PROYEK AKHIR SARJANA

PERANCANGAN RUMAH SUSUN YANG TERINTEGRASI DENGAN PASAR PATUK DI YOGYAKARTA BERDASARKAN ASPIRASI *STAKEHOLDERS*

Disusun oleh:

RENDY RIAN SANDHIKA

16512019

Dosen Pembimbing

Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D.

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

PROYEK AKHIR SARJANA

PERANCANGAN RUMAH SUSUN YANG TERINTEGRASI DENGAN PASAR PATUK DI YOGYAKARTA BERDASARKAN ASPIRASI *STAKEHOLDERS*

Disusun oleh:

RENDY RIAN SANDHIKA

16512019

Dosen Pembimbing

Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D.

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

BACHELOR FINAL PROJECT

DESIGN OF INTEGRATED FLAT HOUSE WITH PATUK MARKET IN YOGYAKARTA BASED ON STAKEHOLDER ASPIRATION

Arranged by:

RENDY RIAN SANDHIKA

16512019

Supervisor:

Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D.

DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING

ISLAMIC UNIVERSITY OF INDONESIA

2020

LEMBAR PENGESAHAN

Proyek Akhir Sarjana yang berjudul:
Bachelor Final project entitled:

Perancangan Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan Aspirasi *Stakeholders*

Design of Integrated Flat House with Patuk Market in Yogyakarta based on Stakeholders Aspiration

Nama Lengkap Mahasiswa : **Rendy Rian Sandhika**
Student's Full Name

Nomor Mahasiswa : **16 512 019**
Student Identification Number

Telah diuji dan disetujui pada : **Yogyakarta, 10 Juli 2020**
Has been evaluated and agreed on *Yogyakarta, July* 10^{th} *2020*

Pembimbing	**Penguji**
Supervisor	*Jury*
Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.	Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM. IAI.

Diketahui oleh :
Acknowledged by

Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur
Head of Architecture Undergraduate Program

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM. IAI.

CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Berikut ini adalah penilaian buku laporan proyek akhir sarjana:

Nama Mahasiswa : Rendy Rian Sandhika

Nomor Mahasiswa : 16512019

Judul Tugas Akhir : Perancangan Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan Aspirasi Stakeholders

Kualitas buku laporan akhir: sedang*) baik*) sangat baik*)

Sehingga,

Direkomendasikan *) Tidak direkomendasikan*)

Untuk menjadi acuan produk tugas akhir

Yogyakarta, 22 Juli 2019

Dosen Pembimbing

Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas keberlimpahan rahmat, karunia, dan kuasa-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Proyek Akhir Sarjana dengan judul "Perencanaan Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan Aspirasi *Stakeholders*". Serta shalawat dan salam penulis sampaikan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari adanya banyak bantuan dan motivasi yang diberikan dari berbagai pihak dalam proses penelitian dan penyusunan Proyek Akhir Sarjana ini, baik secara materi maupun non materi. Karena itu penulis ingin menyampaikan penghargaan yang sebesar-besarnya beserta ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang selalu memberi karunia, petunjuk serta kemudahan di setiap proses penelitian maupun penyusunan hasil Proyek Akhir Sarjana, sehingga penulis dapat menyelesaikannya.
2. Bapak dan Ibu saya beserta keluarga yang telah memberikan dukungan dengan tidak henti-hentinya memberikan rasa semangat dan doa agar penelitian ini selesai dengan rasa rendah hati, syukur dan penuh ketabahan.
3. Bapak. Ir. Suparwoko, MURP., Ph. D. selaku dosen pembimbing dan memiliki peran penting baik dalam penelitian maupun penyusunan Proyek Akhir Sarjana ini yang dengan segala kesabaran dan keikhlasannya telah memberikan bimbingan, masukan-masukan, serta ilmu kepada penulis.
4. Bapak Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM. IAI. Selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan-masukan, kritik, dan saran kepada penulis sehingga penulisan Proyek Akhir Sarjana ini dapat menjadi lebih baik lagi.
5. Dinas Perindustrian dan Perdagangan yang telah memberikan izin melakukan observasi beserta Pihak-pihak pemegang kepentingan yang ada di Pasar Patuk, Bapak Kabul Priyana selaku lurah Pasar Patuk beserta jajaran staff yang telah memberikan informasi beserta fakta seputar Pasar Patuk, dan juga kepada Pak Sugeng selaku ketua Paguyuban Pedagang dan beserta Keluarga Besar

Pedagang Pasar Patuk dalam Paguyuban “Rukun Agawe Santoso”. Selain itu, juga kepada masyarakat Yogyakarta beserta teman-teman yang ada di berbagai daerah, dan telah meluangkan waktunya untuk memberikan tanggapan dan respon terhadap penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan laporan Proyek Akhir Sarjana ini jauh dari kata sempurna, baik dari segi Bahasa, penyusunan, maupun penulisan oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna menjadi bekal pengalaman bagi penulis untuk lebih baik lagi di masa yang akan datang. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi semuanya.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

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, 29 Juni 2020



Rendy Rian Sandhika

PERANCANGAN RUMAH SUSUN YANG TERINTEGRASI DENGAN PASAR PATUK DI YOGYAKARTA BERDASARKAN ASPIRASI STAKEHOLDERS

Disusun oleh:
Rendy Rian Sandhika - 16512019
Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Islam Indonesia
Email : 16512019@students.uii.ac.id

ABSTRAK

Rumah susun adalah suatu bangunan yang dirancang pada kondisi lingkungan tertentu, yang distrukturkan secara horizontal maupun vertikal dengan pertimbangan ruang yang fungsional, serta terbagi atas ruang yang dapat dimiliki dan digunakan secara bersamaan. Rumah susun hadir untuk menyelesaikan permasalahan terkait kepadatan penduduk yang tinggi serta minimnya lahan yang tersedia di Kota Yogyakarta. Sementara, masyarakat menengah ke bawah, selain menghadapi kesulitan akan kepemilikan sebuah hunian, juga menghadapi permasalahan pertumbuhan ekonomi yang mempengaruhi kesejahteraan setiap individunya. Salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Kota Yogyakarta saat ini yaitu Pasar Patuk yang kini mengalami penurunan daya saing dengan adanya pasar modern. Untuk mencapai terciptanya sebuah rumah susun yang mendukung peningkatan pertumbuhan perekonomian di Kota Yogyakarta, dilakukan implementasi berupa penerapan mixed-use building berdasarkan aspirasi Stake Holder. Tujuan dari penerapan konsep mixed-use building ini bertujuan untuk mengintegrasikan antara Rumah susun dengan Pasar Tradisional Patuk. Sehingga kebutuhan akan kepemilikan rumah/hunian dapat terpenuhi dengan didukung penerapan konsep arsitektur modern, untuk memberikan daya tarik pada fasad bangunan terutama pada pasar, serta menerapkan aturan mengenai bantuan pembiayaan dari Pemerintah terkait rumah susun dan prasarana, sarana, dan utilitas.

Kata kunci: rumah susun, pasar patuk, stakeholder, mixed-use

DESIGN OF INTEGRATED FLAT HOUSE WITH PATUK MARKET IN YOGYAKARTA BASED ON STAKEHOLDER ASPIRATION

Arranged by:
Rendy Rian Sandhika - 16512019
Department of Architecture, Faculty of Civil engineering and planning,
Islamic University of Indonesia
Email : 16512019@students.uii.ac.id

ABSTRACT

Flats are buildings that are designed in certain environmental conditions, which are structured horizontally or vertically with consideration of functional space, and are divided into spaces that can be owned and used simultaneously. Flats are here to solve problems related to high population density and the lack of available land in the city of Yogyakarta. Meanwhile, middle to lower class society, in addition to facing difficulties in ownership of a dwelling, also faces economic growth issues that affect the welfare of each individual. One of the centers of economic growth in the city of Yogyakarta today is Patuk Market which is now experiencing a decline in competitiveness with the modern market. To achieve the creation of an apartment building that supports increased economic growth in the city of Yogyakarta, an implementation is carried out in the form of a mixed-use building based on the aspirations of the Stake Holder. The purpose of applying the mixed-use building concept is to integrate the Flats with the Patuk Traditional Market. So that the need for home / residential ownership can be met by supported by the application of modern architectural concepts, to provide attractiveness to the building facades, especially in the market, as well as to apply rules regarding financial assistance from the Government related to flats and infrastructure, facilities, and utilities.

Keywords: rumah susun, pasar patuk, stakeholder, mixed-use

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN iv
CATATAN DOSEN PEMBIMBING v
KATA PENGANTAR vi
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA viii
ABSTRAK (Bahasa Indonesia) ix
ABSTRACT (*English)* x
DAFTAR ISI xi
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Judul 1
1.1.1 Rumah Susun 1
1.1.2 Pasar Patuk 1
1.1.3 *Stakeholders* 2
1.1.4 Kota Yogyakarta 2
1.2 Latar Belakang 3
1.2.1 Fungsi Proyek 5
1.2.2 Konteks Lokasi 6
1.3 Peta Konflik 9
1.3.1 Peta Persoalan 9
1.3.2 Kerangka Berpikir 10
1.4 Rumusan Masalah 11
1.4.1 Permasalahan Umum 11
1.4.2 Permasalahan Khusus 11
1.5 Tujuan dan Sasaran 11
1.5.1 Tujuan 11
1.5.2 Sasaran 11
1.5.3 Manfaat 11
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah 12
1.6.1 Ruang Lingkup 12
1.6.2 Batasan Masalah 12

1.6.3 Sistematika Penulisan 12
BAB II KAJIAN PUSTAKA 14
2.1 State of the Art 14
2.2 Kajian Konteks 16
2.2.1 Data Klien dan Pengguna 16
2.2.2 Data Pasar Patuk 19
2.2.3 Status Lahan 20
2.2.4 Data ukuran lahan dan bangunan 22
2.2.5 Peraturan Bangunan 23
2.3 *Stakeholders* 25
2.3.1 Definisi *Stakeholders* 25
2.3.2 Komponen *Stakeholders* 25
2.3.3 Unsur *Stakeholders* 26
2.3.4 Fungsi *Stakeholders* 28
2.4 *Mixed-use* Building 28
2.4.1 Definisi *Mixed-use* 28
2.4.2 Karakteristik *Mixed-use* 29
2.4.3 Model penempatan fungsi *mixed-use* 30
2.4.4 Konfigurasi bangunan 32
2.4.5 Tinjauan Fungsional 34
2.5 Rumah Susun 36
2.5.1 Definisi Rumah Susun 36
2.5.2 Tujuan Rumah Susun 36
2.5.3 Jenis Rumah Susun 37
2.5.4 Bentuk Massa Rumah Susun 38
2.5.5 Kebutuhan Ruang Rumah Susun 39
2.5.6 Ketentuan Teknis Tata Bangunan 39
2.6 Pasar 44
2.6.1 Definisi Pasar 44
2.6.2 Klasifikasi Pasar 45
2.6.3 Persyaratan Pasar Rakyat 45

2.6.4 Tinjauan Tata Ruang Pasar 47
2.6.5 Ruang Terpinggirkan 47
2.7 Fasad Bangunan 49
2.7.1 Definisi Fasad 49
2.7.2 Komponen Fasad 50
2.8 Bantuan Pembiayaan Pembangunan Rumah susun serta Prasarana, sarana dan utilitas 52
2.9 Preseden 53
2.9.1 Rusunawa Pasar Rumput Jakarta 53
2.9.2 *Stakeholder* Rusunawa Pasar Rumput 55
2.9.3 Konsep *Mixed-use* Rusunawa Pasar Rumput 55
2.9.4 Bantuan Pembiayaan pembangunan Rusunawa Pasar Rumput ... 56
2.9.5 Perspektif Rusunawa Pasar Rumput 56
2.9.6 Ostermalm's Temporary Market Hall 58
BAB III METODOLOGI 60
3.1 Pengumpulan Data 60
3.1.1 Data yang dicari 60
3.1.2 Metode pengumpulan data 60
3.2 Populasi 61
3.3 Sampel 61
3.4 Teknik Pengambilan Sampling 62
3.5 Alat dan Bahan 62
3.6 Metode analisis 62
3.7 Metode Pengujian 63
3.8 Tabel Indikator, variabel dan tolak ukur perancangan 64
BAB IV KONDISI LOKASI DAN PERMASALAHAN 68
4.1 Kondisi Kawasan dan Bangunan eksisting 68
4.1.1 Kondisi Kawasan 68
4.1.2 Bangunan Eksisting 69
4.2 Identifikasi *Mixed-use Building* dengan kondisi faktual 71
4.3 Identifikasi Fasad pada bangunan dengan kondisi faktual 73

4.4 Identifikasi Bantuan Pembiayaan bangunan Rumah susun pada kondisi faktual 74
BAB V ANALISIS POTENSI DAN PERMASALAHAN 75
5.1 Analisis Konteks Site 75
5.1.1 Klien dan Pengguna 75
5.1.2 Aktivitas Klien dan Pengguna 76
5.1.3 Analisis Pasar Patuk 80
5.1.4 Analisis Status Lahan 82
5.1.5 Analisis ukuran lahan dan bangunan 83
5.1.6 Peraturan Bangunan 84
5.2 Analisis Tema Perancangan 86
5.2.1 Fungsi *Mixed-use* 86
5.2.2 Penempatan Fungsi *Mixed-use* 88
5.3 Analisis Konsep dan Fungsi bangunan 89
5.3.1 Analisis Tapak 89
5.4 Analisis Aspirasi *Stakeholders* 94
5.4.1 Kebutuhan Modul Ruang Dagang 94
5.4.2 Kebutuhan Fasilitas pada Pasar 98
5.4.3 Kebutuhan Unit Hunian Rumah susun 101
5.4.4 Modul unit hunian 104
5.4.5 Fasilitas rumah susun 107
5.5 Analisis Program Ruang 110
5.6 Analisis Karakter Bangunan 119
5.7 Analisis Fasad pada Bangunan 120
5.7.1 Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (*Entrance and Portal)* 121
5.7.2 Analisis Ornamen (*Arcades*) 123
5.7.3 Analisis Lantai Dasar (*Ground-Floor*) 124
5.7.4 Analisis Bukaan (*Bay-windows, Balconies, and Loggias*) 125
5.7.5 Analisis Atap (*Roof and Attic Storey*) 127
5.8 Analisis Bantuan Pembiayaan pada Rumah susun 129
5.9 Analisis Harga unit pada Rumah susun 135

5.9.1 Satuan Harga unit rumah susun berdasarkan harga sewa 135
5.9.2 Satuan Harga unit Rumah susun berdasarkan harga jual..... 144
BAB VI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN..... 149
6.1 Perencanaan Tapak..... 149
6.1.1 Sirkulasi *Site plan* 149
6.1.2 Konsep *Site plan* 151
6.2 Perencanaan Tata Ruang 152
6.3 Perencanaan Selubung Bangunan 155
6.4 Rancangan Interior Bangunan..... 157
6.5 Perencanaan Sistem Struktur..... 161
6.6 Perencanaan Utilitas Bangunan..... 162
6.7 Perencanaan difabel dan keselamatan Bangunan..... 164
6.8 Perencanaan detail arsitektural khusus..... 166
6.9 Rencana Pembiayaan Rumah susun..... 167
6.10 Uji Desain..... 169
BAB VII HASIL PERANCANGAN..... 178
7.1 Property size, KDB, KLB 178
7.2 Program Ruang..... 179
7.3 Rancangan kawasan tapak..... 180
7.4 Rancangan bangunan..... 181
7.5 Rancangan selubung bangunan 184
7.6 Rancangan interior bangunan..... 185
7.7 Rancangan sistem struktur 186
7.8 Rancangan sistem utilitas..... 187
7.9 Rancangan sistem akses diffable dan keselamatan bangunan..... 189
7.10 Rancangan detail arsitektural khusus 190

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Struktur Organisasi Paguyuban Keluarga besar "Rukun Agawe Santoso" di Pasar Patuk Yogyakarta 17
Tabel 2 Informasi data Pasar Patuk 19
Tabel 3 Ketentuan Aturan Bangunan 24
Tabel 4 Perhitungan regulasi pada lokasi site 25
Tabel 5 Jenis Rumah Susun 37
Tabel 6 Ketentuan Bangunan Rusunawa Pasar Rumput, Jakarta Selatan 55
Tabel 7 Diagram metode pengujian desain 63
Tabel 8 Indikator, Variabel, dan Tolak ukur sasaran 1 65
Tabel 9 Tabel Indikator, Variabel, dan Tolak Ukur Sasaran 2 66
Tabel 10 Indikator, Variabel, dan Tolak Ukur sasaran 3 67
Tabel 11 Ragam Aktivitas berdasarkan ruang Rumah susun 79
Tabel 12 Informasi data Pasar Patuk 80
Tabel 13 Jenis Ruang Dagang di Pasar Patuk 81
Tabel 14 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan 83
Tabel 15 Ketentuan Aturan Bangunan 85
Tabel 16 Rekapitulasi Aspirasi modul ruang dagang Pasar 94
Tabel 17 Jumlah Ruang Dagang pada Pasar Patuk dengan perbandingan 1:2:3 .. 95
Tabel 18 Aspirasi Fasilitas pada Pasar 98
Table 19 Aspirasi terhadap Pedagang di sekitar pasar 100
Tabel 20 Penghuni yang diinginkan berdasarkan Aspirasi Stakeholders 101
Tabel 21 Rekapitulasi aspirasi Stakeholders terhadap luasan unit hunian 102
Tabel 22 Penentuan unit hunian rumah susun 102
Tabel 23 Aspirasi Stakeholders terhadap calon penghuni rumah susun 103
Tabel 24 Jumlah unit hunian Rumah susun 104
Tabel 25 Aspirasi Stakeholders terhadap fasilitas rumah susun 107
Tabel 26 Perencanaan Ruang Pasar Patuk berdasarkan Kegiatan 110
Tabel 27 Ruang Rumah Susun berdasarkan Kegiatan 112
Tabel 28 Kebutuhan Ruang Pasar 113

Tabel 29 Kebutuhan Ruang Rumah susun 114
Tabel 30 Kebutuhan Ruang Servis Bangunan 115
Tabel 31 Besaran Ruang Mixed-use Pasar Patuk 116
Tabel 32 Besaran Ruang Rumah susun 116
Tabel 33 Besaran Ruang Service 117
Tabel 34 Rekapitulasi Besaran Ruang 117
Tabel 35 Aspirasi Stakeholders terhadap Karakter bangunan 119
Tabel 36 Aspirasi Stakeholders terhadap Pintu masuk dan gerbang 121
Tabel 37 Aspirasi Stakeholders terhadap Ornamen 123
Tabel 38 Aspirasi Stakeholders terhadap lantai dasar bangunan 124
Tabel 39 Aspirasi Stakeholders terhadap Bukaan 126
Tabel 40 Aspirasi Stakeholders terhadap Perencanaan Atap bangunan 127
Tabel 41 Persyaratan Lokasi 129
Tabel 42 Persyaratan Tanah 130
Tabel 43 Persyaratan PSU 131
Tabel 44 Ketentuan Teknis PSU dengan perencanaan 133
Tabel 45 Analisa Harga Cor Lantai Ramp K.175 133
Tabel 46 Biaya Per meter pembangunan dengan tiga kualitas 134
Tabel 47 Aspirasi terhadap harga unit 135
Tabel 48 Dasar Perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif 136
Tabel 49 Struktur Tarif Sewa 137
Tabel 50 Dasar Perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif pada Perencanaan 137
Tabel 51 Struktur Tarif Sewa pada Perencanaan 138
Tabel 52 Tarif Maksimum per unit 138
Tabel 53 Rincian Gaji Pegawai 139
Tabel 54 Rincian Iuran PDAM 140
Tabel 55 Rincian tagihan iuran PDAM 140
Tabel 56 Rincian Simulasi Tagihan Listrik 141
Tabel 57 Rincian Iuran Telepon 141

Tabel 58 Rekapitulasi Iuran Rumah susun..... 142
Tabel 59 Rincian Administrasi ATK 142
Tabel 60 Rincian PBB..... 142
Tabel 61 Rincian Asuransi..... 143
Tabel 62 Rincian biaya perawatan per tahun 143
Tabel 63 Rincian biaya pemeliharaan per tahun..... 144
Tabel 64 Perhitungan KPR FLPP 145
Tabel 65 Perhitungan KPR FLPP 146
Tabel 66 Perhitungan KPR FLPP 147
Tabel 67 Harga Jual unit Rumah susun 148
Tabel 68 Property size dan regulasi bangunan..... 178

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Pasar Patuk 6
Gambar 1. 2 Status Lahan Pasar Patuk 6
Gambar 1. 3 Peta RDTR Kec. Gedongtengen dan Kec. Gondomanan 7
Gambar 1. 4 Suasana Kampung Danuwijayan 7
Gambar 1. 5 Kawasan Transit Oriented Development Gedongtengen 8
Gambar 1. 6 Struktur Organisasi Disperindag Kota Yogyakarta 16
Gambar 1. 7 Denah Pasar Patuk 20
Gambar 1. 8 Peta Bidang Tanah berdasarkan data BPN 21
Gambar 1. 9 Peta RDTR Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta 21
Gambar 1. 10 Site Pasar Patuk 22
Gambar 1. 11 Situasi sekitar Pasar Patuk 23
Gambar 1. 12 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta 24
Gambar 1. 13 *Masterplan* Santana Row di San Jose 30
Gambar 1. 14 Model Share premises dimension (point) 31
Gambar 1. 15 Model share horizontal dimension 31
Gambar 1. 16 Model Vertical dimension 32
Gambar 1. 17 Model Time Dimension 32
Gambar 1. 18 Mixed-use Tower 33
Gambar 1. 19 Multitowered Megastructure 33
Gambar 1. 20 Freestanding Structure with Pedestrian Connections 34
Gambar 1. 21 Combination 34
Gambar 1. 22 Variasi Bentuk Massa Rumah Susun 38
Gambar 1. 23 Bentuk denah dan Delatasi denah 40
Gambar 1. 24 Jalur pergerakan terlalu banyak 48
Gambar 1. 25 Jalur pergerakan terlalu pendek 48
Gambar 1. 26 Jalur terlalu lebar dan panjang 49
Gambar 1. 27 Jalur terlalu sempit 49
Gambar 1. 28 Elemen fasad bangunan 50
Gambar 1. 29 View bangunan Rusunawa Pasar Rumput 53

Gambar 1. 30 Eksterior Rusunawa Pasar Rumput 56
Gambar 1. 31 Aktivitas di bagian Pasar 57
Gambar 1. 32 Aktivitas pedagang pasar di Rusunawa Pasar Rumput 57
Gambar 1. 33 Aktivitas pedagang pasar pada bagian daging 58
Gambar 1. 34 Eksterior dari Ostermalm's Temporary Market Hall 58
Gambar 1. 35 Denah Ostermalm's Temporary Market Hall 59
Gambar 1. 36 Interior Ostermalm's Temporary Market Hall 59
Gambar 1. 37 Perencanaan TOD di Kec. Gedongtengen 68
Gambar 1. 38 Situasi sekitar Pasar Patuk 69
Gambar 1. 39 Kondisi Pasar Patuk saat ini 70
Gambar 1. 40 Pedagang yang berjualan jajanan Pasar 71
Gambar 1. 41 Benefit dari Integrasi Bangunan 72
Gambar 1. 42 Reklame dari salah satu Toko Bakpia 73
Gambar 1. 43 Struktur Kelurahan Pasar di Pasar Patuk Yogyakarta 76
Gambar 1. 44 Diagram Aktivitas Kelurahan Pasar 77
Gambar 1. 45 Diagram Aktivitas Pedagang Pasar di Pasar Patuk 77
Gambar 1. 46 Diagram Aktivitas Pengunjung Pasar 78
Gambar 1. 47 Diagram Aktivitas Penghuni Rumah Susun 79
Gambar 1. 48 Denah Pasar Patuk 80
Gambar 1. 49 Peta Bidang Tanah berdasarkan data BPN 82
Gambar 1. 50 Peta RDTR Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta 82
Gambar 1. 51 Site Pasar Patuk 83
Gambar 1. 52 Batas Lahan 84
Gambar 1. 53 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk 85
Gambar 1. 54 Diagram benefit Pemberdayaan Pasar Patuk 86
Gambar 1. 55 Diagram benefit Rumah susun bagi MBR 87
Gambar 1. 56 Benefit Mixed-use Rumah susun dan Pasar Patuk 87
Gambar 1. 57 Model Penempatan Fungsi Mixed-use 88
Gambar 1. 58 Konfigurasi Mixed-use Tower pada Rumah susun integrasi Pasar Patuk 89
Gambar 1. 59 Site Pasar Patuk 90

Gambar 1. 60 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk 90
Gambar 1. 61 Visualisasi Tapak pada Penerapan Intensitas Pemanfaatan Lahan di lokasi 90
Gambar 1. 62 Sun path di Pasar Patuk 91
Gambar 1. 63 Penerapan tritisan dan sirip dalam meminimalisir cahaya langsung 92
Gambar 1. 64 Penerapan Ventilasi silang pada bangunan 92
Gambar 1. 65 Analisis Sirkulasi 93
Gambar 1. 66 Modul Ruang Dagang pada Pelapak 96
Gambar 1. 67 Modul Ruang Dagang pada Los 96
Gambar 1. 68 Modul Ruang Dagang pada Kios 97
Gambar 1. 69 Koridor ruang dagang pada pasar 97
Gambar 1. 70 Modul ruang hunian tipe 18m2 105
Gambar 1. 71 Modul ruang hunian tipe 21m2 106
Gambar 1. 72 Modul ruang hunian tipe 36m2 106
Gambar 1. 73 konsep koridor rumah susun 110
Gambar 1. 74 Bubble Diagram Ruang 118
Gambar 1. 75 Konsep Sirkulasi pada tapak menuju bangunan 149
Gambar 1. 76 Skematik Perencanaan Tapak 150
Gambar 1. 77 Skematik rencana Site plan 151
Gambar 1. 78 Tata ruang pada lantai 1 bangunan 152
Gambar 1. 79 Tata ruang pada lantai 2 bangunan 153
Gambar 1. 80 Tata ruang lantai 3-7 pada bangunan 155
Gambar 1. 81 Elemen horizontal dan vertikal pada bangunan 156
Gambar 1. 82 Skematik Tampak Bangunan 157
Gambar 1. 83 Skematik Interior Bangunan 159
Gambar 1. 84 Unit hunian tipe 18m2 160
Gambar 1. 85 Unit hunian tipe 28m2 160
Gambar 1. 86 Unit hunian tipe 36m2 161
Gambar 1. 87 Skematik Rencana Sistem Struktur pada bangunan 161
Gambar 1. 88 Skematik jaringan air bersih dan kotor pada bangunan 162

Gambar 1. 89 Skematik Jaringan Listrik 164
Gambar 1. 90 Skematik Perencanaan Akses dan Fasilitas difabel serta keselamatan bangunan 165
Gambar 1. 91 Jalur ramp pada rumah susun 166
Gambar 1. 92 Detail Arsitektural pada selubung bangunan 167
Gambar 1. 93 Perencanaan Tapak 168
Gambar 1. 94 Konsep Mixed-use 170
Gambar 1. 95 Fasilitas Pasar 171
Gambar 1. 96 Sirkulasi pasar dan rumah susun 172
Gambar 1. 97 Konsep Siteplan 173
Gambar 1. 98 Akses disabilitas 174
Gambar 1. 99 Konsep Fasad bangunan 175
Gambar 1. 100 Visualisasi 3D rancangan 176
Gambar 1. 101 Rancangan kawasan tapak 180
Gambar 1. 102 Rancangan bangunan 183
Gambar 1. 103 Rancangan selubung bangunan pada unit hunian tipe 36m2 dan Tampak Barat bangunan 184
Gambar 1. 104 Rancangan interior bangunan pada ruang dagang los Pasar 185
Gambar 1. 105 Rancangan interior bangunan pada unit hunian rumah susun tipe 28m2 186
Gambar 1. 106 Rancangan skema struktur bangunan 186
Gambar 1. 107 Skema utilitas bangunan 188
Gambar 1. 108 Fasilitas diffable 189
Gambar 1. 109 Skema evakuasi darurat 190
Gambar 1. 110 Bentuk dan fungsi bangunan 190
Gambar 1. 111 Detail Bentuk dan fungsi bangunan 191
Gambar 1. 112 Denah ruang dagang pada pasar 192
Gambar 1. 113 Potongan suasana bangunan 193

DAFTAR GAMBAR TEKNIS

001-Situasi 1
002-Siteplan 2
003-Denah Bangunan 3
Denah Lantai Basement 3
Denah Lantai 1 4
Denah Lantai 2 5
Denah Lantai 3 6
Denah Lantai 4-7 7
Denah Lantai Atap 8
004-Denah Parsial 9
005-Tampak Bangunan 10
Tampak Barat 10
Tampak Selatan 11
Tampak Timur 12
Tampak Utara 13
006-Tampak Parsial 14
007-Potongan Bangunan 15
Potongan 1-1 15
Potongan 2-2 16
Potongan 3-3 17
Potongan A-A 18
Potongan B-B 19
Potongan C-C 20
008-Potongan Parsial 21
009-Sistem Struktur Bangunan 22
010-Jaringan Air Bersih 23
Denah Lantai 1 23
Potongan Jaringan Air Bersih 24
011-Jaringan Air Kotor 25
Denah Lantai 1 25

Potongan Jaringan Air Kotor 26
012-Jaringan Listrik 27
Denah Lantai Basement 27
Potongan Jaringan Listrik 28
013-Skema Penghawaan alami dan buatan 29
014-Skema Pencahayaan alami dan buatan 30
015-Rencana Evakuasi bangunan 31
016-Skema Transportasi vertikal 32
017-Skema barrier free 33
018-Detail selubung 34
019-Detail interior 35
020-Detail arsitektural 43
021-Perspektif 49

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Judul

Perancangan Rumah Susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan pendekatan *Stakeholders*

Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan pendekatan *Stakeholders* merupakan suatu gagasan perencanaan yang hadir untuk menanggapi permasalahan sosial saat ini terkait kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang cukup tinggi, namun tidak didukung dengan ketersediaan lahan dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat. Sementara, dilihat dari pemberdayaan perekonomian masyarakat melalui salah satunya kegiatan dagang di Pasar Tradisional mengalami peningkatan daya saing terhadap pasar-pasar modern saat ini. Sehingga, untuk menyelesaikan sebuah permasalahan tersebut, perlu adanya dukungan atau aspirasi dari pihak yang berkepentingan atau *Stakeholders*, dalam merencanakan sebuah gagasan perencaan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

1.1.1 Rumah Susun

Pengertian Rumah susun jika disimpulkan dari UU RI Nomor 20 tahun 2011 merupakan suatu bangunan yang direncanakan pada lokasi tertentu, yang dirancang secara horizontal maupun vertikal dengan pertimbangan ruang yang difungsionalkan, beserta kepemilikan unit hunian yang dapat dimiliki secara pribadi maupun digunakan secara bersama.

1.1.2 Pasar Patuk

Pasar merupakan sebuah pusat perbelanjaan masyarakat, yang menjual berbagai macam kebutuhan-kebutuhan sehari-hari seperti sembako maupun pakaian. Pasar Patuk merupakan sebuah pasar tradisional yang berlokasi di

Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DIY. Sebagian besar pedagang pada pasar tersebut menjual berbagai macam jajanan pasar, dan hanya sedikit yang menjual kebutuhan pokok dapur.

1.1.3 *Stakeholders*

Pengertian *Stakeholders* menurut Biset, mendefinisikan bahwa seseorang yang memiliki kepentingan maupun harapan tertentu terhadap suatu permasalahan (Mahdiyyah Haisir, 2017). Peranan *Stakeholder*s mengambil peranan penting dalam pekerjaan atau organisasi, dan bertanggung jawab atas pencapaian terhadap suatu tujuan. *Stakeholders* diharapkan dapat menjalin komunikasi yang baik terhadap jaringan dan hubungan yang mendukung dalam mencapai tujuan dan idealis yang diharapkan bersama (Mahdiyyah Haisir, 2017).

1.1.4 Kota Yogyakarta

Pengertian *Stakeholders* menurut Biset, mendefinisikan bahwa seseorang yang memiliki kepentingan maupun harapan tertentu terhadap suatu permasalahan (Mahdiyyah Haisir, 2017). Peranan *Stakeholder*s mengambil peranan penting dalam pekerjaan atau organisasi, dan bertanggung jawab atas pencapaian terhadap suatu tujuan. *Stakeholders* diharapkan dapat menjalin komunikasi yang baik terhadap jaringan dan hubungan yang mendukung dalam mencapai tujuan dan idealis yang diharapkan bersama (Mahdiyyah Haisir, 2017).

1.2 Latar Belakang

Rumah susun jika dilihat dari undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 merupakan suatu bangunan yang dirancang pada kondisi lingkungan tertentu, yang di strukturkan secara horizontal maupun vertikal dengan pertimbangan ruang yang fungsional, serta terbagi atas ruang yang dapat dimiliki dan digunakan secara bersamaan.

Rumah susun hadir untuk menyelesaikan permasalahan terkait kepadatan penduduk yang tinggi di Kota Yogyakarta. Kepadatan penduduk tersebut mengakibatkan tingginya kebutuhan akan kepemilikan rumah, sementara kondisi lahan yang ada di perkotaan, khususnya di Kota Yogyakarta sangat lah minim dan sebagian besar memiliki harga yang relatif tinggi. Kondisi tersebut juga mengakibatkan akan minimnya ruang terbuka hijau dan terbentuknya kondisi kumuh di sebagian sisi perkotaan. Sehingga, kebutuhan akan kepemilikan rumah yang nyaman dan sehat di perkotaan, sebagian besar tidak dapat dijangkau oleh masyarakat menengah ke bawah, karena harga jual tanah/rumah yang tidak dapat dijangkau oleh masyarakat menengah ke bawah (wawancara, 2020).

Sementara, hal tersebut juga tidak didukung dengan kondisi perekonomian masyarakat di Kota Yogyakarta. Dilihat dari persentase penduduk miskin di Kota Yogyakarta mulai dari tahun 2009-2019, mengalami penurunan dari 10.05% menjadi 6.98% (Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, 2020), namun kondisi tersebut tetap perlu dilakukan sebuah dukungan untuk masyarakat dalam meningkatakan kesejahteraan, sehingga setiap masyarakat memperoleh akan hak dalam pemenuhan kebutuhannya. Salah satu penggerak pertumbuhan perekonomian masyarakat adalah Pasar Tradisional. Pasar Tradisional merupakan tempat dimana masyarakat melakukan transaksi atau tawar-menawar kebutuhan pokok sehari-hari (Badan Standardisasi Nasional, 2015). Pasar Tradisional mengalami peningkatan daya saing yang di akibatkan karena hadirnya pasar-pasar modern, sehingga minat akan pasar tradisional tersaingi oleh pasar modern, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Salah satunya permasalahan ini dialami di Pasar Tradisional Patuk Kota Yogyakarta. Hal ini di konfirmasi kembali oleh para

pedagang dan kelurahan pasar di Pasar Patuk, yang mengkonfirmasi bahwa kondisi pasar saat ini cukup ramai saja (wawancara, 2020). Namun, terdapat sebagian yang memang menjadi pemicu peningkatan daya saing seperti berdirinya super market dan pusat oleh-oleh di sekitar Pasar Patuk. Sehingga pedagang yang berjualan sembako ataupun oleh-oleh Khas Kota Yogyakarta di Pasar Patuk menjadi terganggu. Sementara, diketahui bahwa Pasar Tradisional Patuk terkenal akan pasar yang sebagian besar pedagangnya merupakan etnis Tionghoa, dan sebagian besar pedagangnya menjual jajanan khas Tionghoa beserta jajanan-jajanan pasar khas Yogyakarta lainnya (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, 2018).

Dari permasalahan tersebut, diketahui bahwa akan menjadi salah satu faktor terhambatnya perekonomian masyarakat di Kota Yogyakarta, dalam memperoleh kesejahteraan dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan lainnya. Dari dua permasalahan tersebut, juga didukung dengan salah satu tujuan yang terdapat pada *Sustainable Development Goals* yaitu pada poin 8 mengenai Pekerjaan layak dan Pertumbuhan Ekonomi yang dinyatakan beserta poin 11 mengenai Kota dan komunitas yang berkelanjutan (SDG2030Indonesia.org, 2017).

Untuk mencapai terciptanya sebuah kondisi pemenuhan akan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke bawah berupa rumah susun, dan juga pemberdayaan perekonomian masyarakat salah satunya melalui kegiatan penggerak perekonomian yaitu Pasar Tradisional, dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu. Terciptanya hal tersebut, dilakukan berupa implementasi penerapan *Mixed-use Building* yang akan memberikan sebuah benefit berupa pemenuhan akan kebutuhan hunian beserta ekspansi peluang terhadap Pasar Tradisional yang akan meningkatkan dalam proses transaksi jual beli kebutuhan pokok sehari-hari di Pasar tersebut. Penerapan *Mixed-use Building* akan memberikan sebuah integrasi antara Pasar Tradisional dan Rumah susun yang berdiri dalam satu bangunan, serta kondisi tersebut juga hadir untuk merespon keterbatasan lahan beserta kurangnya pemaksimalan pemanfaatan ruang. Pasar Tradisional dan Rumah susun yang di integrasikan, juga akan memberikan

kemudahan dalam efisiensi dari segi biaya beserta terdapat fasilitas yang nantinya dapat digunakan secara bersama. Selain itu, lokasi perencanaan ini merupakan lanjutan dari studi yang dilakukan di Studio Perancangan Arsitektur 7 mengenai Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di Kecamatan Gedongtengen, yang dimana dalam komponen TOD terdapat salah satunya *Mixed-use Building*. Penerapan *Mixed-use Building* tersebut, akan direncanakan berdasarkan dari aspirasi *Stakeholders*, yang dimana *Stakeholders* atau pemegang kepentingan akan memberikan aspirasi dalam perencanaan, baik dari segi fasilitas sampai tampilan atau selubung bangunan nantinya. Keterlibatan tersebut, dimaksudkan agar perencanaan dapat dipenuhi dengan tepat sasaran sesuai dengan kebutuhan dari *Stakeholders*.

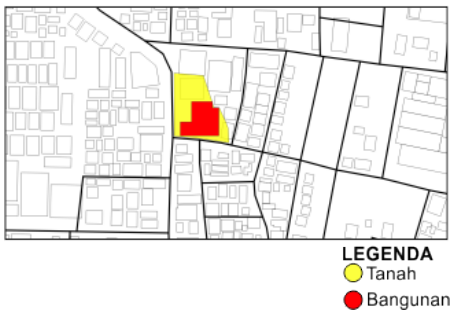
1.2.1 Fungsi Proyek

Perencanaan ini akan memberikan sebuah fungsi bangunan berupa Pasar Tradisional dan Rumah susun yang di integrasikan untuk dapat mengatasi permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat serta kegiatan perekonomian dalam memperoleh kesejahteraan masyarakat. Integrasi tersebut akan memberikan kemudahan bagi pengguna dan pengunjung dalam melakukan aktivitas. Selain itu, perencanaan ini juga akan memberikan efisiensi penggunaan lahan dan pemanfaatan ruang secara maksimal, sehingga sebagian penggunaan lahan yang tersisa akan digunakan sebagai ruang terbuka hijau atau pun ruang terbuka publik untuk masyarakat.

1.2.2 Konteks Lokasi

Perencanaan Rumah Susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk berdasarkan pendekatan *Stakeholers* akan diterapkan pada lokasi berikut ini:

Peta Lokasi Pasar Patuk

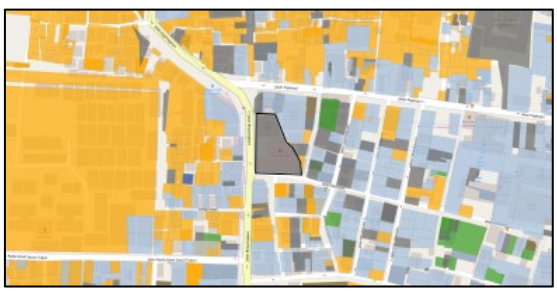


Gambar 1. 1 Lokasi Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020.

Nama tempat	: Pasar Patuk
Fungsi bangunan	: Pasar Tradisional
Lokasi	: Jl. Bhayangkara No. 6, Ngupasan, Kec. Gondomanan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta (7°47'47.2"S 110°21'44.2"E)
Luas bangunan	: 2.083 m2
Luas tanah	: 2.412 m2
Jumlah pedagang kios	: 21
Jumlah pedagang lapak	: 70
Jumlah total pedagang	: 260

Status Lahan

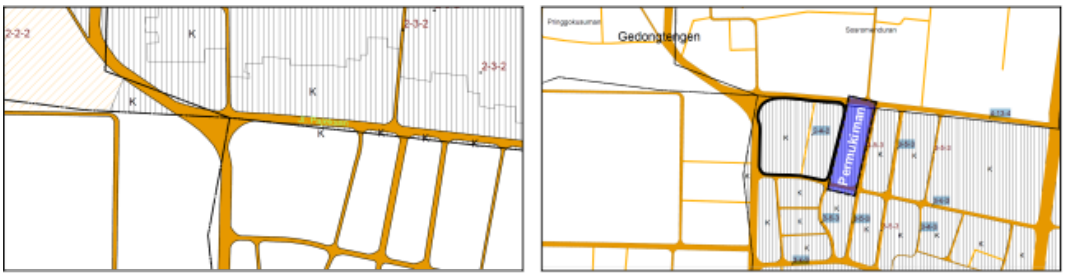


Gambar 1. 2 Status Lahan Pasar Patuk

Sumber: https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah

Dilihat dari Gambar 1.2 menunjukkan bahwa status lahan Pasar Patuk merupakan lahan yang dikelola oleh Pemerintah yang difungsikan sebagai fasilitas komersial masyarakat yaitu Pasar Tradisional.

Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035



Gambar 1. 3 Peta RDTR Kec. Gedongtengen dan Kec. Gondomanan

Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta Tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Dilihat dari Gambar 1.3 mengenai Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035 dapat diketahui bahwa sebagian besar wilayah Kecamatan Gondomanan pada harapan kedepannya akan menjadi daerah kegiatan Perdagangan dan Jasa, namun pada faktanya saat ini masih terdapat permukiman pada zonasi tersebut, dan jika dilihat dari gambar 1.4 faktualnya sebagai berikut:

Suasana Kampung Danuwijayan RT. 01-02 RW. 01 Ngupasan



Gambar 1. 4 Suasana Kampung Danuwijayan

Sumber: data penulis, 2020.

Dari gambar 1.4 tersebut dapat kita ketahui bahwa pada saat ini, masih terdapat permukiman masyarakat, namun kondisi permukiman tersebut tidak didukung dengan kondisi lingkungan yang nyaman, sebagian besar masyarakat yang

menghuni pada Kampung Danuwijayan tersebut tidak memiliki ruang yang cukup baik, hal ini dapat dilihat dari jarak antar rumah yang sangat rapat dan tidak menyisakan sedikit ruang pun untuk ruang terbuka hijau atau pun halaman pribadi. Hal ini, juga terjadi pada Kecamatan Gedongtengen saat ini.

Kecamatan Gedongtengen jika dilihat dari Peta RDTR Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035 diharapkan sebagai pemenuhan kebutuhan akan kegiatan Perdagangan dan Jasa, namun pada faktanya juga terdapat permukiman masyarakat saat ini. Sehingga, perlu adanya sebuah rencana yang mendorong untuk terpenuhi nya akan kedua hal tersebut, yang mampu mengakomodir atau memenuhi segala harapan tanpa adanya tumpang tindih.

Transit Oriented Development



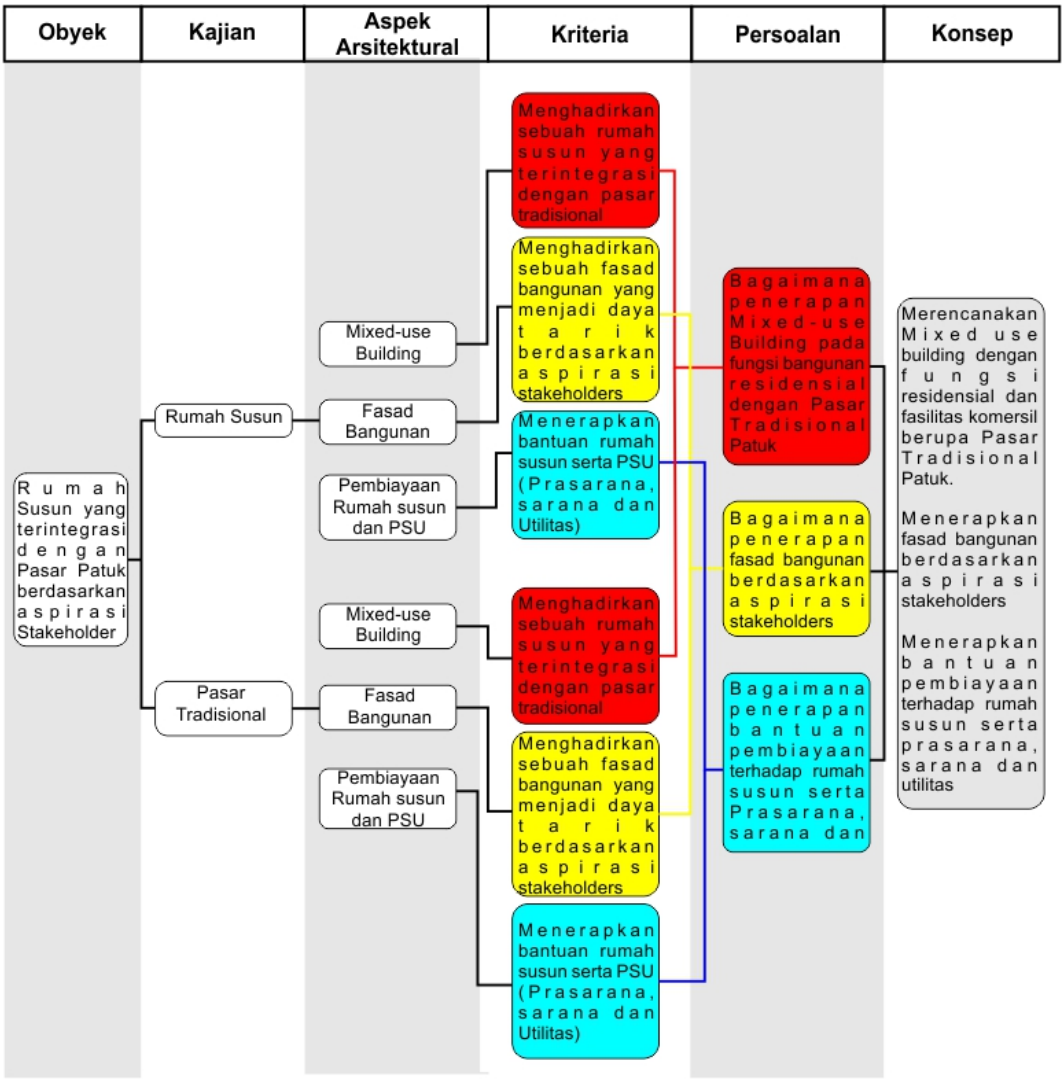
Gambar 1. 5 Kawasan Transit Oriented Development Gedongtengen

Sumber: data penulis, 2020.

Pada Gambar 1.5 dapat diketahui bahwa perencanaan pengembangan *mixed-use* rumah susun dan pasar patuk, juga termasuk pada Kawasan *Transit Oriented Development*, salah satunya terdapat transit pemberhentian bus di dekat pasar patuk, seperti gambar yang tercantum tersebut. Kawasan TOD tersebut merupakan bagian dari pengembangan Kawasan yang direncanakan pada Studio Perancangan Arsitektur 7. Sehingga, di harapkan pengembangan *mixed-use* nantinya juga terintegrasi dengan TOD Kawasan.

1.3 Peta Konflik

1.3.1 Peta Persoalan



1.3.2 Kerangka Berpikir



1.4 Rumusan Masalah

1.4.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang sebuah Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Tradisional Patuk secara nyaman berdasarkan aspirasi *Stakeholders*?

1.4.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana penerapan *Mixed-use Building* pada fungsi bangunan *residensial* dengan Pasar Tradisional Patuk?
2. Bagaimana penerapan selubung bangunan pada selubung bangunan berdasarkan aspirasi *Stakeholders*?
3. Bagaimana penerapan bantuan pembiayaan pembangunan rumah susun beserta prasarana, sarana dan utilitas oleh pemerintah terhadap bangunan?

1.5 Tujuan dan Sasaran

1.5.1 Tujuan

Merancang rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Tradisional Patuk dengan pendekatan *Mixed-use Building* dan aspirasi *Stakeholders*.

1.5.2 Sasaran

1. Merancang integrasi tata ruang Rumah susun dan Pasar Tradisional Patuk berbasis *Mixed-use Building* dan aspirasi *Stakeholders*.
2. Merancang selubung bangunan berdasarkan aspirasi *Stakeholders*.
3. Merencanakan pembiayaan pembangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas oleh pemerintah terhadap bangunan.

1.5.3 Manfaat

Manfaat penelitian ini adalah memberikan sumbangan pemikiran bagi *Stakeholders* terkait melalui perencanaan rumah susun yang terintegrasi dengan

Pasar Tradisional Patuk dengan pendekatan *Mixed-use Building*. Serta dapat sebagai landasan dalam melakukan penelitian sejenis untuk dapat meningkatkan kemampuan dalam pemecahan masalah pada *Mixed-use Building* oleh para peneliti lainnya.

1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

1.6.1 Ruang Lingkup

Pada pembahasan ini terfokus pada:

1. Perancangan integrasi tata ruang Rumah susun dan Pasar Tradisional Patuk berbasis Mixed-use Building dan aspirasi Stakeholders.
2. Perancangan selubung bangunan berdasarkan aspirasi Stakeholders.
3. Melakukan Perencanaan pembiayaan pembangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas oleh pemerintah terhadap bangunan.

1.6.2 Batasan Masalah

1. Perancangan *Mixed-use Building* Rumah susun dan Pasar Tradisional patuk pada luas lahan 2.412m2.
2. Merancang selubung bangunan berdasarkan asprasi *Stakeholders*.
3. Merencanakan pembiayaan pembangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas oleh pemerintah terhadap bangunan.

1.6.3 Sistematika Penulisan

Dalam memudahkan pemahaman dalam penulisan penelitian ini, maka penulisan-penulisan dilakukan dengan mengelompokkan menjadi beberapa sub bab penulisan sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

   Berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup dan batasan masalah, dan sistematika penulisan.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

   Berisi mengenai originalitas atau kebaruan penulisan, serta teori-teori yang relevan dengan penelitian, dan dimana menjadi landasan dalam penelitian tersebut. Selain itu, juga terdapat bukti atau preseden yang menjadi pendukung dalam penelitian.

3. BAB III METODOLOGI

   Berisi mengenai karakteristik lokasi, cara memperoleh data serta penentuan sampel penelitian yang dilakukan hingga alat yang digunakan dalam perolehannya, dan cara menganalisis data tersebut

4. BAB IV KONDISI LOKASI DAN PERMASALAHAN

   Berisi mengenai permasalahan-permasalahan yang akan diselesaikan pada penulisan, yang didasari pada sasaran yang telah ditentukan dengan pembuktian fakta di lapangan.

5. BAB V ANALISIS POTENSI DAN PERMASALAHAN

   Berisi Analisis data yang telah diperoleh dari fakta-fakta yang ada dilapangan kemudian dikaitkan dengan teori yang relevan, sehingga menghasilkan sebuah rekomendasi atau pencapaian tertentu terhadap sebuah permasalahan.

6. BAB VI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

   Berisi hasil dari penerapan Analisis terhadap permasalahan dengan menghasilkan berupa gambar teknis, visualisasi maupun diagram beserta argumentasi terhadap perencanaan tersebut.

7. BAB VII HASIL PERANCANGAN

   Berisi mengenai hasil dari rancangan yang berupa gambar teknis yang mencakup skema serta visualisasi 3D.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1 State of the Art

1. **PERANCANGAN BANGUNAN MIXED-USE PASAR LEMPUYANGAN DAN RUSUNAWA DI YOGYAKARTA DENGAN PENEKANAN PADA TEPAT GUNA LAHAN DAN EFISIENSI SERTA KONSERVASI ENERGI**

   Pendekatan : Mixed-use Building, Tepat Guna Lahan dan Efisiensi serta Konservasi Energi.
   Oleh : Yoga Gayuh Mukti.
   Publikasi : 21 Juni 2017.
   Konsep : Tepat Guna Lahan, Efisiensi dan Konservasi Energi.
   Persamaan : Konsep terhadap rancangan.
   Perbedaan : Lokasi dan pendekatan perancangan yang dilakukan berbeda.

2. **MIXED-USE BUILDING DI SOLO BARU SUKOHARJO DENGAN PENDEKATAN GREEN ARCHITECTURE**

   Pendekatan : Mixed-use Building, Green Architecture.
   Oleh : Luthfi Naufal.
   Publikasi : 2017.
   Konsep : Mixed-use building, Green Architecture.
   Persamaan : Konsep terhadap rancangan.
   Perbedaan : Lokasi dan pendekatan perancangan yang dilakukan berbeda.

3. **PERANCANGAN MIX-USE BUILDING MALL DAN APARTEMEN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR TROPIS DI KOTA MALANG**

   Pendekatan : Mixed-use Building, Green Architecture.

Oleh : Armila Mazidatur Rosyidah.
Publikasi : 2018.
Konsep : Mixed-use building, Green Architecture.
Persamaan : pendekatan rancangan
Perbedaan : Lokasi dan pendekatan perancangan yang dilakukan berbeda.

4. PASAR PATHUK 4.0 DENGAN PENDEKATAN OPEN BUILDING

Pendekatan : Open Building
Oleh : Arief Hidayaturrahman.
Publikasi : 2018.
Konsep : Pasar Pathuk 4.0
Persamaan : lokasi rancangan.
Perbedaan : Konsep dan pendekatan perancangan yang dilakukan berbeda.

5. STUDI PERENCANAAN MIXED-USE BUILDING PADA LAHAN PASAR KOLOMBO

Pendekatan : Mixed-use Building
Oleh : Tabah Edi Prasetyo
Publikasi : 2018
Konsep : Mixed-use building
Persamaan : Pendekatan rancangan
Perbedaan : Konsep rancangan

2.2 Kajian Konteks

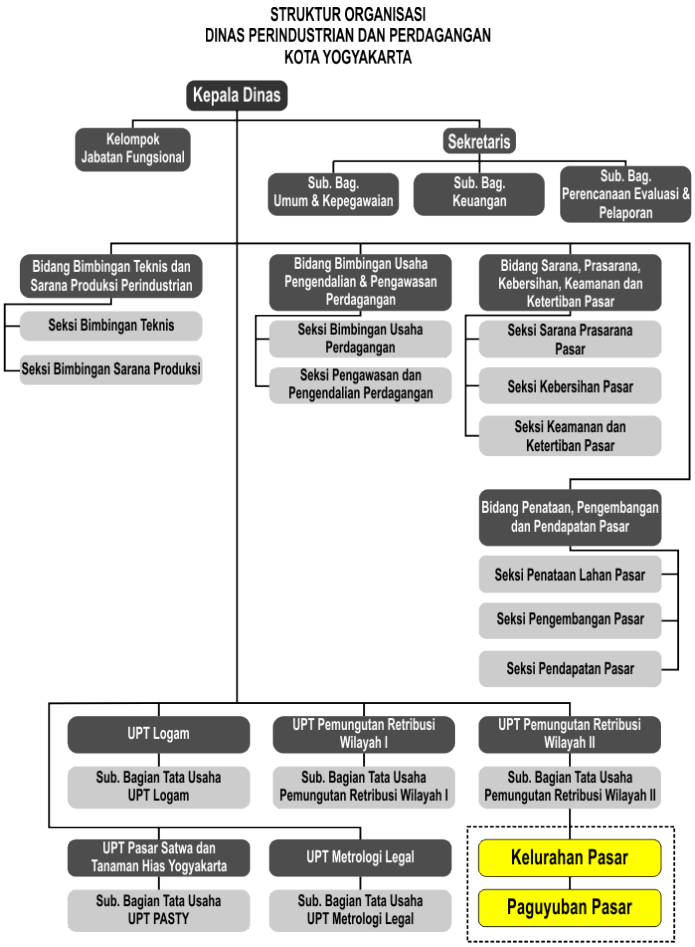
2.2.1 Data Klien dan Pengguna

Perencanaan konsep *mixed-use* pada Rumah susun yang di integrasikan dengan Pasar Patuk, dapat diketahui peran atau *Stakeholders* yang terlibat sebagai berikut:

1) Kelurahan Pasar

Kelurahan Pasar merupakan bagian dari Unit Pelaksanaan Teknis (UPT), yang dimana berada pada naungan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta. Kelurahan Pasar di Pasar Patuk ialah Bapak Kabul Priyana, jika dilihat secara struktur Organisasi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Pasar, dapat diketahui kelurahan pasar sebagai berikut:

Struktur Organisasi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta



Gambar 1. 6 Struktur Organisasi Disperindag Kota Yogyakarta

Sumber: Data Penulis, 2020

2) Masyarakat Umum

Masyarakat umum memiliki peran sebagai pengunjung pasar atau penghuni dari rumah susun. Peran masyarakat umum menjadi penting bagi Pedagang Pasar, baik yang menghuni rumah susun ataupun pengunjung pasar, karena sebagai pengguna atau konsumen yang melakukan transaksi kebutuhan pokok yang diperdagangkan oleh pedagang.

3) Pedagang Pasar

Pedagang Pasar memiliki peran sebagai orang yang menjual dagangan kebutuhan pokok kepada konsumen atau masyarakat umum. Peran pedagang pasar menjadi penting untuk meningkatkan dan pemberdayaan akan perekonomian masyarakat.

Pasar Patuk memiliki kurang lebih 247 pedagang, yang dimana pedagang-pedagang tersebut membuat sebuah Paguyuban keluarga besar Pedagang Pasar Patuk yang di beri nama “Rukun Agawe Santoso”dan diketuai oleh Bapak H. Sugeng. Berikut ini merupakan struktur organisasi kepengurusan Paguyuban keluarga besar Pedagang Pasar Patuk “Rukun Agawe Santoso”:

Tabel 1 Struktur Organisasi Paguyuban Keluarga besar "Rukun Agawe Santoso" di Pasar Patuk Yogyakarta

Penasihat	Kabul Priyana (Lurah Pasar)
Ketua 1	H. Sugeng
Ketua 2	Subardijo / Subar
Bendahara	1: Bapak Kecok 2: Bu Ning
Sekretaris	1: Bu Yatini 2: Mbak Siti
Humas	1: Bapak Heri 2: Bapak Joko

		3: Bu Tuginem
Arisan / Iuran Wajib	Blok 1	Bu Tuginem
	Blok 2	Bu Tatik
	Blok 3	Bu Ponir / Ponirah
	Blok 4	Mbak Siti
	Blok 5	Bu Sakinah
	Blok 6	Bu Yatini
	Blok 7	Mbak Is
	Blok 8	Bu Warsi
	Blok 9	Mbak Mini
	Blok 10	Bu Warsi / Bapak Sabar
Keamanan		Bapak Sabar / Subardijo Bapak Nanang

Dari Peranan tersebut, jika diklasifikasikan berdasarkan Klien dan pengguna, maka diperoleh sebagai berikut:

1) Klien

   Jika dilihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI, 2020), maka klien merupakan sebuah orang yang membeli akan sesuatu atau memperoleh layanan (seperti kesehatan, konsultasi) secara tetap. Maka, jika dilihat dari arti tersebut dapat dinyatakan bahwa Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta melalui Kelurahan Pasar adalah sebagai klien. Jika ditinjau dari *Stakeholder*, maka Kelurahan Pasar merupakan bagian dari *Stakeholder* internal.

2) Pengguna

   Jika dilihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI, 2020), maka pengguna memiliki arti orang yang menggunakan. Sehingga, masyarakat umum dapat dijabarkan sebagai pegguna yang menghuni rumah susun atau berbelanja di Pasar Patuk. Selain itu, pedagang pasar juga dapat disebut

sebagai pengguna fasilitas akan Pasar tersebut, yang sedang berjualan kebutuhan pokok untuk pemenuhan masyarakat umum.

2.2.2 Data Pasar Patuk

Pasar Patuk merupakan sebuah pasar tradisional yang terletak di Jl. Bhayangkara No. 71 Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DIY. Pasar ini merupakan salah satu pasar tradisional yang ada di kecamatan Gondomanan. Pasar ini memiliki khas akan dagangan yang dijual oleh masyarakat, yaitu pasar ini sebagian besar pedagang menjual beraneka ragam jajanan pasar tradisional khas pecinan, karena pasar tersebut berada di daerah pecinan. Pasar ini diketahui ramai ketika menjelang hari imlek tiba. Informasi yang didapat dari buku Profil Pasar kelas II & III Kota Yogyakarta tahun 2018 yang diterbitkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta yaitu sebagai berikut:

Tabel 2 Informasi data Pasar Patuk

Informasi data		**Jumlah**
Jumlah Pedagang		247
Luas Tanah		2.412m2
Luas Bangunan		2.083m2
Jumlah Pengunjung Perhari	Tahun 2018	1.428
	Tahun 2019	1.598
Total Omzet per hari (Rp)		Rp. 585.390.000

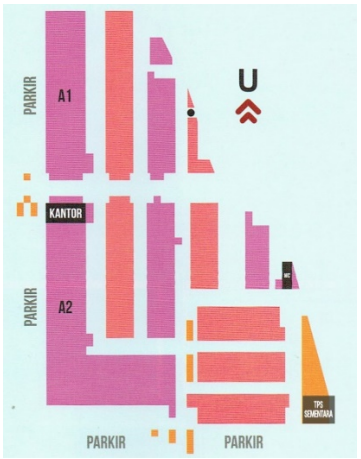
(Sumber: Buku Profil Pasar kelas II & III Kota Yogyakarta – Disperindag Kota Yogyakarta)

Dari tabel 2 dapat diketahui bahwa Pasar Patuk merupakan pasar kelas III yang ada di Kota Yogyakarta. Pasar ini memiliki berbagai macam jenis jajanan-jajanan tradisional, selain itu pasar ini juga memiliki ciri khas tersendiri yaitu khas tionghoa. Mayoritas pedagang yang ada di Pasar Patuk merupakan keturunan Tionghoa yang sejak dulu sampai sekarang turun-temurun berjualan di pasar patuk. Dagangan yang diperjual belikan pun sebagian besar terdapat jajanan khas tionghoa, seperti kue kue bulan, kue keranjang, dan daging babi. Ketika hari imlek tiba, pasar patuk ramai dikunjungi oleh masyarakat untuk

berbelanja jajanan khas tionghoa tersebut. Namun, pasar ini juga menjual kebutuhan sehari-hari seperti sayur-sayuran segar, daging, dan kebutuhan-kebutuhan lainnya.

Pasar Patuk saat ini menjadi salah satu sentra oleh-oleh khas Kota Yogyakarta yaitu Bakpia. Bakpia yang dijual oleh pedagang pun beragam, yaitu mulai dari rasa coklat, kacang hijau, keju dan lain sebagainya.

Denah Pasar Patuk



Gambar 1. 7 Denah Pasar Patuk
Sumber: Buku Profil Pasar Kelas II dan III Kota Yogyakarta – Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta

Pada Gambar 1.7 dapat diketahui bahwa, jika dilihat dari segi fasilitas, pasar patuk memiliki fasilitas yang tersedia yaitu seperti parkir, mushola, toilet umum, kantor pengelola (Kelurahan Pasar), serta tempat pembuangan sampah sementara.

2.2.3 Status Lahan

Pasar Patuk jika dilihat pada kondisi riil saat ini merupakan bagian dari area komersial atau sentra perdagangan di Kawasan Kraton – Malioboro dan sekitarnya, hal ini dinyatakan dalam Peta Perwilayahan Pembangunan Destinasi Pariwisata DIY. Sehingga, jika dilihat status lahan Pasar Patuk saat ini sebagai berikut:

a. Ditinjau dari Peta BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk menyelenggarakan segala urusan terkait agraria/pertanahan serta tata ruang dalam membantu Presiden menjalankan pemerintahan negara (Nasional, 2015).

Peta Bidang Tanah BPN



Gambar 1. 8 Peta Bidang Tanah berdasarkan data BPN

Sumber: www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah

Jika dilihat dari gambar 1.8 bahwa Pasar Patuk berstatus lahan milik Pemerintah, yang dialokasikan sebagai area komersial yaitu Pasar Tradisional Kelas III.

b. Ditinjau dari Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta

Peta Rencana Pola Ruang dan Garis sempadan bangunan Kecamatan Gondomanan



Gambar 1. 9 Peta RDTR Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta

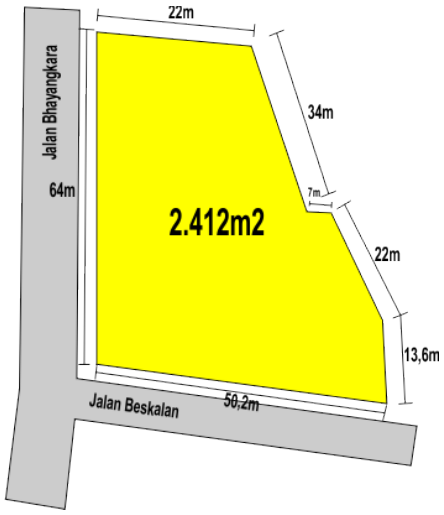
Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta Tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Berdasarkan Gambar 1.9 dapat diketahui bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta pada Kecamatan Gondomanan memiliki harapan akan menjadikan pasar dan sekitarnya menjadi sebuah wilayah Perdagangan dan Jasa. Sehingga, jika dikaitkan dengan kondisi riil di lokasi, pasar tersebut kini telah sesuai peruntukannya dan sesuai dengan harapan pemerintah Kota Yogyakarta. Namun, ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan antara lain saat ini masih terdapat permukiman disekitar pasar tersebut yang juga harus dipenuhi akan haknya.

2.2.4 Data ukuran lahan dan bangunan

Dalam perencanaan ini diperoleh ukuran site sebagai berikut:

Site Pasar Patuk Yogyakarta



Gambar 1. 10 Site Pasar Patuk

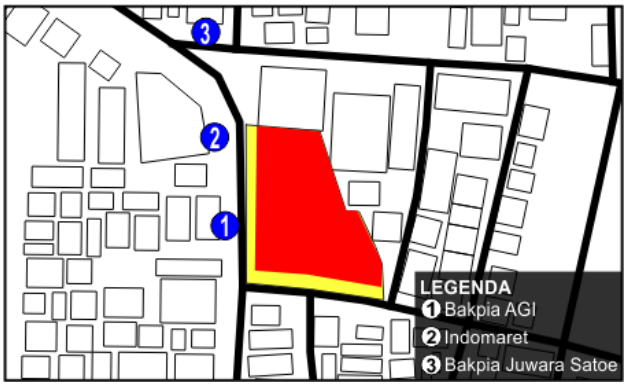
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.10 diketahui Pasar Patuk berada di posisi strategis yaitu berada di sudut jalan antara Jalan Bhayangkara dan Jalan Beskalan. Pasar Patuk memiliki luas lahan sebesar 2.412m2 dan luas bangunan 2.083m2.

Di sekitar Pasar Patuk saat ini tumbuh berbagai macam jenis usaha yang hadir, yang dimana sebagian dari usaha tersebut mengakibatkan adanya persaingan dengan Pasar Tradisional khususnya di Pasar Patuk. Salah

satunya seperti adanya super market yang hadir tidak jauh dari Pasar Patuk, hal ini menjadi sebuah permasalahan bagi perkembangan Pasar Tradisional. Hal yang sama juga dinyatakan oleh Pak Kabul Priyana sebagai lurah di Pasar Patuk, yang menyatakan bahwa hadirnya sebuah super market yang tidak jauh dari Pasar menjadi sebuah masalah bagi perkembangan pasar (wawancara, 2020). Berikut ini merupakan peta situasi di sekitar Pasar Patuk:

Situasi di sekitar Pasar Patuk



Gambar 1. 11 Situasi sekitar Pasar Patuk

Sumber: Data penulis, 2020.

Pada Gambar 1.11 dapat diketahui bahwa terdapat 2 pusat oleh-oleh dan 1 super market yang berdiri di sekitar Pasar Patuk, hal ini menjadi sebuah permasalahan bagi pasar tersebut. Sementara, Pasar Patuk sendiri sebagian besar juga memiliki pedagang yang berjualan jajanan oleh-oleh dan sembako, sehingga timbul adanya daya saing pasar dengan usaha-usaha tersebut.

2.2.5 Peraturan Bangunan

Jika dilihat dari Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta, yang diperoleh dari Lampiran Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035 maka peraturan bangunan diperoleh sebagai berikut:

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta

KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG BWP KOTA YOGYAKARTA

No.	Kegiatan \ Zona	Cagar Budaya	Ruang Terbuka Hijau			Sempadan Sungai	Perumahan		Perdagang-an dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri Kecil/ RumahTangga	Pariwisata
		SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2	K	KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	I	PL
A	**Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (%)**															
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m2	80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
2	Luas Tanah/Persil 101-200	80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
3	Luas Tanah/Persil 201-400	80	-	20	20	20	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
4	Luas Tanah/Persil 401-1000	80	-	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
5	Luas Tanah/Persil ≥1001	80	30	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
B	**Tinggi Bangunan Maksimal (m)**															
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m2	12	-	8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	12	12	12
2	Luas Tanah/Persil 101-200	12	-	8	8	8	16	12	24	16	16	16	16	16	12	12
3	Luas Tanah/Persil 201-400	12	-	8	8	8	16	12	26	20	16	16	16	16	12	12
4	Luas Tanah/Persil 401-1000	12	-	8	8	8	20	16	28	20	20	20	20	20	16	12
5	Luas Tanah/Persil ≥1001	12	20	8	8	8	20	16	32	24	24	24	24	24	16	12
C	**Koefisien Lantai Bangunan Maksimal**															
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m2	1,2	-	0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
2	Luas Tanah/Persil 101-200	1,2	-	0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
3	Luas Tanah/Persil 201-400	1,2	-	0.4	0.4	0.4	3.2	2.4	4.8	4	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
4	Luas Tanah/Persil 401-1000	1,2	-	0.4	0.4	0.4	4	3.2	4.8	4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.2	2.4
5	Luas Tanah/Persil ≥1001	1,2	1.5	0.4	0.4	0.4	4	3.2	6.4	4.8	4.2	4.2	4.2	4.2	3.2	2.4

Gambar 1. 12 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta

Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Dilihat dari Gambar 1.12 dapat diketahui bahwa luas tanah Pasar Patuk yaitu 2.412m2 yang dimana jika disesuaikan dengan gambar diatas maka luas tanah Pasar Patuk masuk pada nomor 5 yaitu "Luas Tanah/Persil ≥ 1.001" yang berada pada zona Perdagangan dan Jasa, diperoleh aturan bangunan sebagai berikut:

Tabel 3 Ketentuan Aturan Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (%)	
Luas Tanah/Persil ≥1001	80
Tinggi Bangunan Maksimal (m)	
Luas Tanah/Persil ≥1001	32 (8 lantai)
Koefisien Lantai Bangunan Maksimal	
Luas Tanah/Persil ≥1001	6.4

Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Pada Tabel 3 jika di jumlahkan berdasarkan luas tanah 2.412m2 maka diperoleh ketentuan regulasi bangunan sebagai berikut:

Tabel 4 Perhitungan regulasi pada lokasi site

Koefisien Dasar Bangunan (%)	1.929,6m2
Tinggi Bangunan Maksimal (m)	32 (8 lantai)
Koefisien Lantai Bangunan Maksimal	15.436,8m2

Sumber: data penulis, 2020.

Pada Tabel 4 merupakan hasil dari penjumlahan persentase jika dikaitkan dengan lokasi di Pasar Patuk.

2.3 *Stakeholders*

2.3.1 Definisi *Stakeholders*

Stakeholders menurut Biset merupakan seseorang yang memiliki kepentingan tertentu dalam suatu permasalahan pada (Mahdiyyah Haisir, 2017). Dari definisi diatas dapat kita artikan sebagai sebuah perorangan atau kelompok yang memiliki suatu kepentingan terhadap suatu permasalahan maupun objek, yang dimana peran tersebut sangat penting bagi kemajuan dan perkembangan dalam suatu permsalahan maupun objek tersebut. Di Indonesia sendiri, peran stakeholder begitu penting dalam pembangunan nasional, hal ini dapat dilihat dari pernyataan yang dimuat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional yang melibatkan pemegang kepentingan (*stakeholders*) dalam pendekatan partisipatif pada pembangunan. Pelibatan tersebut dimaksudkan untuk memperoleh aspirasi dan memberikan rasa memiliki terhadap suatu pembangunan.

2.3.2 Komponen *Stakeholders*

Secara umum, ruang lingkup *stakeholders* menurut Henriques Tahun 1999 menyatakan sebagai berikut pada (Achmad, 2012):

1. Pemerintah, merupakan salah satu bagian *Stakeholders* yang mengambil peran penting dalam kebijakan-kebijakan tertentu yang menjadi aspek penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan suatu objek atau perusahaan.
2. Kelompok Masyarakat, merupakan bagian dari *Stakeholders* yang perlu diperhatikan karena masyarakat adalah bagian dari elemen konsumen atau pengguna dari suatu objek atau perusahaan.
3. Organisasi Lingkungan, memiliki peran sebagai pemegang sebuah kontrol sosial atau pengawasan dalam berjalannya suatu objek maupun perusahaan. Sehingga, objek maupun perusahaan kedepannya tetap berjalan dengan semestinya dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
4. Media Massa, memiliki peran penting sebagai penghubung sosial antara publik dengan objek atau perusahaan. Kegiatan yang dilakukan dalam memberikan opini maupun informasi kepada publik oleh perusahaan maupun sebaliknya, menjadi penting untuk meningkatkan kepercayaan publik terhadap aktivitas-aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan.

2.3.3 Unsur *Stakeholders*

Stakeholder memiliki dua unsur penting, yang dimana kedua unsur tersebut memiliki peranannya masing-masing, sehingga unsur-unsur tersebut terbagi menjadi dua yaitu (Achmad, 2012):

1. *Stakeholders* Internal

   Stakeholders internal merupakan suatu pemegang kepentingan yang berada di dalam lingkup kelompok atau organisasi. Peranan tersebut sangat penting untuk kelangsungan dan perkembangan terhadap suatu perusahaan.

   a. Pemegang Saham

      Pemegang saham ataupun pemilik dari perusahaan memiliki kekuasaan yang cukup besar dalam mengendalikan dan mengembangkan sebuah perusahaan.

b. Manajer

Manajer merupakan bagian dari sebuah perusahaan, yang dimana kegiatan ataupun arahan dibawah kepemimpinan pemilik perusahaan. Sehingga peran manajer cukup penting, sebagai penyalur dan pelaksana arahan yang diberikan pemimpin perusahaan.

c. Karyawan

Karyawan adalah orang-orang yang bekerja dalam perusahaan, yang dimana tidak masuk dalam jabatan struktural perusahaan. Karyawan bertugas menjalankan arahan yang di berikan pemimpin perusahaan melalui manajer, dan diawasi serta ditugaskan oleh divisi-divisi yang berwenang.

d. Keluarga Karyawan

Keluarga karyawan merupakan bagian dari seorang karyawan, yang dimana karyawan tersebut memiliki keluarga, sehingga perilaku keluarga menyesuaikan dengan karyawan yang bekerja di perusahaan tersebut.

2. *Stakeholders* Eksternal

Stakeholders eksternal merupakan suatu pemegang kepentingan yang berada di luar dari lingkup kelompok atau organisasi, tetapi peran stakeholder tersebut diperlukan untuk kelangsungan dan perkembangan terhadap suatu objek maupun perusahaan.

a. Konsumen

Konsumen adalah seseorang yang menggunakan atau berkunjung pada suatu objek maupun perusahaan. Konsumen memegang peran penting karena sebagai suatu objek atau Sasaran perusahaan dalam memberikan layanan atau produk, untuk mencapai target atau kelangsungan perusahaan.

b. Bank

Bank adalah suatu Lembaga komersial yang menjadi jembatan bagi perusahaan untuk mencapai atau memenuhi kebutuhan akan dana maupun pinjaman kepada perusahaan.

c. Pemerintah

Pemerintah adalah salah satu pemegang kepentingan yang memiliki kebijakan-kebijakan tertentu, untuk memberikan perlindungan dan pengaturan tertentu terhadap perusahaan maupun konsumen.

2.3.4 Fungsi *Stakeholders*

Dari penjelasan mengenai *stakeholders* dan perannya, dapat kita ketahui bahwa stakeholder bukan hanya menjadi sebuah bagian yang memiliki peran penting terhadap suatu perusahaan, tetapi *stakeholders* juga memiliki harapan akan keberlangsungan atau cita-cita yang akan datang. Sehingga, stakeholder bukan hanya menjadi pemegang peran penting, tetapi juga memiliki rasa tanggung jawab yang cukup tinggi dalam mewujudkan sebuah tujuan dan idealistis yang inginkan (Rosyidah, 2016). Dalam hal ini, perusahaan juga harus mampu untuk menjaga dan menjalin hubungan dengan pihak-pihak tersebut untuk mencapai tujuan yang diharapkan tersebut.

2.4 *Mixed-use* Building

2.4.1 Definisi *Mixed-use*

Definisi *Mixed-use* menurut buku *Mixed-Use Development Handbook* 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 & Schwanke, 2003).

Dari pengertian di atas, dapat kita ketahui bahwa sebuah bangunan yang di konsepkan *mixed-use* atau bangunan dengan hunian campuran maka memiliki fungsi lebih dari dua atau tiga fungsi, yang dimana bertujuan untuk memaksimalkan penggunaan lahan agar lebih efektif. Melihat hal tersebut, di Indonesia sendiri merespon konsep tersebut ke dalam Peraturan Menteri PU Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung pada klasifikasi bangunan gedung dengan Klas 4 mengenai Bangunan gedung hunian campur. Bangunan gedung hunian campuran tersebut berbunyi sebagai sebuah tempat tinggal yang ada dalam suatu bangunan klas 5 (bangunan gedung kantor), klas 6 (bangunan gedung perdagangan), klas 7 (bangunan gedung penyimpanan/Gudang), klas 8 (bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel mobil), klas 9 (bangunan gedung umum). Sehingga, dapat kita ketahui bahwa di Indonesia sendiri mengenai bangunan dengan hunian campuran telah diklasifikasikan pada klasifikasi bangunan dalam persyaratan teknis bangunan gedung.

2.4.2 Karakteristik *Mixed-use*

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 & Schwanke, 2003):

a. 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.

b. Hunian campuran hendaknya mempertimbangkan komponen-komponen penting pada ruang publik seperti jalan, taman, plaza, galeri, atrium, ataupun pusat perbelanjaan.
c. 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.

Masterplan Santana Row di San Jose



Gambar 1. 13 *Masterplan* Santana Row di San Jose
Sumber: Buku Mixed-use Development Handbook, 2003.

Pada Gambar 1.13 merupakan sebuah rancangan *Masterplan* Santana Row di San Jose, pada rancangan tersebut menerapkan sebuah hunian campuran dengan integrasi pedestrian yang nyaman (Levitt & Schwanke, 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*.

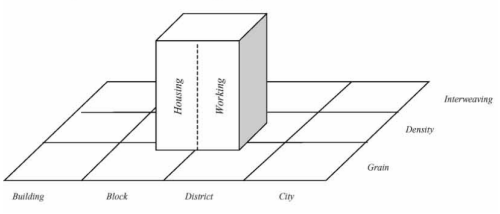
2.4.3 Model penempatan fungsi *mixed-use*

Mixed-use atau hunian campuran memiliki beberapa opsi yang dapat dipertimbangkan, antara lain opsi-opsi model penempatan tersebut dapat disesuaikan dengan kondisi lingkungan bangunan. Model penempatan fungsi tersebut terbagi menjadi 4 macam, yaitu (Hoppenbrouwer & Louw, 2005):

a. *Shared premises dimension (point)*

Pada gambar 1.14, model tersebut lebih baik digunakan hanya sebagai bangunan saja, dan bukan bagian yang tepat jika pada blok, distrik ataupun perkotaan.

Model *Shared premises dimension (point)*



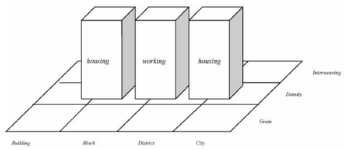
Gambar 1. 14 Model Share premises dimension (point)

Sumber: Article Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands, 2007

b. *Horizontal dimension*

Pada gambar 1.15 di bawah ini, merupakan konsep mixed-use dengan model *Horizontal dimension*, yang dimana model seperti ini lebih baik digunakan pada blok, distrik ataupun perkotaan.

Model *Horizontal dimension*



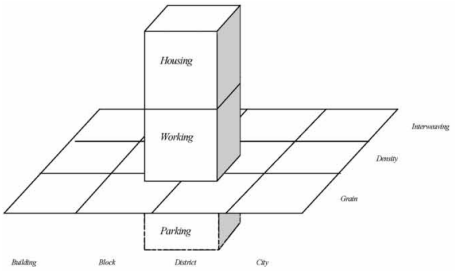
Gambar 1. 15 Model share horizontal dimension

Sumber: Article Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands, 2007

c. *Vertical dimension*

Pada gambar 1.16 di bawah ini merupakan model *Vertical dimension*, yang dimana model tersebut hanya terdiri dari satu bangunan yang di mana kedua fungsi bangunannya terbagi atas lantai bawah dan atas. Model seperti ini lebih baik diterapkan pada kondisi hanya bangunan, dan pada blok saja.

Model *Vertical dimension*



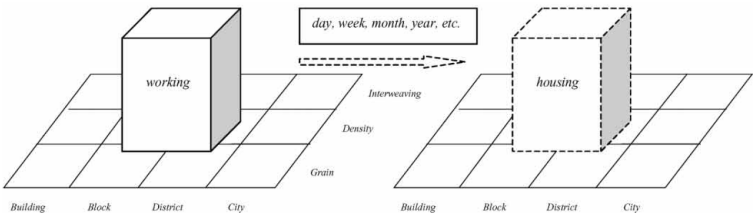
Gambar 1. 16 Model Vertical dimension

Sumber: Article Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands, 2007

d. *Time dimension*

Pada Gambar 1.17 dibawah ini merupakan penggunaan model bangunan yang didasarkan pada perubahan waktu, mulai dari perhari, perminggu, perbulan maupun pertahun. Model ini memberikan sebuah bangunan yang bisa digunakan oleh fungsi apa saja, sehingga digunakan berbagai macam kegiatan pada waktu tertentu. Model ini lebih baik diterapkan pada bangunan dan blok saja.

Model *Time dimension*



Gambar 1. 17 Model Time Dimension

Sumber: Article Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands, 2007

2.4.4 Konfigurasi bangunan

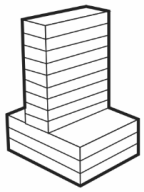
Mixed-use jika dilihat secara fisik bangunan, maka dapat dikonfigurasikan sebagai berikut (Sandi Sumargo, 2003):

a. *Mixed-use Tower*

Mixed-use tower merupakan sebuah bangunan dengan struktur tunggal, yang dimana penempatan fungsi pada bangunan ditempatkan secara

bertumpuk atau pada lapisan-lapisan pada tiap lantai tertentu. Jika dilihat secara fisik, massa bangunan tersebut berupa *High rise tower* dengan menggunakan struktur tunggal yang kemudian di perbesar seperti gambar 1.18 di bawah ini.

Mixed-use Tower



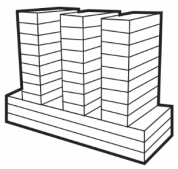
Gambar 1. 18 Mixed-use Tower

Sumber: Skripsi Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan mempertimbangkan Keseimbangan antara manusia, alam dan tekonologi, 2007

b. *Multitowered Megastructure*

Merupakan sebuah bangunan terdiri atas tower-tower dengan intensitas pengguna cukup tinggi, yang dimana pada bagian bawah biasanya digunakan sebagai sebuah atrium pusat perbelanjaan. Ilustrasi *Multitowered Megastructure* dapat anda lihat pada Gambar 1.19 dibawah ini.

Multitowered Megastructure



Gambar 1. 19 Multitowered Megastructure

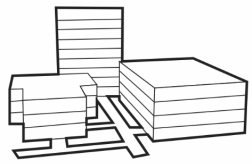
Sumber: Skripsi Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan mempertimbangkan Keseimbangan antara manusia, alam dan tekonologi, 2007

c. *Freestanding Structure with Pedestrian Connections*

Merupakan sebuah bangunan *mixed-use* yang dirancang menjadi beberapa massa, yang dimana massa bangunan tersebut di integrasikan untuk saling terhubung. Sehingga, fungsi-fungsi yang ada pada bangunan tersebut tidak bercampur melainkan terhubung dan memiliki integrasi bangunan yang

cukup baik. Contoh dari penerapan tersebut dilihat pada Gambar 1.20 berikut ini.

Freestanding Structure with Pedestrian Connections

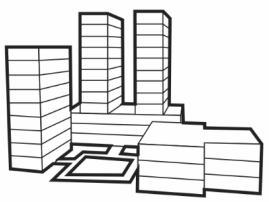


Gambar 1. 20 Freestanding Structure with Pedestrian Connections
Sumber: Skripsi Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan mempertimbangkan Keseimbangan antara manusia, alam dan tekonologi, 2007

d. *Combination*

Merupakan sebuah bangunan mixed-use yang dimana ketiga konfigurasi tersebut digabungkan menjadi satu pada suatu Kawasan. Sehingga akan menciptakan berbagai beberapa bangunan mixed-use dengan multi fungsi tertentu, yang di integrasikan dengan jalur pedestrian maupun penghubung langsung antar bangunan seperti jembatan, tangga dll.

Combination



Gambar 1. 21 Combination
Sumber: Skripsi Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan mempertimbangkan Keseimbangan antara manusia, alam dan tekonologi, 2007

2.4.5 Tinjauan Fungsional

Bangunan *Mixed-use* atau hunian campuran ini mewadahi berbagai macam jenis fungsi bangunan, yang dimana di Indonesia sendiri sebagian telah disebutkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung pada klasifikasi bangunan. Bangunan dengan hunian campuran, termasuk pada klasifikasi Klas

4, yang menyatakan sebagai sebuah tempat tinggal yang ada pada dalam bangunan Klas 5, 6, 7, 8 atau 9. Jika dilihat dari klas yang telah disebutkan tersebut, maka dapat diketahui klas 5, 6, 7, 8 dan 9 tersebut sebagai berikut

a. Klas 5 (Bangunan gedung kantor)

   Merupakan sebuah bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai pengurusan administrasi, professional ataupun usaha komersial yang diluar dari klas 6, 7, 8, dan 9.

b. Klas 6 (Bangunan gedung perdagangan)

   Adalah sebuah bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat jualan barang secara eceran serta pelayanan akan kebutuhan yang diperlukan masyarakat, termasuk:

   a. Kafe, restoran dan tempat makan lainnya.
   b. Bar, toko maupun kios yang sebagai bagian dari hotel
   c. Salon, ataupun jasa lainnya seperti tempat laundry.
   d. Ruang pamer, pasar ataupun ruang penjualan lainnya.

c. Klas 7 (Bangunan gedung penyimpanan/Gudang)

   Merupakan sebuah bangunan gedung yang difungsikan sebagai tempat penyimpanan atau Gudang, dan juga:

   a. Tempat parkir umum
   b. Display barang ataupun Gudang.

d. Klas 8 (Bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel mobil)

   Merupakan sebuah bangunan gedung yang dipergunakan sebagai tempat sebuah pemrosesan produksi dari industri ataupun pabrik, dan juga pada laboratorium.

e. Klas 9 (Bangunan gedung umum)

   Merupakan sebuah bangunan gedung dengan fungsi untuk melayani akan kebutuhan masyarakat.

   a. Klas 9a: Bangunan gedung untuk kesehatan, beserta keperluan-keperluan lainnya seperti laboratorium.
   b. Klas 9b: Bangunan yang digunakan sebagai tempat pertemuan.

Selain itu, fungsi bangunan gedung yang tidak diklasifikasikan ke dalam klas 1 sampai dengan 10 ini, diatur lebih lanjut pada peraturan Menteri PU tersebut.

2.5 Rumah Susun

2.5.1 Definisi Rumah Susun

Rumah susun menurut Peraturan Menteri Nomor 05 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah susun sederhana bertingkat tinggi adalah sebuah bangunan bertingkat, yang dimana distrukturkan secara horizontal maupun vertikal, dan satuan-satuan tersebut dapat dimiliki maupun disewa, dan difungsikan sebagai sebuah tempat tinggal, baik yang digunakan bersama maupun tidak.

Menurut Suparno tahun 2006, jenis rumah dapat di klasifikasi sebagai berikut pada (Ningrum, 2018):

1) Rumah Sederhana, adalah rumah bertipe kecil antara 22-36m2, biasanya dihuni oleh keluarga kecil atau masyarakat dengan daya beli rendah.
2) Rumah Menengah, adalah sebuah rumah bertipe sedang antara 45-120m2.
   Rumah Mewah, adalah rumah dengan tipe besar lebih dari 120m2 dengan masyarakat yang berdaya beli tinggi.

2.5.2 Tujuan Rumah Susun

Rumah susun hadir jika dilihat secara umum untuk memberikan sebuah hunian bagi masyarakat menengah ke bawah khusus nya MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). MBR adalah masyarakat yang memiliki penghasilan

mulai dari Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- perbulannya, atau sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat. Jika ditinjau dari Permen PU Nomor 05 Tahun 2007 maka tujuan dari adanya sebuah rumah susun dapat disimpulkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan hunian bagi masyarakat menengah kebawah, terutama MBR. Selain itu, adanya rumah susun ini untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan di perkotaan, serta mencegah dan mengurangi timbulnya akan hunian dan permukiman yang kumuh. Solusi rumah susun ini akan mewujudkan suatu hunian yang layak huni serta terjangkau, dan dimana rumah susun tersebut juga menjadi sebuah permukiman yang terpadu di perkotaan.

