

RE-DESAIN PASAR SELODANG KELAPA DI PELABUHAN  
TEMBILAHAN-RIAU  
“Revitalisasi Bangunan Pasar Dengan Penerapan Konsep *Waterfront*”

**PROYEK AKHIR SARJANA**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Arsitektur**



**Disusun Oleh :**

**Aburizal Afdhala**

**10 512 230**

**Dosen Pembimbing :**

**Ir.Supriyanta, M.Si.**

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2016/2017**



## LEMBAR PENGESAHAN

**Proyek Akhir Sarjana yang berjudul:**

***Bachelor Final Project entitled:***

**Redesain Pasar Selodang Kelapa Di Pelabuhan Tembilahan-Riau**

Revitalisasi Bangunan Pasar Dengan Penerapan Konsep *Waterfront*

**Re-Design Of Selodang Kelapa Market In Tembilahan-Riau Harbour**

Revitalitation and Waterfront Concept for Market Building

**Oleh / By:**

**Nama Lengkap Mahasiswa:** Aburizal Afdhala

*Students' Full Name*

**Nomor Mahasiswa:** 10 512 230

*Student Identification Number*

**Telah diuji dan disetujui pada:**

*Has been evaluated and agreed on:*

**Yogyakarta, tanggal:**

*Yogyakarta, date:*

**Pembimbing:**

*Supervisor:*

Ir. Supriyanta, M.Si.

**Penguji:**

*Jury:*

Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch,  
Ph.D.

**Diketahui oleh:**

*Acknowledged by:*

**Ketua Jurusan Arsitektur:**

*Head of Department :*

Noor Choliz Idham, S.T,  
M.Arch, Ph.D.

## CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Berikut adalah penilaian buku laporan akhir Proyek Akhir Sarjana :

Nama Mahasiswa : Aburizal Afdhala

Nomor Mahasiswa : 10 512 230

Judul Proyek Akhir Sarjana : Re-desain Pasar Selodang Kelapa Di Pelabuhan  
Tembilahan-Riau

Kualitas Buku Laporan Akhir PAS : ~~Kurang, Sedang, Baik, Baik Sekali~~ \*

Sehingga Direkomendasikan / ~~Tidak Direkomendasikan~~ \* untuk menjadi  
acuan produk Proyek Akhir Sarjana.

\*) Mohon dilingkari

Yogyakarta, tanggal 23/01/17  
Dosen Pembimbing

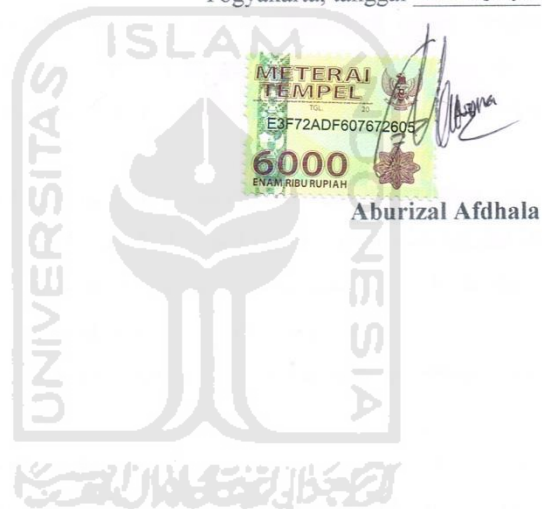


Ir. Supriyanta, M.Si.

## 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 sebagian 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, tanggal 23 Januari 2017





## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Syukur *Alhamdulillah* rabbi'l'alamiin, puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan hidayah, kesempatan dan kemudahan bagi saya sehingga dapat menyelesaikan laporan Proyek Akhir Sarjana yang berjudul “Re-desain Pasar Selodang Kelapa Di Pelabuhan Tembilahan-Riau: Revitalisasi Bangunan Pasar Dengan Penerepan Konsep *Water Front*” ini dengan baik. Tak lupa sholawat dan salam saya curahkan pada junjungan Nabi dan Rasulullah Muhammad SAW serta para sahabat dan seluruh pengikutnya.

Penulisan laporan Proyek Akhir Sarjana ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur pada program studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia

Ucapan terima kasih tidak lupa saya haturkan kepada pihak-pihak yang telah memberikan dukungan baik secara moril, spiritual maupun material dalam mengerjakan laporan ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- **Allah SWT** yang sudah melimpahkan segala karunianya sehingga tak kekurangan sesuatu apapun.
- Kedua orang tua, **Ayah** dan **Ibu** saya yang sangat saya cintai dan sayangi, terima kasih atas segala pengorbanan, kasih sayang yang berlimpah, doa - doa dan dukungan yang selalu diberikan kepada saya selama ini agar selalu semangat. Ucapan terima kasih spesial buat almarhum ayahanda saya tercinta **Ferdinal Burman**, terima kasih telah membimbing saya dari kecil dan juga doa dan motivasinya untuk saya agar dapat segera menyelesaikan kuliah meskipun tidak bisa menyaksikan langsung momen keberhasilan saya. Terima kasih banyak pa.
- **Bapak Noor Choliz Idham, PhD.** selaku ketua Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

- **Ibu Ir. Rini Darmawati, M.T.** selaku Sekretaris Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia, yang telah banyak membantu saya dan mohon maaf karena sering merepotkan ibu.
- **Bapak Ir. Supriyanta, M.Si** selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan waktu, ilmu, arahan, bimbingan serta dukungan dalam proses penyelesaian Proyek Akhir Sarjana ini.
- **Bapak Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch, Ph.D.** selaku Dosen Penguji yang telah banyak memberikan masukan, saran dan motivasi selama proses penyelesaian Proyek Akhir Sarjana ini.
- Seluruh Civitas Prodi Arsitektur yang telah banyak membantu dari awal perkuliahan hingga akhir.
- Keluargaku tercinta yakni Kakakku **Indri Hafsari**, Abang-abangku **Andrea Fabyan, Aria Nurdiansyah, Ahmad Faisa** terima kasih dukungan moril dan material nya. Serta adik-adiku **Ikhwanul Ikhsan** dan **Krisdayanti Isania** yang mengingatkan kembali kewajiban untuk segera menyelesaikan Perkuliahan.
- Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan satu bimbingan, **Handaru Juliantoro, Ilyas Nurul Huda, Yadzan Sipta** dan **Syamsudin Sidik** serta teman-teman satu grup evaluasi, **Dzikri Falah** dan **Khoirul Anam** alias **Kentung** . Semoga apa yang kita kerjakan ini menjadi bermanfaat untuk kedepannya.
- Terima kasih kepada sahabat selama perkuliahan **Fajar Arjanggi (Lontong), Delta Surya (Pakde), Rezki Fadliansyah (Kimbek), M. Mulya Siddiq (Ojan), dll.** Terima kasih telah menjadi teman selama perkuliahan dan seperdotaan semoga seterusnya. Amin
- Terima kasih kepada sahabat satu angkatan yang juga satu angkatan PAS, **Ikrar Nugraha, Arga Giantara, Riko Maulana, Popiyuli, Hanif Alwasi, Rian Adiyanto, Marshallino, Doni, dll** . Terima kasih telah menjadi teman selama perkuliahan dan PAS.
- **Teman Arsitektur 2010.** Terima kasih kalian telah menjadi teman selama perkuliahan.

- **Bapak Abdul Robbi Maghzaya** selaku Koordinator PAS. Terima kasih atas waktu dan tenaganya dan juga terima kasih karena sering memberikan toleransi kepada saya dan teman-teman satu PAS yang lainnya.
- **Bapak Sarjiman** selaku petugas studio PAS. Terima kasih pak atas waktu dan tenaganya.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan proyek akhir sarjana ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat penulis harapkan guna penyempurnaan Proyek Akhir Sarjana ini. Akhir kata, semoga laporan Proyek Akhir Sarjana ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk Proyek Akhir Sarjana yang akan datang.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 11 Januari 2017



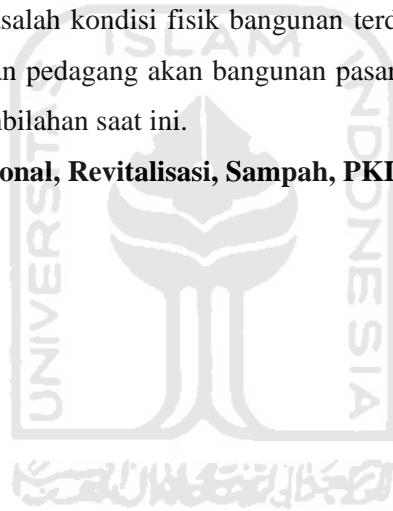
Aburizal Afdhala

## ABSTRAK

Pasar tradisional merupakan salah satu tempat perputaran uang yang berarti penguat bagi struktur ekonomi tingkat mikro, sebagai sarana perputaran ekonomi pasar tradisional terbukti efektif memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga tercipta pemerataan pembangunan.

Pasar Selodang kelapa merupakan salah satu pasar tradisional yang ada di kecamatan tembilahan kota kabupaten Indragiri Hilir Riau. Pasar ini dibangun di atas sungai Indragiri. Akan tetapi pemerintah kota Tembilahan berencana untuk merevitalisasi pasar ini dengan mendesain kembali bangunan pasar yang representatif pada Peraturan Bupati no 8 tahun 2016 tentang Rencana Pengembangan Kawasan Water front Pelabuhan Tembilahan. Rencana pemerintah ini mulai dipercepat setelah rubuhnya lantai bangunan. Selain masalah kondisi fisik bangunan terdapat juga masalah sampah dan PKL sehingga kebutuhan pedagang akan bangunan pasar yang layak menjadi fokus utama Pemerintah Kota Tembilahan saat ini.

