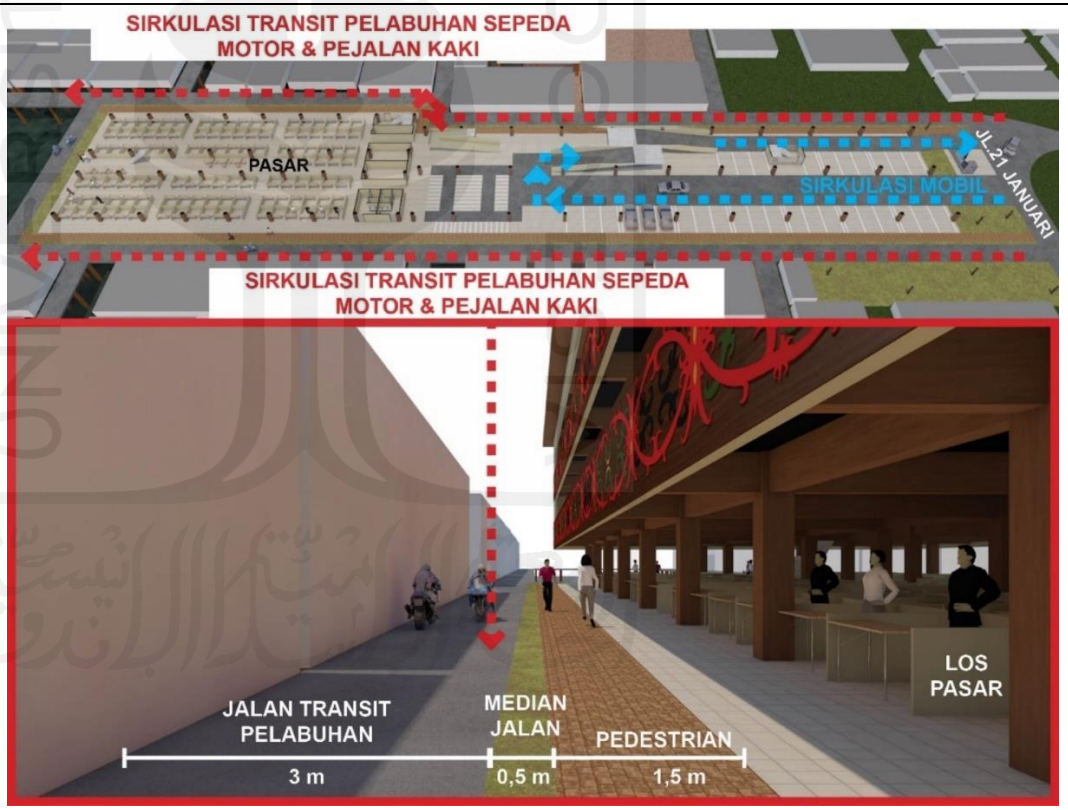
Jenis Kendaraan	Kebutuhan Parkir Rumah Susun	Jumlah Rencana Rumah Susun	Perhitungan	Kesimpulan
Motor	1 unit rumah susun disediakan 1 petak sepeda motor	20	20 x 1	20

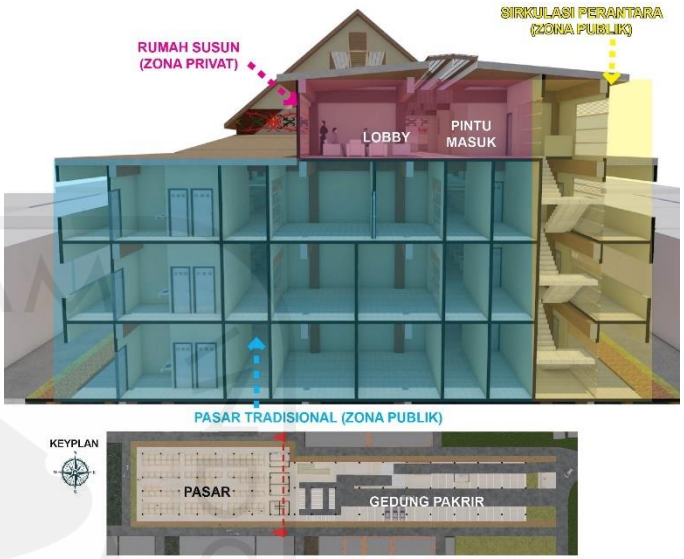
Kebutuhan Parkir Total Perancangan

Jenis Kendaraan	Kebutuhan Parkir Pasar dan Transit Pelabuhan	Kebutuhan Parkir Rumah Susun	Kesimpulan
Mobil	85	0	85
Motor	145	20	165