2.5.3 Jenis Rumah Susun

Rumah susun memiliki banyak jenis, yang disesuaikan dengan peruntukannya, sehingga dapat diketahui jenis-jenis rumah susun tersebut sebagai berikut (Hartinisari, 2018):

Tabel 5 Jenis Rumah Susun

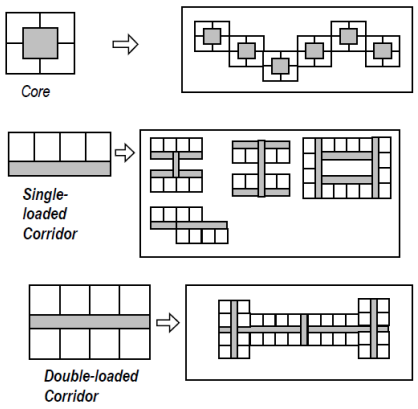
No	Jenis Rusun	Sarana Penghuni	Aktivitas Paling Pokok	Ruang
1	Rumah Susun Umum	Keluarga MBR	Ruang tamu, keluarga, kamar tidur, dapur, simpan, kamar mandi, jemur, setrika	Multifungsi, tidur, dapur, simpan, setrika, jemur, MCK
2	Rumah Susun Khusus	Santri, Mahasiswa dan sejenisnya	Belajar, tidur pantry, simpan, jemur, setrika, MCK	Belajar, tidur simpan, MCK, setrika, jemur
3	Rumah Susun Negara	Tempat tinggal pegawai negeri atau pejabat	Keluarga, terima tamu, tidur, makan, simpan masak, cuci, mandi BAB, setrika	Multifungsi, dapur, simpan, tidur, setrika, MCK

4	Rumah Susun Komersial	Masyarakat umum		
	Studio	Single	Belajar, tidur, pantry, simpan, setrika, jemur, MCK	Belajar, simpan, tidur, pantry, jemur, MCK, setrika
	Keluarga	Keluarga	Keluarga, tidur , terima tamu, masak, makan, cuci, simpan, mandi, BAB, setrika, jemur	Multifungsi, jemur, setrika, MCK, simpan, tidur

2.5.4 Bentuk Massa Rumah Susun

Bentuk Massa bangunan dari Rumah susun terbagi menjadi 3 macam yaitu berbentuk *core, single-loaded corridor*, *Double-loaded corridor* bisa berbentuk Y, O, bujursangkar, U ataupun tower dan kincir. Variasi bentuk tersebut dapat dilihat pada gambar 1.22 berikut ini (Hartinisari, 2018):

Variasi bentuk Massa Rumah Susun



Gambar 1. 22 Variasi Bentuk Massa Rumah Susun

Sumber: Kementrian PU Perancangan Rumah Susun Menggunakan Multi Modul oleh Ir. Hartinisari, MT, 2018.

2.5.5 Kebutuhan Ruang Rumah Susun

Mengenai Kebutuhan ruang akan rumah susun, jika dilihat dari Peraturan standar yang ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum DKI, maka besaran ruang unit hunian tersebut sebagai berikut (Irma Adisurya, 2016):

a. Untuk 1 unit = 5 orang, dengan standar 1 orang =7m2.
b. Unit rumah susun tersebut, terbagi menjadi 3 tipe berikut ini:
    2. Tipe kecil : Asumsi dapat menampung 3 orang, maka 3x7= 7m2.
    3. Tipe sedang : Asumsi dapat menampung 5 orang, maka 5x7= 35m2
    4. Tipe besar : Asumsi menampung 7 orang, maka 7x7= 49m2

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 (Irma Adisurya, 2016).

2.5.6 Ketentuan Teknis Tata Bangunan

1. Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Bangunan Rumah susun bertingkat tinggi dalam perencanaan nya harus memenuhi akan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang serta tata bangunan di lokasi yang terkait, yang dimana telah ditetapkan pada:

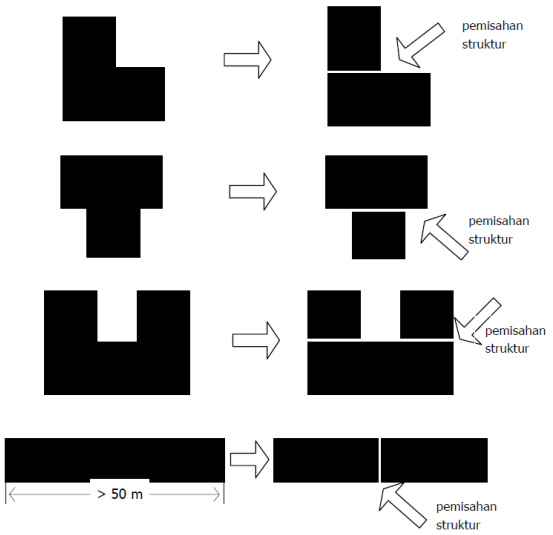
a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
b. Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR)
c. Peraturan bangunan setempat serta Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

2. Arsitektur Bangunan Gedung

a. Persyaratan Penampilan bangunan Gedung

1) Denah bangunan dirancang seminimalisir mungkin untuk mungkin untuk dapat mengurangi dampak dari gempa, sehingga dibuat simetris ataupun sederhana.
2) Dalam bentuk denah bangunan, jika bisa berbentuk L, T dan U atau memiliki panjang lebih dari 50m, tetapi perlu dilakukan delatasi agar meminimalisir efek kerusakan dari gempa maupun penurunan tanah.
3) Untuk denah bangunan lebih baik berbentuk sentris yaitu bujur sangkar, lingkaran ataupun segibanyak, hal ini lebih disarankan dibandingkan dengan denah memanjang, karena untuk mengantisipasi kerusakan akibat dari gempa.
4) Atap yang digunakan seminimal mungkin dibuat dengan bahan yang ringan, serta konstruksi yang baik untuk mengurangi kerusakan dari gempa.

Bentuk denah serta delatasi denah



Gambar 1. 23 Bentuk denah dan Delatasi denah

Sumber: Permen PU Nomor 05 Tahun 2007

b. Perancangan Ruang Dalam

1) Bangunan rumah susun seminimal mungkin memiliki sebuah ruang-ruang yang mengakomodir fungsi utama untuk pelayanan pribadi, keluarga ataupun kegiatan pelayanan.
2) Rumah susun seminimal mungkin memiliki WC, kamar mandi serta dapur

c. Persyaratan Tapak Besmen terhadap Lingkungan

1) Kebutuhan akan besmen serta besaran koefisien tapak besmen (KTB) akan ditentukan berdasarkan peraturan setempat serta rencana peruntukan lahan.
2) Penyediaan Ruang Terbuka hijau, lantai besmen hendaknya tidak keluar dari tapak (di atas tanah), dan untuk besmen kedua yang diluar tapak harus sekurang-kurang 2 meter dari permukaan tanah untuk menanam.

d. Sirkulasi dan Fasilitas Parkir

1) Sirkulasi bangunan hendaknya terfasilitas dengan baik, sehingga dapat digunakan oleh siapa saja serta dapat memenuhi akan sarana transportasi, baik umum ataupun pribadi.
2) Sirkulasi bangunan perlu memperhatikan aksesibilitas bagi pejalan kaki normal maupun penyandang cacat ataupun lanjut usia.
3) Sirkulasi perlu dilengkapi dengan perlengkapan-perlengkapan yang mendukung seperti penunjuk jalan serta rambu-rambu lainnya, sehingga pengguna dapat melaluinya dengan nyaman serta jelas dengan memuat unsur estetika.
4) Setiap bangunan rumah susun perlu menyediakan ruang parkir yaitu dengan rasion 1 lot parkir untuk 5 unit hunian.

5) Penyediaan parkir yang ada halaman bangunan tidak boleh mengurangi wilayah hijau yang telah ditentukan.
6) Prasarana parkir rumah susun tidak boleh menggangu aktivitas di dalam maupun diluar lingkungan rumah susun.

e. Pertandaan atau *signage*
1) Penggunaan *signage* diharapkan tidak mengganggu lingkungan maupun fungsi-fungsi tertentu yang ada pada bangunan.
2) Untuk penataan lebih lanjut antara bangunan dengan lingkungan disekitar, akan diatur lebih lanjut oleh kepala daerah setempat.

f. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung
1) Pencahayaan bagi ruang luar pada bangunan harus memperhatikan akan karakter lingkungan, fungsi serta sisi arsitektur pada bangunan.
2) Pencahayaan bangunan perlu dihasilkan dengan mencapai keserasian antara dari dalam bangunan dan luar bangunan.
3) Pencahayaan bangunan diharapkan telah mengurangi atau menghindari pencahayaan berlebih dari luar bangunan, silau ataupun visual yang menggangu pandangan, dan juga memerhatikan dari sisi pemeliharaan.

3. Pengendalian Dampak Lingkungan

Dalam perencanaan rumah susun, diharapkan mampu untuk tidak memberikan dampak buruk dari lingkungan sekitar, sehingga perencanaan tersebut perlu memperhatikan aspek-aspek tertentu untuk menghindari dari timbulnya dampak terhadap lingkungan, perlu pengelolaan upaya lingkungan serta pengelolaan lingkungan hidup, yang lebih lanjut diatur

dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007 tentang Teknis Pembangunan Rumah susun sederhana bertingkat tinggi.

4. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Perencanaan rumah susun perlu memperhatikan dan melihat akan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) daerah yang telah ditetapkan, sehingga tercipta perwujudan akan kesatuan karakter, kualitas bangunan dan menciptakan lingkungan yang berkelanjutan.

5. Persyaratan Keselamatan

Keselamatan bangunan perlu dipenuhi guna meningkatkan keselamatan dan mengurangi hal-hal yang tidak dinginkan serta mengurangi dari dampak akibat dari gempa dan lainnya. Maka, dapat diketahui persyaratan tersebut sebagai berikut:

a. Persyaratan Struktur Bangunan Gedung
    1) Struktur Bangunan Gedung
    2) Pembebanan pada Bangunan gedung
    3) Struktur atas Bangunan gedung
        1) Konstruksi beton
        2) Konstruksi baja
    4) Struktur Bawah bangunan gedung
        3) Pondasi langsung
        4) Pondasi dalam
        5) Basemen
    5) Keandalan Bangunan gedung

b. Persyaratan Kemampuan Bangunan Rusuna Bertingkat Tinggi terhadap Bahaya Kebakaran
    1) Perlu dilengkapi dengan sistem proteksi aktif dan pasif.
    2) Jalan keluar serta Aksesibilitas untuk pemadam kebakaran.

3) Pencahayaan Darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya.
4) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung.
5) Instalasi bahan bakar pada gas.
6) Manajemen Penaggulangan terhadap kebakaran.

c. Persyaratan Kemampuan Bangunan gedung terhadap Bahaya Petir dan Kelistrikan
   1) Ketentuan Instalasi Proteksi Petir
   2) Ketentuan Sistem Kelistrikan

d. Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung
   1) Ketentuan Sistem Penghawaan
   2) Ketentuan Sistem Pencahayaan
   3) Ketentuan Sistem Air Minum dan Sanitasi
   4) Ketentuan Penggunaan Bahan Bangunan

6. Persyaratan Kenyamanan Bangunan Rumah susun

a. Ketentuan Kenyamanan Ruang Gerak dalam Bangunan Gedung
b. Ketentuan Kenyamanan Kondisi Udara Dalam Ruang
c. Ketentuan Kenyamanan Pandangan
d. Ketentuan Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan

7. Persyaratan Kemudahan Bangunan Rumah susun

Ketentuan Hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung

2.6 Pasar

2.6.1 Definisi Pasar

Pasar menurut SNI Pasar Rakyat 8152:2015 merupakan sebuah tempat bertemunya masyarakat yaitu antara pembeli dengan penjual, yang dimana

dilakukan secara langsung maupun tidak langsung, seperti tempat pusat perbelanjaan, pertokoan, pasar rakyat, serta pusat perdagangan lainnya (Badan Standardisasi Nasional, 2015).

2.6.2 Klasifikasi Pasar

Diketahui bahwa dalam SNI Pasar Rakyat 8152:2015, pasar rakyat terbagi menjadi 4 tipe yaitu (Badan Standardisasi Nasional, 2015):

1. Tipe I
   Pasar Rakyat dengan total pedagang lebih dari 750 orang.
2. Tipe II
   Pasar Rakyat dengan total pedang sekitar 501 – 750 orang.
3. Tipe III
   Pasar Rakyat dengan total pedagang sekitar 250-500 orang,
4. Tipe IV
   Pasar Rakyat dengan total pedagang sekitar 250 orang.

2.6.3 Persyaratan Pasar Rakyat

Persyaratan Pasar Rakyat dimuat dalam SNI Pasar Rakyat 8152:2015 yang dinyatakan sebagai berikut (Badan Standardisasi Nasional, 2015):

1. Persyaratan Umum
   a. Lokasi pasar
   b. Kebersihan dan Kesehatan
   c. Keamanan dan Kenyamanan

2. Persyaratan Teknis
   a. Ruang dagang
      1) Toko/kios tidak menutup arah angin
      2) Los dibuat modular
      3) Konter/pelataran tidak mengganggu akses keluar masuk pasar dan tidak menutupi pandangan toko/kios

b. Aksesibilitas dan Zonasi
    1) Aksesibilitas
    2) Zonasi
    3) Area parkir
    4) Area bongkar muat
    5) Koridor/gangway
    6) Pos ukur ulang dan sidang tera

c. Fasilitas umum
    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

d. Elemen Bangunan
e. Keselamatan dalam bangunan
f. Pencahayaan
g. Sirkulasi Udara
h. Drainase
i. Ketersediaan air bersih
j. Pengelolaan air limbah
k. Pengelolaan sampah
l. Sarana Telekomunikasi

2.6.4 Tinjauan Tata Ruang Pasar

Penataan sebuah Pasar cukup berkaitan dengan sebuah komoditi barang yang sedang diperdagangkan, menurut D, Dewar dan Vanessa W pada bukunya yang berjudul *Urban Market Developing Informal Retailing* (1990), penempatan tersebut dibedakan dengan penentuan akan jenis-jenis barang tersebut, seperti barang yang memiliki jenis hampir sama seperti buah dan sayur, akan ditempatkan dekat dengan daging dan ikan. Penempatan dengan cara tersebut, dimaksudkan agar (Fery Wibowo, 2011):

1. Memudahkan para pembeli untuk memilih barang dan kebutuhan yang diperlukannya.
2. Perilaku para pembeli beraneka ragam, sehingga akan memberikan sebuah pandangan tertentu pada pasar tersebut.
3. Setiap barang yang diperdagangkan, memiliki penanganan-penanganan yang berbeda-beda.
4. Barang yang diperdagangkan, memiliki berbagai macam efek atau menimbulkan berbagai macam hal seperti bau maupun pandangan.
5. Barang yang diperjual belikan memiliki lingkungan tertentu yang perlu di spesifik kan sehingga bertujuan untuk mengoptimalkan penjualan, misalnya seperti butuh pencahayaan.

2.6.5 Ruang Terpinggirkan

Pada penataan ruang pasar, ada beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu menghindari akan ruang yang terpinggirkan. Menurut D, Dewar dan Vanessa W tahun 1990, masalah yang banyak dijumpai yaitu berhubungan dengan *lay out* pada fisik ruang pasar adalah masalah ruang terpinggirkan / spatial marginalization (Hermanto, 2008).

Lay out tersebut berhubungan dengan sirkulasi pergerakan populasi konsumen atau pengunjung pasar terhadap tata ruang kios/los. Pergerakan

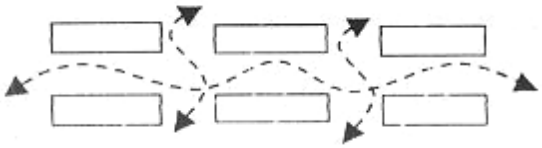
populasi tersebut dipengaruhi akan tiga faktor, yaitu terhadap lingkungan, orientasi pada pasar terhadap sirkulasi pedestrian yang lebih dominan, dan kontak visual. Pada pergerakan populasi pengunjung pasar ini memungkinkan untuk pengunjung pasar hanya menjumpai tempat-tempat tertentu, sehingga tidak menutup kemungkinan akan munculnya tempat-tempat yang mati (*dead* spot) atau jarang dikunjungi oleh pengunjung pasar . Dalam hal ini, ada 4 macam bentuk *dead spot* yang perlu diperhatikan sebagai berikut (D. Dewar dan Vanessa W, 1990) :

1. *Dead spot* yang di karena kan bentuk pasar tidak bersebelahan atau terpecah
2. *Dead spot* karena toko dan kios saling berhadapan
3. *Dead spot* ketika banyaknya pertemuan jalur sirkulasi pengunjung
4. Ruang mati karena jalur sirkulasi pengunjung terlalu lebar

Jika dikaitkan dengan fenomena yang terjadi, maka dapat diberi contoh fenomena pergerakan pengunjung pasar sebagai berikut:

5. Terlalu banyak jalur pergerakan pengunjung pasar

Jalur Pergerakan terlalu banyak

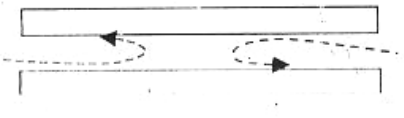


Gambar 1. 24 Jalur pergerakan terlalu banyak

Sumber: Skripsi Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo, 2008

6. Terlalu pendek jarak pertemuan pada pergerakan pembeli

Jalur pergerakan terlalu pendek

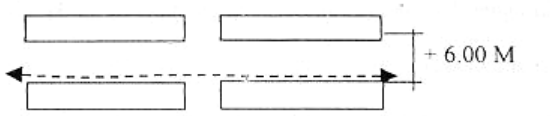


Gambar 1. 25 Jalur pergerakan terlalu pendek

Sumber: Skripsi Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo, 2008

7. Terlalu lebar dan panjang pada jalur pergerakan pengunjung pasar

Jalur terlalu lebar dan panjang

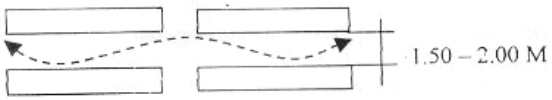


Gambar 1. 26 Jalur terlalu lebar dan panjang

Sumber: Skripsi Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo, 2008

8. Terlalu sempit jalur untuk pergerakan pembeli

Jalur terlalu sempit



Gambar 1. 27 Jalur terlalu sempit

Sumber: Skripsi Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo, 2008

2.7 Fasad Bangunan

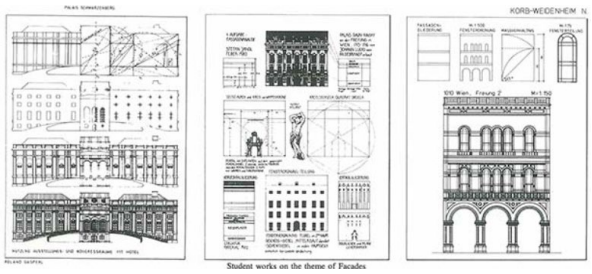
2.7.1 Definisi Fasad

Fasad menurut Rob Krier (1983), *façade* berasal dari kata latin yaitu *facies*, yang dapat diartikan sebagai pengertian lain dari *face* dan *appearance*. Sehingga, dalam penyebuatan wajah dari suatu bangunan, dapat digantikan dengan istilah *facede*, yang paling utama dimaksudkan adalah bagian depan dari bangunan yang menghadap ke jalan (Krier, 1983).

Fasad juga memberikan suatu cerminan terhadap situasi kultur bangunan yang didirikan, berupa kriteria-kriteria penataan, serta pertimbangan lain yang dapat dimungkinkan seperti pemberian ornament dan dekorasi (Krier, 1983). Fasad juga memberikan sebuah ekspresi bangunan terhadap suatu identitas

kolektif sebagai sebuah komunitas, yang pada akhirnya direpresentasikan kepada publik:

Student Work on the theme of Facades



Gambar 1. 28 Elemen fasad bangunan

Sumber: data penulis, 2020

2.7.2 Komponen Fasad

Menurut Rob Krier (1983), komponen fasad pada bangunan meliputi sebagai berikut (Krier, 1983):

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.

2.8 Bantuan Pembiayaan Pembangunan Rumah susun serta Prasarana, sarana dan utilitas

Perencanaan Rumah susun diatur dalam Peraturan Menteri PU Nomor 05 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi pada Arsitektur bangunan gedung. Sementara, jika dilihat pada aturan tersebut juga terdapat akan bantuan pembiayaan terhadap pembangunan rumah susun yaitu pada lampiran Peraturan Menteri PU di bagian BAB V tersebut mengenai Biaya-biaya yang dapat disubsidi/dibiayai oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Biaya tersebut meliputi:

a. Biaya pengadaan dan pematangan tanah
b. Biaya perizinan
c. Pajak dan retribusi
d. Biaya pekerjaan mekanikal dan elektrikal
e. Biaya penyediaan fasos dan fasum
f. Biaya Prasarana dan sarana lingkungan
g. Biaya penyambungan utilitas umum
h. Subsidi bunga bank untuk KPR Rusuna

Jika dilihat dari Modul 9 tentang Pelaksanaan Bantuan PSU (Prasarana, Sarana, dan Utilitas) untuk Perumahan Umum oleh Kementrian PUPR, menyatakan bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum, yang dalam Pasal 4 ayat (3) menyatakan bahwa:

“Bantuan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) yang diberikan untuk perumahan umum berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun di mana jenis komponen Bantuan PSU antara lain:

a. Jalan
b. Ruang terbuka non hijau
c. Sanitasi
d. Air minum
e. Rumah Ibadah
f. Jaringan listrik, dan

g. Penerangan jalan umum.”

2.9 Preseden

2.9.1 Rusunawa Pasar Rumput Jakarta

Rusunawa Pasar Rumput di Jakarta Selatan merupakan salah satu bentuk program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP), program tersebut menghadirkan sebuah hunian vertikal yaitu rumah susun yang berdiri di atas pasar. Hunian vertikal ini diketahui dapat menampung 9.430 unit hunian, yang dimana sebagian besar 80% di subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

View Bangunan Rusunawa Pasar Rumput, Jakarta Selatan



Gambar 1. 29 View bangunan Rusunawa Pasar Rumput

Sumber: https://www.liputan6.com/properti/read/4077701/rusunawa-pasar-rumput-solusi-pemukiman-padat

Pada Gambar 1.29 dapat diketahui bangunan tersebut telah selesai dan sebagian kios-kios pun telah ditempati oleh pedagang. Kini menurut berita yang dilansir oleh bisnis.com bahwa Rusunawa Pasar Rumput tersebut telah dilakukan serah terima pada tanggal 20 september 2019 lalu, antara Kepala Satuan Kerja Pengembangan Perumahan Kementrian PUPR, Bisma Staniarto dengan Kepala Badan Pengelola Aset Daerah Pemprov DKI Jakarta, Pujiono. Rusunawa Pasar Rumput ini dibangun dengan menganut konsep *mixed-use*, yang dimana campuran antara kios pasar dan hunian. Selain itu, juga dilakukan integrase dengan sarana transportasi dan hunian yaitu dengan tersedia nya Halte

Transjakarta, diharapkan mampu untuk mempermudah akan mobilitas masyarakat dan dapat mengurangi dampak kemacetan (Nabila, 2020).

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kementrian PUPR, rusunawa pasar rumput ini dibangun oleh Satker Pengembangan Perumahan Kementrian PUPR, dengan konsultan perencana PT. Adhika Karsa Pratama, kontraktor pelaksana PT. Waskita Karya, dan manajemen konstruksi oleh PT. Ciriajasa Cipta Mandiri (Nabila, 2020).

Harapan dari adanya Rusunawa Pasar Rumput ini, seperti yang dikatakan oleh Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementrian PUPR Khalawi Abdul Hamid, merupakan sebagai suatu upaya untuk menyediakan sebuah hunian yang layak bagi masyarakat di DKI Jakarta. Selain itu, dirinya juga berharap agar generasi milenial pun dapat tertarik untuk tinggal di hunian vertikal tersebut (Nabila, 2020). Selain itu, dilansir dalam Republika.co.id menyatakan pada 2019 Rusunawa Pasar rumput tersebut telah diserbu oleh warga, tetapi belum dibuka untuk warga dan baru akan diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada 10 November 2019 (Republika.co.id, 2019). Namun, antusias masyarakat begitu besar karena mendengar isu bahwa harga sewa nya lebih murah. Perumda Pasar Jaya bersama Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta pada 2019 tersebut, yang dilansir oleh kompas.com menyatakan masih dilakukan pengkajian tarif sewa rusunawa tersebut. Direktur Utama Perumda Pasar Jaya Arief Nasrudin mengatakan "taksirannya kurang lebih akan di angka antara Rp. 800.000 sampai dengan Rp. 1.2 juta atau Rp. 1.3 juta, tapi itu jadi *fine tuning*", di Balai Kota DKI Jakarta, Jalan Medan Merdeka Selatan, Kamis, (24/10/2019) (Kompas.com, 2019).

2.9.2 *Stakeholder* Rusunawa Pasar Rumput

*Stakeholde*r yang berperan dalam pembangunan Rusunawa Pasar Rumput di Jakarta Selatan ini adalah sebagai berikut:

a. *Stakeholder* internal:
   1) Pemerintah Daerah DKI Jakarta melalui Kementrian Perumahan Rakyat Indonesia.

b. *Stakeholder* eksternal:
   1) Komunitas Pedagang Pasar Rumput
   2) Kelompok Masyarakat sekitar Kawasan

3) Lembaga Sosial Masyarakat
   4) Lembaga Pendidikan Tinggi

2.9.3 Konsep *Mixed-use* Rusunawa Pasar Rumput

Rusunawa Pasar Rumput menghadirkan sebuah konsep *mixed-use* pada bangunan, dengan tujuan untuk memaksimalkan ruang penggunaan lahan untuk mengatasi permasalahan terkait densitas populasi tinggi dan terkonsektasi, dan juga dampak sosial terkait perilaku masyarakat bawah serta aspek kepranataan sosial (RT/RW, Kelurahan). Sehingga diselesaikan dengan menggunakan konsep *mixed-use* untuk dapat menampung fungsi komersial dan residensial pada satu lokasi, dengan dua penyelesaian permasalahan. Konsep *mixed-use* yang dihadirkan pada bangunan terbagi menjadi dua fungsi utama yaitu komersial dan residensial, yang dimana telah direncanakan sesuai dengan ketentuan berikut:

Tabel 6 Ketentuan Bangunan Rusunawa Pasar Rumput, Jakarta Selatan

Jumlah Lantai	28 Lantai
Luas Total Bangunan	184.894 m2
Luas Lantai Dasar Bangunan	10.939 m2
KLB	8.5
KDB	53,04%
Total Unit Hunian	3.030 Unit

Pada Tabel 6, dapat kita ketahui bahwa jumlah lantai pada bangunan tersebut adalah 28 lantai, yang dimana masing-masing lantai tersebut telah difungsikan sebagai berikut:

1) Lantai 1-2 : Pasar Tradisional
2) Lantai 3 : Fasilitas Umum / Fasilitas Sosial
3) Lantai 4-12 : Hunian Tipikal
4) Lantai 13 – 14 : Hunian dan Fasilitas Umum / Fasilitas Sosial
5) Lantai 15-17 : Hunian Tipikal
6) Lantai 18-19 : Hunian dan Fasilitas Umum / Fasilitas Sosial
7) Lantai 20-28 : Hunian Tipikal

2.9.4 Bantuan Pembiayaan pembangunan Rusunawa Pasar Rumput

Pembangunan Rusunawa Pasar Rumput ini merupakan salah satu program Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, untuk menghadirkan sebuah hunian vertikal dalam penyediaan rumah layak huni bagi MBR. Pembangunan rusun tersebut merupakan salah satu program Satu Juta Rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kawasan Ibukota. Sehingga, MBR yang ada di Provinsi DKI Jakarta yang membutuhkan sebuah hunian yang layak, dapat menempati hunian vertikal tersebut (Biro Komunikasi Publik PUPR, 2019).

2.9.5 Perspektif Rusunawa Pasar Rumput

1. Eksterior Rusunawa Pasar Rumput

Rusunawa Pasar Rumput



Gambar 1. 30 Eksterior Rusunawa Pasar Rumput

Sumber: https://jakarta.bisnis.com/read/20191207/77/1178813/pasar-jaya-siap-bantu-bangun-alternatif-program-rumah-dp-nol-rupiah

Pada Gambar 1.30 dapat diketahui bahwa Rusunawa Pasar Rumput saat ini telah selesai.

2. Interior Rusunawa Pasar Rumput

Aktivitas di bagian pasar



Gambar 1. 31 Aktivitas di bagian Pasar

Sumber: https://www.liputan6.com/news/read/4086852/foto-mengunjungi-kios-baru-pedagang-di-rusunawa-pasar-rumput?page=1

Pada Gambar 1.31 merupakan suasana pasar, dan sebagian dapat terlihat kios-kios mulai terisi.

Aktivitas pedagang yang sedang berjualan di bagian Pasar



Gambar 1. 32 Aktivitas pedagang pasar di Rusunawa Pasar Rumput

Sumber: https://www.liputan6.com/news/read/4086852/foto-mengunjungi-kios-baru-pedagang-di-rusunawa-pasar-rumput?page=4

Pada Gambar 1.32 dapat terlihat aktivitas pedagang ketika sedang berjualan.

Aktivitas pedagang Pasar pada bagian daging



Gambar 1. 33 Aktivitas pedagang pasar pada bagian daging
Sumber: https://foto.tempo.co/read/75706/pedagang-mulai-tempati-kios-di-rusunawa-pasar-rumput#foto-3

Pada Gambar 1.33 diketahui pedagang pasar sedang beraktivitas berjualan daging.

2.9.6 Ostermalm's Temporary Market Hall

Ostermalm's *Temporary Market Hall* merupakan sebuah pasar atau pusat perbelanjaan yang ada di Stockholm, Sweden. Karya Arsitektur ini dirancang oleh Tengbom, dengan luas area 1.970m2 pada tahun 2016 (Archdaily, 2016).

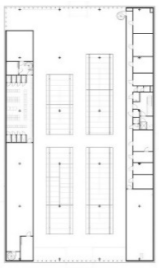
View Ostermalm's *Temporary Market Hall*



Gambar 1. 34 Eksterior dari Ostermalm's Temporary Market Hall
Sumber: https://www.archdaily.com/788616/ostermalms-temporary-market-hall-tengbom?ad_source=search&ad_medium=search_result_all

Pada Gambar 1.34 diketahui bahwa bangunan berbentuk kubisme, yang sebagian sisi mempertahankan penggunaan material alami. Pasar ini merupakan bentuk modernisasi pasar yang ada di Stockholm, Sweden.

Denah Ostermalm's *Temporary Market Hall*



Gambar 1. 35 Denah *Ostermalm's Temporary Market Hall*
Sumber: https://www.archdaily.com/788616/ostermalms-temporary-market-hall-tengbom/574e48dde58ece87b2000097-ostermalms-temporary-market-hall-tengbom-plan

Pada Gambar 1.35 diketahui bahwa terdapat *Market stalls* yang berada di bagian tengah, serta restoran yang berada di sisi kiri bangunan dan Gudang yang berada di sisi kanan bangunan, dan sebagian diletakkan di *mezzanines* (Archdaily, 2016).

Sisi bagian dalam Ostermalm's Temporary Market Hall



Gambar 1. 36 Interior Ostermalm's Temporary Market Hall
Sumber: https://www.archdaily.com/788616/ostermalms-temporary-market-hall-tengbom/574e49cae58ece87b200009e-ostermalms-temporary-market-hall-tengbom-photo

Pada Gambar 1.36 merupakan sisi dalam bangunan Ostermalm's *Temporary Market Hall*, sebagian sisi menggunakan plywood dan di bagian atas pada dak menggunakan struktur kayu sebagai penutup bangunan (Archdaily, 2016).

BAB III
METODOLOGI

3.1 Pengumpulan Data

3.1.1 Data yang dicari

1. **Data Primer**
   a. Informasi Pasar Patuk
   b. Kondisi situasi sekitar Pasar Patuk
   c. Kondisi tata guna lahan, ukuran site dan regulasi tata bangunan

2. **Data Sekunder**
   a. Kajian Preseden
   b. Standar-standar dan regulasi terkait bangunan mixed-use dan pasar

3.1.2 Metode pengumpulan data

1. **Studi Literatur**

   Dilakukan proses pengumpulan studi literatur yang relevan dengan pembahasan yang akan direncanakan terkait Rumah Susun yang terintegrasi dengan Pasar Tradisional.

2. **Observasi**

   Dilakukan observasi langsung ke lapangan untuk memperoleh data-data faktual dan dokumentasi kondisi rill saat ini di Pasar Patuk Yogyakarta.

3. **Wawancara**

   Dilakukan wawancara ataupun membagikan angket kepada masyarakat setempat untuk mengetahui kondisi terkini dan respon masyarakat terhadap Pasar Patuk Yogyakarta saat ini.

3.2 Populasi

Populasi merupakan suatu kesatuan individu maupun subyek pada wilayah serta waktu dengan kualitas tertentu yang akan diamati/diteliti. Populasi pada penelitian ini adalah 248 pedagang dan 2 orang kelurahan pasar, serta 50 masyarakat umum selaku pengunjung maupun tidak di Pasar Patuk Kota Yogyakarta dan sekitarnya.

3.3 Sampel

Sampel pada penelitian ini adalah *Stakeholders* dari Pasar Tradisional Patuk yaitu Pedagang Pasar dan konsumen, kelurahan pasar, serta masyarakat umum selaku pengunjung maupun tidak di Pasar Patuk Kota Yogyakarta dan sekitarnya.

Dalam penentuan jumlah sampe tersebut, menggunakan rumus dari Slovin pada (Muchlis, 2015) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Keterangan:

N = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

e = Prosentase kelonggaran ketidaktelitian (presisi) karena kesalahan.

Pengambilan sampel yang dapat diinginkan adalah sebesar 10%. Dilihat dari rumus Slovin, diketahui bahwa jumlah populasinya adalah 300 orang yang terdiri dari 2 orang kelurahan pasar, 248 pedagang dan 50 orang masyarakat umum bagian pengunjung ataupun tidak. Jika dilihat dari ketidaktelitian sebesar 10% maka jumlah sampelnya adalah:

$$n = \frac{300}{1 + 300(0{,}1)^2} = 75\ responden$$

Dengan hasil jumlah sampel 75 responden yang diperlukan, maka akan dibagi menjadi 3 berdasarkan peran *Stakeholders*, yaitu Kelurahan Pasar, Pedagang, dan masyarakat umum selaku pengunjung maupun tidak dengan perbandingan 1:8:16.

Sehingga, diperoleh responden yaitu 3 orang Kelurahan Pasar, 24 orang pedagang, dan 48 masyarakat umum.

3.4 Teknik Pengambilan Sampling

Teknik pengambilan sampling pada penelitian ini yaitu menggunakan sampel acak sederhana (*Simple Random Sampling*) adalah cara pengambilan sampel penelitian debgab acak sederhana (undian) atau menggunakan pendekatan bilangan random (Supardi, 1993). Pelaksanaan tersebut dimaksudkan karena populasi pengguna Pasar Tradisional Patuk tersebut tidak bersifat tetap.

3.5 Alat dan Bahan

Alat yang akan digunakan untuk memperoleh data tersebut berupa hardcopy kuesioner, alat rekam untuk wawancara serta penggunaan fasilitas *Google Form* sebagai penyebaran kuesioner dengan metode online. Selain itu, terdapat bahan yang digunakan berapa kertas dan pulpen untuk pencatatan data.

3.6 Metode analisis

Dalam perancangan Rumah Susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk berdasarkan pendekatan Mixed-use maka dilakukan analisis perancangan sebagai berikut:

1. **Analisis Makro**

   Analisis ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui kondisi terkini terkait keadaan Pasar Patuk secara letak geografis, dan juga agar mengetahui seberapa urgensi Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Tradisional dibutuhkan.

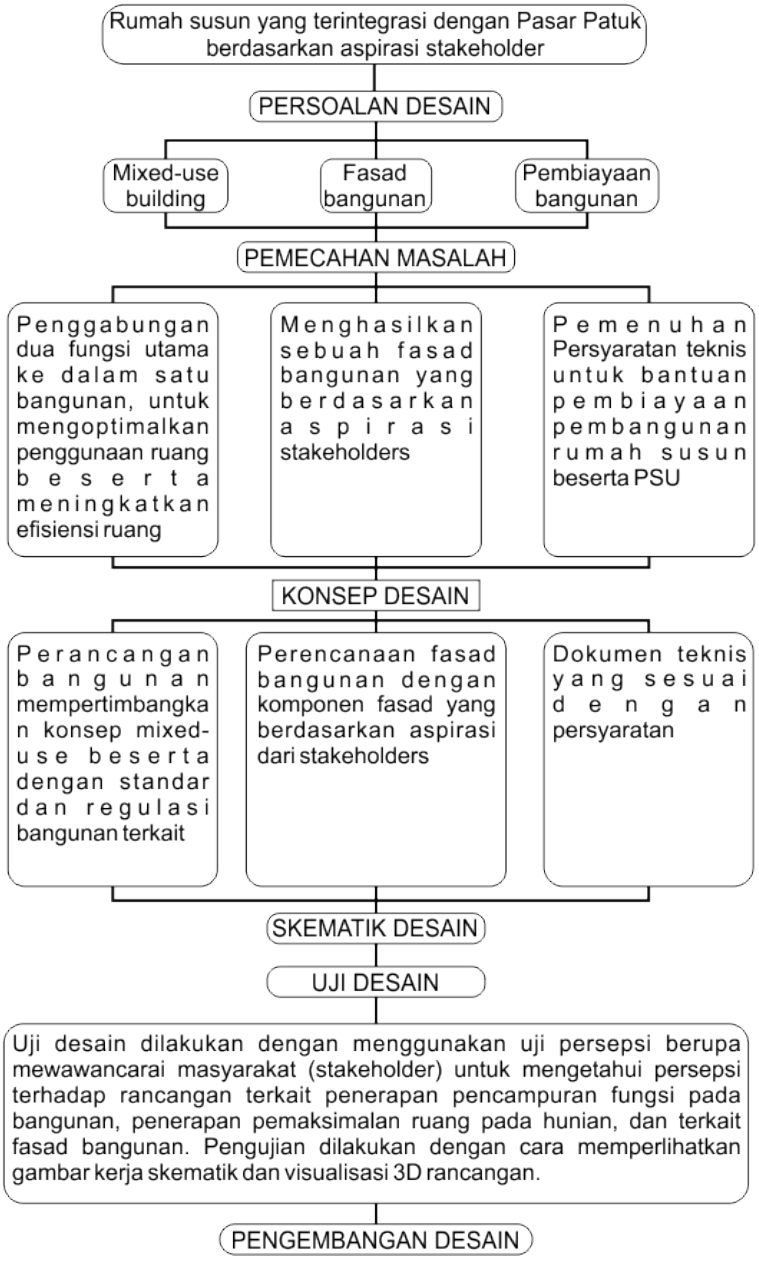
2. **Analisis Mikro**

   Analisis ini dilakukan guna mengetahui kondisi eksisting site Pasar Patuk terhadap rancangan yang akan berdampak pada kondisi sekitar eksisting.

3.7 Metode Pengujian

Dalam metode ini, akan dihasilkan sebuah rancangan Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk, berupa gambar kerja dan visualisasi 3D. Uji desain akan dilakukan berupa uji persepsi masyarakat (stakeholder) terhadap rancangan. Tujuannya, untuk mengetahui seberapa besar/minat masyarakat akan rancangan tersebut. Sehingga diperoleh diagram metode pengujian desain sebagai berikut:

Table 7 Diagram metode pengujian desain



3.8 Tabel Indikator, variabel dan tolak ukur perancangan

1. *Mixed-use Building*

   Definisi *Mixed-use* menurut buku *Mixed-Use Development Handbook* merupakan sebuah bangunan yang memiliki 3 fungsi atau lebih seperti *retail, office, residential, cultural,* dan *recreation* (Levitt & Schwanke, 2003). Retail, Menurut Kotler, 2000 adalah "Penjualan eceran meliputi semua aktivitas yang melibatkan penjualan barang atau jasa pada konsumen akhir untuk dipergunakan yang sifatnya pribadi, bukan bisnis" pada (Nurmawati, 2012). Bisnis ritel terbagi dalam berbagai jenis yang sangat beragam berdasarkan klasifikasi menurut bentuk, ukuran, dan tingkat modernitasnya. Berdasarkan tingkat modernitas, bisnis ritel dapat diklasifikasikan dalam ritel tradisional dan ritel modern. Klasifikasi tersebut umumnya dipersempit pengertiannya hanya pada *in-store retailing* yaitu bisnis ritel yang menggunakan toko dan pasar untuk menjual barang dagangannya (Utomo, 2010).

   Dalam konteks lokasi kajian perencanaan, Perpres Nomor 112 tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern bahwa Pasar Tradisional merupakan sebuah pasar yang dibangunan dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik daerah dan juga termasuk Kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar. Pada Pasar Tradisional terdapat ruang dagang yang menurut SNI Pasar Rakyat 8152:2015 pada Persyaratan Teknis bagian ruang dagang meliputi toko/kios, los, dan pelapak.

   Sedangkan, untuk *residential* diperoleh memiliki 3 jenis klasifikasi rumah menurut Suparno Tahun 2006 pada (Ningrum, 2018), dan yang berkaitan dengan konteks lokasi yaitu rumah sederhana. Rumah Sederhana, merupakan sebuah rumah yang memiliki tipe kecil antara 22m2 – 36m2.

Rumah tipe ini diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki keluarga kecil, serta daya beli yang rendah. Rumah sederhana biasanya menjadi bagian dari program pemerintah yaitu penyediaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan atau daya belih rendah. Rumah sederhana diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah, yang dimana perolehannya mendapat dukungan oleh pemerintah berubah subsidi hunian. Jika melihat hal tersebut, hal ini juga disampaikan dalam Peraturan Menteri PU Nomor 01 Tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan rumah susun berupa bantuan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memperoleh sebuah hunian dalam bentuk 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 (Irma Adisurya, 2016).

Table 8 Indikator, Variabel, dan Tolak ukur sasaran 1

Indikator	Variabel	Tolak Ukur
Retail (Levitt & Schwanke, 2003)	*In-store* retailing: Pasar (Utomo, 2010)	1) Toko/kios 2) Los 3) Pelapak (SNI 8152:2015)
Residential (Levitt & Schwanke, 2003)	Rumah Sederhana (Suparno, 2006 pada (Ningrum, 2018))	1) Tipe 18 2) Tipe 28 3) Tipe 36 (kuesioner, 2020) (Irma Adisurya, 2016)

2. Fasad Bangunan

Fasad menurut Rob Krier (1983), facade berasal dari kata latin yaitu facies, yang dapat diartikan sebagai pengertian lain dari face dan appearance. Sehingga, dalam penyebuatan wajah dari suatu bangunan, dapat digantikan

dengan istilah facede, yang paling utama dimaksudkan adalah bagian depan dari bangunan yang menghadap ke jalan (Krier, 1983).

Sehingga menghasilkan kriteria penataan fasad berupa prinsip komposisi, penyelesaian akhir (material, warna, tekstur), proporsi arsitektural fasad, dan pemakaian elemen dekoratif, yang dimana kriteria tersebut jika dilihat pada pengelompokkan komponen maka diperoleh sebagai berikut (Krier, 1983) pada (Pujantara, 2013), yaitu Pintu Masuk dan Gerbang (*Entrance and Portal*), Ornamen (Arcades), Lantai Dasar (*Ground-Floor*), Bukaan (*Bay-windows, Balconies, and Loggias*), dan Atap (*Roof and Attic Storey).*

Table 9 Tabel Indikator, Variabel, dan Tolak Ukur Sasaran 2

Indikator	Variabel	Tolak Ukur
Kriteria Fasad (Krier, 1983)	Elemen Fasad (Krier, 1983)	1) Pintuk Masuk dan Gerbang 2) Ornamen 3) Lantai Dasar 4) Bukaan 5) Atap (Krier, 1983)

3. Bantuan Pembiayaan Rumah susun serta prasarana, sarana dan utilitas berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 01/PRT/M/2018 dan Nomor 38/PRT/M/2015. Dalam Peraturan Menteri Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan rumah susun, bentuk bantuan tersebut berupa bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mebel. Dalam perolehan bantuan tersebut, terdapat persyaratan dalam permohonan bantuan pembangunan rumah susun meliputi proposal dan teknis. Hal yang berkaitan dengan penyelesaian masalah yaitu berupa teknis, yang dimana pada bagian teknis tersebut meliputi lokasi dan tanah pada persyaratan teknis bantuan pembangunan rumah susun.

   Sedangkan, dalam Peraturan Menteri PU Nomor 38 tahun 2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum, menyebutkan bantuan PSU tersebut berupa:

1) Jalan
2) Ruang terbuka non hijau
3) Sanitasi
4) Air minum
5) Rumah ibadah
6) Jaringan listrik
7) Penerangan jalan umum

Dalam perolehan bantuan PSU tersebut, terdapat Persyaratan Administrasi yang perlu dipenuhi. Namun, yang akan diselesaikan hanya pada bagian dokumen teknis proyek. Dokumen teknis proyek tersebut yang paling berkaitan dengan pemecahan masalah saat ini yaitu data lokasi perumahan serta rencana tapak proyek perumahan umum.

Table 10 Indikator, Variabel, dan Tolak Ukur sasaran 3

Indikator	Variabel	Tolak Ukur
Bangunan Rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum (Permen PU No.01 Tahun 2008)	Teknis (Permen PU No.01 Tahun 2008)	1) Lokasi 2) Tanah (Permen PU No.01 Tahun 2008)
1) Jalan 2) Ruang terbuka non hijau 3) Sanitasi 4) Air minum 5) Rumah ibadah 6) Jaringan listrik 7) Penerangan jalan umum (Permen PU No.38 Tahun 2015)	Dokumen Teknis Proyek (Permen PU No.38 Tahun 2015)	1) Data lokasi perumahan 2) Rencana tapak proyek perumahan umum (Permen PU No.38 Tahun 2015)

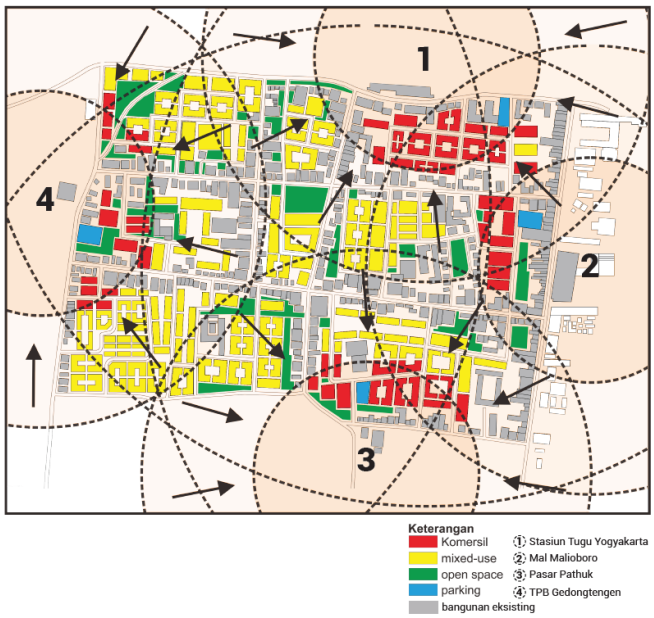
BAB IV
KONDISI LOKASI DAN PERMASALAHAN

4.1 Kondisi Kawasan dan Bangunan eksisting

4.1.1 Kondisi Kawasan

Site perencanaan terletak di Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DIY. Site tersebut merupakan studi lanjutan yang telah dilakukan pada Studio Perancangan Arsitektur 7 mengenai Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di Kecamatan Gedongtengen.

Perencanaan kawasan TOD di Kecamatan Gedongtengen



Gambar 1. 37 Perencanaan TOD di Kec. Gedongtengen

Sumber: data penulis, 2020

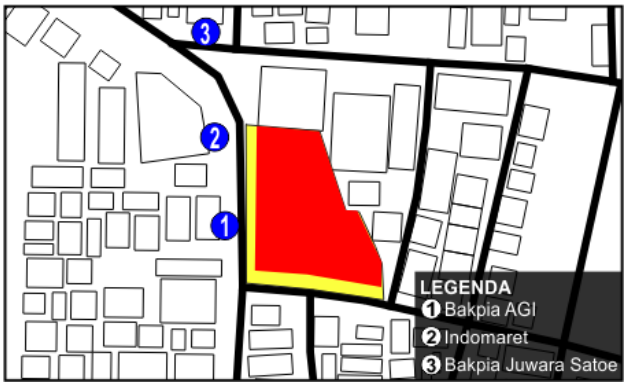
Pada Gambar 1.37 tersebut diketahui merupakan sebuah perencanaan Kawasan TOD di Kecamatan Gedongtengan yang telah dilakukan pada Studio Perancangan Arsitektur 7. Pada gambar tersebut, Pasar Patuk terletak sebagai salah satu tempat transit di Kawasan tersebut pada nomor 3. Di sekitar Pasar Patuk tersebut, terdapat fasilitas umum seperti tempat pemberhentian bus (TPB)

sementara, yang dimana TPB tersebut juga melalui rute yang telah disebutkan pada gambar diatas yaitu 1, 2, dan 4.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya pada kajian, Pasar Patuk terletak diantara pusat jajanan oleh-oleh dan supermarket. Sementara, pedagang yang berjualan di Pasar Patuk tersebut juga menjual jajanan Tradisional serta khas oleh-oleh Yogyakarta dan kebutuhan sehari-hari lainnya.

4.1.2 Bangunan Eksisting

Situasi di sekitar Pasar Patuk



Gambar 1. 38 Situasi sekitar Pasar Patuk

Sumber: Data penulis, 2020.

Pada gambar 1.38 tersebut dapat diketahui bahwa disekitar Pasar Patuk secara umum merupakan area komersial, yang dimana dilihat dari Peta RDTR Kota Yogyakarta mengharapkan bahwa memang daerah/wilayah tersebut dijadikan sebagai area komersial. Namun, di sisi lain pada faktanya masih terdapat hunian di perkampungan yang ada di belakang pasar dan di sisi bagian depan bersebrangan dengan Pasar tersebut. Kondisi perkampungan tersebut sangatlah berdekatan jarak antar rumah satu dengan yang lainnya, dan tidak memiliki halaman pribadi maupun ruang terbuka hijau, sehingga kurang cukup baik bagi perkembangan masyarakat di permukiman tersebut.

Pasar Patuk saat ini cukup ramai pengunjung, seperti yang dikonfirmasi oleh pedagang melalui wawancara (wawancara, 2020). Namun, dengan kondisi tersebut tetap menimbulkan daya saing karena minat masyarakat untuk

berbelanja oleh-oleh di Pasar menjadi kurang, karena terdapat pusat oleh-oleh yang memang dapat dikatakan mempunyai kualitas yang cukup baik. Padahal, seperti yang dikatakan pada buku Profil Pasar Kelas II & III Kota Yogyakarta yang dipublikasikan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta mengatakan bahwa Pasar Patuk merupakan salah satu destinasi wisata kuliner masyarakat, karena terdapat jajanan khas pecinan serta oleh-oleh lainnya. Pasar ini juga memiliki ciri khas yang dimana sebagian besar pedagangnya merupakan keturunan dari etnis tionghoa yang telah berjualan secara turun temurun.

Pasar Patuk



Gambar 1. 39 Kondisi Pasar Patuk saat ini

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.39 adalah kondisi Pasar Patuk saat ini, yang dimana dapat terlihat bahwa tidak terlalu sepi dan juga tidak terlalu ramai. Pasar ini berdiri di atas lahan seluas 2.412m2, dengan luas bangunan 2.083m2. Pasar ini memiliki jumlah pedagang sebanyak 247, dengan total omzet perhari Rp. 585.390.000, dan juga memiliki jumlah pengunjung per hari Tahun 2018 tercatat 1.598 pengunjung (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, 2018). Pada kenyataannya pasar ini buka mulai dari jam 06.00 pagi sampai dengan 12.00. Menurut wawancara yang dilakukan dengan pedagang, pasar ini ramai ketika pagi hari sekitar jam 07.00 sampai dengan jam 09.00.

Jajanan Pasar



Gambar 1. 40 Pedagang yang berjualan jajanan Pasar

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.40 tersebut terlihat aktivitas pedagang yang berjualan jajanan pasar. Selain menjual kebutuhan pokok, sebagian besar pedagang menjual makanan khas pecinan serta oleh-oleh khas jogja dan jajanan-jajanan khasnya. Pada gambar tersebut juga terlihat bahwa penataan pada pasar tersebut masih dapat dikatakan cukup tidak teratur, terlihat dari parkir motor yang tidak beraturan.

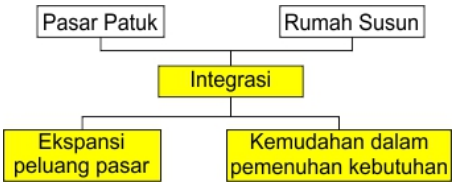
4.2 Identifikasi *Mixed-use Building* dengan kondisi faktual

Perencanaan *Mixed-use Building* di lahan Pasar Patuk menjadi pertimbangan karena untuk merespon terkait pembangunan berkelanjutan yang dimana mendukung kebutuhan sehari-hari serta memberikan bentuk pemberdayaan perekonomian masyarakat melalui integrasi fungsi bangunan.

Konsep *Mixed-use Building* hadir untuk memberikan sebuah solusi ditengah pembangunan perkotaan yang padat, dan dimana memiliki permasalahan terkait minimnya lahan yang tersedia, jika pun lahan tersebut ada, harganya yang relatif tinggi dan tidak dapat dijangkau oleh masyarakat. Hal ini di konfirmasi dalam wawancara langsung kepada Pedagang di Pasar tersebut, yang dimana sebagian besar menyatakan bahwa untuk memperoleh sebuah tanah atau bangunan di perkotaan khususnya Kota Yogyakarta sangat sulit, karena harga lahan yang relatif tinggi, sehingga tidak dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (wawancara, 2020).

Dengan menggunakan konsep *Mixed-use Building* akan memberikan sebuah integrasi bangunan yang memberikan benefit berupa kemudahan dalam memperoleh kebutuhan serta ekspansi peluang pada Pasar Patuk nantinya.

Benefit Integrasi Bangunan



Gambar 1. 41 Benefit dari Integrasi Bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.41 diketahui adalah benefit dari adanya integrasi bangunan yang dihasilkan dari penerapan konsep *Mixed-use Building*. Integrasi tersebut akan memberikan peluang bagi pasar sebagai ekspansi pasar, sehingga memperoleh lebih banyak konsumen dari adanya penghuni di rumah susun. Sedangkan, rumah susun hadir di atas pasar akan memberikan sebuah kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan-kebutuhan sehari-hari. Dengan penerapn tersebut pula, dalam mengefisienkan biaya dari pengembangan Pasar dan pemenuhan kebutuhan akan hunian bagi MBR melalui perencanaan rumah susun di atasnya. Integrasi tesebut melalui wawancara yang dilakukan kepada pihak kelurahan pasar dan para pedagang di pasar tersebut, sebagian besar mengharapkan integrasi tersebut karena akan memberikan peluang yang secara tidak langsung menguntungkan bagi pasar, dan juga memberikan sebuah hunian yang layak serta terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (wawancara, 2020).

Kebutuhan akan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat diperlukan, karena banyaknya masyarakat yang kesulitan dalam memperoleh hunian karena harga tanah atau rumah yang tidak terjangkau, sehingga menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperolehnya. Selain itu, seperti yang dikatakan Ketua DPD Real Estate Indonesia (REI) DIY Rama Adyaksa Pradipta dalam seminar “Investasi Properti di DIY masih menguntungkan dan aman” yang telah diliput oleh Tribunjogja.com menyatakan bahwa kebutuhan rumah atau

backlog tahun lalu mencapai sekitar 220 ribu, tetapi kebutuhan tersebut tidak mampu dipenuhi sepenuhnya, dan hanya mencapai 70 persen atau sekitar 180 ribu saja. Hal ini diakibatkan karena masalah utamanya pada terbatasnya ketersediaan lahan (Tribunjogja.com, 2020), sementara harga lahan yang ada pun tidak terjangkau. Sehingga, penerapan *Mixed-use Building* dalam memberikan pemanfaatan ruang secara maksimal, yang dimana dapat diperoleh 2 atau lebih fungsi dalam satu bangunan menjadi solusi untuk pemenuhan kebutuhan tersebut.

4.3 Identifikasi Fasad pada bangunan dengan kondisi faktual

Pertimbangan fasad pada bangunan menjadi penting, karena sebuah bangunan perlu adanya sebuah identitas, yang dimana identitas tersebut sebagian besar memberikan bayangan atau gambaran akan fungsi yang ada dalam bangunan tersebut. Fasad juga memberikan suatu cerminan terhadap situasi kultur bangunan yang didirikan, berupa kriteria-kriteria penataan, serta pertimbangan lain yang dapat dimungkinkan seperti pemberian ornament dan dekorasi (Krier, 1983). Fasad juga memberikan sebuah ekspresi bangunan terhadap suatu identitas kolektif sebagai sebuah komunitas, yang pada akhirnya direpresentasikan kepada publik.

Fasad bangunan dari pasar patuk saat ini, jika dilihat secara faktual dikalahkan oleh adanya reklame-reklame yang ada di Pasar maupun dari situasi disekitarnya.

Reklame Toko Bakpia



Gambar 1. 42 Reklame dari salah satu Toko Bakpia

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.42 diketahui merupakan salah satu Toko Bakpia yang ada di Pasar Patuk, yang dimana reklame tersebut mengalahkan dari papan nama Pasar Patuk sendiri. Hal ini terjadi karena adanya daya saing atau keinginan untuk

mempromosikan dagangannya, namun hal tersebut tidak diseimbangkan dengan keadaan kios lainnya dan Pasar Patuk sendiri. Adapun komponen-komponen yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan fasad pada bangunan nantinya. Menurut Krier Tahun 1983, komponen tersebut meliputi Pintu Masuk dan Gerbang (Entrance and Portal), Ornamen (Arcades), Lantai Dasar (Ground-Floor), Bukaan (Bay-windows, Balconies, and Loggias), dan Atap (Roof and Attic Storey) (Krier, 1983).

4.4 Identifikasi Bantuan Pembiayaan bangunan Rumah susun pada kondisi faktual

Bantuan pembiayaan terhadap sebuah pembangunan menjadi hal yang cukup penting dalam menurunkan beban harga jual atau sewa dari bangunan tersebut. Di lihat dari kondisi saat ini, pada kawasan sekitar Pasar Patuk yang dimana sangat minim sekali akan ketersediaan lahan, sehingga menyulitkan masyarakat untuk memperoleh sebuah hunian ataupun perencanaan sebuah bangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, sehingga untuk memperoleh nya dilakukan penerapan *Mixed-use Building*, yang dimana dua fungsi pasar dan rumah susun nantinya disatukan dalam satu bangunan untuk mengefisienkan pembiayaan, ditambah lagi pada rumah susun akan dilakukan berupa bantuan pembiayaan bangunan rumah susun yang disubsidi atau di biayai oleh pemerintah. Sehingga, masyarakat diharapkan dapat membayar sewa dari hunian tersebut dengan harga yang relatif terjangkau, hal ini dikarena kan adanya bantuan pembiayaan baik dari segi pembangunan rumah susun maupun beserta prasarana, sarana, dan utilitasnya.

BAB V
ANALISIS POTENSI DAN PERMASALAHAN

5.1 Analisis Konteks Site

5.1.1 Klien dan Pengguna

Jika dilihat dari data klien dan pengguna yang di peroleh, maka pengguna yang beraktivitas di Pasar Patuk adalah Kelurahan Pasar, pedagang pasar dan masyarakat umum (data penulis, 2020). Dari ketiga pengguna tersebut, jika dikaitkan dengan *stakeholders*, yang dimana *stakeholders* menurut Biset merupakan seseorang yang memiliki kepentingan tertentu dalam suatu permasalahan, sehingga jika dikaitkan dengan pengguna di pasar patuk, maka akan memiliki peranan sebagai berikut:

1) *Stakeholders* internal:
   a. Kelurahan Pasar

      Jika dilihat dari struktur organisasi Paguyuban Rukun Agawe Santoso, kelurahan pasar bagi pedagang pasar merupakan penasihat dari pedagang tersebut (data penulis, 2020), dan jika dilihat dari struktur organisasi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, kelurahan pasar merupakan bagian dari UPT yaitu UPT Pemungutan Retribusi Wilayah II (Disperindag, 2020).

2) *Stakeholders* eksternal:
   a. Pedagang Pasar (Paguyuban Rukun Agawe Santoso)

      Pedagang Pasar yang ada di Pasar Patuk berjumlah 247 pedagang (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, 2018), yang dimana pedagang-pedagang tersebut jika digolongkan pada jenis usaha termasuk pada usaha kecil dan mikro, hal ini disebutkan pada Karakteristik UMKM dan Usaha Besar (Bank Indonesia dan LPPI, 2015), yang dinyatakan sebagai contoh dari Usaha Mikro dan usaha kecil.

b. Masyarakat Umum

Masyarakat umum, dalam hal ini terbagi menjadi dua kepentingan yaitu sebagai penghuni rumah susun dan pengunjung pasar, penghuni rumah susun merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memperoleh haknya akan hunian yang nyaman dan memiliki daya beli yang terjangkau, dan MBR tersebut didukung oleh pemerintah untuk memperoleh rumah susun tersebut (Negara Kesatuan Republik Indonesia, 2011). Sementara, pengunjung pasar berperan sebagai konsumen dari kegiatan tawar menawar yang ada di pasar (Badan Standardisasi Nasional, 2015), konsumen tersebut menjadi penting karena bagian dari rantai nilai bisnis di sektor perdagangan (Bank Indonesia dan LPPI, 2015).

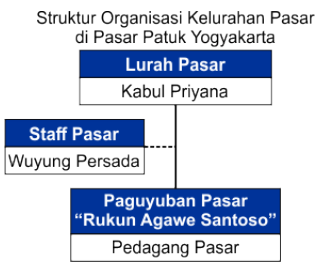
5.1.2 Aktivitas Klien dan Pengguna

Dari peranan yang telah disebutkan di atas, maka akan diperoleh aktivitas-aktivitas yang dilakukan oleh masing-masing peran masyarakat tersebut sebagai berikut:

1. Kelurahan Pasar

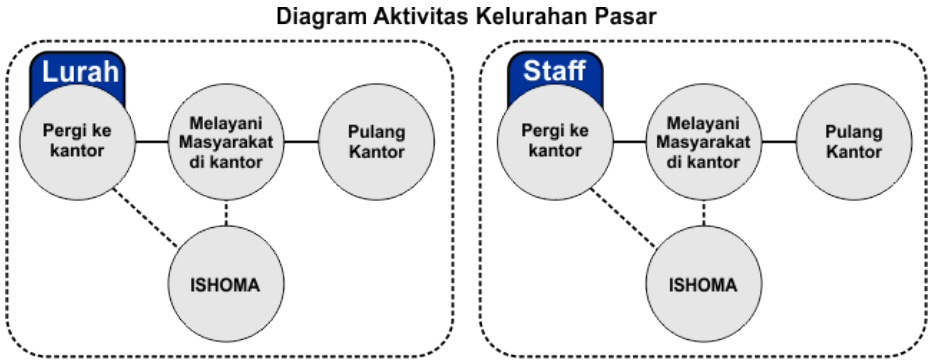
   Aktivitas kelurahan pasar dilaksanakan pada Kantor Kelurahan Pasar di Pasar Patuk. Kantor kelurahan pasar tersebut, digunakan oleh lurah pasar beserta satu staff nya saat ini (wawancara,2020) yang dapat dilihat pada gambar 1.48 di bawah, sehingga jika dibentuk dalam suatu diagram aktivitas maka sebagai berikut:

Struktur Kelurahan Pasar



Gambar 1. 43 Struktur Kelurahan Pasar di Pasar Patuk Yogyakarta

Sumber: data penulis, 2020



Gambar 1. 44 Diagram Aktivitas Kelurahan Pasar

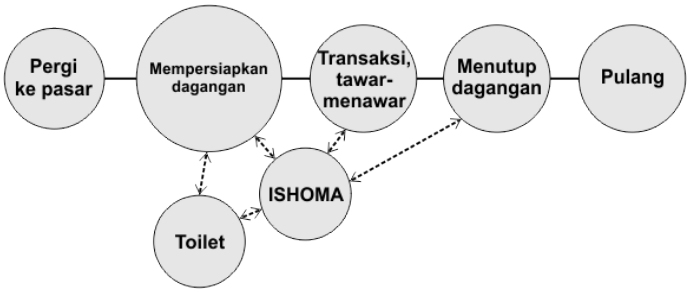
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.44 diketahui bahwa terdapat dua aktivitas pada kantor Kelurahan Pasar yaitu lurah dengan staff nya, kedua kegiatan tersebut diperoleh dan hasil pengamatan dan wawancara dengan pelaku kegiatan tersebut (wawancara, 2020).

2. Pedagang Pasar

Aktivitas pedagang di pasar sehari-hari jika disusun ke dalam diagram aktivitas, maka dapat dilihat sebagai berikut:

Diagram Aktivitas Pedagang Pasar



Gambar 1. 45 Diagram Aktivitas Pedagang Pasar di Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.45 dapat diketahui bahwa Aktivitas pedagang di pasar sebagian besar melakukan proses transaksi tawar menawar, para pedagang tersebut sehari-hari beraktivitas dagang mulai dari jam 6 pagi sampai kurang lebih jam 11 siang hari (wawancara, 2020), hal ini juga dinyatakan dalam

SNI Pasar rakyat, yang dimana pasar berupa sejumlah toko, kios, los dan pelapak, yang memiliki pengelolaan sebagai tempat jual beli yang dilakukan dengan proses tawar-menawar.

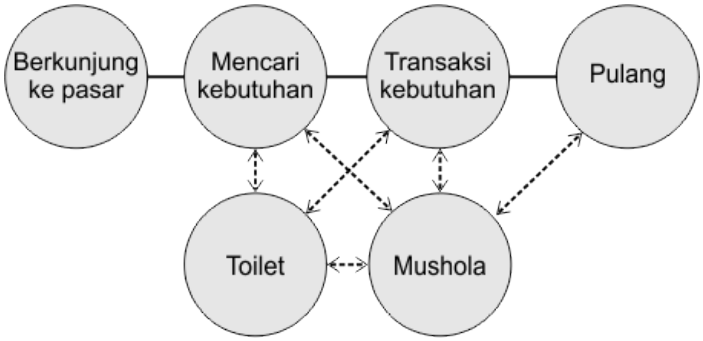
3. Masyarakat Umum

   Aktivitas masyarakat umum di pasar, dan rencana kedepannya terdapat rumah susun maka aktivitas tersebut terbagi menjadi dua aktivitas sebagai berikut:

   a. Pengunjung Pasar

      Pada gambar 1.46 dapat dilihat bahwa terjadinya interaksi pengunjung pasar dengan pedagang pasar ketika melakukan transaksi kebutuhan dengan pedagang pasar, dan selain itu juga memungkinkan untuk pengunjung pasar menggunakan fasilitas yang ada di pasar seperti toilet dan mushola. Secara umum, kegiatan ini dilakukan mulai dari jam 6 pagi sampai jam 11 siang (wawancara,2020), tetapi puncak keramaian sesuai dengan pengamatan dan wawancara terjadi pada pukul 06.00 – 09.00 pagi.

Diagram Aktivitas Pengunjung Pasar



Gambar 1. 46 Diagram Aktivitas Pengunjung Pasar

Sumber: data penulis, 2020

b. Penghuni Rumah susun

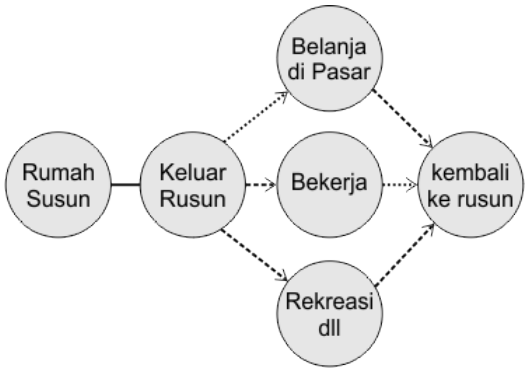
Aktivitas penghuni rumah susun jika dilihat berdasarkan fungsi utama dan dilengkapi fasilitas tertentu menurut Peraturan Menteri PU No. 05 Tahun 2007 dapat dirinci sebagai berikut:

Table 11 Ragam Aktivitas berdasarkan ruang Rumah susun

Ruang	Aktivitas
Ruang Keluarga	Berkumpul, santai, diskusi, membaca
Ruang Tidur	Beristirahat, nonton TV, belajar, membaca
KM/WC	MCK
Ruang Service (Dapur dan cuci)	Memasak, mencuci pakaian, cuci piring

Dari Tabel 11 tersebut, dapat dijabarkan lebih lanjut mengenai ragam aktivitas berdasarkan ruang rumah susun jika diluar dari unit rumah susun sebagai berikut:

Diagram Aktivitas Penghuni Rumah susun



Gambar 1. 47 Diagram Aktivitas Penghuni Rumah Susun

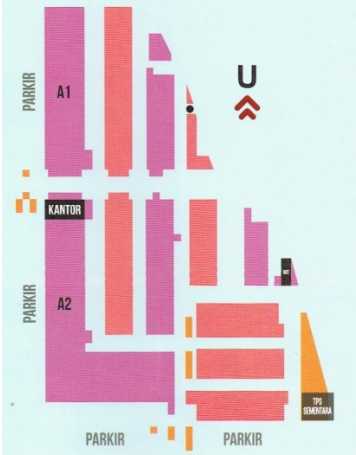
Sumber: data penulis, 2020

Dari Gambar 1.47 diketahui bahwa pengamatan akan aktivitas penghuni jika diluar dari Rumah susun seperti pada diagram di atas, pada umumnya bekerja untuk mencari nafkah, memenuhi kebutuhan sehari-hari di pasar, dan melakukan rekreasi serta kegiatan lainnya.

5.1.3 Analisis Pasar Patuk

Pasar Patuk saat ini jika dilihat dari denah dan data mengenai pasar patuk, maka dapat di peroleh sebagai berikut:

Denah Pasar Patuk



Gambar 1. 48 Denah Pasar Patuk

Sumber: Buku Profil Pasar Kelas II dan III Kota Yogyakarta – Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta

Table 12 Informasi data Pasar Patuk

Informasi data		**Jumlah**
Jumlah Pedagang		247
Luas Tanah		2.412m2
Luas Bangunan		2.083m2
Jumlah Pengunjung Perhari	Tahun 2018	1.428
	Tahun 2019	1.598
Total Omzet per hari (Rp)		Rp. 585.390.000

(Sumber: Buku Profil Pasar kelas II & III Kota Yogyakarta – Disperindag Kota Yogyakarta)

Dan Jika diklasifikasikan 247 pedagang berdasarkan jenis ruang dagang di pasar (Badan Standardisasi Nasional, 2015), maka tergolong sebagai berikut:

Tabel 13 Jenis Ruang Dagang di Pasar Patuk

Jenis Ruang Dagang	Jumlah
Kios	23
Los	165
Pelataran/lapak	59

Jika dilihat dari Tabel 13 tersebut dapat disimpulkan bahwa jenis ruang dagang yang paling dominan adalah los, dengan jumlah pedagang 165, dan sisanya terdapat kios dengan jumlah pedagang 23 serta pelataran/lapak berjumlah 59 pedagang.

Dilihat dari Gambar 1.53 dan Tabel 13 yang merupakan denah dan data dari pasar patuk, dapat disimpulkan bahwa Pasar Patuk saat ini memiliki kurang lebih 247 pedagang (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, 2018), dengan disediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

1) Kantor Kelurahan Pasar
2) Kios
3) Los
4) Pelapak
5) Toilet
6) Mushola
7) Tempat Pembuangan Sampah sementara
8) Parkir Motor dan Mobil

5.1.4 Analisis Status Lahan

Dilihat dari Peta Bidang Tanah berdasarkan data dari Badan Pertanah Nasional (BPN) dapat diperoleh sebagai berikut:

Peta Bidang Tanah BPN



Gambar 1. 49 Peta Bidang Tanah berdasarkan data BPN

Sumber: www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah

Dari Gambar 1.49 diketahui status lahan dari Pasar Patuk merupakan sebidang tanah dengan luas 2.412m2 (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, 2018), yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Yogyakarta, yang dialokasikan sebagai komersial atau perdagangan dan jasa sebagai Pasar Tradisional Kelas IV, yaitu Pasar Patuk.

Peta Rencana Pola Ruang dan Garis sempadan bangunan Kecamatan Gondomanan



Gambar 1. 50 Peta RDTR Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta

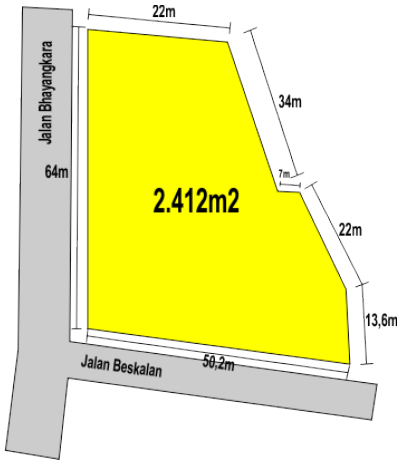
Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta Tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Melihat pada Gambar 1.50 merupakan Peta RDTR dari Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta yang direncanakan sebagai area Perdagangan dan Jasa, melihat hal tersebut jika di kaitkan dengan keadaan di lokasi Pasar Patuk, maka telah sesuai dengan peruntukkan yang diharapkan.

5.1.5 Analisis ukuran lahan dan bangunan

Jika dilihat dari data yang diperoleh dari Buku Profil Pasar Kelas II & III Kota Yogyakarta, pada pasar patuk diketahui bahwa memiliki luas lahan seluas 2.412m2, dengan luas bangunan 2.083m2

Site Pasar Patuk Yogyakarta



Gambar 1. 51 Site Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020

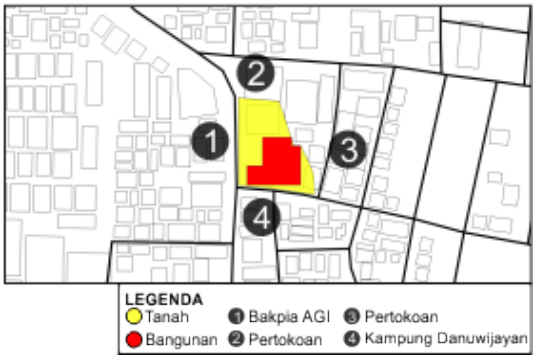
Dengan luas lahan sebesar 2.412m2, jika mengacu pada Intensitas Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta pada zona Perdagangan dan Jasa dikaitkan dengan kondisi saat ini di pasar patuk, maka:

Table 14 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan

Kegiatan	Intensitas	Standar	Faktual
Luas Tanah/Persil ≥1001	KDB (80%)	1.929,6m2	2.983m2
	T. Bangunan (32m)	32, (8 lantai)	4,5m (1 lantai)
	KLB (6,4)	15.436,8m2	1.929,6m2

Pada Tabel 14 tersebut diketahui perbandingan antara mengikuti standar yang telah ditentukan dengan kondisi faktual. Jika dilihat, maka Pasar Patuk tersebut dilihat dari Intensitas Pemanfaatan lahan telah sesuai, hanya saja kurang dilakukan pemanfaatan ruang secara vertikal, karena masih tersisa 7 lantai yang dapat dialokasikan pada bangunan. Dikonfirmasi dari pihak Kelurahan Pasar, bahwa untuk pasar Tradisional semestinya tidak lebih dari 2 lantai (wawancara, 2020), karena pertimbangan akan pemasaran serta aksesibilitas pengunjung pasar.

Batas Lahan



Gambar 1. 52 Batas Lahan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.52 diketahui batas-batas lahan dari Pasar Patuk sebagai berikut:

1) Toko Bakpia Agi
2) Pertokoan
3) Pertokoan
4) Kampung Danuwijayan

Dilihat dari keempat objek tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar dipergunakan sebagai kegiatan atau aktivitas komersial.

5.1.6 Peraturan Bangunan

Intensitas Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta saat ini dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 15 Ketentuan Aturan Bangunan

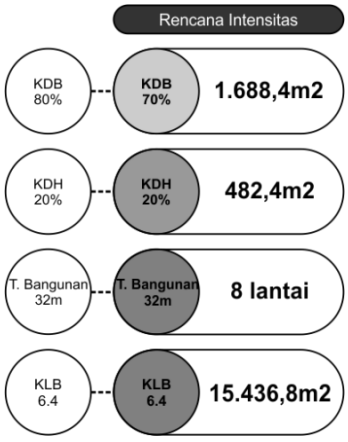
Kegiatan	Intensitas	Jumlah
Luas Tanah/Persil ≥1001	KDB (%)	80
	Tinggi Bangunan (m)	32
	KLB	6.4

Sumber: Lampiran PERDA Kota Yogyakarta tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Dilihat dari Tabel 15 tersebut, diketahui bahwa Intensitas Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta pada zonasi Perdagangan dan Jasa, dengan luas tanah 2.412m2 maka termasuk pada luas tanah/persil ≥1001, maka diperoleh KDB 80%, Tinggi bangunan 32m, dan KLB 6.4.

Sehingga, untuk mencapai konsep *mixed-use* diharapkan pada area bangunan dapat mempertimbangkan Koefisien Dasar Hijau (KDH), untuk memberikan ruang terbuka sebagai koneksi antara bangunan dengan *pedestrian friendly-pathway* di sekitar Kawasan (Levitt & Schwanke, 2003), untuk itu dilakukan penambahan jumlah KDH dari 20% menjadi 30%, dan persentase KDB berubah menjadi 70%. Jika dijumlah berdasarkan luas lahan Pasar Patuk 2.412m2 maka sebagai berikut:

Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk



Gambar 1. 53 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.53 dapat diketahui bahwa penjumlahan hasil dari analisis terhadap intensitas pemanfaatan ruang di Pasar Patuk untuk meningkatkan Ruang terbuka hijau, menghasilkan KDB 70% dengan hasil 1.688,4m2, KDH 20% adalah

482,4m2, Tinggi Bangunan 32m berjumlah 8 lantai, serta KLB dengan luas 15.436,8m2.

5.2 Analisis Tema Perancangan

Integrasi antara Rumah susun dengan Pasar Patuk, akan diselesaikan dengan menggunakan metode penerapan *mixed-use building* atau pendekatan hunian campuran, berdasarkan aspirasi dari *Stakeholder*, maka akan diketahui sebagai berikut:

5.2.1 Fungsi *Mixed-use*

Penerapan integrasi bangunan rumah susun dan pasar patuk dengan menggunakan konsep *mixed-use* akan direncanakan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

1. Pemberdayaan Perekonomian masyarakat melalui Pedagang di Pasar Patuk
   Hal ini dilakukan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat menengah ke bawah melalui kegiatan pedagang di Pasar Patuk, dengan memberikan sebuah perencanaan yang diharapkan akan meningkatkan daya saing pasar terhadap pasar-pasar modern disekitarnya (Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 20 Tahun 2012). Sehingga, jika dilihat berdasarkan diagram maka sebagai berikut:

Diagram benefit Pemberdayaan Pasar Patuk

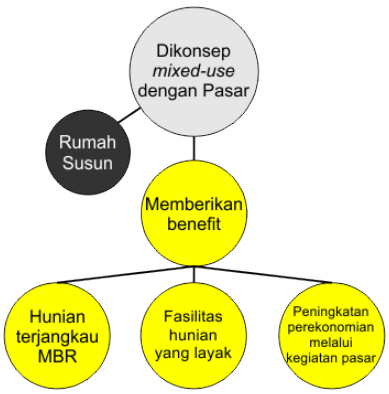


Gambar 1. 54 Diagram benefit Pemberdayaan Pasar Patuk
Sumber: data penulis, 2020

2. Rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah MBR

   Rumah susun dihadirkan untuk mengatasi kebutuhan akan hunian yang yang masih kurang, beserta menanggapi terkait harga jual beli lahan yang tidak terjangkau oleh masyarakat yang memiliki daya beli rendah (wawancara dan angket, 2020), sehingga kebutuhan akan perolehan sebuah hunian cukup sulit. Untuk itu, rumah susun hadir untuk memberikan hunian terjangkau bagi masyarakat yang berdaya beli rendah (Negara Kesatuan Republik Indonesia, 2011), maka dari itu diperoleh benefit pada gambar 1.55 sebagai berikut:

Diagram benefit Rumah susun bagi MBR

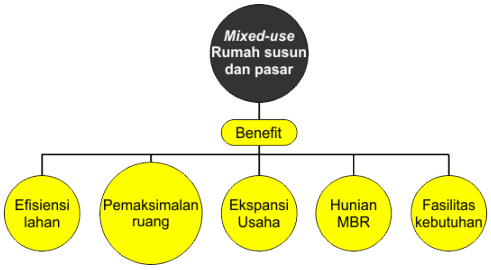


Gambar 1. 55 Diagram benefit Rumah susun bagi MBR

Sumber: data penulis, 2020

Sehingga dari kedua benefit tersebut, jika dilihat secara umum dengan hadirnya penerapan *mixed-use* akan menghasilkan sebuah benefit bagi masyarakat sebagai berikut:

Benefit *mixed-use* integrasi Rumah susun dan Pasar Patuk



Gambar 1. 56 Benefit Mixed-use Rumah susun dan Pasar Patuk

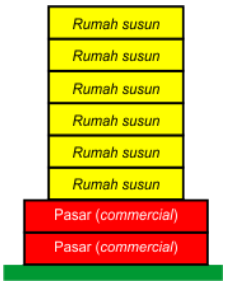
Sumber: data penulis, 2020

Penerapan konsep *Mixed-use Building* ini akan memberikan sebuah benefit salah satunya integrasi fungsi bangunan, yaitu Pasar dan Rumah susun. Menurut KBBI, integrasi adalah pembauran hingga menjadi kesatuan yang utuh, atau sebuah penggabungan aktivitas, program, atau komponen perangkat keras yang berbeda ke dalam satu unit fungsional (kemdikbud.go.id, 2016). Dari pengertian tersebut, diketahui bahwa integrasi tersebut menghasilkan sebuah efisiensi terhadap aktivitas masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, khususnya pada rumah susun yang memiliki akses menuju pasar.

5.2.2 Penempatan Fungsi *Mixed-use*

Diketahui bahwa dalam pengertian *Mixed-use building* menurut buku *Mixed-Use Development Handbook* sebagai 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 & Schwanke, 2003). Sehingga, fungsi yang akan dicampur dalam satu lahan yaitu fungsi Pasar dengan hunian Rumah susun. Pencampuran kedua fungsi tersebut didasari dengan tanggapan oleh *Stakeholder* beserta referensi yang relevan (wawancara dan angket, 2020). Berdasarkan pendekatan *Mixed-use*, maka penempatan fungsi bangunan diperoleh sebagai berikut:

Model Penempatan Fungsi *Vertical Dimension*



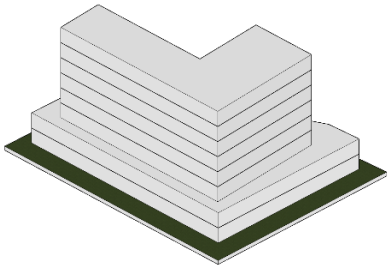
Gambar 1. 57 Model Penempatan Fungsi Mixed-use

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.57 adalah c Jika dikaitkan dengan perencanaan, maka fungsi di bagian bawah akan diakomodir kegiatan komersial (Pasar), serta

dibagian atasnya terdapat *residensial* (rumah susun), sehingga konfigurasi bangunan yang tepat untuk menanggapi penempatan fungsi *Vertical Dimension* adalah konfigurasi bangunan *Mixed-use Tower*. *Mixed-use Tower* adalah sebuah bangunan dengan struktur tunggal, yang dimana penempatan fungsi pada bangunan ditempatkan secara bertumpuk atau pada lapisan-lapisan pada tiap lantai tertentu (Sandi Sumargo, 2003) seperti pada gambar 1.63 berikut ini.

Konfigurasi bangunan *Mixed-use Tower*



Gambar 1. 58 Konfigurasi *Mixed-use Tower* pada Rumah susun integrasi Pasar Patuk

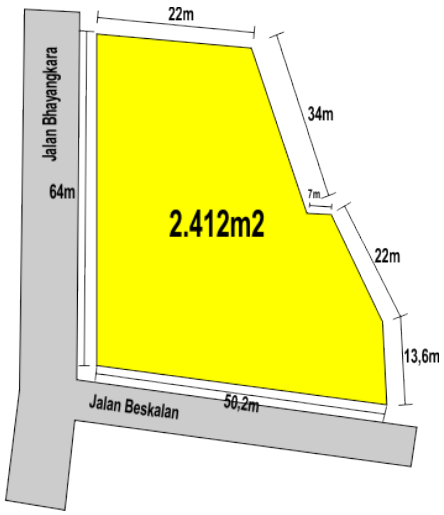
Sumber: data penulis, 2020

5.3 Analisis Konsep dan Fungsi bangunan

5.3.1 Analisis Tapak

Diketahui perencanan *mixed-use* integrasi rumah susun dan pasar patuk, memiliki data tapak pada site yang telah di analisis sebagai berikut:

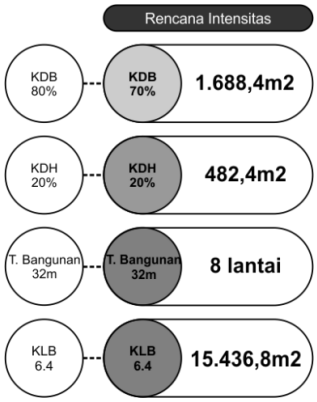
Site Pasar Patuk Yogyakarta



Gambar 1. 59 Site Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020

Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk

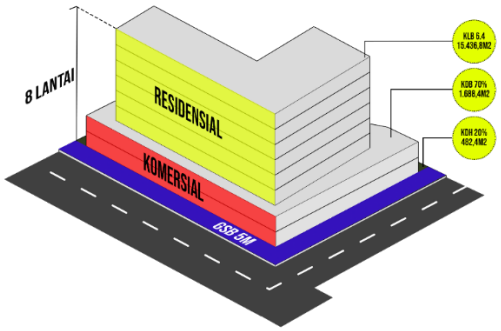


Gambar 1. 60 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang Pasar Patuk

Sumber: data penulis, 2020

Dari data di atas pada gambar 1.59 dan 1.60, maka diketahui jika digambarkan secara visual sebagai berikut:

Visualisasi Tapak pada penerapan Intensitas Pemanfaatan Lahan



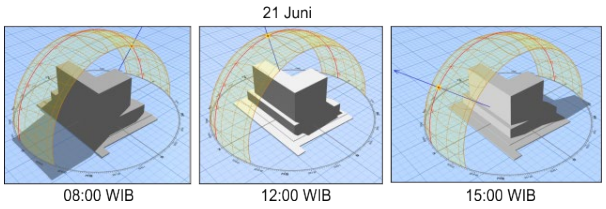
Gambar 1. 61 Visualisasi Tapak pada Penerapan Intensitas Pemanfaatan Lahan di lokasi

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.61 diketahui bahwa perencanaan bangunan tersebut mewadahi fungsi Komersial dan Residensial, dengan peraturan bangunan yang telah dijumlahkan yaitu KDB 70% (1.688,4m2), KDH 20% (482.4m2), KLB 6,4 (15.436.8m2), GSB (5m), Tinggi Bangunan 32m (8 lantai).

Selain itu, gubahan massa nantinya bagian depan bangunan akan ditempatkan berada di sisi barat atau mengarah pada jalan bhayangkara. Hal ini dipertimbangkan dengan tujuan memberikan daya tarik kepada masyarakat pada jalan utama yaitu jalan bhayangkara. Di sisi lain, juga terdapat beberapa hal yang harus dipertimbangkan yaitu terkait *sun path* dan arah angin sebagai berikut:

Sun path pada lokasi site Pasar Patuk

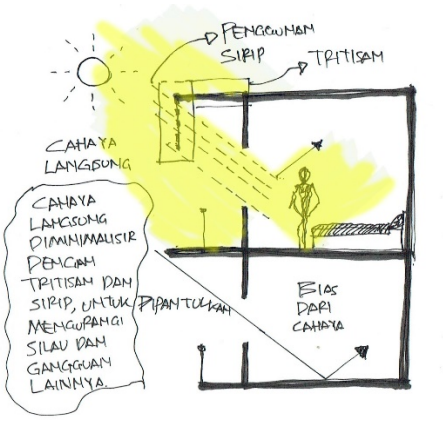


Gambar 1. 62 Sun path di Pasar Patuk

Sumber: http://andrewmarsh.com/apps/staging/sunpath3d.html

Pada Gambar 1.62 merupakan simulasi *sun path* yang diperoleh dari andrewmarsh.com pada Sun Path 3D, perkiraan pada tanggal 21 Juni pukul 08.00, 12.00, dan 15.00, dari gambar tersebut dapat disimpulkan bahwa gubahan massa bangunan berada di sisi barat, sehingga akan terkena pada sore hari pada gambar 1.62 pukul 15.00, oleh karena itu bangunan perlu direspon dengan memberikan rancangan selubung bangunan yang dapat meminimalisir cahaya langsung tersebut, karena akan mengganggu pengguna atau memberikan efek silau pada bangunan. Meminimalisir hal tersebut, akan dilakukan berupa pemberian tritisan ataupun sirip seperti gambar berikut ini:

Penerapan sirip dalam meminimalisir cahaya langsung

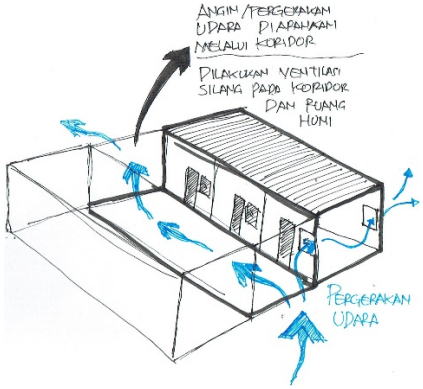


Gambar 1. 63 Penerapan tritisan dan sirip dalam meminimalisir cahaya langsung

Sumber: data penulis, 2020

Selain itu, pada bangunan juga direncanakan untuk dapat merespon pergerakan udara atau penghawaan alami untuk meminimalisir penggunaan listrik pada bangunan, sehingga hanya pada ruang-ruang tertentu saja yang menggunakan penghawaan buatan. Penerapan konsep tersebut akan di realisasikan sebagai berikut:

Penerapan ventilasi silang pada bangunan



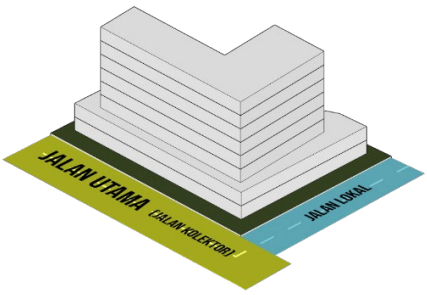
Gambar 1. 64 Penerapan Ventilasi silang pada bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Penerapan seperti pada gambar 1.64 merupakan penerapan ventilasi silang pada bangunan, dengan tujuan untuk mengarahkan pergerakan udara untuk melewati bangunan sehingga dapat meminimalir kelembapan serta panas yang ada pada bangunan.