**Kata kunci : Pasar Tradisional, Revitalisasi, Sampah, PKL, Water Front**



## ABSTRACT

*The traditional market is one of the velocity of money, which means the amplifier to the economic structure of the micro level, as a means of economic turnover proved effective traditional markets providing services to the needs of low income earners, so as to create equitable development.*

*Selodang Kelapa market is one of the traditional markets in sub Tembilahan Riau Indragiri Hilir district town. This market was built on top of the Indragiri River. But the city authorities Tembilahan plan to revitalize this market by redesigning the building market representative on decree No. 8 of 2016 on Water Area Development Plan Tembilahan harbor front. The government's plan is starting accelerated after the collapse of the building floor. Besides the issue of the physical condition of the building there is also the problem of waste and street vendors so that the needs of traders will be building a viable market became the main focus of the current Tembilahan Municipal Government.*

**Key Word : Traditional Market, Revitalization, Waste, Street Vendors, Waterfront**



# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
CATATAN DOSEN PEMBIMBING .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Gambar .....	xv
BAGIAN 1 Pendahuluan .....	1
1.1 Latar Belakang Persoalan Perancangan .....	1
1.1.1 Peran Pasar Tradisional Di Indonesia .....	1
1.1.2 Pasar Selodang Kelapa (Pasar Terapung) Tembilahan .....	2
1.1.3 Aktivitas Pelabuhan Tembilahan .....	4
1.1.4 <i>Water Front City</i> .....	6
1.2 Pernyataan Persoalan Perancangan Dan Batasannya .....	8
1.2.1 Persoalan Umum .....	8
1.2.2 Persoalan Khusus .....	8
1.2.3 Batasan .....	8
1.3 Metoda Pemecahan Persoalan Perancangan yang Diajukan .....	12
1.4 Prediksi Pemecahan Persoalan Perancangan ( <i>Design-Hypothesis</i> ) .....	13
1.5 Peta Pemecahan Persoalan (Kerangka Berfikir) .....	15
1.5.1 Peta Konflik .....	15
1.5.2 Kerangka Berfikir .....	16
1.6 Keaslian Penulisan .....	17
BAGIAN 2 Penelusuran Persoalan Perancangan dan pemecahannya .....	19
2.1 Narasi Konteks Lokasi, Site, dan Arsitektur .....	19
2.1.1 Konteks Lokasi .....	19
2.1.2 Konteks Site .....	29
2.1.3 Arsitektur Bangunan Sekitar .....	30
2.2 Peta Kondisi Fisik .....	32

2.2.1	Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) .....	32
2.2.2	Peta Geografi .....	34
2.2.3	Perairan Sungai.....	36
2.3	Data Lokasi dan Peraturan Bangunan Terkait.....	38
2.3.1	Data Lokasi.....	38
2.3.2	Peraturan Bangunan Terkait .....	39
2.4	Data Ukuran Lahan dan Bangunan .....	46
2.5	Data Klien dan Pengguna .....	47
2.5.1	Klien .....	47
2.5.2	Pengguna .....	48
2.6	Kajian Tema Perancangan.....	48
2.6.1	Narasi Problematika Tematis.....	48
2.6.2	Paparan Teori Yang Dirujuk .....	49
2.6.3	Kajian Karya-Karya Arsitektural yang Relevan dengan Tema / Persoalan.....	52
2.6.4	Kajian Tipologi dan Preseden Perancangan Bangunan Sejenis .....	54
2.7	Kajian dan konsep fungsi bangunan yang diajukan .....	56
2.7.1	Kajian Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....	56
2.7.2	Kajian Alur Aktivitas Pengguna.....	58
2.7.3	Konsep Zonasi Ruang.....	59
2.7.4	Guideline Perancangan .....	60
2.8	Kajian dan konsep figuratif rancangan (penemuan bentuk dan ruang)..	62
2.9	Program Arsitektural yang Relevan .....	64
BAGIAN 3 hasil Rancangan dan pembuktiannya .....		70
3.1	Narasi dan Ilustrasi Skematik Hasil Rancangan.....	70
3.1.1	Rancangan Skematik Kawasan Tapak.....	70
3.1.2	Rancangan Skematik Bangunan .....	73
3.1.3	Rancangan Skematik Selubung Bangunan .....	76
3.1.4	Rancangan Skematik Interior Bangunan .....	77
3.1.5	Rancangan Skematik Sistem Struktur .....	78
3.1.6	Rancangan Skematik Sistem Utilitas.....	79

3.1.7	Rancangan Skematik Sistem Akses <i>Diffabel</i> dan Keselamatan Bangunan.....	81
3.1.8	Rancangan Skematik Detail Arsitektural Khusus .....	82
3.2	Hasil Pembuktian atau Evaluasi Rancangan Berbasis Metode yang Relevan.....	84
BAGIAN 4 Diskripsi hasil rancangan .....		85
4.1	Property size, KDB, KLB.....	85
4.2	Program Ruang.....	85
4.3	Rancangan Kawasan Tapak.....	88
4.4	Rancangan Kawasan Bangunan .....	89
4.5	Rancangan Selubung Bangunan.....	91
4.6	Rancangan Interior Bangunan .....	92
4.7	Rancangan Sistem Struktur .....	93
4.8	Rancangan Sistem Utilitas.....	94
4.9	Rancangan Sistem Akses <i>Diffabel</i> dan Keselamatan Bangunan.....	95
4.10	Rancangan Detail Arsitektural Khusus .....	97
BAGIAN 5 EVALUASI RANCANGAN .....		98
5.1	Kesimpulan Review Evaluatif Perancangan Berdasarkan Permasalahan.....	98
5.2	Kesimpulan Review Evaluatif Pembimbing dan Penguji .....	98
DAFTAR PUSTAKA.....		100



## DAFTAR TABEL

Tabel 2-1	Luas Wilayah Menurut Desa/Kelurahan .....	23
Tabel 2-2	Geografi Desa/Kelurahan .....	24
Tabel 2-3	Jumlah Sungai Yang Mengalir Di Kecamatan Tembilahan .....	25
Tabel 2-4	Kependudukan Menurut Desa/Kelurahan .....	26
Tabel 2-5	Curah Hujan Di Kecamatan Tembilahan .....	28
Tabel 2-6	Peraturan Bangunan Terkait .....	39
Tabel 2-7	Data Ukuran Lahan.....	40
Tabel 2-8	Ketentuan Teknis Pemanfaatan Lahan Zona D .....	43
Tabel 2-9	Aturan Anjuran Zona D.....	43
Tabel 2-10	Tipe Unit Rumah Susun .....	52
Tabel 2-11	Unit Hunian Rusunawa.....	52
Tabel 2-12	Tabel Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Bangunan Pasar .....	56
Tabel 2-13	Tabel Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Bangunan Rusunawa .....	57
Tabel 2-14	Tabel Konsep Zonasi Ruang Bangunan Pasar.....	59
Tabel 2-15	Tabel Konsep Zonasi Ruang Bangunan Rusunawa.....	59
Tabel 2-16	Guideline Perancangan .....	61
Tabel 2-17	Program Ruang Bangunan Pasar .....	64
Tabel 2-18	Program Ruang Fasilitas Foodcourt .....	65
Tabel 2-19	Program Ruang Kegiatan Pengelola.....	66
Tabel 2-20	Program Ruang Kegiatan Servis .....	66
Tabel 2-21	Program Ruang Kegiatan Mekanikal .....	66
Tabel 2-22	Program Ruang Kegiatan Hunian.....	67
Tabel 2-23	Program Ruang Kegiatan Pengelola Rusunawa .....	68
Tabel 2-24	Program Ruang Kegiatan Servis .....	68
Tabel 4-1	Tabel Property Size, KDB, KLB .....	85
Tabel 4-2	Program Ruang Bangunan Pasar .....	85
Tabel 4-3	Program Ruang Fasilitas Foodcourt .....	86
Tabel 4-4	Program Ruang Kegiatan Pengelola.....	86
Tabel 4-5	Program Ruang Kegiatan Servis .....	86
Tabel 4-6	Program Ruang Kegiatan Mekanikal .....	86

Tabel 4-7	Program Ruang Kegiatan Hunian.....	87
Tabel 4-8	Program Ruang Kegiatan Pengelola Rusunawa .....	87
Tabel 4-9	Program Ruang Kegiatan Servis .....	87



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1-1 Pemandangan Pasar Tradisional.....	1
Gambar 1-2 Tampak Bangunan Pasar Terapung.....	3
Gambar 1-3 Pemandangan Aktifitas Pelabuhan Di Kota Tembilahan .....	5
Gambar 1-4 Alur Metode Pemecahan Persoalan.....	12
Gambar 1-5 Alur Metode Perancangan .....	13
Gambar 1-6 Skema Prediksi Pemecahan Persoalan .....	14
Gambar 1-7 Gambaran (imajiner) Prediksi Pemecahan Persoalan.....	14
Gambar 1-8 Peta Konflik Bangunan utama.....	15
Gambar 1-9 Peta Konflik Bangunan Pendukung.....	15
Gambar 1-10 Skema Kerangka Berfikir .....	16
Gambar 2-1 Peta Administrasi Kabupaten Indragiri Hilir-Riau .....	19
Gambar 2-2 Peta Batas Administrasi Kabupaten Indragiri Hilir .....	20
Gambar 2-3 Peta Kecamatan Tembilahan.....	21
Gambar 2-4 Jumlah RT/RW Berdasarkan Kelurahan.....	22
Gambar 2-5 Presentase Luas Desa/Kelurahan .....	24
Gambar 2-6 Peta Deliniasi RTBL <i>Water Front City</i> Kota Tembilahan.....	29
Gambar 2-7 Peta Kawasan RTBL <i>Water Front City</i> (Makro).....	29
Gambar 2-8 Peta Kawasan RTBL <i>Water Front City</i> (Mikro).....	30
Gambar 2-9 Plaza Tembilahan dan Pelabuhan LASDAP.....	30
Gambar 2-10 Permukiman dan SPBU Tepi Sungai.....	31
Gambar 2-11 <i>Islamic Centre</i> dan Stadion Futsal Tembilahan.....	31
Gambar 2-12 Masjid Raya Al-Huda dan Universitas Islam Indragiri .....	31
Gambar 2-13 Peta Pola Ruang Kabupaten Indragiri Hilir .....	32
Gambar 2-14 Peta Struktur Ruang Kabupaten Indragiri Hilir .....	33
Gambar 2-15 Peta Topografi Kabupaten Indragiri Hilir.....	34
Gambar 2-16 Peta Geologi Kabupaten Indragiri Hilir.....	35
Gambar 2-17 Peta Jenis Tanah Kabupaten Indragiri Hilir.....	36
Gambar 2-18 Topografi Aliran Sungai Indragiri .....	37
Gambar 2-19 Topografi Vertikal Aliran Sungai Indragiri.....	37
Gambar 2-20 Tampak Luar Bangunan Pasar .....	38