5.2.4 Hasil Perancangan

Tabel 25 Hasil Perancangan. Sumber: Analisis Pribadi

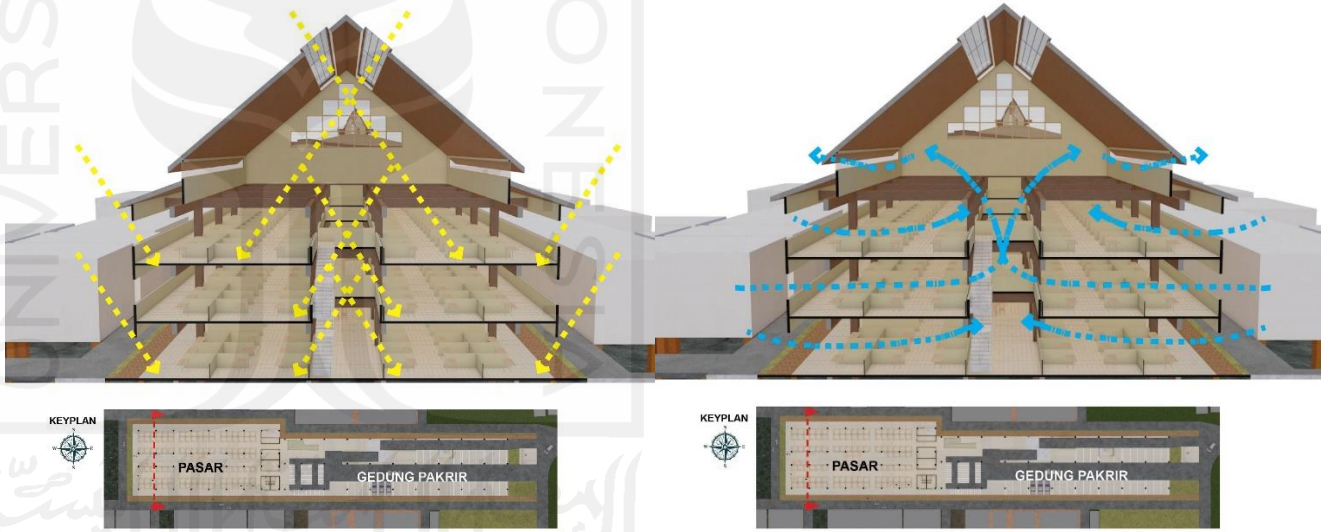
Indikator	Solusi	Pembuktian
Program Mixed-use	Penerapan konsep Mixed-use Vertical dan Horizontal Dimension. Mixed-use vertical antara pasar tradisional pada 1-3 dan rumah susun lantai 4. Mixed-use vertical antara gedung parkir pada lantai 1-3 dan rumah susun pada lantai 4. Mixed-use vertical tersebut disusun dengan konsep mixed-use horizontal dimension.	
Sirkulasi Mixed-use	Mixed-use Sirkulasi Horizontal dimension antara pengendara sepeda motor dan pejalan kaki. Dan juga menyediakan median antara kedua pengguna, serta lebar jalan yang cukup untuk masing-masing fungsi.	