Selain itu, dilihat dari segi sirkulasi bangunan yang akan direncanakan mengikuti pada potensi yang ada dilokasi. Potensi tersebut dilihat dari terdapatnya jalan kolektor, yang dimana jalan tersebut merupakan jalan Bhayangkara yang ramai dilalui oleh masyarakat termasuk sebagai Tempat Pemberhentian Bus (TPB) Pasar Patuk. Sehingga, dapat direspon sebagai berikut:

Analisis Sirkulasi



Gambar 1. 65 Analisis Sirkulasi

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.65 diketahui merupakan gambaran dari perencanaan *Mixed-use* antara Rumah susun dengan Pasar Patuk. Pasar Patuk dilalui oleh jalan utama yaitu jalan Bhayangkara, yang dimana jalan tersebut ramai dilalui oleh masyarakat dan juga TPB Pasar Patuk. Sehingga, bangunan akan di respon mengarah ke jalan utama tersebut, mulai dari akses menuju pasar yang di hubungkan melalui pedestrian dan juga kendaraan yang akan mengunjungi pasar nanti, dan pada jalan lokal akan dialokasikan sebagai muka dari akses menuju rumah susun, sehingga tidak seramai ataupun sepadat yang ada di bagian jalan utama tersebut. Dan pada jalan lokal tersebut, lebih di respon untuk lebih menghubungkan bangunan dengan pedestrian di Kawasan.

5.4 Analisis Aspirasi *Stakeholders*

5.4.1 Kebutuhan Modul Ruang Dagang

Kebutuhan ruang yang di peroleh dari aspirasi *Stakeholders* dikumpulkan melalui wawancara dan kuesioner langsung kepada Kelurahan pasar, pedagang pasar, dan masyarakat umum selaku pengunjung maupun tidak. Dari pengumpulan data tersebut, diperoleh sebanyak 121 responden, yang dimana memberikan aspirasi terkait perencanaan terhadap Pasar dan Rumah susun.

Pada perencanaan pasar, diperoleh aspirasi dari pengguna berupa berapa luasan modul ruang dagang yang diinginkan oleh kelurahan pasar dan pedagang pada pasar tersebut. Hasil aspirasi yang diperoleh menginginkan sebagai berikut:

Tabel 16 Rekapitulasi Aspirasi modul ruang dagang Pasar

REKAPITULASI ASPIRASI MASYARAKAT MENGENAI LUAS MODUL RUANG DAGANG PADA PASAR					
NO	Ruang Dagang	Aspirasi		Jumlah Aspirasi	Kesimpulan
1	Pelapak	1 sampai 5m2	1,5 m2	2 orang	2m2
			2 m2	12 orang	
			3 m2	3 orang	
			3,5 m2	1 orang	
2	Los	1 sampai 5m2	4 m2	4 orang	5m2
			5 m2	6 orang	
		6 sampai 10m2	6 m2	7 orang	
			7 m2	1 orang	
3	Kios	11 sampai 15	12 m2	4 orang	15m2
			14 m2	2 orang	
			15 m2	5 orang	
		16 sampai 20	16 m2	1 orang	
			18 m2	1 orang	
			20 m2	1 orang	
			24 m2	2 orang	
			30 m2	1 orang	

Dari Tabel 16 tersebut, dapat diketahui bahwa masyarakat menginginkan sebuah modul ruang dagang dengan luas Pelapak 2m2, los 6m2, dan kios 15m2.

Ruang pada pasar yang paling utama adalah pada bagian ruang dagang, yang dimana menurut SNI Pasar Rakyat 8152:2015 pada Persyaratan Teknis bagian ruang dagang meliputi toko/kios, los, dan pelapak. Ruang dagang yang

akan disediakan pada pasar hendaknya menurut SNI Pasar Rakyat, kurang dari 250 pedagang. Yang dimana pembagian jumlah ruang dagang tersebut, akan diselesaikan dengan perbandingan 1:2:3, pada perbandingan tersebut menghasilkan ruang dagang pada pasar patuk sebagai berikut:

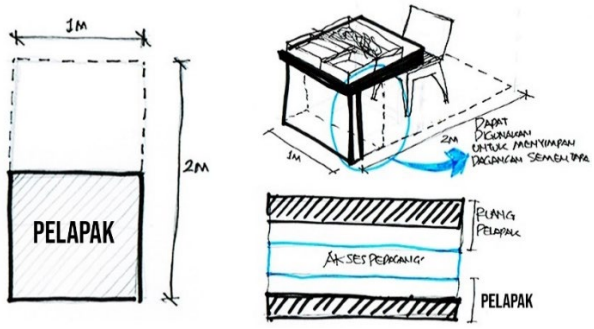
Tabel 17 Jumlah Ruang Dagang pada Pasar Patuk dengan perbandingan 1:2:3

Ruang Dagang	Jumlah
Pelapak	24
Los	166
Kios	60
Jumlah Ruang Dagang	250

Pada Tabel 17 diketahui merupakan jumlah ruang dagang yang akan direncanakan pada Pasar Patuk, yaitu memiliki 250 ruang dagang, yang terdiri dari 24 pelapak, 166 los, dan 60 kios.

Ruang Dagang tersebut memiliki bentuk dan dimensi ruang yang berbeda-beda, modul ruang tersebut dipertimbangkan berdasarkan aspirasi yang diperoleh dari *Stakeholders* beserta dengan kebutuhan dan kenyamanan bagi pengunjung dan pedagang ketika bertransaksi. Sehingga, dapat diketahui modul tersebut sebagai berikut:

Modul Ruang Dagang Pelapak

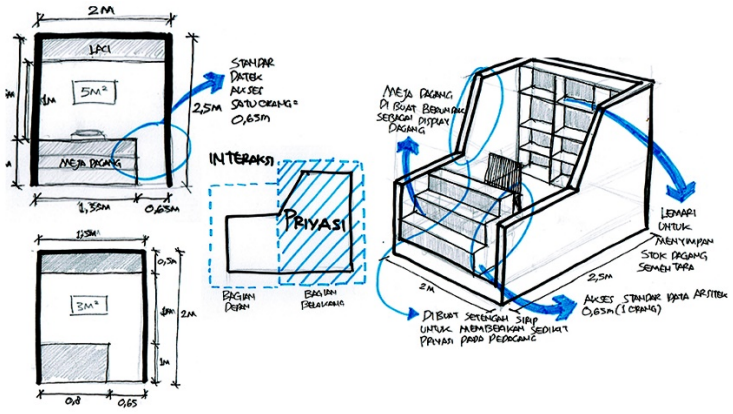


Gambar 1. 66 Modul Ruang Dagang pada Pelapak

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.66 diketahui adalah modul ruang dagang pada pelapak. Pelapak tersebut memiliki ruang sebesar 2m2, yang dimana berisi satu meja untuk berjualan. Pelapak tersebut dikumpulkan menjadi satu area pelapak, yang dimana diberi akses dibelakangnya untuk menuju ke ruang pelapak.

Modul Ruang Dagang Los

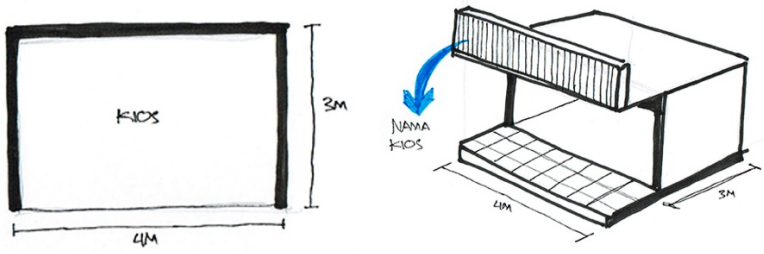


Gambar 1. 67 Modul Ruang Dagang pada Los

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.67 adalah rencana modul ruang dagang pada los, yang dimana direncanakan menjadi dua modul, yaitu 5m2 dan 3m2. Modul tersebut di rencanakan dengan memenuhi fasilitas meja untuk *display* barang dagang serta terdapat lemari di bagian belakang untuk menyimpan barang dagang sementara. Selain itu, los dibuat setengah tertutup dari pandangan disebelah nya untuk memberikan sedikit privasi pada pedagangnya, dan di bagian depan tidak ditutupi dengan dinding pembatas karena sebagai ruang untuk interaksi baik dengan pengunjung maupun sesama pedagang.

Modul Ruang Dagang pada Kios



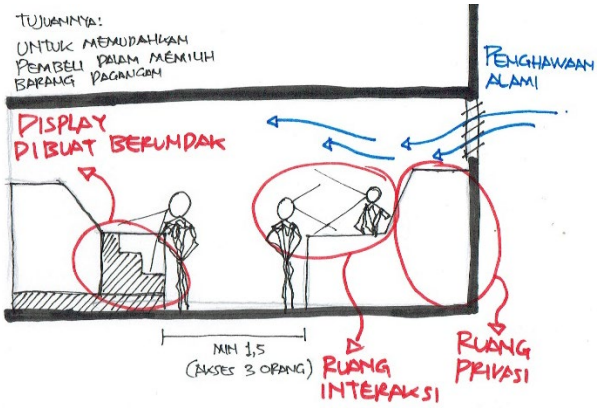
Gambar 1. 68 Modul Ruang Dagang pada Kios

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.68 diketahui sebagai modul dari ruang dagang pada Kios. Kios tersebut memiliki besaran ruang sebesar 12m2, yang dimana layout dari ruangnya dikembalikan pada para pedagang. Namun, dalam hal ini dilakukan pengaturan berupa papan nama kios agar setiap kios memperoleh peluang promosi yang sama.

Pada koridor ruang dagang nantinya juga akan dipertimbangkan dengan pemberian ventiliasi silang untuk memasukkan pergerakan udara ke dalam bangunan serta pencahayaan alami seperti gambar berikut ini.

Koridor ruang dagang pada pasar



Gambar 1. 69 Koridor ruang dagang pada pasar

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.69 diketahui adalah koridor dari ruang dagang, yang dimana mempertimbangkan penghawaan alami dan pencahayaan alami untuk meminimalisir penggunaan listrik serta mengurangi bau yang ada pada ruang dagang dengan memberikan ventilasi silang pada bangunan. Selain itu, pada modul ruang dagang pada los nantinya akan diberi dinding pembatas yang sebagian menutupi modul ruang dagang. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan sedikit privasi bagi pedagang, dan pada bagian depannya digunakan sebagai ruang interaksi bagi antara pedagang dengan pengunjung maupun antar pedagang itu sendiri.

5.4.2 Kebutuhan Fasilitas pada Pasar

Fasilitas yang diperoleh dari aspirasi *Stakeholders*, dibagi menjadi dua 3 pengguna yaitu Kelurahan pasar, pedagang, dan masyarakat umum selaku pengunjung maupun tidak. Aspirasi tersebut diperoleh sebagai berikut:

Tabel 18 Aspirasi Fasilitas pada Pasar

Aspirasi Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	klinik kesehatan	Fasilitas Utama
Aspirasi Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	gudang buat nyimpan barang	Fasilitas Pendukung
2	tempat tunggu atau santai	Fasilitas Pendukung
3	tempat nunggu untuk yang ngantar	Fasilitas Pendukung
4	ruang santai	Fasilitas Pendukung
5	toilet bersih	Fasilitas Utama
6	gudang	Fasilitas Pendukung
7	ruang nunggu	Fasilitas Pendukung
8	Ruang gudang menyimpan dagangan	Fasilitas Pendukung
9	Ruang menyusui	Fasilitas Utama
10	Tempat loading barang	Fasilitas Utama
11	ruang menyusui	Fasilitas Utama
12	tempat santai	Fasilitas Pendukung
13	tempat duduk duduk	Fasilitas Pendukung
14	tempat nunggu	Fasilitas Pendukung
15	ruang penyimpanan barang, tempat sampah umum	Fasilitas Utama
16	area dropoff barang	Fasilitas Utama
17	tempat pembuangan sampah, tempat menaruh barang	Fasilitas Utama
18	ruang taruh barang, ruang penyimpanan barang	Fasilitas Pendukung

Aspirasi Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Ruang Publik seperti taman untuk sekedar duduk-duduk dan bermain	Fasilitas Pendukung
2	Tempat parkir yang memadai dan tertata rapi	Fasilitas Utama
3	Tempat cuci tangan	Fasilitas Utama
4	Tempat menyusui	Fasilitas Utama
5	Musholla	Fasilitas Utama
6	smoking area, relaxing room, massage room, playground, ruang penitipan barang	Fasilitas Utama
7	Ruang menyusui.	Fasilitas Utama
8	Ruang olahraga	Fasilitas Pendukung
9	Area terbuka hijau	Fasilitas Pendukung
10	Ruang bermain anak	Fasilitas Pendukung
11	ruang membaca untuk anak-anak yang dipasar	Fasilitas Pendukung
12	Fasilitas Selain musholla dan toilet yaitu ruang khusus merokok, ruang kesehatan, wastafel, lahan parkir yang memadai	Fasilitas Utama
13	Ruang tunggu bagi yang mengantar orang sedang berbelanja	Fasilitas Pendukung
14	Ruang ramah anak	Fasilitas Pendukung
15	Ruang berjualan dengan atap kosong yg tinggi. Sehingga bau tidak mengepul	Fasilitas Pendukung
16	Penjagaan yg optimal,dan lahan parkir yang memadai	Fasilitas Utama
17	Ruang tunggu, tempat bermain anak, tempat khusus ibu menyusui, tempat parkir, ruang khusus orang merokok	Fasilitas Utama
18	Cuci tangan dan saluran pembuangan sampah agar tidak bau	Fasilitas Pendukung
19	Tidak ada, hanya saja untuk fungsional nya saja agar terintegrasi dengan baik (tata ruang)	Fasilitas Pendukung
20	Lahan parkir yang luas	Fasilitas Utama

Pada Tabel 18 diperoleh aspirasi fasilitas pada pasar, yang dimana dapat disimpulkan bahwa sebagian besar mengharapkan untuk pemenuhan akan fasilitas utama yang baik, pemenuhan fasilitas utama tersebut akan dipertimbangkan berdasarkan aspirasi dari *Stakeholders* dan juga SNI Pasar Rakyat, karena hampir sebagian besar dari aspirasi tersebut mengacu pada fasilitas-fasilitas yang terukur dalam SNI misalnya seperti terdapat ruang cuci tangan, ruang merokok, ibu menyusui, dan ruang Kesehatan. Sedangkan fasilitas pendukung yang hampir sebagian besar dari aspirasi dapat disimpulkan bahwa mengharapkan suatu fasilitas yang dapat digunakan oleh anak dan dewasa, seperti tempat bermain untuk anak serta fasilitas dimana bagi yang mengantar pengunjung pasar dapat beristirahat atau menunggu di suatu tempat, dan harapannya tempat tersebut nyaman dan memberikan pengalaman tertentu.

Fasilitas utama akan direspon dengan menyesuaikan terhadap SNI Pasar Rakyat 8152:2015. Yang dimana menurut SNI tersebut, terdapat ruang-ruang yang harus dipenuhi pada Pasar Tipe III yaitu sebagai berikut yaitu:

1) Pos ukur ulang
2) Area parkir
3) Area bongkar muat barang
4) Kantor Pengelola

5) Toilet
6) Tempat penyimpanan bahan pangan
7) Tempat cuci tangan
8) Ruang menyusui
9) CCTV
10) Ruang peribadatan
11) Ruang bersama
12) Pos Kesehatan
13) Pos keamanan
14) Area merokok
15) Ruang disinfektan
16) TPS Pasar

Sedangkan untuk fasilitas pendukung, akan dihadirkan berupa sebuah fasilitas yang mengakomodir untuk anak dan dewasa, yang dimana tempat tersebut merupakan wadah bermain bagi anak serta sebagai ruang tunggu bagi yang mengantar pengunjung ke pasar tersebut.

Selain itu, terdapat aspirasi *Stakeholders* yang merespon pada pedagang yang berada disekitar pasar sebagai berikut:

Table 19 Aspirasi terhadap Pedagang di sekitar pasar

NO	Aspirasi Masyarakat Umum
1	di tata, agar lebih nyaman
2	dibuatkan tempat khusus untuk berdagang agar tidak mengganggu jalan
3	dilakukan penataan dan ditempatkan dibagian luar kalau bisa, agar bisa untuk jajan orang yang duduk diluar atau nunggu
4	ditempatkan yang tidak mengganggu jalan, sehingga yang beli nyaman
5	ditempatkan yang strategis, sehingga mendatangkan pelanggan, kalau bisa dekat dengan pintu keluar atau pintu masuk
6	di tempatkan di bagian banyak orang nunggu
7	di tempatkan di bagian datang atau keluar pasar, dan tidak mengganggu akses jalan
8	di taroh dekat tempat parkir yang banyak orang nunggu nya, biar bisa sambil jajan
9	di taruh di bagian luar cuman dibuat rapi tidak mengganggu aktivitas lain
10	di tata agar lebih nyaman
11	di tata, karena agar lebih nyaman ketika orang membeli
12	lebih baik di tata agar lebih nyaman, selain itu juga biar yang beli juga jadi nyaman apalagi disediakan memang tempat buat makannya juga

Pada Tabel 19 tersebut, diketahui bahwa sebagian besar masyarakat menginginkan untuk pedagang yang berjualan disekitar pasar untuk dapat di tata agar lebih nyaman dan tidak mengganggu aktivitas lainnya. Selain itu,

penempatan pedagang tersebut sebagian direspon untuk ditempatkan di sekitar pintu masuk pasar atau pintu keluar pasar, sehingga orang yang menunggu atau sebelum dan sesudah mengunjungi pasar dapat menikmati jajan terlebih dahulu, dengan disediakan tempat santai atau ruang untuk makan.

5.4.3 Kebutuhan Unit Hunian Rumah susun

Kebutuhan akan unian hunian pada rumah susun berdasarkan perolehan dari aspirasi *Stakeholders*. Diketahui bahwa aspirasi tersebut menghasilkan sebagai berikut:

Tabel 20 Penghuni yang diinginkan berdasarkan Aspirasi *Stakeholders*

Kelurahan Pasar dan Pedagang Pasar

NO	Ruang Dagang	Aspirasi	Jumlah	Kesimpulan
1	1-2 orang	1 orang	0 orang	2
		2 orang	2 orang	
2	3-4 orang	3 orang	1 orang	13
		4 orang	12 orang	
3	5-6 orang	5 orang	1 orang	2
		6 orang	1 orang	
			Total	17

Masyarakat Umum

NO	Penghuni per Unit	Aspirasi	Jumlah Aspirasi	Peminat
1	1-2 orang	1 orang	0 orang	36
		2 orang	36 orang	
2	3-4 orang	3 orang	6 orang	60
		4 orang	54 orang	
3	5-6 orang	5 orang	4 orang	25
		6 orang	21 orang	
			Total	121
			Total Keseluruhan Peminat	138

Rekapitulasi Jumlah Penghuni per unit

NO	Penghuni per unit	Jumlah
1	1-2 orang	38
2	3-4 orang	73
3	5-6 orang	27
	Total	138

Pada Tabel 20 diketahui merupakan hasil dari aspirasi *Stakeholders* terhadap keinginan jumlah penghuni yang diinginkan oleh Kelurahan Pasar, pedagang pasar, dan masyarakat umum. Total keseluruhan diperoleh 138 responden, yang dimana jika di rekapitulasi berdasarkan penghuni per unit yang di inginkan yaitu 1-2 orang berjumlah 38 orang, 3-4 orang berjumlah 73, dan

5-6 orang berjumlah 27 orang. Sementara itu, pengguna juga memberikan aspirasi berupa berapa besaran unit yang mereka inginkan. Aspirasi tersebut diperoleh sebagai berikut:

Tabel 21 Rekapitulasi aspirasi Stakeholders terhadap luasan unit hunian

Rekapitulasi Jumlah Penghuni per unit		
NO	Penghuni per unit	Jumlah
1	16-20	19
2	21-25	34
3	26-30	3
4	31-35	3
5	36-40	63
6	41-45	2
7	46-50	9
Total		133

Dari Tabel 21 diperoleh 133 responden, yang mengaspirasikan keinginannya terhadap luas unit hunian rumah susun yang diinginkan. Namun, ruang hunian pada rumah susun menurut 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 (Irma Adisurya, 2016). Sehingga, diperoleh penentuan unit hunian rumah susun tersebut sebagai berikut:

Table 22 Penentuan unit hunian rumah susun

Penentuan unit Rumah susun				
NO	Aspirasi Luas Unit (m2)	Jumlah Aspirasi	Penentuan Luas Unit (m2)	Jumlah Unit
1	16-20	19	18	19
2	21-25	34	28	40
3	26-30	3		
4	31-35	3		
5	36-40	63	36	74
6	41-45	2		
7	46-50	9		
Total Seluruh Unit		133	3 unit	133

Pada Tabel 22 adalah penentuan unit hunian berdasarkan aspirasi yang diperoleh dari 133 responden, yang dimana penentuan tersebut dipertimbangkan untuk tidak melebihi luasan unit 36m2 agar dapat disubsidi oleh Pemerintah. Maka, unit hunian dibagi menjadi 3 unit yang ditentukan berdasarkan jumlah aspirasi terbanyak yaitu pada aspirasi luas unit 16-20, 21-

25, dan 36-40. Dari ketiga aspirasi tersebut, kemudian *range* aspirasi luas unit diperbesar menjadi 16-20, 21-35, dan 36-50. Hal ini bertujuan untuk mengambil rata-rata atau bagian yang paling tengah dari unit tersebut, yaitu diperoleh 18, 28 dan 36. Sehingga diperoleh 3 unit tersebut, dengan jumlah unit terdiri dari 19 unit tipe 18m2, 40 unit tipe 28m2, dan 74 unit tipe 36m2. Jika ditotalkan, maka diperoleh total seluruh unit minimal adalah 133 unit hunian rumah susun.

Selain itu, untuk calon penghuni yang akan menempati rumah susun tersebut, jika dilihat berdasarkan aspirasi *Stakeholders* yaitu kelurahan pasar dan masyarakat umum, diperoleh sebagai berikut:

Tabel 23 Aspirasi Stakeholders terhadap calon penghuni rumah susun

Kelurahan Pasar		
NO	**Aspirasi**	**Pengelompokkan**
1	pedagang di pasar dan masyarakat kecil atau yang berpenghasilan rendah seperti di bantaran kali	Pedagang dan MBR
Masyarakat Umum		
NO	**Aspirasi**	**Pengelompokkan**
1	lebih baik untuk pedagang dan masyarakat menengah ke bawah	Pedagang dan MBR
2	masyarakat kecil dan sebagian yang berdagang di pasar	Pedagang dan MBR
3	penghuninya orang yang berpenghasilan rendah sama sebagian kecil pedagang	Pedagang dan MBR
4	masyarakat kecil dan pedagang	Pedagang dan MBR
5	masyarakat bawah dan pedagang di pasar	Pedagang dan MBR
6	50% pedagang dan 50% masyarakat ke bawah	Pedagang dan MBR
7	masyarakat menengah ke bawah	MBR
8	masyarakat kecil	MBR
9	pedagang dan masyarakat yang memiliki penghasilan sedikit	Pedagang dan MBR
10	masyarakat yang belum memiliki rumah dan pedagang pasar	Pedagang dan MBR
11	masyarakat kecil yg blum punya rumah	MBR
12	sebagian pedagang dan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, kalau bisa yang blum punya rumah	Pedagang dan MBR
13	masyarkat yang mempunyai penghasilan rendah sama pedagang di pasar	Pedagang dan MBR
14	masyarakat yang berpenghasilan rendah yang disubsidi dan pedagang	Pedagang dan MBR
15	pedagang dan masyarakat yang berpenghasilan kecil	Pedagang dan MBR
16	masyarakat kecil beserta pedang di pasar tersebut	Pedagang dan MBR
17	orang yang belum punya rumah dan berpenghasilan kecil, sama pedagang	Pedagang dan MBR
18	pedagang di pasar itu sama masyarakat yang belum punya rumah atau berpenghasilan rendah	Pedagang dan MBR
19	masyarakat kecil sama pedagang	Pedagang dan MBR
20	masyarakat yang blum punya rumah perlu bantuan pemerintah dan pedagang di pasar itu	Pedagang dan MBR

Berdasarkan dari Tabel 23 diperoleh aspirasi *Stakeholders* yang dimana sebagian besar menginginkan bahwa pada perencanaan *Mixed-use Building*: Pasar Tradisional yang diintegrasikan dengan Rumah susun tersebut, untuk dapat dihuni oleh pedagang dan masyarakat berpenghasilan rendah.

Sehingga, untuk pedagang pasar yang akan menghuni rumah susun akan ditentukan berdasarkan jumlah ruang dagang yang ada pada pasar. Perencanaan pada pasar terdiri dari 250 ruang dagang (Badan Standardisasi Nasional, 2015), yang jika dipersentasekan maka hanya akan diambil 10% saja, karena lebih mengutamakan pedagang yang berasal dari sekitar pasar tersebut. Jika diambil hanya 10% saja, maka dari 250 ruang dagang diperoleh 25 pedagang saja yang dapat menghuni di rumah susun. Sehingga calon penghuni rumah susun sebanyak 133 unit, bertambah dengan pertimbangan pemberdayaan pedagang, maka diperoleh minimal 158 unit yang akan direncanakan.

5.4.4 Modul unit hunian

Ruang hunian pada rumah susun menurut 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 (Irma Adisurya, 2016). Selain itu, dalam penentuan modul unit hunian rumah susun tersebut juga melibatkan aspirasi dari masyarakat melalui di atas yang menghasilkan tipe hunian meliputi 18m2, 28m2, dan 36m2 (wawancara dan kuesioner, 2020). Dari ketiga tipe unit hunian tersebut, jika diketahui secara jumlah unit minimal sebanyak 158, dan di bagi dengan pertimbangan 1:3:6 yang berdasarkan dari minat aspirasi *Stakeholders* maka diperoleh sebagai berikut:

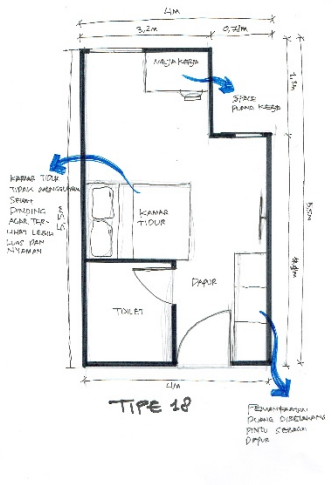
Table 24 Jumlah unit hunian Rumah susun

Unit Hunian	Jumlah
Tipe 18m2	16
Tipe 28m2	47

Tipe 36m2	95
Jumlah unit hunian	158

Pada Tabel 24 tersebut diperoleh jumlah total unit hunian minimal yaitu 158 unit, yang terdiri dari 16 unit tipe 18m2, 47 unit tipe 28m2, 95 unit tipe 36m2. Unit-unit hunian tersebut jika dilihat berdasarkan fungsi ruang, maka akan dihasilkan perencanaan sebagai berikut:

Modul ruang hunian tipe 18m2

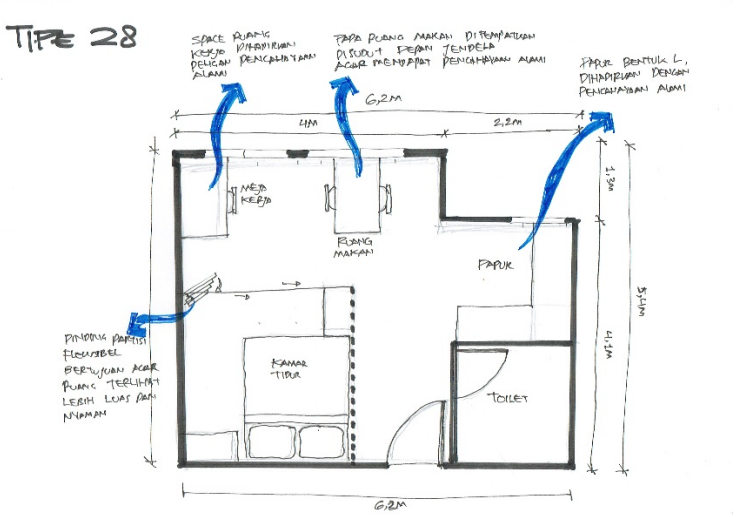


Gambar 1. 70 Modul ruang hunian tipe 18m2

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.70 merupakan modul ruang hunian tipe 18m2. Pada ruang tersebut terdapat fasilitas 1 tempat tidur, 1 dapur, 1 toilet, dan 1 meja kerja. Pada ruangan ini tempat tidur tidak di beri batas dengan tujuan memberikan kesan luas dan nyaman. Selain itu, tipe ini diperuntukkan bagi masyarakat kalangan muda yang sedang meningkatkan karirnya, serta tipe ini dapat di huni oleh maksimal 2 orang

Modul ruang hunian tipe 28m2

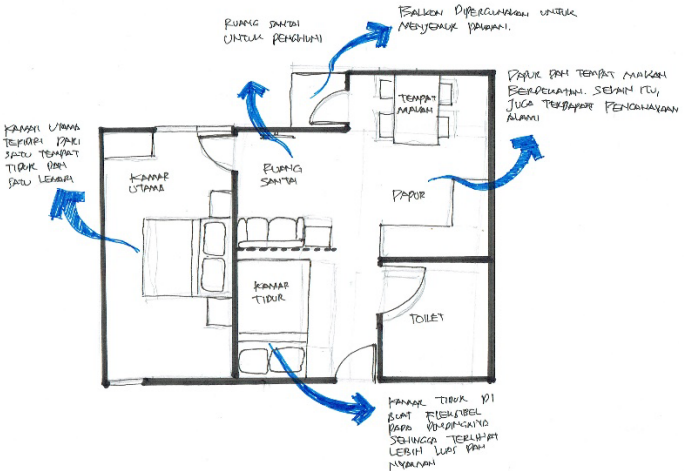


Gambar 1. 71 Modul ruang hunian tipe 28m2

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.71 diketahui sebagai modul dari ruang hunian tipe 28m2. Pada ruang tersebut terdiri dari fasilitas 1 kamar tidur, 1 dapur, 1 toilet, 1 tempat makan, dan 1 meja kerja. Tipe ini berbeda dari tipe yang sebelumnya, pada tipe ini untuk kamar tidur di beri dinding partisi serta dinding partisi yang fleksibel yaitu dapat di buka dan ditutup jika diperlukan sewaktu-waktu kesan yang lebih luas dan nyaman. Pada tipe ini diperuntukkan bagi masyarakat kalangan muda, yang dapat dihuni maksimal 2 orang.

Modul ruang hunian tipe 36m2



Gambar 1. 72 Modul ruang hunian tipe 36m2

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.72 tersebut diketahui merupakan modul ruang hunian tipe 36. Pada tipe tersebut diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki keluarga kecil, dengan difasilitasi berupa 1 kamar utama, 1 kamar tidur, 1 toilet, 1 ruang keluarga, dan 1 dapur. Pada ruang hunian tersebut, untuk kamar tidur diberi sekat dengan dinding partisi serta dinding partisi yang sifatnya fleksibel dapat dibuka dan ditutup jika dibutuhkan kesan yang lebih luas dan nyaman.

5.4.5 Fasilitas rumah susun

Pada rumah susun terdapat fasilitas-fasilitas tertentu yang perlu dipenuhi, berdasarkan dari aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh maka dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 25 Aspirasi Stakeholders terhadap fasilitas rumah susun

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	ruang ngumpul atau pertemuan	Fasilitas utama
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	ruang periksa kesehatan	Fasilitas pendukung
2	tempat sampah	Fasilitas utama
3	mushola	Fasilitas utama
4	ruang ngumpul	Fasilitas utama
5	ngumpul	Fasilitas pendukung
6	belajar untuk anak	Fasilitas pendukung
7	pertemuan	Fasilitas utama
8	Balai warga, mushola, ruang bermain	Fasilitas utama
9	Mushola	Fasilitas utama
10	Mushola, ruang bermain anak	Fasilitas utama
11	tempat sampah	Fasilitas utama
12	ngumpul	Fasilitas pendukung
13	wifi	Fasilitas pendukung
14	mushola, ruang belajar, ruang pembuangan sampa	Fasilitas utama
15	mushola, kantor pengurus, taman bermain	Fasilitas utama
16	mushola, taman, balai warga	Fasilitas utama
17	balai warga, mushola	Fasilitas utama

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Ruang Serbaguna yang dapat disewa oleh penghuni rusun untuk acara tertentu	Fasilitas pendukung
2	Ruang berkumpul dan tempat nongkrong	Fasilitas pendukung
3	Balai warga, ruang bermain, mushola	Fasilitas utama
4	Ruangan hiburan bersama	Fasilitas pendukung
5	Ada tempat tidur, lemari dengan wc	Fasilitas pendukung
6	balcon, ada ruang mencuci baju yang dipisah sama toilet/bath room, ada teras kecil minimalis, dan yang paling penting ada ruang kerja	Fasilitas utama
7	Ruang bermain anak atau taman dan ruang pertemuan rumah susun.	Fasilitas pendukung
9	Instalasi gas masak yang terpadu	Fasilitas utama
	Ruang terbuka di area roftop dan juga terdapat area taman	Fasilitas pendukung
10	Wifi, listrik, air dll	Fasilitas utama
11	ruang baca	Fasilitas pendukung
12	Kamar mandi pribadi, dapur pribadi, ruang keluarga, 2-3 kamar	Fasilitas utama
13	Kafe atau semacam tempat untuk bersantai	Fasilitas pendukung
14	Ruang bermain anak, sport center, taman, ruang belajar bersama	Fasilitas pendukung
15	Parkiran	Fasilitas utama
16	Wifi	Fasilitas utama
17	Dapur, kamar mandi, tempat olahraga	Fasilitas utama
18	Warung mini, taman, tempat parkir, mini hospital, bagian keamanan	Fasilitas utama
19	Air bersih beserta wifi yang memadai	Fasilitas utama
20	Taman olahraga, ruangan serbaguna	Fasilitas pendukung

Pada tabel 25 merupakan aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh mengenai fasilitas-fasilitas yang diinginkan untuk hadir di Rumah susun. Jika dilihat dari aspirasi tersebut, sebagian besar menginginkan pemenuhan akan fasilitas utama, yang dimana fasilitas utama tersebut sebagian besar terdapat di SNI 03-7013-2004 mengenai Tata cara Perencanaan Fasilitas lingkungan Rumah susun sederhana. Dari SNI tersebut, kemudian akan disesuaikan kembali dengan aspirasi *Stakeholders*, yang dimana dapat dilihat sebagai berikut:

1) Fasilitas niaga/tempatkerja

   Dilihat dari konsep yang akan digunakan pada bangunan yaitu *Mixed-use Building* dengan memiliki fungsi antara lain pasar dan rumah susun. Maka dalam pemenuhan fasilitas niaga/tempat kerja pada rumah susun, akan diberikan kesempatan atau peluang melalui kegiatan penggerak ekonomi yang ada di pasar. Sehingga tidak perlu lagi ditempatkan pada rumah susun.

2) Fasilitas pendidikan

   Fasilitas Pendidikan yang hadir yaitu sebuah fasilitas yang diperuntukkan bagi pra belajar sampai dengan sekolah menengah umum. Hal ini bertujuan

guna memfasilitasi kebutuhan akan tempat untuk pengembangan diri yang dihadirkan selain di sekolah.

3) Fasilitas Kesehatan

   Fasilitas Kesehatan yang akan diakomodir berdasarkan aspirasi dan sesuaikan dengan SNI tersebut, maka diperoleh fasilitas berupa posyandu atau balai pengobatan.

4) Fasilitas Peribadatan

   Fasilitas peribadatan berdasarkan aspirasi *Stakeholders* dan SNI maka akan diperoleh fasilitas berupa mushola

5) Fasilitas Pelayanan umum

   Fasilitas pelayanan umum bertujuan sebagai tempat dimana untuk melayani terkait kegiatan dan aktivitas yang ada di rumah susun tersebut. Fasilitas yang akan dihadirkan berupa gedung serba guna dan kantor RT atau kepala rumah susun.

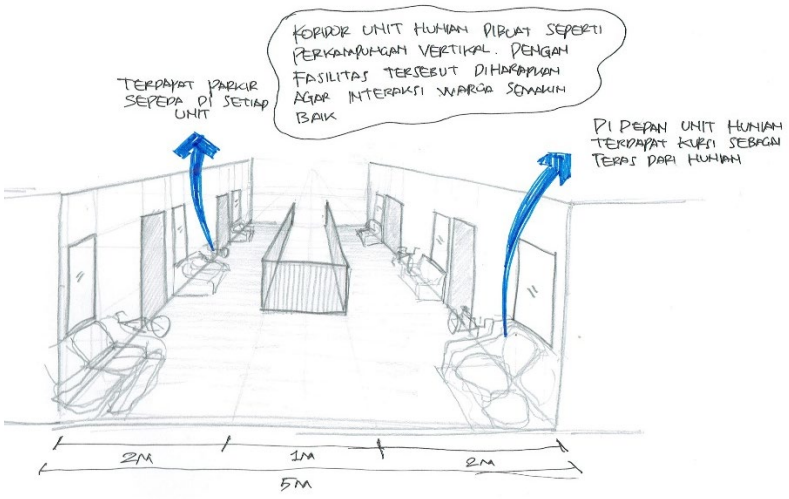
6) Ruang terbuka

   Ruang terbuka menjadi salah satu aspirasi dari *Stakeholders*, yang dimana jika disesuaikan dengan SNI maka akan diperoleh sebuah taman serta ruang bermain bagi anak dan area olahraga.

Dari ke enam fasilitas tersebut, telah mencakup aspirasi dari *Stakeholders* yang telah disimpulkan dan disesuaikan dengan SNI 03-7013-2004 mengenai fasilitas lingukan rumah susun sederhana.

Selain dari fasilitas tersebut, terdapat ramp di dalam bangunan yang digunakan sebagai akses untuk difabel maupun penghuni yang memiliki sepeda. Sehingga, penghuni rumah susun yang memiliki sepeda dapat membawa sepedanya masuk sampai menuju ke depan unit huniannya. Hal ini bertujuan untuk menguatkan konsep perkampungan layaknya horizontal yang dikonsepkan secara vertikal. Diharapkan dari adanya konsep perkampungan tersebut agar dapat memberikan nilai solidaritas dan kebersamaan yang baik.

Konsep koridor rumah susun



Gambar 1. 73 konsep koridor rumah susun

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.73 diketahui adalah konsep koridor rumah susun yang dimaksudkan, yaitu suasana perkampung yang diolah secara vertikal. Pada koridor tersebut terdapat kursi-kursi yang digunakan sebagai teras dari unit atau juga sebagai ruang interaksi antar penghuni rumah susun, beserta di setiap unitnya terdapat parkir sepeda yang dapat digunakan oleh penghuni unit di rumah susun tersebut.

5.5 Analisis Program Ruang

Dalam perencanaan *mixed-use* dalam mengintegrasikan Pasar Patuk dengan Rumah susun, diperoleh program ruang yang didasarkan pada pertimbangan tertentu seperti aktivitas atau kegiatan, aspek-aspek spesifikasi ruang, serta besaran ruang sesuai fungsi. Sehingga, diperoleh analisis sebagai berikut:

1. Ruang berdasarkan Kegiatan

   Untuk mengetahui Ruang yang digunakan sesuai fungsinya, maka perlu diketahui kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pengguna, serta perkiraan waktu kegiatan tersebut dilakukan, sehingga dapat dirinci seperti tabel berikut ini:

Table 26 Perencanaan Ruang Pasar Patuk berdasarkan Kegiatan

Perencanaan Ruang Pasar Patuk berdasarkan Kegiatan

di Kecamatan Gondomanan, Yogyakarta, DIY

NO	Kegiatan	Pengguna	Ruang	Waktu kegiatan											
				00-01	02-03	04-05	06-07	08-09	10-11	12-13	14-15	16-17	18-19	20-21	22-23
1	Transaksi barang dagang, tawar menawar	Konsumen, pedagang	Ruang Dagang												
2	Sidang tera/pengukuran ulang	konsumen, pedagang	Pos Ukur Ulang												
3	memarkirkan kendaraan	konsumen, pedagang,	Area Parkir												
4	melayani masyarakat	Kelurahan Pasar	Kantor Pengelola												
5	Tempat Pembuangan kotoran	konsumen, pedagang,	Toilet												
6	mencuci tangan	konsumen, pedagang,	tempat cuci tangan												
7	menyusui anak bagi ibu	konsumen, pedagang,	ruang menyusui												
8	beribadah	konsumen, pedagang,	Mushola												
9	Mengecek Kesehatan	konsumen, pedagang	Pos Kesehatan												
10	Laporan dan Pengawasan kegiatan	pengelola	Pos Keamanan												
11	Merokok	konsumen, pedagang	Area Merokok												
12	Pembuangan Sampah Dagang	pedagang	TPS Pasar												
13	Ruang tunggu dan bermain anak	Konsumen, pedagang	Ruang bermain anak dan ruang tunggu												

Ket: Perkiraan utama alternatif

Pada Tabel 26 diketahui merukapan perencanaan ruang Pasar Patuk berdasarkan kegiatannya, maka diperoleh seperti ditabel tersebut, terdapat 12 ruang yang mewakili kegiatan-kegiatan tertentu, serta jika dilihat secara umum, maka sebagian besar waktu kegiatan dilaksanakan mulai dari jam 06.00 sampai dengan 12.00. Penentuan waktu tersebut diketahui berdasarkan wawancara dengan pengguna langsung yaitu pihak kelurahan pasar beserta pedagang.

Table 27 Ruang Rumah Susun berdasarkan Kegiatan

Perencanaan Ruang Rumah susun berdasarkan Kegiatan

di Kecamatan Gondomanan, Yogyakarta, DIY

NO	Kegiatan	Pengguna	Ruang	Waktu kegiatan											
				00-01	02-03	04-05	06-07	08-09	10-11	12-13	14-15	16-17	18-19	20-21	22-23
1	Berisitirahat, aktivitas hunian lainnya	penghuni	Ruang Hunian												
2	Belajar, membaca dan kreativitas	penghuni	Ruang Belajar dan bermain												
3	Beribadah	penghuni	Mushola												
4	Pertemuan warga	penghuni	Gedung Serba guna												
5	Administrasi rusun, pelayanan rusun	Pengelola	Kantor Kepala Pengelola rusun												
6	santai, menikmati	penghuni, pengunjung	Ruang Terbuka												
7	bermain anak	penghuni	Tempat Bermain												
8	memarkirkan kendaraan	penghuni, pengunjung	Area Parkir												
9	pintu utama masuk rusun	penghuni, pengunjung	Lobby												
10	tempat menunggu bagi tamu dan penghuni	penghuni, pengunjung	Ruang Tunggu												
11	tempat pembuangan kotoran	penghuni, pengunjung	Toilet Umum												
12	pengamanan rusun	Pengelola	Ruang Keamanan												

Ket: Perkiraan alternatif

Pada Tabel 27 diketahui merupakan perencanaan ruang Rumah susun berdasarkan kegiatan pengguna, yang dimana terdapat 12 ruang dan jika disimpulkan, maka waktu kegiatan tersebut dilaksanakan antara jam 06.00-21.00, atau diperkiraan sepanjang waktu.

2. Ruang berdasarkan spesifikasi atau kebutuhan ruang

   Ruang yang didasarkan akan kebutuhan atau keperluan ruang, bertujuan untuk menunjang kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada ruang-ruang tersebut. Penunjang tersebut, berupa performa-performa serta pengelompokkan tingkat privasi ruang, yang dirinci sebagai berikut:

Table 28 Kebutuhan Ruang Pasar

Kebutuhan Ruang Pasar									
NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	MI PUBI	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Hall	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
2	Kios	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
3	Los	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
4	Pelapak	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
5	Gudang			✓	✓		✓	✓	Terbatas
6	Ruang Tamu		✓		✓	✓	✓	✓	Tidak Terbatas
7	Ruang Staff			✓		✓	✓	✓	Terbatas
8	Ruang Lurah			✓		✓	✓	✓	Terbatas
9	Ruang Arsip			✓		✓	✓	✓	Terbatas
10	Area Parkir	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
11	R. Kebersihan		✓		✓		✓		Terbatas
12	Pos Jaga		✓		✓		✓	✓	Tidak Terbatas
13	Pos Kesehatan	✓			✓	✓	✓		Tidak Terbatas
14	Pos Ukur Ulang	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
15	Area Cuci Tangan	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
16	Ruang Menyusui		✓		✓		✓	✓	Terbatas
17	Area Merokok	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
18	Mushola		✓		✓	✓	✓		Tidak Terbatas
19	TPS Pasar	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
20	Lavatory	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang ATM	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang Tunggu	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang Bermain	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas

Pada Tabel 28 diketahui terdapat 22 Ruang kebutuhan pasar yang dikelompokkan untuk mengetahui tingkat privasi berdasarkan kelompok ruang serta performa yang dibutuhkan dari ruang tersebut, juga dipertimbangkan akan kebutuhan akses dari ruang tersebut, terbatas atau tidak terbatas dimaksudkan sebagai seberapa tinggi tingkat akses terhadap ruang tersebut untuk digunakan secara publik.

Table 29 Kebutuhan Ruang Rumah susun

Kebutuhan Ruang Rumah Susun									
NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	SEMI PUBLIK	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Hall	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
2	Lobby	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
3	Ruang Tunggu	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
4	tipe 18m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
5	tipe 28m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
6	tipe 36m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
7	Ruang Belajar		✓		✓	✓	✓	✓	Tidak Terbatas
8	Mushola		✓			✓	✓	✓	Tidak Terbatas
9	Serba guna		✓		✓		✓	✓	Terbatas
10	Kantor			✓		✓	✓	✓	Terbatas
11	Ruang bermain		✓		✓		✓	✓	Terbatas
12	Lavatory		✓		✓		✓	✓	Terbatas
13	Ruang Keamanan			✓	✓		✓	✓	Terbatas
14	Lift Lobby		✓		✓		✓		Terbatas
15	Koridor		✓		✓		✓		Terbatas
16	Tangga Umum		✓		✓		✓		Terbatas
17	Tangga Darurat	✓			✓		✓		Terbatas
18	Taman	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
19	Halaman Parkir	✓			✓		✓		Tidak Terbatas

Pada Tabel 29 diketahui terdapat 19 kebutuhan ruang pada rumah susun, yang di pertimbangkan pengelompokkan ruangnya, jika dilihat pada tabel tersebut sebagian besar dikelompokkan pada semi publik, sehingga diketahui bahwa rumah susun terdiri dari ruang publik yang minim, dan sebagian besar terdiri dari ruang semi publik dan private yang hanya dapat diakses oleh orang tertentu saja, dan bersifat terbatas. Sementara, untuk kebutuhan ruang dilihat dari performa yang dibutuhkan sebagian besar lebih banyak memanfaatkan kondisi alami, tapi tetap mempertimbangkan kondisi buatan untuk digunakan pada kondisi-kondisi tertentu.

Selain itu, juga terdapat ruang servis yang dipergunakan untuk menunjang bangunan tersebut. Sehingga, ruang servis tersebut perlu diketahui juga seberapa tingkat privasinya dan performa yang dibutuhkan. Jika dilihat dari tabel 29 dibawah ini, maka sebagian besar dapat dikatakan bersifat privasi dan

tertutup, karena sebagian besar hanya dapat diakses oleh pengelola dan menggunakan kondisi buatan untuk mendukung ruang-ruang tersebut.

Table 30 Kebutuhan Ruang Servis Bangunan

Kebutuhan Ruang Servis Bangunan									
NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	SEMI PUBLIK	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Genzet			✓		✓		✓	Terbatas
2	Panel Induk			✓		✓		✓	Terbatas
3	Transformator			✓		✓		✓	Terbatas
4	Air Bersih			✓		✓		✓	Terbatas
5	Hydrant			✓		✓		✓	Terbatas
6	Sprinkler			✓		✓		✓	Terbatas
7	Roof Tank			✓		✓		✓	Terbatas
8	Ruang Mesin Lift			✓		✓		✓	Terbatas
9	Parkir Basemen	✓		✓		✓		✓	Tidak Terbatas

3. Besaran Ruang

Diketahui dari kebutuhan ruang berdasarkan kegiatan serta pengelompokan dan performanya, maka perlu diketahui untuk digunakannya ruang tersebut, memerlukan besaran ruang yang tepat, sehingga fungsi yang akan ditampung benar-benar tepat, tidak kelebihan ataupun kurang. Hal ini dilakukan juga bertujuan untuk mengefisienkan biaya pembangunan nantinya. Untuk itu, diketahui besaran ruang tersebut sebagai berikut:

Table 31 Besaran Ruang *Mixed-use* Pasar Patuk

BESARAN RUANG PASAR PATUK

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	1	6,5	1,3	7,8	7,8	0%
									TOTAL	8	8	
PENJUALAN	Kios	1	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	24	10	2	12	288	10%
	Los	1	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	166	5	1	6	996	
	Pelapak	1	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	80	3	0,6	3,6	288	
	Gudang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	35	7	42	42	
									TOTAL	64	1.614	
KELURAHAN PASAR	Ruang Tamu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	5	1	6	6	0%
	Ruang Staff	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Ruang Lurah	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Ruang Arsip	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	1	2,4	0,48	2,88	2,88	
									TOTAL	11	11	
SERVIS DAN PELAYANAN	Area Parkir	3	m^2/motor	Data Arsitek	30	motor	1	90	18	108	108	2%
	Area Parkir	15	m^2/mobil	Data Arsitek	5	mobil	1	75	15	90	90	
	R. Kebersihan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Jaga	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Pos Kesehatan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Ukur Ulang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Cuci Tangan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	6	1,95	0,39	2,34	14,04	
	Ruang Menyusui	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Merokok	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	2,6	0,52	3,12	3,12	
	Mushola	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	3,25	0,65	3,9	3,9	
	TPS Pasar	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	35	7	42	42	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	4	2,6	0,52	3,12	12,48	
									TOTAL	259,5	280,56	
PENUNJANG	Ruang ATM	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	1,3	0,26	1,56	3,12	2%
	Ruang tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	8	1,6	9,6	19,2	
	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	4	0,8	4,8	9,6	
									TOTAL	16	32	
									TOTAL LUAS PASAR		1.946	12%

Table 32 Besaran Ruang Rumah susun

BESARAN RUANG RUMAH SUSUN

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	1%
	Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
	Ruang Tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
									TOTAL	180	180	
UNIT HUNIAN	tipe 18m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	30	14,4	3,6	18	540	50%
	tipe 28m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	80	23,8	4,2	28	2240	
	tipe 36m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	136	28,8	7,2	36	4896	
									TOTAL	82	7.676	
FASILITAS	Ruang Belajar dan	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	25	5	30	30	1%
	Mushola	1,37	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	30	6	36	36	
	Serba guna	0,86	m^2/orang	Data Arsitek	50	orang	1	50	10	60	60	
	Kantor	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	4,35	0,87	5,22	5,22	
	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	15	orang	1	15	3	18	18	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	8	1,6	9,6	9,6	
	Ruang Keamanan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
									TOTAL	160	160	
SIRKULASI	Lift Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	2	25	5	30	60	15%
	Lift Service	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	1	30	6	36	36	
	Koridor	3	m^2/orang	Data Arsitek	40	orang	6	280	56	336	2016	
	Tangga Umum	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	9	25	5	30	270	
	Tangga Darurat	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	6	1,3	0,26	1,56	9,36	
									TOTAL	434	2.391	
RUANG TERBUKA	Taman	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	30	orang	1	300	60	360	360	2%
									TOTAL	360	360	
PARKIR	Halaman Parkir	2	m^2/motor	Data Arsitek	10	motor	5	20	4	24	120	2%
		15	m^2/mobil	Data Arsitek	3	mobil	3	45	9	54	162	
									TOTAL	78	282	
									TOTAL LUAS RUMAH SUSUN		11.050	72%

Table 33 Besaran Ruang Service

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah Ruang (m^2)	persentase
MEE	Genzet	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	0%
	Panel Induk	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Transformator	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Air Bersih	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Hydrant	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Sprinkler	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
									TOTAL	5	5	
ROOF	Roof Tank	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	180	3,6	183,6	183,6	11%
	Ruang Mesin Lift	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	103	10	4,2	14,2	1462,6	
									TOTAL	198	1.646	
PARKIR BASEMEN	Motor	2	m^2/motor	Data Arsitek	50	motor	1	100	20	120	120	3%
	Mobil	15	m^2/mobil	Data Arsitek	20	mobil	1	300	60	360	360	
									TOTAL	480	480	
									TOTAL LUAS SERVICE	682	2.131	14%
									TOTAL LUAS BANGUNAN KESELURUHAN		15.126	99%
									KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN		15.437	100%

Pada Tabel 31, 32, dan 33, merupakan tabel besaran ruang dari perencanaan *Mixed-use* Pasar Patuk dan Rumah susun. Perencanaan tersebut menghasilkan rekapitulasi Luas keseleruhan bangunan sebagai berikut:

Tabel 34 Rekapitulasi Besaran Ruang

Rekapitulasi Kebutuhan Besaran Ruang Mixed-use Rumah susun dan Pasar Patuk

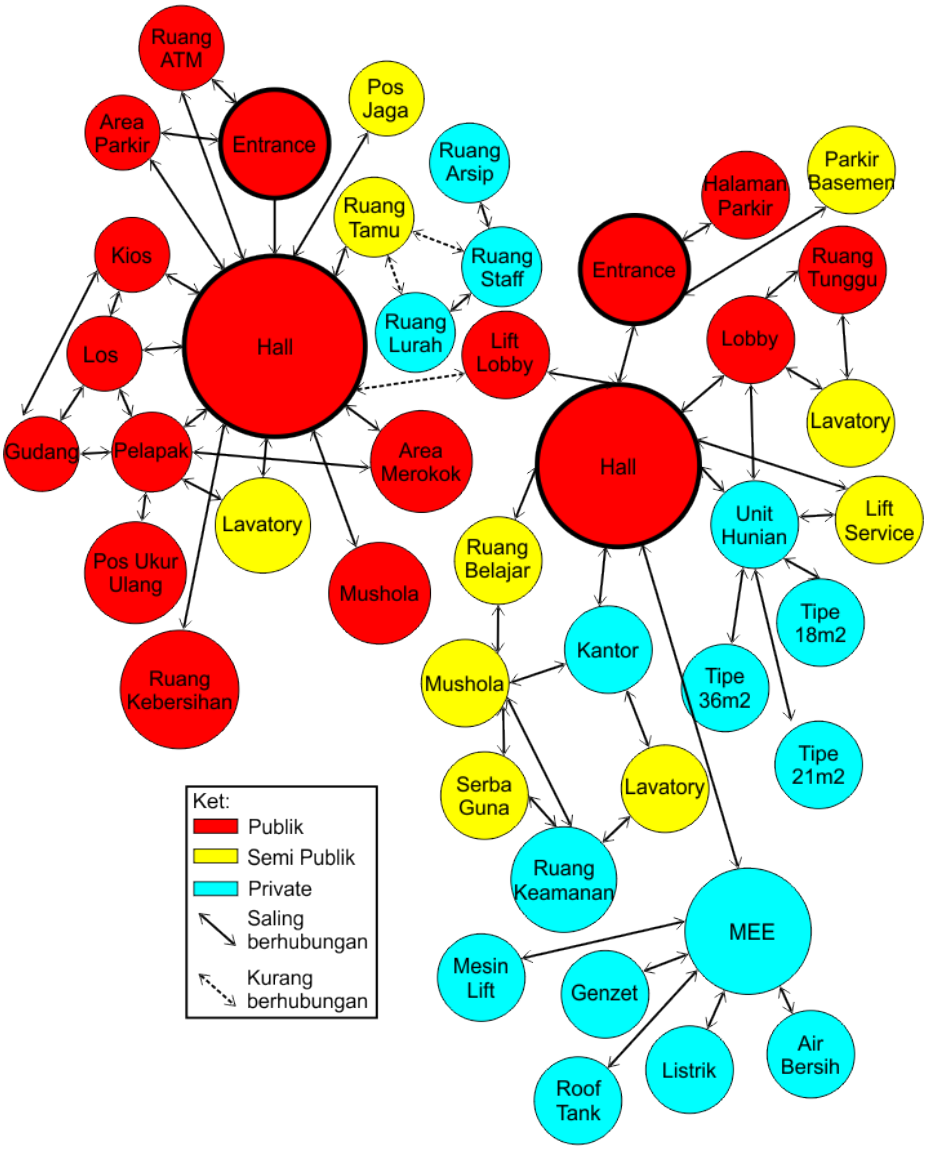
NO	Fungsi Bangunan	Kelompok Ruang	Luas ($m^{2)}$		Persentase
1	Pasar Patuk	ENTRANCE	8	m^2	13%
		PENJUALAN	1.614	m^2	
		KELURAHAN PASAR	11	m^2	
		SERVIS DAN PELAYANAN	281	m^2	
		PENUNJANG	32	m^2	
		Total	**1.946**	**m^2**	
2	Rumah Susun	ENTRANCE	180	m^2	72%
		UNIT HUNIAN	7.676	m^2	
		FASILITAS	160	m^2	
		SIRKULASI	2.391	m^2	
		RUANG TERBUKA	360	m^2	
		PARKIR	282	m^2	
		Total	**11.050**	**m^2**	
3	Service	MEE	5		14%
		ROOF	1.646		
		PARKIR BASEMEN	480		
		Total	**2.131**	**m^2**	
Luas Total			**15.126**	**m^2**	**98%**
Luas Total KLB			**15.437**	**m^2**	**100%**

Pada Tabel 34 tersebut, diketahui bahwa perencanaan bangunan diperoleh luas Pasar Patuk sebesar 1.946m2 dan Rumah susun sebesar 11.050m2, dengan kebutuhan service 2.131m2. Sehingga, jika ditotal luas besaran ruang tersebut,

maka diperoleh sebesar 15.126m2 dengan persentase 98% dari Luas Total Koefisien Lantai Bangunan 15.437m2.

Dari Besaran ruang tersebut, akan diketahui zonasi ruang, yang disesuaikan dengan fungsi. Sehingga, zonasi tersebut akan menjadi sebuah acuan dalam pembuatan denah, dalam mengetahui ruang yang saling terhubung dan kurang berhubungan. Zonasi tersebut disajikan dalam *bubble* diagram berikut ini:

Bubble Diagram Ruang



Gambar 1. 74 *Bubble* Diagram Ruang

Sumber: data penulis, 2020

5.6 Analisis Karakter Bangunan

Karakter atau ciri khas dari bangunan menjadi penting karena akan memberikan daya tarik atau identitas tersendiri terhadap bangunan tersebut, yang dimana akan menggambarkan fungsi beserta kesan dari bangunan tersebut. Berdasarkan aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Table 35 Aspirasi Stakeholders terhadap Karakter bangunan

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	khas pasar patuk	Kontemporer
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	jogja	Kontemporer
2	yang menarik	Kontemporer
3	modern	Modern
4	khas nya jogja	Kontemporer
5	khas patuk	Kontemporer
6	khas pasar patuk	Kontemporer
7	khas jogja	Kontemporer
8	Yang khas dari kota jogja, atau khas dari daerah pathuk sendiri	Kontemporer
9	Unik dan menonjol	Modern
10	Menonjol dan unik, dgn warna2 menarik	Modern
11	khas jogja	Kontemporer
12	khas jogja	Kontemporer
13	jogja	Kontemporer
14	khas jogja	Kontemporer
15	unik dengan warna mencolok	Modern
16	minimalis, ringan namnun menggunakan warna2 yang mer	Modern
17	ciri khas sesuai dengan khas kawasan atau lokasi.	Kontemporer
18	minimalis modern	Modern

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Modern dan minimalis	Modern
2	Mengarah ke bentuk yang simple atau industrialis	Modern
3	Tradisional, tetapi mengutamakan kebersihan karna biasanya pasar tradisional terkesan kotor	Kontemporer
4	Di buat dengan rumah jawa modern	Kontemporer
5	Yang unik dan kreatif guna menarik perhatian	Modern
6	cross-cultural kayak seru, eventho mayoritas penjualnya chinese tapi tekanin unsur budaya yogyakarta yang kental buat segi bangunan, ambil contoh kayak bangunan kesultanan	Kontemporer
7	Modern - tradisional. Bentuk bangunan modern yang ada ukiran tradisional.	Kontemporer
8	Sederhana namun tetap kekinian	Modern
9	Minimalis	Modern
10	Bersih dan rapi	Modern
11	klasik tapi elegant	Modern
12	Bangunan minimalis dan sederhana	Modern
13	Lebih ke yang bersih, membuat tempat rak atau box penempatannya agar mempunyai kesan rapi,	Modern
14	Karakter bangun yg minimalis dan bernuansa adat jogja	Modern
15	Klasifikasi dagangan berdasarkan tata letak. Ruangan yg bersih dengan jangkauan atap yg tinggi.	Modern
16	Bersih,dan keamanan yang ketat	Modern
17	Desain modern	Modern
18	Bentuk bangunan tradisional selirih indonesia	Kontemporer
19	Yang bersih, nyaman,tidak kotor ,orang bisa bebas menjumpai bangunan tersebut tanpa harus merasa jijik	Modern
20	Yang saya inginkan satu komplek besar pasar yang mempunyai berbagai jenis bangunan sesuai dengan fungsionalnya. Contohnya bangunan blok A: khusus penjual buah, sayur dll, blok B: khusus penjual hewan laut dan darat, blok c jajanan tradisional,	Modern

Pada Tabel 35 merupakan aspirasi *Stakeholders* terhadap karakter bangunan yang diinginkan. Dapat dilihat dari aspirasi tersebut bahwa, sebagian besar jika disimpulkan maka banyak diperoleh yang menginginkan kesan sederhana, simple dan modern untuk memberikan kesan menarik pada pasar. Selain itu, juga ditambahkan beberapa khas Jogja untuk menambah kesan lokal atau daerah tersebut.

5.7 Analisis Fasad pada Bangunan

Penyelesaian fasad pada bangunan perlu dipertimbangkan pada perencanaan ini, karena fasad merupakan salah satu bagian yang akan memberikan daya tarik kepada pengunjung disekitar bangunan nantinya. Fasad juga memberikan suatu cerminan terhadap situasi kultur bangunan yang didirikan, berupa kriteria-kriteria

penataan, serta pertimbangan lain yang dapat dimungkinkan seperti pemberian ornament dan dekorasi (Krier, 1983). Fasad juga memberikan sebuah ekspresi bangunan terhadap suatu identitas kolektif sebagai sebuah komunitas, yang pada akhirnya direpresentasikan kepada publik.

Fasad pada bangunan akan diselesaikan dengan pertimbangan dari aspirasi yang diperoleh dari *Stakeholders.* Hal ini menjadi penting, karena akan memberikan kesan atau keleluasaan kepada pemegang kepentingan untuk dapat berpartisipasi dalam pengembangan perencanaan untuk mencapai suatu tujuan. Sehingga, aspirasi tersebut diperoleh sebagai berikut berdasarkan komponen-komponen dari fasad bangunan.

5.7.1 Analisis Pintu Masuk dan Gerbang (*Entrance and Portal)*

Pintu masuk merupakan salah satu tanda yang menjadi transisi dari bagia publik (eksterior) ke bagian privat (interior) (Krier, 1983). Adapun aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh sebagai berikut:

Tabel 36 Aspirasi Stakeholders terhadap Pintu masuk dan gerbang

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	dibedakan antara rumah susun dan pasar	Posisi dipisah
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	dibedakan saja biar nyaman	Posisi dipisah
2	di bedakan	Posisi dipisah
3	yang nyaman saja	
4	dibuat berbeda	Posisi dipisah
5	berbeda tp bisa masuk dua dua nya	Posisi dipisah
6	pintu berbeda	Posisi dipisah
7	berbeda biar nda rame	Posisi dipisah
8	Dibedakan jalurnya, agar tidak mengganggu kegiatan pasar dan keamanan rusun	Posisi dipisah
9	Beda pintu rusun dan pasar	Posisi dipisah
10	Diletakkan berbeda agar tidak mengganggu sirkulasi	Posisi dipisah
11	dibedakan biar nyaman penghuni sama pengunjung pasar	Posisi dipisah
12	berbeda tapi bisa sama sama saling di masuki	Posisi dipisah
13	dibikin berbeda saja	Posisi dipisah
14	dibedakan pintu nya	Posisi dipisah
15	berbeda pintu agar tidak berantakan jalurnya	Posisi dipisah
16	berbeda jalur antara pasar dan rusun	Posisi dipisah
17	berbeda pintu masuk pasar dan rusun	Posisi dipisah
18	pintu rusun dan pasar berbeda	Posisi dipisah

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Peletakan pintu dengan minim sekat dan pada bagian depan sudah terdapat kios2	
2	Mengarah ke jalan raya	
3	Berbeda pintu antara pasar dan rusun	Posisi dipisah
4	Di sediakan akses khusus bagi pemilik rusun	Posisi dipisah
5	Tengah	
6	karena kurang expert dunia begini, tpi kalau buat peletakan pintu disusun 1 arah menurut ku lebih baik, jadi pengunjung bisa keluar masuk secara teratur, kalau rumah susun dibikin kayak apartemen aja udah bagus	
7	Pintu masuk pasar tidak digabung dengan pintu masuk rumah susun.	Posisi dipisah
8	Yang memudahkan akses tanpa perlu memutar mutar lagi	Posisi dipisah
9	Yang terliat muda di akses	Posisi dipisah
10	Pintu rumah susun dan pintu pasar berlawanan arah	Posisi dipisah
11	pintu seperti biasa(mungkin)	
12		
13	Pintu penghuni dan pasar sebaiknya di bedakan agar si pemilik rumah susun tdk terganggu adanya pasar tersebut . Tapi buat juga pintu agar penghuni bisa langung mengakses pasar .	Posisi dipisah
14	Yang langsung menuju pasarnya	Posisi dipisah
15	Pintu terpisah	Posisi dipisah
16		
17	Pintu masuk pasar dan rusun berbeda tempat	Posisi dipisah
18	Kalau untuk pasar mungkin gak usah pakai pintu kana untuk sirkulasi udara kalau misalnya tetap pakai harus menyamai standar kesehatan sama dan untuk pintu rumah susun harus yg aman dan memenuhi standar kesehatan	Posisi dipisah
19	Pintu yang mudah di buka dan tidak rusak	
20	Peletakan pintu perlu di bedakan antara pasar dan rumah susun	Posisi dipisah

Pada Tabel 36 tersebut, dapat diketahui bahwa sebagian besar dari aspirasi *Stakeholders* menginginkan untuk posisi pintu antara pasar dan rumah susun dipisah atau dibedakan posisi penempatannya. Hal ini bertujuan untuk memberikan tingkat kenyamanan yang lebih, berupa meminimalisir kepadatan sirkulasi pengunjung dan penghuni serta memberikan privasi bagi penghuni rumah susun. Pintu masuk pasar akan berada di sisi depan bangunan bangunan menghadap ke jalan besar, yang nantinya bertujuan untuk menggiring pengunjung untuk datang ke pasar, sedangkan untuk rumah susun berada di sisi lainnya yang dimana pengalaman ruang yang diberikan berupa taman lalu menuju pintu masuk dari rumah susun tersebut yang diletakkan di lantai 2. Penempatan fungsi rumah susun yang ditempatkan mulai dari lantai 2 dapat meningkatkan kenyamanan bagi pengguna rumah susun tersebut, hal ini juga dilakukan pada preseden yang diacu yaitu Rusunawa Pasar Rumput di Jakarta. Penempatan rusunawa tersebut ditempatkan mulai dari lantai 3, namun dapat terintegrasi dengan pasar.

5.7.2 Analisis Ornamen (*Arcades*)

Ornamen pada bangunan merupakan salah satu bagian dari kelengkapan visual yang bertujuan sebagai unsur estetika pada fasad bangunan. Ornamen pada bangunan berdasarkan aspirasi *Stakeholders* diperoleh sebagai berikut:

Tabel 37 Aspirasi Stakeholders terhadap Ornamen

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	kesan tradisional	Khas Jogja
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	modern	Minimalis
2	modern	Minimalis
3	minimalis	Minimalis
4	minimalis	Minimalis
5	minimalis	Minimalis
6	modern	Minimalis
7	modern	Minimalis
8	Ornamen yg ringan, tidak terasa berat	Minimalis
9	Ornamen minimalis	Minimalis
10	Ornamen lengkung dan lingkaran agar tidak kal	Minimalis
11	khas jogja	Khas Jogja
12	modern	Minimalis
13	minimalis	Minimalis
14	simple	Minimalis
15	ornamen lingkaran atau lengkung agar menarik	Minimalis
16	kotak ringan agar tidak terasa berat	Minimalis
17	ornamen2 khas jogja dengan warna2 khas jogja	Khas Jogja
18	tidak perlu ornamen2, namun menggunakan wa	Minimalis

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Gambar paling kanan atas	Minimalis
2	Tidak ada	Khas Jogja
3	4	Minimalis
4	Ornamen khas keraton jogja modern	Khas Jogja
5	Ornamen yang berisikan tradisional	Khas Jogja
6	cultural+minimalis modern	Minimalis
7	Batik	Khas Jogja
8		Khas Jogja
9	Yg terliat jendela	Minimalis
10	Kanan bawah	Khas Jogja
11	gambar ke 4	Khas Jogja
12	Seperti gambar kanan atas	Khas Jogja
13	Yang di atas pojok kanan :)	Minimalis
14	Ornamen bercorak khas jogja	Khas Jogja
15	Seperti gambar pojok kiri bawah	Minimalis
16	Motif dari daerah tersebut	Khas Jogja
17		Khas Jogja
18	Semuanya bagus saya lebih suka 2 gambar yg diatas	Minimalis
19	Ornamen yang simpel tapi kokoh	Minimalis
20	Ornamen unsur tradisional yang di konvensi dengan unsur industri	Khas Jogja

Pada Tabel 37 diketahui bahwa ornamen bangunan yang diaspirasikan oleh *Stakeholders* adalah ornamen yang sifatnya sederhana, tetapi memuat unsur-unsur lokal khas jogja.

5.7.3 Analisis Lantai Dasar (*Ground-Floor*)

Lantai dasar dalam kehidupan perkotaan memiliki makna tertentu, karena wilayah ini merupakan bagian yang paling langsung diterima oleh masyarakat, biasanya difungsikan sebagai pertokoan dan perusahaan-perusahaan komersial lainnya. Pada lantai dasar perencanaan tersebut, aspirasi yang diperoleh dari *Stakeholders* sebagai berikut:

Table 38 Aspirasi Stakeholders terhadap lantai dasar bangunan

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	suasana tradisional	Khas Jogja
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	bersih dan nyaman biar menarik	Modern
2	menarik	Modern
3	bersih	Modern
4	nyaman	Modern
5	pasar yang bersih	Modern
6	putih bersih nyaman	Modern
7	kesan pasar besar	Khas Jogja
8	Pasar tidak terasa engap dan kumuh	Modern
9	Yg tidak kotor, engap dan bau. Sirkulasi u	Modern
10	Sirkulasi udara dan cahaya yang baik	Modern
11	nyaman	Modern
12	bersih	Modern
13	pasar yang bersih	Modern
14	Bersih dan tidak bau	Modern
15	tidak panas dan sumpek	Modern
16	sirkulasi udara dan cahaya yang baik, ser	Modern
17	pembagian wilayah ikan dan dagin (basah	Modern
18	cahaya banyak yang masuk, dan sirkulas	Modern

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Modern dan tentu saja mampu menjaga kehigenisan dr pasar	Modern
2	Seperti lobby bisa digunakan untuk tempat berkumpul atau tempat bertemu	Modern
3	Kesan ornamen2 khas jogja, atau khas pathuk	Khas Jogja
4	Seperti standart	Modern
5	Lantai seperti pada umumnya	
6	kalau buat pasar, dari keramik biasa tetapi ditengah kayak ada motif sesuatu gitu yang nekenin daerah tersebut, kalau buat rumah susun marmer aja wkwkw	Khas Jogja
7	Kesan sederhana yang bersahaja	
8	Bersih	Modern
9	Yan nyaman dan mudah terliat	Modern
10	Bersih	Modern
11	simple ,putih atau abu-abu	Modern
12	Yang hijau dan asri dan memiliki lapangan parkir yg luas	Modern
13	Kesan nya Lebih ke yang tradisonal	Khas Jogja
14	Kesan yg bersih dan nyaman	Modern
15	Kesan bersih	Modern
16	Yang nyaman dan bisa dipakai oleh orang berkebutuhan khusus	Modern
17	Seperti pasar tradisional pada umumnya namun memiliki penataan yang rapi dan kebersihan	Modern
18	Nyaman	Modern
19	Lobby besar agar bisa dijangkau mudah	Modern
20	Untuk rumah susun tehel Untuk pasar cukup coran yang diatasnya dilapisi lagi	

Pada Tabel 38 diketahui aspirasi *Stakeholders* menginginkan sebuah lantai dasar dengan gaya yang sederhana, nyaman, lebih mengutaman terhadap fungsi serta tingkat kebersihan. Selain itu, di lain sisi juga diharapkan untuk dapat memberikan kesan lokal khas jogja pada pasar tersebut.

5.7.4 Analisis Bukaan (*Bay-windows, Balconies, and Loggias*)

Bukaan bangunan seperti jendela dan pintu, selain sebagai sumber cahaya untuk ruang interior memasukkan pencahayaan alami dan akses keluar masuk bangunan, juga dapat memberikan sebagai elemen dekoratif pada bidang dinding. Aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh terhadap bukaan perencanaan bangunan sebagai berikut:

Tabel 39 Aspirasi Stakeholders terhadap Bukaan

Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	seperti biasa	

Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	yang nyaman saja	
2	enak dilihat	
3	biasa saja	
4	seperti biasa	
5	biasa saja	
6	biasa saja	
7	biasa	
8	Kesan ringan namun tetap menonjolkan ke khasan wilayah	
9	Kesan ringan namun berkesan	Efisien
10	Yang aman dan tidak membahatan	
11	biasa	
12	biasa	
13	nyaman berfungsi	
14	Biasa saja	
15	jendela yang besar serta balkon yang aman dan cukup untuk menjemur pakaian	Efisien
16	bukaan besar untuk memaksimalkan cahaya	Efisien
17	bukaan tidak terlalu besar namun dapat memaksimalkan cahaya yang masuk	Efisien
18	jendela yang besar	Efisien

Masyarakat Umum

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Tampilan dengan semi sekat agar tetap dapat dilakukan aktivitas menjemur pakaian	
2	Mengedepankan bukaan jendela yg banyak	
3	Jendela yg besar untuk memaksimalkan cahaya	
4	Minimalis	
5	Sama seperti apa yang anda tanyakan	
6	bagusnya yang full kaca gitu sih tapi impact dari rumah kaca is fucking dangerous rn:(	
7	Jendela yang besar, banyak jendela dengan pintu terbuka lebar. Untuk mengurangi penggunaan listrik.	Efisien
8	Kesan luas	
9	Yang terliat rapi dan ruang ventilasi yg bagus	Efisien
10	Jendela yang memungkinkan matahari dapat masuk ke rumah	Efisien
11	jendela yang langsung ke pemandangan alam	Efisien
12		
13	Yang modern sekarang aja, biar ga seperti bangunan lama	
14	Kesan yang indah dengan ukiran batik jawa	
15	Asri	
16	Yang bisa mendapatkan pencahayaan yg cukup dan udara yang maksimal	Efisien
17	Ruangan memiliki cukup jendela dan cukup ventilasi serta cahaya, balkon tidak perlu terlali besar	Efisien
18	Pencahayaanya cukup sirkulasi udara dan sesuai standar kesehatan	Efisien
19	Lebih mudah dijangkau udara yang memadai	
20	Dengan konsep yang industri dan tradisional daerah	

Pada Tabel 39 diketahui merupakan aspirasi *Stakeholders* terhadap perencanaan bukaan pada bangunan. Sehingga dilihat dari tabel tersebut sebagian besar menginginkan sebuah bukaan pada bangunan yang bersifat fungsional dan sederhana untuk mencapai sebuah efisiensi dan kenyamanan pada bangunan.

5.7.5 Analisis Atap (*Roof and Attic Storey*)

Atap merupakan bagian yang terletak di atas bangunan. Atap dapat dilihat dari konteks fasad dalam hal ini yaitu sebagai batas dari bangunan dengan langit. Aspirasi yang diperoleh dari *Stakeholders* pada perencanaan Atap bangunan sebagai berikut:

Table 40 Aspirasi Stakeholders terhadap Perencanaan Atap bangunan

Kelurahan Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
19	seperti biasanya	Atap Datar
Pedagang Pasar		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	atap biasa	Atap Datar
2	atap miring	Atap Datar
3	atap biasa	Atap Datar
4	seperti biasa	Atap Datar
5	biasa	Atap Datar
6	biasa	Atap Datar
7	biasa	Atap Datar
8	Atap yg mudah dalam perawatannya, dan sesuai dengan keadaan indonesia	Atap Datar
9	Atap dak	Tidak Atap Datar
10	Atap kubah, biar beda dgn sekitar	Atap Datar
11	biasa	Atap Datar
12	biasa	Atap Datar
13	kurang tau	Atap Datar
14	Biasa saja	Atap Datar
15	atap miring, agar air tidak rembes	Atap Datar
16	atap miring, untuk memaksimalkan turunnya air hujan	Atap Datar
17	atap miring	Atap Datar
18	atap yang memberikan kesan pasar tradisional (atap miring) dan menonjol untuk menarik minat berkunjung	Atap Datar

Masyarakat Umum		
NO	**ASPIRASI MASYARAKAT**	**PENGELOMPOKKAN**
1	Datar menggunakan dak karena lebih terkesan simpel	Atap Datar
2	Pergerakan udara alami yang baik	Tidak Atap Datar
3	Atap khas iklim indonesia	Tidak Atap Datar
4	Minimalis modern	
5	Seperti rumah pada umumnya	
6	atap dari beton dua lapis disetiap sisi dan banyak tempat buat lampu, terus ada chandelier wkwk	Atap Datar
7	Lebih baik menggunakan baja ringan, pencahayaan sudah melalui jendela-jendela dan pintu besar.	
8	Atap yang tidak ribut ketika hujan	
9	Atap yg tembus pandang cahaya	
10	Atap anti bocor	
11	dibagian tengannya seperti atap yang tembus padang ,jadi cahaya matahari masuk dan dapat mengurangi pemakaian listrik	Tidak Atap Datar
12		
13	Atap yang bagus aja kak ,gatau model model atap	
14	Atap yang dapat ditembus cahaya agar dapat menghemat daya listrik disiang hari	Tidak Atap Datar
15	Atap yang tinggi	Tidak Atap Datar
16		
17	Atap dimana terdapat cukup ventilasi	Tidak Atap Datar
18	Atap yang aman dan nyaman	
19	Alami dan bisa menyimpan enegeri dengan hemat	Tidak Atap Datar
20	Atap yang tinggi	

Pada Tabel 40 diketahui adalah aspirasi *Stakeholders* terhadap perencanaan atap bangunan. Jika dilihat dari tabel tersebut, sebagian besar menginginkan sebuah atap yang sederhana namun memiliki fungsional yang baik, salah satunya aspirasi seperti menginginkan pergerakan udara alami yang baik dan terkensan simple serta dapat memanfaatkan pencahayaan alami.

Sehingga, jika dilihat dari keselurahan aspirasi yang diperoleh terhadap fasad pada bangunan. Maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat menginginkan sebuah tampilan bangunan yang menarik, namun sederhana beserta dengan menguatkan ciri khas lokal atau Yogyakarta. Dalam Arsitektur Modern menurut Rayner Banham pada buku yang di publikasikannya berjudul "Age of The Monster : A Personal View of Modern Architecture", 1978 dalam (Alghiffari, 2018) merupakan sebuah perkembangan pada arsitektur modern berupa penekanan pada kesederhanaan terhadap suatu desain. Sehingga, arah yang diinginkan masyarakat lebih mengarah pada Arsitektur Modern yang dimana desain dihasilkan dari bentuk yang mengikuti sebuah fungsi.

5.8 Analisis Bantuan Pembiayaan pada Rumah susun

Rumah susun dalam proses realisasinya, terdapat bantuan-bantuan yang diberikan oleh pemerintah berupa bangunan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas, serta mebel. Dari bantuan tersebut memiliki beberapa persyaratan teknis yang perlu dipenuhi, yaitu jika dilihat pada Permen PU No. 01 tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah susun maka sebagai berikut:

1. Lokasi

   Lokasi hendaknya memenuhi akan persyaratan berikut ini:

   a. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah
   b. Tersedia akses ke lokasi, dimaksudkan untuk kelancaran pembangunan serta pemanfaatan rumah susun
   c. Bebas dari banjir
   d. Tidak melanggar garis sempadan bangunan, sungai dan pantai
   e. Tersedianya pasokan listrik
   f. Tersedianya pasokan air minum atau air bersih

   Dari beberapa poin persyaratan di atas, jika dilihat dengan mengkaitkan terhadap perencanaan, maka diperoleh sebagai berikut:

Tabel 41 Persyaratan Lokasi

Persyaratan	Perencanaan
a. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah	Perencanaan *Mixed-use Building* tersebut, telah mengikuti RTRW Kota Yogyakarta, yang dimana sebagai kawasan Komersial.
b. Tersedia akses ke lokasi, dimaksudkan untuk kelancaran pembangunan serta pemanfaatan rumah susun	Akses menuju lokasi berada pada jalan kolektor yaitu Jalan Bhayangkara di Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DIY

c. Bebas dari banjir	Pada lokasi perencanaan bebas dari banjir, hal ini dibuktikan dengan tidak adanya pemberitaan terkait banjir di kawasan tersebut.
d. Tidak melanggar garis sempadan bangunan, sungai dan pantai	Pada perencanaan dipertimbangkan dengan mengikuti Intesitas pemanfaatan lahan serta regulasi bangunan setempat di Kota Yogyakarta
e. Tersedianya pasokan listrik	Jaringan listrik akan direncanakan dengan menghubungkan listrik dari sumber PLN menuju ke bangunan

2. Tanah

Tanah hendaknya memenuhi akan persyaratan berikut ini:

a. Luas tanah dapat menampung pembangunan rumah susun
b. Tanah tidak sengketa
c. Kondisi tanah siap bangun
d. Terhindar dari resiko banjir

Dari beberapa persyaratan di atas, bila dikaitkan dengan perencanaan maka diperoleh sebagai berikut:

Tabel 42 Persyaratan Tanah

Persyaratan	Perencanaan
a. Luas tanah dapat menampung pembangunan rumah susun	Hal ini dibuktikan dengan program ruang, yang kemudian dibentuk menjadi suatu denah bangunan

b. Tanah tidak sengketa	Tanah tersebut menurut Peta BPN merupakan tanah milik pemerintah, yang dimana hal tersebut juga dikonfirmasi kepada Kelurahan Pasar
c. Kondisi tanah siap bangun	Perencanaan bersifat membangun ulang, sehingga perlu dilakukan pemantangan lahan kembali
d. Terhindar dari resiko banjir	Hal tersebut dibuktikan dengan tidak ditemukannya berita atau fakta terkait mengenai banjir di sekitar kawasan

Selain itu, untuk komponen-komponen bantuan PSU berupa:

1. Jalan
2. Ruang terbuka non hijau
3. Sanitasi
4. Air minum
5. Rumah ibadah
6. Jaringan listrik
7. Penerangan jalan

Dari persyaratan tersebut, jika dikaitkan dengan perencanaan di lokasi maka diperoleh sebagai berikut:

Table 43 Persyaratan PSU

Persyaratan	Perencanaan
1. Jalan	Perencanaan tersebut akan direalisasikan berupa ramp dari luar dan dalam bangunan yang berfungsi untuk memfasilitasi difabel dan pengguna sepeda.
2. Ruang Terbuka Hijau	Perencanaan akan hadir berupa fasilitas taman dan ruang tunggu bagi masyarakat serta ruang bermain untuk anak yang berkunjung ke pasar.

3. Sanitasi	Perencanaan sanitasi pada lokasi akan berupa pemenuhan fasilitas-fasilitas bangunan berupa rencana jaringan air bersih, air kotor, dan keselamatan bangunan seperti hydrant dan sprinkler.
4. Rumah Ibadah	Fasilitas rumah ibadah akan hadir pada perencanaan berupa mushola bagi pengguna di Pasar dan juga Rumah susun.
5. Jaringan Listrik	Jaringan listrik akan mengambil sumber dari PLN, dan perencanaan listrik cadangan berupa penggunaan genzet pada bangunan.
6. Penerangan Jalan	Perencanaan penerangan jalan direncanakan berupa menghadirkan perencanaan penerangan jalan yang berada pada siteplan nantinya

Dari ke 7 komponen tersebut diperoleh ketentuan teknis yang harus dipenuhi dalam memperoleh bantuan PSU sebagai berikut:

1. Data lokasi
2. Rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah kabupaten/kota
3. Jadwal rencana pelaksanaan pembangunan proyek
4. Lokasi PSU telah tergambar di rencana tapak dan disetujui oleh pemerintah kabupaten/kota.

Ketentuan teknis di atas adalah satu satu persyaratan dari pengajuan surat permohonan, yaitu berupa dokumen teknis proyek perumahan.

Dari persyaratan di atas, dapat diketahui yang relevan dengan perencaan tersebut adalah:

Tabel 44 Ketentuan Teknis PSU dengan perencanaan

Persyaratan	Perencanaan
1. Data Lokasi	Persyaratan tersebut akan disajikan berupa narasi deskriptif mengenai lokasi dan perencanaan tersebut.
2. Rencana Tapak	Rencana Tapak akan disajikan berupa gambar teknis dengan narasi deskriptif.