Gambar 2-21	Tampak Dalam Bangunan Pasar .....	39
Gambar 2-22	Kawasan Zona D.....	40
Gambar 2-23	Rencana Penataan Kawasan Zona D.....	45
Gambar 2-24	Kawasan Perancangan .....	46
Gambar 2-25	Luas Lahan Perancangan .....	46
Gambar 2-26	Tampak Bangunan Rumah Susun Sewa .....	50
Gambar 2-27	Tampak Damnoen Saduak <i>Floating Market</i> .....	53
Gambar 2-28	Tampak Bangunan <i>Market Hall Rotterdam</i> , Belanda.....	54
Gambar 2-29	Site Plan dan Denah Bangunan <i>Market Hall Rotterdam</i> .....	55
Gambar 2-30	Tata Masa dan Orientasi Bangunan .....	62
Gambar 2-31	Konsep Bentuk Atap .....	62
Gambar 2-32	Konsep Bentuk Struktur.....	63
Gambar 2-33	Konsep Bentuk Gubahan Masa.....	63
Gambar 3-1	Kondisi Bangunan Sekitar Kawasan Perencanaan .....	70
Gambar 3-2	Aksesibilitas Pada Kawasan Perencanaan .....	71
Gambar 3-3	Aksesibilitas Pada Bangunan Lantai 2-3 .....	71
Gambar 3-4	View dan Potensi View Pada Kawasan Perencanaan .....	72
Gambar 3-5	Site Plan .....	73
Gambar 3-6	Skematik Organisasi Ruang Pada Lantai 1 .....	74
Gambar 3-7	Skematik Organisasi Ruang Pada Lantai 2-3.....	74
Gambar 3-8	Zonasi Pada Bangunan.....	75
Gambar 3-9	Denah Bangunan Lantai 1.....	75
Gambar 3-10	Denah Bangunan Lantai 2-3 .....	76
Gambar 3-11	Tampak Bangunan .....	76
Gambar 3-12	Konsep Fasad Bangunan.....	77
Gambar 3-13	Konsep Interior Bangunan .....	78
Gambar 3-14	Interior Bangunan Pasar.....	78
Gambar 3-15	Sistem Struktur Bangunan .....	79
Gambar 3-16	Skema Distribusi Air Bersih .....	80
Gambar 3-17	Skema Pengelolaan Air Limbah .....	80
Gambar 3-18	Skema Pengelolaan Sampah .....	80
Gambar 3-19	Skema Sistem Akses <i>Diffabel</i> .....	81

Gambar 3-20	Skema Sistem Keselamatan Bangunan.....	82
Gambar 3-21	Skematik Detail Arsitektural Khusus.....	83
Gambar 3-22	Tampak Detail Arsitektural Khusus.....	83
Gambar 3-23	Konsep Gubahan Masa Bangunan.....	84
Gambar 4-1	Site Plan Bangunan Pasar Selodang Kelapa .....	88
Gambar 4-2	Gambar Teknis Site Plan .....	89
Gambar 4-3	Denah Lantai 1 .....	90
Gambar 4-4	Denah Lantai 2.....	90
Gambar 4-5	Denah Lantai 3.....	91
Gambar 4-6	Rancangan Selubung Bangunan .....	91
Gambar 4-7	View Interior Bangunan.....	92
Gambar 4-8	View dan Detail Transportasi Vertikal .....	92
Gambar 4-9	Perspektif Struktur .....	93
Gambar 4-10	Tampak Struktur .....	93
Gambar 4-11	Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 1 .....	94
Gambar 4-12	Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 2.....	94
Gambar 4-13	Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 3.....	95
Gambar 4-14	Rencana Barrier Free Design.....	96
Gambar 4-15	View dan Detail Akses Diffabel .....	96
Gambar 4-16	Detail Arsitektural Khusus.....	97
Gambar 4-17	View Fasad Bangunan .....	97

# BAGIAN 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Persoalan Perancangan

#### 1.1.1 Peran Pasar Tradisional Di Indonesia

Dengan jumlah penduduk yang mencapai lebih dari 200 juta jiwa, menjadikan Indonesia sebagai pangsa pasar yang sangat menjanjikan. Hal ini menjadi alasan bagi peritel skala besar, baik yang berasal dari dalam maupun luar negeri, memanfaatkan potensi tersebut dengan cara mengembangkan pasar modern dinegeri ini. Dampaknya sungguh luar biasa. Hampir di setiap sudut kota bahkan desa, dengan mudah kita dapat menemukan pasar modern tersebut, terutama minimarket. Dengan pertumbuhan pasar modern yang pesat akan berdampak mematikan pendapatan pasar tradisional. Padahal peran pasar tradisional terhadap perekonomian negeri ini juga sangat besar, selain itu pasar tradisional secara nyata mampu memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah.



**Gambar 1-1** Pemandangan Pasar Tradisional

(Sumber : *Google.co.id*, 2016)

Dari segi ekonomi, pasar tradisional sebagai salah satu tempat perputaran uang yang berarti penguat bagi struktur ekonomi tingkat mikro, sebagai sarana perputaran ekonomi pasar tradisional terbukti efektif memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga tercipta pemerataan pembangunan.

Salah satu bukti nyata adalah perputaran uang di pasar tradisional yang setiap hari bisa mencapai milyaran rupiah. Karena itu keberadaan pasar tradisional tentu saja memberikan sumbangan yang tidak sedikit bagi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pasar tradisional sebagai bagian dari usaha sektor informal memiliki potensi untuk menciptakan dan memperluas lapangan kerja, terutama bagi tenaga kerja yang kurang memiliki kemampuan dan keahlian yang memadai untuk bekerja di sektor formal karena rendahnya tingkat pendidikan yang mereka miliki.

Pasar tradisional sebagai tempat usaha para pedagang kecil memiliki banyak nilai-nilai strategis baik dari segi ekonomi maupun sosial budaya. Selain sebagai salah satu tempat perputaran uang yang berarti penguat struktur ekonomi tingkat mikro, nilai strategis dari pasar tradisional antara lain terletak pada pengaruh sosial budaya yang terbangun dimana lebih sesuai dengan budaya tradisional bangsa Indonesia. Di pasar tradisional nilai-nilai kekeluargaan dibangun dari hasil interaksi dan komunikasi antar masyarakat. Di pasar tradisional pula interaksi antara penjual dan pembeli menemukan eksistensinya dalam proses tawar-menawar antara penjual dan pembeli. Selain itu, pola bangunan pasar tradisional sangatlah khas dimana pasar tradisional memiliki los-los yang memungkinkan interaksi antara penjual dan pembeli berlangsung dengan terbuka. Dengan kata lain, bagi bangsa Indonesia, pasar tradisional tidak saja merupakan penyangga ekonomi namun juga merupakan aset budaya yang harus dilestarikan. (Utami Dewi dan F. Winarni, 2010).

### **1.1.2 Pasar Selodang Kelapa (Pasar Terapung) Tembilahan**

Tembilahan merupakan salah satu kota yang berkembang cukup pesat di Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau. Hal ini berdampak pada pertumbuhan kota yang semakin tinggi. Pertumbuhan pusat-pusat perdagangan dan pusat-pusat pelayanan publik dalam 10 tahun terakhir merupakan bukti bahwa Tembilahan tumbuh dan berkembang secara dinamis. Uniknya walaupun pasar modern telah berkembang di

Tembilahan, tetapi keberadaan pasar tradisional yang sering disebut pasar terapung dikota ini masih dominan menjadi favorit perbelanjaan masyarakat di Tembilahan.



**Gambar 1-2** Tampak Bangunan Pasar Terapung  
(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

Pasar Terapung yang sekarang telah berganti nama menjadi pasar Selodang kelapa ini merupakan salah satu pasar tradisional yang ada di kecamatan tembilahan kota kabupaten Indragiri Hilir Riau. Pasar terapung dibangun di atas sungai Indragiri. Gedung pasar ini memiliki dua lantai. Lantai satu terdiri dari para pedagang bahan mentah seperti sayur-sayuran, ikan, telur, buah-buahan dan lain-lain, di lantai dua terdiri dari pedagang yang menjual makanan siap saji. Pengelolaan sampah tidak terlepas dari perilaku pedagang dalam mengelola sampah. Perilaku pedagang yang dimaksud diantaranya perlakuan terhadap sampah sebelum dibuang, penyediaan tempat sampah, dan bahan pewadahan yang digunakan. Sebagian besar pedagang di Pasar Terapung tidak memiliki tempat penampungan sampah (TPS) yang memadai, masih banyaknya timbulan dan tumpukan sampah pada daerah sekitarnya, serta sebagian besar pedagang membuang sampah ke sungai karena letak pasar yang berada diatas sungai dan kurangnya petugas kebersihan di pasar Terapung. Selain itu pada akses jalan menuju pasar yang cukup lebar digunakan oleh para PKL dan sebagian digunakan sebagai parkir kendaraan yang



menyebabkan menjadi sempitnya akses jalan ini dan hanya bisa dilewati oleh motor dan pejalan kaki saja.

Di satu sisi keberadaan pasar ini juga menimbulkan dilematis tersendiri bagi pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir, dikarenakan kesemrawutan pengelolaannya yang menciptakan masalah-masalah seperti masalah lingkungan yang disebabkan oleh sampah yang tidak dikelola dengan baik menimbulkan bau dan kesan kumuh serta buruknya akses jalan yang dilalui disebabkan banyaknya PKL yang memakan tempat pada sirkulasi pengunjung (jalur pejalan kaki) dan pengendara (akses jalan lingkungan) Selain itu gedung pasar terapung pada tahun 2016 ini juga mengalami kerusakan parah akibat kondisi bangunan yang sudah tua. Sehingga dibutuhkan solusi yakni merevitalisasi pasar dengan merancang kembali bangunan pasar yang representatif tanpa menghilangkan konsep pasar tradisional. Solusi ini diperkuat dengan rencana pemerintah daerah kota Tembilahan yang ingin mengembalikan fungsi bangunan pasar Selodang Kelapa. Dan rencana ini telah disetujui oleh Bupati Indragiri Hilir HM Wardan dan pemerintah provinsi Riau juga memberikan respon positif terhadap rencana revitalisasi pasar Selodang Kelapa dan akan memberikan bantuan dana untuk pembangunan pasar karena pasar selodang kelapa merupakan satu-satunya bangunan pasar yang mengapung di Indonesia. Dan jika pembangunan ini terealisasi akan memberikan pengaruh yang sangat besar bagi perkembangan ekonomi di kota Tembilahan sekaligus kebanggaan tersendiri bagi para warga kota Tembilahan.

### **1.1.3 Aktivitas Pelabuhan Tembilahan**

Pelabuhan dalam aktivitasnya mempunyai peran penting dan strategis untuk pertumbuhan industri dan perdagangan serta merupakan segmen usaha yang dapat memberikan kontribusi bagi pembangunan nasional. Begitu pula dengan pelabuhan Tembilahan sebagai terminal bagi kapal-kapal, speedboat, dan transportasi laut lainnya berfungsi sebagai penghubung antar pulau melalui jalur laut.