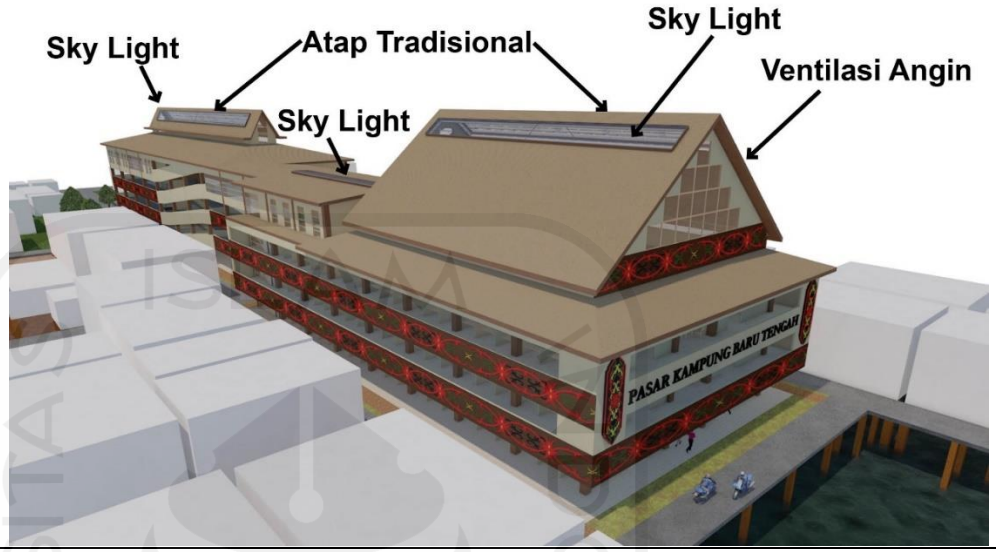
Aspirasi Stakeholder	Berdasarkan aspirasi stakeholder kunci, pendukung dan utama: 1. Pintu masuk dan lantai dasar terpisah antara rusun dan pasar sebagai respon desain terhadap privasi dan keamanan bangunan 2. Gaya arsitektur modern khas kalimantan 3. Lantai dasar difungsikan untuk pasar dan tempat parkir 4. Desain bangunan terbuka tanpa sekat 5. Atap clearstory untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami	1. Pintu masuk dan lantai dasar terpisah antara rusun dan pasar sebagai respon desain terhadap privasi dan keamanan bangunan  2. Gaya bangunan modern dan berciri khas kalimantan dengan ornamen ukiran dan tameng dayak  

3. Lantai dasar difungsikan untuk pasar dan tempat parkir



4. Desain bangunan terbuka tanpa sekat



		5. Atap clearstory untuk memasukkan pencahayaan dan penghawaan alami 

DAFTAR PUSTAKA

Aa, A. (2016). *Hmmm...Retribusi Pelabuhan Kampung Baru Hanya Rp94 juta/Tahun - IniBalikpapan.Com*. https://www.inibalikpapan.com/hmmm-retribusi-pelabuhan-kampung-baru-hanya-rp94-jutatahun/

abc7chicago.com. (2016). *New shared street on stretch of Argyle opens in Uptown - ABC7 Chicago*. https://abc7chicago.com/shared-street-chicago-argyle-traffic/1591666/

Adisurya, S. I. (2016). *KAJIAN BESARAN RUANG PADA UNIT RUMAH SUSUN DI JAKARTA, Studi Kasus: Rusun Tebet, Rusun Tanah Abang dan Rusunami Kalibata*. https://core.ac.uk/download/pdf/267899446.pdf

arsitektur indonesia. (n.d.). *Pasar Sarijadi - Arsitektur Indonesia*. Retrieved April 10, 2021, from http://www.arsitekturindonesia.org/arsip/proyek/detail?oid=16

Badan Standarisasi Nasional. (2015). *Pasar rakyat SNI 8152:2015*. https://docplayer.info/36912386-Pasar-rakyat-sni-8152-2015.html

Bappeda Kota Balikpapan. (2012a). | *RTRW KOTA BALIKPAPAN*. http://bappeda.balikpapan.go.id/content/71/rtrw

Bappeda Kota Balikpapan. (2012b). *PERATURAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN NOMOR 12 TAHUN 2012*. http://bappeda.balikpapan.go.id/assets/filedownload/PERDA_NOMOR_12_Tahun_2012_RTRW_KOTA_BALIKPAPAN_2012_-_2032.pdf

Bentuk dan Jenis Atap Rumah | Pengadaan (Eprocurement). (n.d.). Retrieved April 11, 2021, from https://www.pengadaan.web.id/2020/07/bentuk-dan-jenis-atap-rumah.html