Fasilitas PSU berupa jalan akan direalisasikan dengan perencanaan akses ramp pada rumah susun. Perencanaan ramp diluar dan dalam bangunan total sepanjang 136m akan menghasilkan volume sebesar 27,2m3, dengan hasil Analisa harga sebagai berikut:

Table 45 Analisa Harga Cor Lantai Ramp K.175

NO	ITEM PEKERJAAN	SAT	KOEF	HARGA SATUAN (Rp.) (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
			BAHAN		
A	Sement Portland @ 40 kg	Kg	326,000	1.650,00	537.900,00
	Pasir Beton	Kg	760,000	142,86	108.573,60
	Kerikil Beton	Kg	1.029,000	155,56	160.071,24
	Air	Liter	215,000	250,00	53.750,00
				Jumlah	860.294,84
			TENAGA		
B	Pekerja	Org/hari	1,650	90.000,00	148500
	Tukang Batu	Org/hari	0,275	120.000,00	33000
		Org/hari	0,028	210.000,00	5880
		Org/hari	0,083	150.000,00	12450
				Jumlah	199830
			PERALATAN		
C	Molen 0.35 m3	Sewa/hari	0,250	420.000,00	105000
				Jumlah	105000
D				JUMLAH (A + B + C)	1.165.124,84
E				OVERHEAD & PROFIT (10% x D)	116.512,48
F				HARGA SATUAN PEKERJAAN (D + E)	**1.281.637,32**

Sehingga, hasil Analisa harga di peroleh sebesar Rp. 1.281.637,32 untuk harga satuan pengerjaan ramp. Jika dihitung berdasarkan kebutuhan ramp dengan volume sebesar 27,2m3, maka diperoleh sebesar Rp. 34.860.535,- seperti pada tabel estimasi awal biaya pembangunan berikut ini:

ESTIMASI AWAL BIAYA PEMBANGUNAN (PRELIMINARY COST ESTIMATE)

RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK 6 LANTAI+BASEMENT LOKASI GONDOMANAN, YOGYAKARTA

LUAS TANAH	:	2412 M2	KDB = 70%	NUMBER OF BED:	105 BED
LUAS BANGUNAN	:	8413 M2	KLB = 15436 m2	CAR PARKING	18 LOT

No		KOMPONEN		vol	sat	KUALITAS RENDAH (LOW AVERAGE)		KUALITAS MENENGAH (MED.AVERAGE)		KUALITAS BAIK (HIGH AVERAGE)	
						standar	jumlah harga	standar	jumlah harga	standar	jumlah harga
I		BANGUNAN (BUILDING COST)									
	A	Pekerjaan Standar	a. Bangunan lantai 1	1611	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 8.812.637.190,00	Rp 5.625.900,00	Rp 9.063.324.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 9.448.998.300,00
			b. Bangunan Lantai 2	1211	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 6.624.521.190,00	Rp 5.625.900,00	Rp 6.812.964.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 7.102.878.300,00
			c. Bangunan Lantai 3	991	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.421.057.390,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.575.266.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.812.512.300,00
			d. Bangunan Lantai 4	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			e. Bangunan Lantai 5	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			f. Bangunan Lantai 6	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			g. Bangunan Lantai 7	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			h. Bangunan atap	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			Luas Bangunan (1-8)	8413	m2	Jumlah A	Rp 46.021.549.770,00		Rp 47.330.696.700,00		Rp 49.344.768.900,00
	B	Pekerjaan Non Standar	a Semi Basement (N.Std)	1584	m2	Rp 6.564.348,00	Rp 10.397.927.232,00	Rp 6.751.080,00	Rp 10.693.710.720,00	Rp 7.038.360,00	Rp 11.148.762.240,00
			b. IPAL	1	unit	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00
			c. Elevator penumpang	2	unit	Rp 900.000.000,00	Rp 1.800.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 2.000.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00	Rp 2.200.000.000,00
			e Pneumatic Tube	1	ttk	Rp 200.000.000,00	Rp 200.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00
			f Elevator Service	1	unit	Rp 550.000.000,00	Rp 550.000.000,00	Rp 600.000.000,00	Rp 600.000.000,00	Rp 650.000.000,00	Rp 650.000.000,00
			h Penyalur Petir	4	unit	Rp 37.000.000,00	Rp 148.000.000,00	Rp 40.000.000,00	Rp 160.000.000,00	Rp 47.000.000,00	Rp 188.000.000,00
			i telepon/PABX 8/100	1	unit		Rp -		Rp 101.000.000,00		Rp 101.000.000,00
			k Generator Zet 400 KVA	1	unit	Rp 950.000.000,00	Rp 950.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00
			l Fire protection	1	lot	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00
			m MATV	1	set	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00
			n LAN/WIFI	1	set	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00
			o rumah pompa + GWT	1	unit	Rp 120.000.000,00	Rp 120.000.000,00	Rp 110.000.000,00	Rp 110.000.000,00	Rp 120.000.000,00	Rp 120.000.000,00
			p Deep well	1	unit	Rp 140.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00
			r Instalasi Utama Elektrikal	1	lot	Rp 450.000.000,00	Rp 450.000.000,00	Rp 500.000.000,00	Rp 500.000.000,00	Rp 760.000.000,00	Rp 760.000.000,00
			s Pekerjaan Ramp	27,2	m3	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21
						Jumlah B	Rp 5.958.000.000,00		Rp 6.621.000.000,00		Rp 7.269.000.000,00
						Jumlah I (A+B)	Rp 51.979.549.770,00		Rp 53.951.696.700,00		Rp 56.613.768.900,00
II		PEMATANGAN TAPAK (SITE DEVELOPMENT)									
			a Perataan tanah	2412	m2	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00
			b Bongkar bangunan lama	2083	m2	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00
			c Pagar	0	m1	Rp 300.000,00	Rp -	Rp 400.000,00	Rp -	Rp 500.000,00	Rp -
						Jumlah II	Rp 464.840.000,00		Rp 464.840.000,00		Rp 464.840.000,00
III		LANDSCAPE									
			a Pos Security	3,52	m2	Rp 2.500.000,00	Rp 8.800.000,00	Rp 2.500.000,00	Rp 8.800.000,00	Rp 3.000.000,00	Rp 10.560.000,00
			b Papan nama + signage	1	ls	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00
			c Pavement	429,2	m2	Rp 140.000,00	Rp 60.088.000,00	Rp 150.000,00	Rp 64.380.000,00	Rp 170.000,00	Rp 72.964.000,00
			d lampu jalan	10	unit	Rp 2.500.000,00	Rp 25.000.000,00	Rp 2.500.000,00	Rp 25.000.000,00	Rp 3.000.000,00	Rp 30.000.000,00
			e Taman	194	m2	Rp 250.000,00	Rp 48.500.000,00	Rp 300.000,00	Rp 58.200.000,00	Rp 300.000,00	Rp 58.200.000,00
			f Gate control	4	m2	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00
			g Drainase	98	m	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00
			h Resapan	4	unit	Rp 1.200.000,00	Rp 4.800.000,00	Rp 1.200.000,00	Rp 4.800.000,00	Rp 1.750.000,00	Rp 7.000.000,00
			i Vegetasi	13	ls	Rp 500.000,00	Rp 6.500.000,00	Rp 750.000,00	Rp 9.750.000,00	Rp 1.000.000,00	Rp 13.000.000,00
						Jumlah III	Rp 373.088.000,00		Rp 390.330.000,00		Rp 411.124.000,00
			Total Biaya Konstruksi Fisik (I+II+III)				Rp 52.817.477.770,00		Rp 54.806.866.700,00		Rp 57.489.732.900,00
IV		JASA PROFESIONAL (PROFESSIONAL FEE)									
			a Konsultan Perencana				Rp 1.959.528.425,27		Rp 700.000.000,00		Rp 700.000.000,00
			a Konsultan Pengawasan Konstruksi				Rp 850.000.000,00		Rp 700.000.000,00		Rp 700.000.000,00
V		PERIJINAN DLL									
			a Perijinan (IMB, dll)				Rp 986.061.465,75		Rp 986.061.465,75		Rp 986.061.465,75
			Sesuai Perda setempat								
			TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN				Rp 56.613.067.661,02		Rp 57.192.928.165,75		Rp 59.875.794.365,75
			COST PER SQ METER		a.	Pek. Standar					
					b.	Pek. Standar + Non Standar	Rp 6.729.236,62		Rp 6.798.160,96		Rp 7.117.056,27

NO	ITEM PEKERJAAN	SAT	KOEF	HARGA SATUAN (Rp.) (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
			BAHAN		
A	Sement Portland @ 40 kg	Kg	326,000	1.650,00	537.900,00
	Pasir Beton	Kg	760,000	142,86	108.573,60
	Kerikil Beton	Kg	1.029,000	155,56	160.071,24
	Air	Liter	215,000	250,00	53.750,00
				Jumlah	860.294,84
			TENAGA		
B	Pekerja	Org/hari	1,650	90.000,00	148500
	Tukang Batu	Org/hari	0,275	120.000,00	33000
		Org/hari	0,028	210.000,00	5880
		Org/hari	0,083	150.000,00	12450
				Jumlah	199830
			PERALATAN		
C	Molen 0.35 m3	Sewa/hari	0,250	420.000,00	105000
				Jumlah	105000
D				JUMLAH (A + B + C)	1.165.124,84
E				OVERHEAD & PROFIT (10% x D)	116.512,48
F				HARGA SATUAN PEKERJAAN (D + E)	1.281.637,32

Pada Estimasi biaya pembangunan *Mixed-use* Pasar Patuk dan Rumah susun diperoleh biaya pembangunan per meter dengan tiga kualitas sebagai berikut:

Table 46 Biaya Per meter pembangunan dengan tiga kualitas

NO	Kualitas Rendah	Kualitas Menengah	Kualitas Baik
1	Rp. 6.729.236,-	Rp. 6.798.160,-	Rp. 7.117.056,-

5.9 Analisis Harga unit pada Rumah susun

Unit hunian pada rumah susun sesuai dengan aspirasi *Stakeholders* yang diperoleh, maka diketahui sebagai berikut:

Table 47 Aspirasi terhadap harga unit

NO	Aspirasi Masyarakat Umum
1	untuk yang berpenghasilan rendah kemungkinan lebih baik untuk disewakan, dan dijual bagi yang telah mampu membeli nya
2	Sebagian mungkin disewakan, dan sebagian dijual
3	di sewa kan biar semua nya mendapatkan kesempatan
4	02/01/1900 02:50
5	bisa dijual, bisa juga di sewa untuk yang belum bisa membeli
6	di sewakan
7	50 50
8	di jual
9	kemungkinan dijual, tetapi kalau ada yang tidak mampu mungkin bisa di sewa kan
10	di sewa
11	50:50:00
12	di sewa kan

Pada Tabel 47 tersebut diketahui bahwa, sebagian besar masyarakat mengharapkan untuk perencanaan rumah susun tersebut kedepannya dapat disewakan dan juga dibeli, melihat dari segi kebutuhan dan kemampuan pengguna nantinya. Oleh karena itu, untuk harga unit rumah susun akan terbagi menjadi unit yang dapat dimiliki ataupun disewa. Jika dilihat dari hal tersebut, maka dapat diperoleh sebagai berikut:

5.9.1 Satuan Harga unit rumah susun berdasarkan harga sewa

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01 tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah susun, diketahui bahwa sumber pendapatan rumah susun diperoleh dari hasil menyewakan berupa satuan rumah susun, ruang untuk kepentingan komersial, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Penyewaan satuan rumah susun tersebut merupakan biaya dari pengelolaan yang dihitung mencakup kebutuhan nyata seperti biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan. Tarif sewa tersebut telah ditetapkan dengan memperhatikan komponen dasar perhitungan tarif,

komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif. Besaran tarif sewa satuan rumah susun hendaknya tidak lebih besar dari 1/3 upah minimum provinsi. Tarif sewa tersebut ditetapkan oleh pengguna dari barang milik negara atau pengelola barang milik daerah, dan apabila tidak dapat dijangkau oleh pengguna rumah susun, maka Pemerintah Pusat atau pemerintah daerah dapat memberikan keringanan berupa subsidi tarif sewa sesuai dengan kewenangannya.

Sebagaimana dimaksud pada penjelasan diatas, dapat diketahui perhitungan tarif tersebut sebagai berikut:

Tabel 48 Dasar Perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif

NO	BIAYA	KEBUTUHAN		KETERANGAN	BESARAN SEWA PERBULAN PER SARUSUN (Rumus Perhitungan)
1	BIAYA OPERASIONAL	1	Gaji Pegawai	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus Perhitungan biaya operasional:
		2	Pembayaran air, listrik, dan telepon bersama		Biaya Operasional per bulan / Jumlah Unit Hunian
		3	Administrasi (ATK)		
		4	Pajak Bumi dan Bangunan	Lebih kurang 3%	
		5	PPH Final	2,50%	
		6	Asuransi (Asuransi Kebakaran)	Lebih kurang 1%	
		7	Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)	-	
2	BIAYA PERAWATAN	1	Perbaikan/pergantian komponen bangunan yang rusak	Lebih kurang 3% pertahun	Rumus perhitungan biaya perawatan:
		2	Perbaikan/pergantian komponen bangunan yang rusak		Biaya perawatan pertahun 12 bulan x Jumlah Unit Hunian
3	BIAYA PEMELIHARAAN	1	Iuran kebersihan	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus Perhitungan biaya pemeliharaan:
		2	Pemeliharaan pompa air/tank air		Biaya pemeliharaan perbulan / Jumlah Unit Hunian
		3	Penyedotan tinja		
		4	Biaya lainnya untuk pemeliharaannya		

Table 49 Struktur Tarif Sewa

NO	Besaran Tarif Sewa Sosial	Rumusan Perhitungan Tarif Sewa
1	Tarif Maksimum	Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
2	Tarif Minimum	Biaya perawatan + biaya pemeliharaan

Dari Tabel 48 dan 49 tersebut, jika dikaitkan dengan perhitungan pada perencanaan maka diperoleh sebagai berikut:

Tabel 50 Dasar Perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif pada Perencanaan

NO	BIAYA	KEBUTUHAN		KETERANGAN	BESARAN SEWA PERBULAN PER SARUSUN (Rumus Perhitungan)
1	BIAYA OPERASIONAL	1	Gaji Pegawai	Rp 4.100.000,00	Perhitungan biaya operasional:
		2	Pembayaran air, listrik, dan telepon bersama	Rp 48.574.232,92	Rp 628.051,88
		3	Administrasi (ATK)	Rp 1.500.000,00	
		4	Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 5.557.963,50	
		5	PPH Final	Lebih kurang 10% dari jumlah bruto sewa	
		6	Asuransi (Asuransi Kebakaran)	Rp 39.500.000,00	
		7	Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)	-	
2	BIAYA PERAWATAN	1	Perbaikan/pergantian komponen bangunan yang rusak	Lebih kurang 3% pertahun	perhitungan biaya perawatan:
		2	Perbaikan/pergantian komponen bangunan yang rusak		Rp 30.000.000,00
3	BIAYA PEMELIHARAAN	1	Iuran kebersihan	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Perhitungan biaya pemeliharaan:
		2	Pemeliharaan pompa air/tank air		Rp 85.443,04
		3	Penyedotan tinja		
		4	Biaya lainnya untuk pemeliharaannya		
TOTAL					**Rp 30.713.494,91**

Tabel 51 Struktur Tarif Sewa pada Perencanaan

NO	Besaran Tarif Sewa Sosial	Rumusan Perhitungan Tarif Sewa	
1	Tarif Maksimum	Rp	30.713.494,91
2	Tarif Minimum	Rp	30.085.443,04

Sehingga, jika dilihat besaran tarif sewa rumah susun berdasarkan tarif maksimum, akan diperoleh sebagai berikut:

Table 52 Tarif Maksimum per unit

Iuran Maksimum Per Tahun	=	Biaya operasional + Biaya Perawatan + Biaya Pemeliharaan						
	=	Rp	628.051,88	+	Rp	30.000.000,00	+	Rp 85.443,04
	=	Rp	30.713.494,91		(per tahun)			
	=	Rp	2.559.457,91		(per bulan)			
Iuran Maks. Type 18	=	Rp	2.559.457,91	/	19		unit hunian	
	=	Rp	134.708,31					
	=	Rp	135.000,00		(dibulatkan)			
Iuran Maks. Type 28	=	Rp	2.559.457,91	/	40		unit hunian	
	=	Rp	63.986,45					
	=	Rp	64.000,00		(dibulatkan)			
Iuran Maks. Type 36	=	Rp	2.559.457,91	/	74		unit hunian	
	=	Rp	34.587,27					
	=	Rp	34.000,00		(dibulatkan)			

Pada Tabel 52 tersebut, diketahui bahwa iuran/tarif maksimum yang diperoleh per tahun yaitu sebesar Rp. 30.713.494,91 per tahun, sedangkan jika jumlah menjadi perbulan maka diperoleh Rp. 2.559.457,91. Dari tarif maksimum tersebut, jika dibagi berdasarkan jumlah dan tipe unit maka diperoleh tarif maksimum untuk masing-masing unit adalah:

a. Tipe 18 diperoleh tarif maksimum sebesar Rp. 135.000 per bulan.
b. Tipe 28 diperoleh tarif maksimum sebesar Rp. 64.000 per bulan.
c. Tipe 36 diperoleh tarif maksimum sebesar Rp. 34.000 per bulan.

Dari komponen-komponen perhitungan tarif tersebut, diperoleh rincian dari masing-masing komponen sebagai berikut:

1. Biaya Operasional

1) Gaji Pegawai

Pengelola Rumah susun ditentukan berdasarkan dari struktur organisasi yang diperoleh dari Modul 4: Pengelolaan Rusunawa, yang dimana terdiri dari Kepala rusun, bendahara, pengurus administrasi, pengurus penghunian, dan pengurus pemeliharaan (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016). Dari pengelola tersebut, diasumsikan upah pengelola untuk kepala rusun sebesar Rp. 500.000,- dan bendahara serta pengurus lainnya diasumsikan sebesar Rp. 450.000,-. Setelah itu, diperoleh jumlah pengelola sebanyak 9 orang dengan total upah pengelola sejumlah Rp. 4.100.000,- perbulannya, dan jika diketahui dalam setahun maka diperoleh sebesar Rp. 49.200.000,-. Rincian tersebut dapat dilihat pada tabel 53 berikut ini:

Tabel 53 Rincian Gaji Pegawai

Gaji Pegawai							
No	**Pengelola Rumah Susun**	**Jumlah Pengelo**		**Upah Pengelola**		**Total Upah Pengelola**	
1	Kepala Rusun	1	orang	Rp	500.000,00	Rp	500.000,00
2	Bendahara	2	orang	Rp	450.000,00	Rp	900.000,00
3	Pengurus Administrasi	2	orang	Rp	450.000,00	Rp	900.000,00
4	Pengurus Penghunian	2	orang	Rp	450.000,00	Rp	900.000,00
5	Pengurus Pemeliharaan	2	orang	Rp	450.000,00	Rp	900.000,00
JUMLAH		**9**	**orang**	**Rp**	**2.300.000,00**	**Rp**	**4.100.000,00**
UPAH PENGELOLA DALAM SETAHUN (Jumlah x 12 bulan)						**Rp**	**49.200.000,00**

2) Iuran

Iuran yang akan di bayar diperoleh menjadi 3 bentuk iuran yaitu iuran PDAM, iuran listrik, dan iuran telepon yang dapat dilihat rinciannya sebagai berikut:

Table 54 Rincian Iuran PDAM

Iuran PDAM		
Satuan Tarif PDAM		
JENIS	**HASIL**	
Group Tarif	5F2	
Kategori Pelanggan	Rumah Susun Sederhana	
Ukuran Meter Air	0.50	Inchi
Pemakaian Air	15	m3
Biaya Beban Tetap Air	Rp	5.500,00
Biaya Pemeliharaan Meter	Rp	3.800,00
Biaya Pemakaian Air	Rp	94.500,00
Total Sebelum Pajak	**Rp**	**104.995,00**
PPN	Rp	1.195,00
Biaya Materai	Rp	3.000,00
Perkiraan Tagihan	**Rp**	**109.190,00**
Sumber: Simulasi Tarif PDAM dari pamjaya.co.id		

Pada Tabel 54 tersebut, diketahui bahwa untuk satuan tarif PDAM pada kategori pelanggan Rumah susun sederhana, dengan pemakaian ukuran meter air pada umumnya 0.50 inchi serta pemakaian air perbulan yang diasumsikan sebesar 15m3. Maka diperoleh tagihan setelah pajak yaitu sebesar Rp. 109.190,- per bulannya untuk pemakaian pada satu unit hunian. Tarif PDAM tersebut, diketahui dengan menggunakan simulasi dari Tarif PDAM dari pamjaya.co.id.

Table 55 Rincian tagihan iuran PDAM

Jika Pemakaian Air bersih 1 orang perkamar, maka dapat diketahui penggunaan air dalam satu hari adalah 0,28m3, dan perbulannya jika ditotal yaitu 8,4m3					
Sehingga jumlah tagihan PDAM diketahui:					
JENIS			**HASIL**		
Perkiraan Tagihan			Rp	109.190,00	/bulan
Total Pengguna	158 Unit Hunian	395 Jiwa Pengguna	Rp	43.130.050,00	/bulan
Total Tarif Per bulan Keseluruhan Penghuni			**Rp**	**43.130.050,00**	**/bulan**

Pada Tabel 55 diketahui jika tarif PDAM untuk satu unit hunian perbulannya sebesar Rp. 109.190,- maka untuk total pengguna sebanyak 395 jiwa dari 158 unit hunian, diperoleh tarif perbulannya sebesar Rp. 43.130.050,- untuk keseluruhan unit hunian.

Table 56 Rincian Simulasi Tagihan Listrik

Simulasi Tagihan Listrik							
Bulan Pemakian : Mei 2020			Tarif Peruntukan : Rumah Tangga				
Daya : 6.600 VA			Kabupaten/Kota : Kota Yogyakarta				
Simulasi dengan Pemakaian kWh							
Pemakaian Energi Sebulan: 8019 kWh			(158 unit hunian)			Jam Nyala : 1215 jam	
No	**Jenis**					**Jumlah**	
1	Biaya Beban					Rp	-
2	LWBP	8019	x	Rp	621,00	Rp	4.979.799,00
3	WBP	0	x	Rp	-	Rp	-
4	KVARH	0	x	Rp	-	Rp	-
Rupiah pemakaian listrik (a+b+c+d)						**Rp**	**4.979.799,00**
6	Rupiah pajak penerangan jalan	8%	x	e		Rp	398.383,92
7	Rupiah PPn					Rp	-
8	Materai					Rp	6.000,00
Estimasi Total Tagihan (5+6+7+8)						**Rp**	**5.384.182,92**
(Estimasi Total Tagihan/ 158 unit hunian)						**Rp**	**34.077,11**
(Sumber: Simulasi Rekening Pascabayar PLN - web.pln.co.id)							

Pada Tabel 56 diketahui bahwa tagihan listrik untuk Rumah susun dengan beban daya sebesar 6.600 VA, dan pemakaian energi sebulan sebesar 8.019 kWh untuk 158 unit hunian diperoleh estimasi tagihan per bulannya sebesar Rp. 5.384.182,- dan jika jumlahkan tagihan berdasarkan per unitnya maka diperoleh sebesar Rp. 34.077,-. Perhitungan tagihan listrik tersebut diketahui dengan menggunakan Simulasi Rekening Pascabayar PLN dari web.pln.co.id.

Table 57 Rincian Iuran Telepon

Iuran Telepon			
Asumsi Pemakaian telepon satu hari : 30 menit			
Tarif telepon yang berlaku permenit : Rp.50/menit			
No	**Jenis**	**Jumlah**	
1	Pemakaian Telepon Satu Hari	30	menit
2	Pemakaian Telepon Satu Bulan	30	hari
3	Biaya Telepon	Rp 50,00	/menit
4	Biaya Telepon yang harus dibayar (1x2x3)	Rp 45.000,00	/bulan
5	Biaya Abonemen	Rp 15.000,00	/bulan
TOTAL BIAYA		**Rp 60.000,00**	**/bulan**

Pada Tabel 57 diketahui bahwa dalam satu diasumsikan pemakaian telepon sebanyak 30 menit, dengan tarif telepon yang berlaku permenitnya adalah Rp. 50/menit. Maka diperoleh total biaya perbulannya adalah sebesar Rp. 60.000,-.

Table 58 Rekapitulasi Iuran Rumah susun

Rekapitulasi Iuran Rumah susun					
No	**Jenis Iuran**	**Biaya per bulan**		**Biaya per tahun**	
1	Iuran Air	Rp	43.130.050,00	Rp	517.560.600,00
2	Iuran Listrik	Rp	5.384.182,92	Rp	64.610.195,04
3	Iuran Telepon	Rp	60.000,00	Rp	720.000,00
Total Biaya		**Rp**	**48.574.232,92**	**Rp**	**582.890.795,04**

Pada Tabel 58 tersebut, diketahui bahwa dari ketiga jenis iuran tersebut, diperoleh biaya perbulannya sebesar Rp. 48.574.232,- dan pertahunnya sebesar Rp. 582.890.795,-.

3) Administrasi ATK

Table 59 Rincian Administrasi ATK

Administrasi ATK			
No	**Jenis Barang**	**Biaya**	
1	ATK	Rp	1.500.000,00
Total		**Rp**	**1.500.000,00**
Biaya Pertahun (Total Biaya x 12 bulan)		**Rp**	**18.000.000,00**

Pada Tabel 59 tersebut, diketahui bahwa asumsi untuk biaya yang dikenakan untuk memenuhi Administrasi ATK adalah sebesar Rp. 1.500.000,- perbulannya, dan jika dijumlah dalam setahun maka diperoleh biaya sebesar Rp. 18.000.000,- per tahun.

4) Pajak Bumi dan Bangunan

Table 60 Rincian PBB

Perhitungan NJOP										
NJOP Tanah	=	2412	m2	x	Rp	20.000.000,00	=	Rp	48.240.000.000,00
NJOP Bangunan	=	10311	m2	x	Rp	7.300.000,00	=	Rp	75.270.300.000,00
NJOP Tanah dan Bangunan	=						=	Rp	123.510.300.000,00
NJOTKP (Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak)						10%	=	Rp	12.351.030.000,00
NJOP untuk PBB	=						=	Rp	111.159.270.000,00
Perhitungan PBB									
NJKP (Nilai Jual kena Pajak)	=		20%	x	Rp	111.159.270.000,00	=	Rp	22.231.854.000,00
PBB	=		0,30%	x	Rp	22.231.854.000,00	=	Rp	66.695.562,00
Total Tarif Pajak PBB							=	**Rp**	**66.695.562,00**
Total Tarif Pajak PBB (per bulan)							=	**Rp**	**5.557.963,50**

Pada Tabel 60 tersebut, diperoleh NJKP sebesar Rp. 22.231.854.000,-, dan jika diperhitungkan maka diperoleh persentase tarif PBB sebesar 0,30% karena NJOP yang terhitung telah melebihi Rp. 5.000.000.000,-. Hal ini diketahui berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Setelah itu, jika dijumlah NJKP sebesar Rp. 22.231.854.000.- dengan persentase PBB 0,30% maka dapat diketahui tarif Pajak PBB adalah Rp. 66.695.562,- per tahunnya.

5) Asuransi

Table 61 Rincian Asuransi

Asuransi Kebakaran			
No	**Jumlah Premi (Rp)**	**Biaya Administrasi (Rp)**	
1	0 s/d 250.000	Rp	21.000,00
2	250.000 s/d 1 juta	Rp	24.000,00
(Sumber: Asuransi Kebakaran - bca.co.id)			
	158 Unit	Rp	250.000,00
			158
		Rp	39.500.000,00
	Biaya Asuransi Kebakaran per tahun	**Rp**	**474.000.000,00**

Pada Tabel 61 diketahui Asuransi Kebakaran diasumsikan dengan menggunakan premi dari BCA, yang dimana diambil asumsi premi sebesar Rp. 250.000,-, dan jika dijumlahkan berdasarkan 158 unit hunian maka diperoleh biaya asuransi kebakaran per bulannya sebesar Rp. 39.500.000,- dan jika dijumlahkan dalam per tahun maka diperoleh Rp. 474.000.000,-.

2. Biaya Perawatan

Table 62 Rincian biaya perawatan per tahun

Biaya Perawatan per Tahun			
No	**Jenis Perawatan**	**Jumlah**	
1	Penggantian peralatan (genset dll)	Rp	10.000.000,00
2	Perawatan Listrik	Rp	10.000.000,00
3	Perawatan lainnya	Rp	10.000.000,00
Total Biaya		**Rp**	**30.000.000,00**
Total Biaya per Bulan		**Rp**	**2.500.000,00**

Pada Tabel 62 diketahui biaya perawatan pertahun sebesar Rp. 30.000.000,- dan jika diketahui secara perbulan maka diperoleh sebesar Rp. 2.500.000,-.

3. Biaya Pemeliharaan

Table 63 Rincian biaya pemeliharaan per tahun

Biaya Pemeliharaan per Tahun			
No	**Jenis Pemeliharaan**	**Jumlah**	
1	Kebersihan	Rp	10.000.000,00
2	Pompa Air	Rp	500.000,00
3	Penyedotan Tinja	Rp	3.000.000,00
Total Biaya		**Rp**	**13.500.000,00**
Total Biaya per Bulan		**Rp**	**1.125.000,00**

Pada Tabel 63 diketahui biaya pemeliharaan per tahunnya diperoleh sebesar Rp. 13.500.000,-, dan jika diketahui perbulannya sebesar Rp. 1.125.000,-.

5.9.2 Satuan Harga unit Rumah susun berdasarkan harga jual

Kepemilikan sebuah unit rumah susun jika dihitung berdasarkan harga jual dengan bantuan subsidi dari pemerintah berupa bantuan uang muka, yang didasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, menyatakan bahwa bantuan uang muka yang diberikan sebesar 1%, baik untuk Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Susun ataupun Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Susun.

Selain itu, Suku bunga KPR sudah termasuk dengan premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit/pembiayaan. Suku bunga KPR yang diberikan pertahun paling tinggi sebesar 5% dengan berjangka waktu 12 bulan atau acuan lain, dan telah diakui oleh pemerintah serta dituangkan dalam perjanjian Kerjasama antar Bank.

Sehingga, jika dilihat secara perhitungan masing-masing unit dengan ketentuan yang telah disebutkan diatas, maka akan diperoleh rincian harga jual tiap masing-masing unit hunian rumah susun sebagai berikut:

1. Harga Jual Tipe 18m2

   Perhitungan harga jual Rumah susun dengan tipe 18m2, diperoleh sebagai berikut:

Table 64 Perhitungan KPR FLPP

Jenis	Jumlah
Tipe unit	18m2
Harga jual /m2	Rp. 7.117.000,-
Harga unit	Rp. 128.106.000,-
Bunga per tahun	5,00%
Uang muka (DP)	Rp. 1.281.060,- atau (1)%

Cicilan selama 20 tahun

Jenis	Jumlah
Angusan per bulan	Rp. 836.988,- (*selama 240 bulan*)

Pembayaran pertama

Jenis	Jumlah
Angusan Ke-1	Rp. 836.988,- (*selama 240 bulan*)
Uang Muka	Rp. 1.281.060,-
Total Bayar	Rp. 2.118.048,-

Pokok Kredit

Perhitungan
Harga Rumah – Uang Muka = Pokok Kredit
Rp. 128.106.00,00 – Rp. 1.281.060,00 = **Rp. 126.824.940,00**

2. Harga Jual Tipe 28m2

   Perhitungan harga jual Rumah susun dengan tipe 18m2, diperoleh sebagai berikut:

Table 65 Perhitungan KPR FLPP

Jenis	Jumlah
Tipe unit	28m2
Harga jual /m2	Rp. 7.117.000,-
Harga unit	Rp. 200.956.000,-
Bunga per tahun	5,00%
Uang muka (DP)	Rp. 2.009.560,- atau (1)%

Cicilan selama 20 tahun

Jenis	Jumlah
Angusan per bulan	Rp. 1.312.958,- (*selama 240 bulan*)

Pembayaran pertama

Jenis	Jumlah
Angusan Ke-1	Rp. 1.312.958,- (*selama 240 bulan*)
Uang Muka	Rp. 2.009.560,-
Total Bayar	Rp. 3.322.518,-

Pokok Kredit

Perhitungan
Harga Rumah – Uang Muka = Pokok Kredit
Rp. 200.956.000,00 – Rp. 2.009.560,00 = **Rp. 198.946.440,00**

3. Harga Jual Tipe 36m2

   Perhitungan harga jual Rumah susun dengan tipe 18m2, diperoleh sebagai berikut:

Table 66 Perhitungan KPR FLPP

Jenis	Jumlah
Tipe unit	36m2
Harga jual /m2	Rp. 7.117.000,-
Harga unit	Rp. 256.212.000,-
Bunga per tahun	5,00%
Uang muka (DP)	Rp. 2.562.120,- atau (1)%

Cicilan selama 20 tahun

Jenis	Jumlah
Angusan per bulan	Rp. 1.673.976,- (*selama 240 bulan*)

Pembayaran pertama

Jenis	Jumlah
Angusan Ke-1	Rp. 1.673.976,- (*selama 240 bulan*)
Uang Muka	Rp. 2.562.120,-
Total Bayar	Rp. 4.236.096,-

Pokok Kredit

Perhitungan
Harga Rumah – Uang Muka = Pokok Kredit
Rp. 256.212.000,00 – Rp. 2.562.120,00 = **Rp. 253.649.880,00**

Dari ketiga harga jual masing-masing unit tersebut, diperoleh dengan menggunakan fasilitas sistem simulasi KPR FLPP oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dari

perhitungan tersebut, diperoleh harga jual pokok kredit berdasarkan KPR FLPP untuk masing-masing unit nya yaitu untuk tipe 18m2 diperoleh sebagai berikut:

Table 67 Harga Jual unit Rumah susun

Tipe Unit	Harga unit	Uang Muka (DP 1%)	Angsuran
18	Rp. 128.106.000,-	Rp. 1.281.060,-	Rp. 836.988,-
28	Rp. 200.956.000,-	Rp. 2.009.560,-	Rp. 1.312.958
36	Rp. 256.212.000,-	Rp. 2.562.120,-	Rp. 1.673.976,-

sebesar Rp. 130.086.000,00, tipe 28m2 diperoleh Rp. 202.356.000,00, dan tipe 36m2 diperoleh Rp. 260.172.000,00.

BAB VI
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

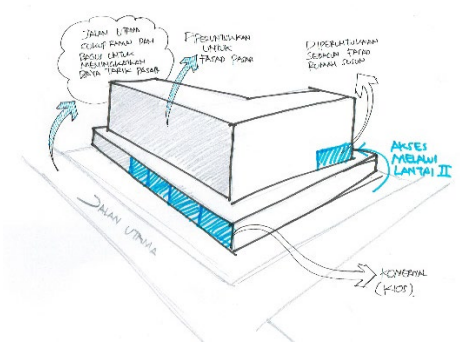
6.1 Perencanaan Tapak

6.1.1 Sirkulasi *Site plan*

Site plan atau tapak pada perencanaan, akan di konsepkan berdasarkan sirkulasi yang dihadirkan dari pengguna bangunan yaitu dari pedagang di pasar maupun penghuni rumah susun, dan juga pengunjung dari luar yang berkunjung ke pasar atau rumah susun.

Dari kedua hal tersebut, diperoleh dua tujuan yang berbeda antara pasar dan rumah susun, yang dimana pasar sebagai tempat terjadinya transaksi jual beli antara pedagang dengan konsumen untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, sedangkan rumah susun sebagai tempat beristirahat atau tempat huni bagi masyarakat. Sehingga, menanggapi hal tersebut, dilakukan penerapan dua jalur yang berbeda antara pasar dan rumah susun, namun keduanya tetap terhubung. Jika dilihat secara kebutuhan, maka pasar memerlukan sebuah promosi yang baik, sedangkan hal tersebut berbeda dengan sebuah hunian di rumah susun, yang membutuhkan suatu ketenangan dan kenyamanan. Sehingga, hal tersebut di respon sebagai berikut:

Konsep sirkulasi pada tapak menuju bangunan



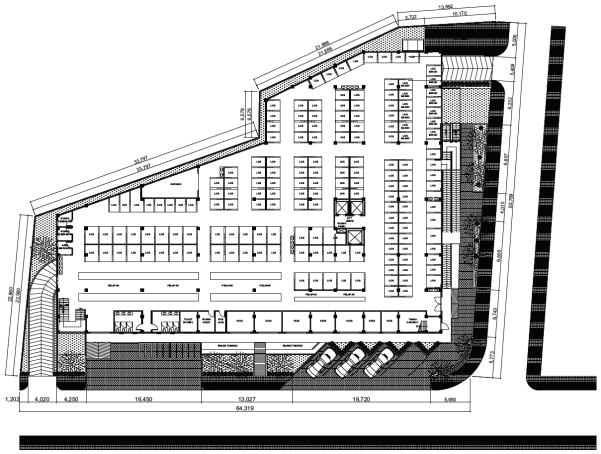
Gambar 1. 75 Konsep Sirkulasi pada tapak menuju bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.75 diketahui sebagai konsep dari sirkulasi pada bangunan, yang dimana fasad dari pasar akan diarahkan pada jalan utama, hal ini bertujuan untuk memberikan peluang pada pasar agar ramai pengunjung. Sedangkan untuk hunian rumah susun, di tempatkan di sampingnya. Akses menuju rumah susun tersebut dapat dilalui menggunakan ramp ataupun tangga umum untuk menuju lobby dari rumah susun. Sirkulasi yang direncanakan yaitu mengutamakan pejalan kaki, sedangkan bagi pengguna kendaraan dapat terlebih dahulu menuju ke basement untuk memarkirkan kendaraannya. Sebagian besar dari tapak untuk rumah susun dipergunakan sebagai ruang terbuka bagi publik dan penghuni.

Konsep tersebut menghasilkan gambaran skematik sebagai berikut:

Skematik Perencanaan Tapak



Gambar 1. 76 Skematik Perencanaan Tapak

Sumber: data penulis, 2020

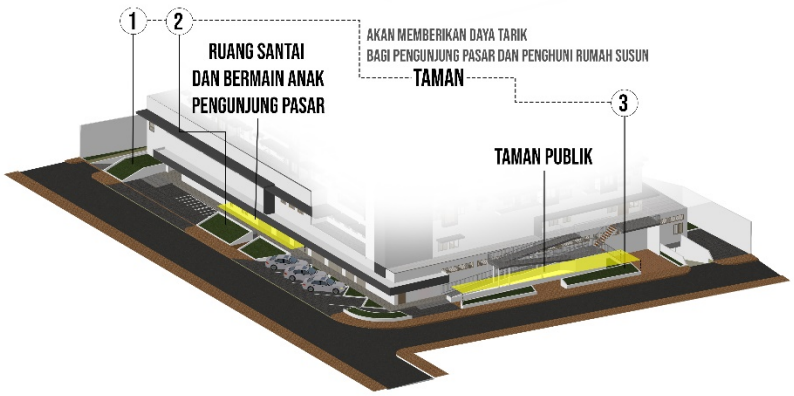
Pada Gambar 1.76 merupakan skematik dari perencanaan tapak. Jika dilihat dari gambar skematik tersebut, diketahui terdapat area parkir publik yang ada pada halaman depan pasar, dan selebihnya bagi pengguna pasar dan rumah susun dapat memarkirkan kendaraannya melalui basemen di samping bangunan tersebut. Basemen tersebut dirancang memiliki dua jalur, yaitu jalur masuk dan jalur keluar di sisi jalan yang berbeda, dengan maksud untuk mengontrol keramaian kendaraan yang berada di sisi jalan utama. Selain itu, dapat kita lihat bahwa akses menuju pasar dan rumah susun berbeda, yaitu

untuk pengunjung pasar berada di sisi depan bangunan, sedangkan untuk rumah susun berada di samping kanan bangunan. Pintu masuk pasar berada di lantai 1, sedangkan untuk menuju pintu masuk rumah susun berada di lantai 2 yang dapat dilalui menggunakan lift, ramp ataupun tangga umum. Pemisahan tersebut, bertujuan untuk menghindari keramaian pasar, sehingga pengguna rumah susun dapat merasa lebih nyaman. Namun, pemisahan tersebut tetap menghubungkan keduanya, karena terdapat fasilitas *sharing* dan di integrasikan guna meningkatkan pemberdayaan perekonomian masyarakat melalui kegiatan ekspansi pasar berupa rumah susun.

6.1.2 Konsep *Site plan*

Perencanaan tapak dibuat senyaman mungkin dengan mempertimbangkan penyediaan ruang terbuka, baik bagi penghuni maupun pengunjung pasar. Penyediaan ruang publik tersebut, juga didukung dengan aspirasi dari masyarakat yang dikumpulkan melalui kuesioner, yang menginginkan adanya ruang publik bagi pengunjung pasar. Sementara, bagi penghuni rumah susun juga diperlukan fasilitas pendukung berupa ruang publik. Sehingga, konsep dari tapak direncanakan untuk memenuhi akan ruang publik bagi pengunjung maupun penghuni.

Site plan



Gambar 1. 77 Skematik rencana Site plan

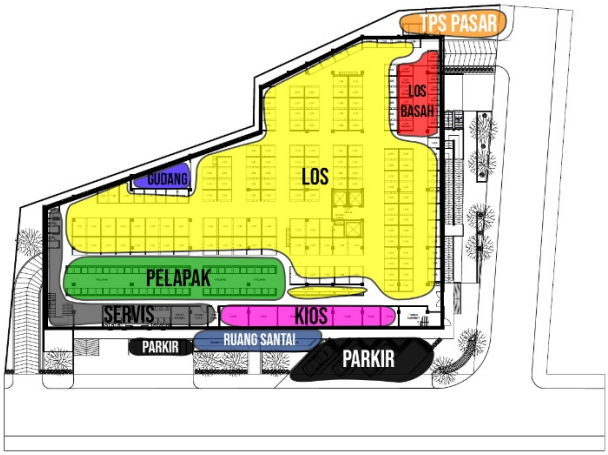
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.77 diketahui adalah skematik dari rencana *site plan* yang menghadirkan ruang publik bagi pengunjung pasar dan penghuni rumah susun, yang dimana ruang publik tersebut akan memberikan pengalaman ruang bagi pengunjung, dan bukan hanya dinikmati saja melainkan sebagai ruang interaksi bagi masyarakat. Fasilitas yang diberikan berupa taman beserta ruang untuk duduk santai bagi pengguna.

6.2 Perencanaan Tata Ruang

Tata ruang pada perencenaan dipertimbangkan berdasarkan kedua fungsi utama yaitu fungsi pada area pasar dan rumah susun, yang kemudian sebagian dari fasilitas tersebut ada yang digunakan secara bersama-sama atau *sharing*. Konsep tersebut akan di realisasikan sebagai berikut:

Tata ruang pada lantai 1



Gambar 1. 78 Tata ruang pada lantai 1 bangunan

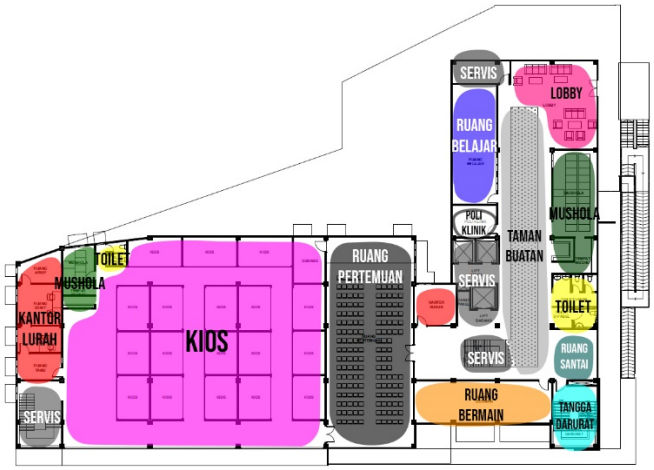
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.78 diketahui merupakan tata ruang pada lantai 1 bangunan, yang dimana difungsikan sebagai pasar. Pada pasar tersebut, terdiri dari pelapak, los, dan kios, yang dimana penempatan los dan pelapak seluruhnya diletakkan pada lantai 1, sedangkan untuk kios sebagian berada di lantai 1 dan lantai 2. Selain fasilitas utama bagi pedagang dan konsumen pasar, juga terdapat fasilitas-fasilitas pendukung seperti pos Kesehatan, ruang ukur, ruang merokok, ruang ibu menyusui,

toilet umum, dan toilet difabel yang diletakkan pada bagian servis, serta TPS (Tempat pembuangan sampah) Pasar diletakkan di sisi bagian belakang pasar.

Selain itu, di sisi bagian depan pada luar bangunan pasar terdapat ruang tunggu atau santai bagi pengunjung pasar, yang dimana ruang ini hadir untuk memberikan ruang bagi pedagang maupun pengunjung untuk beristirahat atau menunggu ketika sedang berbelanja. Ruang ini juga hadir karena didasarkan pada survey yang dilakukan untuk mengetahui fasilitas apa yang ingin dihadirkan di pasar.

Tata ruang pada lantai 2 bangunan



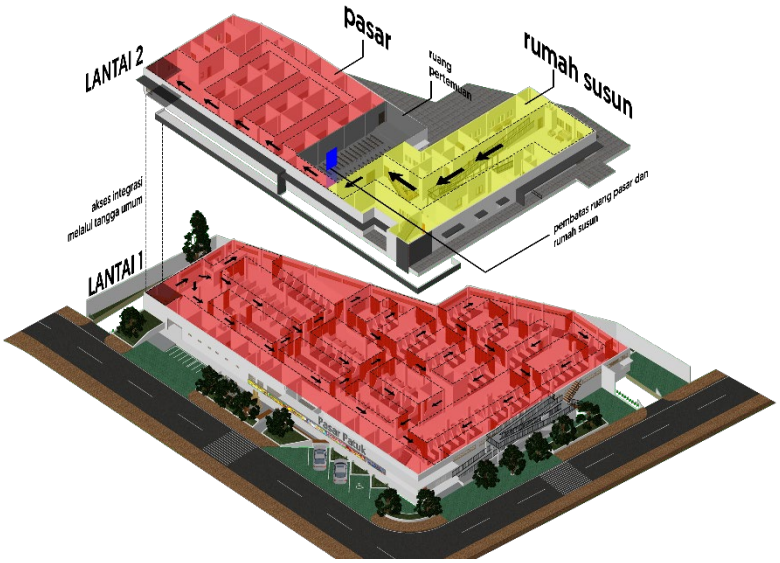
Gambar 1. 79 Tata ruang pada lantai 2 bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.79 adalah tata ruang pada lantai 2 bangunan, yang dimana terdapat dua fungsi utama yaitu pasar dan rumah susun. Pada pasar terdapat ruang untuk kantor lurah, mushola, toilet, dan kios. Sedangkan untuk rumah susun sebagian besar merupakan lantai dasar dari rumah susun yang dimana terdiri dari fasilitas-fasilitas yang disediakan bagi penghuni rumah susun seperti ruang belajar, mushola, ruang bermain, dan kantor rumah susun. Pada kedua fungsi tersebut, terdapat ruang yang digunakan bersama atau *sharing* pada fungsi pasar dan rumah susun yaitu ruang pertemuan. Ruang pertemuan bagi pasar adalah sebagai tempat mengedukasi para pedagang atau ruang kumpul bagi pedagang pasar dengan lurah, ataupun dengan pihak lainnya. Selain itu, bagi pengguna rumah susun sebagai ruang bagi penghuni untuk melakukan silaturahmi atau pertemuan-pertemuan penting bagi penghuni rumah susun.

Selain itu, pada lantai 2 tersebut merupakan integrasi antara pasar dan rumah susun. Integrasi tersebut menghasilkan sebuah efisiensi aktivitas penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, yang dimana penghuni dapat mengakses langsung menuju pasar melalui lantai tersebut.

Integrasi fungsi bangunan

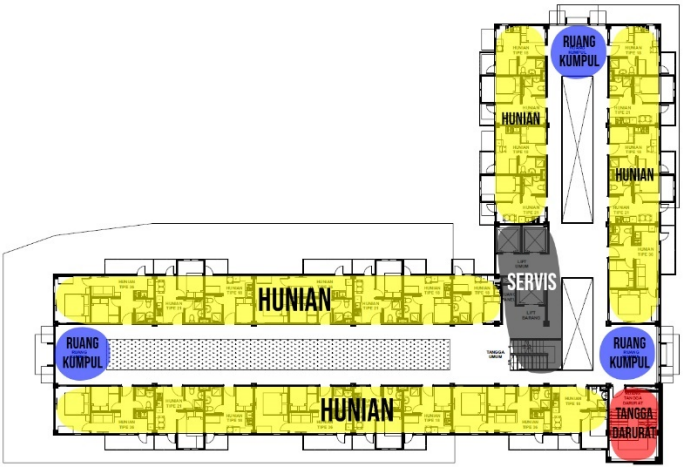


Gambar 1. 80 Integrasi fungsi bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.80 tersebut diketahui merupakan skematik dari integrasi fungsi bangunan pada lantai 1 dan 2, yang dimana batasan fungsi ruang antara pasar dan rumah susun dibatasi dengan penggunaan sekat dinding yang dapat dilalui penghuni rusun menuju pasar beserta ruang pertemuan.

Tata ruang lantai 3-7 pada bangunan



Gambar 1. 81 Tata ruang lantai 3-7 pada bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.80 Tata ruang pada lantai 3-7 bangunan sebagian besar merupakan ruang yang difungsikan sebagai residensial atau kebutuhan hunian bagi penghuni rumah susun. Ruang-ruang tersebut terdiri dari unit hunian, ruang kumpul penghuni, dan servis berupa lift umum, barang, dan tangga umum. Tata ruang pada hunian residensial rumah susun tersebut dipertimbangkan berdasarkan pemanfaatan cahaya alami yang diperoleh dari adanya void pada bangunan, serta tipologi ruang hunian yang bertujuan untuk meningkatkan interaksi antar sesama penghuni melalui penyediaan ruang kumpul serta koridor ruang yang memiliki pandangan cukup luas akan memberikan kesan interaksi tertentu antar pengguna hunian.

6.3 Perencanaan Selubung Bangunan

Selubung pada bangunan akan dipertimbangkan dengan aspirasi stakeholders yang menginginkan akan bentuk yang sederhana namun memberikan daya tarik, serta yang dimana bentuk tersebut tercipta karena adanya sebuah fungsi. Konsep tersebut akan direalisasikan dengan komponen dari fasad bangunan serta prinsip arsitektur modern, yang dimana konsep tersebut diterapkan berupa adanya keseragaman skala, serta penggunaan elemen-elemen horizontal dan vertikal.

Grid garis elemen horizontal dan vertikal pada bangunan



Gambar 1. 82 Elemen horizontal dan vertikal pada bangunan

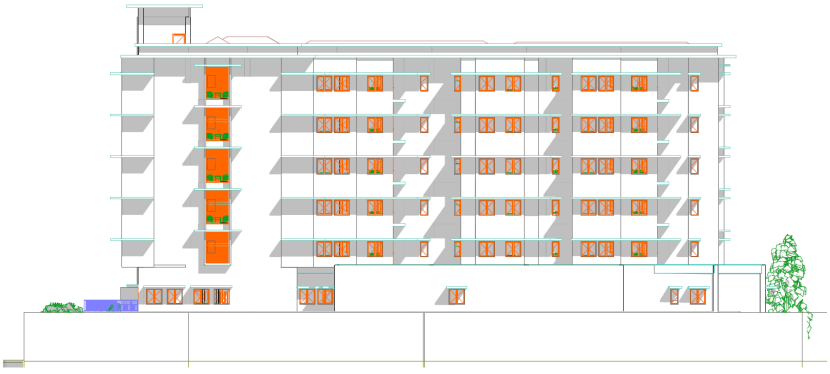
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.81 diketahui sebagai skematik perencanaan selubung dari bangunan, yang dimana jika dilihat dengan garis grid horizontal dan vertikal maka dapat dilihat pada gambar tersebut, sebagian besar membentuk kubisme yang didasari dari garis horizontal dan vertikal. Jika dilihat dari sisi tampak lainnya sebagai berikut:

Skematik tampak utara bangunan



Skematik tampak timur bangunan



Skematik tampak selatan bangunan



Gambar 1. 83 Skematik Tampak Bangunan

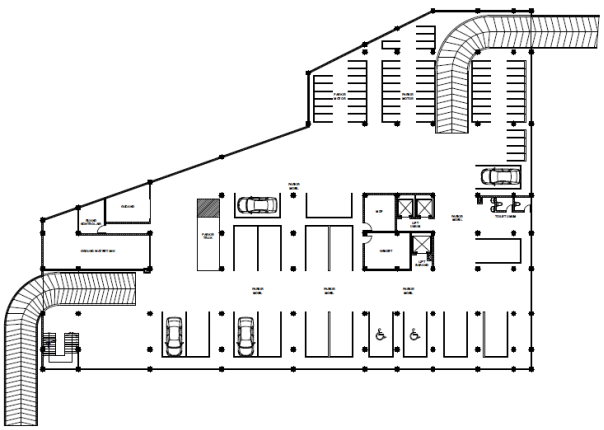
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.82 diperoleh skematik dari selubung bangunan pada gambar tersebut. Selubung bangunan sebagian besar sisi mempertimbangkan keseragaman skala serta penerapan elemen-elemen horizontal dan vertikal pada bangunan.

6.4 Rancangan Interior Bangunan

Perencanaan interior pada bangunan direncanakan berdasarkan fungsi yang di muat pada ruang tersebut, dan perencanaan interior tersebut diharapkan dapat mengakomodir atau menunjang kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada ruang tersebut. Sehingga, skematik dari perencanaan interior bangunan dapat dilihat sebagai berikut:

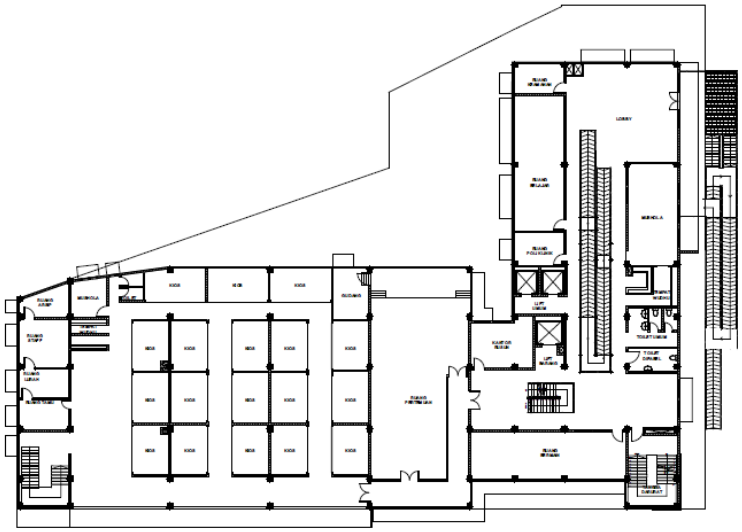
Skematik Interior lantai basement



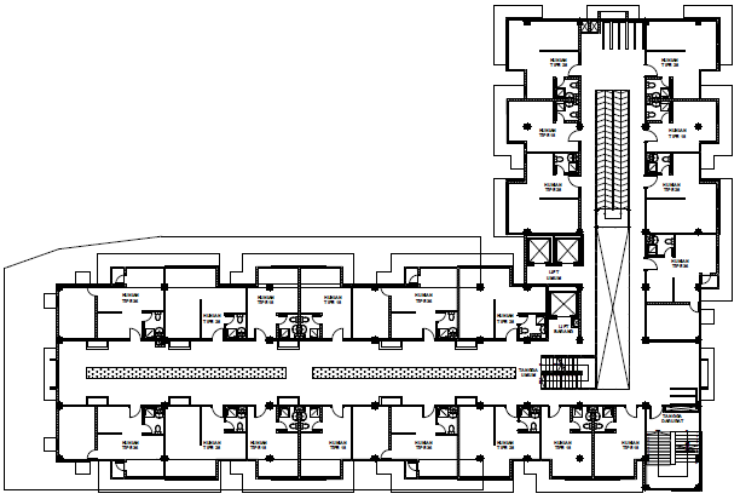
Skematik Interior lantai 1



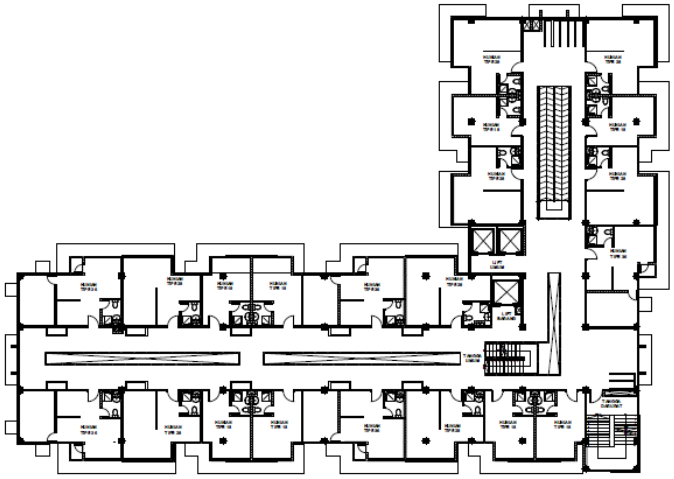
Skematik Interior Lantai 2



Skematik Interior Lantai 3



Skematik Interior Lantai 4-7



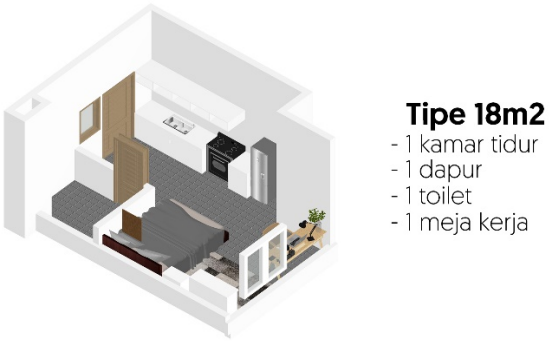
Gambar 1. 84 Skematik Interior Bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.83 diketahui adalah skematik interior dari lantai basement sampai dengan lantai 7, yang dimana interior tersebut dipertimbangkan berdasarkan fungsi atau kebutuhan ruang yang di muat, dengan tujuan agar sesuai dengan peruntukkan dan tepat guna.

Selain itu, pada modul ruang unit hunian rumah susun, direncanakan ruang interior sebagai berikut:

Unit hunian tipe 18m2

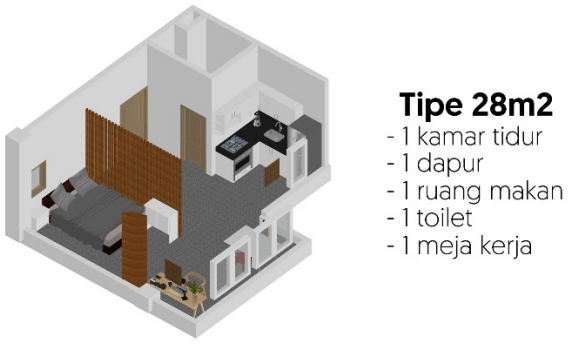


Gambar 1. 85 Unit hunian tipe 18m2

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.84 diketahui adalah perencanaan interior hunian rumah susun tipe 18m2. Pada tipe tersebut terdiri dari satu kamar tidur tanpa sekat dinding, serta 1 dapur yang hanya dibatasi dengan dinding partisi, toilet dan balkon. Unit ini dapat dihuni oleh maksimal dua orang, yang dimana merupakan kalangan muda yang sedang mengembangkan diri.

Unit hunian tipe 28m2

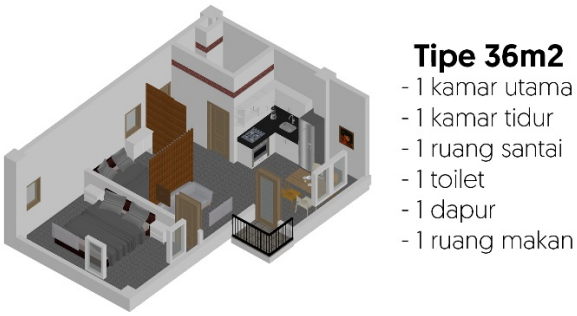


Gambar 1. 86 Unit hunian tipe 28m2

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.85 diketahui adalah perencanaan ruang interior dari unit hunian rumah susun tipe 28m2. Pada tipe tersebut diperuntukkan bagi kalangan muda, yang dimana sedang mengembangkan karir. Unit tersebut dapat dihuni oleh dua orang, dan ruangan terdiri dari satu buah kamar tidur, dengan toilet, balkon beserta dapur dan tempat makan.

Unit hunian tipe 36m2



Gambar 1. 87 Unit hunian tipe 36m2

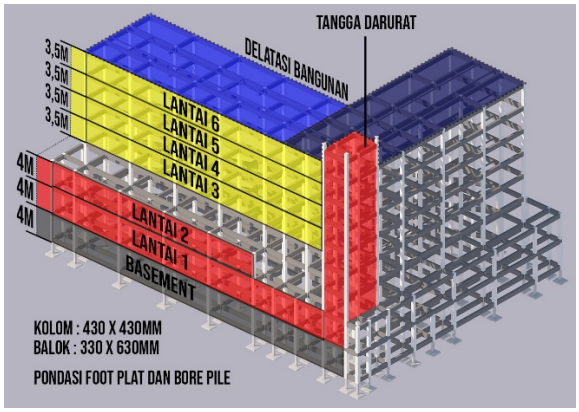
Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.86 adalah ruang interior dari unit hunian rumah susun tipe 36, yang dimana tipe tersebut diperuntukkan bagi masyarakat yang berkeluarga kecil, dan dapat dihuni oleh 4 orang. Unit hunian ini terdiri dari satu buah kamar utama, satua buah kamar tidur, dan dilengkapi dengan dapur, toilet, ruang santai serta balkon.

6.5 Perencanaan Sistem Struktur

Sistem struktur pada perencanaan bangunan menggunakan sistem struktur grid, dengan material beton bertulang. Skematik struktur tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini:

Skematik Rencana Sistem Struktur



Gambar 1. 88 Skematik Rencana Sistem Struktur pada bangunan

Sumber: data penulis, 2020

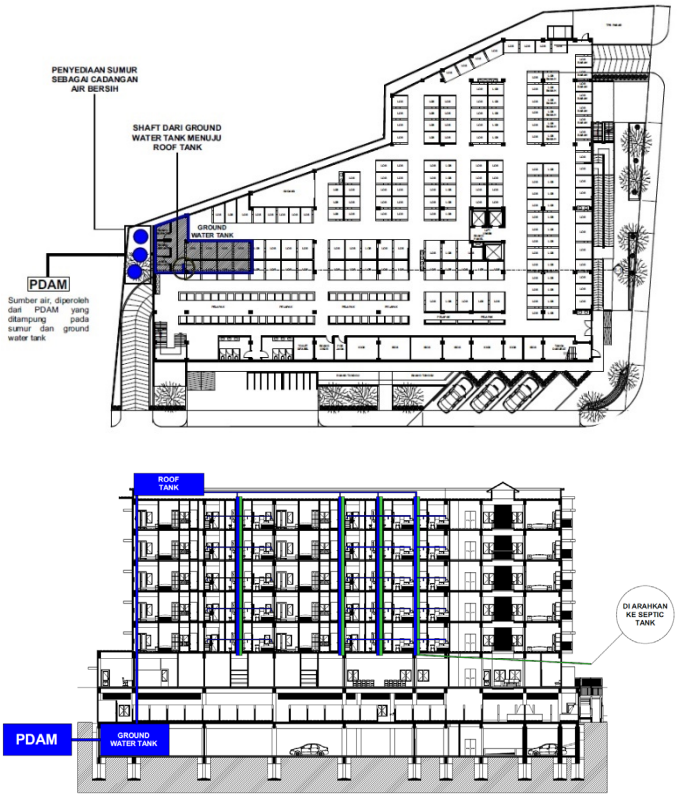
Pada Gambar 1.87 diketahui sebagai gambar skematik dari rencana sistem struktur pada bangunan. Sistem struktur bangunan selain menggunakan sistem grid, juga

menggunakan delatasi bangunan. Delatasi bangunan tersebut bertujuan untuk meminimalisir kerusakan apabila terjadi gempa, hal ini juga disarankan dalam Peraturan Menteri PU Nomor 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana bertingkat tinggi. Ketinggian perencanaan bangunan direncanakan pada lantai 1-2 adalah 4m dengan pertimbangan karena diperuntukkan sebagai ruang publik, sedangkan untuk hunian rumah susun dari lantai 3-7 diberi tinggi maksimal 3,5m, dengan pertimbangan untuk meningkatkan privasi pada ruang.

6.6 Perencanaan Utilitas Bangunan

Perencanaan utilitas pada bangunan meliputi kebutuhan utama seperti kebutuhan akan air bersih, air kotor dan jaringan listrik. Kebutuhan tersebut jika dilihat dari skematik perencanaan akan sebagai berikut:

Skematik jaringan air bersih dan kotor



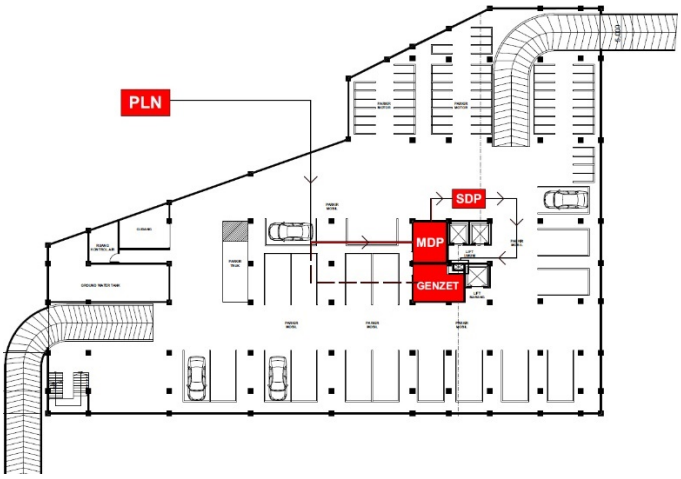
Gambar 1. 89 Skematik jaringan air bersih dan kotor pada bangunan

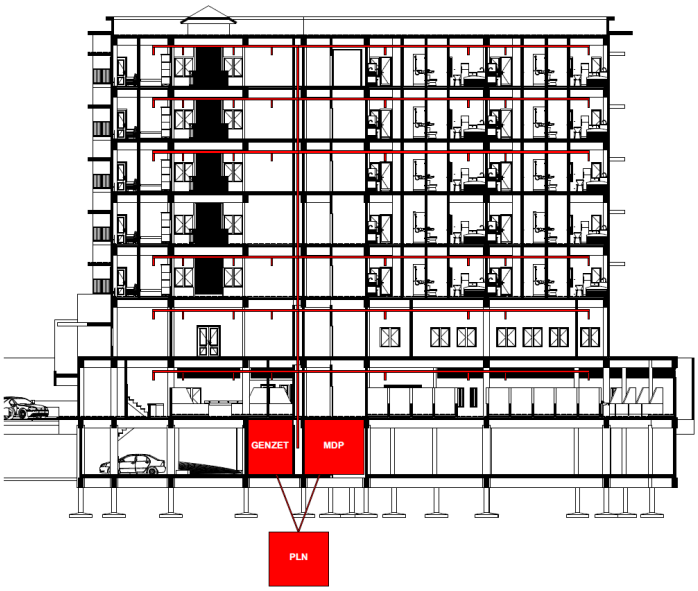
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.88 adalah gambar skematik jaringan air bersih dan kotor pada bangunan. Jika dilihat pada gambar tersebut, air bersih diperoleh dari sumber air PDAM, yang kemudian ditampung pada sumur dan *Ground Water Tank*, yang kemudian akan di kontrol melalui ruang kontrol, dan di distribusikan menuju *roof tank*, lalu akan disalurkan ke seluruh ruang bangunan melalui shaft. Sistem tersebut merupakan sistem *Down Feed*. Sedangkan untuk jaringan air kotor akan dibuang dari unit hunian langsung melalui pipa saluran air kotor, dan untuk fungsi pasar juga akan di buang langsung melalui pipa saluran air kotor. Sehingga jalur pembuangan air kotor pasar dan rumah susun dibuat berbeda.

Selain jaringan air bersih dan air kotor, terdapat kebutuhan lain yaitu jaringan listrik. Skematik listrik pada bangunan akan direncanakan sebagai berikut:

Skematik Jaringan Listrik





Gambar 1. 90 Skematik Jaringan Listrik

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.89 adalah gambar skematik jaringan listrik pada bangunan. Jaringan listrik tersebut diperoleh dari sumber utama PLN, yang kemudiain di distribusikan sampai ke setiap bangunan melalui trafo, dan sampai ke bangunan melalui MDP, lalu di distribusikan di setiap lantainya dengan menggunakan SDP. Apabila terjadi listrik mati, maka akan otomatis mengubah aliran listrik dari PLN menuju Genzet, lalu di distribusikan Kembali ke SDP di setiap lantainya.

6.7 Perencanaan difabel dan keselamatan Bangunan

Bangunan hendaknya dapat mengakomodir semua kegiatan masyarakat, mulai dari masyarakat yang dapat beraktivitas normal sampai dengan disabilitas. Untuk itu, konsep yang hadir pada bangunan akan memberikan akses dan fasilitas tertentu bagi disabilitas agar dapat mengunjungi bangunan dengan nyaman. Oleh karena itu, maka diperoleh skematik perencanaan pada bangunan sebagai berikut:

Skematik perencanaan akses dan fasilitas difabel serta keselamatan bangunan



Gambar 1. 91 Skematik Perencanaan Akses dan Fasilitas difabel serta keselamatan bangunan

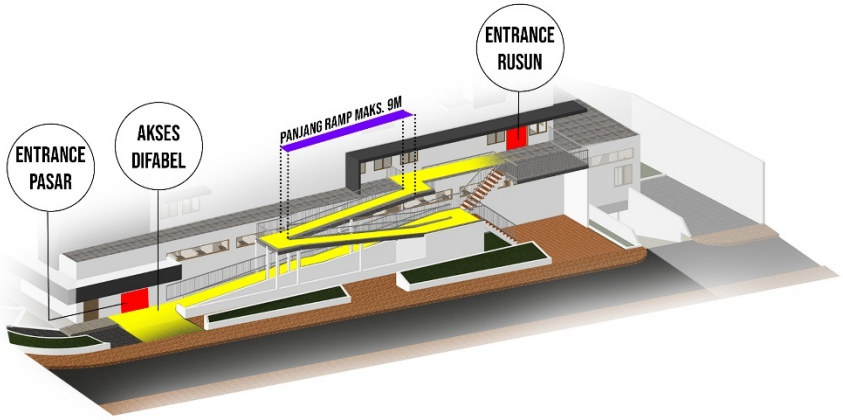
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.90 diketahui adalah gambar skematik dari perencanaan akses dan fasilitas difabel pada lantai 1 bangunan. Pada gambar tersebut, terlihat yang diberi block warna merah merupakan sarana bagi disabilitas untuk mengakses bangunan, yang dimana sarana-sarana tersebut berupa ramp untuk menuju pintu masuk pasar dan rumah susun, akses lift, dan toilet difabel. Sedangkan untuk keselamatan bangunan diperoleh jalur evakuasi pada gambar, yang dimana jalur tersebut adalah jalur evakuasi bagi pengunjung dan pedagang pasar. Bagi penghuni rumah susun, dapat di evakuasi melalui tangga darurat, yang beri tanda dengan warna biru pada gambar skematik tersebut. Tangga darurat tersebut menghubungkan dari lantai atap sampai dengan lantai 1, sedangkan bagi yang berada di basement dapat mengevakuasi melalui tangga umum dan melalui jalur ramp kendaraan. Dari gambar skematik tersebut, diperoleh tiga titik kumpul, yang dimana terdapat satu disisi bagian halaman depan pasar, dan dua di sisi rumah susun.

Fungsi rumah susun diletakkan mulai dari lantai 2 bangunan, yang dimana akses bagi pengguna disabilitas dapat menggunakan lift dari pasar ataupun mengakses

melalui jalur ramp. Jalur ramp tersebut jika dilihat pada gambar maka sebagai berikut ini:

Jalur ramp pada rumah susun



Gambar 1. 92 Jalur ramp pada rumah susun

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.91 diketahui merupakan salah satu sarana bagi pengguna disabilitas. Akses untuk menuju pasar dan rumah susun akan diakomodir dengan pemberian fasilitas ramp bagi pengguna disabilitas, yang dimana ramp tersebut memiliki panjang maksimal 9m, dan memiliki 4 titik tempat peristirahatan sementara.

6.8 Perencanaan detail arsitektural khusus

Detail arsitektur pada bangunan difokuskan pada selubung bangunan, yang dimana fasad direncanakan dengan menerapkan prinsip arsitektur modern. Prinsip tersebut yaitu tampilan bangunan mempertimbangkan garis horizontal dan vertikal, serta membentuk sebuah kubisme dan memberikan kesan sederhana. Namun, untuk merencanakan hal tersebut, perlu adanya pertimbangan yang dimana ruang pada bangunan harus tercipta karena bentuk mengikuti fungsi. Sehingga, skematik dari detail arsitektural khusus tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

Detail Arsitektural Aksonometri



Gambar 1. 93 Detail Arsitektural pada selubung bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.92 diketahui merupakan detail dari selubung bangunan yang ada pada tampak barat bangunan. Dilihat dari gambar tersebut, bahwa bentuk dari bangunan tersebut tercipta karena adanya fungsi ruang, yang dimana fungsi ruang yang terjadi pada gambar merupakan sebuah unit hunian yang dibentuk dari fungsi ruang kamar tidur dan balkon. Sehingga, bentuk dari bangunan mengikuti dari fungsi tersebut, dan disesuaikan kembali dengan penggunaan material dan warna.

6.9 Rencana Pembiayaan Rumah susun

Dalam memperoleh rencana pembiayaan pada rumah susun, terdapat beberapa hal yang perlu dipenuhi, yang dimana hal tersebut menjadi syarat untuk dilakukannya bantuan terhadap pembiayaan rumah susun pada Permen PU No. 01 tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah susun. Sehingga, jika dilihat dari persyaratan tersebut yang relevan untuk diselesaikan pada dokumen teknis berupa data lokasi dan rencana tapak. Pada data lokasi perencanaan dapat diketahui sebagai berikut:

1) Nama Bangunan Perencanaan : Rumah susun yang di integrasikan dengan Pasar Tradisional Patuk.

2) Lokasi : Jl. Bhayangkara No. 71 Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DIY

3) Status Lahan : Milik Pemerintah

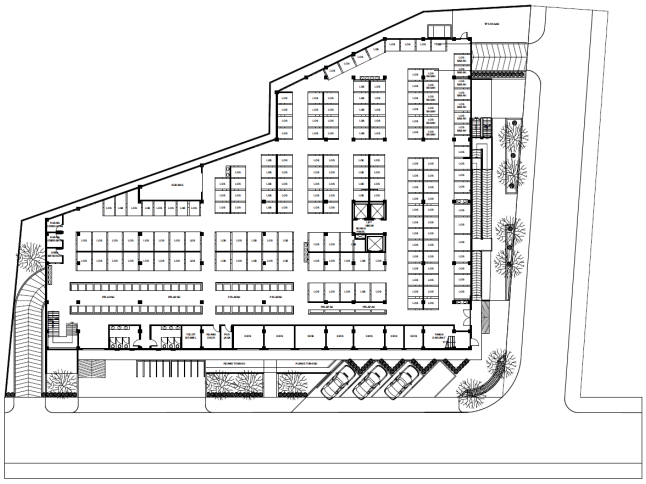
4) Difungsikan : Area komersial

5) Luas Tanah : 2.412m2

6) Luas Bangunan : 15.279m2

Sedangkan untuk perencanaan tapak, telah dirancang mengikuti aturan bangunan yang berlaku, yang dapat dilihat pada gambar berikut ini:

Perencanaan Tapak



Gambar 1. 94 Perencanaan Tapak

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.93 diketahui adalah gambar teknis dari perencanaan tapak bangunan, yang dimana perencanaan tersebut telah mengikuti aturan bangunan setempat yang berlaku. Aturan tersebut masuk pada pengaturan bangunan pada area Perdagangan dan jasa, yang dimana intensitas yang diperlukan maksimal KDB 90%, tinggi bangunan maksimal 32m, KLB maksimal 6,4, dan Garis sempadan bangunan (GSB) minimal 5 meter. Pada perencanaan diketahui menggunakan persentase KDB 70%, dengan tinggi bangunan 25,5m, KLB maksimal 6,4 (15.279m2), dan GSB 5 meter.

6.10 Uji Desain

Uji desain menghasilkan sebuah produk gambar teknis dan visualisasi terhadap rancangan, yang bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai penyelesaian rancangan, yang akan ditunjukkan kepada *Stakeholders* terkait. Hal ini bertujuan untuk mengetahui persepsi masyarakat tersebut mengenai perencanaan ini. Sehingga, uji desain tersebut diperoleh sebagai berikut:

1. Masyarakat Umum

Metode Pengambilan : Online (Google Form) – 28 April 2019

Jumlah Responden : 74 orang

a. Umur

Keterangan:

1) Kurang dari 20 tahun : 8 orang (10,8%)
2) 21-35 tahun : 64 orang (86,5%)
3) 35 tahun ke atas : 2 orang (2,7%)

b. Pekerjaan

1) PNS : 8
2) Swasta : 15
3) Ibu Rumah Tangga : 1
4) Pelajar/Mahasiswa : 49

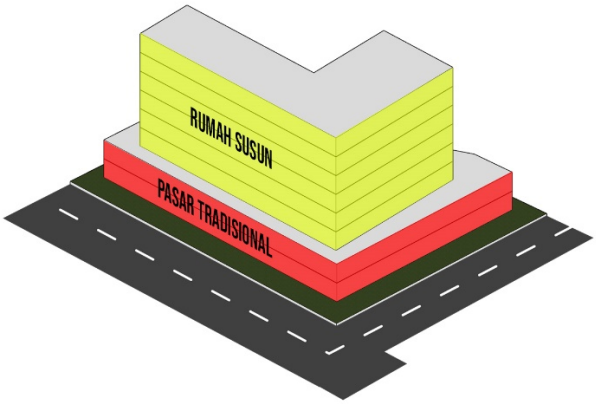
c. Domisili saat ini

1) Bali : 1
2) Banjarbaru : 1
3) Banjarmasin : 1
4) Bekasi : 1
5) Surabaya : 3
6) Makassar : 1
7) Malang : 5
8) Mataram : 2
9) Samarinda : 3

10) Tangerang : 3
11) Bandung : 1
12) Yogyakarta : 15
13) Tanjung Selor : 29

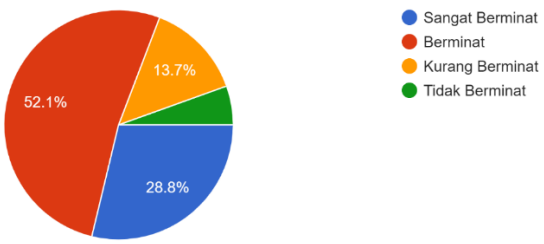
d. Apakah anda berminat dengan Perencanaan Desain Rumah susun yang di integrasikan dengan Pasar Tradisional? Tujuan integrasi tersebut untuk meningkatkan pemberdayaan ekonomi masyarakat melalui kegiatan pasar serta merespon harga lahan yang cukup tinggi, namun kebutuhan akan hunian pun cukup banyak, sehingga perlu di maksimalkan dengan menjadikan dua fungsi rumah susun dan pasar tradisional dalam satu bangunan untuk mengefisienkan biaya.

Konsep *Mixed-use Building*



Gambar 1. 95 Konsep Mixed-use
Sumber: data penulis, 2020

Hasil:



Keterangan :

1) Sangat Berminat : 21 orang (28,8%)
2) Berminat : 38 orang (52,1%)
3) Kurang Berminat : 10 orang (13,7%)
4) Tidak Berminat : 4 orang (5,5%)

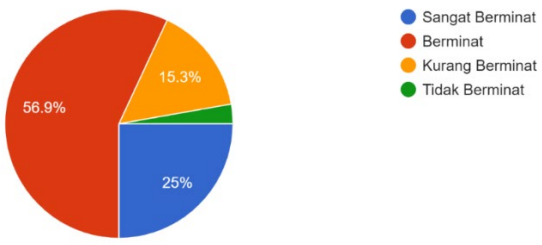
e. Dalam perencanaan tersebut, terdapat fasilitas yang digunakan bersama atau sharing facility antara rumah susun dengan pasar tradisional. Fasilitas tersebut salah satunya berupa ruang pertemuan untuk pedagang pasar dan penghuni rumah susun, baik untuk acara publik seperti pelatihan, silaturahmi ataupun kegiatan lainnya. Apakah anda cukup berminat dengan ide tersebut? Sehingga keduanya memperoleh fasilitas yang sama untuk kegiatan tertentu.

Fasilitas Pasar



Gambar 1. 96 Fasilitas Pasar
Sumber: data penulis, 2020

Hasil:

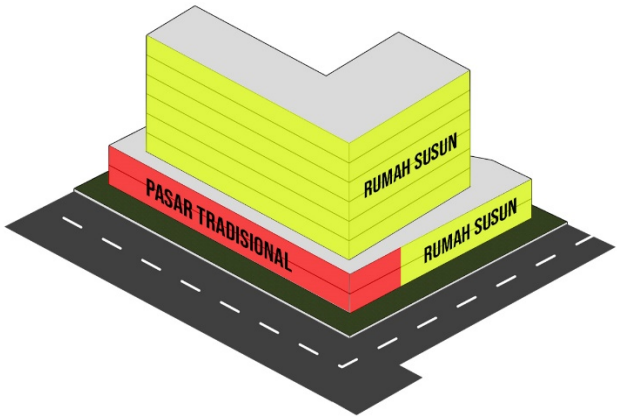


Keterangan :

1) Sangat Berminat : 18 orang (25%)
2) Berminat : 41 orang (56,9%)
3) Kurang Berminat : 11 orang (15,3%)
4) Tidak Berminat : 2 orang (2,8%)

f. Integrasi tersebut dirancang dengan pintu masuk ke bangunan dengan sisi bangunan yang berbeda, dimana sisi depan digunakan sebagai area komersial dari Pasar Tradisional, sedangkan sisi samping kiri digunakan sebagai akses menuju Rumah susun. Pintu masuk yang dibuat berbeda tersebut dipertimbangkan agar tidak mengganggu masing-masing kedua fungsi tersebut, tetapi tetap saling terhubung, yang dimana pasar dapat di akses menuju rumah susun, dan begitu juga sebaliknya. Dengan perencanaan tersebut, apakah anda berminat?

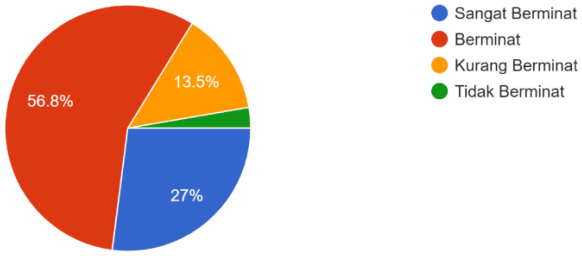
Sirkulasi Pasar dan Rumah susun



Gambar 1. 97 Sirkulasi pasar dan rumah susun

Sumber: data penulis, 2020

Hasil :

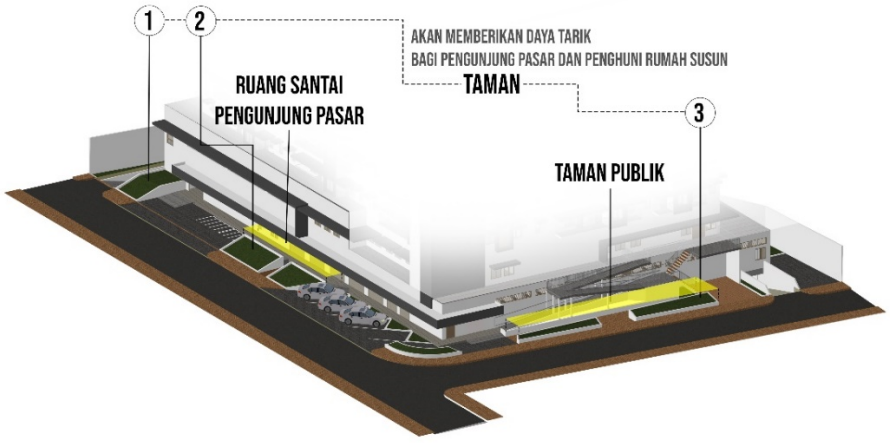


Keterangan :

1) Sangat Berminat : 20 orang (27%)
2) Berminat : 42 orang (56,8%)
3) Kurang Berminat : 10 orang (13,5%)
4) Tidak Berminat : 2 orang (2,7%)

g. Perencanaan ini juga mempertimbangkan aspirasi dari publik, sehingga menghasilkan aspirasi berupa penambahan fasilitas ruang tunggu atau santai bagi pengunjung pasar. Selain itu juga ditambahkan fasilitas lainnya berupa taman dan ruang publik lainnya. Apakah anda cukup berminat dengan perencanaan tersebut?

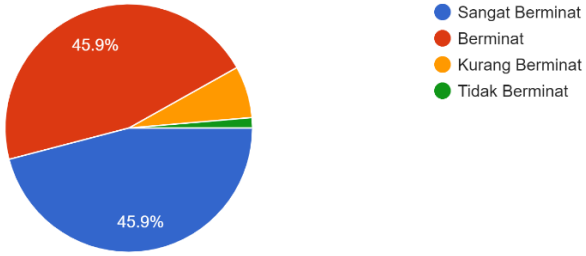
Siteplan



Gambar 1. 98 Konsep Siteplan

Sumber: data penulis, 2020

Hasil :

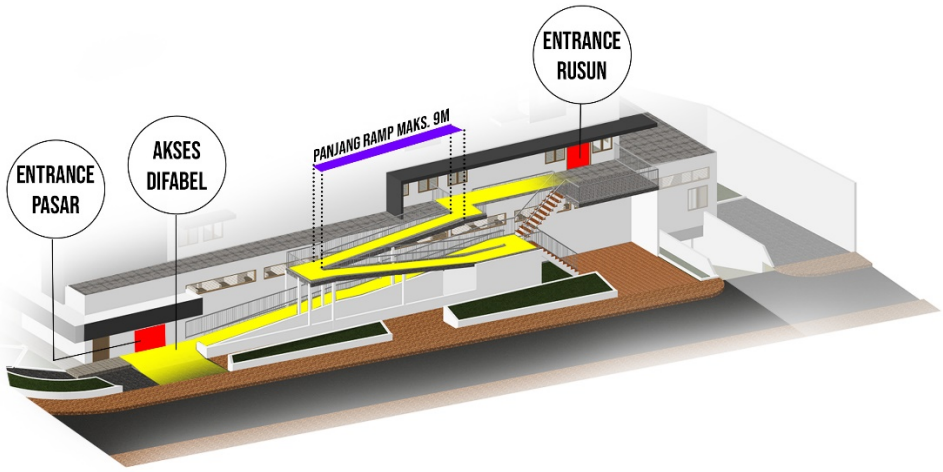


Keterangan :

1) Sangat Berminat : 34 orang (45,9%)
2) Berminat : 34 orang (45,9%)
3) Kurang Berminat : 5 orang (6,9%)
4) Tidak Berminat : 1 orang (1,4%)

h. Perencanaan bangunan ini mempertimbangkan untuk dapat diakses oleh masyarakat yang normal maupun penyandang disabilitas, sehingga disediakan fasilitas berupa toilet difabel, lift, ramp di dalam dan luar bangunan, parkir difabel. Apakah anda berminat dengan perencanaan tersebut?

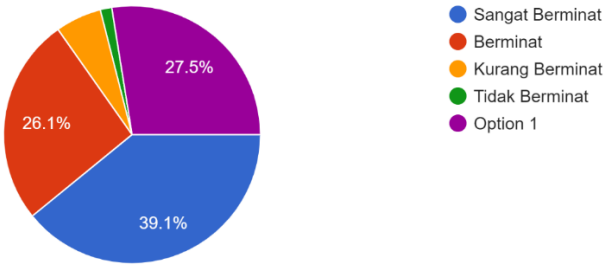
Akses disabilitas



Gambar 1. 99 Akses disabilitas

Sumber: data penulis, 2020

Hasil :



Keterangan :

1)	Sangat Berminat	: 27 orang	(39,1%)
2)	Berminat	: 18 orang	(26,1%)
3)	Kurang Berminat	: 4 orang	(5,8%)
4)	Tidak Berminat	: 1 orang	(1,4%)
5)	Option 1 (kesalahan teknis)	: 19 orang	(27,5%)

i. Perencanaan Bangunan ini mempertimbangkan sebuah tampilan bangunan yang berdasarkan aspirasi dari *Stakeholders* yang kemudian dikaitkan dengan komponen-komponen fasad, yang dalam penyelesaiannya sebagian menggunakan gaya arsitektur modern. Harapan penerepan tersebut agar dapat meningkatkan daya tarik pasar tradisional, dan tidak tersaingi oleh pasar modern. Apakah anda berminat dengan perencanaan tersebut?

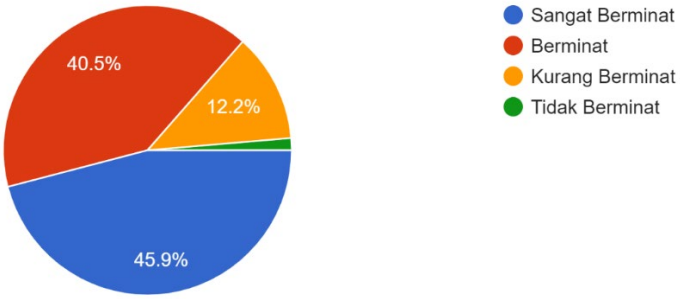
Fasad Bangunan



Gambar 1. 100 Konsep Fasad bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Hasil:

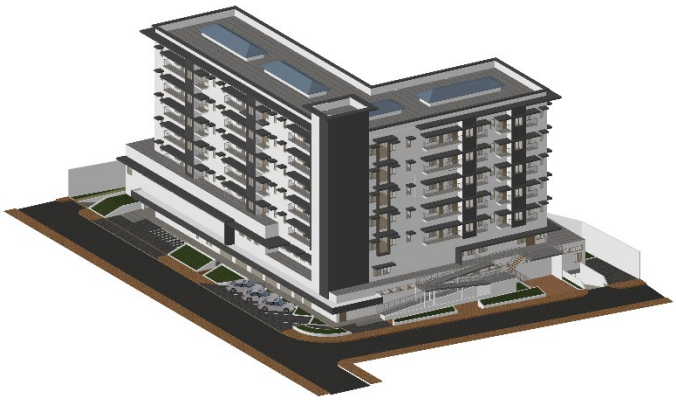


Keterangan :

1)	Sangat Berminat	: 34 orang	(45,9%)
2)	Berminat	: 30 orang	(40,5%)
3)	Kurang Berminat	: 9 orang	(12,2%)
4)	Tidak Berminat	: 1 orang	(1,4%)

j. Hasil akhir dari perencanaan ini menghasilkan Skematik visualisasi bangunan seperti pada gambar di atas. Apakah anda berminat dengan perencanaan tersebut?

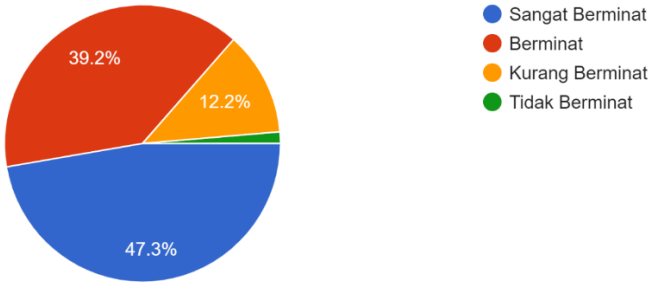
Visualisasi 3D



Gambar 1. 101 Visualisasi 3D rancangan

Sumber: data penulis, 2020

Hasil :



Keterangan :

1)	Sangat Berminat	: 35 orang	(47,3%)
2)	Berminat	: 29 orang	(39,2%)
3)	Kurang Berminat	: 9 orang	(12,2%)
4)	Tidak Berminat	: 1 orang	(1,4%)

2. KESIMPULAN

Jika dilihat secara keseluruhan dan diperoleh kesimpulan, maka dapat dinyatakan bahwa Sebagian besar memiliki minat yang cukup baik terhadap perencanaan Rumah susun yang terintegrasi dengan Pasar Patuk di Yogyakarta berdasarkan aspirasi *Stakeholders*.

BAB VII
HASIL PERANCANGAN

7.1 Property size, KDB, KLB

Pada perencanaan ini, diperoleh *Property size* dan regulasi bangunan sebagai berikut:

Table 68 Property size dan regulasi bangunan

NO	REGULASI	STANDAR	JUMLAH	unit
1	KDB	70%	1.688	m2
2	KLB	6.5	15.436,80	m2
3	KDH	20%	482,4	m2
4	TINGGI BANGUNAN	32m	8	lantai

NO	LANTAI	LUAS	Persentase		Fungsi
1	BASEMENT	1.584,00	17%	17%	Pasar
2	LANTAI DASAR	1.611,00	18%	31%	
3	LANTAI 2	1.211,00	13%		Pasar dan Rumah susun
4	LANTAI 3	991,00	11%	51%	Rumah susun
5	LANTAI 4	920,00	10%		
6	LANTAI 5	920,00	10%		
7	LANTAI 6	920,00	10%		
8	LANTAI ATAP	920,00	10%		
TOTAL LUAS BANGUNAN		**9.077,00**	**100%**	**100%**	

Pada Tabel 68 tersebut diketahui bahwa KDB diperoleh sebesar 70% dan KDH sebanyak 20%, pada awalnya KDB sebesar 80% dan kemudian diturunkan menjadi 70% dengan pertimbangan peningkatan ruang publik untuk pasar. Selain itu, untuk tinggi bangunan diperoleh maksimal 8 lantai, tetapi dalam hal ini di rencanakan sebanyak 5 lantai dengan pertimbangan untuk meningkatkan interaksi antar penghuni melalui koridor dan ramp bagi pengguna difabel yang sebagai ruang interaksi antar sesama. Persentase fungsi pada pasar diperoleh kurang lebih sebanyak 31% dan rumah susun diperoleh sebesar 51% sesuai dengan jenis peruntukkan maksimum rumah susun yang diperoleh dari SNI 03-7013-2004 (Badan Standar Nasional Indonesia, 2004).