**Gambar 1-3** Pemandangan Aktivitas Pelabuhan Kota Tembilahan

(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

Pelabuhan ini begitu padat aktivitasnya, sebagai kota transit bagi pengunjung yang ingin pergi keluar kota atau pulau, menyebabkan Tembilahan begitu banyak pengunjung dari luar kota. Pelabuhan Tembilahan mulai beraktivitas dari pagi sampai sore dan tiap harinya transportasi laut terus menerus mengantarkan penumpang ke berbagai tempat. Bahkan banyak penumpang dari suatu pulau transit dipelabuhan Tembilahan untuk menuju pelabuhan selanjutnya, sebagian dari mereka juga tidak jarang untuk bermalam di kota Tembilahan. Selain itu juga banyak dari pekerja-pekerja dan juga pengemudi transportasi laut (dari luar kota Tembilahan) atau biasa kita sebut dengan komuter yang bermalam di kota tembilahan. Karena itu sebagai kawasan yang merupakan pusat aktivitas perdagangan dan transportasi laut dikota Tembilahan dibutuhkan fasilitas penginapan/hunian bagi pengunjung dan para pekerja pelabuhan dari luar kota untuk menginap. Rumah Susun Sederhana Sewa dapat menjadi solusi sebagai fasilitas pendukung aktivitas pelabuhan.

Akan tetapi untuk membangun fasilitas rumah susun dikawasan pelabuhan agak sedikit sulit untuk direalisasikan karena kawasan pelabuhan yang merupakan sentra perdagangan kota Tembilahan tentu saja sangat dipenuhi oleh bangunan seperti perkantoran, toko-toko, mini market, rumah makan/kedai, dll. Faktanya dari tahun ke tahun jumlah bangunan hunian terus mengalami pergantian fungsi menjadi bangunan dengan fungsi perdagangan. Bahkan untuk saat ini bisa dikatakan diarea kawasan pelabuhan sudah tidak terdapat bangunan dengan fungsi

hunian/perumahan warga lagi. Permukiman warga telah berpindah dan berada di area tersendiri. Intinya kawasan pelabuhan sudah tidak memiliki lahan ideal untuk membangun bangunan lain termasuk rumah susun. Karena masalah keterbatasan lahan ini solusi yang ideal adalah mengkombinasikan bangunan rumah susun sederhana sewa dengan pasar Selodang Kelapa (pasar terapung). Menjadikan bangunan rumah susun sederhana sewa sebagai fasilitas pada pasar Selodang Kelapa.

#### **1.1.4 *Water Front City***

Konsep ini berawal dari pemikiran seorang ‘urban visioner’ Amerika yaitu James Rouse di tahun 1970-an. Saat itu, kota-kota bandar di Amerika mengalami proses pengkumuhan yang mengkhawatirkan. Kota Baltimore merupakan salah satunya. Karena itu penerapan visi James Rouse yang didukung oleh pemerintah setempat akhirnya mampu memulihkan kota dan memulihkan Baltimore dari resesi ekonomi yang dihadapinya. Dari kota inilah konsep pembangunan kota pantai/pesisir dilahirkan. (Henry Roy Somba, ST dalam [www.seputarsulut.com](http://www.seputarsulut.com)).

***Waterfront City*** adalah konsep pengembangan daerah tepian air baik itu tepi pantai, sungai ataupun danau. Pengertian “waterfront” dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003). *Waterfront City/Development* juga dapat diartikan suatu proses dari hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air dan bagian dari upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan.

Menurut Direktorat Jenderal Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Pedoman Kota Pesisir (2006) mengemukakan bahwa Kota Pesisir atau *waterfront city* merupakan suatu kawasan yang terletak berbatasan dengan air dan menghadap ke laut, sungai, danau dan sejenisnya. Pada awalnya *waterfront* tumbuh di wilayah yang memiliki tepian (laut, sungai, danau) yang potensial, antara lain: terdapat sumber air yang sangat dibutuhkan untuk minum, terletak di sekitar muara sungai yang memudahkan

hubungan transportasi antara dunia luar dan kawasan pedalaman, memiliki kondisi geografis yang terlindung dari hantaman gelombang dan serangan musuh.

Prinsip perancangan waterfront city adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota atau kawasan yang baik. Kawasan tepi air merupakan lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air seperti kota yang menghadap ke laut, sungai, danau atau sejenisnya. Bila dihubungkan dengan pembangunan kota, kawasan tepi air adalah area yang dibatasi oleh air dari komunitasnya yang dalam pengembangannya mampu memasukkan nilai manusia, yaitu kebutuhan akan ruang publik dan nilai alami. Aspek yang dipertimbangkan adalah kondisi yang ingin dicapai dalam penataan kawasan. Komponen penataan merupakan unsur yang diatur dalam prinsip perancangan sesuai dengan aspek yang dipertimbangkan. Variabel penataan adalah elemen penataan kawasan yang merupakan bagian dari tiap komponen dan variabel penataan kawasan dihasilkan dari kajian (normatif) kebijakan atau aturan dalam penataan kawasan tepi air baik didalam maupun luar negeri dan hasil pengamatan di kawasan studi (Sastrawati, 2003).

Berdasarkan jenis, waterfront dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu :

1. Konservasi, yaitu penataan waterfront kuno atau lama yang masih ada sampai ini dan menjaganya agar tetap dinikmati masyarakat.
2. Pembangunan Kembali (Redevelopment), yaitu upaya menghidupkan kembali fungsi-fungsi waterfront lama yang sampai saat ini masih digunakan untuk kepentingan masyarakat dengan mengubah dan membangun kembali fasilitas-fasilitas yang ada.
3. Pengembangan (Development), yaitu usaha menciptakan waterfront yang memenuhi kebutuhan kota saat ini dan masa depan dengan cara mereklamasi pantai.

## 1.2 Pernyataan Persoalan Perancangan Dan Batasannya

### 1.2.1 Persoalan Umum

1. Bagaimana bentuk penerapan konsep *Water Front Redevelopment* pada bangunan Pasar Selodang Kelapa?

### 1.2.2 Persoalan Khusus

1. Bagaimana cara mensinergikan bangunan dengan fungsi pasar dan rumah susun sebagai fasilitas pendukung aktivitas pelabuhan Tembilahan?
2. Bagaimana merancang bangunan Pasar Selodang Kelapa yang representatif atau dapat mewakili identitas kota Tembilahan?
3. Bagaimana rancangan bangunan yang dapat merespon permasalahan sampah dan PKL yang ada disekitar kawasan Pasar Selodang Kelapa?

### 1.2.3 Batasan

1. Batasan Tema
  - a. **Revitalisasi** : suatu proses atau cara dan perbuatan untuk menghidupkan kembali suatu hal yang sebelumnya terberdaya sehingga **revitalisasi** berarti menjadikan sesuatu atau perbuatan untuk menjadi vital, sedangkan kata vital mempunyai arti sangat penting atau sangat diperlukan sekali untuk kehidupan dan sebagainya. (Sumber: <https://id.wikipedia.org/wiki/Revitalisasi> diakses pada 5 Oktober 2016). Dalam perancangan ini dapat dimaksudkan untuk mengembalikan atau menghidupkan kembali bangunan dengan fungsi pasar yang mempunyai peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota Tembilahan.
  - b. **Representatif** : dapat (cakap,tepat) mewakili, perwakilan, yang mewakili, pantas mewakili. Dalam perancangan ini dapat dimaksudkan untuk menjadikan pasar Selodang Kelapa sebagai perwakilan atau bangunan yang dapat (cakap, tepat, pantas) mewakili identitas kota Tembilahan. Identitas kota dapat

diimplementasikan pada bentuk atau desain bangunan pasar yang bisa diadopsi dari budaya atau sejarah kota Tembilahan.

- c. **Waterfront** : Dalam kamus besar bahasa Indonesia, secara harafiah adalah daerah tepian laut. Bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003). Sedangkan *urban waterfront* mempunyai arti suatu lingkungan perkotaan yang berada di tepi sungai atau dekat wilayah perairan, misalnya lokasi di area pelabuhan besar dikota metropolitan (Warenn, 1983). Jadi dapat disimpulkan bahwa definisi *waterfront* adalah suatu daerah atau area yang terletak di dekat/berbatasan dengan kawasan perairan dimana terdapat satu atau beberapa kegiatan dan aktifitas pada area tersebut. (Sumber:

<https://www.scribd.com/doc/212047990/Pengertian-Water-Front> diakses pada 20 Oktober 2016). Dalam perancangan ini konsep *waterfront* ini diterapkan pada struktur pondasi dan orientasi bangunan yang menghadap sungai dan pada wajah (fasad) bangunan pasar yang mencerminkan citra perairan. Struktur pondasi bangunan menggunakan struktur tiang pancang yang memberikan kesan bangunan apung. Bangunan pasar bukan mengambang (tidak tenggelam) tapi lebih tepat dikatakan mengawang (di udara). Bangunan tidak dibuat benar-benar mengapung/mengambang di air dikarenakan pelabuhan berada diperairan sungai yang dangkal dan mengalami pasang surut air.

## 2. Batasan Fungsi

- a. Perancangan bangunan dengan fungsi pasar dengan penerapan konsep *waterfront*. Penerapan pada struktur pondasi bangunan dengan material tiang pancang, kayu bakau, dan lain sebagainya. Konsep *waterfront* juga diterapkan pada orientasi dan wajah bangunan. Bangunan tidak benar-benar mengapung hanya mengawang diatas air karena strukturnya lebih tepat dikatakan struktur bangunan panggung namun tetap terlihat seperti mengapung ketika sungai mengalami air pasang.

- b. Perancangan bangunan dengan fungsi rumah susun sewa sebagai fasilitas pada pasar yang merupakan solusi bagi aktifitas pelabuhan yang padat. Yang menjadi penginapan bagi komuter (pekerja dari luar kota) dan pengunjung yang datang ke pelabuhan dengan biaya sewa yang murah.
3. Batasan Lokasi
    - a. **Kawasan Pelabuhan Tembilahan** yang merupakan sentra perdagangan, perkantoran dan transportasi laut di kota Tembilahan, ibukota kabupaten Indragiri Hilir provinsi Riau. Bangunan pasar Selodang Kelapa berada ditepi sungai pelabuhan tembilahan, mengalami kerusakan dan direncanakan oleh pemerintah daerah kota tembilahan untuk dibangun kembali (redesain). Sebagai kawasan *waterfront city*, pembangunan kembali pasar Selodang Kelapa akan menjadi simbol identitas kota Tembilahan dan berperan penting dalam perekonomian kota.
  4. Batasan Substansi (inti/pokok) Pembahasan
    - a. **Pasar Selodang Kelapa** : pembahasan difokuskan pada penerapan *waterfront* pada bangunan pasar yakni struktur pondasi pada bangunan yang memberi kesan bangunan terapung. Pembahasan akan berlanjut pada masalah lingkungan seperti akses jalan dan pengelolaan sampah yang pembahasannya akan berakhir pada solusi dari masalah tersebut. Selain itu pembahasan terkait bangunan pasar yang representatif pada bentuk bangunan pasar yang mewakili identitas kota yang bisa diimplementasikan dari budaya dan sejarah kota Tembilahan.
    - b. **Rumah Susun Sederhana Sewa** : pembahasan hanya terkait jumlah kebutuhan unit kamar/hunian yang dapat menampung calon pengguna, sasaran pengguna adalah komuter (pekerja dari luar kota) dan pengunjung di pelabuhan Tembilahan. Tidak membahas secara detail hal-hal yang lain diluar kebutuhan unit pengguna dikarenakan bangunan rumah susun merupakan fasilitas penunjang yang berupa rekomendasi dari penulis untuk

dikombinasikan dengan bangunan utama pasar Selodang Kelapa agar dapat mendukung aktifitas pelabuhan yang padat.