BPS Kota Balikpapan. (2020). *Kota Balikpapan Dalam Angka 2020*. https://balikpapankota.bps.go.id/publication/2020/04/27/9527d161a8abb3b602ea6a0f/kota-balikpapan-dalam-angka-2020.html

Complete Communities Toolbox. (n.d.-a). *Mixed-Use Development | Planning for Complete Communities in Delaware*. Retrieved April 9, 2021, from https://www.completecommunitiesde.org/planning/landuse/mixed-use-development/

Complete Communities Toolbox. (n.d.-b). *Transit-Oriented Development | Planning for Complete Communities in Delaware*. Retrieved April 9, 2021, from https://www.completecommunitiesde.org/planning/complete-streets/tod/

Departemen Perhubungan. (1996). *Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir*. https://www.andalalindkijakarta.com/file/12_272_PEDOMAN_TEKNIS_FASILITAS_PARKIR.pdf

Direktorat Bina Penataan Pembangunan. (2010). *Permen PU No. 18 Tahun 2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan :: Edoc :: Direktorat Bina Penataan Bangunan*. http://ciptakarya.pu.go.id/pbl/index.php/preview/50/permen-pu-no-18-tahun-2010-tentang-pedoman-revitalisasi-kawasan

Hartinisari, I. (2018). *Perancangan Rumah Susun menggunakan Multi Modul*. https://simantu.pu.go.id/epel/edok/9e767_Perancangan_Rusun_menggunakan_Multi_Modul.pdf

Hoppenbrouwer, E., & Louw, E. (2005). Mixed-use Development: Theory and Practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies, 13*, 967–983. https://doi.org/10.1080/09654310500242048

Ibnuismail. (2020). *Apa itu Stakeholder? Ini pengertian, Jenis, dan Peran Stakeholder*

Dalam Perusahaan - Accurate Online. https://accurate.id/bisnis-ukm/apa-itu-stakeholder/

KBBI. (n.d.-a). *Arti kata pasar - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*. Retrieved April 10, 2021, from https://kbbi.web.id/pasar

KBBI. (n.d.-b). *Arti kata tradisional - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*. Retrieved April 10, 2021, from https://kbbi.web.id/tradisional

Kelana, J. (2015). *PASAR APUNG | BALIKPAPAN | KALIMANTAN TIMUR*. http://budisusilo85.blogspot.com/2015/01/pasar-apung-balikpapan-kalimantan-timur.html

Kementrian Perdagangan. (2017). *2017, No Indonesia Tahun 1962 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2387); 2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang - PDF Download Gratis*. https://docplayer.info/70775369-2017-no-indonesia-tahun-1962-nomor-10-tambahan-lembaran-negara-republik-indonesia-nomor-2387-2-undang-undang-nomor-17-tahun-2003-tentang.html

Krier, R. (1983). *"Elements of Architecture" by ROB KRIER | Architect & Sculptor*. https://robkrier.de/elements-of-architecture.php#page-001

Lawi, G. F. K. (2019). *Proyek Coastal Road Alternatif Pemenuhan Kebutuhan Rumah di Balikpapan*. https://kalimantan.bisnis.com/read/20190219/408/890707/proyek-coastal-road-alternatif-pemenuhan-kebutuhan-rumah-di-balikpapan

Levitt, L, R., & Schwanke, D. (2003). *Mixed-use Development Handbook* (2nd ed). Urban Land Institute. https://catalog.princeton.edu/catalog/5571579

Malist, M. (2018). *Pasar Terapung Kampung Baru Tengah - Google Maps*. https://www.google.com/maps/place/Pasar+Terapung+Kampung+Baru+Tengah/@-1.2318665,116.8125901,3a,87.6y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipNfhRmMNvexL-PsIzbhpIvLM8JdpmoTgKXUYDIm!2e10!3e12!6shttps:%2F%2Flh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipNfhRmMNvexL-PsIzbhpIvL

Menteri Negara Perumahan Rakyat. (2007). *Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi*. https://jdih.mkri.id/mg58ufsc89hrsg/Permenpera_05_2007.pdf