7.2 Program Ruang

Pada perencanaan ini, diperoleh program ruang sebagai berikut:

BESARAN RUANG PASAR PATUK

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	1	6,5	1,3	7,8	7,8	0%
									TOTAL	8	8	
PENJUALAN	Kios	1	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	24	10	2	12	288	10%
	Los	1	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	166	5	1	6	996	
	Pelapak	1	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	80	3	0,6	3,6	288	
	Gudang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	35	7	42	42	
									TOTAL	64	1.614	
KELURAHAN PASAR	Ruang Tamu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	5	1	6	6	0%
	Ruang Staff	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Ruang Lurah	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Ruang Arsip	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	1	2,4	0,48	2,88	2,88	
									TOTAL	11	11	
SERVIS DAN PELAYANAN	Area Parkir	3	m^2/motor	Data Arsitek	30	motor	1	90	18	108	108	2%
	Area Parkir	15	m^2/mobil	Data Arsitek	5	mobil	1	75	15	90	90	
	R. Kebersihan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Jaga	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Pos Kesehatan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Ukur Ulang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Cuci Tangan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	6	1,95	0,39	2,34	14,04	
	Ruang Menyusui	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Merokok	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	2,6	0,52	3,12	3,12	
	Mushola	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	3,25	0,65	3,9	3,9	
	TPS Pasar	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	35	7	42	42	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	4	2,6	0,52	3,12	12,48	
									TOTAL	259,5	280,56	
PENUNJANG	Ruang ATM	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	1,3	0,26	1,56	3,12	2%
	Ruang tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	8	1,6	9,6	19,2	
	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	4	0,8	4,8	9,6	
									TOTAL	16	32	
									TOTAL LUAS PASAR		1.946	12%

BESARAN RUANG RUMAH SUSUN

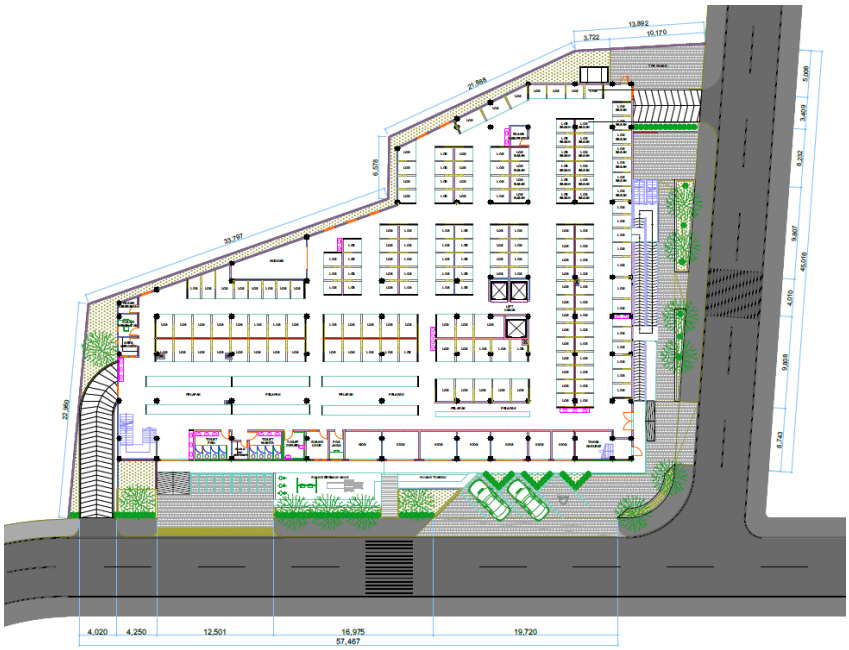
KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	1%
	Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
	Ruang Tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
									TOTAL	180	180	
UNIT HUNIAN	tipe 18m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	30	14,4	3,6	18	540	50%
	tipe 28m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	80	23,8	4,2	28	2240	
	tipe 36m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	136	28,8	7,2	36	4896	
									TOTAL	82	7.676	
FASILITAS	Ruang Belajar dan	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	25	5	30	30	1%
	Mushola	1,37	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	30	6	36	36	
	Serba guna	0,86	m^2/orang	Data Arsitek	50	orang	1	50	10	60	60	
	Kantor	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	4,35	0,87	5,22	5,22	
	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	15	orang	1	15	3	18	18	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	8	1,6	9,6	9,6	
	Ruang Keamanan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
									TOTAL	160	160	
SIRKULASI	Lift Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	2	25	5	30	60	15%
	Lift Service	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	1	30	6	36	36	
	Koridor	3	m^2/orang	Data Arsitek	40	orang	6	280	56	336	2016	
	Tangga Umum	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	9	25	5	30	270	
	Tangga Darurat	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	6	1,3	0,26	1,56	9,36	
									TOTAL	434	2.391	
RUANG TERBUKA	Taman	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	30	orang	1	300	60	360	360	2%
									TOTAL	360	360	
PARKIR	Halaman Parkir	2	m^2/motor	Data Arsitek	10	motor	5	20	4	24	120	2%
		15	m^2/mobil	Data Arsitek	3	mobil	3	45	9	54	162	
									TOTAL	78	282	
									TOTAL LUAS RUMAH SUSUN		11.050	72%

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah Ruang (m^2)	persentase
MEE	Genzet	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	0%
	Panel Induk	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Transformator	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Air Bersih	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Hydrant	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Sprinkler	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
									TOTAL	5	5	
ROOF	Roof Tank	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	180	3,6	183,6	183,6	11%
	Ruang Mesin Lift	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	103	10	4,2	14,2	1462,6	
									TOTAL	198	1.646	
PARKIR BASEMEN	Motor	2	m^2/motor	Data Arsitek	50	motor	1	100	20	120	120	3%
	Mobil	15	m^2/mobil	Data Arsitek	20	mobil	1	300	60	360	360	
									TOTAL	480	480	
									TOTAL LUAS SERVICE	682	2.131	14%
									TOTAL LUAS BANGUNAN KESELURUHAN		15.126	99%
									KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN		15.437	100%

7.3 Rancangan kawasan tapak

Pada rancangan kawasan tapak menghasilkan sebuah tapak yang memiliki fasilitas sebagai berikut:

Rancangan kawasan tapak



Gambar 1. 102 Rancangan kawasan tapak

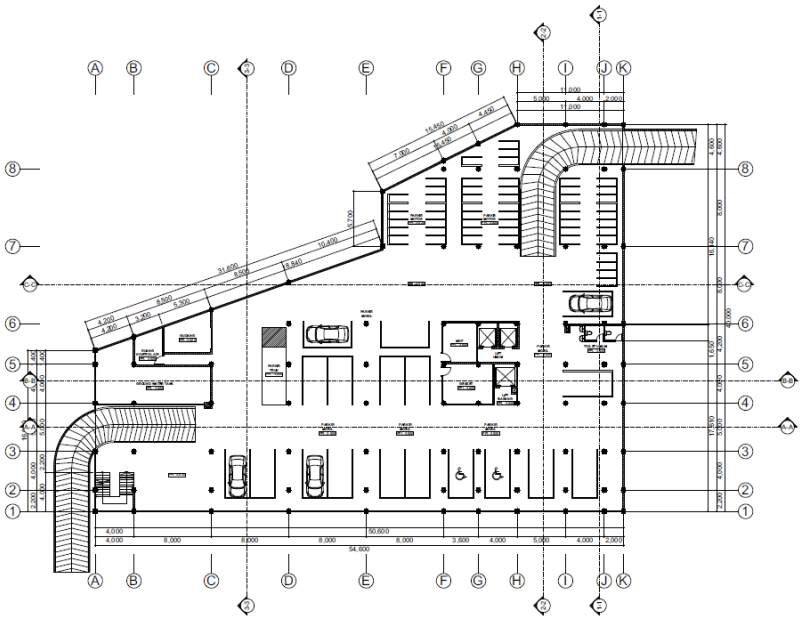
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.101 diketahui bahwa rancangan kawasan tapak pada lokasi menghadirkan fasilitas-fasilitas berupa taman, ruang parkir, ruang tunggu dan ruang bermain untuk anak-anak, yang dimana sebagian dari fasilitas yang ada tersebut merupakan aspirasi dari Stakeholders. Selain itu, akses dari luar menuju tapak, dan dari tapak menuju bangunan mempertimbangkan aspek-aspek tertentu seperti pertimbangan akses bagi difabel.

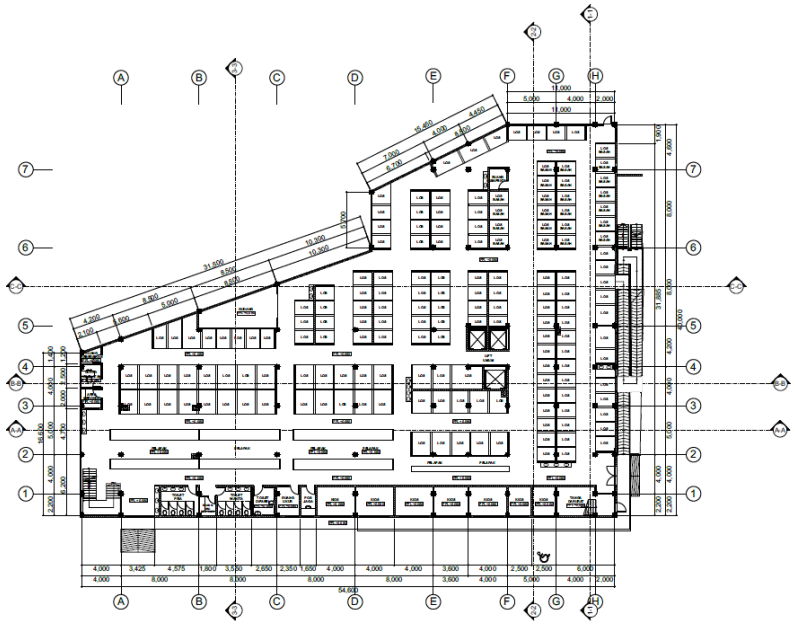
7.4 Rancangan bangunan

Perancangan bangunan menghasilkan sebuah bangunan mixed-use dengan fungsi dan fasilitas ruang sebagai berikut:

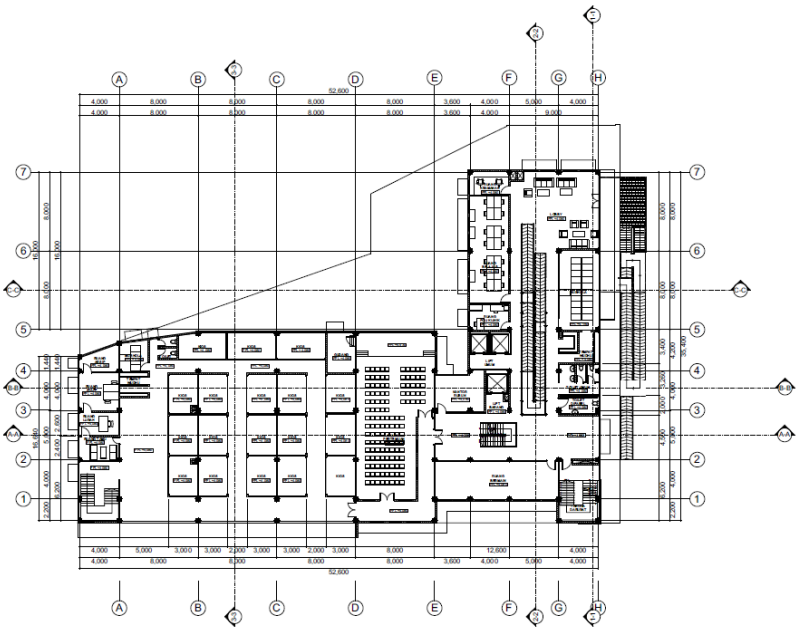
Denah lantai basement



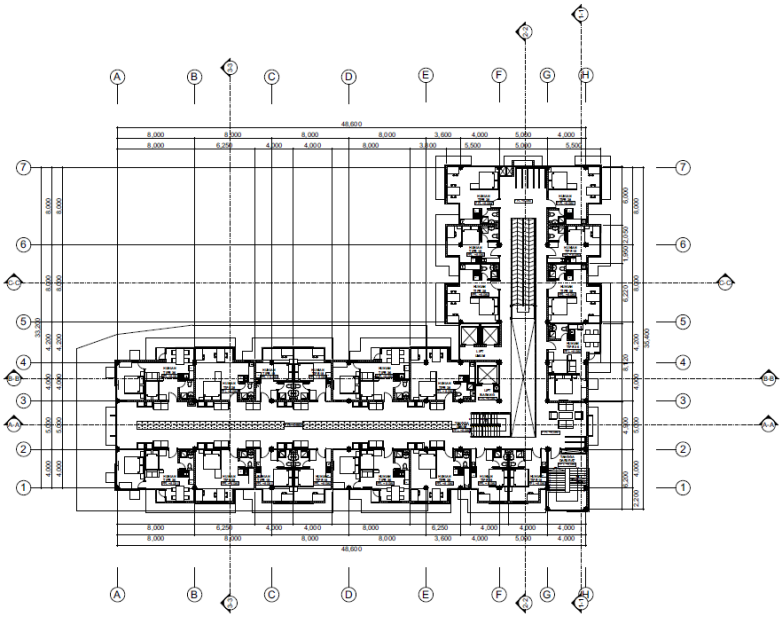
Denah lantai 1 (Pasar)



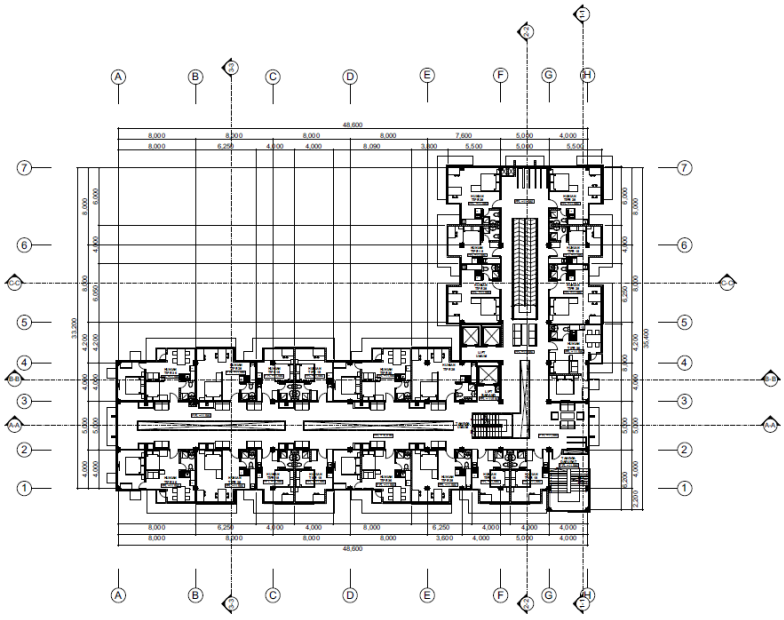
Denah lantai 2 (Pasar dan Rumah susun)



Denah lantai 3 (Rumah susun)



Denah lantai 4-7 (Rumah susun)



Gambar 1. 103 Rancangan bangunan

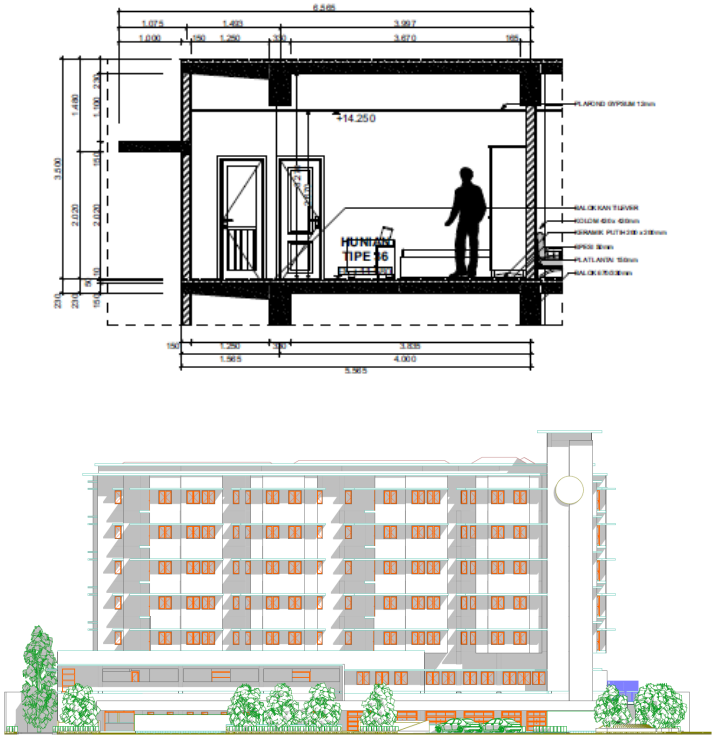
Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.102 tersebut diketahui adalah denah dari rancangan bangunan *Mixed-use Building* Pasar Patuk dan Rumah susun. Pada gambar tersebut terlihat fungsi pasar berada di lantai 1-2, sedangkan untuk rumah susun berada pada lantai 2-6. Selain itu, pada lantai 2 terdapat fasilitas bersama yang dapat digunakan oleh pedagang pasar maupun penghuni rumah susun yaitu ruang pertemuan.

7.5 Rancangan selubung bangunan

Rancangan selubung pada bangunan mempertimbangkan aspirasi dari stakeholders, yang dimana menghasilkan sebagai berikut:

Rancangan selubung bangunan



Gambar 1. 104 Rancangan selubung bangunan pada unit hunian tipe 36m2 dan Tampak Barat bangunan

Sumber: data penulis, 2020

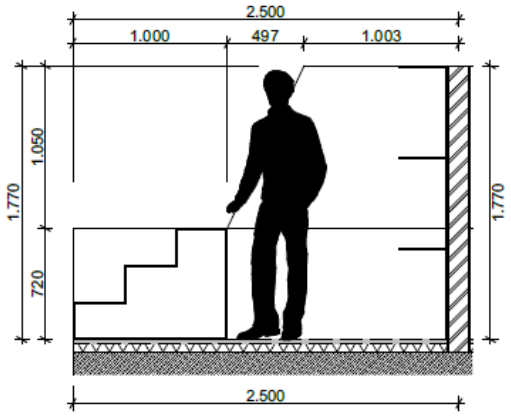
Pada gambar 1.103 tersebut diketahui bahwa bentuk dari selubung bangunan, mengikuti dengan fungsi yang ada pada bangunan tersebut. Terlihat pada hunian tipe 36 tersebut, dinding bangunan dibuat lebih maju 1,2m dengan pertimbangan

fungsi ruang pada hunian tersebut. Sehingga, selubung bangunan akan terbentuk dengan berdasarkan fungsi yang ada pada bangunan tersebut.

7.6 Rancangan interior bangunan

Interior pada bangunan dirancang senyaman mungkin untuk dapat mengakomodir aktivitas penghuni nya, yang dimana menghasilkan rancangan sebagai berikut:

Rancangan interior bangunan pada pasar



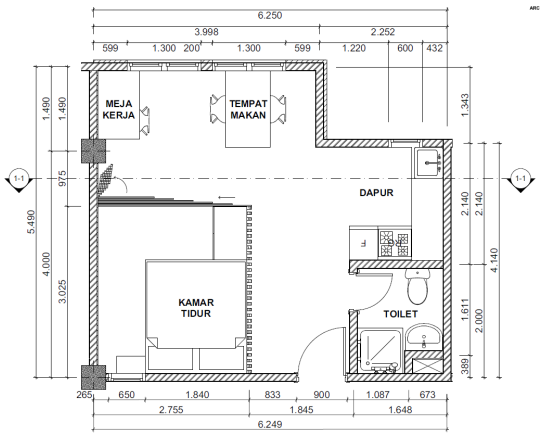
Gambar 1. 105 Rancangan interior bangunan pada ruang dagang los Pasar

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.104 diketahui adalah los dari ruang dagang yang ada di pasar. Pada los tersebut mempertimbangkan ukuran dari furniture yang disesuaikan dengan luasan los. Dengan tujuan untuk memberi kenyamanan bagi pedagang ketika berjualan dan menawarkan jualannya kepada pengunjung pasar.

Selain itu, pada rumah susun juga dibuat sebuah rancangan interior yang memberikan sebuah fleksibilitas ruang kepada penghuni nya, untuk mencapai rasa nyaman dan penyesuaian akan kebutuhan. Rancangan interior pada unit hunian tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

Rancangan interior bangunan pada rumah susun



Gambar 1. 106 Rancangan interior bangunan pada unit hunian rumah susun tipe 28m2

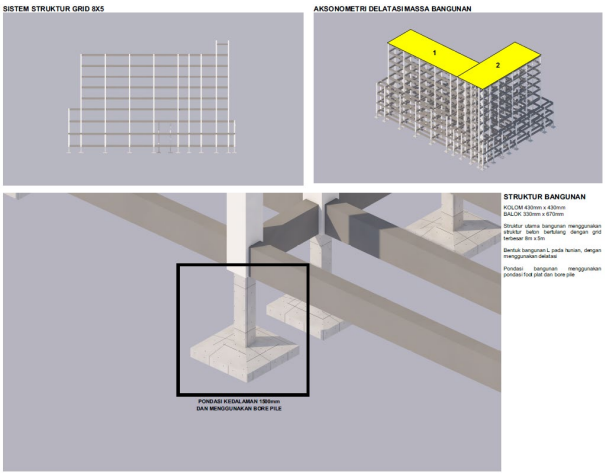
Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.105 diketahui unit tiep 28m2 tersebut menghadirkan perancangan interior yang memberikan dinding partisi yang fleksibel yaitu dapat di buka dan ditutup jika diperlukan untuk memberikan kesan yang lebih luas dan nyaman.

7.7 Rancangan sistem struktur

Sistem struktur pada bangunan menghasilkan rancangan sebagai berikut:

Rancangan Skema struktur



Gambar 1. 107 Rancangan skema struktur bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.106 diketahui adalah skema struktur dari bangunan, yang dimana struktur utama menggunakan sistem struktur grid dengan jenis struktur rangka beton. Selain itu, untuk meminimalisir apabila terjadi gempa, maka pada bangunan dirancang dengan delatasi bangunan.

7.8 Rancangan sistem utilitas

Sistem utilitas pada bangunan menghasilkan rancangan skema sebagai berikut:

Rancangan jaringan air bersih



Rancangan Jaringan air kotor



Skema Pencahayaan alami



Skema Penghawaan alami



Gambar 1. 108 Skema utilitas bangunan

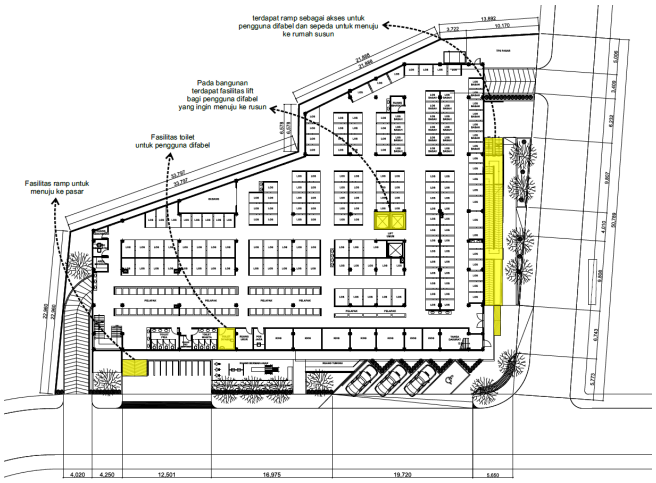
Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.107 tersebut adalah rancangan dari utilitas pada bangunan yang dimana menghasilkan berupa rancangan skema jaringan air bersih, air kotor, pencahayaan dan penghawaan alami.

7.9 Rancangan sistem akses diffable dan keselamatan bangunan

Rancangan akses diffable dan keselamatan bangunan menghasilkan rancangan sebagai berikut:

Fasilitas diffable



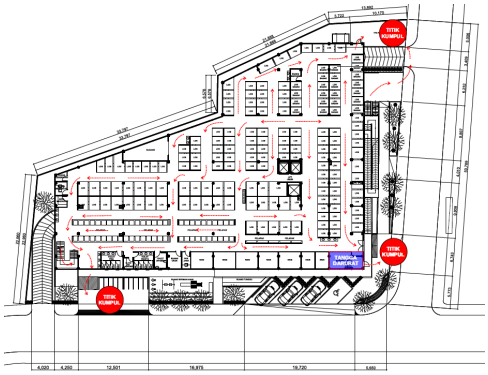
Gambar 1. 109 Fasilitas diffable

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.108 diketahui adalah skema dari fasilitas barrier free, yang dimana rancangan tersebut menghasilkan sebuah bangunan yang memberikan akses bagi difable dan fasilitas-fasilitas lainnya berupa ramp masuk menuju bangunan dan di dalam bangunan agar mempermudah aktivitas pengguna difable, beserta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya seperti lift dan toilet khusus difable.

Selain itu, terdapat skema penanggulangan kebakaran yang menghasilkan rancangan untuk dapat merespon ketika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Skema Evakuasi darurat



Gambar 1. 110 Skema evakuasi darurat

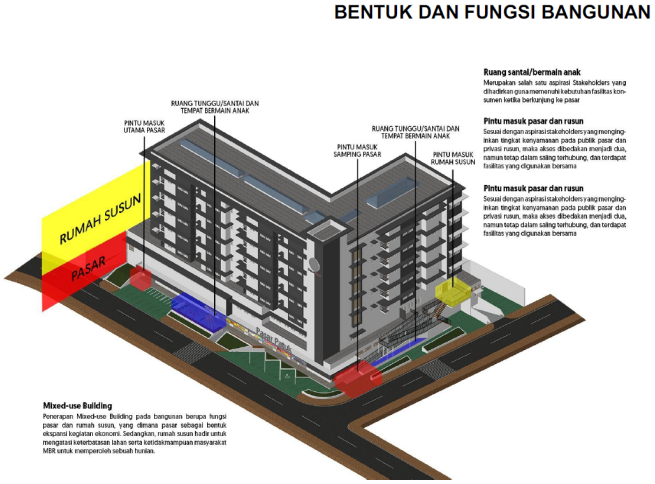
Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.109 diketahui adalah skema evakuasi darurat pada bangunan, yang dimana menghasilkan fasilitas berupa tangga darurat yang dapat digunakan untuk mengevakuasi penghuni rumah susun. Sedangkan untuk pengguna pasar, terdapat 3 titik kumpul yang dapat dijadikan lokasi untuk mengevakuasi pengunjung.

7.10 Rancangan detail arsitektural khusus

Rancangan detail arsitektural khusus tersebut berupa:

Bentuk dan fungsi bangunan

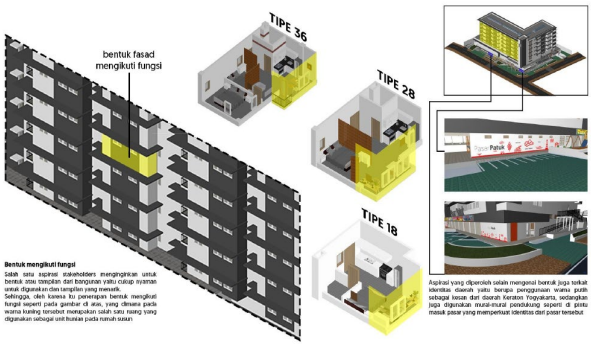


Gambar 1. 111 Bentuk dan fungsi bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.110 diketahui adalah penerapan dari *Mixed-use Building* yang menghasilkan bentuk dan fungsi bangunan berupa pasar dan rumah susun, yang dimana difasilitasi dengan fasilitas-fasilitas yang berasal dari aspirasi Stakeholders langsung.

Detail Bentuk dan fungsi bangunan



Gambar 1. 112 Detail Bentuk dan fungsi bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.111 adalah detail dari bentuk dan fungsi bangunan. Perencanaan fasad dari bangunan juga mempertimbangkan aspirasi yang diperoleh dari *Stakeholders*, sehingga sebagian besar masyarakat menginginkan untuk bentuk yang sederhana serta fungsional. Selain itu, juga diberikan kesan di beberapa sisi sebagai penguat khas dari asal daerah atau Yogyakarta.

Sirkulasi Ruang Dagang pasar

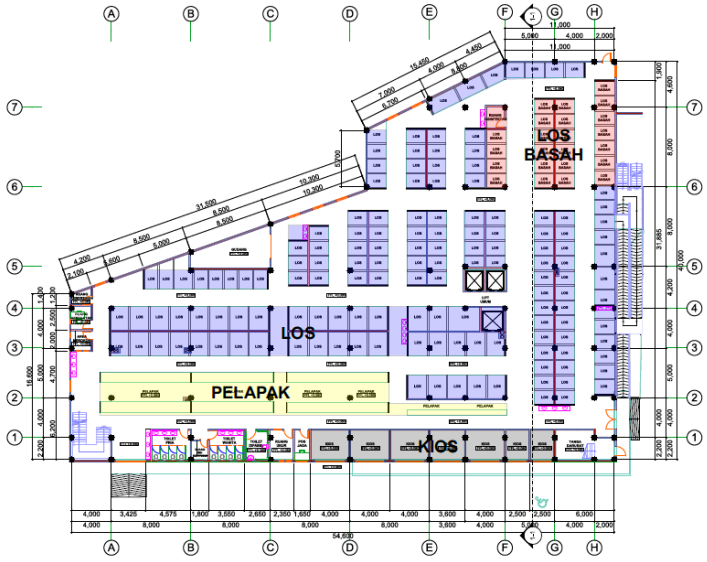


Gambar 1. 113 Denah ruang dagang pada pasar

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.112 merupakan sirkulasi dari ruang dagang pada pasar, sirkulasi tersebut diarahkan untuk sirkulasi memutar dengan satu arah, dengan satu pintu masuk disisi barat dan pintu keluar di sisi selatan.

Denah Ruang dagang pada pasar



Gambar 1. 114 Denah ruang dagang pada pasar

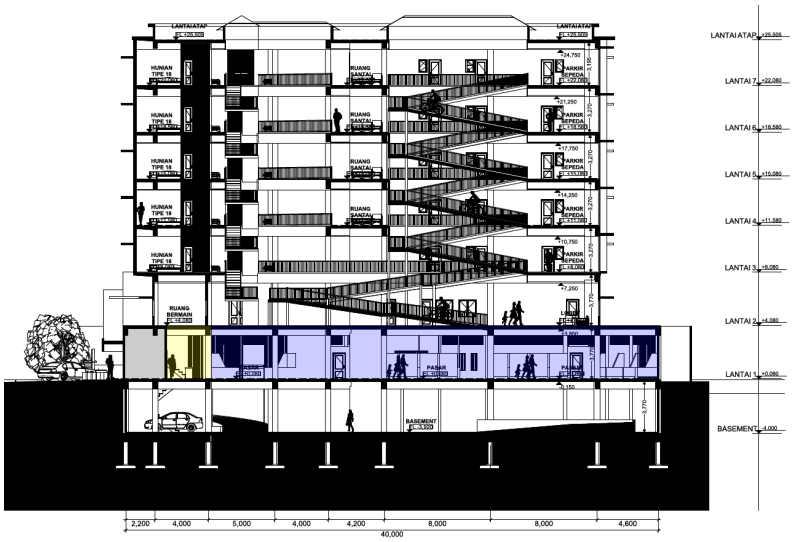
Sumber: data penulis, 2020

Pada gambar 1.113 adalah denah lantai 1 yang difungsikan sebagai pasar, yang dimana pelapak atau yang akan berjualan jajanan khas dan oleh-oleh Yogyakarta akan ditempatkan disis bagian depan, dan kemudian disusul dengan kebutuhan-kebutuhan pokok lainnya. Hal ini bertujuan untuk memberikan daya tarik kepada pengunjung, sehingga pasar tidak kalah dengan pusat oleh-oleh lainnya.

Selain itu, hal ini juga untuk menguatkan akan khas Pasar patuk yaitu terkenal akan jajanan pasarnya.

Selain itu, pada rumah susun untuk memberikan sebuah hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat MBR, dengan kesan atau suasana khas perkampungan horizontal yang dikonsepkan secara vertikal dengan memberikan koridor yang cukup luas untuk mengakomodir aktivitas penghuninya, dengan tujuan memperkuat rasa kebersamaan dan solidaritas penghuni.

Potongan suasana bangunan



Gambar 1. 115 Potongan suasana bangunan

Sumber: data penulis, 2020

Pada Gambar 1.113 diketahui sebagai suasana dari bangunan tersebut, yang dimana pada lantai 1 difungsikan sebagai kegiatan komersial berupa pasar, dan di atasnya terdapat rumah susun yang memiliki suasana seperti perkampungan horizontal yang dikonsepkan secara vertikal, serta memberikan dukungan berupa penyediaan ramp bagi difabel dan pengguna sepeda untuk dapat memarkirkan sepedanya langsung di depan unit hunian. Hal tersebut akan menjadi pendukung dalam penguatan konsep yang diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad, A. (2012). *Persepsi Stakeholders atas Penerapan Good Corporate Governance (GCG) pada PT PINDAD (Persero) Bandung*. Retrieved from http://repository.widyatama.ac.id/xmlui/handle/123456789/6196

Adi Parwita, W. P. *Metodologi Riset Arsitektur*. , (2011).

Al Faruq, U. A., Santoso, B., & B. Apribowo, C. H. (2018). Perencanaan Sistem Elektrikal pada Apartemen Menara One Surakarta. *MEKANIKA*, *17*, 1–7.

Aldi Hendrian, S. (2007). Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan mempertimbangkan Keseimbangan antara manusia, alam dan tekonologi. *E-Journal UAJY*, 15–38. Retrieved from http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/13835

Alghiffari, W. (2018). Pendekatan Arsitektur Modern. *Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar*.

Archdaily. (2016). Ostermalm's Temporary Market Hall. Retrieved from Archdaily.com website: https://www.archdaily.com/788616/ostermalms-temporary-market-hall-tengbom?ad_source=search&ad_medium=search_result_all

Archdaily.com. (2019). Lisboon Wood Residential Building / Plano Humano. *Archdaily.Com*. Retrieved from https://www.archdaily.com/921520/lisbon-wood-residential-building-plano-humano-arquitectos

Ardiyanto, W. (2019). Rusunawa Pasar Rumput Solusi Pemukiman Padat. Retrieved from https://www.liputan6.com/properti/read/4077701/rusunawa-pasar-rumput-solusi-pemukiman-padat website: https://www.liputan6.com/properti/read/4077701/rusunawa-pasar-rumput-solusi-pemukiman-padat

Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. (2020). Tabel Kemiskinan Kota Yogyakarta. Retrieved from jogjakota.bps.go.id website: https://jogjakota.bps.go.id/dynamictable/2019/01/08/32/tabel-kemiskinan-kota-yogyakarta.html

Badan Standar Nasional Indonesia. (2004). SNI 03-7013-2004: Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana. *Badan Standar Nasional Indonesia*, 1–24. Retrieved from https://disperkim.samarindakota.go.id/asset/filelib/produk_disperkim/SNI_03-7013-2004.pdf

Badan Standardisasi Nasional. (2015). SNI Pasar rakyat. *Badan Standar Nasional*.

Bank Indonesia dan LPPI. (2015). Profil Bisnis Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). *Bank Indonesia Dan LPPI*, 18–20.

Bernas.id. (2018). Selain dikenal sebagai Kota Pelajar, ternyata Kota Yogyakarta memiliki banyak julukan. Retrieved from bernas.id website: http://www.bernas.id/amp/58908-selain-dikenal-sebagai-kota-pelajar-yogyakarta-ternyata-kota-yang-memiliki-banyak-julukan-.html

Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: ecology, community, and the American Dream* (6th ed.). Retrieved from https://www.worldcat.org/title/next-american-metropolis-ecology-community-and-the-american-dream/oclc/27814585?page=citation

Carlton, I. (2007). Histories of Transit-Oriented Development: Perspectives on the Development of the TOD Concept. *University of California*. https://doi.org/10.1002/jclp.1044

City of Sparks Nevada. *TOD Corridor Master Plan*. , (2009).

Dani, A. R., & Wijono, D. (2017). Tipomorfologi Fasade Bangunan Pertokoan di Sepanjang Ruas Jalan Malioboro, Yogyakarta. *Universitas Gadjah Mada*, I063–I068. https://doi.org/10.32315/ti.6.i063

Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta. (2018). *Profil Pasar Kelas II & III Kota Yogyakarta*. Retrieved from Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta

Fery Wibowo, K. (2011). Konsep Perencanaan dan Perancangan Penataan kembali Pasar umum Caruban Kabupaten Madiun. *Universitas Sebelas Maret*.

Hartinisari. (2018). Perancangan Rumah Susun menggunakan Multi Modul. *Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat*, (September).

Hermanto, H. (2008). Faktor faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo. *Universitas Diponegoro Semarang*, 1–90.

Hoelman, M. B., Parhusip, B. T. P., Eko, S., Bahagijo, S., & Santono, H. (2016). Sustainable Development Goals-SDGs Panduan Untuk Pemerintah Daerah (Kota dan Kabupaten) dan Pemangku Kepentingan Daerah. *International NGO Forum on Indonesian Development*, 1–92.

Hoppenbrouwer, E., & Louw, E. (2005). Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*, *13*(7), 967–983. https://doi.org/10.1080/09654310500242048

Indonesia, P. R. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*, (1), 1–5. https://doi.org/10.1016/j.aquaculture.2007.03.021

Indradjati, P. N. (2019). Konsep dan Prinsip Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit/Transit Oriented Development. In *Buletin Penataan Ruang ATR BPN*. Retrieved from http://tataruang.atrbpn.go.id/Bulletins

Irma Adisurya, S. (2016). KAJIAN BESARAN RUANG PADA UNIT RUMAH SUSUN DI JAKARTA, Studi Kasus: Rusun Tebet, Rusun Tanah Abang dan Rusunami Kalibata. *Universitas Trisakti*, *1*(1), 93–112.

Ismiawati, R. T. (2010). Tinjauan Sistem kearsipan pada lembaga pendidikan musik safira karawang Bandung. *Universitas Widyatama*. Retrieved from https://repository.widyatama.ac.id/xmlui/handle/123456789/4296

Jakarta, P. R. (2014). *Pondasi gedung rumah susun pasar rumput - jakarta*.

Jogiyanto. (2009). Analisis dan Desain. In *Yogyakarta: Andi* (Vol. 53). https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Kemdikbud.go.id. (2016). KBBI Daring. Retrieved from kbbi.kemdikbud.go.id website: https://kbbi.kemdikbud.go.id

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2016). Modul 4: Pengelolaan Rusunawa. *Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat*.

Kompas.com. (2019). Tarif Sewa Rusunawa Pasar Rumput ditaksir Rp 800.000 hingga Rp 1,3 Juta. Retrieved from Kompas.com website: https://megapolitan.kompas.com/read/2019/10/25/07543781/tarif-sewa-rusunawa-pasar-rumput-ditaksir-rp-800000-hingga-rp-13-juta?page=all

Kotulla, T., Denstadli, J. M., Oust, A., & Beusker, E. (2019). What does it take to make the compact city liveable for wider groups? Identifying key neighbourhood and dwelling features. *Sustainability (Switzerland)*, *11*(12). https://doi.org/10.3390/SU11123480

Krier, R. (1983). *Elements of Architecture*. Retrieved from http://robkrier.de/elements-of-architecture.php#page-008-009

Kurniawan, H. (2010). Taman Rekreasi Air di Pontianak, Kalimantan Barat. *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. Retrieved from http://e-journal.uajy.ac.id/2395/

Levitt, R. L., & Schwanke, D. (2003). Mixed-Use Development Handbook. In *Urban Land Institute*. Washington, D.C.

Mahalli, Z. (2016). Studi tentang Tradisi Bunceng Umat Konghucu di tempat Ibadah Tri Dharma Kwan Sing Bio Tuban Jawa Timur. *Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya*. Retrieved from http://digilib.uinsby.ac.id/13666/

Mahdiyyah Haisir, M. (2017). PENGARUH PENGUNGKAPAN CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY TERHADAP EARNING RESPONSE COEFFICIENT (Studi pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) Tahun 2013-2015). *Repository.Radenintan.Ac.Id*, *53*(9), 1689–1699. https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Manisih, S. (2018). Selain dikenal sebagai Kota Pelajar, Yogyakarta ternyata Kota yang memiliki banyak julukan. Retrieved from bernas.id website: http://www.bernas.id/amp/58908-selain-dikenal-sebagai-kota-pelajar-yogyakarta-ternyata-kota-yang-memiliki-banyak-julukan-.html

MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA. (2012). PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2012 TENTANG PENGELOLAAN DAN PEMBERDAYAAN PASAR TRADISIONAL. *MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA*, *66*, 37–39.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2019). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. 1–15. Retrieved from http://www.pu.go.id/

Muchlis, I. (2015). Pengaruh Stres Kerja terhadap kinerja karyawan di PT. Batik Danar Hadi Surakarta. *Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 42–57. https://doi.org/10.4135/9781412961288.n364

Nabila, M. (2020). PUPR serahkan Pengelolaan Rusun Pasar Rumput ke Pemprov DKI Jakarta. Retrieved from Bisnis.com website: https://ekonomi.bisnis.com/read/20200209/47/1199045/pupr-serahkan-pengelolaan-rusun-pasar-rumput-ke-pemprov-dki-jakarta

Nasional, K. A. dan T. R. P. (2015). Sekilas BPN. Retrieved from atrbpn.go.id website: https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN

Negara Kesatuan Republik Indonesia. (2011). *UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.

Ningrum, T. P. (2018). Kajian Perubahan Fungsi Rumah Tinggal menjadi Rumah Kos di sekitar Kampus Universitas Muhammadiyah Purwokerto. *Universitas Muhammadiyah Purwokerto*.

Nurmawati, E. (2012). Pengaruh Store Atmosphere terhadap Keputusan Pembelian Konsumen. *Universitas Negeri Yogyakarta*, (1). Retrieved from https://eprints.uny.ac.id/8757/

Pahuja, R. (2017). Mixed Land Use in Urban Development. *Jamia Millia Islamia*. Retrieved from https://www.academia.edu/31293968/MIXED_LAND_USE_IN_URBAN_DEVELOPMENT

Perdagangan, M. (2008). PERATURAN MENTERI PERDAGANGAN RI NOMOR 53/M-DAG-PER/12/2008 TENTANG PEDOMAN PENATAAN DAN PEMBINAAN PASAR TRADISIONAL, PUSAT PERBELANJAAN DAN TOKO MODERN. *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia*, 1–20. Retrieved from http://sipo.kemendag.go.id/upload/syarat/70fdbe65ee6b7c6d8f77f1901cc1284a.pdf

Pereira, M. (2019). Lisboon Wood Residentian Building / Plano Humano Arqutectos. Retrieved from archaily.com website: https://www.archdaily.com/921520/lisbon-wood-residential-building-plano-humano-arquitectos

Prasetyo, V. F. A. L. (2015). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pusat Olahraga Papanluncur "Skateboarding Center" di Yogyakarta. *Thesis S1 UANJ*, 41–55. Retrieved from http://e-journal.uajy.ac.id/8458/5/TA413475.pdf

Publik, K. P. B. K. (2019). Kementrian PUPR Selesaiakan Pembangunan Rusunawa Pasar Rumput. Retrieved from pu.go.id website: https://www.pu.go.id/berita/view/17124/kementerian-pupr-selesaikan-pembangunan-rusunawa-pasar-rumput

Pujantara, R. (2013). Karakteristik Fasade Bangunan Peninggalan Kolonialisme Dan Sebaran Spasialnya Di Kota Makassar. *Jurnal Forum Bangunan*, *11*(2 Juli), 1–10. https://doi.org/10.5281/zenodo.242127

Putri, P. U., & Prianto, E. (2016). Kajian Prinsip Compact House Design Pada Rumah. *Universitas Diponegoro Semarang*, 148–158.

Republika.co.id. (2019). Belum dibuka, Rusunawa Pasar RUmput diserbu warga. Retrieved from Republika.co.id website:

https://republika.co.id/berita/pztzj5330/belum-dibuka-rusunawa-pasar-rumput-diserbu-warga

Restiana, M. (2016). Prancangan perbaikan display berdasarkan karakteristik perilaku konsumen di kota Singkawang. *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. https://doi.org/10.16194/j.cnki.31-1059/g4.2011.07.016

RI, K. P. R. (2013). *Executive summary : Perencanaan (DED) Rumah Susun tingkat tinggi Pasar Rumput, Jakarta Selatan*.

RI, K. P. R. (2013). Executive summary : Perencanaan (DED) Rumah Susun tingkat tinggi Pasar Rumput, Jakarta Selatan. *Kementrian Perumahan Rakyat RI*.

RI, M. P. U. dan P. R. (2015). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum. *Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat*. https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Risager, K. (2015). Compact Living Choosing to Live Small. *Aalborg University*, (February), 1–156. Retrieved from http://projekter.aau.dk/projekter/files/212915454/Compact_Living_2_.pdf

Riyono, M. S. (2014). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Universitas Atmajaya Yogyakarta*. Retrieved from http://e-journal.uajy.ac.id/6220/

Rosyidah, M. (2016). PERAN STAKEHOLDER DALAM MEMBANGUN CITRA PERUSAHAAN "EO SATUBASA." *UIN Surabaya*. https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Rubenach, T. (2017). Compact Living : Compact Living Benchmarking Micro-Housing for the Sydney Market. *NSW Architects Registration Board*.

Saidah, M. (2017). Perencanaan Sistem Distribusi Air Bersih dan Pembuangan Air Limbah Baobab Hotel Resort and Convention Taman Safari Indonesia II. *Universitas Muhammadiyah Malang*. Retrieved from http://eprints.umm.ac.id/35084/

Sandi Sumargo, P. (2003). Penerapan Konsep Mixed Use dalam Pengembangan Kawasan Kota (Studi Kasus: Kawasan Segitiga Senen). *Universitas Indonesia*. Retrieved from http://lib.ui.ac.id/detail.jsp?id=20245831

SDG2030Indonesia.org. (2017). *Tujuan 11 SDGs*. Retrieved from https://www.sdg2030indonesia.org/page/19-tujuan-sebelas

SDG2030Indonesia.org. (2017). Tujuan 11. Retrieved from sdg2030indonesia.org website: https://www.sdg2030indonesia.org/page/19-tujuan-sebelas

SDM, K. P. B. P. (2016). Pelaksanaan Bantuan PSU untuk Perumahan Umum. *Kementrian PUPR*.

Setioko, B., & Harsritanto, B. I. (2017). Transformasi Bentuk Dan Pola Ruang Komunal Di Kota Lama Semarang. *Universitas Diponegoro Semarang*, *17*(1), 11. https://doi.org/10.14710/mdl.17.1.2017.11-16

Setyoaji, A. (2010). Tipologi , Integrasi dan Konservasi pada Bangunan Pendidikan sebagai Cagar Budaya. *E-Print Undip*, 18–57. Retrieved from eprints.undip.ac.id

Sima, L. (2015). A study on small apartment design in China: Evaluation on the impressions of and preferences for the floor plans. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, *14*(2), 307–314. https://doi.org/10.3130/jaabe.14.307

Sulaiman, A. I., Lubis, D. P., Susanto, D., & Purnaningsih, N. (2015). Komunikasi Stakeholder dalam Musyawarah Perencanaan Pembangunan (Musrenbang).

Universitas Jenderal Soedirman. https://doi.org/10.29313/mimbar.v31i2.1467

Supardi. (1993). Populasi dan Sampel Penelitian. In *UNISIA* (Vol. 13, pp. 100–108). https://doi.org/10.20885/unisia.vol13.iss17.art13

Tek Khun, A. (2014). Mengulik Kisah Pasar "Pecinan" Patuk. Retrieved from Kompasiana.com website: https://www.kompasiana.com/khun/54f395fd7455137e2b6c7cae/mengulik-kisah-pasar-pecinan-patuk?page=all

Thek Kun, A. (2014). Mengulik Kisah Pasar "Pecinan" Patuk. Retrieved from Kompasiana.com website: https://www.kompasiana.com/khun/54f395fd7455137e2b6c7cae/mengulik-kisah-pasar-pecinan-patuk?page=all

TOD Standard ITDP. (2017). TOD Standard. *Institute for Transportation and Development Policy*, 120. Retrieved from www.ITDP.org

Tribunjogja.com. (2020). Perumahan Sederhana bagi MBR di DIY masih terkendala Lahan Terbatas. *Tribunjogja.Com*. Retrieved from https://jogja.tribunnews.com/2020/01/30/perumahan-sederhana-bagi-mbr-di-diy-masih-terkendala-lahan-terbatas

Udara, S. T., Dan, S., & Yang, P. (2011). *KONSEP PERENCANAAN MEKANIKAL / ELEKTRIKAL RUMAH SUSUN TINGKAT TINGGI PASAR RUMPUT - JAKARTA*. 1–7.

Umum, M. P. (2006). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung. *Menteri Pekerjaan Umum*.

Umum, M. P. (2018). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2018 Tentang Bantuan Pembangunan

dan Pengelolaan Rumah Susun. *Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat*, *1*(1), 1–15. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2018.08.012

Umum, M. P. (2007). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana bertingkat tinggi. *Menteri Pekerjaan Umum*. https://doi.org/10.23943/9781400889877

Utomo, T. J. (2010). Lingkungan Bisnis dan Persaingan Bisnis Ritel (The Business Environment and the Competition of Retail Business). *Fokus Ekonomi*, *5*(1), 70–80.

Wagner, O. (1988). Modern Architecture. *The Getty Center for the History of Art and the Humanities*, *53*(9), 1689–1699. https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Wahyu Riyadi, G., Maulina, L., & Yeptadian, S. (2019). Penerapan Arsitektur Modern Pada Bangunan Singapore Polytechnic Di Tangerang. *Universitas Muhammadiyah Jakarta*, (May). Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/335600646%0APENERAPAN

Wiryomartono, B. (2012). Reyner Banham and modern design culture. *Frontiers of Architectural Research*, *1*(3), 272–279. https://doi.org/10.1016/j.foar.2012.07.004

Yogyakarta, P. D. I. (2012). LAMPIRAN 1 PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2012. *PERDA DIY Nomor 1 Tahun 2012*.

GAMBAR TEKNIS

Mixed-use Rumah susun dan Pasar Patuk

Rendy Rian Sandhika - 16512019

Dosen Pembimbing:
Ir. Suparwoko. MURP., Ph.D.

Dosen Penguji:
Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI



DAFTAR ISI
GAMBAR TEKNIS

001 - SITUASI.....01
002 - SITEPLAN.....02
003 - DENAH BANGUNAN
DENAH LANTAI BASEMENT..... 03
DENAH LANTAI 1..... 04
DENAH LANTAI 2.....05
DENAH LANTAI 3.....06
DENAH LANTAI 4-7.....07
DENAH LANTAI ATAP.....08
004 - DENAH PARSIAL.....09
005 - TAMPAK BANGUNAN
TAMPAK BARAT.....10
TAMPAK SELATAN.....11
TAMPAK TIMUR.....12
TAMPAK UTARA.....13
006 - TAMPAK PARSIAL..... 14
007 - POTONGAN BANGUNAN
POTONGAN 1-1.....15
POTONGAN 2-2.....16
POTONGAN 3-3.....17
POTONGAN A-A..... 18
POTONGAN B-B..... 19
POTONGAN C-C..... 20
008 - POTONGAN PARSIAL.....21
009 - SISTEM STRUKTUR.....22
BANGUNAN
010 - JARINGAN AIR BERSIH
DENAH LANTAI 1.....23
POTONGAN J. AIR BERSIH.....24
011 - JARINGAN AIR KOTOR
DENAH LANTAI 1..... 25
POTONGAN J. AIR KOTOR..... 26
012 - JARINGAN LISTRIK
DENAH LANTAI BASEMENT..... 27
POTONGAN J. LISTRIK..... 28
013 - SKEMA PENGHAWAAN ALAMI DAN BUATAN..... 29
014 - SKEMA PENCAHAYAAN ALAMI DAN BUATAN.... 30
015 - RENCANA EVAKUASI BANGUNAN.....31
016 - SKEMA TRANSPORTASI VERTIKAL.....32
017 - SKEMA BARRIER FREE.....33
018 - DETAIL SELUBUNG.....34
019 - DETAIL INTERIOR..... 35
020 - DETAIL ARSITEKTURAL.....43
021 - PERSPEKTIF..... 49

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SITUASI

U	**SKALA**
	1:400

KETERANGAN

.	akpia Tugu Jogja
.	A.Takrib
.	akpia AGI
4	Indomaret
5	akpia uwara Satoe

HALAMAN GAMBAR

01

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SITEPLAN

U

SKALA

1:200

KETERANGAN

KETERANGAN	
	POHON KETAPANG KENCANA
	TEH-TEHAN
	RUMPUT
	PAVEMENT 1
	KAYU PARKET
	PAVEMENT TROTOAR

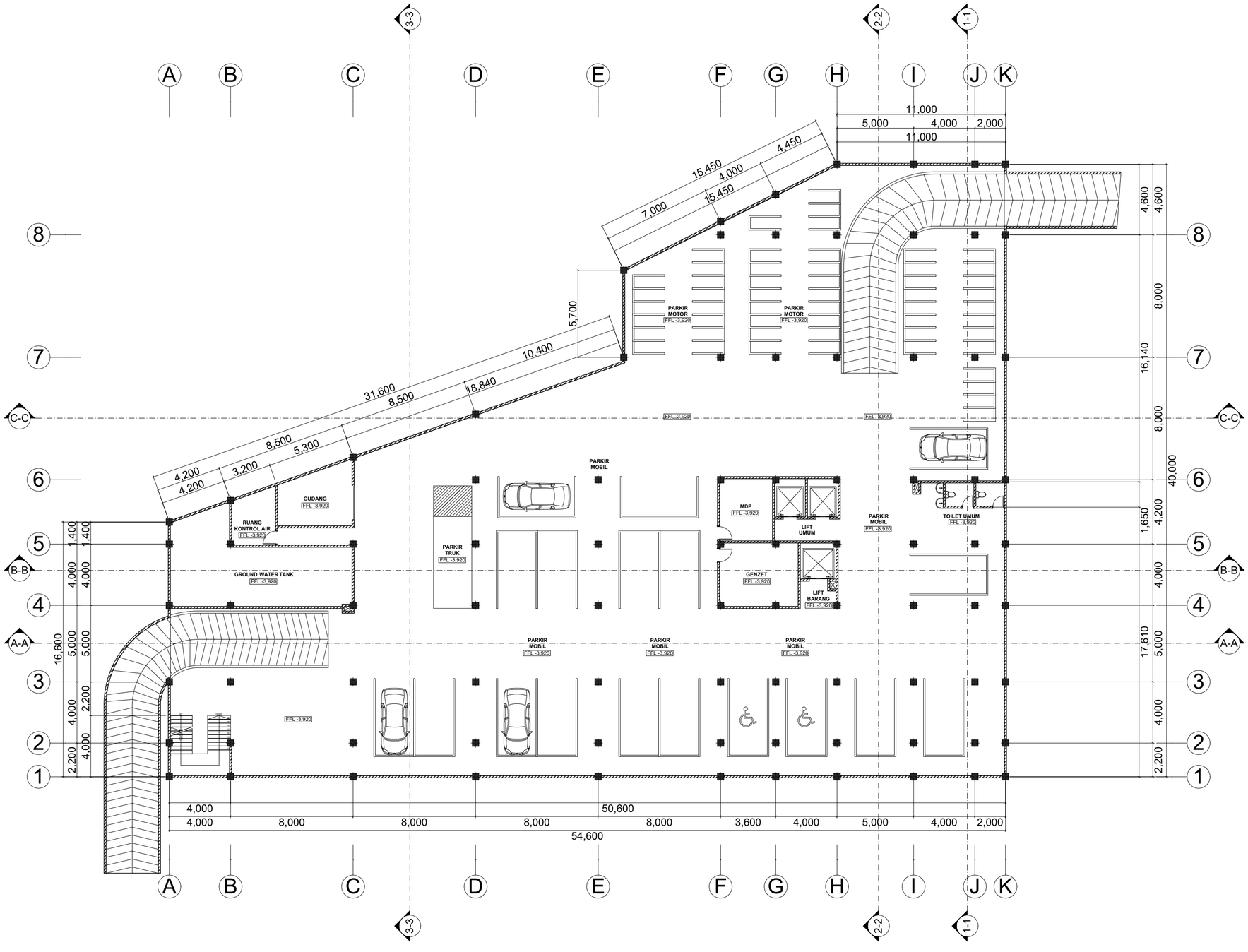
HALAMAN GAMBAR

02



SITEPLAN
1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI BASEMENT
1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

U

SKALA

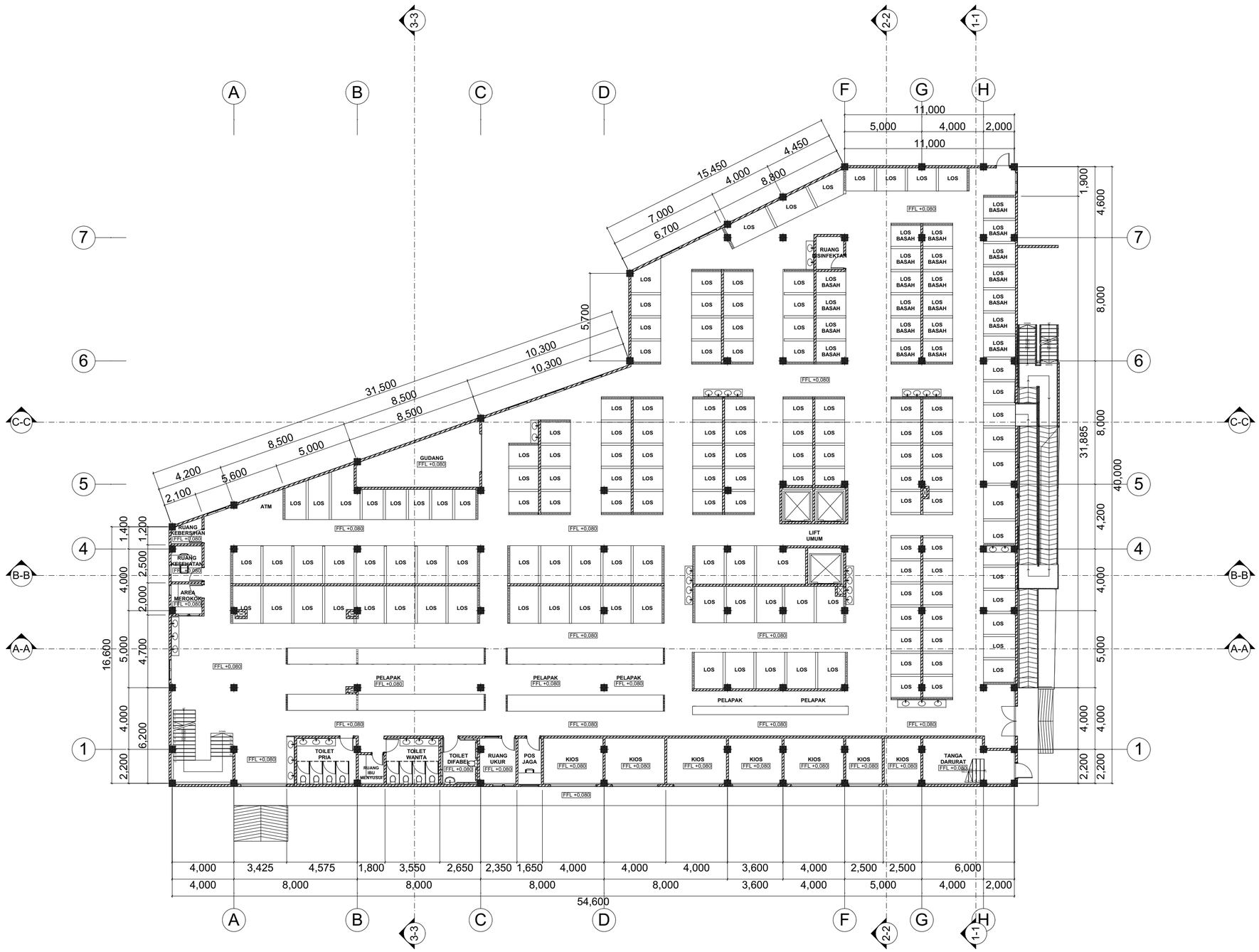
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

03

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI 1
1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

U

SKALA

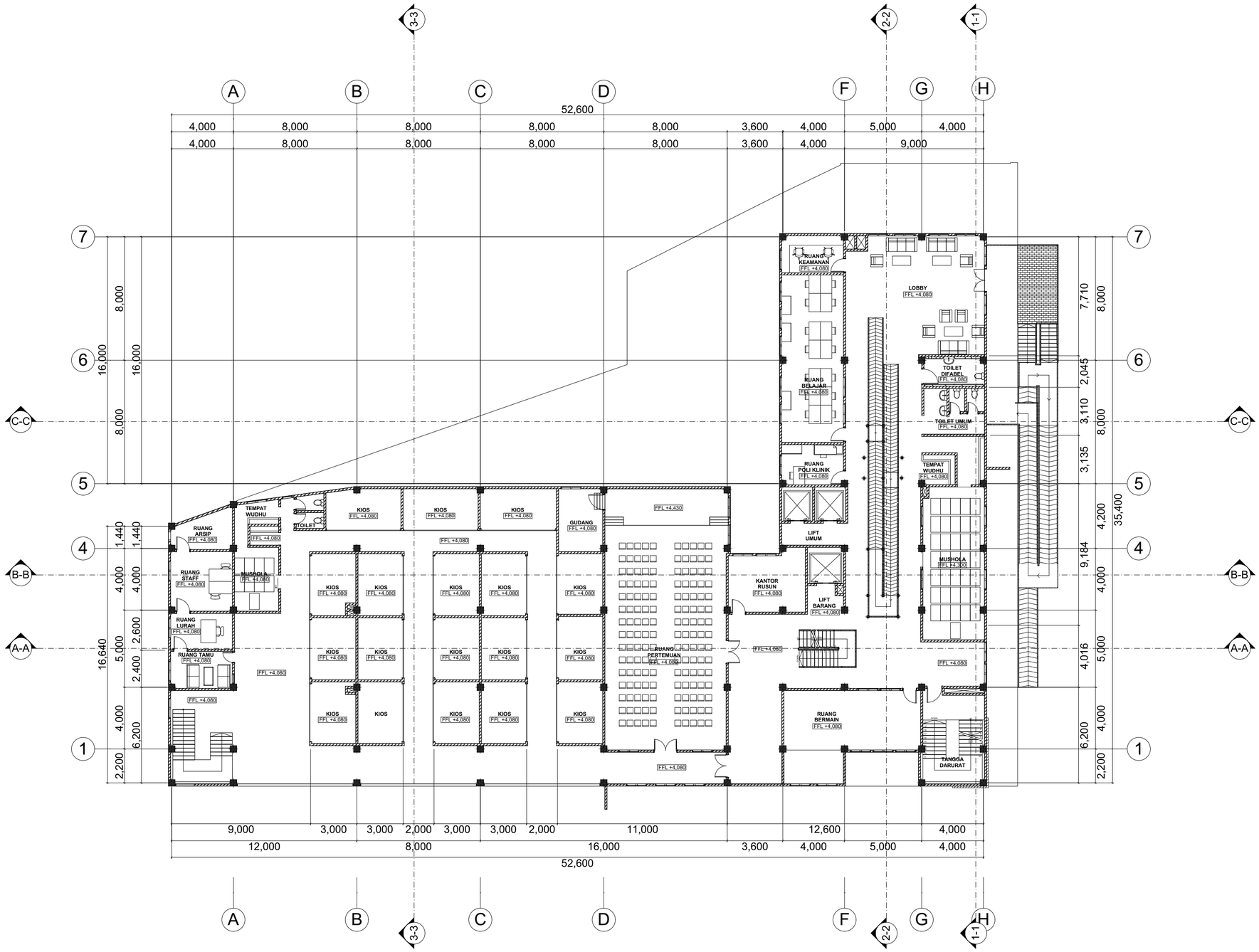
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

04

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI 2
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

U

SKALA

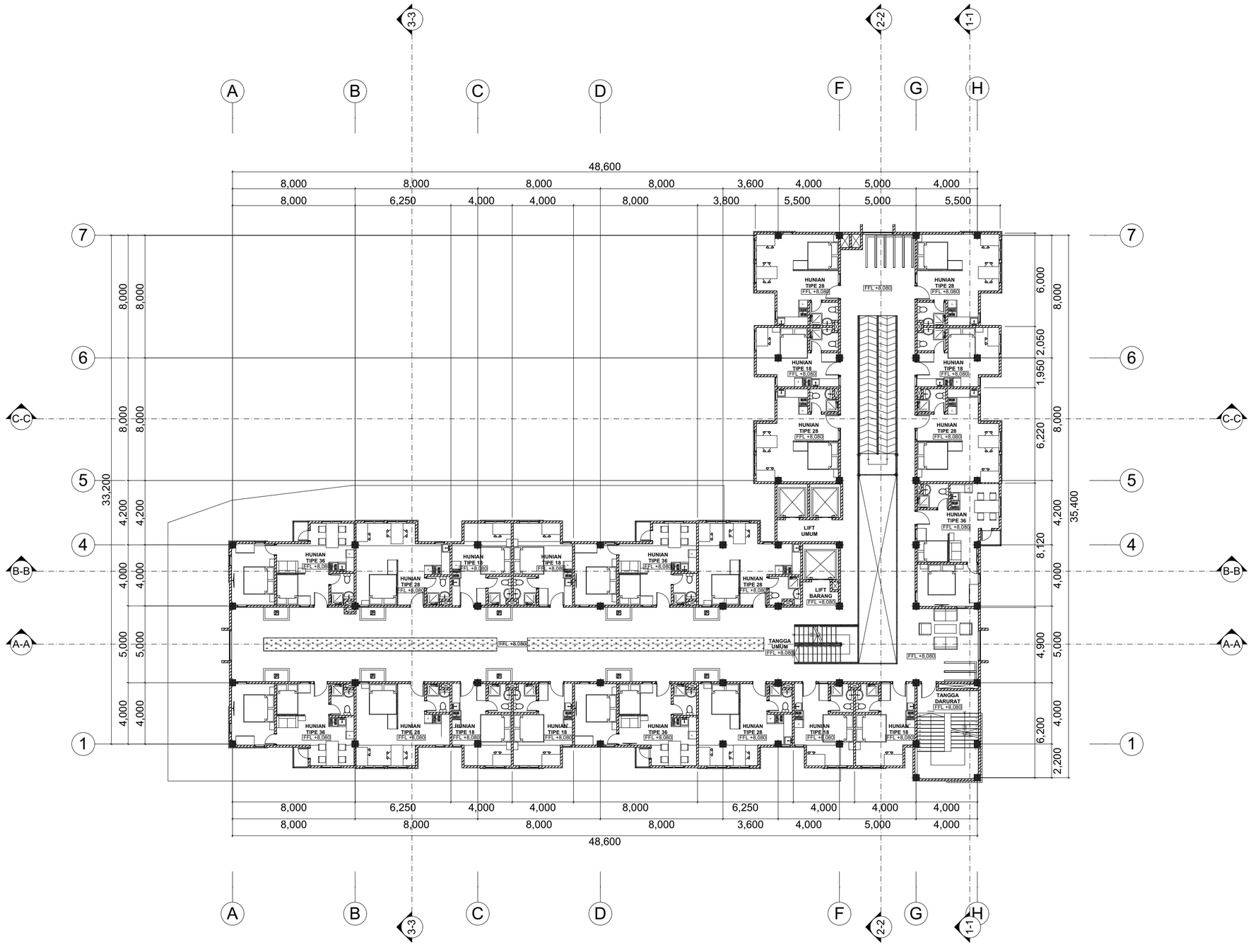
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

05

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI 3
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

SKALA

U

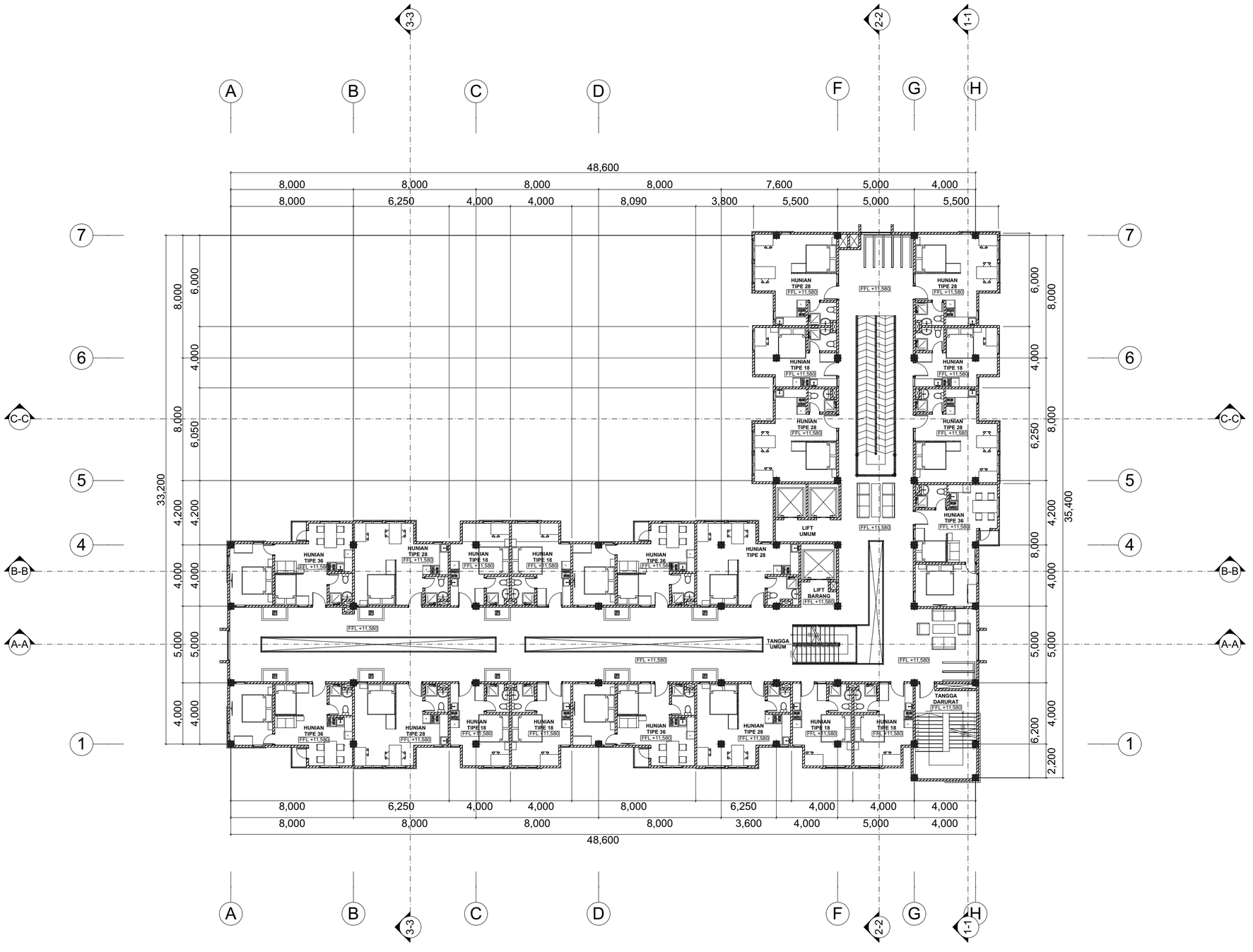
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

06

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI 4-7
1:200

ISLAM UNIVERSITAS INDONESIA

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

U

SKALA

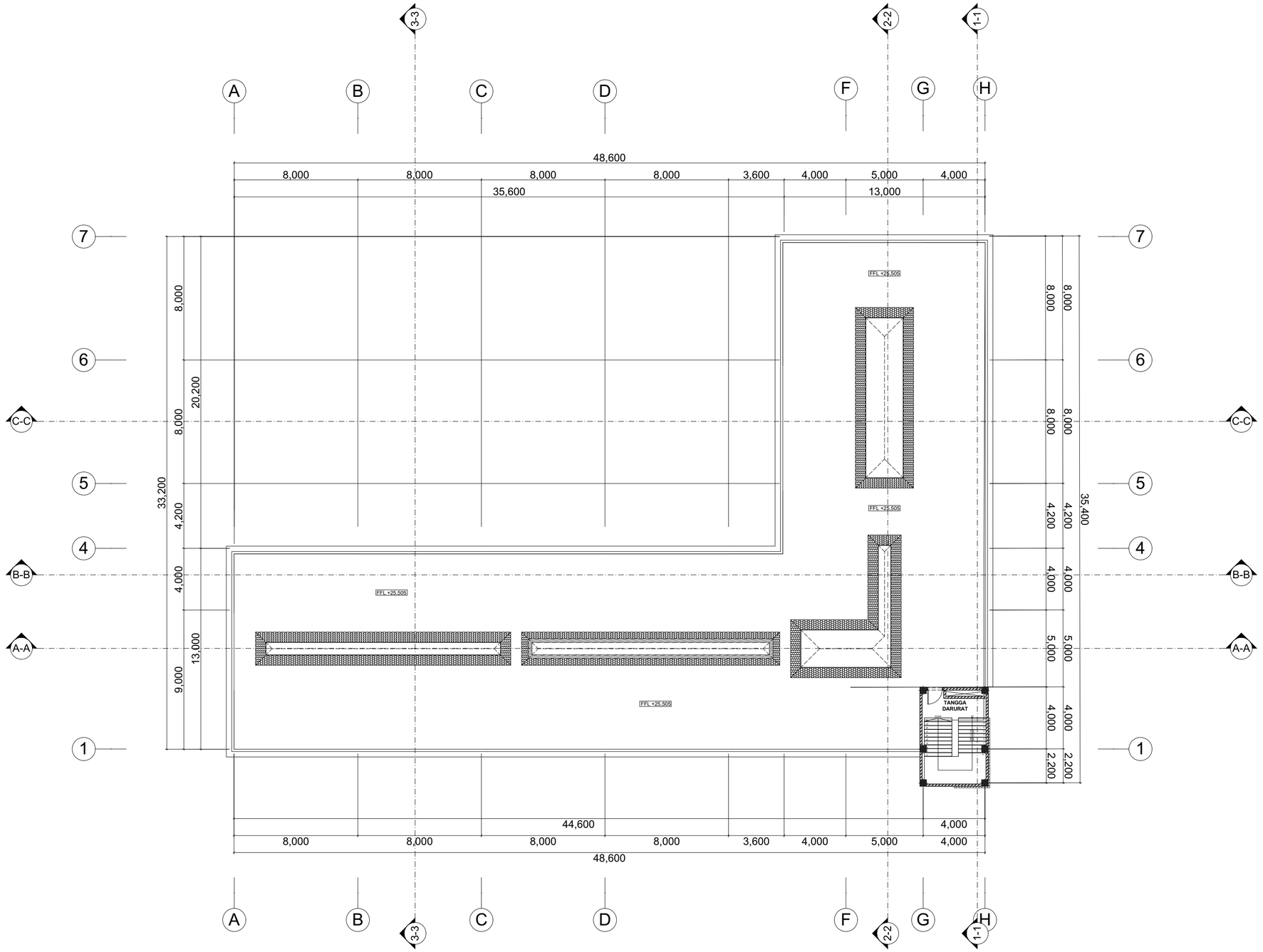
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

07

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH LANTAI ATAP
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH BANGUNAN

U

SKALA

1:200

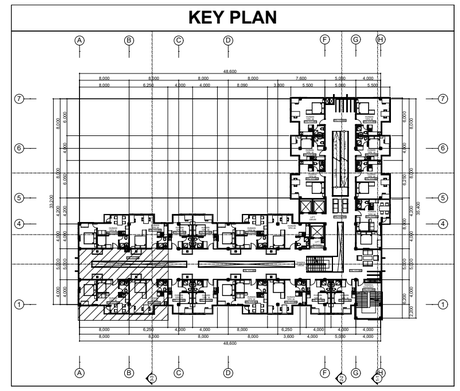
KETERANGAN

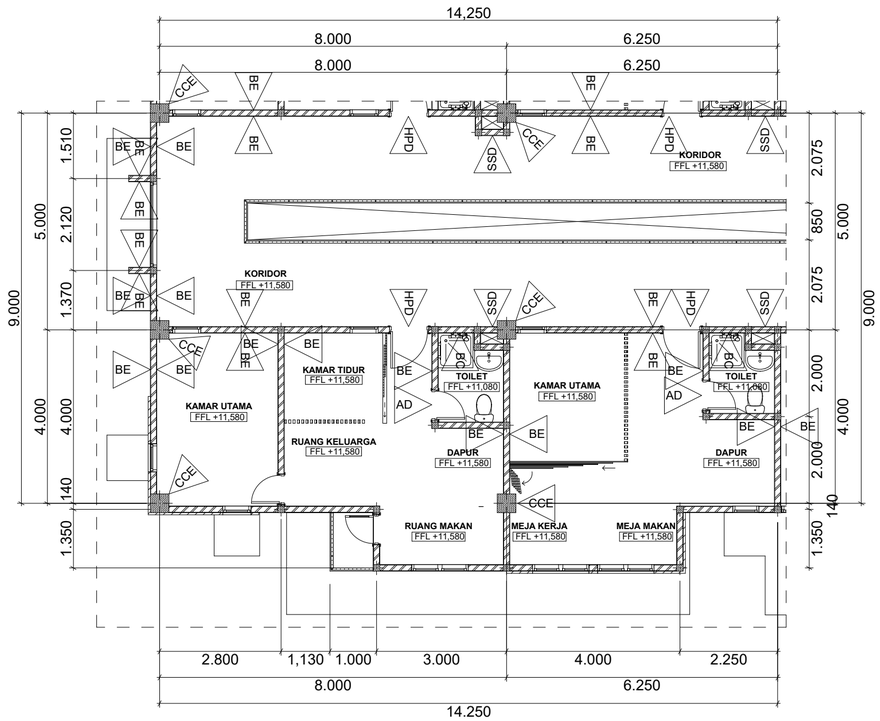
HALAMAN GAMBAR

08

ARCHICAD EDUCATION VERSION

KEY PLAN





DENAH PARSIAL LANTAI 4-7 A
1:100

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DENAH PARSIAL BANGUNAN

U

SKALA

1:100, 1:700

KETERANGAN

KODE	KETERANGAN
CCW	CONCRETE COLUMN PLASTERED & PAINTED W/ WATERPROOF PAINT
CCE	CONCRETE COLUMN PLASTERED & PAINTED W/ ACRYLIC EMULSION PAINT
CW	CONCRETE WALL PLASTERED & PAINTED W/ WATERPROOF PAINT
BE	BRICKWALL PLASTERED & PAINTED W/ ACRYLIC EMULSION PAINT
BC	BRICK CONRETE PLASTERED & PAINTED W/ ACRYLIC EMULSION PAINT
DFD	DOUBLE STEEL FIRE DOOR FINISHING DUCO PAINT GREY
SFD	SINGLE STEEL FIRE DOOR FINISHING DUCO PAINT GREY
ESFD	EMERGENCY SINGLE STEEL FIRE DOOR W/ FRAME ROCKWOLL FINISHING DUCO PAINT RED
SSD	SINGLE SHAFT DOOR FINISHING DUCO PAINT GREY
AD	SINGLE ACUSTIC DOOR
DAD	DOUBLE ACUSTIC DOOR
HPD	HIGH PRESSURE LAMINATED PLYWOOD DOOR

HALAMAN GAMBAR

09

ARCHICAD EDUCATION VERSION



TAMPAK BARAT
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

TAMPAK BANGUNAN

SKALA

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

10

ARCHICAD EDUCATION VERSION



TAMPAK SELATAN
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

TAMPAK BANGUNAN

SKALA

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

11

ARCHICAD EDUCATION VERSION



TAMPAK TIMUR
1:200

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

TAMPAK BANGUNAN

SKALA

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

12

ARCHICAD EDUCATION VERSION



TAMPAK UTARA
1:200

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

TAMPAK BANGUNAN

SKALA

1:200

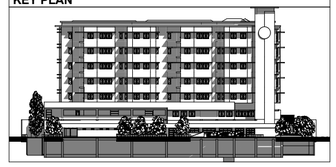
KETERANGAN

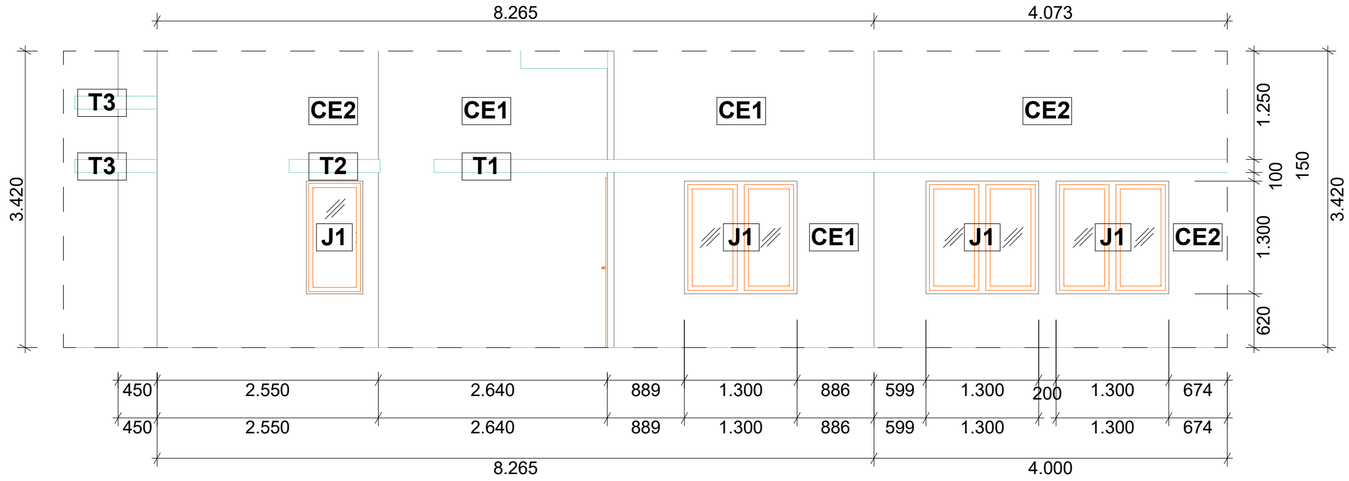
HALAMAN GAMBAR

13

ARCHICAD EDUCATION VERSION

KEY PLAN

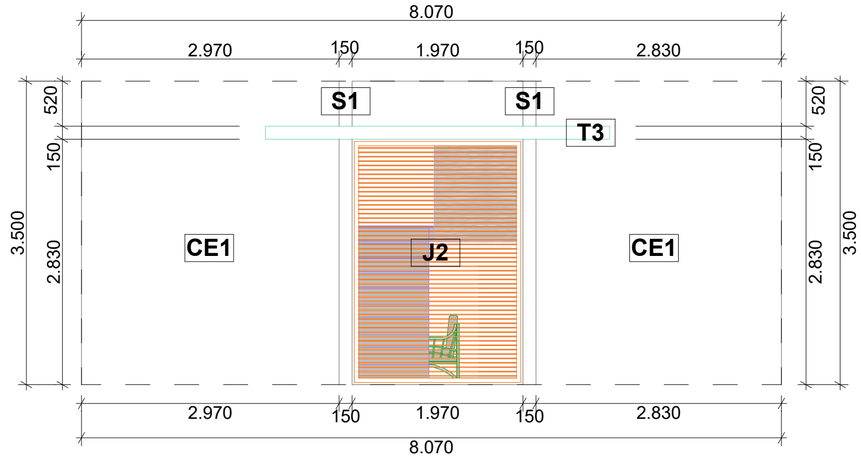




TAMPAK PARSIAL SISI BARAT
1:50

KEY PLAN





TAMPAK PARSIAL SISI SELATAN
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

TAMPAK PARSIAL BANGUNAN

SKALA

1:50, 1:1000

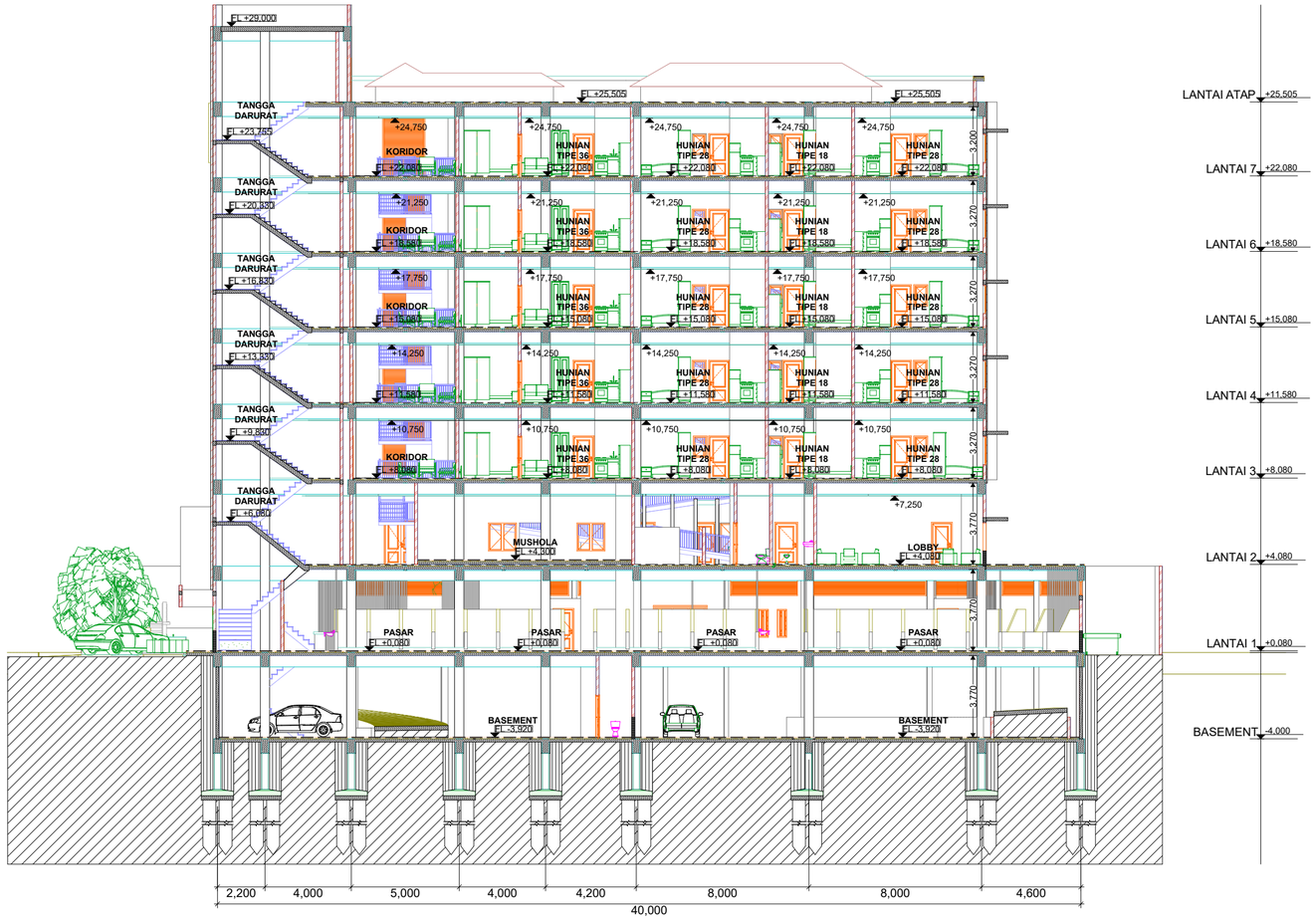
KETERANGAN

KODE	KETERANGAN
CE1	CAT EKSTERIOR WHITE DOFF
CE2	CAT EKSTERIOR GREY DOFF
T1	TRITISAN TYPE 1
T2	TRITISAN TYPE 2
T3	TRITISAN TYPE 3
J1	ALUMUNIUM CASEMENT WINDOW W/TINTED GLASS
J2	WOOD WINDOW WITH VENTILATION
S1	SIRIP TYPE 1

HALAMAN GAMBAR

14

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN 1-1
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