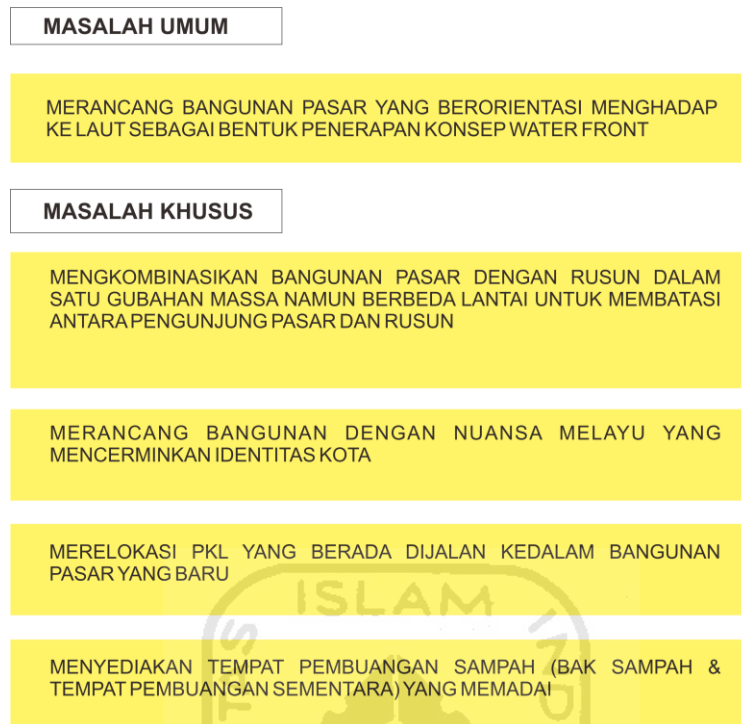
5. Batasan Data Perancangan

Beberapa data pada laporan ini disajikan dalam bentuk asumsi dari penulis. Karena pada perancangan ini terdapat kendala dalam mendapatkan data yang lengkap untuk menghubungkannya dengan isi pembahasan. Data yang sulit didapat bersumber dari instansi pemerintah kota Tembilahan khususnya Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Indragiri Hilir karena beberapa data bersifat rahasia dan dibutuhkan akses dan izin resmi untuk mendapatkan data tersebut.





### 1.3 Metoda Pemecahan Persoalan Perancangan yang Diajukan



**Gambar 1-4** Alur Metode Pemecahan Persoalan

(Sumber : Penulis, 2016)

1. **Langkah Pertama** dalam perancangan ini yaitu mencari isu terpenting yang menjadi latar belakang perencanaan. Isu yang diangkat pada perancangan ini berupa rencana Pemerintah Daerah kota Tembilahan untuk membangun kembali (redesain) bangunan pasar Selodang Kelapa dan merevitalisasi pasar yang merespon masalah lingkungan seperti pengelolaan sampah dan penataan PKL yang semakin menjamur diluar bangunan pasar.
2. **Langkah kedua** adalah mencari dan mengumpulkan data, data dapat berupa informasi terkait lokasi perencanaan. Lokasi perencanaan berada di tepi sungai pelabuhan kota Tembilahan. Selanjutnya mengidentifikasi permasalahan-permasalahan terkait dengan kondisi lingkungan site dan permasalahan lainnya terkait bangunan pasar dan rumah susun.
3. **Langkah ketiga** adalah menganalisis data. Analisis dengan metode kualitatif dan kuantitatif. Pada metode kualitatif berupa analisis data lokasi tapak, analisis bentuk dan struktur serta analisis program ruang sesuai dengan isu yang diangkat dan terfokus pada permasalahan

perancangan. Sedangkan metode kualitatif output berupa statistik hasil dari analisis pengguna bangunan, analisis aktifitas/kegiatan dan kebutuhan ruang.

4. **Langkah keempat** adalah mencari referensi atau preseden terkait dengan pasar atau bangunan terapung. Referensi atau kajian preseden ini dapat berguna untuk proses perancangan dalam menjawab permasalahan melalui desain bangunan.
5. **Langkah kelima** adalah pembuatan rancangan atau desain. Desain dalam bentuk gambar 3D, maket dan gambar kerja (DED).



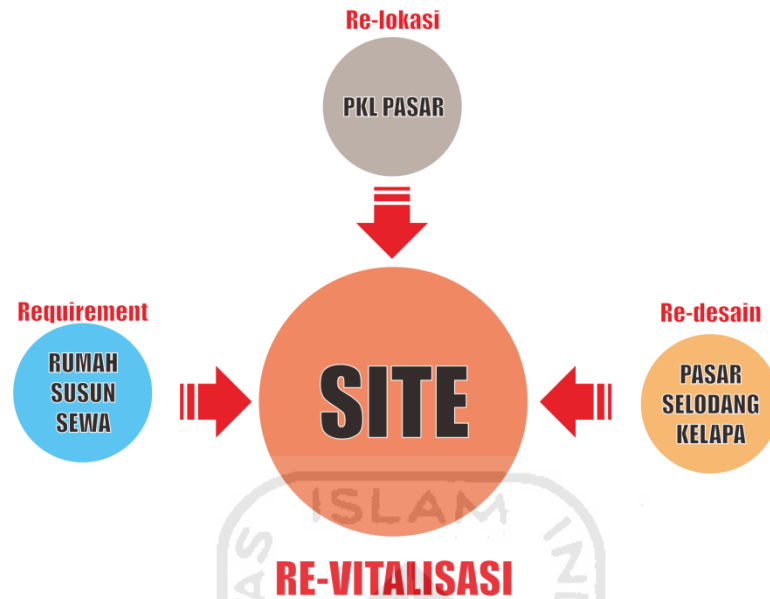
**Gambar 1-5** Alur Metode Perancangan

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 1.4 Prediksi Pemecahan Persoalan Perancangan (*Design-Hypothesis*)

Prediksi pemecahan persoalan merespon dari isu dan permasalahan pada lokasi perancangan yakni melakukan revitalisasi pasar dengan melakukan redesain bangunan pasar yang sudah mengalami kerusakan dampak dari kondisi bangunan pasar yang sudah tua. Bangunan pasar yang baru diharapkan mampu menampung jumlah pedagang pasar yang berada diluar bangunan artinya relokasi terhadap Pedagang Kaki Lima (PKL) yang berada diluar bangunan yang

sebelumnya mengganggu akses jalan dan menyebabkan kawasan menjadi penuh sampah dan kumuh. Selanjutnya membangun fasilitas Rumah Susun Sewa sebagai fasilitas pada bangunan pasar.



**Gambar 1-6** Skema Prediksi Pemecahan Persoalan  
(Sumber : Penulis, 2016)

Bangunan pasar yang baru dikombinasikan dengan fasilitas rumah susun sehingga menjadi satu kesatuan bangunan yang utuh. Dan bangunan pasar dengan penerapan konsep *Water Front City* yang representatif atau mewakili identitas kota dan dapat menjadi ikon kota.



**Gambar 1-7** Gambaran (Imajiner) Prediksi Pemecahan Persoalan  
(Sumber : Penulis, 2016)

## 1.5 Peta Pemecahan Persoalan (Kerangka Berfikir)

### 1.5.1 Peta Konflik

- **Bangunan Utama (Pasar)**



**Gambar 1-8** Peta Konflik Bangunan Utama

(Sumber : Penulis, 2016)

- **Bangunan Pendukung (Rumah Susun Sewa)**



**Gambar 1-9** Peta Konflik Bangunan Pendukung

(Sumber : Penulis, 2016)

## 1.5.2 Kerangka Berfikir



Gambar 1-10 Skema Kerangka Berfikir

(Sumber : Penulis, 2016)

## 1.6 Keaslian Penulisan

**Judul** : Pengembangan Pasar Tradisional Menghadapi Gempuran Pasar Modern Di Kota Yogyakarta  
**Penulis** : Utami Dewi dan F. Winarni (Universitas Negeri Yogyakarta)  
**Tahun** : 2013  
**Penekanan** : Pengembangan Pasar Tradisional  
**Intisari** : Menganalisis kebijakan pemerintah Kota Yogyakarta terkait dengan penataan dan pengembangan pasar tradisional guna menghadapi maraknya pasar modern. Penelitian tentang pengembangan pasar tradisional sangat penting dan menarik mengingat saat ini pasar modern dalam bentuk minimarket atau supermarket modern menjamur di Kota Yogyakarta dan bahkan dikhawatirkan akan menggeser keberadaan pasar tradisional.

---

**Judul** : Redesain Pasar Tradisional Jongke, Surakarta  
**Penulis** : Galuh Oktaviana (Universitas Atma Jaya Yogyakarta)  
**Tahun** : 2011  
**Penekanan** : Teori Proksimitas  
**Intisari** : Melakukan penataan pasar dengan mengatur jarak ruang interaksi serta pengolahan bentuk, jenis bahan, warna, tekstur, ukuran/skala/proporsi yang diharapkan dapat menimbulkan sebuah pengalaman meruang bagi pemakainya.

---

**Judul** : Revitalisasi Dengan Penerapan Pasar Pintar Pada Pasar Tradisional Di Jakarta Utara  
**Penulis** : Jessica Novia Yapiter (Universitas Bina Nusantara Jakarta)  
**Tahun** : 2015  
**Penekanan** : Pasar Pintar  
**Intisari** : Melakukan revitalisasi berdasarkan perilaku pengguna, berdasarkan aktifitas dan kegiatan pasar, berdasarkan waktu dan ketentuan pasar, berdasarkan karakter dan budaya pengguna pasar, dan penataan ruang dengan kriteria pengguna pasar untuk menciptakan kebutuhan dan kepuasan bagi pengguna.

---

**Judul** : Pelaksanaan Pengelolaan Sampah Dan Partisipasi Pedagang Dalam Menjaga Kebersihan Lingkungan Di Pasar Terapung Tembilahan.  
**Penulis** : Nur Eviantri (Universitas Sumatera Utara)  
**Tahun** : 2015

**Intisari** : Mengetahui sistem pengelolaan sampah dan partisipasi pedagang dalam menjaga kebersihan lingkungan di Pasar Terapung Kec. Tembilahan Kota Kab. Indragiri Hilir tahun 2015.