Menteri Pekerjaan Umum. (2007). *PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA BERTINGKAT TINGGI*. http://nawasis.org/portal/download/digilib/466-PermenPU_2007_05.pdf

Menteri Pekerjaan Umum. (2011). *LAMPIRAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM*. https://keselamatanjalan.files.wordpress.com/2016/10/lampiran-permen-pu-no-19-2011-persyaratan-teknik-jalan1.pdf

Muktiadi, A. R. (2014). *REVITALISASI PASAR RUMPUT DENGAN KONSEP MODERN DAN FASILITAS RUMAH SUSUN Topik: Arsitektur Modern.* https://docplayer.info/111847128-Revitalisasi-pasar-rumput-dengan-konsep-modern-dan-fasilitas-rumah-susun-topik-arsitektur-modern-andi-rosta-muktiadi.html

Muzzayana, S. (2017). *Mengapa Pemerintah Perlu Mencanangkan "Hari Pasar Rakyat Nasional" Halaman all - Kompasiana.com*. https://www.kompasiana.com/muzaa/588b4c28339373ed12f2b563/mengapa-pemerintah-perlu-mencanangkan-hari-pasar-rakyat-nasional?page=all

Neufert, E. (2002). *Data arsitek jilid 2*. https://www.slideshare.net/romend08/data-

arsitek-jilid-2
Pasar Terapung Kampung Baru Tengah - Google Maps. (n.d.). Retrieved April 9, 2021, from https://www.google.com/maps/place/Pasar+Terapung+Kampung+Baru+Tengah/@-1.2319414,116.811888,257m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xe24686ae76658a5b!8m2!3d-1.2318953!4d116.8124996
Prabowo, D. (2019). *Rusunawa Pasar Rumput Diresmikan Agustus 2019*. https://properti.kompas.com/read/2019/07/04/153000221/rusunawa-pasar-rumput-diresmikan-agustus-2019
Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). (2016). *Rencana Penataan Lingkungan Permukiman (RPLP) Kelurahan Baru Tengah Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Tahun 2016-2021*.
Risdiyanto. (2014). *Rekayasa dan Manajemen Lalu Lintas*. LeutikaPrio. https://www.researchgate.net/profile/Risdiyanto-Risdiyanto/publication/322222507_Rekayasa_dan_Manajemen_Lalu_lintas_Teori_dan_Aplikasi/links/5a61b560a6fdccb61c5039e7/Rekayasa-dan-Manajemen-Lalu-lintas-Teori-dan-Aplikasi.pdf
Sandhika, R. R. (2020). *PERANCANGAN RUMAH SUSUN YANG TERINTEGRASI DENGAN PASAR PATUK DI YOGYAKARTA BERDASARKAN ASPIRASI STAKEHOLDERS*.
site design group ltd. (n.d.). *Argyle Shared Street Streetscape*. Retrieved April 29, 2021, from https://www.site-design.com/argyle-streetscape/
Sumargo, S. (2003). *Pembentukkan Ruang Transisis Publik-Privat pada Apartemen di dalam Kawasan Mixed-Use*. http://e-journal.uajy.ac.id/13835/3/TA147482.pdf
Tamin, O. Z. (2008). *Perencanaan, Pemodelan, & Rekayasa Transportasi: Teori, Contoh Soal, dan Aplikasi*. ITB PRESS. https://www.itbpress.itb.ac.id/shop/perencanaan-pemodelan-rekayasa-transportasi-teori-contoh-soal-dan-aplikasi/

DAFTAR PUSTAKA WAWANCARA

Islamiawan. (2021, April 5). Wawancara dengan staff Dinas Perhubungan. (A. A. Arham, Interviewer)
J., R. (2020, November 26). Wawancara dengan pengawas Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan. (A. A. Arham, Interviewer)
Normaniah. (2020, September 30). Wawancara dengan Kepala UPT Pasar Wilayah 1 Kota Balikpapan. (A. A. Arham, Interviewer)
Rachman, A. (2020, October 24). Wawancara dengan Kepala Dinas Perdagangan. (A. A. Arham, Interviewer)