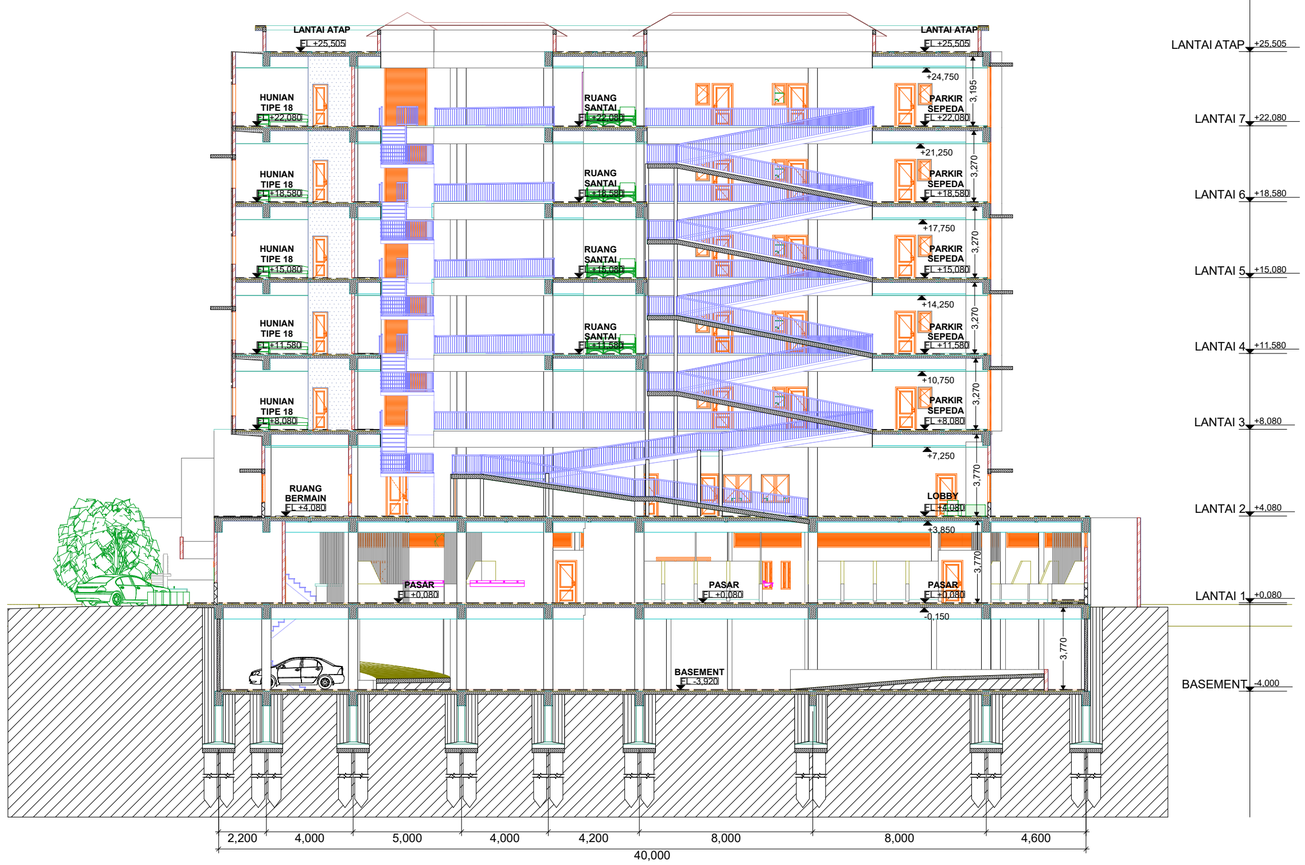
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

15

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN 2-2
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

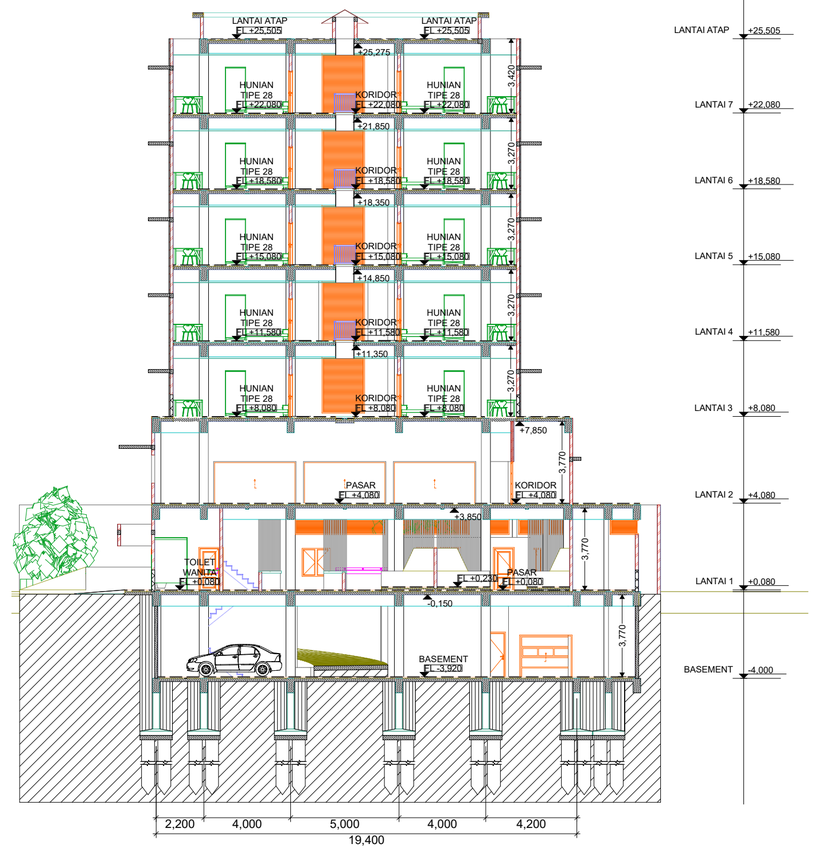
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

16

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN 3-3
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

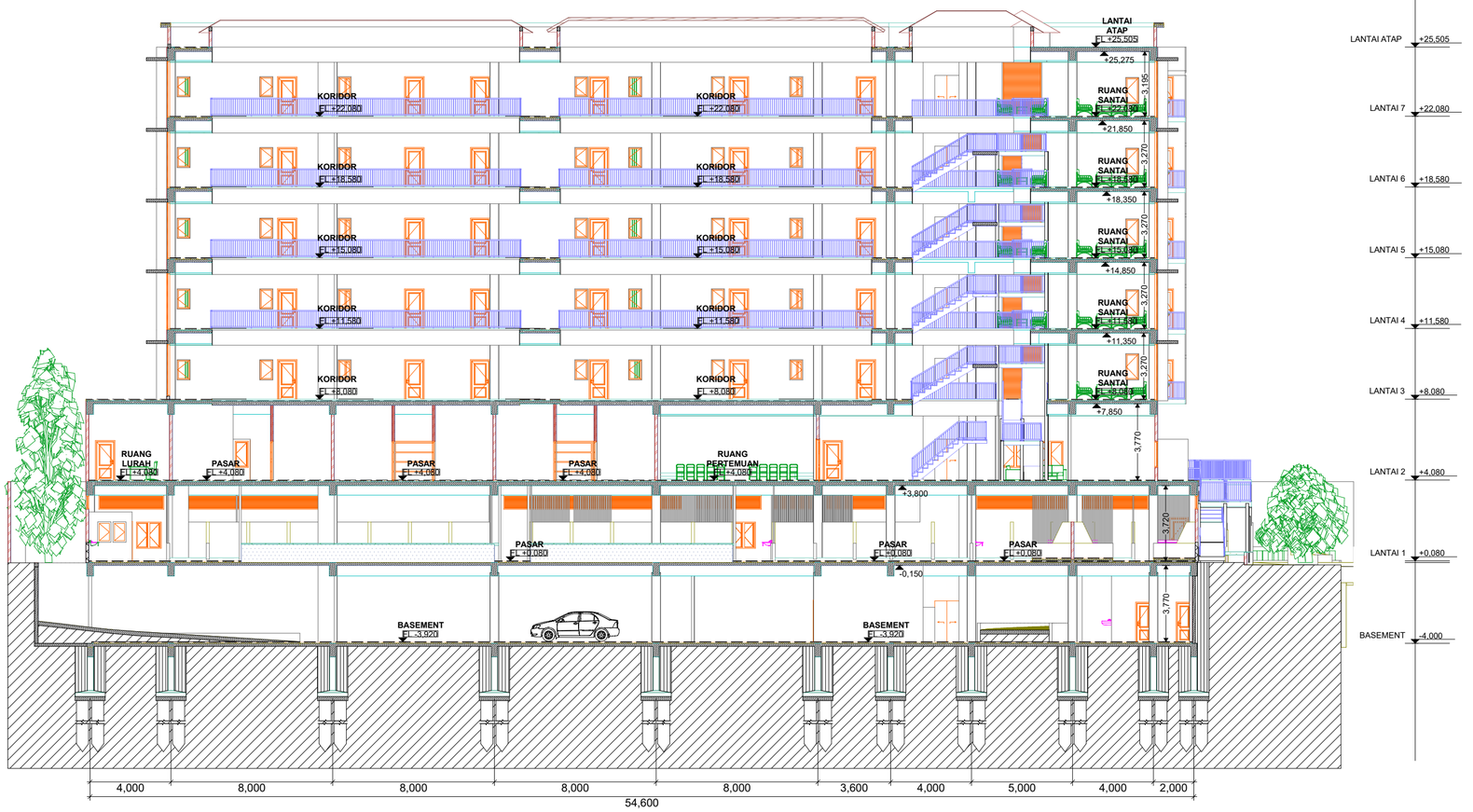
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

17

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN A-A
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

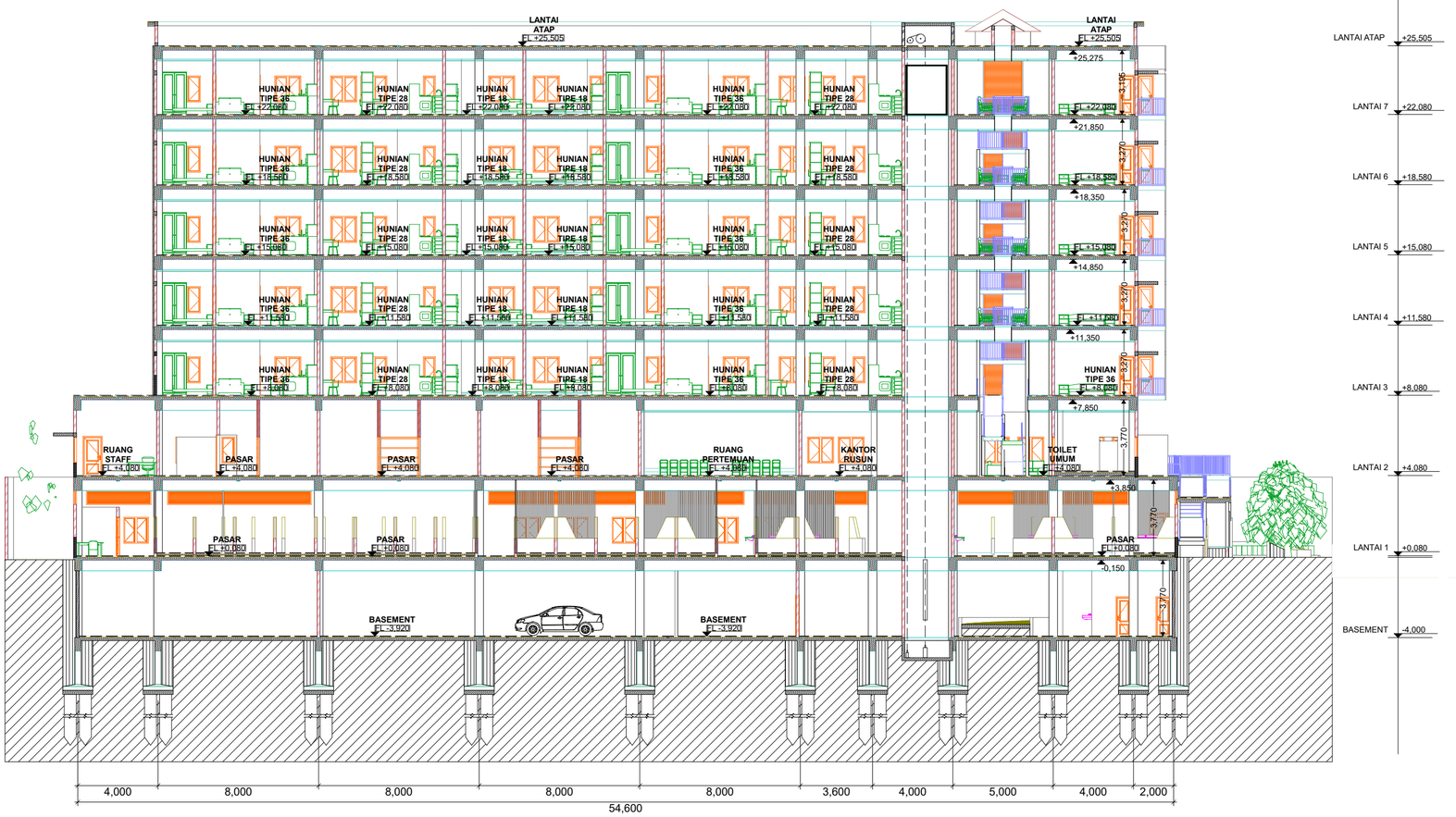
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

18

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN B-B
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

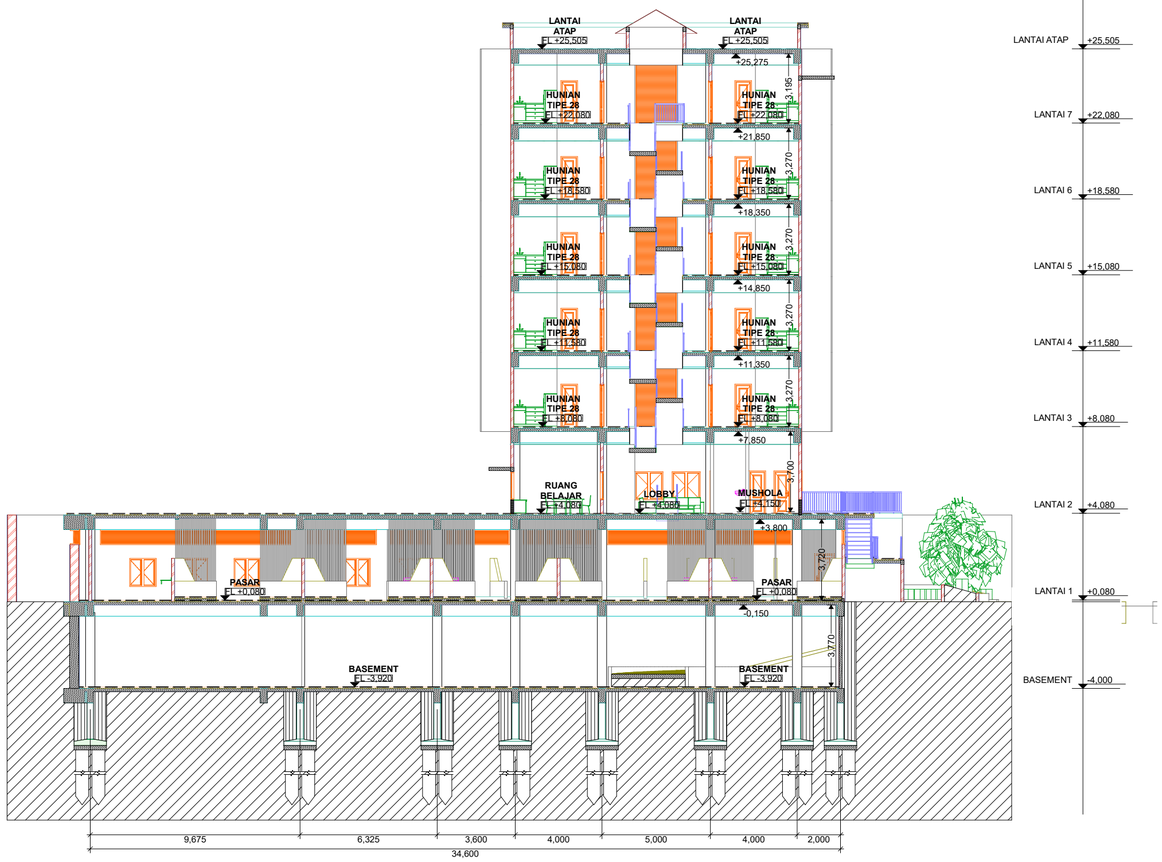
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

19

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN BANGUNAN C-C
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN BANGUNAN

SKALA

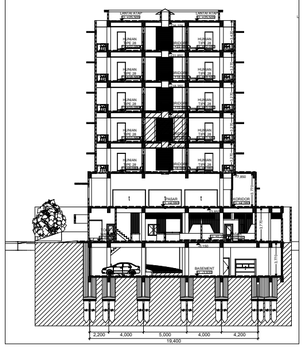
1:200

KETERANGAN

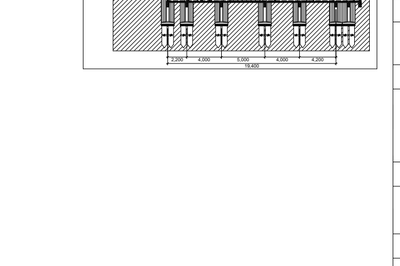
HALAMAN GAMBAR

20

KEY PLAN

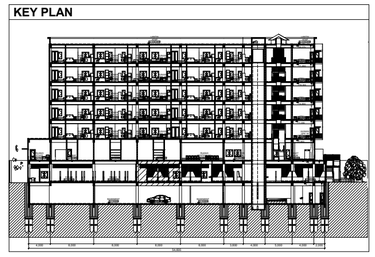


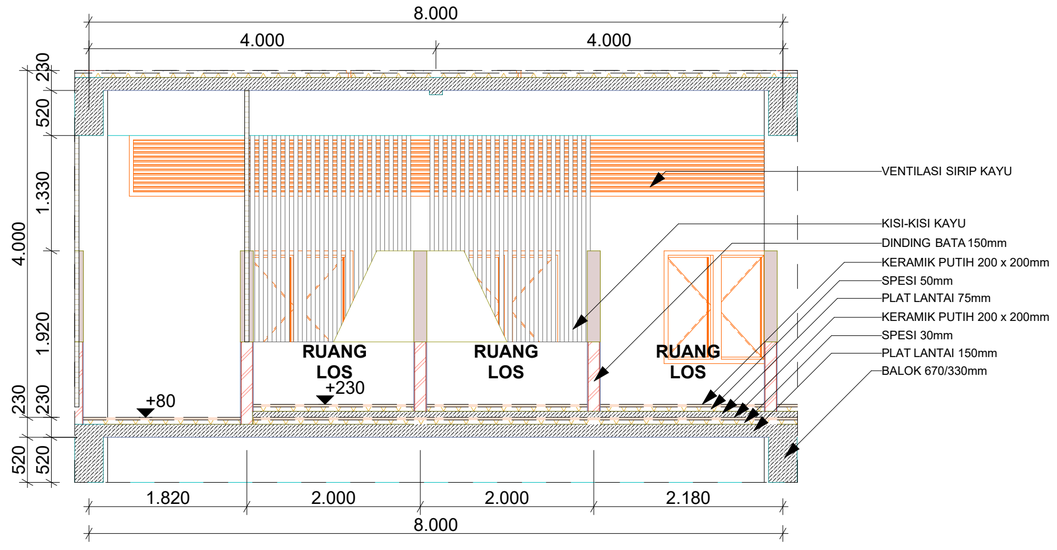
ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN PARSIAL 1
1:50

KEY PLAN





POTONGAN PARSIAL 2
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

POTONGAN PARSIAL BANGUNAN

SKALA

1:50

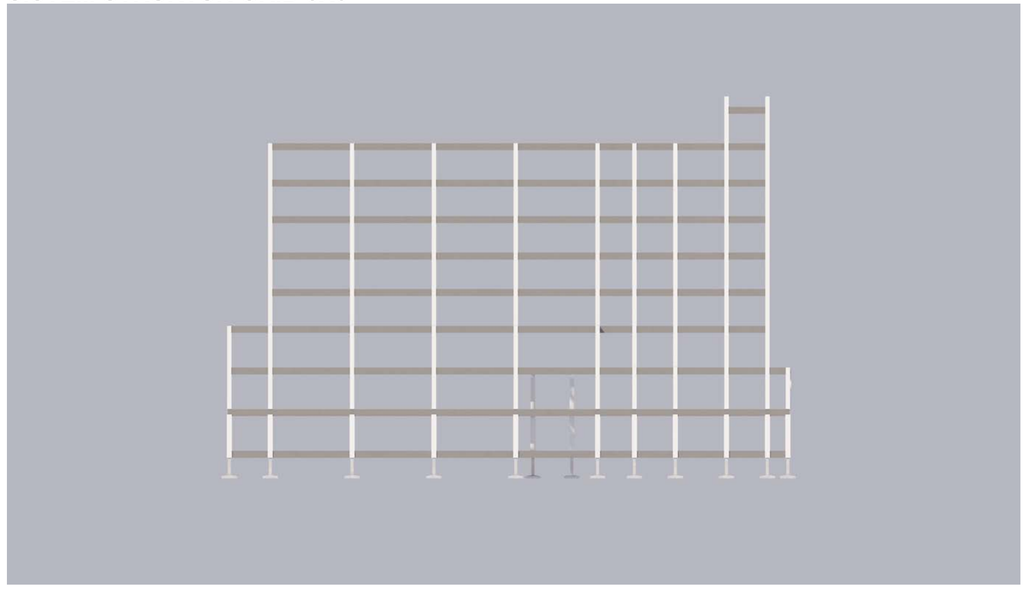
KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

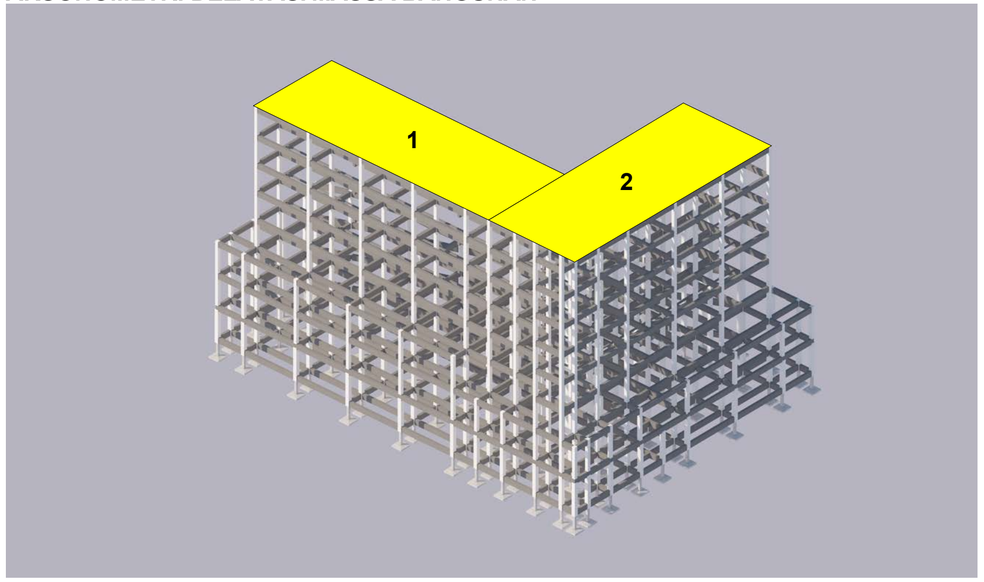
21

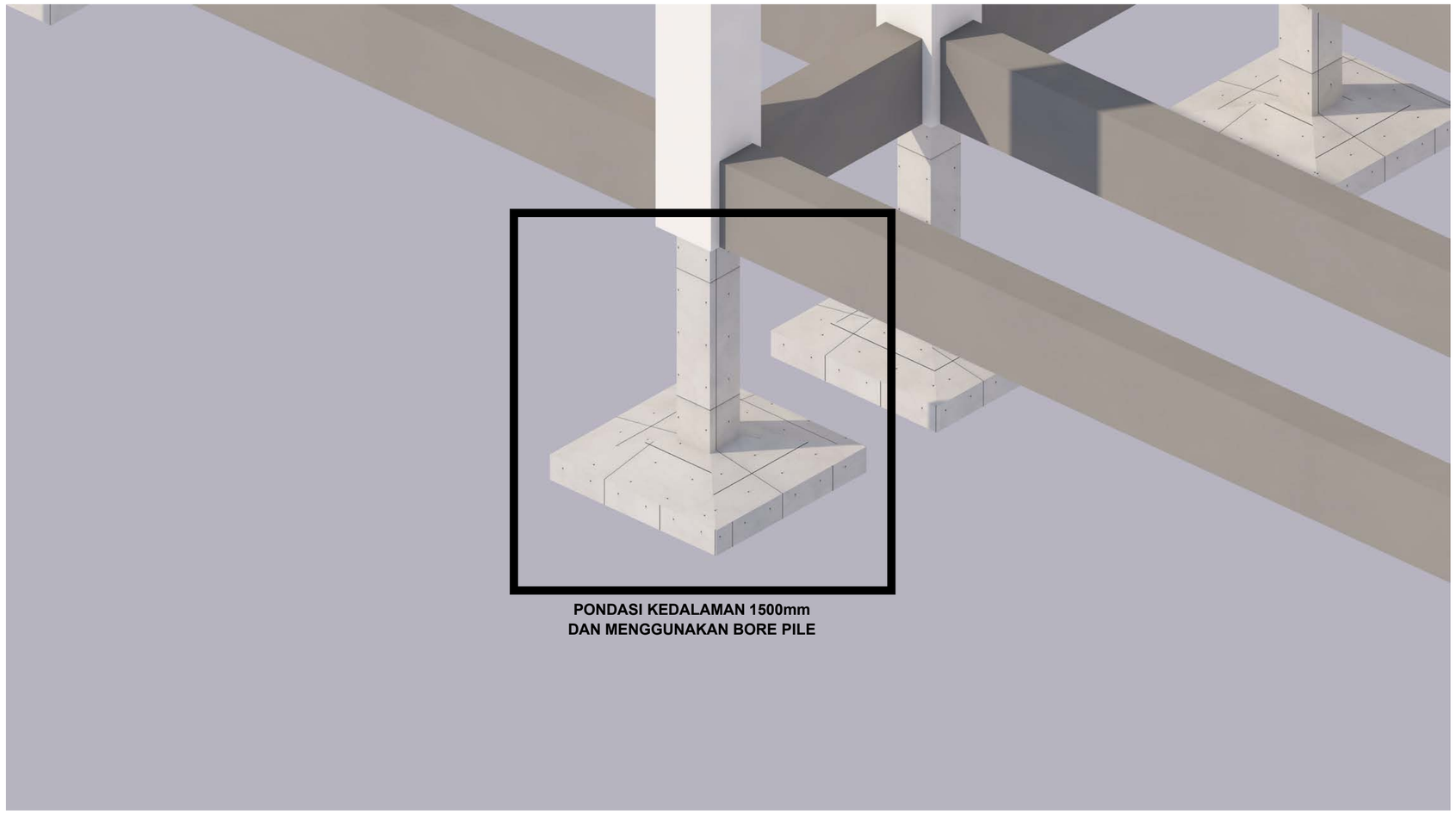
ARCHICAD EDUCATION VERSION

SISTEM STRUKTUR GRID 8X5



AKSONOMETRI DELATASI MASSA BANGUNAN





PONDASI KEDALAMAN 1500mm
DAN MENGGUNAKAN BORE PILE

STRUKTUR BANGUNAN

KOLOM 430mm x 430mm
BALOK 330mm x 670mm

Struktur utama bangunan menggunakan struktur beton bertulang dengan grid terbesar 8m x 5m

Bentuk bangunan L pada hunian, dengan menggunakan delatasi

Pondasi bangunan menggunakan pondasi foot plat dan bore pile

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

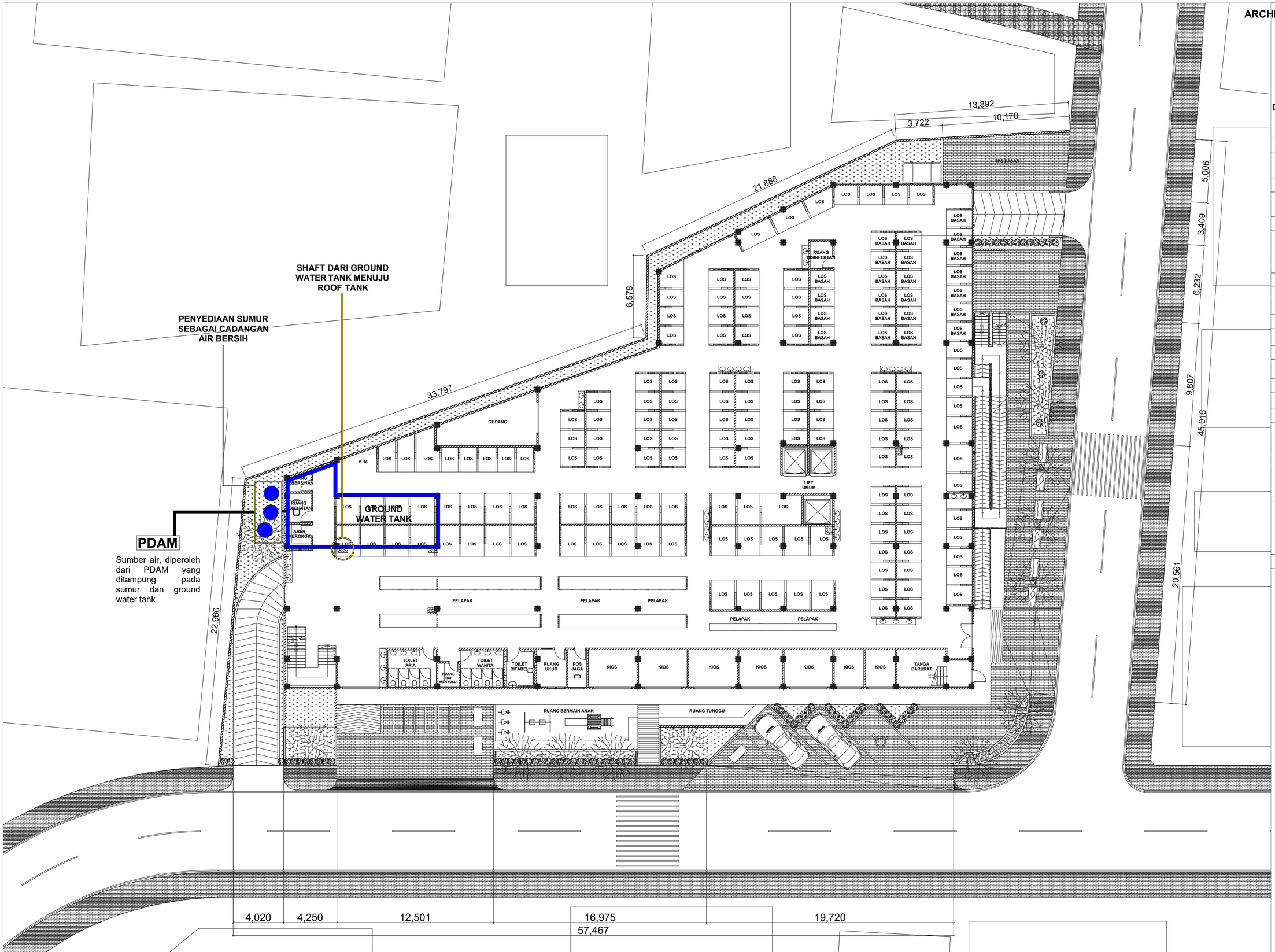
JUDUL GAMBAR

SISTEM STRUKTUR BANGUNAN

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR



ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN AIR BERSIH BANGUNAN

SKALA

U

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

23

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN AIR BERSIH BANGUNAN

SKALA

1:200

KETERANGAN



SKEMA POTONGAN BANGUNAN JARINGAN AIR BERSIH
1:200

HALAMAN GAMBAR

24

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN AIR KOTOR BANGUNAN

SKALA

U

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

25

SKEMA DENAH BANGUNAN JARINGAN AIR KOTOR

1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SKEMA POTONGAN BANGUNAN
JARINGAN AIR KOTOR
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN AIR KOTOR BANGUNAN

SKALA

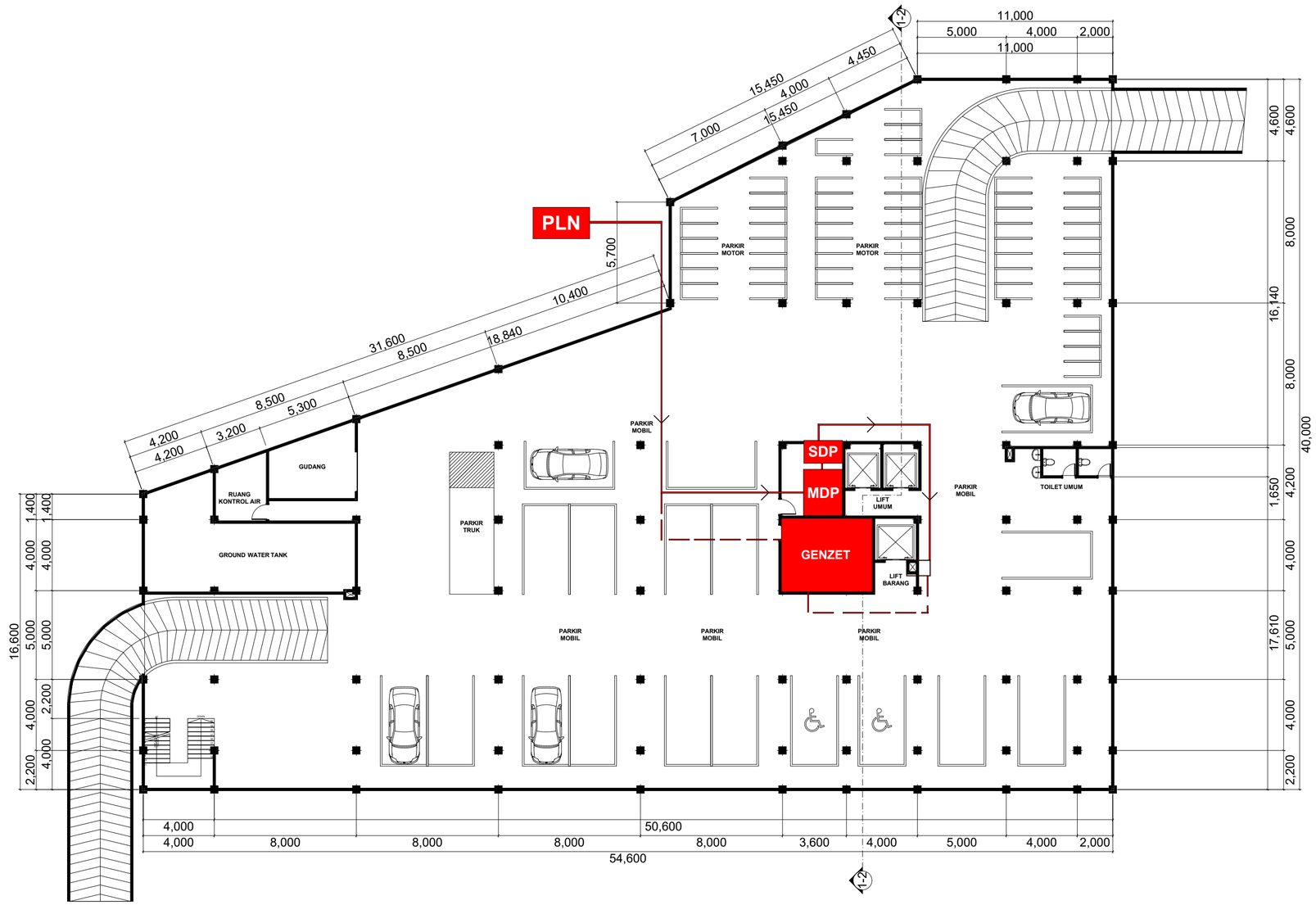
1:200

KETERANGAN

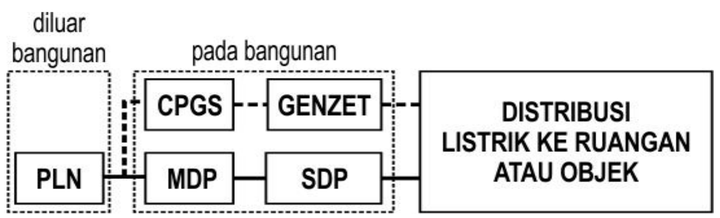
HALAMAN GAMBAR

26

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SISTEM JARINGAN LISTRIK BANGUNAN



SKEMA JARINGAN LISTRIK DENAH BASEMENT
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN LISTRIK BANGUNAN

SKALA

U

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

27

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SKEMA POTONGAN BANGUNAN JARINGAN LISTRIK
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA JARINGAN AIR BERSIH BANGUNAN

SKALA

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

28

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SKEMA PENGHAWAANALAMI DAN BUATAN
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA PENGHAWAAN ALAMI DAN BUATAN

SKALA

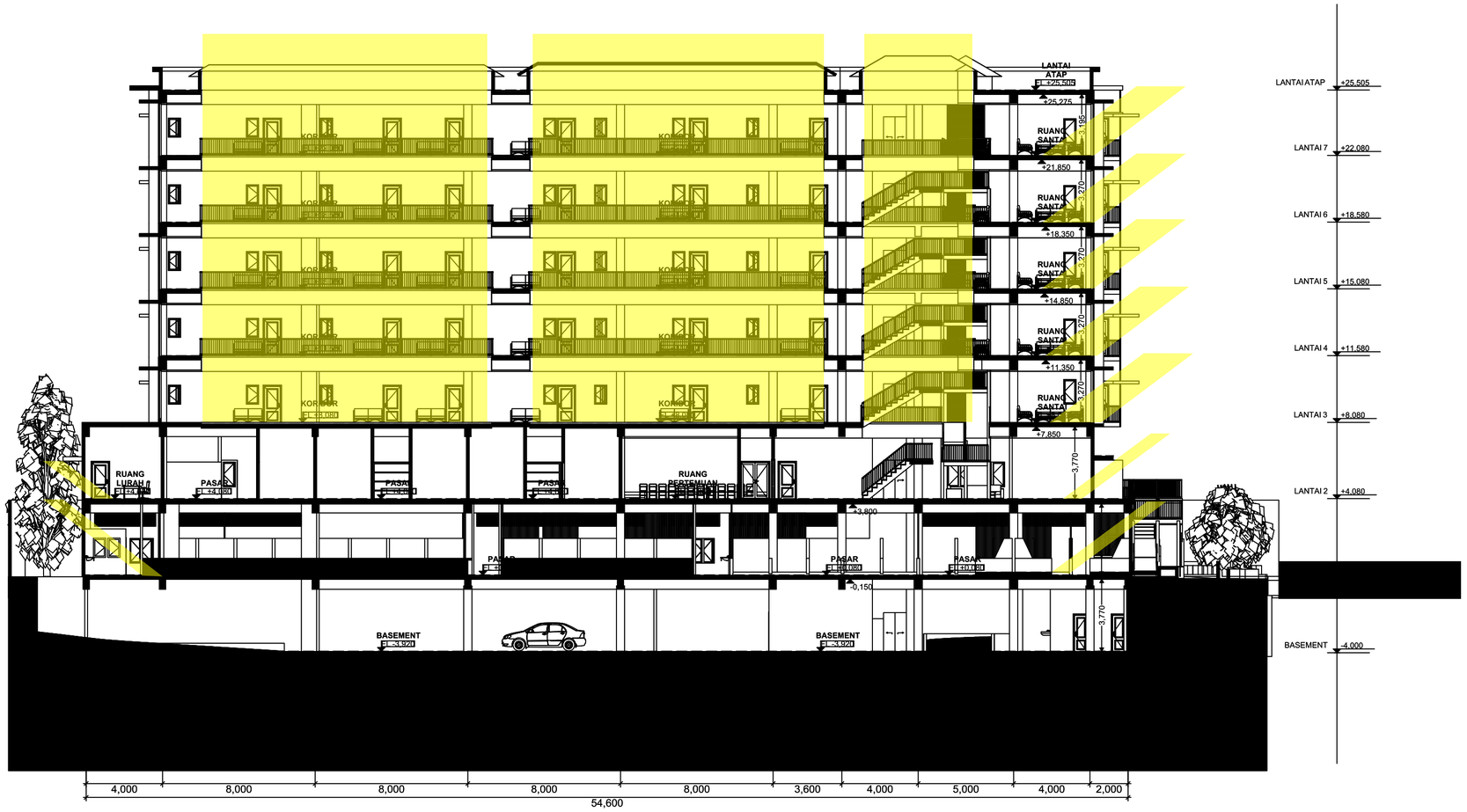
1:200, 1:1

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

29

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SKEMA PENCAHAYAAN ALAMI DAN BUATAN
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA PENCAHAYAAN ALAMI DAN BUATAN

SKALA

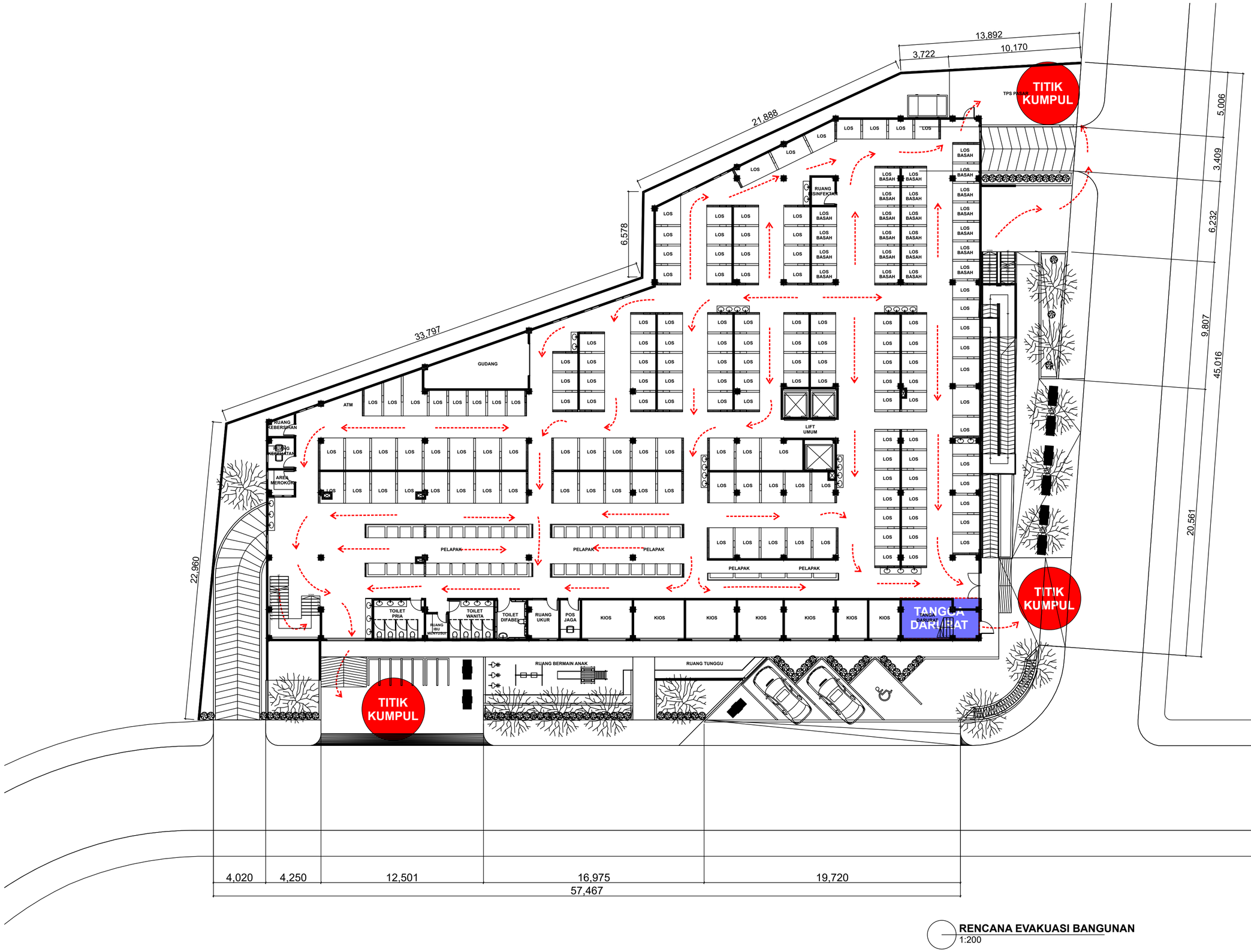
1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

30

ARCHICAD EDUCATION VERSION



RENCANA EVAKUASI BANGUNAN
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

RENCANA EVAKUASI BANGUNAN

U

SKALA

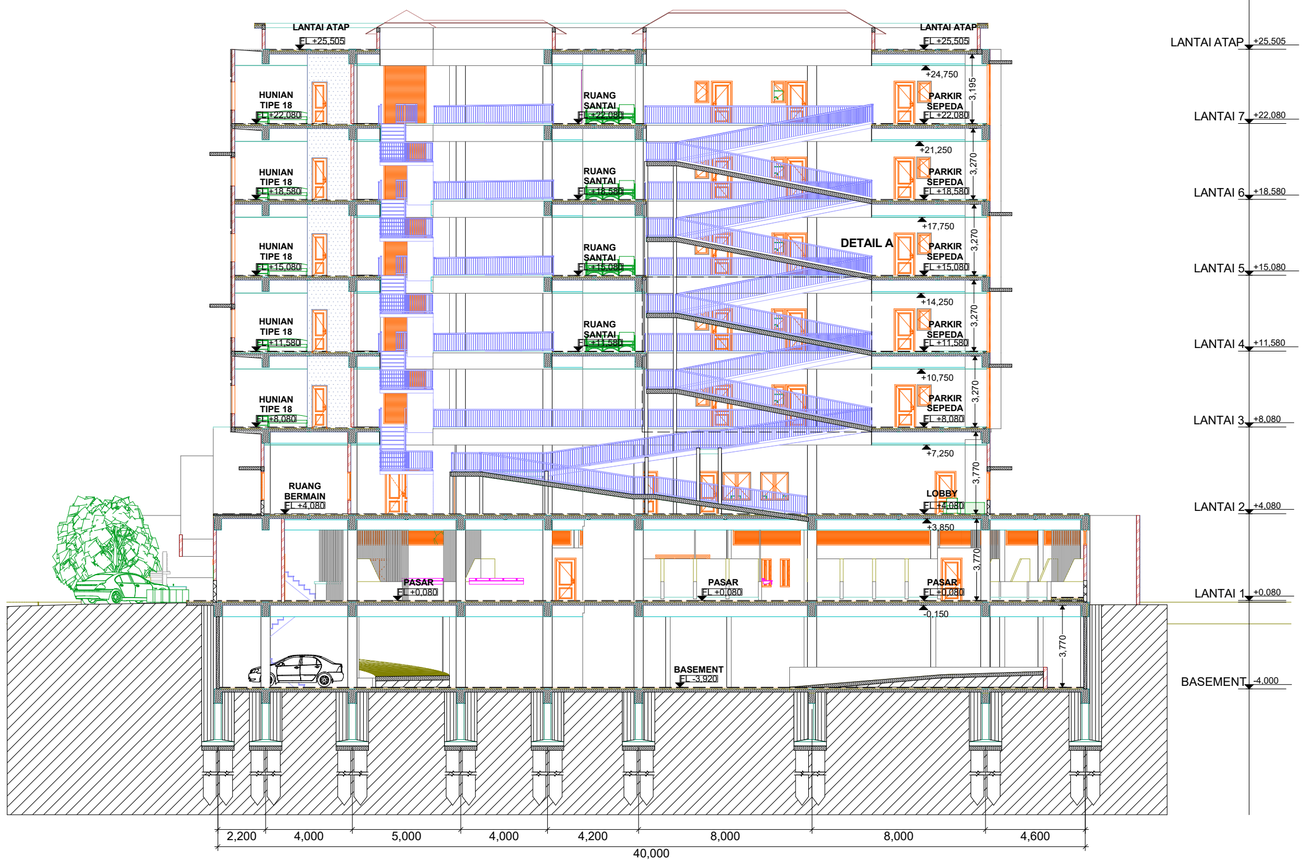
1:200

KETERANGAN

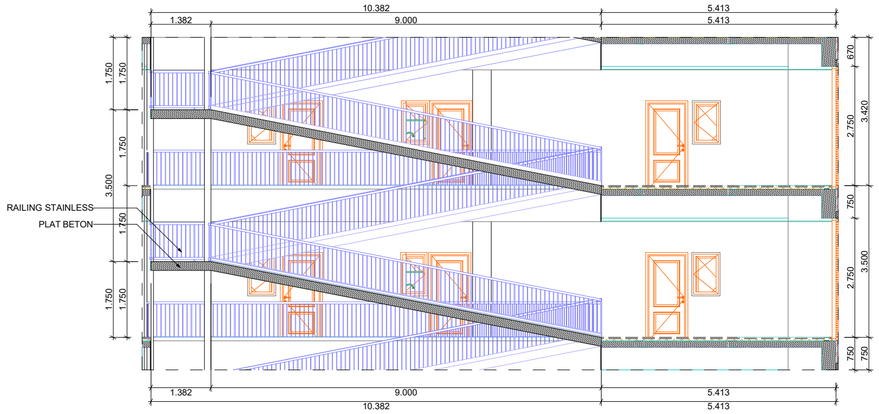
HALAMAN GAMBAR

31

ARCHICAD EDUCATION VERSION



SKEMA RAMP DIFABEL DAN SEPEDA
1:200



DETAIL A
1:100

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA TRANSPORTASI VERTIKAL

SKALA

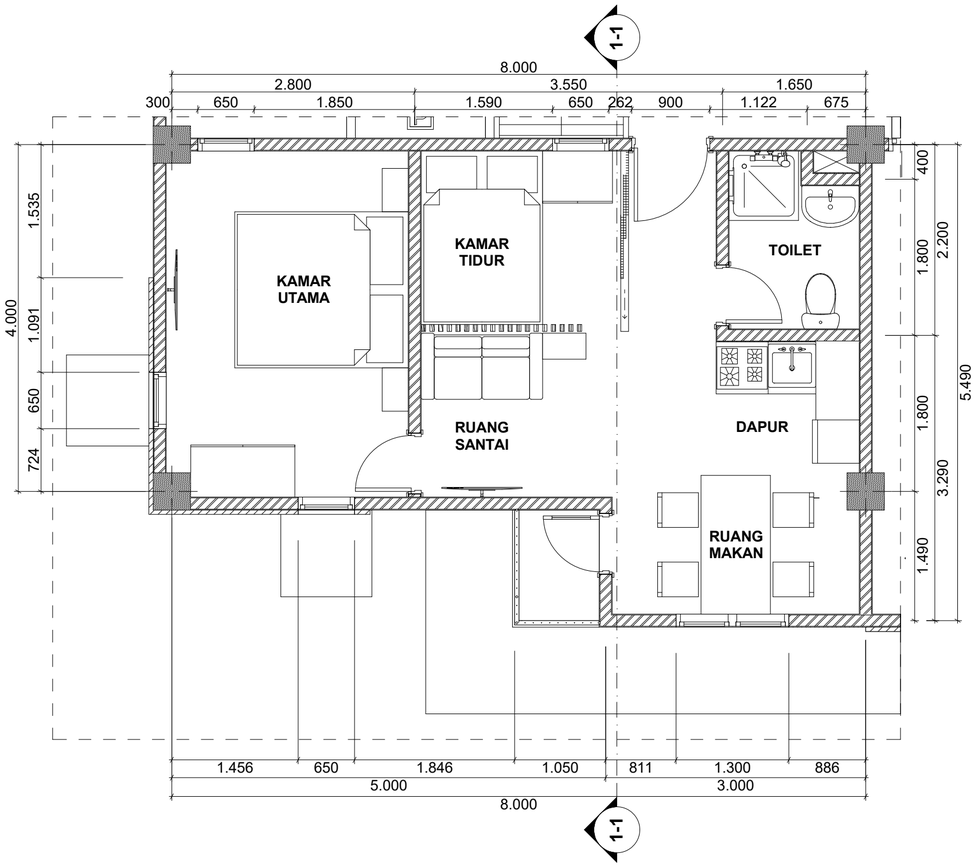
1:200, 1:100

KETERANGAN

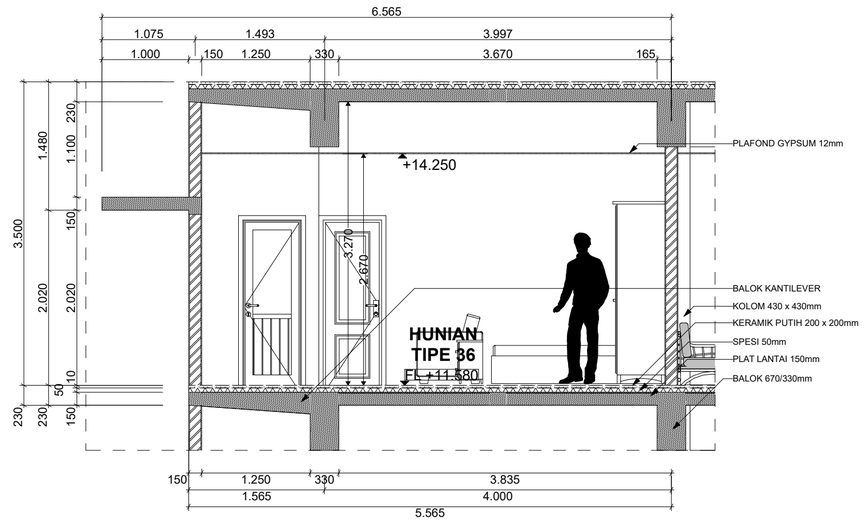
HALAMAN GAMBAR

32

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH DETAIL SELUBUNG
1:50



POTONGAN 1-1
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL SELUBUNG BANGUNAN

SKALA

U

1:50

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

34

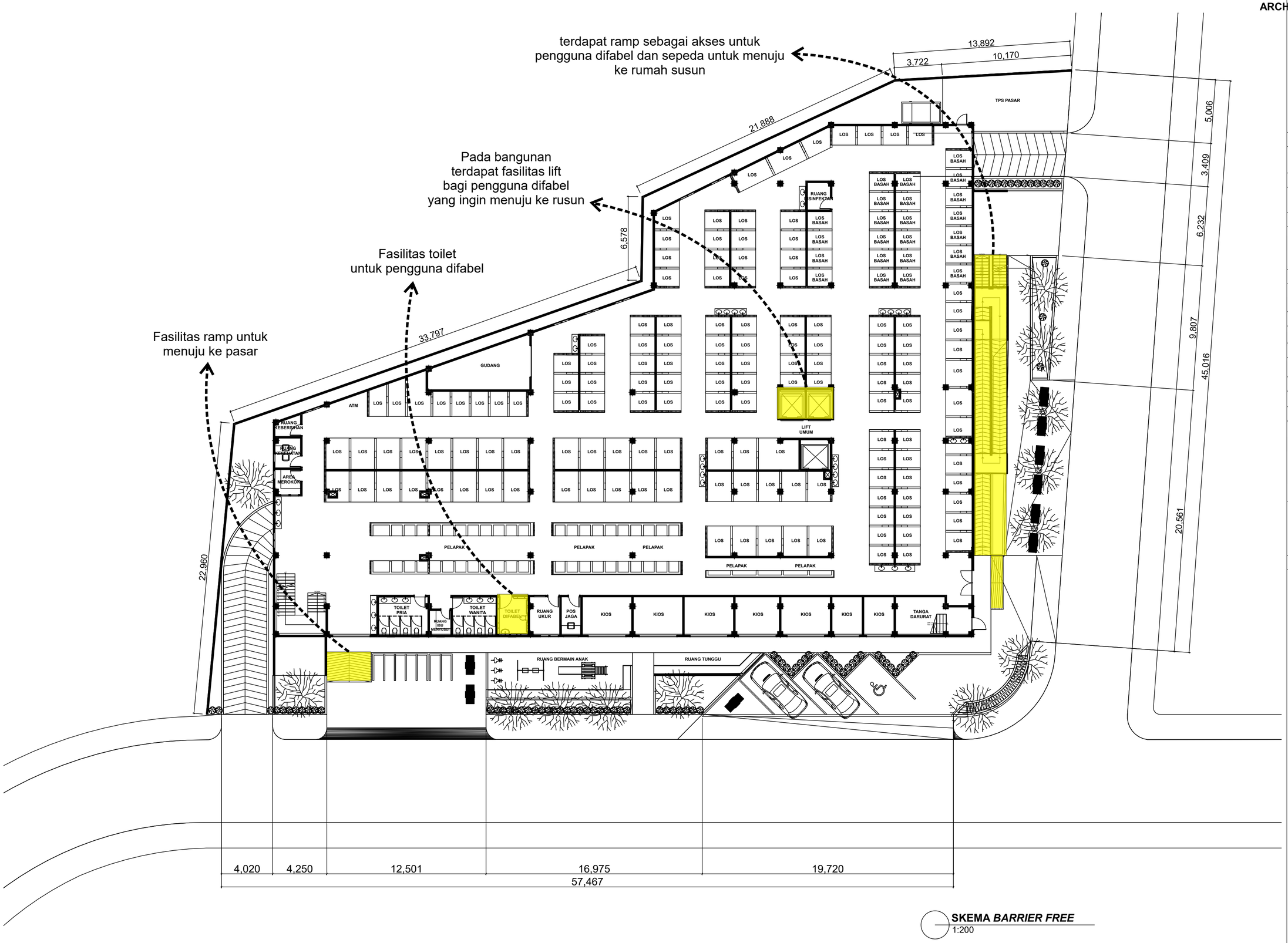
ARCHICAD EDUCATION VERSION

terdapat ramp sebagai akses untuk pengguna difabel dan sepeda untuk menuju ke rumah susun

Pada bangunan terdapat fasilitas lift bagi pengguna difabel yang ingin menuju ke rusun

Fasilitas toilet untuk pengguna difabel

Fasilitas ramp untuk menuju ke pasar



SKEMA *BARRIER FREE*
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

SKEMA BARRIER FREE

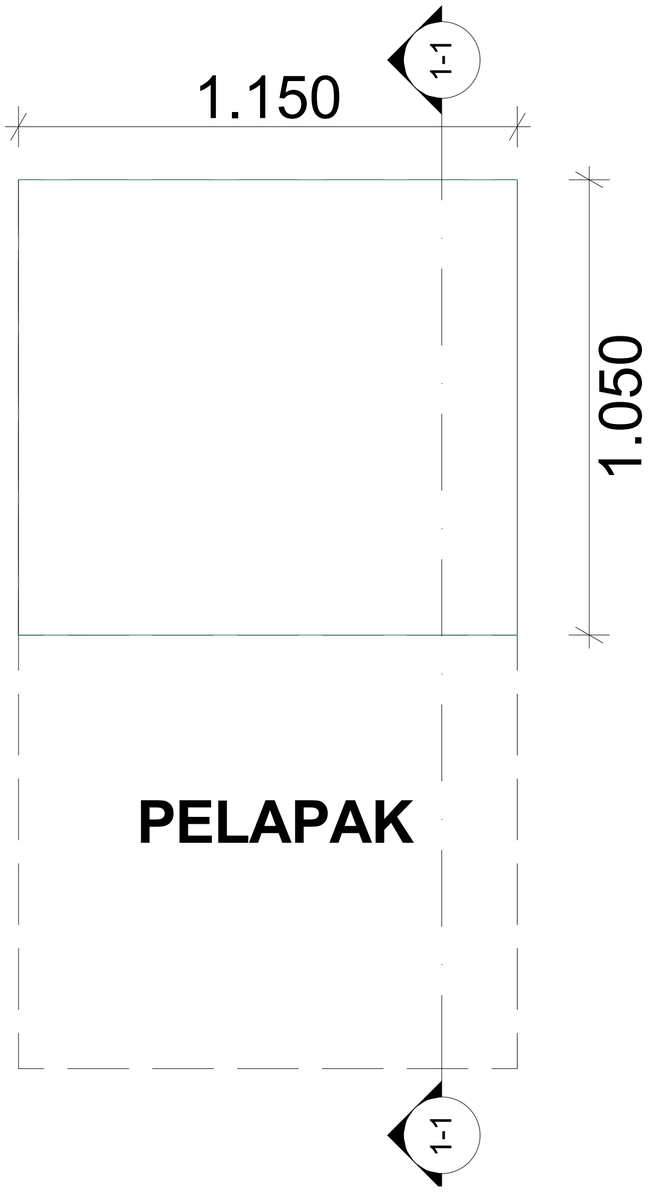
SKALA

1:200

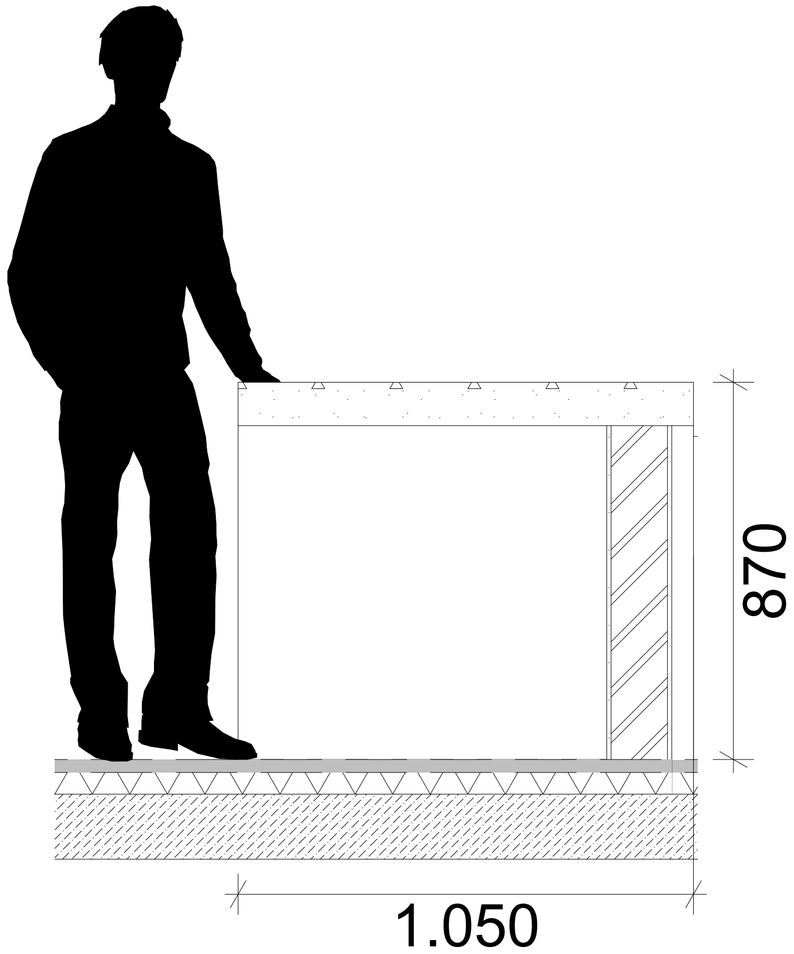
KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH RUANG DAGANG PELAPAK
1:10



POTONGAN 1-1
1:10

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR RUANG DAGANG PASAR

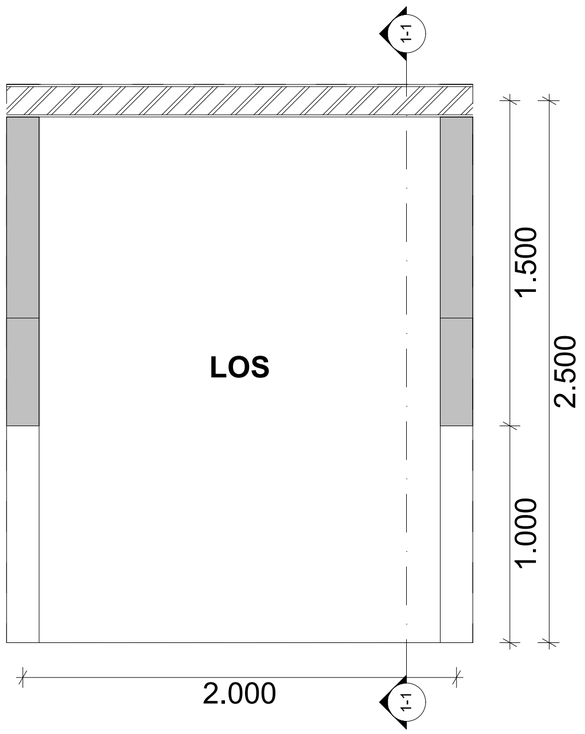
SKALA

1:10

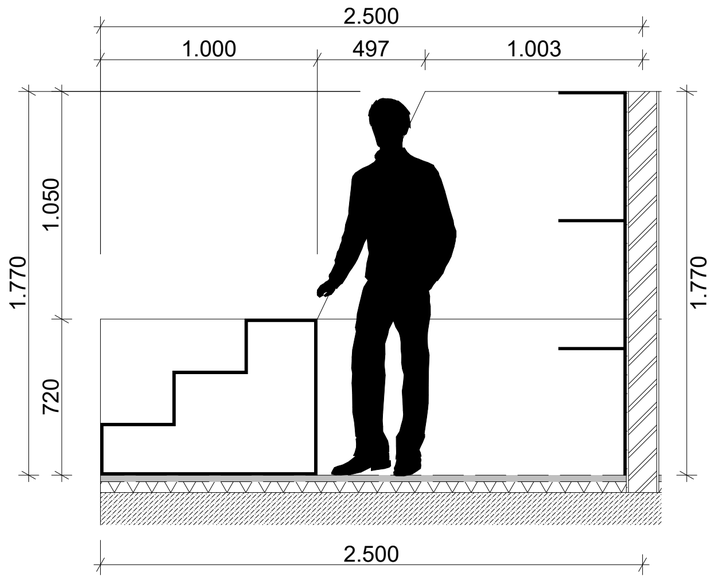
KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH RUANG DAGANG LOS
1:20



POTONGAN 1-1
1:20

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR RUANG DAGANG PASAR

SKALA

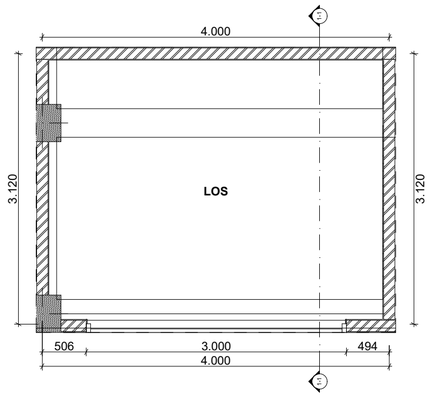
1:20

KETERANGAN

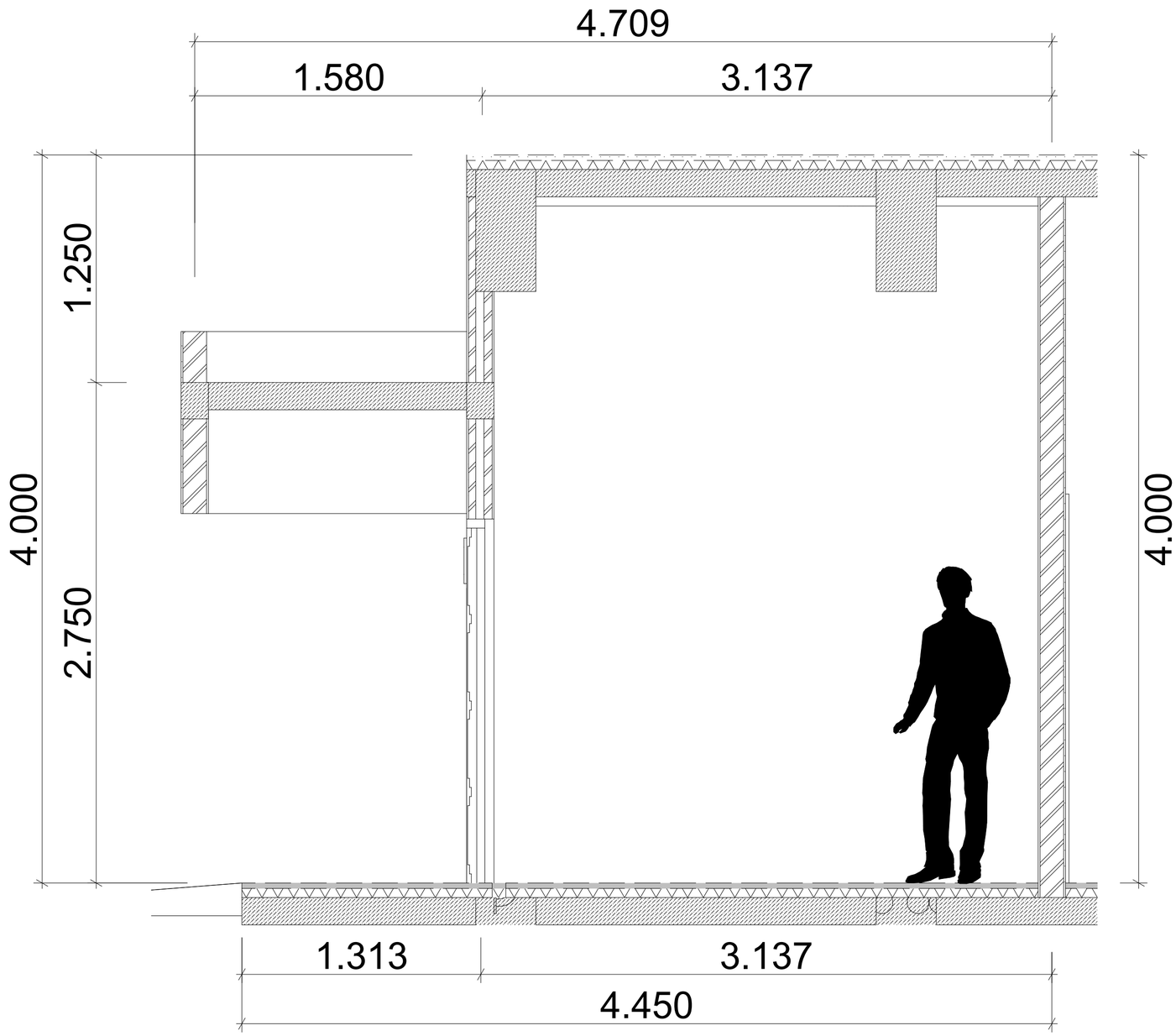
HALAMAN GAMBAR

36

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH RUANG DAGANG KIOS
1:20



POTONGAN 1-1
1:50

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR RUANG DAGANG PASAR

SKALA

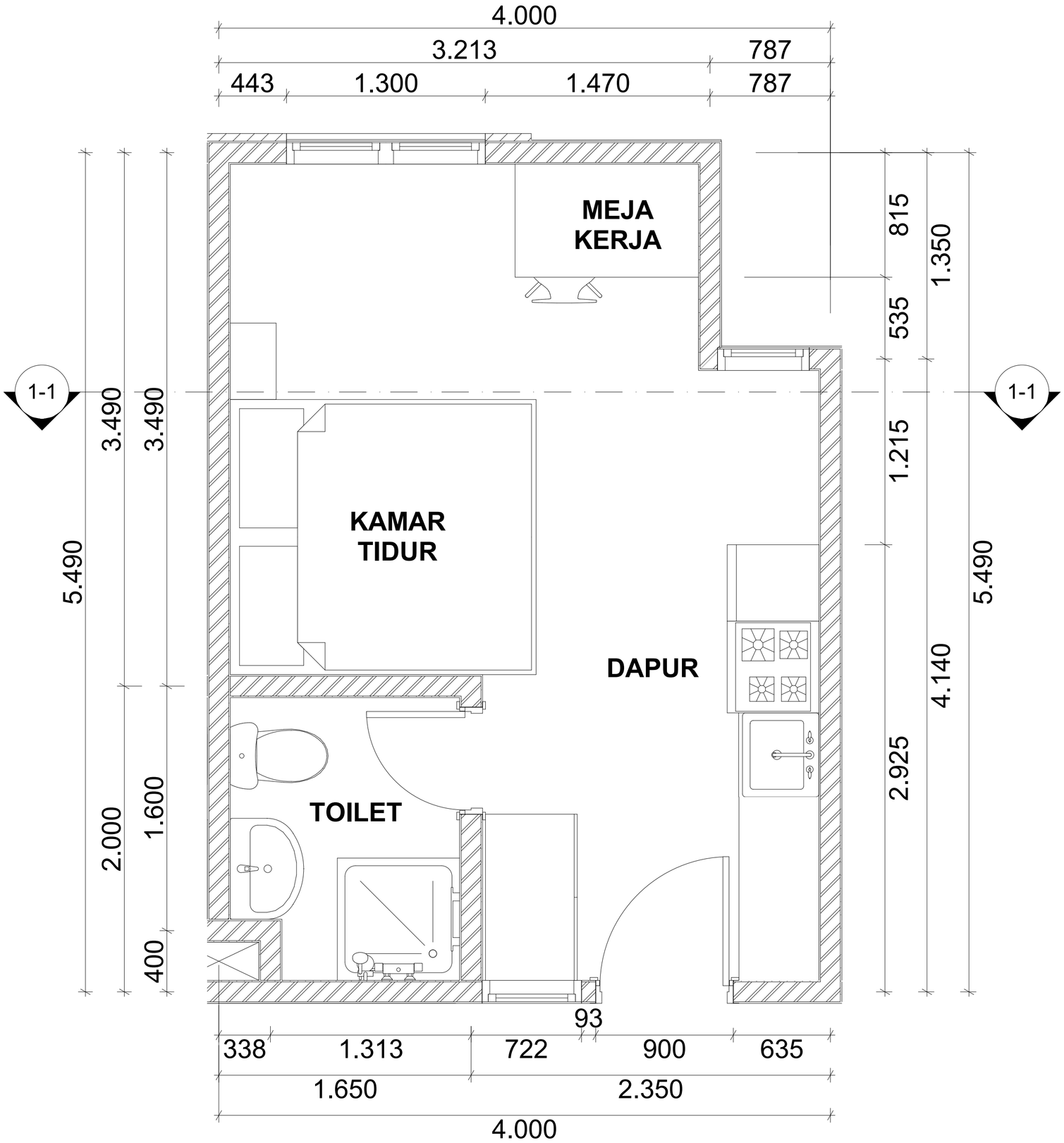
1:20, 1:50

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

37

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH HUNIAN TIPE 18
1:20

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR HUNIAN RUMAH SUSUN

SKALA

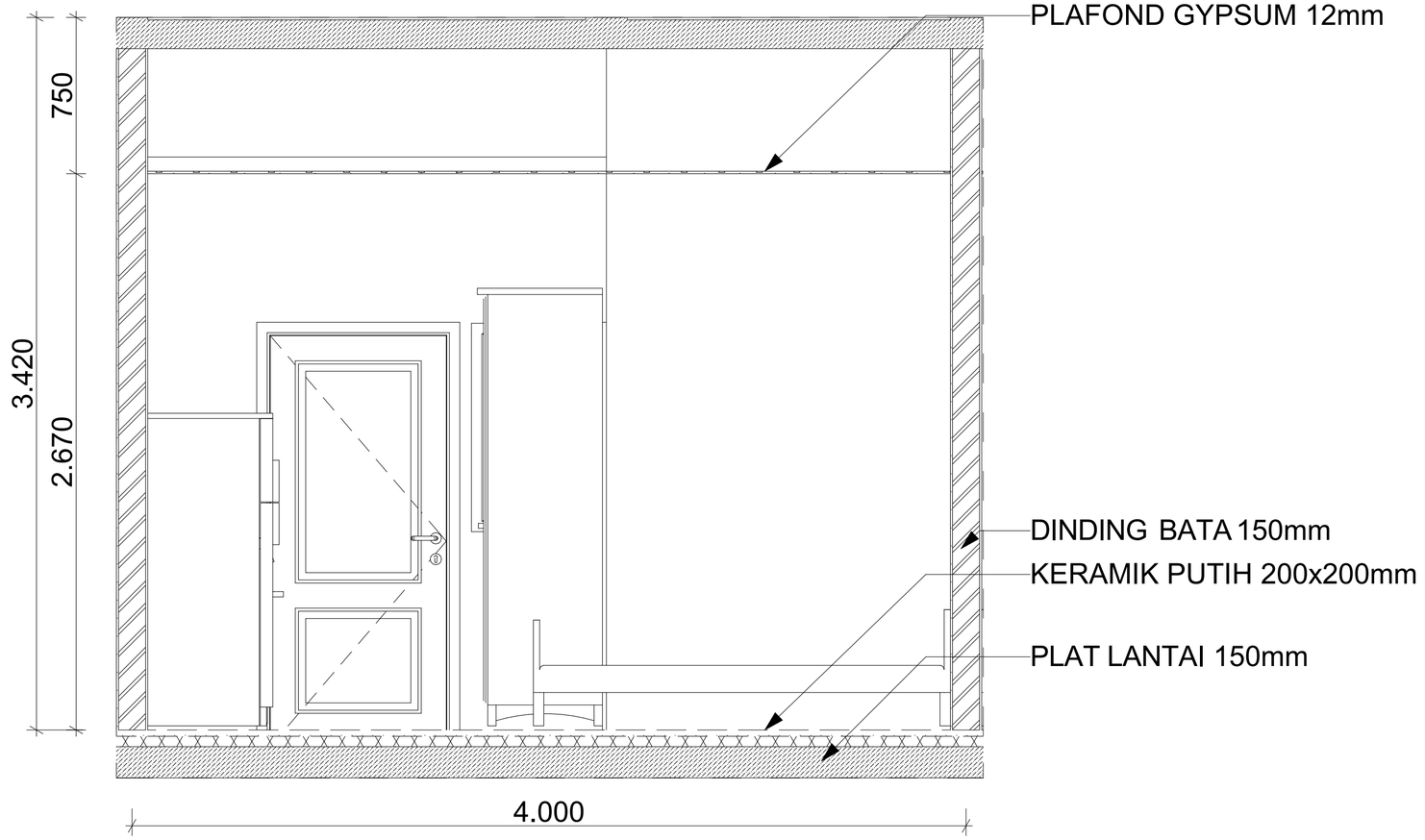
1:20

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

38

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN 1-1
1:20

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR HUNIAN RUMAH SUSUN

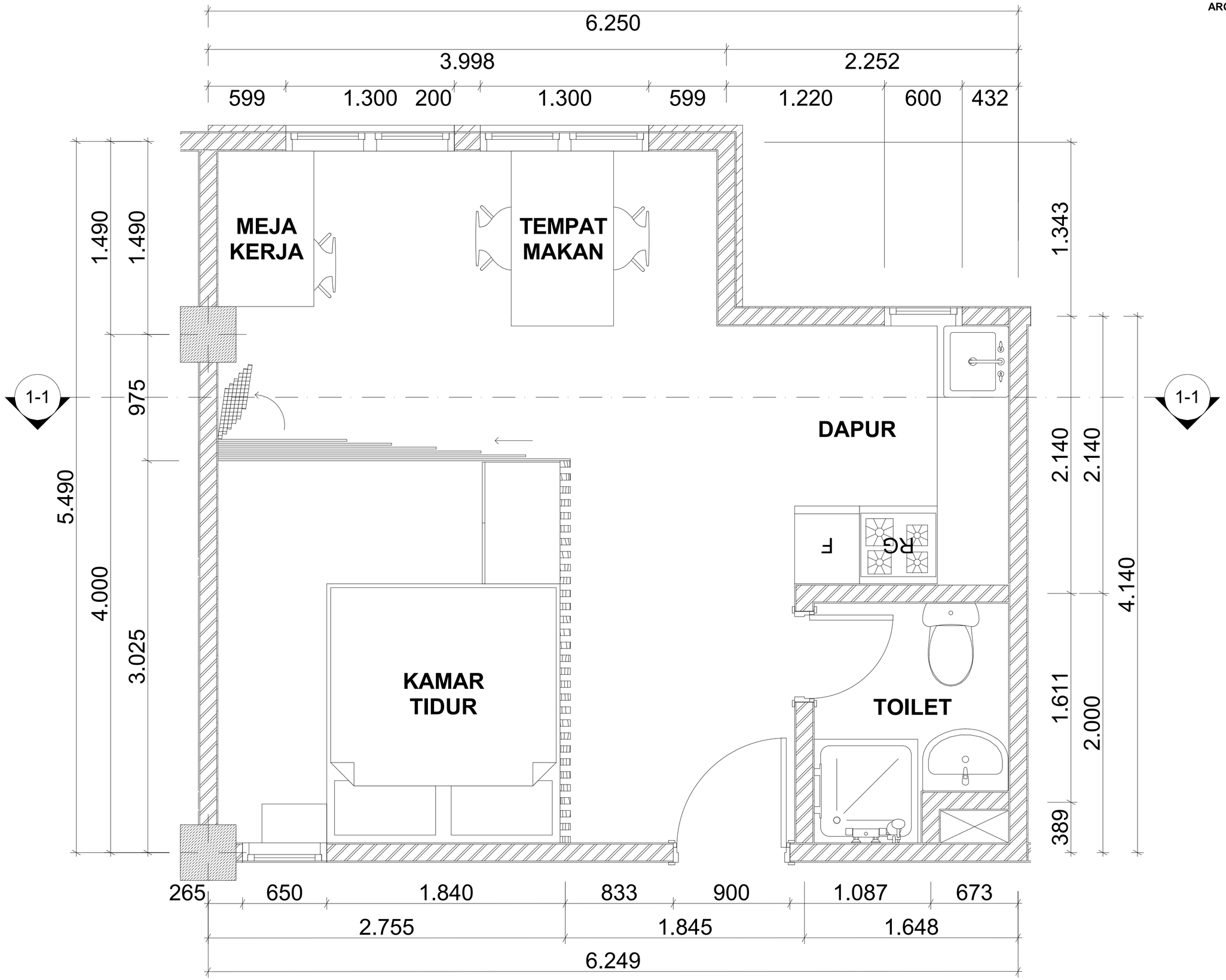
SKALA

1:20

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH HUNIAN TIPE 28
1:20

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR HUNIAN RUMAH SUSUN

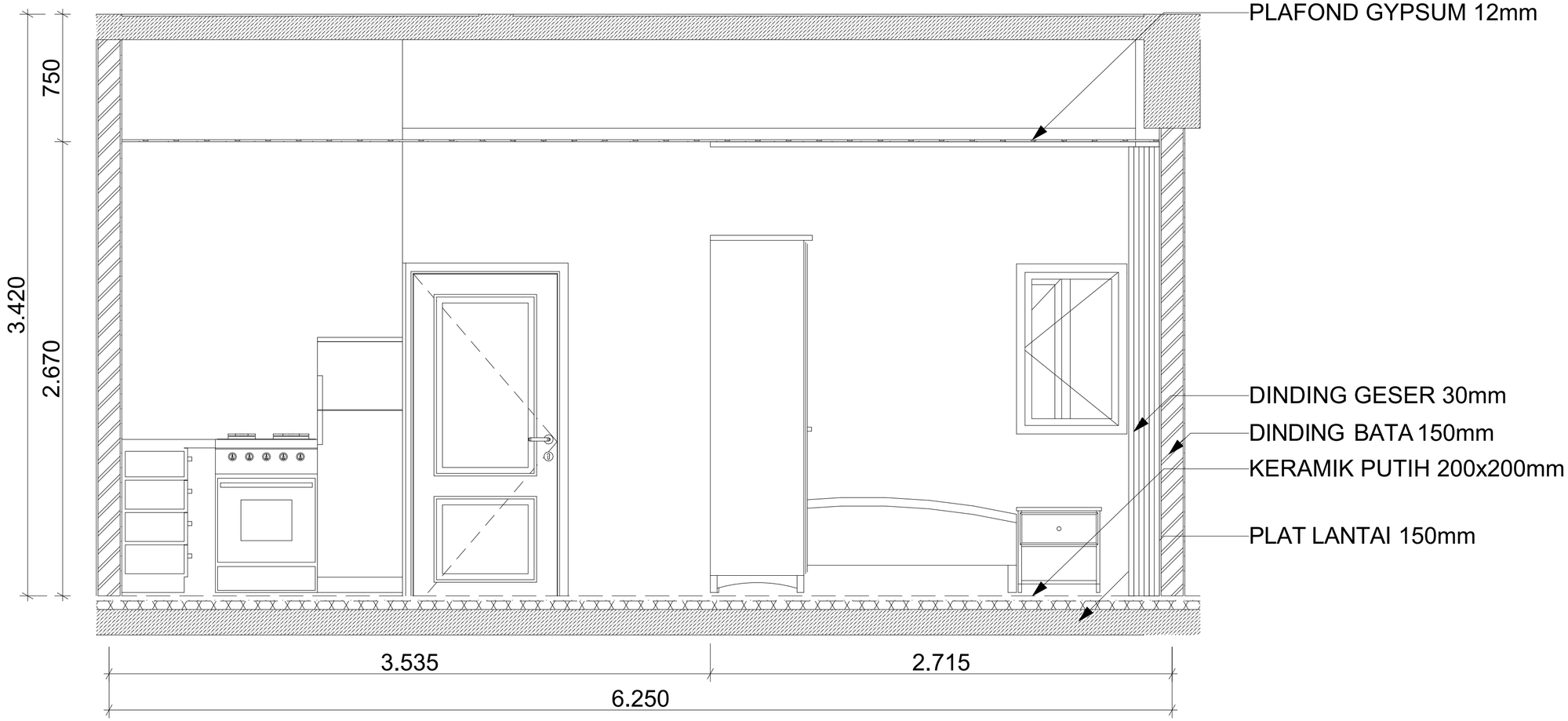
SKALA

1:20

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN 1-1
1:20

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR HUNIAN RUMAH SUSUN

SKALA

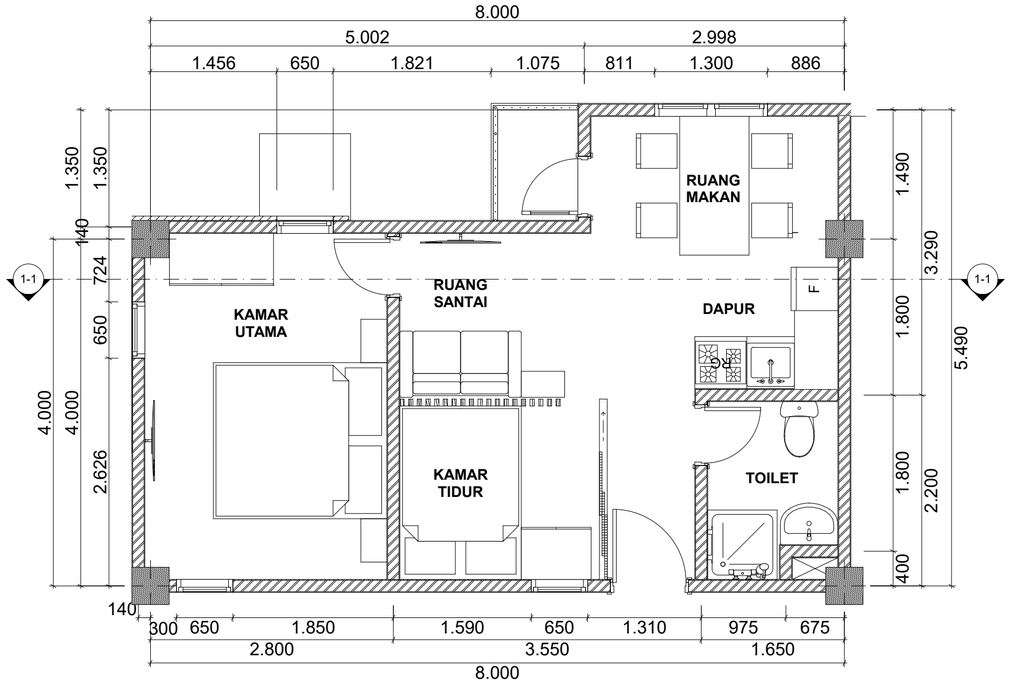
1:20

KETERANGAN

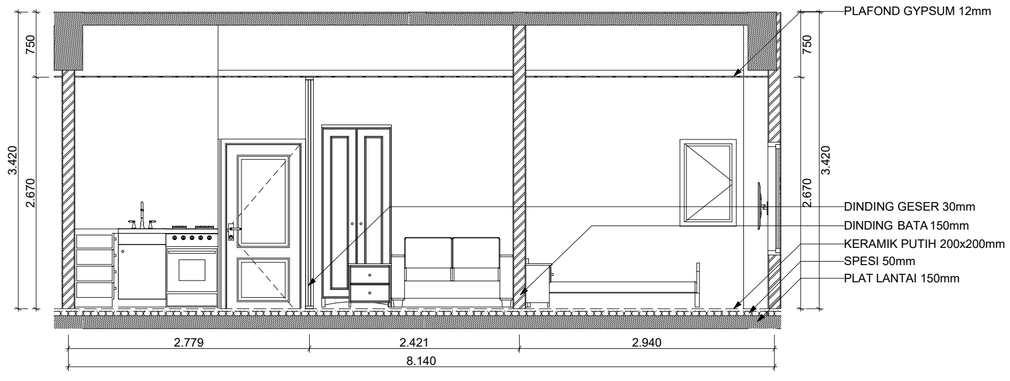
HALAMAN GAMBAR

41

ARCHICAD EDUCATION VERSION



DENAH HUNIAN TIPE 36
1:50



POTONGAN 1-1
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL INTERIOR HUNIAN RUMAH SUSUN

SKALA

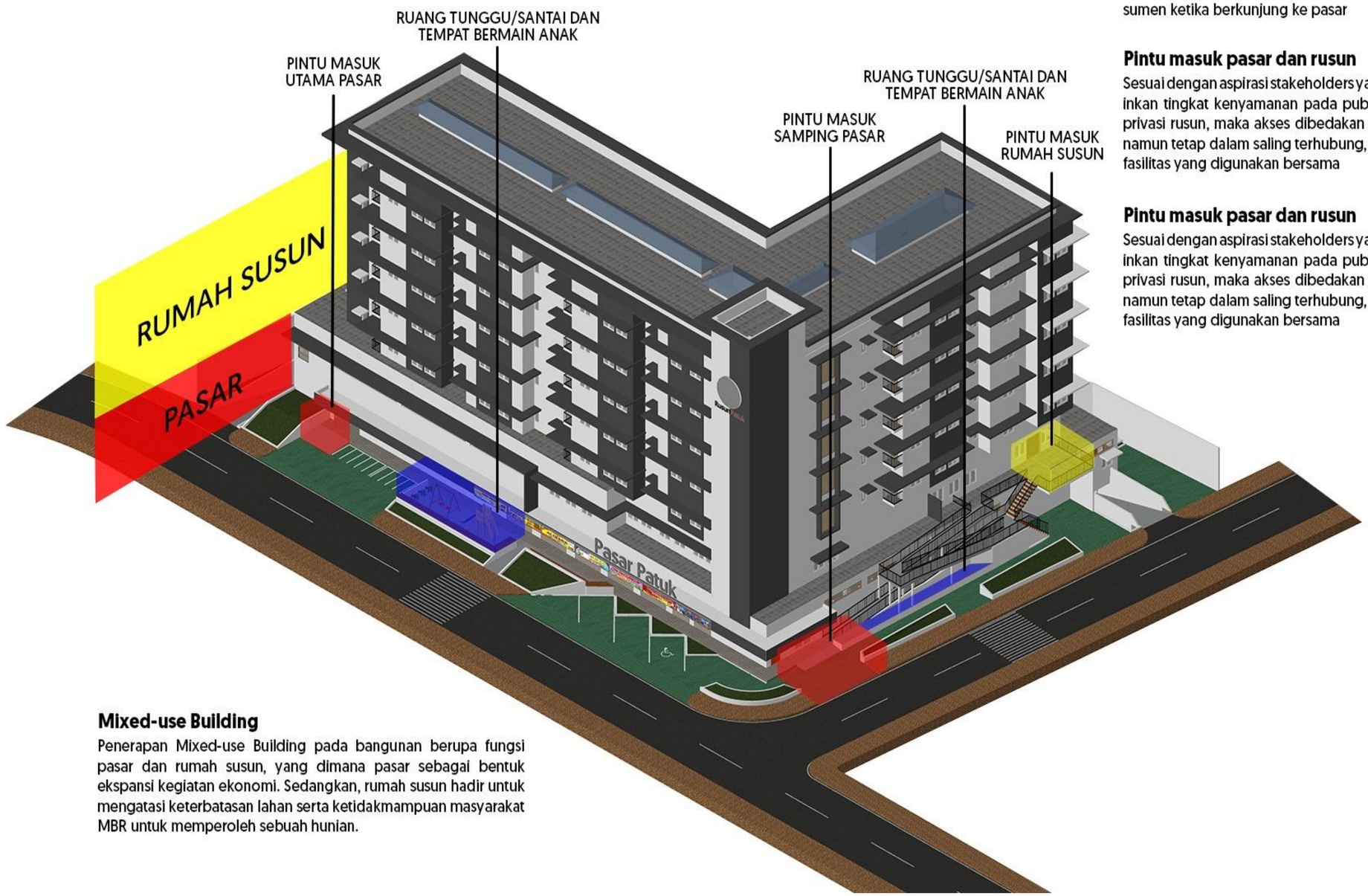
1:50

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

42

BENTUK DAN FUNGSI BANGUNAN



Ruang santai/bermain anak

Merupakan salah satu aspirasi Stakeholders yang dihadirkan guna memenuhi kebutuhan fasilitas konsumen ketika berkunjung ke pasar

Pintu masuk pasar dan rusun

Sesuai dengan aspirasi stakeholders yang menginginkan tingkat kenyamanan pada publik pasar dan privasi rusun, maka akses dibedakan menjadi dua, namun tetap dalam saling terhubung, dan terdapat fasilitas yang digunakan bersama

Pintu masuk pasar dan rusun

Sesuai dengan aspirasi stakeholders yang menginginkan tingkat kenyamanan pada publik pasar dan privasi rusun, maka akses dibedakan menjadi dua, namun tetap dalam saling terhubung, dan terdapat fasilitas yang digunakan bersama

Mixed-use Building

Penerapan Mixed-use Building pada bangunan berupa fungsi pasar dan rumah susun, yang dimana pasar sebagai bentuk ekspansi kegiatan ekonomi. Sedangkan, rumah susun hadir untuk mengatasi keterbatasan lahan serta ketidakmampuan masyarakat MBR untuk memperoleh sebuah hunian.