---

**Judul** : Pasar Muka Air Di Kulonprogo  
**Penulis** : Muhammad Fahmi Maulana (Universitas Islam Indonesia)  
**Tahun** : 2014  
**Penekanan** : Integrasi Dengan Lansekap Dermaga Sungai Serang  
**Intisari** : Menyediakan desain pasar tradisional yang memungkinkan orang untuk menikmati aktivitas pasar dalam keadaan nyaman. Dengan menerapkan beberapa konsep dan strategi arsitektur, proyek ini bertujuan untuk menegakkan peran ekonomi pasar tradisional dalam masyarakat modern dari Kulon Progo dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

---

**Judul** : Rumah Susun Dengan Pendekatan Bioklimatik Di Yogyakarta.  
**Penulis** : Fransiskus Wiweko Wibisono (Universitas Atma Jaya Yogyakarta)  
**Tahun** : 2010  
**Penekanan** : Bioklimatik  
**Intisari** : Tujuan perancangan dengan menggunakan pendekatan bioclimatic building adalah menghasilkan konsep rancangan Rumah Susun di Yogyakarta yang efisien dalam penggunaan energi.

---

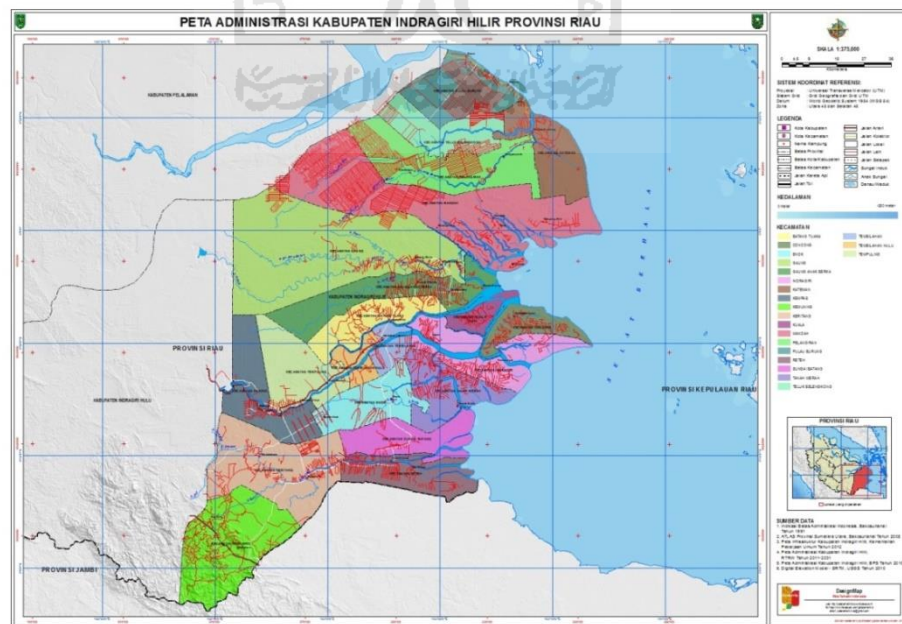
## BAGIAN 2

# PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN DAN PEMECAHANNYA

## 2.1 Narasi Konteks Lokasi, Site, dan Arsitektur

### 2.1.1 Konteks Lokasi

Kabupaten Indragiri Hilir terletak di pantai Timur pulau Sumatera secara geografis berada pada 102032'46" BT – 104010'37 BT dan 00036'44" LU – 01007'56"LS. Kabupaten Indragiri Hilir yang sebelumnya dijuluki “Negeri Seribu Parit” yang sekarang terkenal dengan julukan “Negeri Seribu Jembatan” dikelilingi perairan berupa sungai-sungai besar dan kecil, parit, rawa-rawa dan laut, secara fisiografis Kabupaten Indragiri Hilir beriklim tropis merupakan sebuah daerah dataran rendah yang terletak diketinggian 0-4 meter diatas permukaan laut dan dipengaruhi oleh pasang surut air. Kabupaten ini memiliki luas daratan 11.605,97 km<sup>2</sup> dan perairan 7.207 km<sup>2</sup>, dan secara administrasi, berbatasan dengan wilayah sebagai berikut:

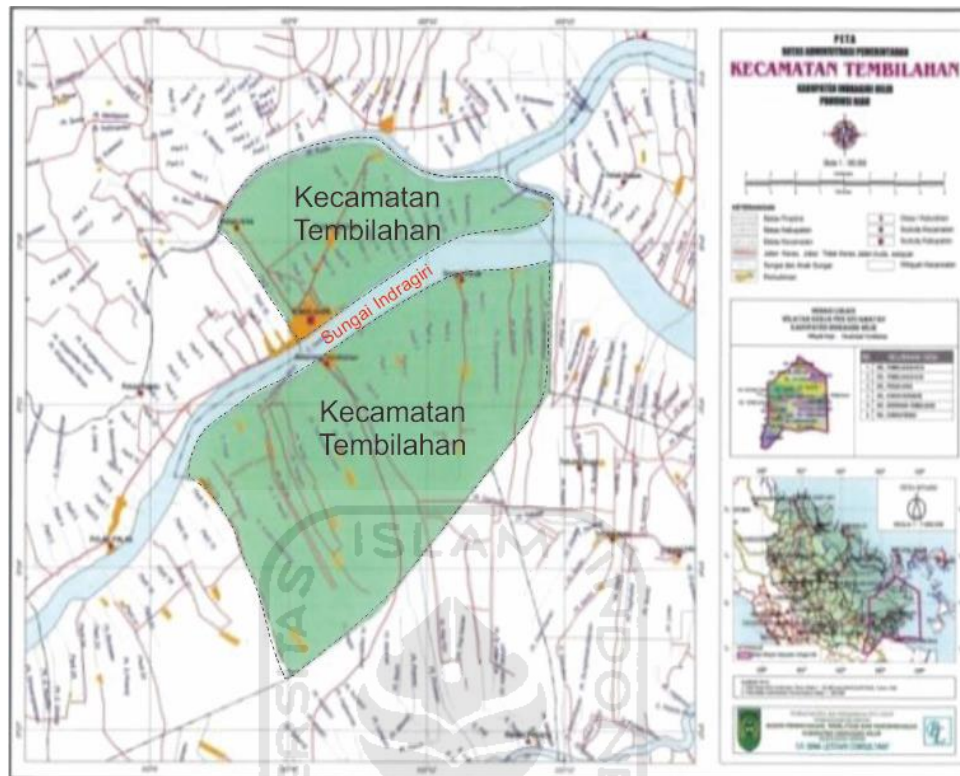


**Gambar 2-1** Peta Administrasi Kabupaten Indragiri Hilir - Riau  
(Sumber : Layanan Peta Tematik Indonesia, 2016)





- Sebelah barat berbatasan dengan Kec. Tembilahan Hulu dan Batang Tuaka



**Gambar 2-3** Peta Kecamatan Tembilahan  
(Sumber : Tembilahan Dalam Angka, 2016)

Kadaan tanah daerah ini sebagian besar terdiri dari tanah gambut dan endapan sungai serta rawa-rawa. Pusat Pemerintahan Wilayah Kecamatan dari permukaan laut adalah 1 s/d 4 meter. Ditepi-tepi sungai dan muara parit-parit banyak terdapat tumbuh-tumbuhan seperti pohon Nipah. Karena kecamatan ini merupakan daerah gambut, maka daerah ini digolongkan daerah beriklim tropis basah, apabila diperhatikan jumlah hari hujan daerah ini yang memiliki ketinggian rata-rata 2,5 meter dari permukaan laut, tercatat hari hujan yang tertinggi pada bulan Maret 1999 yaitu 11 hari, sedangkan angka yang terendah pada bulan Juni 1999 yaitu 4 hari.

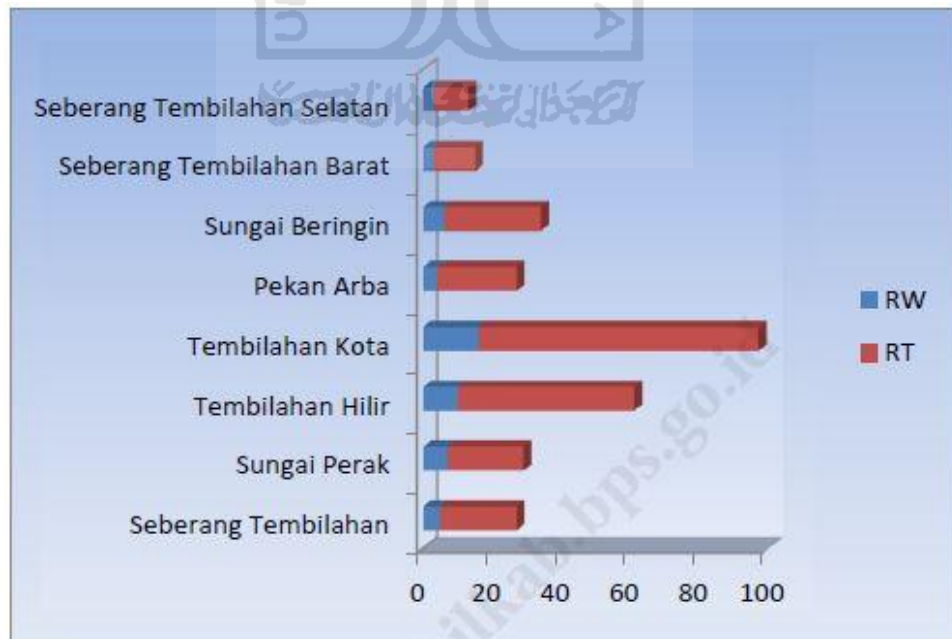
Jumlah penduduk Kecamatan Tembilahan tahun 2010 adalah 69.498 jiwa. Penduduk Kecamatan Tembilahan terdiri dari berbagai suku bangsa yaitu suku Banjar, suku Bugis, suku Melayu, suku Minang, suku

Jawa, suku Batak serta warga negara keturunan Tionghoa. Mata pencaharian utama penduduk Kecamatan Tembilihan adalah di sektor pertanian.

### 1. Administrasi Wilayah

Pada Tahun 2015 secara administrasi wilayah Kecamatan Tembilihan terdiri dari 8 Kelurahan, 54 RW dan 249 RT. Keadaan ini mengalami perubahan dari tahun lalu yakni terjadi penambahan jumlah RW dan RT dikarenakan beberapa RW dan RT ada yang mengalami pemecahan atau pemekaran. Kedelapan wilayah kelurahan tersebut semuanya berstatus definitif yakni:

1. Kelurahan Tembilihan Hilir
2. Kelurahan Tembilihan Kota
3. Kelurahan Seberang Tembilihan
4. Kelurahan Pekan Arba
5. Kelurahan Sungai Perak
6. Kelurahan Sungai Beringin
7. Kelurahan Seberang Tembilihan Barat
8. Kelurahan Seberang Tembilihan Selatan



**Gambar 2-4** Jumlah RT/RW Berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Tembilihan (Sumber : Kecamatan Tembilihan Dalam Angka, 2016)

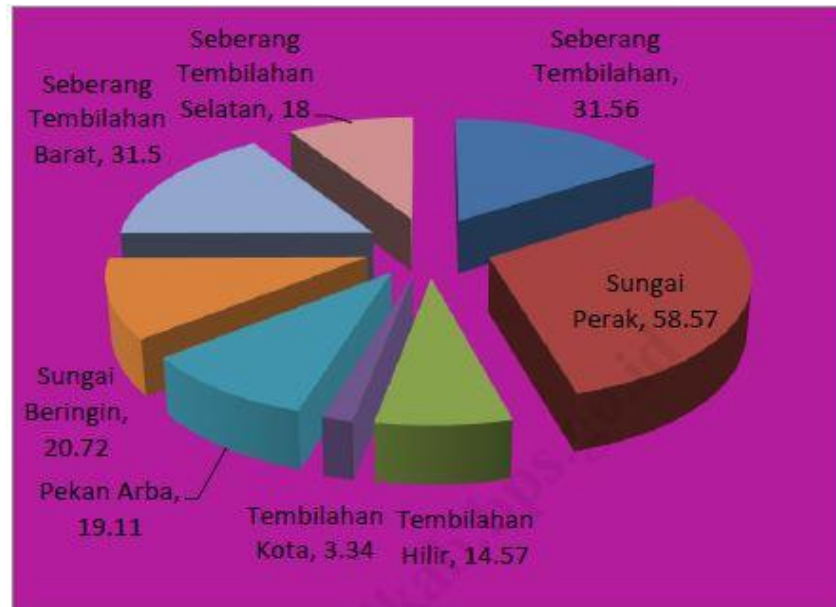
## 2. Geografi

Kecamatan Tembilahan memiliki luas wilayah sebesar 197,37 kilometer persegi atau 19,737 Ha. Dari 8 kelurahan yang terdapat di Kecamatan Tembilahan, kelurahan yang mempunyai wilayah terluas adalah Kelurahan Sungai Perak dengan luas wilayah mencapai 58,57 kilometer persegi atau sekitar 29,67 persen dari keseluruhan luas wilayah Kecamatan Tembilahan. Sedangkan kelurahan yang memiliki luas wilayah terkecil adalah Kelurahan Tembilahan Kota dengan luas wilayah hanya 3,34 kilometer persegi atau sekitar 1,69 persen dari luas wilayah Kecamatan Tembilahan

	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )	Persentase Terhadap Luas Kecamatan
	(1)	(2)	(3)
01.	Seberang Tembilahan	31,56	15,99
02.	Sungai Perak	58,57	29,67
03.	Tembilahan Hilir	14,57	7,38
04.	Tembilahan Kota	3,34	1,69
05.	Pekan Arba	19,11	9,68
06.	Sungai Beringin	20,72	10,49
07.	Seberang Tembilahan Barat	31,5	15,95
08.	Seberang Tembilahan Selatan	18	9,11
	<b>Jumlah</b>	<b>197,37</b>	<b>100</b>

**Tabel 2-1** Luas Wilayah Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Tembilahan 2015

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)



**Gambar 2-5** Presentase Luas Desa/Kelurahan di Kecamatan Tembilahan 2015  
(Sumber : Kecamatan Tembilahan Dalam Angka, 2016)

Desa/Kelurahan	Topografi	Tinggi DPL (m)	Jarak Desa/Kel. ke Ibukota Kecamatan (km)
(1)	(2)	(3)	(4)
01. Seberang Tembilahan	Dataran	4	2,50
02. Sungai Perak	Dataran	3	15,00
03. Tembilahan Hilir	Dataran	3	0,20
04. Tembilahan Kota	Dataran	3	1,00
05. Pekan Arba	Dataran	4	5,00
06. Sungai Beringin	Dataran	4	5,00
07. Seberang Tembilahan Barat	Dataran	4	9,50
08. Seberang Tembilahan Selatan	Dataran	4	9,50

**Tabel 2-2** Geografis Desa/Kelurahan di Kecamatan Tembilahan 2015  
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

Dilihat dari topografi wilayahnya, hampir seluruh Kelurahan di Kecamatan Tembilihan merupakan daerah dataran. Sementara itu ketinggian wilayah Kecamatan Tembilihan berkisar 4,58 meter di atas permukaan laut (dpl). Sedangkan untuk ketinggian wilayah masing-masing kelurahan berkisar antara 3 sampai dengan 4 meter di atas permukaan laut (dpl).

Kecamatan Tembilihan sangat dipengaruhi oleh pasang surutnya air sungai/parit, dimana sarana perhubungan yang dominan untuk menjangkau daerah satu dengan daerah lainnya adalah melalui sungai/parit dengan menggunakan kendaraan speed boat, pompong, dan perahu. Diantara sungai - sungai yang utama di daerah ini adalah Sungai Indragiri yang berasal dari dari Danau Singkarak (Propinsi Sumatera Barat) yang bermuara diselat berhala. Berikut adalah data jumlah sungai yang mengalir melalui desa/kelurahan di Kecamatan Tembilihan:

Desa/ Kelurahan	Jumlah
(1)	(2)
01. Seberang Tembilihan	7
02. Sungai Perak	10
03. Tembilihan Hilir	12
04. Tembilihan Kota	4
05. Pekan Arba	7
06. Sungai Beringin	8
07. Seberang Tembilihan Barat	8
08. Seberang Tembilihan Selatan	4

**Tabel 2-3** Jumlah Sungai Yang Mengalir di Kecamatan Tembilihan 2015

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)



### 3. Demografi

Jumlah penduduk Kecamatan Tembilahan pada tahun 2015 sebesar 74.087 jiwa yang terdiri dari 38.038 laki-laki dan 36.049 perempuan. Dilihat dari persebarannya, pada tahun 2015 sebesar 22,20 persen atau 16.450 jiwa penduduk berada di ibukota kecamatan, yaitu Kelurahan Tembilahan Hilir, sementara Kelurahan Tembilahan Kota yang merupakan kelurahan dengan luas wilayah terkecil 3,34 Km<sup>2</sup> memiliki jumlah penduduk paling besar yakni sebesar 35,26 persen atau 26.125 jiwa dari seluruh penduduk Kecamatan Tembilahan.

Desa / kelurahan	Luas Wilayah		Penduduk (orang)		Kepadatan Penduduk (orang/km <sup>2</sup> )
	km <sup>2</sup>	%	Jumlah	%	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
01. Seberang Tembilahan	31,56	15,99	5 085	6,86	161
02. Sungai Perak	58,57	29,67	4 407	5,94	75
03. Tembilahan Hilir	14,57	7,38	16 450	22,20	1 129
04. Tembilahan Kota	3,34	1,69	26 125	35,26	7 822
05. Pekan Arba	19,11	9,68	8 103	10,93	424
06. Sungai Beringin	20,72	10,49	10 166	13,72	491
07. Seberang Tembilahan Barat	31,5	15,95	2 348	3,16	75
08. Seberang Tembilahan Selatan	18	9,11	1 403	1,89	78
<b>Jumlah</b>	<b>197,37</b>	<b>100</b>	<b>74 087</b>	<b>100</b>	<b>375</b>

**Tabel 2-4** Kependudukan Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Tembilahan 2015

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

#### **4. Pertanian**

Pertanian merupakan sektor hulu ( primer ) berbasis sumber daya alam dimana kegiatannya tersebar hampir di seluruh wilayah Indonesia. Sesuai dengan sebutannya sebagai negara agraris, pertanian merupakan sumber utama mata pencaharian sebagian besar penduduk. Menurut Dinas Tanaman Pangan, Holtikultura, dan Peternakan Kabupaten Indragiri Hilir pada Tahun 2015 penggunaan lahan pertanian sawah jenis pasang surut di Kecamatan Tembilahan adalah seluas 1.680 Ha. Untuk Produksi dan Produktivitas Tanaman Padi Kecamatan Tembilahan pada tahun 2014 ini sebesar 6.165,08 ton untuk Produksi dan 38,19 Kw/Ha untuk produktivitas nya. (Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016).

#### **5. Peternakan**

Pada Tahun 2015 Populasi ternak besar di Kecamatan Tembilahan seperti sapi potong berjumlah 1 339 ekor, sedangkan untuk ternak kecil seperti kambing berjumlah 1 868 ekor dan untuk domba 26 ekor. (Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016).

#### **6. Perikanan**

Pada Tahun 2015, Produksi Kelautan dan Perikanan di Kecamatan Tembilahan adalah sebesar 309,68 ton, angka tersebut merupakan sumbangan dari produksi kelautan dan perikanan sektor perairan umum sebesar 309,68 ton (Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016).

#### **7. Iklim**

Sebagai negara tropis, Indonesia mempunyai 2 (dua) musim, hujan dan kemarau. Selama tahun 2015, jumlah hari hujan terendah di Kecamatan Tembilahan adalah 3 hari, yang terjadi pada bulan September dengan curah hujan hanya berkisar 23 mm . Sementara jumlah hari hujan tertinggi adalah 16 hari terjadi di bulan Desember dengan curah hujan mencapai 169 mm (Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, 2016).