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

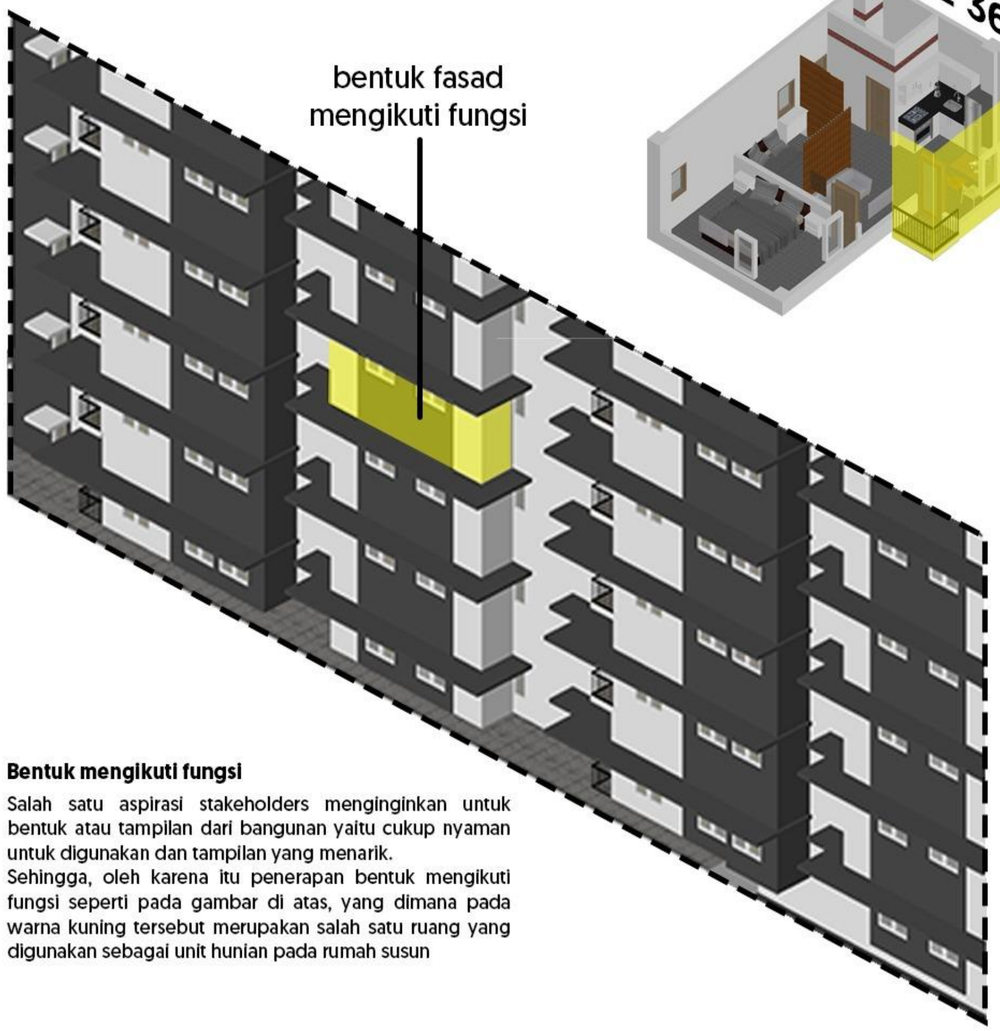
SKALA

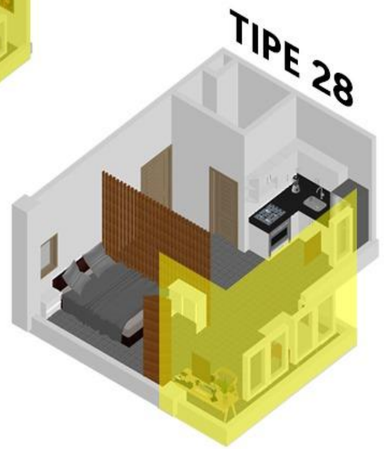
KETERANGAN

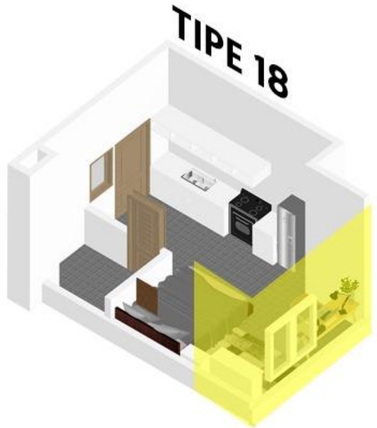
HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION

DETAIL BENTUK DAN FUNGSI BANGUNAN

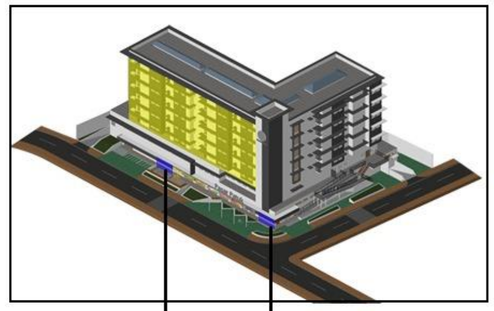






Bentuk mengikuti fungsi

Salah satu aspirasi stakeholders menginginkan untuk bentuk atau tampilan dari bangunan yaitu cukup nyaman untuk digunakan dan tampilan yang menarik.
Sehingga, oleh karena itu penerapan bentuk mengikuti fungsi seperti pada gambar di atas, yang dimana pada warna kuning tersebut merupakan salah satu ruang yang digunakan sebagai unit hunian pada rumah susun







Aspirasi yang diperoleh selain mengenai bentuk juga terkait identitas daerah yaitu berupa penggunaan warna putih sebagai kesan dari daerah Keraton Yogyakarta, sedangkan juga digunakan mural-mural pendukung seperti di pintu masuk pasar yang memperkuat identitas dari pasar tersebut

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



RUANG DAGANG PASAR
1:200

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

1:200

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

45

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

U

1:200

KETERANGAN

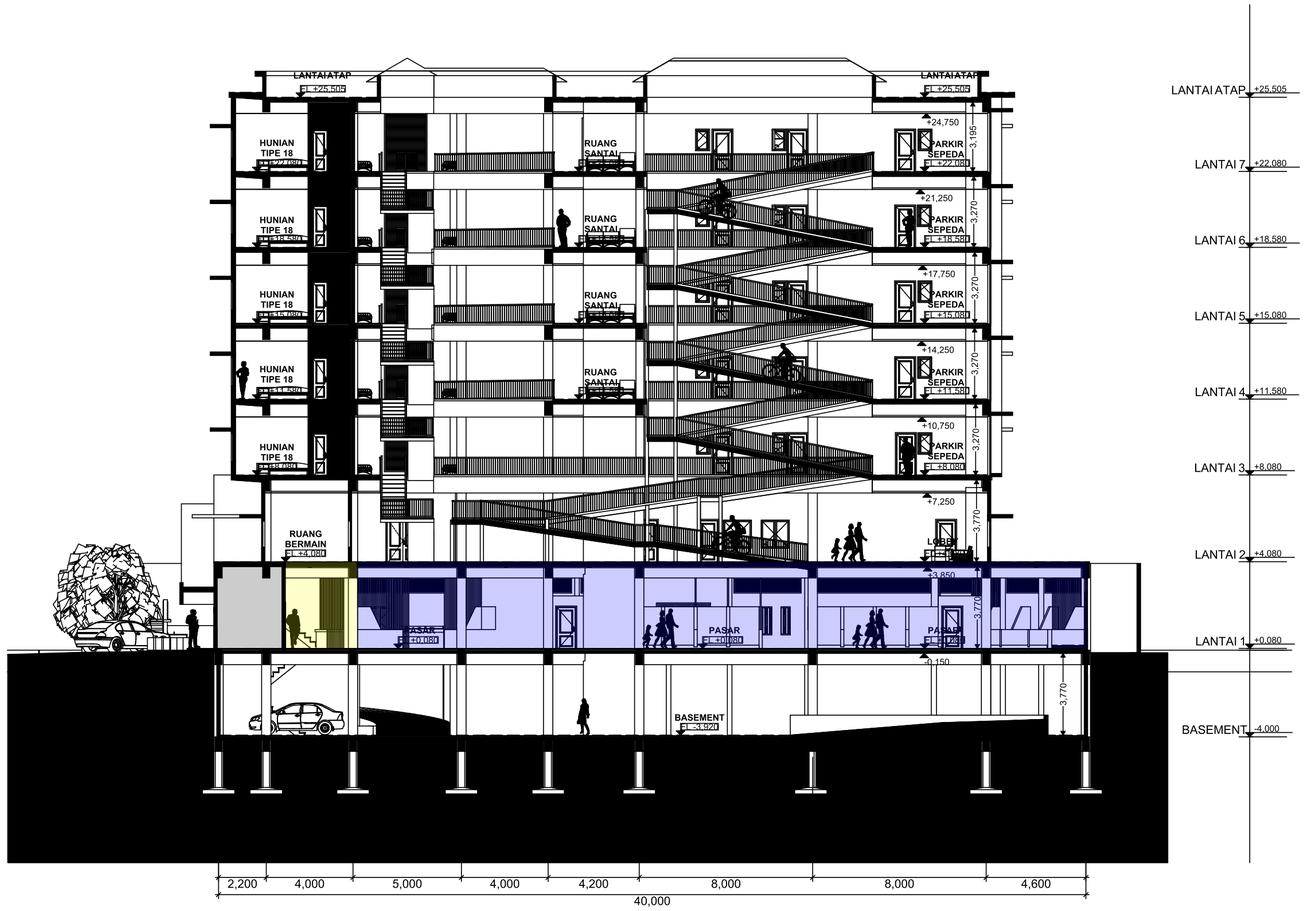
HALAMAN GAMBAR

46



JALUR SIRKULASI PASAR
1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN 1-1
1:200

ARCHICAD EDUCATION VERSION

ISLAM UNIVERSITAS INDONESIA

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

1:200

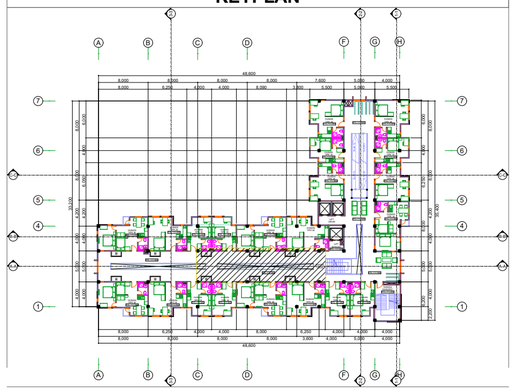
KETERANGAN

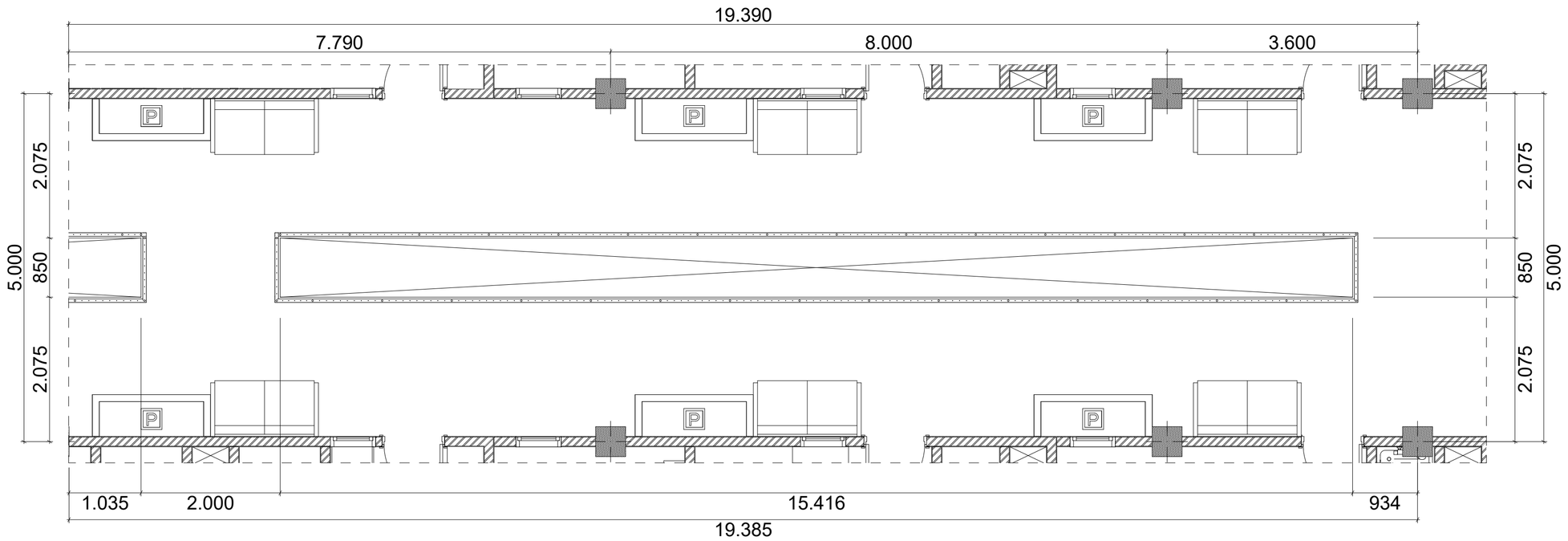
HALAMAN GAMBAR

47

ARCHICAD EDUCATION VERSION

KEYPLAN





DENAH PARSIAL KORIDOR RUMAH SUSUN
1:50, 1:700

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

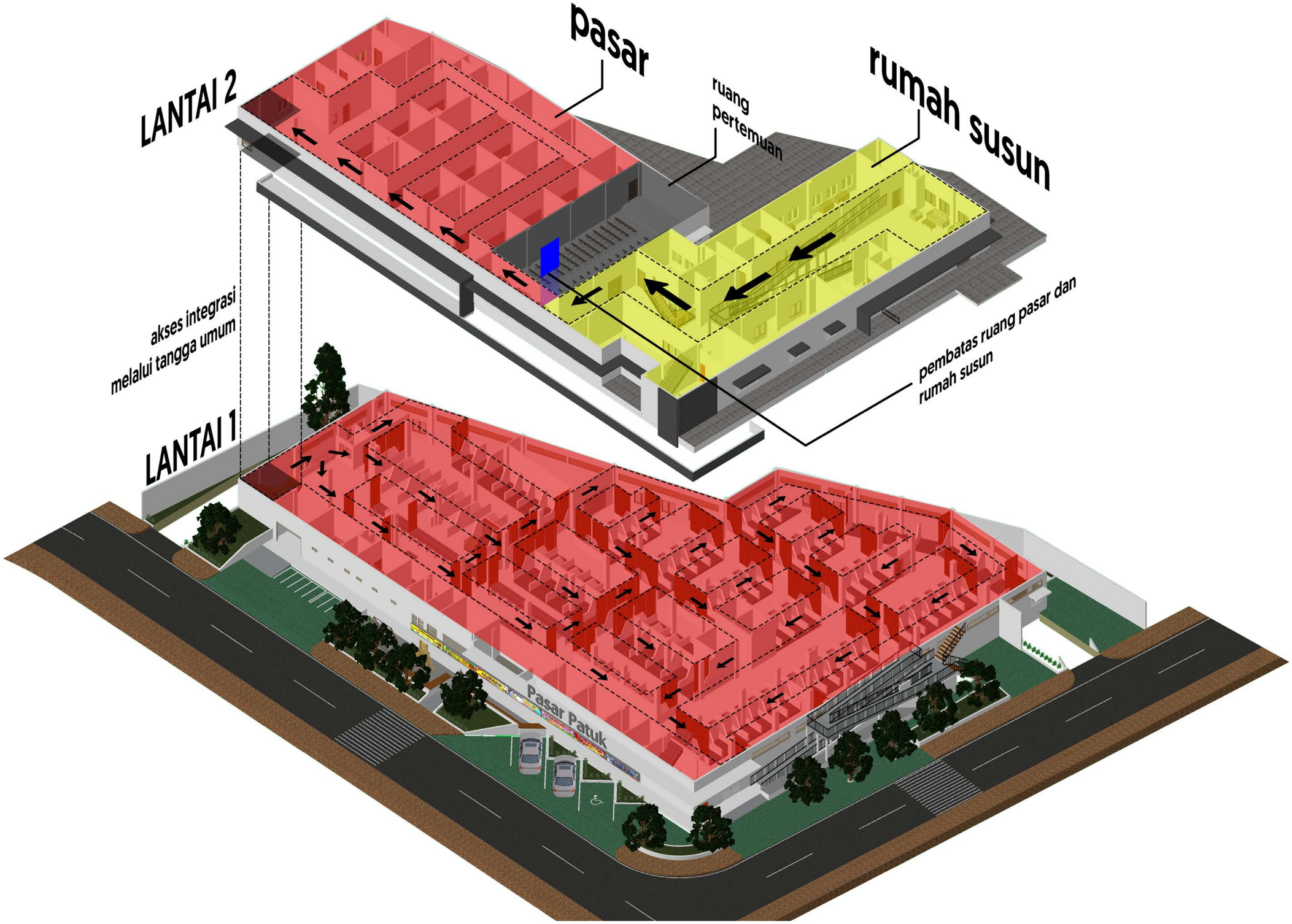
1:50, 1:700

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

48

ARCHICAD EDUCATION VERSION



AKSONOMETRI INTEGRASI
PASAR DAN RUMAH SUSUN

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

U

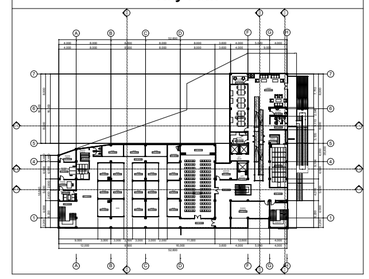
SKALA

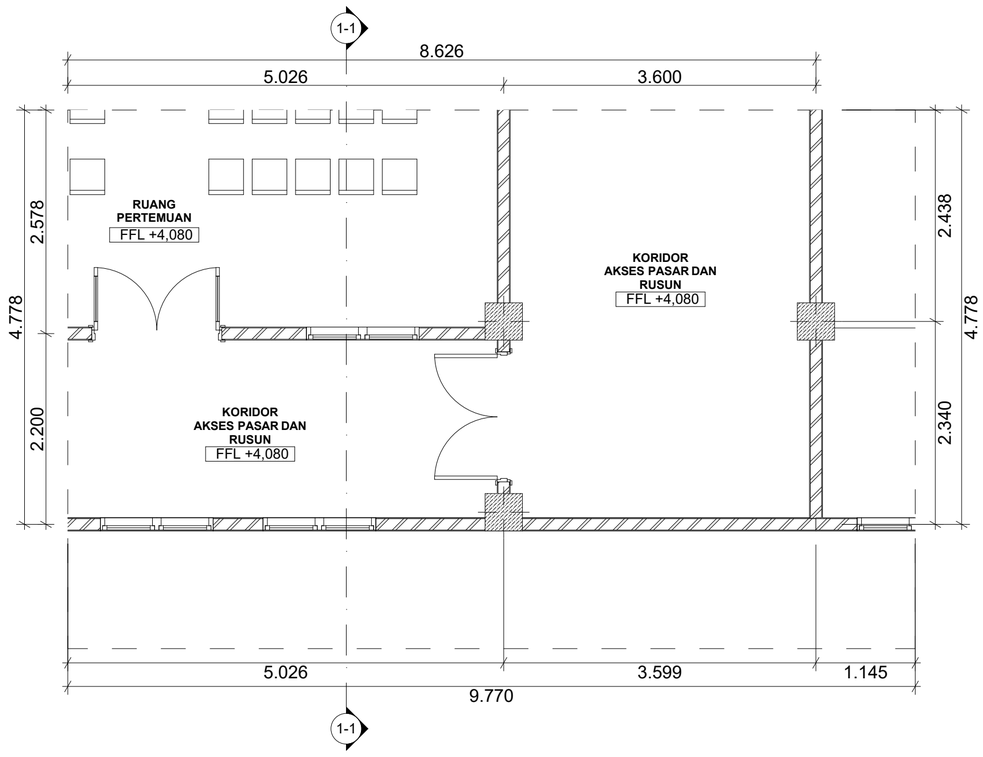
KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Key Plan





DENAH DETAIL KORIDOR PASAR DAN RUMAH SUSUN
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

SKALA

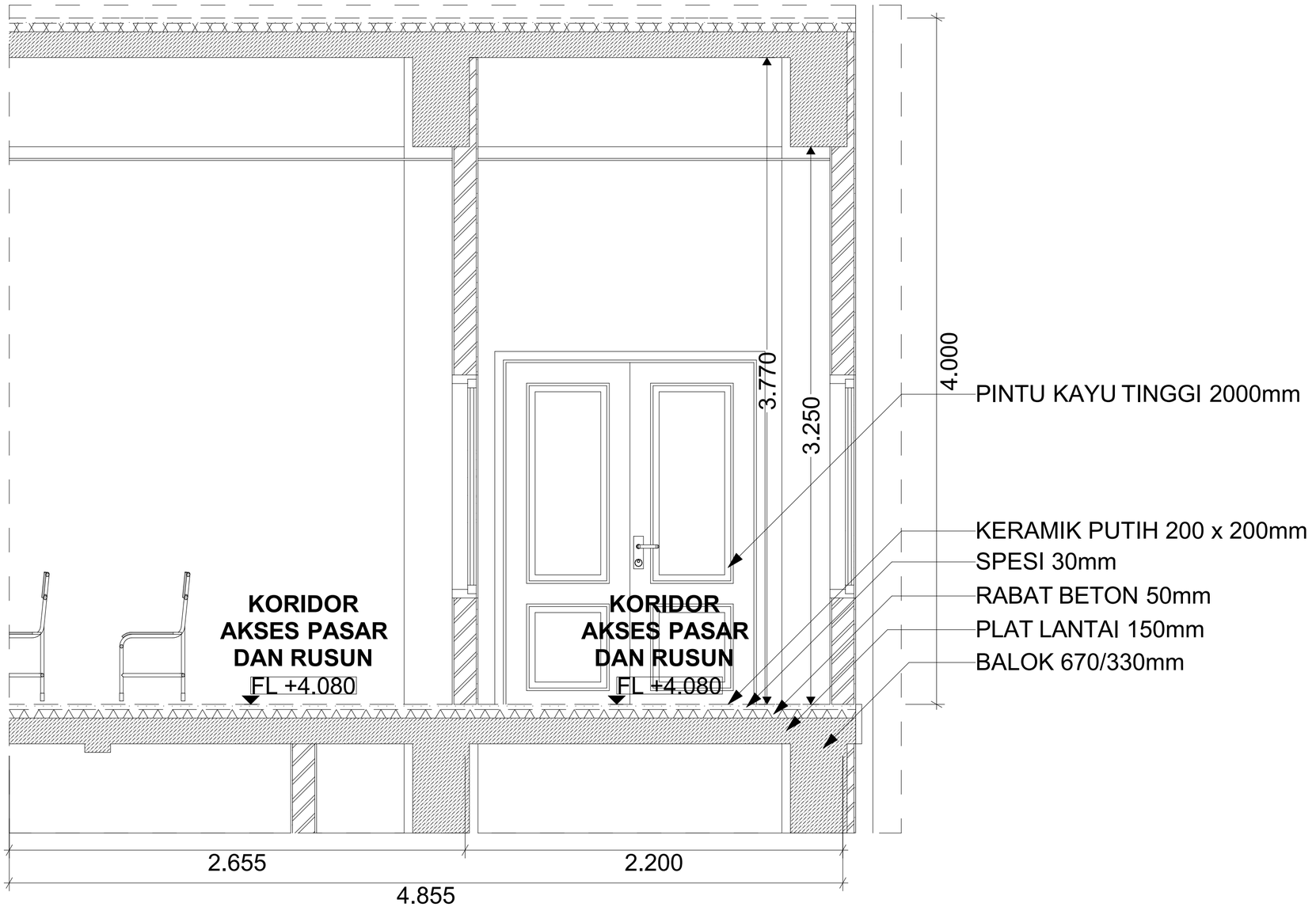
U

1:50

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



POTONGAN 1-1
1:50

FACULTY OF CIVIL ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

DETAIL ARSITEKTURAL

U

SKALA

1:50

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF EKSTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

49

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF EKSTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF EKSTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF EKSTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF EKSTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

53

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

54

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

58

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

59

ARCHICAD EDUCATION VERSION



FACULTY OF CIVIL
ENGENEERING AND PLANNING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PROYEK AKHIR SARJANA

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Suparwoko, MURP., Ph.D.

DOSEN PENGUJI

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI

JUDUL PROYEK

MIXED-USE BUILIDING:
RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK

LOKASI

Kec. Gondomanan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

LUAS LAHAN

2412m2

NAMA MAHASISWA

Rendy Rian Sandhika

NOMOR MAHASISWA

16512019

JUDUL GAMBAR

PERSPEKTIF INTERIOR

SKALA

KETERANGAN

HALAMAN GAMBAR

Perencanaan Ruang Pasar Patuk berdasarkan Kegiatan

di Kecamatan Gondomanan, Yogyakarta, DIY

NO	Kegiatan	Pengguna	Ruang	Waktu kegiatan											
				00-01	02-03	04-05	06-07	08-09	10-11	12-13	14-15	16-17	18-19	20-21	22-23
1	Transaksi barang dagang, tawar menawar	Konsumen, pedagang	Ruang Dagang												
2	Sidang tera/pengukuran ulang	konsumen, pedagang	Pos Ukur Ulang												
3	memarkirkan kendaraan	konsumen, pedagang,	Area Parkir												
4	melayani masyarakat	Kelurahan Pasar	Kantor Pengelola												
5	Tempat Pembuangan kotoran	konsumen, pedagang,	Toilet												
6	mencuci tangan	konsumen, pedagang,	tempat cuci tangan												
7	menyusui anak bagi ibu	konsumen, pedagang,	ruang menyusui												
8	beribadah	konsumen, pedagang,	Mushola												
9	Mengecek Kesehatan	konsumen, pedagang	Pos Kesehatan												
10	Laporan dan Pengawasan kegiatan	pengelola	Pos Keamanan												
11	Merokok	konsumen, pedagang	Area Merokok												
12	Pembuangan Sampah Dagang	pedagang	TPS Pasar												

13	Ruang tunggu dan bermain anak	Konsumen, pedagang	Ruang bermain anak dan ruang tunggu												

Ket: Perkiraan utama alternatif

Perencanaan Ruang Rumah susun berdasarkan Kegiatan

di Kecamatan Gondomanan, Yogyakarta, DIY

NO	Kegiatan	Pengguna	Ruang	Waktu kegiatan											
				00-01	02-03	04-05	06-07	08-09	10-11	12-13	14-15	16-17	18-19	20-21	22-23
1	Berisitirahat, aktivitas hunian lainnya	penghuni	Ruang Hunian												
2	Belajar, membaca dan kreativitas	penghuni	Ruang Belajar dan bermain												
3	Beribadah	penghuni	Mushola												
4	Pertemuan warga	penghuni	Gedung Serba guna												
5	Administrasi rusun, pelayanan rusun	Pengelola	Kantor Kepala Pengelola rusun												
6	santai, menikmati	penghuni, pengunjung	Ruang Terbuka												
7	bermain anak	penghuni	Tempat Bermain												
8	memarkirkan kendaraan	penghuni, pengunjung	Area Parkir												
9	pintu utama masuk rusun	penghuni, pengunjung	Lobby												
10	tempat menunggu bagi tamu dan penghuni	penghuni, pengunjung	Ruang Tunggu												
11	tempat pembuangan kotoran	penghuni, pengunjung	Toilet Umum												
12	pengamanan rusun	Pengelola	Ruang Keamanan												

Ket: Perkiraan utama alternatif

Kebutuhan Ruang Pasar

NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	EMI PUBL	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Hall	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
2	Kios	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
3	Los	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
4	Pelapak	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
5	Gudang			✓	✓		✓	✓	Terbatas
6	Ruang Tamu		✓		✓	✓	✓	✓	Tidak Terbatas
7	Ruang Staff			✓		✓	✓	✓	Terbatas
8	Ruang Lurah			✓		✓	✓	✓	Terbatas
9	Ruang Arsip			✓		✓	✓	✓	Terbatas
10	Area Parkir	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
11	R. Kebersihan		✓		✓		✓		Terbatas
12	Pos Jaga		✓		✓		✓	✓	Tidak Terbatas
13	Pos Kesehatan	✓			✓	✓	✓		Tidak Terbatas
14	Pos Ukur Ulang	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
15	Area Cuci Tangan	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
16	Ruang Menyusui		✓		✓		✓	✓	Terbatas
17	Area Merokok	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
18	Mushola		✓		✓	✓	✓		Tidak Terbatas
19	TPS Pasar	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
20	Lavatory	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang ATM	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang Tunggu	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
21	Ruang Bermain	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas

Kebutuhan Ruang Rumah Susun

NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	SEMI PUBLIK	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Hall	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
2	Lobby	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
3	Ruang Tunggu	✓			✓		✓	✓	Tidak Terbatas
4	tipe 18m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
5	tipe 28m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
6	tipe 36m^2			✓	✓	✓	✓	✓	Terbatas
7	Ruang Belajar		✓		✓	✓	✓	✓	Tidak Terbatas
8	Mushola		✓			✓	✓	✓	Tidak Terbatas
9	Serba guna		✓		✓		✓	✓	Terbatas
10	Kantor			✓		✓	✓	✓	Terbatas
11	Ruang bermain		✓		✓		✓	✓	Terbatas
12	Lavatory		✓		✓		✓	✓	Terbatas
13	Ruang Keamanan			✓	✓		✓	✓	Terbatas
14	Lift Lobby		✓		✓		✓		Terbatas
15	Koridor		✓		✓		✓		Terbatas
16	Tangga Umum		✓		✓		✓		Terbatas
17	Tangga Darurat	✓			✓		✓		Terbatas
18	Taman	✓			✓		✓		Tidak Terbatas
19	Halaman Parkir	✓			✓		✓		Tidak Terbatas

Kebutuhan Ruang Servis Bangunan

NO	RUANG	KELOMPOK RUANG			PENGHAWAAN		PENCAHAYAAN		AKSES
		PUBLIK	SEMI PUBLIK	PRIVATE	ALAMI	BUATAN	ALAMI	BUATAN	
1	Genzet			✓		✓		✓	Terbatas
2	Panel Induk			✓		✓		✓	Terbatas
3	Transformator			✓		✓		✓	Terbatas
4	Air Bersih			✓		✓		✓	Terbatas
5	Hydrant			✓		✓		✓	Terbatas
6	Sprinkler			✓		✓		✓	Terbatas
7	Roof Tank			✓		✓		✓	Terbatas
8	Ruang Mesin Lift			✓		✓		✓	Terbatas
9	Parkir Basemen	✓		✓		✓		✓	Tidak Terbatas

BESARAN RUANG PASAR PATUK

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	1	6,5	1,3	7,8	7,8	**0%**
									TOTAL	**8**	**8**	
PENJUALAN	Kios	1	m^2/orang	Data Arsitek	10	orang	24	10	2	12	288	**10%**
	Los	1	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	166	5	1	6	996	
	Pelapak	1	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	80	3	0,6	3,6	288	
	Gudang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	35	7	42	42	
									TOTAL	**64**	**1.614**	
KELURAHAN PASAR	Ruang Tamu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	5	1	6	6	**0%**
	Ruang Staff	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Ruang Lurah	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Ruang Arsip	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	1	2,4	0,48	2,88	2,88	
									TOTAL	**11**	**11**	
SERVIS DAN PELAYANAN	Area Parkir	3	m^2/motor	Data Arsitek	30	motor	1	90	18	108	108	**2%**
	Area Parkir	15	m^2/mobil	Data Arsitek	5	mobil	1	75	15	90	90	
	R. Kebersihan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Jaga	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Pos Kesehatan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Pos Ukur Ulang	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Cuci Tangan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	3	orang	6	1,95	0,39	2,34	14,04	
	Ruang Menyusui	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
	Area Merokok	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	2,6	0,52	3,12	3,12	
	Mushola	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	3,25	0,65	3,9	3,9	
	TPS Pasar	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	1	35	7	42	42	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	4	2,6	0,52	3,12	12,48	
									TOTAL	**259,5**	**280,56**	
PENUNJANG	Ruang ATM	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	1,3	0,26	1,56	3,12	**2%**
	Ruang tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	8	1,6	9,6	19,2	

	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	2	4	0,8	4,8	9,6	2%
									TOTAL	**16**	**32**	
									TOTAL LUAS PASAR		**1.946**	**12%**

BESARAN RUANG RUMAH SUSUN

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
ENTRANCE	Hall	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	**1%**
	Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
	Ruang Tunggu	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	50	10	60	60	
									TOTAL	**180**	**180**	
UNIT HUNIAN	tipe 18m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	30	14,4	3,6	18	540	**50%**
	tipe 28m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	80	23,8	4,2	28	2240	
	tipe 36m^2	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	4	orang	136	28,8	7,2	36	4896	
									TOTAL	**82**	**7.676**	
FASILITAS	Ruang Belajar dan	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	25	5	30	30	**1%**
	Mushola	1,37	m^2/orang	Data Arsitek	20	orang	1	30	6	36	36	
	Serba guna	0,86	m^2/orang	Data Arsitek	50	orang	1	50	10	60	60	
	Kantor	0,87	m^2/orang	Data Arsitek	5	orang	1	4,35	0,87	5,22	5,22	
	Ruang bermain	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	15	orang	1	15	3	18	18	
	Lavatory	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	6	orang	1	8	1,6	9,6	9,6	
	Ruang Keamanan	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	1	1,3	0,26	1,56	1,56	
									TOTAL	**160**	**160**	
SIRKULASI	Lift Lobby	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	2	25	5	30	60	**15%**
	Lift Service	0,8	m^2/orang	Data Arsitek	13	orang	1	30	6	36	36	
	Koridor	3	m^2/orang	Data Arsitek	40	orang	6	280	56	336	2016	
	Tangga Umum	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	9	25	5	30	270	
	Tangga Darurat	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	2	orang	6	1,3	0,26	1,56	9,36	
									TOTAL	**434**	**2.391**	
RUANG TERBUKA	Taman	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	30	orang	1	300	60	360	360	**2%**
									TOTAL	**360**	**360**	
PARKIR	Halaman Parkir	2	m^2/motor	Data Arsitek	10	motor	5	20	4	24	120	**2%**
		15	m^2/mobil	Data Arsitek	3	mobil	3	45	9	54	162	

TOTAL	78	282	
TOTAL LUAS RUMAH SUSUN		11.050	72%

BESARAN RUANG SERVICE

KEGIATAN	NAMA RUANG	STANDAR		SUMBER	KAPASITAS/RUANG		JUMLAH RUANG	TOTAL LUAS RUANG (Bersih)	SIRKULASI (20% x Luasan ruang)	TOTAL LUASAN RUANG + sirkulasi (m^2)	TOTAL LUASAN RUANG (Sirkulasi) + Jumlah	persentase
MEE	Genzet	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	0%
	Panel Induk	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Transformator	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Air Bersih	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Hydrant	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
	Sprinkler	0,65	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	0,65	0,13	0,78	0,78	
TOTAL										5	5	
ROOF	Roof Tank	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	1	180	3,6	183,6	183,6	11%
	Ruang Mesin Lift	1	m^2/orang	Data Arsitek	1	orang	103	10	4,2	14,2	1462,6	
TOTAL										198	1.646	
PARKIR BASEMEN	Motor	2	m^2/motor	Data Arsitek	50	motor	1	100	20	120	120	3%
	Mobil	15	m^2/mobil	Data Arsitek	20	mobil	1	300	60	360	360	
TOTAL										480	480	
TOTAL LUAS SERVICE										682	2.131	14%
TOTAL LUAS BANGUNAN KESELURUHAN											15.126	99%
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN											15.437	100%

Rekapitulasi Kebutuhan Besaran Ruang Mixed-use Rumah susun dan Pasar Patuk

NO	Fungsi Bangunan	Kelompok Ruang	Luas ($m^{2)}$		Persentase
1	Pasar Patuk	ENTRANCE	8	m^2	**13%**
		PENJUALAN	1.614	m^2	
		KELURAHAN PASAR	11	m^2	
		SERVIS DAN PELAYANAN	281	m^2	
		PENUNJANG	32	m^2	
		Total	**1.946**	**m^2**	
2	Rumah Susun	ENTRANCE	180	m^2	**72%**
		UNIT HUNIAN	7.676	m^2	
		FASILITAS	160	m^2	
		SIRKULASI	2.391	m^2	
		RUANG TERBUKA	360	m^2	
		PARKIR	282	m^2	
		Total	**11.050**	**m^2**	
3	Service	MEE	5		**14%**
		ROOF	1.646		
		PARKIR BASEMEN	480		
		Total	**2.131**	**m^2**	
Luas Total			**15.126**	**m^2**	**98%**
Luas Total KLB			**15.437**	**m^2**	**100%**

NO	REGULASI	STANDAR	JUMLAH	unit
1	KDB	70%	1.688	m2
2	KLB	6.5	15.436,80	m2
3	KDH	20%	482,4	m2
4	TINGGI BANGUNAN	32m	8	lantai

NO	LANTAI	LUAS	Persentase		Fungsi
1	BASEMENT	1.584,00	17%	17%	Pasar
2	LANTAI DASAR	1.611,00	18%	31%	
3	LANTAI 2	1.211,00	13%		Pasar dan Rumah susun
4	LANTAI 3	991,00	11%	51%	Rumah susun
5	LANTAI 4	920,00	10%		
6	LANTAI 5	920,00	10%		
7	LANTAI 6	920,00	10%		
8	LANTAI ATAP	920,00	10%		
TOTAL LUAS BANGUNAN		**9.077,00**	**100%**	**100%**	

ESTIMASI AWAL BIAYA PEMBANGUNAN (PRELIMINARY COST ESTIMATE)

RUMAH SUSUN DAN PASAR PATUK 6 LANTAI+BASEMENT LOKASI GONDOMANAN, YOGYAKARTA

LUAS TANAH	:	2412 M2	KDB = 70%	NUMBER OF BED:	**105 BED**
LUAS BANGUNAN	:	8413 M2	KLB = 15436 m2	CAR PARKING	**18 LOT**

No		KOMPONEN			vol	sat	KUALITAS RENDAH (LOW AVERAGE)		KUALITAS MENENGAH (MED.AVERAGE)		KUALITAS BAIK (HIGH AVERAGE)	
							standar	jumlah harga	standar	jumlah harga	standar	jumlah harga
I	BANGUNAN (BUILDING COST)											
	A.	Pekerjaan Standar	a.	Bangunan lantai 1	1611	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 8.812.637.190,00	Rp 5.625.900,00	Rp 9.063.324.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 9.448.998.300,00
			b.	Bangunan Lantai 2	1211	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 6.624.521.190,00	Rp 5.625.900,00	Rp 6.812.964.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 7.102.878.300,00
			c.	Bangunan Lantai 3	991	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.421.057.390,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.575.266.900,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.812.512.300,00
			d.	Bangunan Lantai 4	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			e.	Bangunan Lantai 5	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			f.	Bangunan Lantai 6	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			g.	Bangunan Lantai 7	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
			h.	Bangunan atap	920	m2	Rp 5.470.290,00	Rp 5.032.666.800,00	Rp 5.625.900,00	Rp 5.175.828.000,00	Rp 5.865.300,00	Rp 5.396.076.000,00
				Luas Bangunan (1-8)	**8413**	**m2**	**Jumlah A**	**Rp 46.021.549.770,00**		**Rp 47.330.696.700,00**		**Rp 49.344.768.900,00**
		Pekerjaan Non Standar	a	Semi Basement (N.Std)	1584	m2	Rp 6.564.348,00	Rp 10.397.927.232,00	Rp 6.751.080,00	Rp 10.693.710.720,00	Rp 7.038.360,00	Rp 11.148.762.240,00
			b.	IPAL	1	unit	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00	Rp 300.000.000,00
			c.	Elevator penumpang	2	unit	Rp 900.000.000,00	Rp 1.800.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 2.000.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00	Rp 2.200.000.000,00
			e	Pneumatic Tube	1	ttk	Rp 200.000.000,00	Rp 200.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00	Rp 250.000.000,00
			f	Elevator Service	1	unit	Rp 550.000.000,00	Rp 550.000.000,00	Rp 600.000.000,00	Rp 600.000.000,00	Rp 650.000.000,00	Rp 650.000.000,00
			h	Penyalur Petir	4	unit	Rp 37.000.000,00	Rp 148.000.000,00	Rp 40.000.000,00	Rp 160.000.000,00	Rp 47.000.000,00	Rp 188.000.000,00
	B		i	telepon/PABX 8/100	1	unit		Rp -		Rp 101.000.000,00		Rp 101.000.000,00
			k	Generator Zet 400 KVA	1	unit	Rp 950.000.000,00	Rp 950.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 1.000.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00	Rp 1.100.000.000,00
			l	Fire protection	1	lot	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00	Rp 1.300.000.000,00
			m	MATV	1	set	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00
			n	LAN/WIFI	1	set	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00	Rp 75.000.000,00
			o	rumah pompa + GWT	1	unit	Rp 120.000.000,00	Rp 120.000.000,00	Rp 110.000.000,00	Rp 110.000.000,00	Rp 120.000.000,00	Rp 120.000.000,00
			p	Deep well	1	unit	Rp 140.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00	Rp 150.000.000,00
			r	Instalasi Utama Elektrikal	1	lot	Rp 450.000.000,00	Rp 450.000.000,00	Rp 500.000.000,00	Rp 500.000.000,00	Rp 760.000.000,00	Rp 760.000.000,00
			s	Pekerjaan Ramp	27,2	m3	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21	Rp 1.281.637,32	Rp 34.860.535,21
							Jumlah B	**Rp 5.958.000.000,00**		**Rp 6.621.000.000,00**		**Rp 7.269.000.000,00**
							Jumlah I (A+B)	**Rp 51.979.549.770,00**		**Rp 53.951.696.700,00**		**Rp 56.613.768.900,00**
II	PEMATANGAN TAPAK (SITE DEVELOPMENT)											
			a	Perataan tanah	2412	m2	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00	Rp 20.000,00	Rp 48.240.000,00
			b	Bongkar bangunan lama	2083	m2	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00	Rp 200.000,00	Rp 416.600.000,00
			c	Pagar	0	m1	Rp 300.000,00	Rp -	Rp 400.000,00	Rp -	Rp 500.000,00	Rp -
							Jumlah II	**Rp 464.840.000,00**		**Rp 464.840.000,00**		**Rp 464.840.000,00**
III	LANDSCAPE											
			a	Pos Security	3,52	m2	Rp 2.500.000,00	Rp 8.800.000,00	Rp 2.500.000,00	Rp 8.800.000,00	Rp 3.000.000,00	Rp 10.560.000,00
			b	Papan nama + signage	1	ls	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00	Rp 50.000.000,00
			c	Pavement	429,2	m2	Rp 140.000,00	Rp 60.088.000,00	Rp 150.000,00	Rp 64.380.000,00	Rp 170.000,00	Rp 72.964.000,00
			d	lampu jalan	10	unit	Rp 2.500.000,00	Rp 25.000.000,00	Rp 2.500.000,00	Rp 25.000.000,00	Rp 3.000.000,00	Rp 30.000.000,00
			e	Taman	194	m2	Rp 250.000,00	Rp 48.500.000,00	Rp 300.000,00	Rp 58.200.000,00	Rp 300.000,00	Rp 58.200.000,00
			f	Gate control	4	m2	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 35.000.000,00	Rp 140.000.000,00
			g	Drainase	98	m	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00	Rp 300.000,00	Rp 29.400.000,00
			h	Resapan	4	unit	Rp 1.200.000,00	Rp 4.800.000,00	Rp 1.200.000,00	Rp 4.800.000,00	Rp 1.750.000,00	Rp 7.000.000,00
			i	Vegetasi	13	ls	Rp 500.000,00	Rp 6.500.000,00	Rp 750.000,00	Rp 9.750.000,00	Rp 1.000.000,00	Rp 13.000.000,00
							Jumlah III	**Rp 373.088.000,00**		**Rp 390.330.000,00**		**Rp 411.124.000,00**

							Total Biaya Konstruksi Fisik (I+II+III)	Rp	52.817.477.770,00		Rp	54.806.866.700,00		Rp 57.489.732.900,00
IV		JASA PROFESIONAL (PROFESSIONAL FEE)												
			a	Konsultan Perencana				Rp	1.959.528.425,27		Rp	700.000.000,00		Rp 700.000.000,00
			a	Konsultan Pengawasan Konstruksi				Rp	850.000.000,00		Rp	700.000.000,00		Rp 700.000.000,00
V		PERIJINAN DLL												
			a	Perijinan (IMB, dll)				Rp	986.061.465,75		Rp	986.061.465,75		Rp 986.061.465,75
				Sesuai Perda setempat										
							TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	Rp	56.613.067.661,02		Rp	57.192.928.165,75		Rp 59.875.794.365,75

COST PER SQ METER	a.	Pek. Standar						
	b.	Pek. Standar + Non Standar	Rp	6.729.236,62		Rp	6.798.160,96		Rp	7.117.056,27

NO	ITEM PEKERJAAN	SAT	KOEF	HARGA SATUAN (Rp.) (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
			BAHAN		
A	Sement Portland @ 40 kg	Kg	326,000	1.650,00	537.900,00
	Pasir Beton	Kg	760,000	142,86	108.573,60
	Kerikil Beton	Kg	1.029,000	155,56	160.071,24
	Air	Liter	215,000	250,00	53.750,00
				Jumlah	860.294,84
			TENAGA		
B	Pekerja	Org/hari	1,650	90.000,00	148500
	Tukang Batu	Org/hari	0,275	120.000,00	33000
		Org/hari	0,028	210.000,00	5880
		Org/hari	0,083	150.000,00	12450
				Jumlah	199830
			PERALATAN		
C	Molen 0.35 m3	Sewa/hari	0,250	420.000,00	105000
				Jumlah	105000
D				JUMLAH (A + B + C)	1.165.124,84
E				OVERHEAD & PROFIT (10% x D)	116.512,48
F				HARGA SATUAN PEKERJAAN (D + E)	**1.281.637,32**

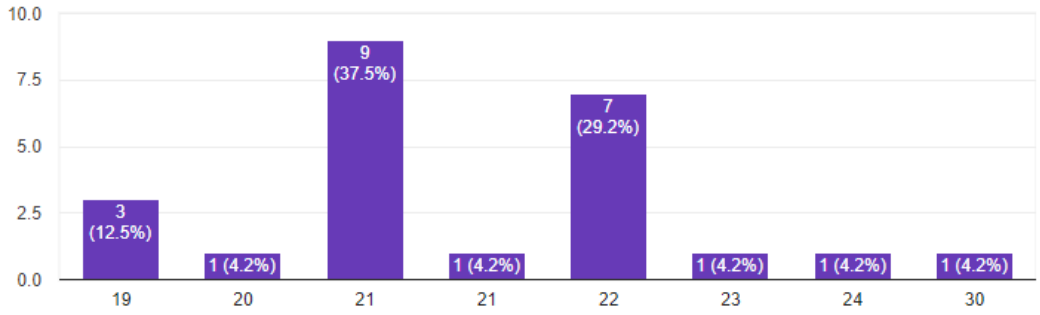
REKAPITULASI HASIL DARI

RESPON MASYARAKAT TERHADAP RUMAH SUSUN YANG TERINTEGRASI DENGAN PASAR PATUK

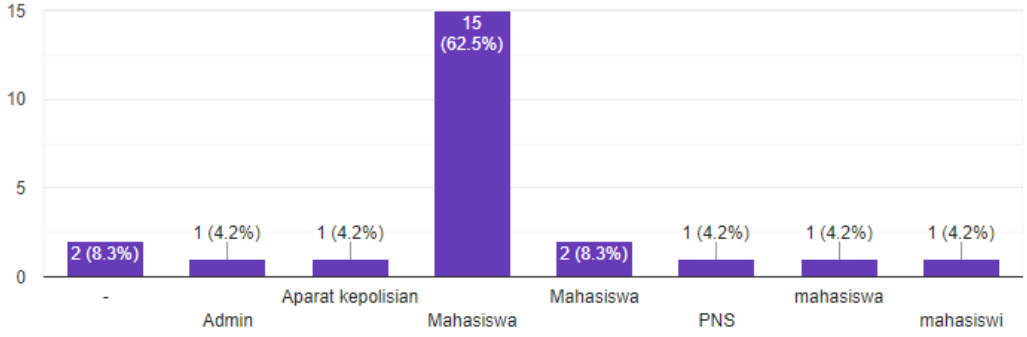
1. Masyarakat Umum

Metode Pengambilan : Online (Google Form)
Jumlah Responden : 26 orang

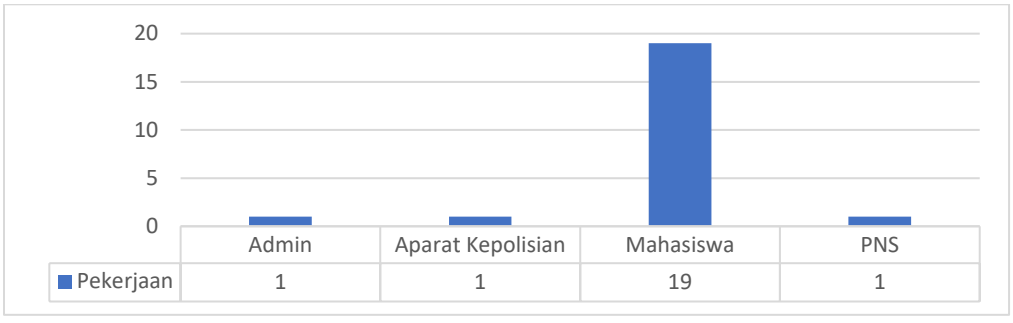
a. Umur



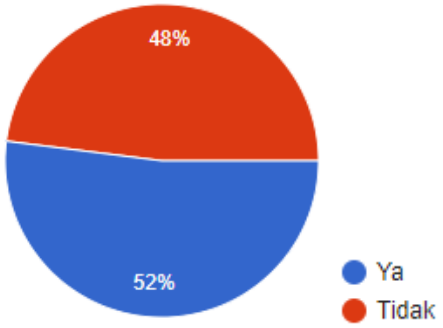
b. Pekerjaan



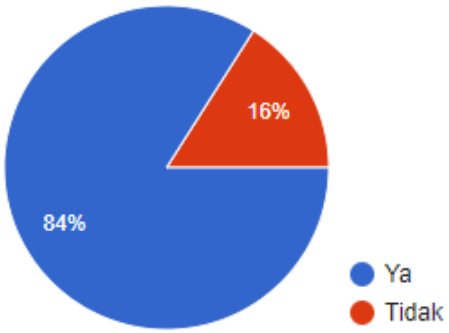
c. Domisili saat ini



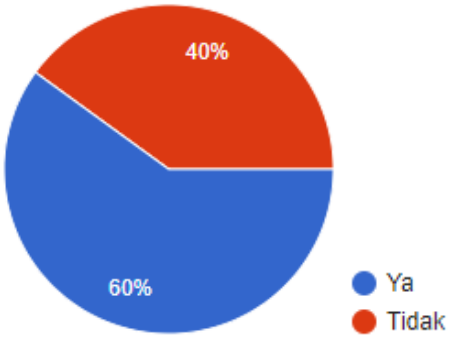
d. Apakah Bapak/Ibu mengetahui Pasar Patuk di Yogyakarta?



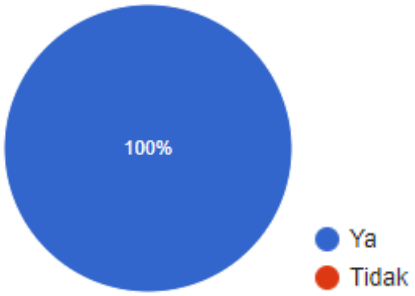
e. Apakah Minat Masyarakat terhadap Pasar Tradisional masih tinggi saat ini?



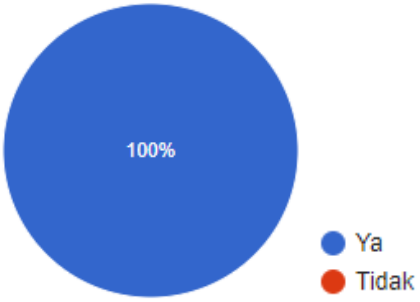
f. Apakah hadirnya Super Market atau Pasar Modern menjadi salah satu masalah pertumbuhan Pasar?



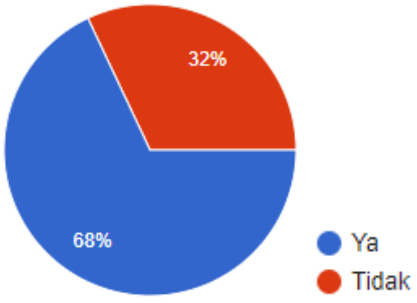
g. Apakah Bapak/Ibu setuju, dengan pendapat bahwa untuk memiliki tanah/lahan saat ini sulit, ditambah lagi dengan harga tanah yang sangat mahal di Yogyakarta?



h. Apakah Bapak/Ibu setuju, jika ada harapan pengembangan Rumah susun untuk masyarakat, dalam menghadapi sempitnya tanah/lahan saat ini dan harga tanah yang cukup tinggi?

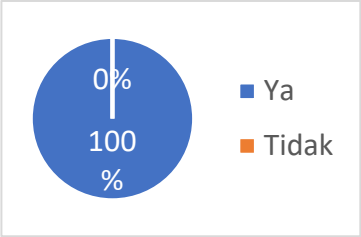


i. Apakah Bapak/Ibu setuju, bila Rumah susun tersebut berada di pasar? Tujuannya selain menghadirkan Rumah susun, juga untuk meningkatkan pendapatan masyarakat di pasar patuk.

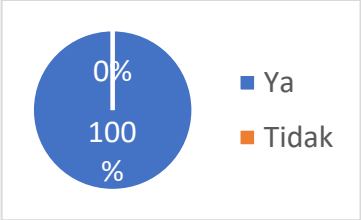


2. **Penjual dan Pembeli sekitar Pasar Patuk**
   Metode Pengambilan : Kuesioner langsung
   Jumlah Responden : 8 orang

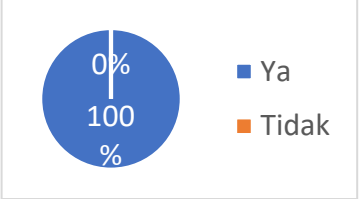
a. Apakah Minat Masyarakat terhadap Pasar Tradisional masih tinggi saat ini?



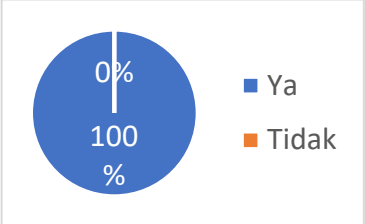
b. Apakah hadirnya Super Market atau Pasar Modern menjadi salah satu masalah pertumbuhan Pasar?



c. Apakah Bapak/Ibu setuju, dengan pendapat bahwa untuk memiliki tanah/lahan saat ini sulit, ditambah lagi dengan harga tanah yang sangat mahal di Yogyakarta?



d. Apakah Bapak/Ibu setuju, jika ada harapan pengembangan Rumah susun untuk masyarakat, dalam menghadapi sempitnya tanah/lahan saat ini dan harga tanah yang cukup tinggi?



TRANSKIP WAWANCARA

Informan 1

Tanggal Wawancara : Selasa, 03 Maret 2020
Tempat/waktu : Pasar Patuk, Yogyakarta

Identitas Informan 1

1. Nama : Ibu Suhar
2. Umur : -
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pendidikan Formal : SMA
5. Pendidikan Non Formal : -
6. Pekerjaan : Pedagang

Hasil Wawancara

1. Menurut ibu, apakah pasar ini cukup ramai?
   Jawab: Cukup ramai, ya dari jam 7 sampai saat ini jam 10 pagi, dan kalua hari biasa seperti ini. Tapi kalau hari sabtu dan minggu juga lumayan rame, tapi ya ramai nya itu jam-jam tertentu ya jam 7 sampai 8 lah

2. Apakah ibu setuju, dengan tanggapan harga tanah di Yogyakarta cukup tinggi?
   Jawab: Iya mas, disini harga nya tinggi-tinggi

3. Menurut ibu, apakah ibu tertarik dan setuju bila ada rumah susun di atas pasar?
   Jawab: Tergantung sih mas, kan pengunjung pasar itu daya beli nya beda-beda, jadi tergantung dari peruntukkannya rumah susun seperti apa. Tapi kalau dilihat, ya setuju nanti kan pasar bisa jadi ramai nda kalah sama pasar modern

4. Menurut ibu, apakah pasar jika dikembangkan di atasnya ada rumah susun akan meningkatkan minat pasar?
   Jawab: Iya bisa mas, kan nanti jadi ramai pengunjungnya.

Informan 2

Tanggal Wawancara : Selasa, 03 Maret 2020
Tempat/waktu : Pasar Patuk, Yogyakarta

Identitas Informan 1

7. Nama : Bapak Sugeng
8. Umur : -
9. Jenis Kelamin : Laki-laki
10. Pendidikan Formal : SMA
11. Pendidikan Non Formal : -
12. Pekerjaan : Ketua Pasar; Pedagang

Hasil Wawancara

1. Menurut bapak, apakah pasar ini cukup ramai?
   Jawab: Ya ramai lah kalau pagi, kalau sudah jam-jam segini (09:50 WIB) sepi mas. Jadi, ramainya di hari-hari tertentu.

2. Apakah bapak setuju, dengan tanggapan harga tanah di Yogyakarta cukup tinggi?
   Jawab: Oh ya harga tanah mahal disini mas, apalagi di kota seperti ini. Ya kalau kayak orang-orang bawah ya sulit kalau mau punya tanah.

3. Menurut bapak, apakah bapak tertarik dan setuju bila ada rumah susun di atas pasar?
   Jawab: Setuju mas, asalkan itu bermanfaat, dan saya juga belum pernah tau ada pasar di atasnya ada rumah. Dan banyak juga yang hidupnya pindah-pindah tidak punya rumah, sedangkan butuh rumah yang terjangkau, jadi menurut saya penting mas. Kalau rumah susun itu di atas pasar ya setuju mas, karena nanti pasarnya akan lebih ramai nda kalah sama supermarket, karena kan sekarang pasar kalah sama pasar modern. Ini aja los2nya sudah nda seramai yang dulu lagi, dulu itu bisa lah dibilang ada 250 pedagang, kalau sekarang ya nda lagi mas, saya aja disini ngambil tiga los.

4. Menurut bapak, apakah pasar jika dikembangkan di atasnya ada rumah susun akan meningkatkan minat pasar?
   Jawab: Oh iya mas, nanti kan nda kalah kayak pasar modern. Jadi bisa ramai juga pengunjungnya, dan bisa ramai karena di atas pasar ada yang menghuni. Kan belanja nya nda jauh-jauh.

TRANSKIP WAWANCARA

Informan 1

Tanggal Wawancara : Minggu, 19 April 2020
Tempat/waktu : Wawancara via Telepon WhatsApp

Identitas Informan 1

1. Nama : Kabul Priyana (Lurah Pasar Patuk)
2. Umur : 55
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan : PNS

Hasil Wawancara

1. Tipe hunian mana yang paling bapak minati antara tipe 18m2, 21m2, dan 36m2, dan apakah bapak ada saran lainnya?
   Jawab: Dari ketiga tipe tersebut menurut saya sudah cukup baik, dapat mengakomodir semua masyarakat, dari yang untuk sendiri sampai keluarga. Jika dari pendapat saya, saya lebih berminat yang tipe 36, karena dilihat dari segi kebutuhan dan keluarga lebih terpenuhi. Sedangkan untuk yang tipe 18 dan 21, kalau dari segi kebutuhan untuk masyarakat yang berkebutuhan sedang.

2. Fasilitas apa yang paling bapak minati dari fasilitas ruang belajar untuk anak-anak dan dewasa, fasilitas olahraga, ruang kumpul warga atau bapak ada usul lainnya?
   Jawab: Jika dari pendapat saya, ruang tersebut juga baik, tapi kalau dari saran saya kalau bisa ada poli klinik, nantinya poli kliniknya selain untuk rumah susun kan juga bisa untuk pedagang di pasar.

3. Fasilitas apa yang paling bapak harapkan untuk dihadirkan di pasar?
   Jawab: Seperti tadi mas, ada poli klink atau ruang kumpul itu selain bisa digunakan untuk penghuni rumah susun, tapi juga bisa digunakan oleh pedagang di pasar. Harapannya sifat gotong royong atau kebersamaan itu ada.

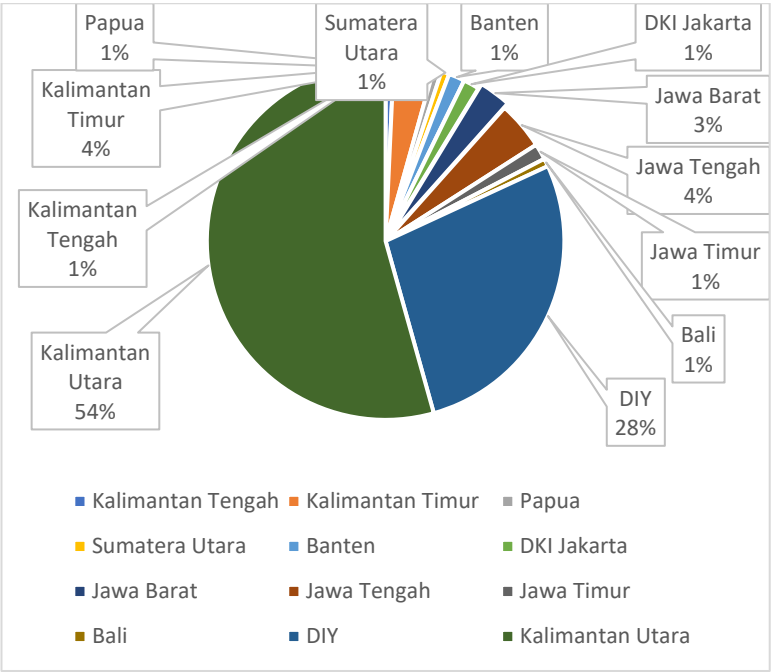
4. Menurut bapak, apa yang perlu ditingkatkan dari pengembangan Pasar Tradisional misalnya seperti kebersihan atau keamanan?
   Jawab: Jika dari pendapat saya, semua itu akan terwujud jika ada ketegasan. Sehingga, semua pengelolaan berjalan dengan baik, tapi kan saat ini kita lebih ke manusiawi lagi, pakai perasaan.

REKAPITULASI

HASIL DARI KUESIONER ASPIRASI MASYARAKAT TERHADAP PENGEMBANGAN DESAIN RUMAH SUSUN YANG DI INTEGRASIKAN DENGAN PASAR TRADISIONAL PATUK

A. Data Diri Responden (Jumlah Responden: 121 orang)

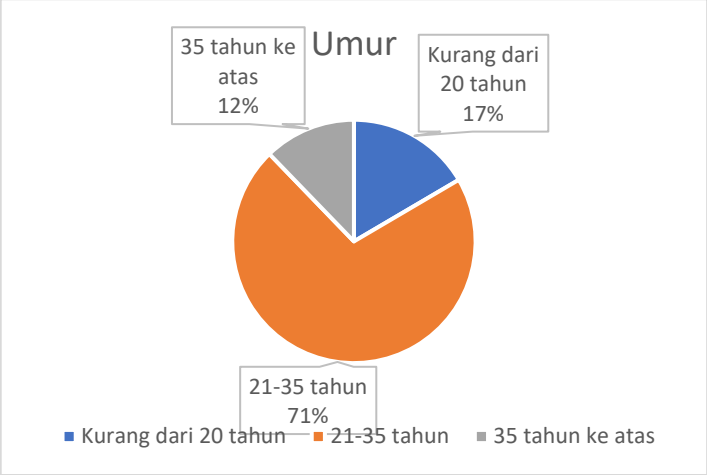
1. Domisili saat ini



Dari Diagram di atas, diperoleh domisili responden sebagai berikut:

1) Kalimantan Tengah :1 orang
2) Kalimantan Timur : 5 orang
3) Papua : 1 orang
4) Sumatera Utara : 1 orang
5) Banten : 2 orang
6) DKI Jakarta : 2 orang
7) Jawa Barat : 4 orang
8) Jawa Tengah : 6 orang
9) Jawa Timur : 2 orang
10) DIY : 38 orang
11) Bali : 1 orang
12) Kalimantan Utara : 75 orang

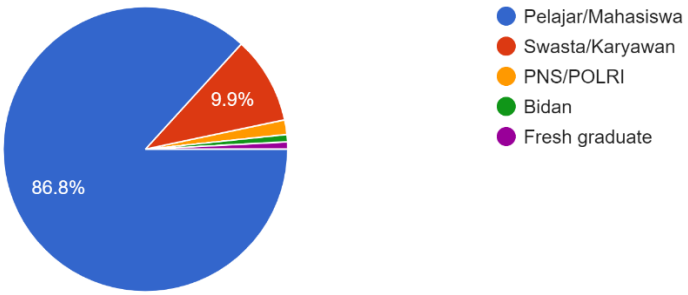
2. Umur



Dari diagram di atas, diperoleh jumlah umur responden sebagai berikut:

1) Kurang dari 20 tahun : 23 orang
2) 21-35 tahun : 99 orang
3) 35 tahun ke atas : 17 orang

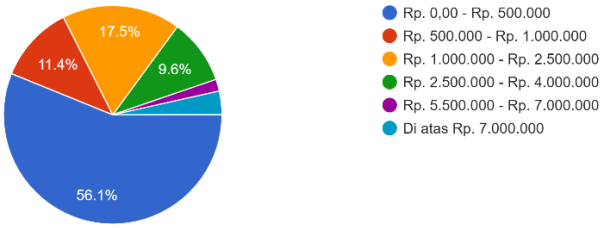
3. Pekerjaan



Dari diagram di atas, diperoleh jumlah pekerjaan responden sebagai berikut:

1) Pelajar/Mahasiswa : 105 orang
2) Swasta/Karyawan : 12 orang
3) PNS/POLRI : 2 orang
4) Bidan : 1 orang
5) Fresh Graduate : 1 orang

4. Penghasilan Perbulan



Dari diagram di atas, diperoleh jumlah penghasilan perbulan responden sebagai berikut:

1) Rp. 0,00 – Rp. 500.000 : 64 orang
2) Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000 : 13 orang
3) Rp. 1.000.000 – Rp. 2.500.000 : 20 orang
4) Rp. 2.500.000 – Rp. 4.000.000 : 11 orang
5) Rp. 5.500.000 – Rp. 7.000.000 : 2 orang
6) Di atas Rp. 7.000.000 : 4 orang

Pertanyaan Kuesioner	
1	Berapakah luas ruang dagang untuk Pelapak yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	2	1 sampai 5

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	3	1 sampai 5
2	2	1 sampai 5
3	2	1 sampai 5
4	2	1 sampai 5
5	2	1 sampai 5
6	3	1 sampai 5
7	2	1 sampai 5
8	Kira-kira 2m	1 sampai 5
9	1,5m	1 sampai 5
10	2m	1 sampai 5
11	3,5	1 sampai 5
12	2	1 sampai 5
13	2	1 sampai 5
14	2	1 sampai 5
15	2m	1 sampai 5
16	1,5m	1 sampai 5
17	2m	1 sampai 5
18	3m	1 sampai 5

Pertanyaan Kuesioner	
1	Berapakah luas ruang dagang untuk Los yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	5	1 sampai 5

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	5	1 sampai 5
2	6	6 sampai 10
3	4	1 sampai 5
4	4	1 sampai 5
5	6	6 sampai 10
6	7	6 sampai 10
7	6	6 sampai 10
8	4m	1 sampai 5
9	6m	6 sampai 10
10	5m	1 sampai 5
11	6	6 sampai 10
12	5	1 sampai 5
13	5	1 sampai 5
14	5	1 sampai 5
15	4m	1 sampai 5
16	5m	1 sampai 5
17	6m	6 sampai 10
18	6m	6 sampai 10

Pertanyaan Kuesioner	
1	Berapakah luas ruang dagang untuk Kios yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	5	1 sampai 5

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	14	11 sampai 15
2	15	11 sampai 15
3	15	11 sampai 15
4	18	11 sampai 15
5	16	11 sampai 15
6	15	11 sampai 15
7	14	11 sampai 15
8	15m	11 sampai 15
9	15-20m	11 sampai 15
10	12m	11 sampai 15
11	12	11 sampai 15
12	12	11 sampai 15
13	12	11 sampai 15
14	14	11 sampai 15
15	20m	16 sampai 20
16	24m	16 sampai 20
17	24m	16 sampai 20
18	30m	16 sampai 20

Rekapitulasi Ruang Modul Pasar

NO	Ruang Dagang	Aspirasi		Jumlah Aspirasi	Kesimpulan
1	Pelapak	1 sampai 5m2	1,5 m2	2 orang	2m2
			2 m2	12 orang	
			3 m2	3 orang	
			3,5	1 orang	
2	Los	1 sampai 5m2	4 m2	4 orang	6m2
			5 m2	6 orang	
		6 sampai 10m2	6 m2	7 orang	
			7 m2	1 orang	
3	Kios	11 sampai 15	12 m2	4 orang	15m2
			14 m2	2 orang	
			15 m2	5 orang	
		16 sampai 20	16 m2	1 orang	
			18 m2	1 orang	
			20 m2	1 orang	
			24 m2	2 orang	
			30 m2	1 orang	

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada Pasar Tradisional terdapat beberapa fasilits yang harus ada dalam memenuhi persyaratan SNI Pasar Rakyat 8152:2015. Ruang tersebut seperti toilet, mushola dll. Menurut anda, ruang atau tempat tambahan seperti apa yang anda inginkan untuk hadir di Pasar Tradisional

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	klinik kesehatan	Fasilitas Utama

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	gudang buat nyimpan barang	Fasilitas Pendukung
2	tempat tunggu atau santai	Fasilitas Pendukung
3	tempat nunggu untuk yang ngantar	Fasilitas Pendukung
4	ruang santai	Fasilitas Pendukung
5	toilet bersih	Fasilitas Utama
6	gudang	Fasilitas Pendukung
7	ruang nunggu	Fasilitas Pendukung
8	Ruang gudang menyimpan dagangan	Fasilitas Pendukung
9	Ruang menyusui	Fasilitas Utama
10	Tempat loading barang	Fasilitas Utama
11	ruang menyusui	Fasilitas Utama
12	tempat santai	Fasilitas Pendukung
13	tempat duduk duduk	Fasilitas Pendukung
14	tempat nunggu	Fasilitas Pendukung
15	ruang penyimpanan barang, tempat sampah umum	Fasilitas Utama
16	area dropoff barang	Fasilitas Utama
17	tempat pembuangan sampah, tempat menaruh barang	Fasilitas Utama
18	ruang taruh barang, ruang penyimpanan barang	Fasilitas Pendukung

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada rumah susun nantinya terdapat unit/kamar hunian yang akan dihuni oleh masyarakat. Menurut anda, dalam satu unit/kamar tersebut, berapa jumlah orang yang anda inginkan dapat menghuni dalam satu kamar?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	4	3-4 orang

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	4 orang	3-4 orang
2	4	3-4 orang
3	4	3-4 orang
4	4	3-4 orang
5	5	5-6 orang
6	4	3-4 orang
7	4	3-4 orang
8	3-4	3-4 orang
9	2-3 orang	2-3 orang
10	4-5org	4-5 orang
11	4	3-4 orang
12	4	3-4 orang
13	4	3-4 orang
14	4	3-4 orang
15	4orang	3-4 orang
16	5orang	4-5 orang
17	2orang	1-2 orang
18	6org	5-6 orang

Kelurahan Pasar dan Pedagang Pasar

NO	Ruang Dagang	Aspirasi	Jumlah Aspirasi	Kesimpulan
1	1-2 orang	1 orang	0 orang	2
		2 orang	2 orang	
2	3-4 orang	3 orang	1 orang	1
		4 orang	orang	
3	5-6 orang	5 orang	1 orang	2
		6 orang	1 orang	
			Total	5

Kelurahan Pasar dan Pedagang Pasar

NO	Penghuni per Unit	Aspirasi	Jumlah Aspirasi	Peminat
1	1-2 orang	1 orang	0 orang	36
		2 orang	36 orang	
2	3-4 orang	3 orang	6 orang	60
		4 orang	54 orang	
3	5-6 orang	5 orang	4 orang	25
		6 orang	21 orang	
			Total	121
			Total Keseluruhan Peminat	126

Rekapitulasi Jumlah Penghuni per unit

NO	Penghuni per unit		Jumlah
1	1-2 orang		38
2	3-4 orang		61
3	5-6 orang		27
Total			126

Pertanyaan Kuesioner	
1	Sehingga, Berapakah besar ukuran tipe hunian untuk Rumah Susun, jika jumlah penghuni dalam satu kamar sesuai dengan yang anda inginkan? Tipe di atas bukan menjadi acuan, tetapi hanya sebagai salah satu contoh, diluar dari tipe tersebut juga boleh. Silahkan tuliskan sesuai dengan apa yang anda inginkan saja.

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	36	36-40

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	36m2	36-40
2	36	36-40
3	40	36-40
4	36	36-40
5	40	36-40
6	36	36-40
7	40	36-40
8	36-48m	36-40
9	21-36m	21-25
10	48-56m	46-50
11	40	36-40
12	36	36-40
13	40	36-40
14	38	36-40
15	36m2	36-40
16	48m2	46-50
17	24m	21-25
18	56m	46-50

Aspirasi Luas Unit

NO	Aspirasi Luas Unit (m2)	Jumlah
1	16-20	19
2	21-25	34
3	26-30	3
4	31-35	3
5	36-40	63
6	41-45	2
7	46-50	9
Total		**133**

Penentuan unit Rumah susun

NO	Aspirasi Luas Unit (m2)	Jumlah Aspirasi	Penentuan Luas Unit (m2)	Jumlah Unit
1	16-20	19	18	19
2	21-25	34	28	40
3	26-30	3		
4	31-35	3		
5	36-40	63	36	74
6	41-45	2		
7	46-50	9		
Total Seluruh Unit		**133**	**3 unit**	**133**

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada rumah susun tersebut, terdapat fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan secara bersama oleh penghuni. Menurut anda, fasilitas apakah yang paling anda inginkan untuk hadir di Rumah susun tersebut?

Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	ruang ngumpul atau pertemuan	Fasilitas utama

Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	ruang periksa kesehatan	Fasilitas pendukung
2	tempat sampah	Fasilitas utama
3	mushola	Fasilitas utama
4	ruang ngumpul	Fasilitas utama
5	ngumpul	Fasilitas pendukung
6	belajar untuk anak	Fasilitas pendukung
7	pertemuan	Fasilitas utama
8	Balai warga, mushola, ruang bermain	Fasilitas utama
9	Mushola	Fasilitas utama
10	Mushola, ruang bermain anak	Fasilitas utama
11	tempat sampah	Fasilitas utama
12	ngumpul	Fasilitas pendukung
13	wifi	Fasilitas pendukung
14	mushola, ruang belajar, ruang pembuangan sampah	Fasilitas utama
15	mushola, kantor pengurus, taman bermain	Fasilitas utama
16	mushola, taman, balai warga	Fasilitas utama
17	balai warga, mushola	Fasilitas utama

Pertanyaan Kuesioner	
1	Jika anda adalah calon penghuni dari Rumah susun tersebut, berapakah besar cicilan yang anda inginkan untuk dapat membeli rumah susun tersebut selama angsuran 20 tahun?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	500-1jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
2	500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
3	sekitar 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
4	sekitar 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
5	sekitar 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
6	500-1jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
7	kalau bisa 500rb ke bawah	Rp.0.00 - Rp.500.000
8	Dua juta pertahun	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
9	1jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
10	1,5jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
11	500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
12	sekitar 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
13	kurang dari 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
14	kurang dari 500rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
15	2jt	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
16	2jt	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
17	2jt	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
18	1jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000

Pertanyaan Kuesioner	
1	Karakter/ciri khas bangunan seperti apa yang anda inginkan untuk hadir memberikan daya tarik nantinya?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
19	khas pasar patuk	Kontemporer

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	jogja	Kontemporer
2	yang menarik	Kontemporer
3	modern	Modern
4	khas nya jogja	Kontemporer
5	khas patuk	Kontemporer
6	khas pasar patuk	Kontemporer
7	khas jogja	Kontemporer
8	Yang khas dari kota jogja, atau khas dari daerah pathuk sendiri	Kontemporer
9	Unik dan menonjol	Modern
10	Menonjol dan unik, dgn warna2 menarik	Modern
11	khas jogja	Kontemporer
12	khas jogja	Kontemporer
13	jogja	Kontemporer
14	khas jogja	Kontemporer
15	unik dengan warna mencolok	Modern
16	minimalis, ringan namnun menggunakan warna2 yang menar	Modern
17	ciri khas sesuai dengan khas kawasan atau lokasi.	Kontemporer
18	minimalis modern	Modern

Pertanyaan Kuesioner	
1	Menurut anda, pada perencanaan Pasar Tradisional dan Rumah susun tersebut. Posisi atau peletakkan pintu seperti apa yang paling nyaman nantinya untuk pengunjung pasar dan penghuni rumah susun?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
19	dibedakan antara rumah susun dan pasar	Posisi dipisah

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	dibedakan saja biar nyaman	Posisi dipisah
2	di bedakan	Posisi dipisah
3	yang nyaman saja	
4	dibuat berbeda	Posisi dipisah
5	berbeda tp bisa masuk dua dua nya	Posisi dipisah
6	pintu berbeda	Posisi dipisah
7	berbeda biar nda rame	Posisi dipisah
8	Dibedakan jalurnya, agar tidak mengganggu kegiatan pasar dan keamanan rusun	Posisi dipisah
9	Beda pintu rusun dan pasar	Posisi dipisah
10	Diletakkan berbeda agar tidak mengganggu sirkulasi	Posisi dipisah
11	dibedakan biar nyaman penghuni sama pengunjung pasar	Posisi dipisah
12	berbeda tapi bisa sama sama saling di masuki	Posisi dipisah
13	dibikin berbeda saja	Posisi dipisah
14	dibedakan pintu nya	Posisi dipisah
15	berbeda pintu agar tidak berantakan jalurnya	Posisi dipisah
16	berbeda jalur antara pasar dan rusun	Posisi dipisah
17	berbeda pintu masuk pasar dan rusun	Posisi dipisah
18	pintu rusun dan pasar berbeda	Posisi dipisah

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat ornamen-ornamen nantinya. Menurut anda, ornamen seperti apa yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	kesan tradisional	Khas Jogja

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	modern	Minimalis
2	modern	Minimalis
3	minimalis	Minimalis
4	minimalis	Minimalis
5	minimalis	Minimalis
6	modern	Minimalis
7	modern	Minimalis
8	Ornamen yg ringan, tidak terasa berat	Minimalis
9	Ornamen minimalis	Minimalis
10	Ornamen lengkung dan lingkaran agar tidak kaku	Minimalis
11	khas jogja	Khas Jogja
12	modern	Minimalis
13	minimalis	Minimalis
14	simple	Minimalis
15	ornamen lingkaran atau lengkung agar menarik	Minimalis
16	kotak ringan agar tidak terasa berat	Minimalis
17	ornamen2 khas jogja dengan warna2 khas jogja p	Khas Jogja
18	tidak perlu ornamen2, namun menggunakan warn	Minimalis

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada Lantai dasar Pasar Tradisional dan Rumah susun nantinya, kesan atau tampilan seperti apa yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
19	suasana tradisional	Khas Jogja

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	bersih dan nyaman biar menarik	Modern
2	menarik	Modern
3	bersih	Modern
4	nyaman	Modern
5	pasar yang bersih	Modern
6	putih bersih nyaman	Modern
7	kesan pasar besar	Khas Jogja
8	Pasar tidak terasa engap dan kumuh	Modern
9	Yg tidak kotor, engap dan bau. Sirkulasi uda	Modern
10	Sirkulasi udara dan cahaya yang baik	Modern
11	nyaman	Modern
12	bersih	Modern
13	pasar yang bersih	Modern
14	Bersih dan tidak bau	Modern
15	tidak panas dan sumpek	Modern
16	sirkulasi udara dan cahaya yang baik, serta	Modern
17	pembagian wilayah ikan dan dagin (basah) c	Modern
18	cahaya banyak yang masuk, dan sirkulasi uc	Modern

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat bukaan seperti jendela, pintu, dan balkon. Menurut anda, tampilan atau kesan seperti apa yang anda inginkan atau harapkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	seperti biasa	

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	yang nyaman saja	
2	enak dilihat	
3	biasa saja	
4	seperti biasa	
5	biasa saja	
6	biasa saja	
7	biasa	
8	Kesan ringan namun tetap menonjolkan ke khasan wilayah	
9	Kesan ringan namun berkesan	Efisien
10	Yang aman dan tidak membahatan	
11	biasa	
12	biasa	
13	nyaman berfungsi	
14	Biasa saja	
15	jendela yang besar serta balkon yang aman dan cukup untuk menjemur pakaian	Efisien
16	bukaan besar untuk memaksimalkan cahaya	Efisien
17	bukaan tidak terlalu besar namun dapat memaksimalkan cahaya yang masuk	Efisien
18	jendela yang besar	Efisien

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat atap untuk melindungi dari curah hujan ataupun untuk memasukkan pencahayaan dan pergerakan udara alami. Menurut anda, atap seperti apakah yang anda inginkan?

Aspirasi Kelurahan Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	seperti biasanya	Atap Datar

Aspirasi Pedagang Pasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	atap biasa	Atap Datar
2	atap miring	Atap Datar
3	atap biasa	Atap Datar
4	seperti biasa	Atap Datar
5	biasa	Atap Datar
6	biasa	Atap Datar
7	biasa	Atap Datar
8	Atap yg mudah dalam perawatannya, dan sesuai dengan keadaan indonesia	Atap Datar
9	Atap dak	Tidak Atap Datar
10	Atap kubah, biar beda dgn sekitar	Atap Datar
11	biasa	Atap Datar
12	biasa	Atap Datar
13	kurang tau	Atap Datar
14	Biasa saja	Atap Datar
15	atap miring, agar air tidak rembes	Atap Datar
16	atap miring, untuk memaksimalkan turunnya air hujan	Atap Datar
17	atap miring	Atap Datar
18	atap yang memberikan kesan pasar tradisional (atap miring) dan menonjol untuk menarik minat berkunjung	Atap Datar

ASPIRASI MASYARAKAT UMUM

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada Pasar Tradisional terdapat beberapa fasilits yang harus ada dalam memenuhi persyaratan SNI Pasar Rakyat 8152:2015. Ruang tersebut seperti toilet, mushola dll. Menurut anda, ruang atau tempat tambahan seperti apa yang anda inginkan untuk hadir di Pasar Tradisional

ASPIRASI FASILITAS PASAR

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Ruang Publik seperti taman untuk sekedar duduk-duduk dan bermain	Fasilitas Pendukung
2	Tempat parkir yang memadai dan tertata rapi	Fasilitas Utama
3	Tempat cuci tangan	Fasilitas Utama
4	Tempat menyusui	Fasilitas Utama
5	Musholla	Fasilitas Utama
6	smoking area, relaxing room, massage room, playground, ruang penitipan barang	Fasilitas Utama
7	Ruang menyusui.	Fasilitas Utama
8	Ruang olahraga	Fasilitas Pendukung
9	Area terbuka hijau	Fasilitas Pendukung
10	Ruang bermain anak	Fasilitas Pendukung
11	ruang membaca untuk anak-anak yang dipasar	Fasilitas Pendukung
12	Fasilitas Selain musholla dan toilet yaitu ruang khusus merokok, ruang kesehatan, wastafel, lahan parkir yang memadai	Fasilitas Utama
13	Ruang tunggu bagi yang mengantar orang sedang berbelanja	Fasilitas Pendukung
14	Ruang ramah anak	Fasilitas Pendukung
15	Ruang berjualan dengan atap kosong yg tinggi. Sehingga bau tidak mengepul	Fasilitas Pendukung
16	Penjagaan yg optimal,dan lahan parkir yang memadai	Fasilitas Utama
17	Ruang tunggu, tempat bermain anak, tempat khusus ibu menyusui, tempat parkir, ruang khusus orang merokok	Fasilitas Utama
18	Cuci tangan dan saluran pembuangan sampah agar tidak bau	Fasilitas Pendukung
19	Tidak ada, hanya saja untuk fungsional nya saja agar terintegrasi dengan baik (tata ruang)	Fasilitas Pendukung
20	Lahan parkir yang luas	Fasilitas Utama
21	Ruang Khusus Untuk Disabilitas	Fasilitas Utama
22	Mushola dan kotak ruangan buat perokok	Fasilitas Utama
23	1. Tempat parkir terintegrasi dan tertata (Memudahkan mobilisasi pengunjung ke tempat tujuan dipasar) 2. Luas bangunan yang cukup memadai, membuat pengunjung tdk berdesakan & memudahkan perpindahan barang 3. Posisi meja dan kios2 yg ideal 4. Eskalator (Apabila gedung bertingkat) 5. Pusat informasi 6. Musholla dan toilet yg tersebar di dibeberapa titik	Fasilitas Utama
24	Akses yang mudah dan nyaman untuk mobilisasi dari satu tempat ke tempat lain dalam situasi hujan maupun panas. Misal jalan yang tidak becek saat hujan dan tidak panas saat siang	Fasilitas Utama
25	Ruang tunggu dan tempat bermain anak2	Fasilitas Pendukung
26	Coworking Space, tempat pengolahan sampah / daur ulang sampah (jadi pupuk, listrik dll) toilet disabilitas, jalan khusus disabilitas serta segala fasilitas yg mendukung aksesibilitas disabilitas ke pasar, Ruang Penitipan anak/bermain anak..	Fasilitas Pendukung
27	Tempat berteduh	Fasilitas Pendukung

28	Tempat peristirahatan	Fasilitas Pendukung
29	Smoking area	Fasilitas Utama
30	Kalau bisa tambahannya toilet si ya :)	Fasilitas Utama
31	Mushola	Fasilitas Utama
32	Taman mini	Fasilitas Pendukung
33	Tempat khusus kerajinan tangan	Fasilitas Pendukung
34	Ruang terbuka hijau yang difasilitasi dengan mainan anak-anak dan juga spot untuk berolahraga	Fasilitas Pendukung
35	Ruang pengelolaan sampah dan tempat keamanan pasar	Fasilitas Utama
36	Mungkin itu saja	
37	lahan parkir	Fasilitas Utama
38	Musholla	Fasilitas Utama
39	Ruang penitipan barang	Fasilitas Utama
40	Mushola	Fasilitas Utama
41	Ruang tunggu/istirahat khusus pengunjung jika pasar lagi ramai dikunjungi ataupun untuk pengunjung yang ingin beristirahat	Fasilitas Pendukung
42	bersih, terawat, dan fasilitas yg memadai. Contohnya pada toilet terdapat sabun dan tissue	Fasilitas Utama
43	Atm	Fasilitas Pendukung
44	Ruang tunggu bagi yg capek belanja	Fasilitas Pendukung
45	Ruang khusus bagi perempuan untuk memberi ASI kepada anaknya	Fasilitas Utama
46	- Smoking area, agar kawasan pasar tetap higenis tanpa asap rokok, dan para perokok harus merokok dismoking area sebelum memasuki kawasan jual/beli. Karena asap rokok akan menganggu konsumen dalam berbelanja serta rendahnya kualitas dari bahan bahan makanan yang ada di pasar yakni buah-buahan, jenis daging, dan lain sebagainya. -Tempat pembuangan Sampah baik organik maupun non organik -parkiran yang memadai	Fasilitas Utama
47	Bisa juga dengan menambahkan ATM dan tempat parkir yang memadai	Fasilitas Pendukung
48	Ruangan kesehatan mungkin siapa tau terjadi sesuatu yg tidak diinginkan dipasar agak segera mendapatkan pertolongan pertama	Fasilitas Utama
49	Musholla.	Fasilitas Utama
50	Ruang tunggu dan tempat penitipan barang	Fasilitas Pendukung
51	Ruangan Ibu Menyusui	Fasilitas Utama
52	ruang bagi ibu menyusui	Fasilitas Utama
53	Tempat duduk dalam jumlah yang banyak	Fasilitas Pendukung
54	Tempat menunggu jemputan yang ada kursi banyak dan adem	Fasilitas Pendukung
55	Parkiran kendaraan, tata ruang atau tata letak penjualan yang baik agar tidak semerawut	Fasilitas Utama

56	Aku sangat jarang ke pasar, jadi jawaban ini berdasarkan pada pengalamanku yang minim ketika ke pasar. Untuk penambahan fasilitas ruang atau tempat, mungkin bisa ditambahkan ruang istirahat, merujuk pada pengalaman ketika ke pasar tradisional, seringkali pembeli yang sudah berumur harus beristirahat di tempat yang tak layak untuk sejenak karena lelah berbelanja. Lalu yang menurutku untuk segi kenyamanan dan kemudahan, baik untuk menambahkan fasilitas signage di pasar tradisional, gatau udah ada pasar tradisional yang sudah menerapkan atau belum, kalau berdasarkan pengalamanku, aku belum menemukan. Penambahan signage berarti sejalan dengan pengaturan tata letak dari pasar tersebut. Pengelompokkan berdasar jenis dagangan dan perluasan jarak antar penjual. Sebab yang sering dikeluhkan ialah pasar yang sempit dan berantakan. Itu pendapat berdasarkan pengalaman yang sangat minim, semoga membantu.	Fasilitas Pendukung
57	Parkiran yang mudah aksesnya	Fasilitas Utama
58	Lahan parkir yang luas dan mempunyai segmen pasar yang sesuai jenis. Ikan, ikan. Ayam, ayam. Daging, daging. Sayur, sayur.	Fasilitas Utama
59	Tempat toilet khusus wanita dan laki2	Fasilitas Utama
60	ruang tunggu	Fasilitas Pendukung
61	Free wifi dan charger space	Fasilitas Pendukung
62	Toilet	Fasilitas Utama
63	Pepohonan dan sanitasi yang baik	Fasilitas Pendukung
64	Toilet, yg bersih!	Fasilitas Utama
65	Wahana bermain untuk anak-anak	Fasilitas Pendukung
66	Rest area, atm center	Fasilitas Pendukung
67	Pos titipan barang	Fasilitas Pendukung
68	Tempat parkir khusus. Tempat parkir khusus seperti sepeda.	Fasilitas Utama
69	Ruang tunggu yang nyaman, ruangan ini dapat di gunakan untuk orang yg memiliki kebutuhan khusus dll, ruang untuk menyusui dan area bermain anak	Fasilitas Pendukung
70	Area bermain	Fasilitas Pendukung
71	Toilet yang memiliki standar kebersihan yang baik	Fasilitas Utama
72	Ruang istirahat, ruang ibu dan anak	Fasilitas Pendukung
73	Ruang kesehatan	Fasilitas Utama
74	Wastafel, lantai yang bersih, tempat parkir yang rapi	Fasilitas Utama
75	Rest Area	Fasilitas Pendukung
76	Parkiran yg luas dan rapi	Fasilitas Utama
77	Toilet, mushola, ruang menyusui bagi ibu dan anak.	Fasilitas Utama
78	Ruang tunggu dan tempat parkir yang teduh	Fasilitas Pendukung
79	Ruang bermain anak	Fasilitas Pendukung
80	Lapangan, tempat duduk	Fasilitas Pendukung
81	Tempat parkir yang luas	Fasilitas Utama
82	Tempat istirahat bagi masyarakat untuk menunggu keluarganya berbelanja	Fasilitas Pendukung
83	Toilet	Fasilitas Utama
84	Mungkin ruangan khusus bermain anak,	Fasilitas Pendukung
85	Toilet umum	Fasilitas Utama
86	ruang tambahan mungkin seperti ruang tunggu saja atau tempat rest area. Karna bila menambah tempat yg lain lain dapat berpotensi untuk menghilangkan ciri khas dari pasar tradisional itu sendiri.	Fasilitas Pendukung

87	Ruang merokok, serta ruang penitipan barang berharga	Fasilitas Utama
88	mungkin bisa menambahkan ruang tunggu atau lounge yang dilengkapi dengan wifi bagi mereka yang hanya datang untuk menemani pembelanja terutama laki-laki/suami yang kebanyakan tidak mempunyai prioritas utama berbelanja ketempat itu. bisa juga mungkin fasilitas taman bermain kanak-kanak sebagai tempat penitipan.	Fasilitas Pendukung
89	Menurut saya toilet dan mushola lah ruangan terpenting yang harus ada di pasar tradisional.	Fasilitas Pendukung
90	Lahan parkir	Fasilitas Utama
91	Toilet, mushola, dll	Fasilitas Pendukung
92	Bersih dan tertata dengan baik	Fasilitas Utama
93	Ruang menyusui	Fasilitas Utama
94	Ruang yang ramah bagi difabel	Fasilitas Utama
95	Ruang menyusui ibu dan anak, ruang merokok	Fasilitas Utama
96	Ruang tunggu atau ruang santai	Fasilitas Pendukung
97	Ruang cuci tangan	Fasilitas Utama
98	Toilet yg bersih	Fasilitas Utama
99	Fasilitas kebersihan pasar	Fasilitas Utama
100	sangat diperlukan	Fasilitas Pendukung
101	Toilet yg bersih dan higienis	Fasilitas Utama
102	Cafe dan kulineran	Fasilitas Utama
103	gerbang bilik desinfektan di setiap pintu, tempat rekreasional	Fasilitas Pendukung
104	Toilet bersih gratis, lahan parkir gratis	Fasilitas Utama
105	Ruang pertemuan.untuk mendidik para pedagang dalam segala hal.dari kebersihan sampai pengelolaan uang dll	Fasilitas Pendukung
106	Parkiran, ruang bermain anak,	Fasilitas Pendukung
107	Tempat cuci tangan	Fasilitas Utama
108	ruangan khusus untuk mencuci tangan (tidak digabung dengan toilet), ruang tunggu, smoking room/area, akan jauh lebih bagus jika beberapa meter dari pasar ada transportasi umum yg bisa diakses misalnya dekat dengan akses bus umum dll	Fasilitas Pendukung
109	Westafel dimana-mana	Fasilitas Utama
110	Arena bermain anak, ruang tunggu bagi bapak² yang menunggu istrinya belanja	Fasilitas Pendukung
111	Ruang petugas cleaning service, toilet, mushola, smoking room	Fasilitas Utama
112	ruang duduk yang bersih	Fasilitas Pendukung
113	Pos kamtib	Fasilitas Utama
114	Ruang tunggu yg nganter belanja	Fasilitas Pendukung
115	Fasilitas disabilitas yg masih mungkin untuk bisa berbelanja.	Fasilitas Utama
116	Wc umum dan mushola yg terawat	Fasilitas Utama
117	Menurut saya pasar tradisional lebih baik lagi ditambahkan seperti tempat pembuangan sampah tersendiri. Karena setelah saya amati banyak oknum yg membuang sampah disembarangan tempat	Fasilitas Utama
118	Ruang tunggu & ruang BuSui	Fasilitas Pendukung

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada rumah susun nantinya terdapat unit/kamar hunian yang akan dihuni oleh masyarakat. Menurut anda, dalam satu unit/kamar tersebut, berapa jumlah orang yang anda inginkan dapat menghuni dalam satu kamar?

Aspirasi Jumlah Penghuni dalam satu kamar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	2 orang	1-2 orang
2	3 orang	3-4 orang
3	3-4 orang	3-4 orang
4	Maksimal 4 orang	3-4 orang
5	Empat orang	3-4 orang
6	4 orang (pasutri + 2 anak sekaligus menerapkan Program KB pemerintah) ini maksimal ya	3-4 orang
7	3 orang	3-4 orang
8	6	5-6 orang
9	2 orang	1-2 orang
10	Maksimal 5 org	5-6 orang
11	2	1-2 orang
12	3-4 orang	3-4 orang
13	Bisa 2- 6 orang	5-6 orang
14	4 orang	3-4 orang
15	3	3-4 orang
16	2 orang	1-2 orang
17	2-4orang	3-4 orang
18	Minimal muat 2 orang maksimal 6-8 orang	3-4 orang
19	Maks 3 orng	3-4 orang
20	4	3-4 orang
21	4-6 orang	3-4 orang
22	2 orang	1-2 orang
23	4 maksimal	3-4 orang
24	Maksimal 2 Orang	1-2 orang
25	4 orang	3-4 orang
26	2	1-2 orang
27	1 kamar 2 orang	1-2 orang
28	2 dong	1-2 orang
29	3 orang	3-4 orang
30	2	1-2 orang
31	Maximal kalau bisa 4 sih itungan dalam satu keluarga aja gitu	3-4 orang
32	2	1-2 orang
33	2-3 orang	3-4 orang
34	4 orang	3-4 orang
35	4	3-4 orang
36	< 2 orang	1-2 orang
37	3-5 orang	5-6 orang
38	Keluarga kecil mungkin maks 4 org	3-4 orang
39	2 orang	1-2 orang
40	1 keluarga aja, terserah berapa org.. Saran 8-10 org	5-6 orang
41	2 orang	1-2 orang

42	2	1-2 orang
43	Kurang lebih 5 orang	5-6 orang
44	Mungkin karna dipasar, terdapat kelimpok keluarga yang menempati. Mungkin 2 sampai 4 orang	3-4 orang
45	4 orang	3-4 orang
46	Mungkin dalam satu kamar bisa dihuni oleh 2 orang	1-2 orang
47	4-6 orang	5-6 orang
48	1 kamar untuk 1 orang penghuni, jika ukuran kamar lebih luas bisa diperuntukkan bagi yang sudah berumah tangga berrti 1 kamar untuk 1 keluarga	5-6 orang
49	Maksimal 4 orang	3-4 orang
50	4-5 orang (1 keluarga kecil)	5-6 orang
51	Dua orang.	5-6 orang
52	Max 3 orang	3-4 orang
53	Maksimal 2 orang /kamar	1-2 orang
54	Maksimal 4 orang	3-4 orang
55	4	3-4 orang
56	4 orang	3-4 orang
57	Tiga orang	3-4 orang
58	4 orang, merujuk pada keluarga berencana.	3-4 orang
59	3	3-4 orang
60	4 orang cukup untuk setiap 1 rumah susun.	3-4 orang
61	2-5 orang	5-6 orang
62	1-2 orang untuk ukuran unit yg kecil. 2-5 orang untuk ukuran unit yg besar	5-6 orang
63	2	1-2 orang
64	4 orang	3-4 orang
65	2	1-2 orang
66	1-2 orang	1-2 orang
67	1-3 org	3-4 orang
68	4-6 orang	5-6 orang
69	2	1-2 orang
70	Maksimal 5 orang.	5-6 orang
71	4 - 8 orang	5-6 orang
72	7	5-6 orang
73	5 orang	5-6 orang
74	2	1-2 orang
75	3	3-4 orang
76	5orang	5-6 orang
77	4 orang	3-4 orang
78	1kepala keluaraga	3-4 orang
79	2 orang	1-2 orang
80	3-4 orang	3-4 orang
81	2-4 orang	5-6 orang
82	10 orang kalo bisa lebih, buat nampung saudara/keluarga	5-6 orang
83	2	1-2 orang
84	4	3-4 orang
85	2 orang 18	1-2 orang
86	2-4orang	3-4 orang
87	2	1-2 orang
88	1 - 2 orang	1-2 orang

89	Minimal 2 orang maksimal 5 orang	5-6 orang
90	jumlah maksimal lebih baik 4 orang	3-4 orang
91	Menurut saya, lebih dari satu orang. Mungkin 2-4 orang	3-4 orang
92	2 sampai 6 orang	5-6 orang
93	2 orang	1-2 orang
94	2	1-2 orang
95	Maksimal 4 orang	3-4 orang
96	5-6 orang	5-6 orang
97	3	3-4 orang
98	4 orang	3-4 orang
99	4 orang	3-4 orang
100	7	5-6 orang
101	2 atau 3 orang	3-4 orang
102	2	1-2 orang
103	1-3 orang	3-4 orang
104	4	3-4 orang
105	maksimal 4-5	3-4 orang
106	2	1-2 orang
107	2	1-2 orang
108	Dua orang	1-2 orang
109	4 orang	3-4 orang
110	4	3-4 orang
111	Satu keluarga, tidak lebih dari 4 orang	3-4 orang
112	2	1-2 orang
113	6	5-6 orang
114	maksimal 2	1-2 orang
115	4	3-4 orang
116	2orang	1-2 orang
117	Max 4 orang	3-4 orang
118	2-3	3-4 orang
119	2-4 orang	3-4 orang
120	3/4	3-4 orang
121	4/5 orang	3-4 orang

Pertanyaan Kuesioner	
1	Sehingga, Berapakah besar ukuran tipe hunian untuk Rumah Susun, jika jumlah penghuni dalam satu kamar sesuai dengan yang anda inginkan? Tipe di atas bukan menjadi acuan, tetapi hanya sebagai salah satu contoh, diluar dari tipe tersebut juga boleh. Silahkan tuliskan sesuai dengan apa yang anda inginkan saja.

Aspirasi Tipe unit hunian

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	21m2	21-25
2	36m2	36-40
3	36m2	36-40
4	21 m2 sudah cukup	21-25
5	Tipe 36m2	36-40
6	36m2	36-40
7	36m2	36-40
9	18 dan 21m2	16-20
		21-25
10	21m2	21-25
11	36m2	21-25
12	24m2	21-25
13	50m2	46-50
14	34m2	31-35
15	21m2	21-25
16	tipe 45m2	41-45
17	21m2	21-25
18	40m2	36-40
19	50M2	46-50
20	36m2	36-40
21	36m2	36-40
22	Tipe 18 Dan 21m2	16-20, 21-25
23	36m2 cukup	36-40
24	25m^2	21-25
25	36 m2	36-40
26	36m2	36-40
27	Tipe 35m2 ada gak? Masih bisa di subsidi kan ya ?	31-35
28	3x4	16-20
29	21m2	21-25
30	18m2	16-20
31	36m2 mungkin ya, karna isinya 4 orang tu	36-40
32	36m2	36-40
33	30m²	26-30
34	Tipe 36	36-40
35	36m2	36-40
36	25m2	21-25
37	Kurang lebih 18-28 m2	16-20
38	36 m2	36-40
39	25m persegi	21-25
40	Tipe 72m2	46-50
41	36m2	36-40

42	36m2	36-40
43	Tipe 21 m2	21-25
44	Mungkin ambil tengahnya saja 21 atau terdapat 2 tipe dalam rumah susun	21-25
45	Tipe 36	36-40
47	36m2	36-40
48	30M2	26-30
49	sekitar 12m²	16-20
51	21m2	21-25
52	Tipe 18m2	16-20
53	4x4 untuk 2 orang	16-20
54	36m2	36-40
55	21m2	21-25
56	40m2	36-40
57	24m2	21-25
58	Lagi lagi ini berdasar pada pengetahuan yang minim. Rumah 36m2 atau 45m2 bisa jadi cocok. Mungkin bisa dilihat dari masyarakat kelas mana yang akan menempati.	36-40
59	32m2	31-35
60	Sesuai ukuran kontrakan pada umumnya, mungkin.	36-40
61	Tipe 36m2	36-40
62	18m2 dan 36m2.	16-20
63	36m2	36-40
64	4x5 m	16-20
65	25m2, 25m2	21-25
66	21 m2	21-25
67	36m2	36-40
68	36m2	36-40
69	21m2	21-25
70	18m2	16-20
71	64 m²	46-50
72	47m2	46-50
73	36m2	36-40
74	36m2	36-40
75	42m2	41-45
76	36m2	36-40
78	18m2dan21m2	16-20, 21-25
79	21m²	21-25
80	36m2	36-40
81	36m2	36-40
82	Sama seperti diatas saja	16-20, 21-25
83	36m2, karena hunian yg lebih luas akan lebih baik baik	36-40
84	36m2	36-40
85	18m2	16-20
86	Tipe 36 mungkin, krna saya sndiri menyukai hunian yg luas	36-40
88	8x6 m persegi sudah cukup	16-20
89	yang jelas dalam satu kamar cukup untuk memenuhi maksimal 5 orang tersebut. Ukuran kurang tau :') haha	36-40
90	tipe 21m2 sudah cocok, untuk rumah susun mungkin ukuran 24m2 cukup ideal dan effisien, effisien dalam artian penggunaan space	21-25

91	21m2.	21-25
92	36 m²	36-40
93	36m2	36-40
94	21m2	21-25
95	21m2	21-25
96	36 m2	36-40
97	21m2	21-25
98	36m2	36-40
99	36m2	36-40
100	18 dan 21m2	16-20, 21-25
101	20m x 50m	46-50
102	21m2	21-25
103	24m2	21-25
105	36 m2	36-40
106	18m 18m 20	16-20
108	21m2	21-25
109	Seperti peraturan yg ditetapkan	16-20, 21-25, 36-40
110	36m²	36-40
111	36m2	36-40
112	18 m²	16-20
113	21m2	21-25
114	36 m2	36-40
115	36m2	36-40
116	21m2	21-25
117	36m	36-40
119	21m2 karena saya hanya hidup sendiri, mungkin rumah yg tidak terlalu besar akan menguntungkan ketika bersih bersih rumah. Apalagi lebih rapi dan tertata jika mempunyai rumah minimalis	21-25
120	30 m2	26-30
121	36m2	36-40

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada rumah susun tersebut, terdapat fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan secara bersama oleh penghuni. Menurut anda, fasilitas apakah yang paling anda inginkan untuk hadir di Rumah susun tersebut?

Aspirasi Fasilitas Rumah susun

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Ruang Serbaguna yang dapat disewa oleh penghuni rusun untuk acara tertentu	Fasilitas pendukung
2	Ruang berkumpul dan tempat nongkrong	Fasilitas pendukung
3	Balai warga, ruang bermain, mushola	Fasilitas utama
4	Ruangan hiburan bersama	Fasilitas pendukung
5	Ada tempat tidur, lemari dengan wc	Fasilitas pendukung
6	balcon, ada ruang mencuci baju yang dipisah sama toilet/bath room, ada teras kecil minimalis, dan yang paling penting ada ruang kerja	Fasilitas utama
7	Ruang bermain anak atau taman dan ruang pertemuan rumah susun.	Fasilitas pendukung
9	Instalasi gas masak yang terpadu	Fasilitas utama
	Ruang terbuka di area roftop dan juga terdapat area taman	Fasilitas pendukung
10	Wifi, listrik, air dll	Fasilitas utama
11	ruang baca	Fasilitas pendukung
12	Kamar mandi pribadi, dapur pribadi, ruang keluarga, 2-3 kamar	Fasilitas utama
13	Kafe atau semacam tempat untuk bersantai	Fasilitas pendukung
14	Ruang bermain anak, sport center, taman, ruang belajar bersama	Fasilitas pendukung
15	Parkiran	Fasilitas utama
16	Wifi	Fasilitas utama
17	Dapur, kamar mandi, tempat olahraga	Fasilitas utama
18	Warung mini, taman, tempat parkir, mini hospital, bagian keamanan	Fasilitas utama
19	Air bersih beserta wifi yang memadai	Fasilitas utama
20	Taman olahraga, ruangan serbaguna	Fasilitas pendukung
21	Musholla, Wc Umum, Halaman Olahraga	Fasilitas utama
22	Ruang Internet (Bebas Wi-Fi)	Fasilitas utama
23	Wifi	Fasilitas utama
24	1. Gedung serbaguna 2. Tempat olahraga (contoh : bulutangkis, basket, gym dll) 3. Restoran makan 4. Mesin cuci umum (bagi yang tidak punya - berbayar)	Fasilitas pendukung
25	Ventilasi udara yang memadai, APAR, keamanan ganda, balkon jemuran, sanitasi yang baik	Fasilitas utama
26	Kitchen set	Fasilitas pendukung
27	Dapur, kamar mandi, ruang keluarga makan dan bekerja	Fasilitas pendukung
28	Tertutup kedap suara	Fasilitas pendukung
29	Kamar mandi dalam	Fasilitas utama
30	Fasilitas gym	Fasilitas pendukung
31	fasilitas taman aja biar bisa pada bercengkrama tu tetangga tetangga nya sambil duduk duduk ditaman hehe	Fasilitas pendukung
32	Toilet bersih, dapur	Fasilitas utama
33	Musholla	Fasilitas utama

34	Ruang bulutangkis	Fasilitas pendukung
35	Taman terbuka hijau untuk tempat berolahraga dan bermain anak.	Fasilitas pendukung
36	Musholla, kotak p3k, alat pemadan kebakaran	Fasilitas utama
37	Lift untuk sampah untuk lanti atas dan lift untuk barang	Fasilitas utama
38	Ruang bersama smcm ruang utk rekreasi, bermain, dan interaksi dgn sesama penghuni	Fasilitas pendukung
39	kamar mandi	Fasilitas utama
40	Kios, musholla, Meja Resepsionis utk para tamu yang datang	Fasilitas utama
41	Parkiran	Fasilitas utama
42	Toilet bersih, dapur	Fasilitas utama
43	Fasilitas dapur bersama, ruang tamu/lobby bersama	Fasilitas pendukung
44	Ruang tengah untuk berkumpul	Fasilitas pendukung
45	Mushola, parkiran dan ruang olahraga	Fasilitas utama
47	Menurut saya taman bermain buat anak	Fasilitas pendukung
48	-parkiran -ruang baca (perpustakaan mini) sbg upaya meningkatkan minat baca msyrkt.	Fasilitas pendukung
49	Ruang tamu, rooftop, Mushola, lahan parkir khusus rusun dan diperuntukkan bagi penghuni rusan, tempat pembuangan sampah khusus rusun.	Fasilitas pendukung
51	tempat untuk beribadah	Fasilitas utama
52	Tempat olahraga, boleh taman yg bisa digunakan untk olahraga ringan/ruang fitnes	Fasilitas pendukung
53	Perpustakaan.	Fasilitas utama
54	Wifi, kasur, lemari, tv	Fasilitas pendukung
55	Kamar mandi yang terpisah dari toilet, dapur dan ruang cuci pakaian	Fasilitas pendukung
56	ruang bermain anak, coffeshop, minimarket	Fasilitas pendukung
57	Teras dan dapur	Fasilitas utama
58	Kolam renang, taman bersantai, rooftop, tempat joging	Fasilitas utama
59	Ruang olahraga, taman, dan supermarket	Fasilitas utama
60	Lapangan olahraga, taman. Bingung juga nih bawahnya pasar hahaha. Tapi menurutku sih itu Ren, kau timbang-timbang lah lagi.	Fasilitas pendukung
61	Warung makan, memudahkan orang yang tidak sempat memasak. Loundry juga boleh.	Fasilitas pendukung
62	Toilet, dapur, lahan parkir, dan tempat untuk berkumpul.	Fasilitas utama
63	Fasilitas tempat olahraga bersama	Fasilitas pendukung
64	fasilitas ruang pertemuan. jika ada acara atau kegiatan mrk bs menggunakan ruang pertemuan	Fasilitas pendukung
65	Dapur	Fasilitas pendukung
66	Dapur umum	Fasilitas pendukung
67	Sumur dan pompa air, tempat berjemur masing" dan keluar masuknya udara pada rumah susun tersebut	Fasilitas utama
68	Kamar mandi dan dapur, ruang tengah	Fasilitas utama
69	Wifi	Fasilitas utama
70	Fitness dan taman botani	Fasilitas pendukung
71	Tempat sholat	Fasilitas utama
72	Internet.	Fasilitas utama
73	Lapangan parkir yang luas ,lift, dan taman	Fasilitas utama
74	Sauna	Fasilitas pendukung
75	ruang baca, dan aula	Fasilitas utama

76	Tempat olahraga	Fasilitas pendukung
78	Laundry, minimarket, warteg/restoran	Fasilitas pendukung
79	Tempat olahraga	Fasilitas pendukung
81	Sofa , lemari , kipas dll	Fasilitas pendukung
82	Musholla, taman di rooftop, parkiran, toilet umum disetiap lantai	Fasilitas utama
83	Dapur serta kelengkapan peralatannya	Fasilitas utama
84	Lift	Fasilitas utama
85	Lift, lapangan, parkiran, kantin	Fasilitas utama
86	Taman yang luas	Fasilitas pendukung
88	Pusat belanja, olahraga, dan rekreasi	Fasilitas pendukung
89	Kompor dll	Fasilitas utama
90	Kantin, paud/TK, perpus sederhana yg bisa digunakan u/ anak2 belajar bermain, mushola, lahan parkir yg aman	Fasilitas utama
91	Kamar mandi didalam	Fasilitas utama
92	Fasilitas olahraga gym	Fasilitas pendukung
93	Toilet dalam masing2 ruangan	Fasilitas utama
94	pastinya masih mengacu dengan 4 orang. standar seperti rumah tidur untuk pasangan suami istri, kemudian ruang tidur untuk anak, ruang tamu yang terintegrasi dengan dapur serta kamar mandi. serta balkoni untuk mengeringkan pakaian.	Fasilitas utama
95	Fasilitas ruangan musholla dan lobby untuk tamu.	Fasilitas utama
96	Fasilitas lift, ruang sampah di setiap lantai	Fasilitas utama
97	Atap	Fasilitas utama
98	Halaman parkir yg bisa di muat oleh penghuni rusun	Fasilitas utama
99	Playground untuk balita, pendopo	Fasilitas pendukung
100	Ruang cuci baju	Fasilitas pendukung
101	RTH, lapangan basket, taman bermain anak (ini fasilitas bukan?)	Fasilitas pendukung
102	Ruang belajar	Fasilitas utama
103	ruang belajar untuk semua orang	Fasilitas utama
105	Tempat olahraga, tempat ibadah dan dapur	Fasilitas pendukung
106	Fasilitas kerbersihan dan keamanan	Fasilitas utama
108	kasur,lemari dan fasilitas dasar lainnya.	Fasilitas utama
109	Perpustakaan mini	Fasilitas utama
110	Ruang olahraga dan urban farming	Fasilitas pendukung
111	ruang bersama yang bisa digunakan untuk kumpul, ngobrol, main	Fasilitas pendukung
112	Mushola, lahan parkir	Fasilitas pendukung
113	Ruang umum.bisa untuk pertemuan atau olahraga indoor	Fasilitas pendukung
114	Fasilitas kamar tidur	Fasilitas pendukung
115	GYM , dan alat olahraga	Fasilitas pendukung
116	Taman, Lapangan Olahraga, Tempat Pembuangan Sampah Bersama, Tempat parkir bersama (khusus penghuni rusun, dibedakan dgn parkir pasar) dan kalau memungkinkan bisa dibangun satu ruangan pertemuan	Fasilitas utama
117	Ruang keluarga	Fasilitas pendukung
119	Co working space	Fasilitas pendukung
120	Ruang tamu	Fasilitas pendukung
121	gym kolam renang tempat perbelanjaan	Fasilitas pendukung
122	WiFi kencang	Fasilitas utama
123	Musholla	Fasilitas utama

124	Aula/ruang serbaguna	Fasilitas pendukung
125	Wc dalam dapur sederhana dan ruang kamar	Fasilitas pendukung
126	Minimal sudah terisi seperti almari, kasur dan peralatan dapur seperti kompor. Sehingga konsumen lebih gampang untuk pindahan	Fasilitas utama
127	Taman	Fasilitas pendukung
128	Teman Bermain / RUang Terbuka Hijau	Fasilitas pendukung

Pertanyaan Kuesioner	
1	Jika anda adalah calon penghuni dari Rumah susun tersebut, berapakah besar cicilan yang anda inginkan untuk dapat membeli rumah susun tersebut selama angsuran 20 tahun?

Aspirasi besar cicilan jika membeli rumah susun

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	1.500.000-2.000.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
2	2 juta - 3 juta /bulan	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
3	1-2juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
4	700rb	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
5	Rp. 1.500.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
6	8jt-10 jt (ini mimpi gapapa kan wkwkw)	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
7	Rp 1.200.000	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
8	Dibawah 1 jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
9	2-3 jt	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
10	150	Rp.0.00 - Rp.500.000
11	500.000-5.000.000	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
12	Rp 2.500.000,00	Rp.2.500.000 - Rp.3.000.000
13	2.500.000 -3.000.000	Rp.2.500.000 - Rp.3.000.000
14	3jt	Rp.3.000.000 - Rp.3.500.000
15	1.500.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
16	1.000.000. per bulan	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
17	500 - 2 juta	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
18	50%	
19	1-2 jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
20	1 jt s.d 1,2jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
21	1,5 juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
22	3.000.00/Tahun	Rp.2.500.000 - Rp.3.000.000
23	500 ribu	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
24	250.000 kebawah	Rp.0.00 - Rp.500.000
25	1.500.0000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
26	1.500.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
27	1500000/bulan	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
28	Se mampunya	Rp.0.00 - Rp.500.000
29	800ribu	Rp.0.00 - Rp.500.000
30	Rp. 400.000	Rp.0.00 - Rp.500.000
31	800	Rp.0.00 - Rp.500.000
32		
33	1jt/bulan	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
34	300 ribu/ bulan	Rp.0.00 - Rp.500.000
35	1.500.000-3.000.000 per bulan	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
36	1.500.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
37	12-15jt per tahun	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
38		
39	1,5 jt	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
40	Belum tau, karena nda ada patokan harga untuk di kalkulasikan ke persen	Rp.0.00 - Rp.500.000
41	RP 500.000/bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
42		

43	Kurang lebih sekitar 500rb-1jt/bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
44	1.5?	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
45	400 ribu / bulan	Rp.0.00 - Rp.500.000
46	Mungkin 1jt	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
47	900.000 per bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
48	500/perbulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
49	-+ Rp. 2.500.000,00	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
50	1-1,5	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
51	1 juta per bulan.	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
52	Rp.500.000	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
53	500.000 rupiah ideal untuk millenial	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
54	ga tau, tapi mungkin 1-1,5jt per bulan	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
55	100 juta	
56	10jt/bulan	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
57	Apabila harga rumah susun 400jt cicilan yg di inginkan selama per tahun sebesar 20jt	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
58	12 jt/tahun	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
59	1jt / bln	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
60	500 ribu perbulan, mungkin cukup untuk rakyat menengah kebawah.	Rp.0.00 - Rp.500.000
61	Sekitar Rp 2.000.000/bulan	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
62	800.000-1.000.000	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
63	1jt/bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
64	300rb	Rp.0.00 - Rp.500.000
65	200jt	
66	2jt per bulan? Kurang ngerti sih	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
67	2.5 jt	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
68	600ribu/bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
69	2-3 juta	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
70	12.000.000,00 - 25.000.000,00	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
71	Rp.1.000.000	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
72	500000-1500000	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
73	500 ribu/bulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
74	Rp. 2.000.000	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
75	2.5 juta	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
76	1jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
77	500,000-1,000,000	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
78	4jutaan	Rp.4.000.000 - Rp.4.500.000
79	Rp1.000.000,-	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
80	20	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
81	500ribu	Rp.0.00 - Rp.500.000
82	1,5 - 3 juta	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
83	15jt/tahun	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
84	100.000. 000	Rp.0.00 - Rp.500.000
85	200 ribu	Rp.0.00 - Rp.500.000
86	Mungkin 2-5jt perbulan, jika hrga rumah 400-500jt yg diangsur pling lama 20th	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
87	2 jt	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
88	Dibawah Rp.2.000.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
89	2-3 juta	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
90	untuk rumah susun berukuran 24m2, 1.5 - 2.5 juta/bulan	Rp.2.500.000 - Rp.3.000.000

91	Sekitar 2 juta an	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
92	1000000-2000000	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
93	1 juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
94	Semisal harga dari rusun tersebut adalah 500jt sedangkan gaji perbulan 3jt maka saya akan menyisihkan uang perbulan 2jt setiap bulan untuk pembayaran rumah rusun tersebut hingga tempo yg telah di tentukan	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
95	5%	
96	< 1 juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
97	Rp 500.000(?)	Rp.0.00 - Rp.500.000
98	Rp. 2.000.000	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
99	1.000.000	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
100	1 jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
101	1.5 juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
102	Rp.500.000	Rp.0.00 - Rp.500.000
103	1,5juta	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
104	3.5 juta	Rp.3.500.000 - Rp.4.000.000
105	500	Rp.0.00 - Rp.500.000
106	2000000	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
107	Maksimum 2jt	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
108	>2.000.000	Rp.1.500.000 - Rp.2.000.000
109	10 juta/ tahun	Rp.6.500.000 - Rp.7.000.000
110	600.000-700.000 / bulan atau 5.000.000 - 6.000.000 / tahun	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
111	600.000/bulan	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
112	500rb-700rb	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
113	Ini kumulatif atau bulanan? Bulanan rp 5.000.000	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
114	2000.000 perbulan	Rp.2.000.000 - Rp.2.500.000
115	1 jt bunga 0%	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
116	800.000,00	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
117	2.500.000 / bulan	Rp.2.500.000 - Rp.3.000.000
118	900 perbulan	Rp.500.000 - Rp.1.000.000
119	Maksimal 300.000 perbulan. Karena banyak yg kesusahan mencari nafkah	Rp.0.00 - Rp.500.000
120	1 - 1.300 jt	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000
121	2-3% harga rumah	Rp.1.000.000 - Rp.1.500.000

Pertanyaan Kuesioner	
1	Karakter/ciri khas bangunan seperti apa yang anda inginkan untuk hadir memberikan daya tarik nantinya?

Karakter/ciri khas bangunan seperti apa yang diinginkan

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Modern dan minimalis	Modern
2	Mengarah ke bentuk yang simple atau industrialis	Modern
3	Tradisional, tetapi mengutamakan kebersihan karna biasanya pasar tradisional terkesan kotor	Kontemporer
4	Di buat dengan rumah jawa modern	Kontemporer
5	Yang unik dan kreatif guna menarik perhatian	Modern
6	cross-cultural kayak seru, eventho mayoritas penjualnya chinese tapi tekanin unsur budaya yogyakarta yang kental buat segi bangunan, ambil contoh kayak bangunan kesultanan	Kontemporer
7	Modern - tradisional. Bentuk bangunan modern yang ada ukiran tradisional.	Kontemporer
8	Sederhana namun tetap kekinian	Modern
9	Minimalis	Modern
10	Bersih dan rapi	Modern
11	klasik tapi elegant	Modern
12	Bangunan minimalis dan sederhana	Modern
13	Lebih ke yang bersih, membuat tempat rak atau box penempatannya agar mempunyai kesan rapi,	Modern
14	Karakter bangun yg minimalis dan bernuansa adat jogja	Modern
15	Klasifikasi dagangan berdasarkan tata letak. Ruangan yg bersih dengan jangkauan atap yg tinggi.	Modern
16	Bersih,dan keamanan yang ketat	Modern
17	Desain modern	Modern
18	Bentuk bangunan tradisional selirih indonesia	Kontemporer
19	Yang bersih, nyaman,tidak kotor ,orang bisa bebas menjumpai bangunan tersebut tanpa harus merasa jijik	Modern
20	Yang saya inginkan satu komplek besar pasar yang mempunyai berbagai jenis bangunan sesuai dengan fungsionalnya. Contohnya bangunan blok A: khusus penjual buah, sayur dll, blok B: khusus penjual hewan laut dan darat, blok c jajanan tradisional,	Modern
21	Ukiran	Modern
22	Ornamental Tradisional, yang dipadu dengan desain modern, Dan tentunya dilengkapi dengan fasilitas teknologi modern	Kontemporer
23	Terlihat seperti rumah daerah dan asri	Kontemporer
24	- Modern Minimalis - Pemfaatan ruang yang optimal dgn prabotan permanen - Colorfull	Modern
25	Bangunan hemat energi	Modern
26	Bangunan dengan perduan arsitektur china	Modern
27	Modern Minimalis	Modern
28	Yang penting kedab suara	Modern
29	Minimalis	Modern
30	Ciri khas jogja yang di aplikasikan pada bangunan	Modern

31	kalau untuk pasarnya si disesuaikan lagi sama tempat dan kalau bisa ngejualnya makanan khas daerah ditempat itu	Modern
32	Minimalis	Modern
33	Ciri khas rumah Jawa tetapi dengan dekorasi dan pelengkap yg bergaya modern	Kontemporer
34	Mungkin bisa ditambahkan ukiran ukiran khas dari daerah	Kontemporer
35	lebih menarik jika mempunyai bangunan yang berciri khas seperti daerah keraton Yogyakarta	Kontemporer
36	Minimalis	Modern
37	Warna cerah dan lingkungan bersih dan rapi dengan desain yg simple dan tidak terlalu memakan banyak ruang	Modern
38	Karakter pecinan sih	Modern
39	warna yang memikat, serta desain eksterior yang simpel dan elegan	Modern
40	Seperti Mural kekinian dan berbudaya	Modern
41	Minimalist dengan nuansa jogja dihiasi dengan Warna merah khas tionghoa	Kontemporer
42	Minimalis	Modern
43	Menurut saya bngunan yang mengadopsi desain rumah joglo lebih menarik dikarenakan dapat memberikan kesan khas tradisional Jogja juga memiliki keunikan tersendiri	Kontemporer
44	Minimalis	Modern
45	Terdapat ornamen khas dari daerah	Kontemporer
46	Ciri khas nya mungkin dengan kebersihan yg dijaga oleh pasar tersebut sudah menjadi daya tarik orang yg akan datang	Kontemporer
47	Modern	Modern
48	Minimalis modern	Modern
49	Karakter yang bisa menggambarkan ciri khas dari daerah tersebut, seperti kebiasaan atau ornamen" yang menonjol dari daerah tersebut.	Kontemporer
50	Kalo saya ingin desainnya dibuat supaya menamppakkan kesan elegan (khususnya bagian tampak depan) karena mengingat bangunan rumah susun ini berada diatas pasar tradisional supaya kondisi bangunannya tidak dianggap lebih dominan ke pasarnya (kumuh)	Modern
51	Modern dengan beberapa bagian tetap ada unsur tradisionalnya.	Modern
52	Lebih ke arah tradisional	Kontemporer
53	GAYA CLEAN - MINIMALIST	Modern
54	bangunan yg simple tapi modern maybe	Modern
55	Ornamen unik	Kontemporer
56	Gaya minimalis	Modern
57	Yang bergaya arsitektur klasik	Kontemporer
58	Minimalis.	Modern
59	Saya mengingunkan bentuk bangunan yang memberikan kesan kebaruan, biar tidak ketinggalan zaman nantinya, walaupun tempapatnya di jogja dan kental dengan budaya tionghoa, tapi perlu pembaharuan dalam bentuk fasad namun tetap menampilkan ciri khas jogja pada beberapa elemen	Modern
60	Minimalis sudah membuat menarik pada konsumen yang ingin menghuni tempat tersebut.	Modern
61	Bangunan yang memiliki corak2 budaya jogja	Kontemporer
62	bangunan yg simple gaya modern tetapi tetap memiliki ciri khas pasar tradisional	Modern

63	Memiliki pengkategorian tipe penjualan dan arahan lokasi penjualan yang jelas	Kontemporer
64	American modern	Modern
65	Jalan untuk mudah masuk, teratur dan bersih	Modern
66	Minimalist	Modern
67	Karateristik bangunan di tambahkan tapilan tradisonal dan beraifat elegan elegan, daya tarik seperti tampilan banguna dapat meningkatkan daya tarik pasar teraebut.	Kontemporer
68	Bangunan modern dengan tetap memunculkan ornamen tradisional (jawa)	Modern
69	Bangunan yg tidak terlalu berdekatan dengan lainya	Modern
70	Kearifan lokal	Kontemporer
71	Bangunan yang kokoh yang didirikan dengan material yang berkualitas tinggi	Modern
72	Sederhana	Modern
73	Karakteristik bangunan yang memiliki ruang yang cukup untuk kegiatan ekonomi yang ada di pasar, dan kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh penghuni rumah susun di sekitaran lingkungan rusun	Modern
74	Yang lebih menonjolkan ciri khas jogja	Kontemporer
75	Gedung yg unik, mencerminkan kota tsb	Modern
76	bangunan yang terlihat rapi dan bersih agar setiap orang tertarik untuk mengunjunginya	Modern
77	Cirikhas dari daerah Jogja, yang dipadupadankan dengan nuansa atau cirikhas dari Tionghoa.	Kontemporer
78	Seperti rumah susun	Modern
79	Hadir dengan nuansa alam dan dipadukan dengan model minimalis	Modern
80	Classic dan suasana alam	Kontemporer
81	Pasar yang bersih dengan berbagai macam bahan makanan khas tradisional nusantara.	Modern
82	Tidak panas, menggunakan warna yang pas agar tidak jenuh dan terlihat seperti jorok, untuk coridor lebih diperluas lagi agar tidak panas/sumpek	Modern
83	Bangunan dengan banyak jendela kaca ukuran besar agar hemat penerangan	Modern
84	Menggunakan unsur unsur desain dan warna tionghoa karna minoritas pedagang tionghoa	Modern
85	Sederhana yang penting tertata rapih dan bersih	Modern
86	Pasar tradisional dgn gaya modern, tertata rapih dan bersih. Dibagi sesuai kebutuhan, pasar sayur, ikan/daging halal, pasar khusus jajanan trasidional, khusus bahan kue dsbnya.	Modern
87	Higienitas & rapi	Modern
88	Ciri khas yang sederhana, tapi tetap mewah dari segi interiornya.	Kontemporer
89	bangunan yang memiliki bentuk yang unik seperti memiliki corak/coral budaya serta memiliki fasilitas yang lengkap dan baik serta nyaman	Kontemporer
90	karena sekarang, bangunan modern lebih berkesan bersih dan bagus maka lebih baik jika bangunan nya memiliki pendekatan kompatibel laras. ciri khas asli dari bangunan pasar ini di padukan dengan bentuk facade yang modern mungkin bisa membantu membuat bangunan ini menjadi lebih baik dan menarik	Modern
91	Bangunan yang simple tapi meninggalkan kesan yang mewah.	Modern

92	Bentuk bangunan yang sederhana untuk sebuah pasar, seperti menggunakan geometri persegi dan segitiga	Modern
93		Kontemporer
94	Bangunan yang ramah lingkungan bersih dan tertata dengan baik	Modern
95	Bangunan minimalis namun tetap ada unsur bangunan jawa kuno nya	Modern
96	Yang menimbulkan ciri khas setempat	Kontemporer
97	Modern	Modern
98	Karakter Khas Jogja	Kontemporer
99	Ciri khas jogja	Kontemporer
100	Minimalis	Modern
101	Gaua bangunan eropa mungkin	Indische
102	pasar yang memiliki lingkungan bersih dan tertata antara pasar basah dan kering.	Modern
103	Tradisional semi modern	Kontemporer
104	Dekonstruksi mungkin? Menggabungkan karakter pecinan dan kontemporer untuk menunjukkan "pasar ini sekarang baru"?	Kontemporer
105	mungkin yang sesuai dengan konteks, yang bisa menggambarkan identitas patuk/jogja	Kontemporer
106	Minimalis	Modern
107	Design gunungan seperti dalam wayang	Kontemporer
108	Perpaduan antara classic dan modern	Kontemporer
109	Bagunan gaya budaya bercampur nuansa anak muda	Kontemporer
110	ciri khas bangunan dengan penataan modern, akan jauh lebih bagus jika banyak menggunakan cahaya natural (matahari) bagi pasar (karena pada umumnya beroperasi sampai siang/sore).	Modern
111	Bangunan modern	Modern
112	Bangunan yang memiliki identitas yogyakarta dan area pecinan tanpa meninggalkan identitasnya bahwa itu adalah pasar/rusun	Kontemporer
113	Seperti bangunan di 0 km, bangunan kuno belanda	Indische
114	minimalis dan terbuka	Modern
115	Ada drive thru nya jadi tidak perlu ngeluarin uang parkir	Modern
116	Ciri khas China	Kontemporer
117	Eksesoris bangunan akulturasi antara china dan jawa.	Kontemporer
118	Tata letak yg baik dan bersih	Modern
119	Yg bersih dan nyaman	Modern
120	Tradisional modern	Modern
121	Bangunan yang tertata rapih agar memudahkan pembeli	Modern

Pertanyaan Kuesioner	
1	Menurut anda, pada perencanaan Pasar Tradisional dan Rumah susun tersebut. Posisi atau peletakkan pintu seperti apa yang paling nyaman nantinya untuk pengunjung pasar dan penghuni rumah susun?

Aspirasi Posisi atau peletakkan pintu pasar dan rumah susun

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Peletakan pintu dengan minim sekat dan pada bagian depan sudah terdapat kios2	
2	Mengarah ke jalan raya	
3	Berbeda pintu antara pasar dan rusun	Posisi dipisah
4	Di sediakan akses khusus bagi pemilik rusun	Posisi dipisah
5	Tengah	
6	karena kurang expert dunia begini, tpi kalau buat peletakan pintu disusun 1 arah menurut ku lebih baik, jadi pengunjung bisa keluar masuk secara teratur, kalau rumah susun dibikin kayak apartemen aja udah bagus	
7	Pintu masuk pasar tidak digabung dengan pintu masuk rumah susun.	Posisi dipisah
8	Yang memudahkan akses tanpa perlu memutar mutar lagi	Posisi dipisah
9	Yang terliat muda di akses	Posisi dipisah
10	Pintu rumah susun dan pintu pasar berlawanan arah	Posisi dipisah
11	pintu seperti biasa(mungkin)	
12		
13	Pintu penghuni dan pasar sebaiknya di bedakan agar si pemilik rumah susun tdk terganggu adanya pasar tersebut . Tapi buat juga pintu agar penghuni bisa langung mengakses pasar .	Posisi dipisah
14	Yang langsung menuju pasarnya	Posisi dipisah
15	Pintu terpisah	Posisi dipisah
16		
17	Pintu masuk pasar dan rusun berbeda tempat	Posisi dipisah
18	Kalau untuk pasar mungkin gak usah pakai pintu kana untuk sirkulasi udara kalau misalnya tetap pakai harus menyamai standar kesehatan sama dan untuk pintu rumah susun harus yg aman dan memenuhi standar kesehatan	Posisi dipisah
19	Pintu yang mudah di buka dan tidak rusak	
20	Peletakan pintu perlu di bedakan antara pasar dan rumah susun	Posisi dipisah
21	Tidak tahu :)	
22	Pintu Besar menjulang tinggi, tentunya dengan sistem yang lebih modern.	
23	Pintu pada umumnya	
24	Pintu tidak saling berhadapan	Posisi dipisah
25	?	
26	Pintu kayu	
27	Di letakkan pas menghadap jalan, jangan sampai membelakangi jalan kan aneh nnti tu	
28	Yaa	
29	---	
30	Peletakkan pintu yang terpisah baik itu akses ke pasar maupun rusun	Posisi dipisah

31	banyak banyak pintunya ren hahaha	
32		
33	Pintu menghasap ke jalan raya	
34		
35	Akses pintu yang berbeda untuk pengunjung pasar dan penghuni rumah susun. Namun penghuni rusun memiliki akses bebas ke pasar	Posisi dipisah
36	Pintu mengarah ke utara	
37	Pintu sesuai arah mata angin	
38		
39	tidak tahu	
40	Kaca, seperti gerbang lebar	
41	Pintu kaca	
42		
43	Peletakan nya dimana saja yang penting memiliki posisi strategis untuk keluar masuk pengunjung maupun penghuni rusun	Posisi dipisah
44	Tidak dijadikan satu dengan pasar	Posisi dipisah
45		
46	Pintu utama yg sebaiknya besar dan lebar	
47	Pintu masuk pasar dan menuju rumah susun dibedakan/ dibuat pada sisi yg berbeda.	Posisi dipisah
48	- Peletakan pintu menurut arah mata angin, jika pintu rusun di bagian barat berati pintu pasar di sebelah timur atau sebaliknya, dan jika pula pintu rusun di selatan berti pintu pasar berada di utara atau sebaliknya, agar tidak bertemu nya antara konsumen dengan para penghuni rusun - opsi lain pintu nya tetap 1 arah seperti fokusannya di wilayah barat, tetapi harus memiliki cabang jalan, untuk rusun arah keatas sedangkan untuk pasar arah kebawah, dan jika mau keluar pasar atau keluar rusun harus melalui pintu timur, jalan atas untuk penghuni rusun dan jalan bawa untuk para konsumen pasar, agar antara masuk dan keluar tidak saling bertemu.	Posisi dipisah
49	Mungkin untuk pasar tidak perlu menggunakan pintu namun menggunakan gerbang utama yang memiliki jalur keluar dan masuk tersendiri. Dan untuk rumah susun menggunakan pintu sederhana dan dilengkapi dengan pagar teralisnya.	
50	Mungkin ntuk pintu masuk bisa dipisahkan saja(untuk peletakkan tergantung desainner yg terpenting terpisah) karena mengingat suasana pasar dan aroma pasar sangat jauh berbeda dengan rumah/tempat tinggal supaya tidak ada pihak yg merasa dirugikan	Posisi dipisah
51	Akses keluar masuk pintu antara pasar dan rumah susun harus berjauhan.	Posisi dipisah
52	Harus 4-5 meter dari benda yang ada di depannya dan jangan diagonal.	
53	terpisah antara akses ke rumab susun dan pasar tradisional	Posisi dipisah
54	Idk	
55		
56	Pintu menghadap arah timur	
57	Terdapat 4 pintu masuk utama yang terdiri dari barat timur utara dan selatan, namun khusus buat pintu masuk rumah susun terdapat di timur	Posisi dipisah

58	Pintu masuk pasar dan rumah susun dibuat saling membelakangi. Namun ada pintu khusus bagi penghuni rumah susun untuk menuju ke pasar.	Posisi dipisah
59	Belum bisa membayangkan karena letak pasar dan rumah susun yg mau dirancang bagaumana?mau diletakkan secara vertikal atau bersempatan secara horizontal.	
60	mungkin lebih seperti kaya apartement.	
61	Peletakan pintu yang otomatis	
62	peletakan pintu yg berada di tengah dan berada di depan bangunan untuk pengunjung pasar. pintu untuk penghuni rusun berada di samping/belakang agar tidak perlu melewati tengah pasar jika mau ke rusun	Posisi dipisah
63	Posisi atau peletakkan pintu yang memiliki keterangan dan akses keluar masuk yang jelas dan tertata, agar dapat mengurangi desakan,kebingunan serta antrian oleh pengunjung pasar dan penghuni rumah.	Posisi dipisah
64	Tidak panas	
65	Pintu pribadi dan pintu umum tergantung kegunaan	Posisi dipisah
66	Ditengah2	
67	Peletakan pintu bagusnya di tengah2	
68		
69	Rata dengan dinding	
70	pelatakannya di arah yang berlawanan. Misal pintu masuk di utara dan pintu keluar di selatan	Posisi dipisah
71	Pintu untuk pasar di bedakan dengan akses pintu untuk rusun agar penghuni rusun merasa lebih aman dan privat, karena pasar area public sehingga akan di kunjungi banyak orang	Posisi dipisah
72	Tengah tengah pasar	
73	Pasar hanya memiliki 2 pintu utama, yaitu pintu masuk dan pintu keluar. Pintu masuk rumah susun tidak terhubung dengan pasar.	Posisi dipisah
74	Pintu yang besar dan lebar dan tidak terhalang sesuatu	
75	Strategis, dekat dgn parkiran	
76	Slide door	
77	Pintu Masuk ke arah pasar tidak jauh dari area parkik kendaraan.	
78	Peletakannya agak berjauhan atau berdekatan biar gampang atau mudah	
79	Pintu yang memiliki jalur keluar masuk yang berbeda	
80	Pintu tengah dengan dua pintu	
81	Memiliki pagar dan 2 pintu satu masuk dan satu keluar. Memiliki 2 parkiran untuk penghuni rumah susun dan untuk umum.	
82	Ga terlalu memakai tangga didepan untuk pasar maupun rumah susun	
83	Pintu tengah	
84	Pintu tidak saling berhadapan	
85	Pintu yg biasa aja	
86	Pintu biasa saja kaca, tp bagian pasarnya tidak	
87		
88	-	
89	Untuk pasar sangat cocok pintu berbahan besi sedangkan pintu rumah susun pintu kaca pintu umum dan masing2 ruangan pintu berbahan kayu yang kuat	

90	oke, mungkin di era pandemik yang sekarang lebih baik apabila pintu masuk di depan menggunakan tipe geser yang automatis terbuka ketika mendeteksi orang yang bergerak mendekat, tetapi sebagai opsi lain, mungkin bisa dengan pintu swing tanpa frame yang biasa digunakan di bangunan-bangunan komersial lainnya	
91	Peletakkan pintu yang menuju ke parkiran pasar	Posisi dipisah
92	Pintu yang jauh dari sudut jalan dan lahan parkir untuk penghuni rusun yang sesuai proporsi	Posisi dipisah
93	Saling berhadapan	Posisi dipisah
94	Posisi pintu yg saling berhadapan satu sama lain yg di mana tidak terlalu memakan tempat dan posisi pintu tepat di lorong rusun yg membuat rusun lebih keliatan rapih dan mudah membersihkan sampah dari penghuni rusun	Posisi dipisah
95	Pintu pasar menghadap selatan pintu rusun menghadap utara	Posisi dipisah
96	Pintu di semua sisi mata angin	Posisi dipisah
97	Pintu putar	
98	Dibedakan arah masuknya	Posisi dipisah
99	dibedakan biar nda susah	Posisi dipisah
100	Yg cocok sama bangunannya	Posisi dipisah
101	Sesuai dengan arah matahari terbit kalo kata pepatah dulu	
102	pintu masuk pasar dibedakan dengan pintu masuk kerumah susun.	Posisi dipisah
103	Pintu otomatis di tengah-tengah	
104	Pintu pasar terbuka dari sisi jalan, pintu rumah susun terletak agak tersembunyi atau ada akses khusus sehingga privasi terjamin	Posisi dipisah
105	mungkin diletakkan agak terpisah dan dibuat kontras, karena perbedaan jenis ruangnya (dmana pasar sangat publik dan rusun bisa jadi sangat privat)	Posisi dipisah
106		
107	Saling berlawanan	Posisi dipisah
108	Pintu geser	
109	Pintu yang di buka secara otomatis	
110	peletakan pintu untuk rusun dan pasar ada baiknya dibedakan. Umunya pintu masuk pasar bisa dari mana saja (kayak dari kanan kiri depan blkng, aku bahkan gatau pintu masuk utama yg mana) cuma akan lebih bagus dibedakan, misal salah satu bagian pasar disisihkan buat bangunan rumah susun sbg pintu masuk.	Posisi dipisah
111	Tidak menghadap ke matahari agar tidak panas	
112	Keduanya terpisah untuk menghindari masuknya orang asing ke area rusun. Untuk pasar sendiri memiliki pintu yang lebar dan jelas letaknya sedangkan untuk rusun pintu setidaknya tidak membuat crowded dan letaknya tidak berdekatan dengan pintu pasar	Posisi dipisah
113	Yang besar	
114	dalam satu wilayah dengan dua akses pintu yang berbeda	Posisi dipisah
115	Posisi pintu membelakangi jalan agar tidak mengganggu lalu lintas	
116	Posisi di tengah depan belakang	
117	Pintu utama dan pintu kecil disetiap gang	
118	Pintu masuk 2 arah	Posisi dipisah

119	Kalau untuk rumah lebih baik pintunya didesain lockdoor. Sehingga minim akan kebobolan atau kemalingan. Kalau yg pasarnya lebih baik didesain seperti pintu otomatis yg langsung buka ketika ada yg mau lewat. Sehingga meminimaliskan tersebarnya virus	
120	Peletakan pintu 3 sisi, untuk pintu akses rusun terpisah di sisi lain	Posisi dipisah
121	-	

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat ornamen-ornamen nantinya. Menurut anda, ornamen seperti apa yang anda inginkan? (Gambar tersebut merupakan bayangan dari ornamen-ornamen bangunan)

Aspirasi Ornamen yang di inginkan

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Gambar paling kanan atas	Minimalis
2	Tidak ada	Khas Jogja
3	4	Minimalis
4	Ornamen khas keraton jogja modern	Khas Jogja
5	Ornamen yang berisikan tradisional	Khas Jogja
6	cultural+minimalis modern	Minimalis
7	Batik	Khas Jogja
8		Khas Jogja
9	Yg terliat jendela	Minimalis
10	Kanan bawah	Khas Jogja
11	gambar ke 4	Khas Jogja
12	Seperti gambar kanan atas	Khas Jogja
13	Yang di atas pojok kanan :)	Minimalis
14	Ornamen bercorak khas jogja	Khas Jogja
15	Seperti gambar pojok kiri bawah	Minimalis
16	Motif dari daerah tersebut	Khas Jogja
17		Khas Jogja
18	Semuanya bagus saya lebih suka 2 gambar yg diatas	Minimalis
19	Ornamen yang simpel tapi kokoh	Minimalis
20	Ornamen unsur tradisional yang di konvensi dengan unsur industri	Khas Jogja
21	Ornamen tradisional khas jogja	Khas Jogja
22	Ornamen yang bersifat kedaerahan, jadi Kalau patuk berasal dari yogya, maka ornamen yang bersifat kesultanan atau kedaerahan yogyakarta	Khas Jogja
23	Ornamen minimalis	Minimalis
24	Tidak perlu banyak ornamen, cukup kotak, garis, dll	Minimalis
25	Modern klasik	Minimalis
26	Ornamen tionghoa	Minimalis
27	Kalau saya lebih suka gambar yg di bagian kanan pojok atas, kurang tw nama design ormennya itu apaan hehe	Minimalis
28	Suka	Khas Jogja
29	Tidak perlu memakai ornamen	Minimalis
30	Ornamen pada gambar yang pertama	Indische
31	gambar atas kanan boleh juga tu	Minimalis
32	2	Minimalis
33	Ornamen khas rumah Jawa yg nyaman	Khas Jogja
34	Ornamen dengan motif khas daerah	Khas Jogja
35	Ornamen Khas Jawa Tengah	Khas Jogja
36	Ornamen era modern	Minimalis
37		Khas Jogja
38	Ornamen pecinan kontemporer 😁	Khas Jogja

39	ornamen skandinavian	Minimalis
40		
41	Gambar 4	Minimalis
42	2	Minimalis
43	Menurut saya, akan menarik jika ornamen yang memadukan antara ornamen tradisional khas Jogja dipadukan dengan ornamen modern	Khas Jogja
44	Batik atau ukiran unik	Khas Jogja
45	Ornamen dengan motof ukiran khas daerah	Khas Jogja
46		Khas Jogja
47	Ukiran	Khas Jogja
48	Lebih baik seperti yang gambar pojok kanan atas, karena terlihat lebih modern, dan tidak kumuh,	Minimalis
49	Ornamen yang unik dan dapat menarik perhatian para warga sekitar maupun turis dari luar daerah. Dan harus ada ornamen yang menggambarkan ciri khas dari daerah tersebut.	Khas Jogja
50	Mungkin bisa digunakan ornamen yg dapat mendukung kesan elegan pada bangunan	Minimalis
51	Ornamen yang simple.	Minimalis
52	Kalau bisa ornamennya sesuai di daerah mana di bangun, misalnya di jakarta bearti ornamen betawi.	Khas Jogja
53	gambar ke 2 (kanan atas)	Khas Jogja
54	Lucu tu yg kek ornamen jaman dulu yg kek bangunan kerajaan	Khas Jogja
55	Gambar atas sebelah kanan	Minimalis
56	Ornamen kaca kaca dan minimalis	Minimalis
57	Yang pasti memiliki ornamen ornamen bergaya klasik	Khas Jogja
58	Kanan atas.	Minimalis
59	Hindari ornamen tempelan, dan buat lebih sederhana saja akan lebih memberikan efek berbeda dari sekitarnya justru lebih menarik	Minimalis
60		Khas Jogja
61	Ornamen dengan ukiran2 budaya	Khas Jogja
62	ornamen yg menggambarkan ciri khas pasar pathuk, jajanan tradisional	Khas Jogja
63	Ornamen yang memiliki khas dari daerah/kota tempat pasar itu dibandung	Khas Jogja
64	Candi	Khas Jogja
65	Ornamen yang mengambarkan suatu daerah atau ikon daerah tersebut	Khas Jogja
66	Kiri bawah	Khas Jogja
67	Speetrti gambar pojok kanan bawa □	Khas Jogja
68	Ornamen batik.jawa nuansa modern	Khas Jogja
69	Burung engang	Khas Jogja
70	Seni budaya dan tema pendidikan	Khas Jogja
71	Ornamen yang simple dan modern, menggunakan material kaca atau sejenisnya agar dapat memaksimalkan penggunaan cahaya matahari sebagai penerangan agar dapat menghemat penggunaan listrik.	Minimalis
72	Yang kaya istana itu	Indische
73	Ornamen ornamen yang sesuai dengan tema pasar tradisional dan rumah susun	Khas Jogja
74	Kaca	Khas Jogja
75	Seperti gambar kanan atas	Minimalis

76	Gambar no.2	Minimalis
77		Khas Jogja
78	Ornamen seperti tugu atau lain2nya	Khas Jogja
79	Seperti gambar 1.	Indische
80	Ornamen tumbuhan	Khas Jogja
81	Ornamen foto pojok kanan atas	Minimalis
82	Yang simpel tapi menarik, kalo menurut saya gambar diatas sebelah kanan itu lebih bagus	Minimalis
83	Ornamen dgn banyak kaca	Minimalis
84	Ornamen dengan desain tradisional ala tionghoa dengan sedikit lebih modern dan minimalis	Khas Jogja
85	Ornamen seni yg terdapat di daerah tersebut	Khas Jogja
86	Ke 3 (pojok kanan atas)	Minimalis
87	Banyak kaca	Minimalis
88	Gambar kiri atas, atau ornamen khas yang dapat mencerminkan ciri khas suatu daerah atau budaya.	Minimalis
89	Yang memiliki warna menarik, bentuk gedung unik, serta memiliki fasilitas yang unik seperti ada taman/kolam di tengah2 bangunan sehingga dapat menjadi daya tarik	Minimalis
90	kanan atas, karena ada dua fungsi sebagai pasar dan rumah susun. disamping itu ya karena menarik. sesuai yang saya sebutkan di atas, tampilan modern lebih menarik dan diminati. dan bagi saya gambar kanan bawah juga bagus, dan akan lebih bagus jika kedua bagian itu bisa dikolaborasikan	Minimalis
91	Kanan atas (nomor 2)	Minimalis
92	Ornamen yang mengarahkan kepada ciri khas suatu daerah	Khas Jogja
93	Bawah sebelah kiri	Minimalis
94	Sepenglihatan saya yg cocok adalah bangunan kanan bawah karna sirkulasi udara yg cukup untuk dimasuki oleh angin yg membuat rusun tersebut sirkulasi udaranya lebih baik	Minimalis
95	Sedikit ornamen ukiran jawa	Khas Jogja
96	Gambar 2	Minimalis
97	Ukiran aksara jawa	Khas Jogja
98	minimalis	Minimalis
99		Khas Jogja
100	Yg bersangkutan dengan budaya kalimantan utara	Khas Jogja
101	Ornamen sejarah	Khas Jogja
102	ornamen yang memiliki ciri khas dari daerah tempat pasar itu berdiri	Khas Jogja
103	Ornamen apa saja	Khas Jogja
104	Ornamen pecinan dengan warna mentereng di seimbangkan dengan ornamen netral dengan warna warna tenang/netral	Khas Jogja
105	mungkin ornamen yang jogja banget, tapi nggak asal tempel, bisa diambil nilai intangiblenya dulu baru diinterpretasikan	Khas Jogja
106		Khas Jogja
107	Ukiran	Khas Jogja
108	Ornamen Garuda Pancasila	Khas Jogja
109	Ada berada di ornamen no. 4 (kanan pojok bawah) karena nuansa tradisonal dan modern	Minimalis
110	balkon di setiap rumah susun, jendela besar, akses rooftop juga bagus (aku gatau ini masuk ornamen bangunan atau ngga)	Minimalis
111	Terlihat modern namun juga ada terletak tradisional agar tidak melupakan kesan dari pasar tradisional tersebut	Khas Jogja
112	Adanya ornamen batik dan ornamen khas pecinan	Khas Jogja

113	Nomor 1,2,3	Minimalis
114	gambar nomor 2 modern minimalis	Minimalis
115	Ornamen gedung merdeka	Minimalis
116	Ornamen gambar atas kiri	Indische
117	Adanya ornamen china dan jogja digabung.	Khas Jogja
118	Pajangan yg menjadi cirikhas	Khas Jogja
119	Seperti gambar nomer 3	Minimalis
120	Khas lokal	Khas Jogja
121	Ornamen khas daerah	Khas Jogja

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada Lantai dasar Pasar Tradisional dan Rumah susun nantinya, kesan atau tampilan seperti apa yang anda inginkan?

Aspirasi Kesan pada lantai dasar

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Modern dan tentu saja mampu menjaga kehigenisan dr pasar	Modern
2	Seperti lobby bisa digunakan untuk tempat berkumpul atau tempat bertemu	Modern
3	Kesan ornamen2 khas jogja, atau khas pathuk	Khas Jogja
4	Seperti standart	Modern
5	Lantai seperti pada umumnya	
6	kalau buat pasar, dari keramik biasa tetapi ditengah kayak ada motif sesuatu gitu yang nekenin daerah tersebut, kalau buat rumah susun marmer aja wkwkw	Khas Jogja
7	Kesan sederhana yang bersahaja	
8	Bersih	Modern
9	Yan nyaman dan mudah terliat	Modern
10	Bersih	Modern
11	simple ,putih atau abu-abu	Modern
12	Yang hijau dan asri dan memiliki lapangan parkir yg luas	Modern
13	Kesan nya Lebih ke yang tradisonal	Khas Jogja
14	Kesan yg bersih dan nyaman	Modern
15	Kesan bersih	Modern
16	Yang nyaman dan bisa dipakai oleh orang berkebutuhan khusus	Modern
17	Seperti pasar tradisional pada umumnya namun memiliki penataan yang rapi dan kebersihan	Modern
18	Nyaman	Modern
19	Lobby besar agar bisa dijangkau mudah	Modern
20	Untuk rumah susun tehel Untuk pasar cukup coran yang diatasnya dilapisi lagi	
21	Kesan halaman luas tempat berkumpul	
22	Tidak tampilan seperti pasar tradisional, tetapi dengan tampilan Pasar modern tanpa mengurangi rasa tradisional nya	Modern
23	Klasik	Khas Jogja
24	Modern & Terintegrasi	Modern
25	Mewah ekonomis	Modern
26	Ubin granit	
27	Kesannya bersih, sejuk dan hommy	Modern
28	Aesthetic	
29	Tradisional	Khas Jogja
30	Rapi dan bersih	Modern
31	taroin aja fasilitas seperti tempat duduk untuk menunggu dan kalau bisa ada taman mini disitu pasti lucuk	
32	Minimalis	Modern
33	Kesan modern tetapi masih ada unsur khas jawa	Khas Jogja
34	Klasik	Khas Jogja
35	Modern dengan sentuhan khas keraton Jogja	Khas Jogja
36	Minimalis modern	Modern

37	Bersih dan rapi	Modern
38	Simpel tp dapet kesan pecinannya	Modern
39	bersih tidak mudah kotor	Modern
40	Pahlawan hehe	
41	Menggunakan kramik	
42	Minimalis	Modern
43	Lantai keramik seperti pada umumnya	
44	Beraih dan nyaman	Modern
45	Penuh warna, dengan warna yang cerah atau pastel	Modern
46		
47	modern tetapi tetap ada sentuhan tradisional	Khas Jogja
48	Untuk pasar sendiri lantai menggunakan batu putih, agar kelihatan lebih modern tanpa kelihatan jorok jika menggunakan keramik, sedangkan untuk rusunnya menggunakan keramik/kayu berbahan jati	
49	Tampilan seperti home industri dimana para penghuni dapat menggunakannya untuk membuka usaha.	Modern
50	Mungkin lantai dasar bisa dijadikan lahan parkir	
51	Terlihat bersih.	Modern
52	Lebih ke warna terang dan tidak licin	Modern
53	SEJUK BERSIH	Modern
54	ga tauu	
55	Nyaman dan bersih	Modern
56	Yang bersih dan simple	Modern
57	Tampilan yang beraih tertata dan bergaya klasik	Khas Jogja
58	Minimalis, luas, teratur.	Modern
59	Suasana sekitar yang dikemas secara modern	Modern
60	Sambutan selamat datang, dan ada tempat reservasi atau security bantuan.	
61	Rapi dan bersih	Modern
62	kesan yang membuat pengunjung nyaman berada di pasar, bersih, dan pencahayaan alami yg cukup agar pasar terlihat cerah. dan juga tidak sempit antara penjual satu dan penjual lainnya harus memiliki space cukup besar atau lorong yg cukup besar	Modern
63	Simple and clean market	Modern
64	Mewah	Modern
65	Bersih dan nyaman	Modern
66	Bersih	Modern
67	Tapilan yg memberikan rasanyaman	Modern
68	kesan segar, agak baru	Modern
69	Warna warni	Modern
70	Rapih dan memiliki lantai pusat pasar dengan peletakan melingkar.	Modern
71	Tampilan yang bersih, tertata rapih dan nyaman	Modern
72	Minimalis	Modern
73	Lantai dasar seperti lantai dasar bagunan lainnya	
74	Nyaman	
75	Terdapat lobby dengan minimarket2	Modern
76	Tampilan minimalis yang membuat orang nyaman untuk berada didalamnya	

77	Tampilan yang nyaman dan dapat memberikan manfaat untuk masyarakat.	
78	Lantai keramik bersih berkualitas	Modern
79	Bersih, nyaman, sejuk	Modern
80	Tampilan clasic agar ttp mempertahankan tradisional	
81	Terbuka dan bersih	Modern
82	Tidak licin, menggunakan keramik yang kasar jika memakai keramik	
83	Tampilan yang menunjukan ciri khas daerah seperti ukiran, namun tetap dengan ornamen kaca	Khas Jogja
84	Berwarna gelap agar tidak mudah kotor	
85	Tampilan yg menarik dan elegan	
86	Lantai polos,	
87	Lantai keramik	
88	Tampilan dengan warna gelap seperti abu abu dll, agar tidak terlaly tampak bila kotor	
89	Pada pasar tradisional : tampilan berjualan seperti ikan dan sbg Rumah susun : ruang tamu umum yang bersih, serta musholah dan tempat bersantai bersama, serta adanya kantin, dan toilet umum	Khas Jogja
90	tampilan yang menampilkan ciri khas dari daerah pecinan yang ada	Modern
91	Tampilan yang cerah dan tidak gelap.	
92	Luas dan dapat mengedukasi pengunjung mengenai daerah tersebut	Modern
93	Rapi	Modern
94	Tampilan yang terbilsng enak di pandang dan tidak kumuh	Modern
95	Kesan yang memperlihatkan suasana jogja kuno	Khas Jogja
96	Untuk pasar pakai keramik atau beton saja, untuk rumah susun pakai keramik	Modern
97	Tradisional jawa	Khas Jogja
98	bersih dan nyaman	Modern
99	bersih	Modern
100	Nyaman dan klasik	Khas Jogja
101	Lantai kayu atau marmer	
102	tentunya tampilan yang lebih menarik	Modern
103	Putih bersih dan tidak terlalu licin	Modern
104	Untuk rumah susun kesan homy, untuk pasar kesan menyala? Wkwkwk	Modern
105	yang lega dan welcoming user (pasar maupun rusun)	
106		
107	Kesan bangunan jawa	Khas Jogja
108	Elegan	Modern
109	Nuansa nya seperti tradisonal dan bercampur modern	Khas Jogja
110	modern and clean tidak kumuh becek, simple but classic.	Modern
111	Lobby yg sederhana	Modern
112	Kesan bahwa itu adalah pasar sehingga orang mudah mengidentifikasi pasar tersebut	
113	Rapih bersih	Modern
114	lapang dan bersih	Modern
115	Keramik warna hitam yang tidak perlu di pel, kasihan yang ngepel besoknya kotor lagi	

116	Untuk lantai dasar pasar sebaiknya jangan ubin keramik, soalnya bakal becek, bagus kalo misal besi tapi bawahnya ada drainase air kaya pagar gitu. Kalo rumah susu ya biasa keramik	
117	Bersih bergambar	
118	Baik dan bersih	Modern
119	Intinya yg bersih dan tertata rapi	Modern
120	Modern tapi juga sederhana	Modern
121	Kesan terbuka & Luas	Modern

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat bukaan seperti jendela, pintu, dan balkon. Menurut anda, tampilan atau kesan seperti apa yang anda inginkan atau harapkan?

Aspirasi bukaan pada bangunan

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Tampilan dengan semi sekat agar tetap dapat dilakukan aktivitas menjemur pakaian	
2	Mengedepankan bukaan jendela yg banyak	
3	Jendela yg besar untuk memaksimalkan cahaya	
4	Minimalis	
5	Sama seperti apa yang anda tanyakan	
6	bagusnya yang full kaca gitu sih tapi impact dari rumah kaca is fucking dangerous rn:(	
7	Jendela yang besar, banyak jendela dengan pintu terbuka lebar. Untuk mengurangi penggunaan listrik.	Efisien
8	Kesan luas	
9	Yang terliat rapi dan ruang ventilasi yg bagus	Efisien
10	Jendela yang memungkinkan matahari dapat masuk ke rumah	Efisien
11	jendela yang langsung ke pemandangan alam	Efisien
12		
13	Yang modern sekarang aja, biar ga seperti bangunan lama	
14	Kesan yang indah dengan ukiran batik jawa	
15	Asri	
16	Yang bisa mendapatkan pencahayaan yg cukup dan udara yang maksimal	Efisien
17	Ruangan memiliki cukup jendela dan cukup ventilasi serta cahaya, balkon tidak perlu terlali besar	Efisien
18	Pencahayaanya cukup sirkulasi udara dan sesuai standar kesehatan	Efisien
19	Lebih mudah dijangkau udara yang memadai	
20	Dengan konsep yang industri dan tradisional daerah	
21	Kesan simple	Efisien
22	Terbuka tanpa besi (trallis)	
23	Modern	
24	Tampilan sepeti hotel atau apartement	
25	Minimalis	
26	Kesan tradisional minimalis	
27	Modern minimalis sih	
28	Aesthetic	
29	Biasa	
30	Tampilan perkotaan	
31	kalau bisa yang kaya retina house hahahaha	
32	Minimalis	
33	Khas Jawa tetapi tetap ada khas modernnya	
34		
35	Masih terdapat ukiran dan pahatan	
36	Minimalis	
37		

38	Simpel kontemporer gitu	
39	tidak tahu	
40	Natural	Efisien
41	Tampilan suasana tradisional	
42	Minimalis	
43	Tampilan yang menarik dengan ciri khas tradisional Jogja dipadukan dengan ciri khas modern	
44	meberikan cahaya dan udara yang baik	
45		
46		
47	Ada tanaman2 dan tempat duduk	
48	Menurut saya harus adanya balkon karena tempat untuk bersantai para penghuni	Efisien
49	tampilan yang sederhana dan terkesan ramah lingkungan.	
50	Lebih baik balkon agar lebih menambah kesan tempat tinggal keluarga serta dijadikan lahan bersantai dan menghirupnudara segar dan memantau keramaian pasar	
51	Banyak pepohonan.	
52	Lebih ke arah tradisional untuk kesannya	
53	FLAT minim ornamen	Efisien
54	Kesan yg luas dan terang jadi ga terlalu sumpek	
55		
56	Yang simple saja, dan terdapat tempat utk menaruh kursi dan meja	Efisien
57	Tampilan klasik	
58	Balkon luasnya minimal mencakup 4 orang. Selebihnya untuk bukaan yang lain sewajarnya saja.	Efisien
59	Balkon yang privat namun penghuni rumah susun dapat menikmati suasana sekitar	Efisien
60	Menurut contoh soal, sudah cukup jendela pintu dan balkon.	Efisien
61	Pemandangan kota	
62	pintu yg agak besar agar pengunjung tidak merasa sempit saat masuk. jendela yg banyak agar sirkulasi udara dan pencahayaan di pasar cukup.	
63	Jendela, pintu, serta balkon yang memiliki bentuk, dan penataan yang sesuai, dan diletakkan secara strategis,tertata agar dapat memberikan kesan kenyamanan oleh pengunjung atau penghuni.	
64	Mahal	
65	Apa adanya dan memudahkan penghuni	Efisien
66	Minimalist	
67	Banyak di sekitarnua aneka bunga2/tanam hijau di sekeliling balkon	
68	tampilan yang modern.	
69	Langsung keluar rumah	
70	Classy	
71	Menggunakan pelindung besi (tralis) pada bukaan untuk meminimalisir kecelakaan terjatuh.	
72	Mengarah ke pemandangan	
73	fasilitas bukaan yang terbuat dari besi	
74	Terbuka	
75	Penerangan yang bagus, banyak cahaya yang masuk rumah	Efisien
76	Balkon	

77	Tampilan dengan memiliki balkon, karena dapat dilihat memiliki manfaat yang lebih banyak.	Efisien
78	Yg bagus pastinya	
79	Minimalis	
80	Biasa saja	
81	Balkon yang cukup luas disetiap kamar, jendela yang besar dan pintu yang besar	
82	Menggunakan 2 pintu	
83	Sentuhan ukiran ciri khas daerah	
84	Kesan yang sejuk dan terbuka	
85	Menarik dan elegan	
86	Gimna baiknya sajaa yg pnting ok	
87	Minimalis	
88	Model yg sederhana tapi tetap mewah bila dilihat mata.	
89	Jendela kaca polos, pintu kayu berwarna putih, balkon yang memiliki tanaman indah dan sejuk	
90	tampilan yang lebih berkesan simple dan mungkin sedikit klasik	
91	Setelah membuka jendela, melihat orang orang sedang berlalu lalang di jalan malioboro.	Efisien
92	Tradisional	
93		
94	Balkon/jendela	
95	Minimalis dengan unsur vintage	
96	Kesan yang minimalis namun elegan	
97	Pintu dan jendela yang serupa	
98	Jendela yang fungsional	
99	yang nyaman	
100	Kalasik dan minimalis	
101	Jendela dua pintu	
102	tampilan yang lebih menarik	
103	Percampuran kesan adat Jawa dengan sedikit adat Tionghoa	
104	Sederhana saja	
105	yang nggak masif dan seperti monster raksasa di tengah kota, mungkin bangunan yang bisa bernapas	
106		
107	Desain kayu.bentuk njawani	
108	Classic modern	
109	Balkon.lebih bagus	
110	Jendela besar untuk fentilasi udara, balkon lebar, konsep modern.	
112	Kesan yang dapat menimbulkan bahwa rusun tersebut kumuh seperti bergelantungannya jemuran	
113	Minimalis besar kaca cermin	
114	minimalis	
115	Balkon dengan view pegunungan	Efisien
116	Kesan seperti rumah clasic amerika	
117	Minimalis	
118	Sederhana tapi memililki cirikhas	
119	Yg otomatis	
120	Tampilan yang sederhana, kesan yang lebih modern	
121	Kesan ruang yang luas	

Pertanyaan Kuesioner	
1	Pada bangunan terdapat atap untuk melindungi dari curah hujan ataupun untuk memasukkan pencahayaan dan pergerakan udara alami. Menurut anda, atap seperti apakah yang anda inginkan?

Masyarakat Umum

NO	ASPIRASI MASYARAKAT	PENGELOMPOKKAN
1	Datar menggunakan dak karena lebih terkesan simpel	Atap Datar
2	Pergerakan udara alami yang baik	Tidak Atap Datar
3	Atap khas iklim indonesia	Tidak Atap Datar
4	Minimalis modern	
5	Seperti rumah pada umumnya	
6	atap dari beton dua lapis disetiap sisi dan banyak tempat buat lampu, terus ada chandelier wkwk	Atap Datar
7	Lebih baik menggunakan baja ringan, pencahayaan sudah melalui jendela-jendela dan pintu besar.	
8	Atap yang tidak ribut ketika hujan	
9	Atap yg tembus pandang cahaya	
10	Atap anti bocor	
11	dibagian tengannya seperti atap yang tembus padang ,jadi cahaya matahari masuk dan dapat mengurangi pemakaian listrik	Tidak Atap Datar
12		
13	Atap yang bagus aja kak ,gatau model model atap	
14	Atap yang dapat ditembus cahaya agar dapat menghemat daya listrik disiang hari	Tidak Atap Datar
15	Atap yang tinggi	Tidak Atap Datar
16		
17	Atap dimana terdapat cukup ventilasi	Tidak Atap Datar
18	Atap yang aman dan nyaman	
19	Alami dan bisa menyimpan enegeri dengan hemat	Tidak Atap Datar
20	Atap yang tinggi	
21	Atap dak beton	
22	Disesuaikan dengan kedaerahan nya (Misal yogya, mengikuti atap rumah tradisional Di yogyakarta)	
23	Modern	
24	Atap cor-an, Bisa bisa digunakam untuk hal-hal lain	
25	?	
26	Atap asbes	
27	Atap yang kuat, tidak panas dan modern	
28	Yang penting kedab suara	
29	Genteng tanah liat	
30	Atap yang modern	
31	ubin keramik di perpaduin sama kaca	
32		
33	Atap dengan besi ringan dan memiliki fentilasi serta pencahayaan yg cukup untuk hunian	
34		
35	Atap yang tidak menyerap panas matahari pastinya	Atap Datar
36	Atap peredam panas	
37		

38	Atap yg mendukung karakter dr bangunan itu	
39	atap genteng	
40	Mungkin di buat pemisah dinding dengan pentalasi udara sebelum menyentuh atap.. 50-80cm la lebarnya dengan sepanjang bangunan	Tidak Atap Datar
41	Atap Seng moder	
42		
43	Atap genting seperti pada umumnya	
44	Yang melindungi dari hujan agar tidak sampai kedalam	
45	Sebagian dari atapnya menggunakan atap trasparan agar tidak kurang pencahayaan	Tidak Atap Datar
46	Atap datar	
47	Atap anti bocor untuk kenyamanan penghuni	
48	Berbahan kaca	Tidak Atap Datar
49	Cukup dengan atap genteng.	
50	Mungkin bisa menggunakan desain atap skillion roof sehingga jika hujan airnya akan mengalir ke 1 arah saja sehingga untuk desain drainase pembuangan bisa disamakan dengan saluran pembungan pasar	
51	Atap dengan pergerakan udara yang alami	
52	Atap genteng tanah liat	
53	Flat Earth ((: top flat	
54	Atap lipat aja	
55		
56	Atap yang cantik dan tidak ribut ketika hujan, dan warnanya kalem saja	
57	Atap benton	
58	Kurang paham material untuk atap Ren. Kalau misal ada lapangan bermain, bisa pakai atap transparan, melindungi ketika hujan, sedikit meneduhkan ketika terik. Dah semoga bisa membantu denga pengetahuan minim soal rumah susun, pasar dan bangunan. Kalau gak banyak membantu, yaa maaf.	Tidak Atap Datar
59	Bebas aja sih, yang jelas dapat melindungi dari panas san hujan	Atap Datar
60	Mungkin, lebih seperti atap beton, agar tidak terlalu panas. Dan kuat.	
61	Atap yang memberikan kesejukan didalam rumah	Tidak Atap Datar
62	atap seperti kanopi mungkin	Tidak Atap Datar
63	Atap yang dibangun dengan bahan dasar yang berkualitas tinggi, yang dibangun berdasarkan hasil perhitungan dan riset yang panjang sesuai dengan kondisi lingkungan,pencahayaan,pegerakan udara alami, sesuai tempat bangunan itu akan dibangun.	
64	Yang mantep dah pokoknya	
65	Atap yang menghentikan panas atau meredam panas	Atap Datar
66	Tidak terlalu mengerti	
67	Atap kaca klw bisaa	Tidak Atap Datar
68	Atap konvensional (seperti biasanya.	
69	Atap yang modern	
70	Sibisa mungkin mengurangi kaca tapi harus dapat pencahayaan yang baik.	

71	Atap yang memiliki sedikit bukaan agar tidak bocor, karena atap ini hanya efektif di gunakan untuk pencahayaan dan sirkulasi udara di lantai yang paling atas saja karena ini rumah susun	
72	Genteng dari tanah	
73	Atap yang didesain dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang bisa dirasakan	Tidak Atap Datar
74	Datar	Atap Datar
75	Beton cor	Atap Datar
76	Atap yang dapat menutupi seluruh bangunan dan beberapa bagian yang transparant untuk tetap dapat memasukkan cahaya	Tidak Atap Datar
77	Atap yang bisa membuat kedap suara pada saat hujan. Yang dapat mengurangi panas matahri yang masuk ke dalam ruangan ketika panas terik.	Tidak Atap Datar
78	Atap yg standar nasional	
79	Atap yang memiliki taman di atasnya.	
80	Atap yang kuat dan tidak gampang bocor	
81	Atap yang tidak terlalu mencolok dan terkesan minimalis	
82	Atap tritisan	
83	Atap otomatis dari kaca yang bisa dibuka tutup	
84	Atap yang tinggi dan memiliki ruang yg luas	
85	Atap yg kuat dan terpercaya.	
86	-	
87	Yang awet tidak bocor	
88	Atap dari bahan yg ringan dan awet, serta mampu menghantarkan udara dengan baik.	
89	Atap yang berwarna dasar soft dan di hiasi lampu sehingga menjadi indah dan menjadi pencahayaaan yang baik	
90	atap limasan mungkin lebih cocok agar bisa menggunakan skylight sebagai pencahayaan alami, opsi lain mungkin juga atap gergaji supaya bisa berbeda, tetapi tetap menyesuaikan situasi iklim	Tidak Atap Datar
91	Atap yang kokoh, sehingga ketika sedang hujan deras, atap tidak menampung air yang dapat menyebabkan runtuh.	
92	Pelana	Tidak Atap Datar
93		
94	contoh nya seperti bangunan pojok kanan yg tertera di pertanyaan sebelum nya	Atap Datar
95	Atap yg minimalis atau atap atap yang menyerupai joglo	
96		
97	Seng atau atap transparan	
98	atap dak	Atap Datar
99	atap datar	Atap datar
100		
101	Genteng	
102	atap yang tahan dan anti bocor dan memiliki tampilan menarik.	
103	Atap yg kuat anti bocor	
104	Atap dak dengan garden diatas sebagai view untuk melihat suasana malioboro dan commom space penghuni?	Atap Datar
105	atap yang ngga bocor dari tampias air hujan, masukin cahaya tapi ga berasa di panggang	
106		
107	Joglo	

108	Atap genteng	
109	Memasang fentilasi udara dengan baik	Tidak Atap Datar
110	atap yg datar tapi di tengahnya ada kolom kosong buat pencahayaan dan udara, rooftop datar bisa buat tempat jemur pakaian karena dibawah ramai dengan pasar.	Atap datar
111		
112	Atap yang dapat menggantikan fungsi balkon sebagai ruang jemur. Sehingga visual bangunan tidak terkotori oleh jemuran	
113	Yang kuat	
114	atap datar	Atap datar
115	Atap dak	
116	Atap yg terawang	Tidak Atap Datar
117	Yang kuat dan tidak panas jika panas dan tdak brisik ketika hujan	
118	Yg bisa melindungin curah hujan dan cahaya dan atap model yg unik dan menarik	
119	Atap yg terbuat dari kaca. Sehingga mudah untuk menjemur pakaian	Tidak Atap Datar
120	Atap biasa	
121	Atap planar	

Kelurahan Pasar

NO	Aspirasi	Pengelompokkan
1	pedagang di pasar dan masyarakat kecil atau yang berpenghasilan rendah seperti di bantaran kali	Pedagang dan MBR

Masyarakat Umum

NO	Aspirasi	Pengelompokkan
1	lebih baik untuk pedagang dan masyarakat menengah ke bawah	Pedagang dan MBR
2	masyarakat kecil dan sebagian yang berdagang di pasar	Pedagang dan MBR
3	penghuninya orang yang berpenghasilan rendah sama sebagian kecil pedagang	Pedagang dan MBR
4	masyarakat kecil dan pedagang	Pedagang dan MBR
5	masyarakat bawah dan pedagang di pasar	Pedagang dan MBR
6	50% pedagang dan 50% masyarakat ke bawah	Pedagang dan MBR
7	masyarakat menengah ke bawah	MBR
8	masyarakat kecil	MBR
9	pedagang dan masyarakat yang memiliki penghasilan sedikit	Pedagang dan MBR
10	masyarakat yang belum memiliki rumah dan pedagang pasar	Pedagang dan MBR
11	masyarakat kecil yg blum punya rumah	MBR
12	sebagian pedagang dan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, kalau bisa yang blum punya rumah	Pedagang dan MBR
13	masyarkat yang mempunyai penghasilan rendah sama pedagang di pasar	Pedagang dan MBR
14	masyarakat yang berpenghasilan rendah yang disubsidi dan pedagang	Pedagang dan MBR
15	pedagang dan masyarakat yang berpenghasilan kecil	Pedagang dan MBR
16	masyarakat kecil beserta pedang di pasar tersebut	Pedagang dan MBR
17	orang yang belum punya rumah dan berpenghasilan kecil, sama pedagang	Pedagang dan MBR
18	pedagang di pasar itu sama masyarakat yang belum punya rumah atau berpenghasilan rendah	Pedagang dan MBR
19	masyarakat kecil sama pedagang	Pedagang dan MBR
20	masyarakat yang blum punya rumah perlu bantuan pemerintah dan pedagang di pasar itu	Pedagang dan MBR
21	pedagang dan masyarakat kecil	Pedagang dan MBR