	Bulan	Jumlah Hujan (hari)	Curah Hujan (mm)
	(1)	(2)	(3)
01.	Januari	10/(0)	48/(0)
02.	Februari	7/(11)	74/(27)
03.	Maret	11/(16)	73/(51)
04.	April	14/(17)	164/(49)
05.	Mei	11/(17)	140/(50)
06.	Juni	14/(0)	173/(0)
07.	Juli	8/(0)	59/(0)
08.	Agustus	20/(2)	278/(12)
09.	September	3/(0)	23/(0)
10.	Oktober	5/(0)	42/(0)
11.	Nopember	9/(19)	73/(148)
12.	Desember	16/(30)	169/(98)

**Tabel 2-5** Curah Hujan di Kecamatan Tembilahan 2015

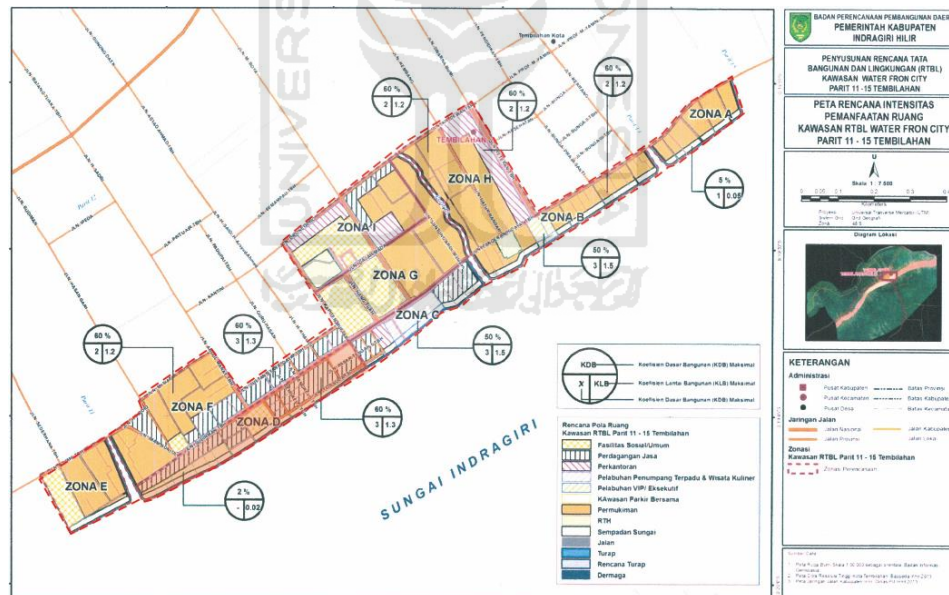
(Sumber : Dinas Pertanian, Perikanan, Peternakan dan Ketahanan Pangan Kab. Inhil)

## 2.1.2 Konteks Site

### 1. Makro

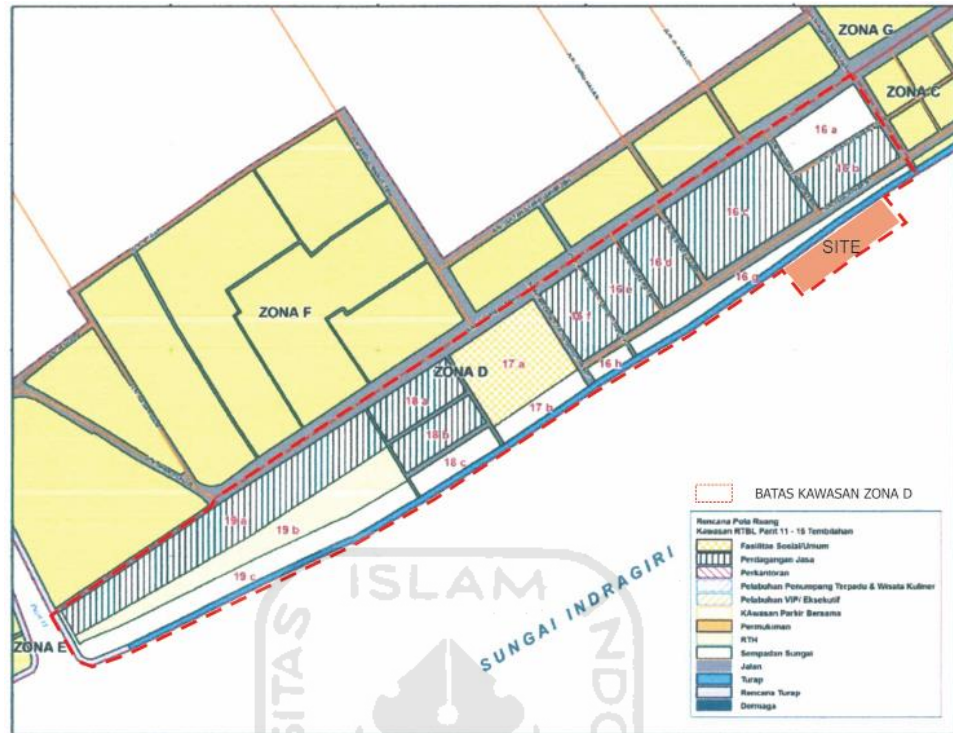


**Gambar 2-6** Peta Deliniasi RTBL *Water Front City* Kota Tembilahan  
(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)



**Gambar 2-7** Peta Kawasan RTBL *Water Front City* Kota Tembilahan (Makro)  
(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

## 2. Mikro



**Gambar 2-8** Peta Kawasan RTBL Water Front City Kota Tembilahan (Mikro)  
(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

### 2.1.3 Arsitektur Bangunan Sekitar

#### 1. Arsitektur Bangunan Sekitar Pasar



**Gambar 2-9** Plaza Tembilahan dan Pelabuhan LASDAP  
(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)





**Gambar 2-10** Permukiman dan SPBU Tepi Sungai  
(Sumber : *Google Image*, 2016)

## 2. Arsitektur Bangunan Kota Tembilahan



**Gambar 2-11** *Islamic Centre Indragiri* dan Stadion Futsal Tembilahan  
(Sumber : *Google Image*, 2016)

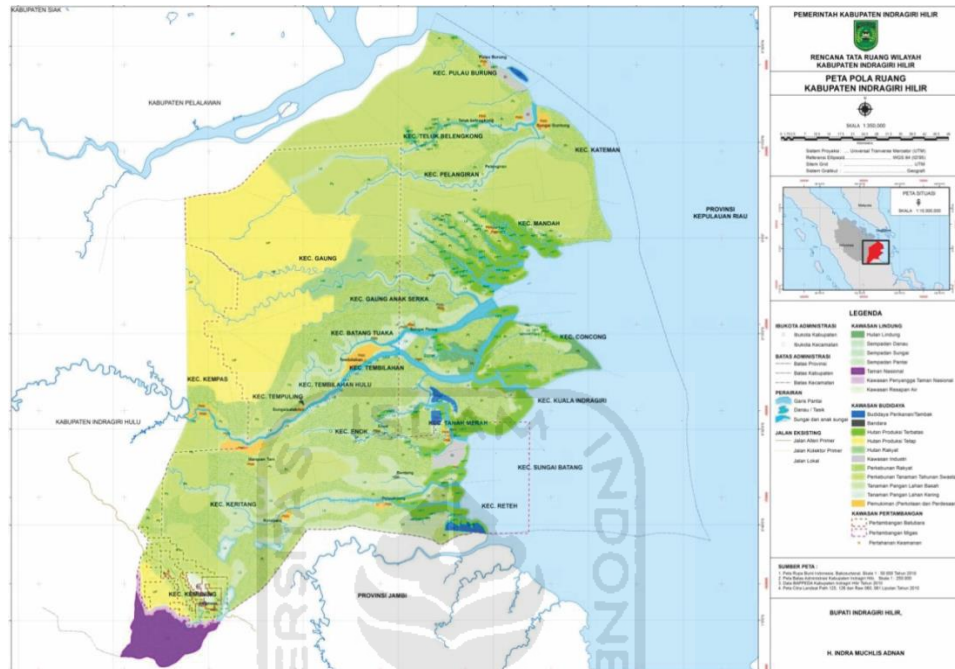


**Gambar 2-12** Masjid Raya Al-Huda dan Universitas Islam Indragiri (UNISI)  
(Sumber : *Google Image*, 2016)

## 2.2 Peta Kondisi Fisik

### 2.2.1 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

#### 1. Pola Ruang

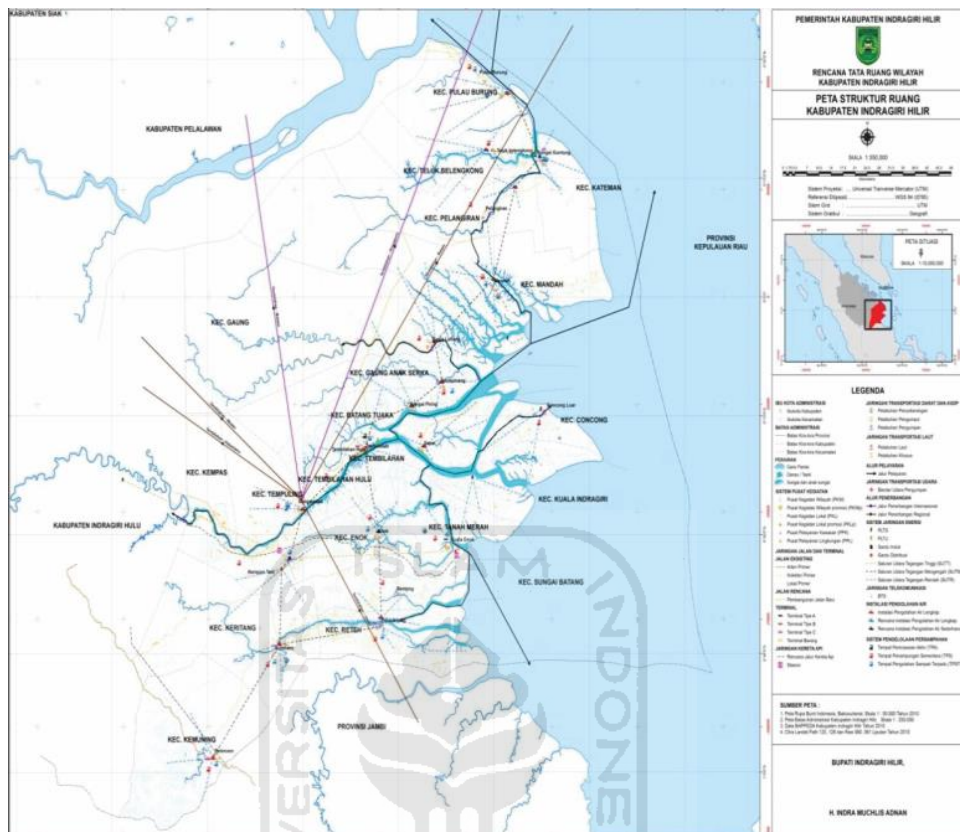


**Gambar 2-13** Peta Pola Ruang Kabupaten Indragiri Hilir

(Sumber : Draft Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Indragiri Hilir 2011-2031)

Peta diatas berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten; merupakan peta rencana distribusi peruntukan ruang wilayah kabupaten yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan budi daya yang dituju sampai dengan akhir masa berlakunya RTRW Kabupaten yang memberikan gambaran pemanfaatan ruang wilayah kabupaten hingga 20 (dua puluh) tahun mendatang. Substansi dari rencana pola ruang ini meliputi batas-batas kegiatan sosial, ekonomi dan budaya dari kawasan lindung dan kawasan budidaya.

## 2. Struktur Ruang



**Gambar 2-14** Peta Struktur Ruang Kabupaten Indragiri Hilir

(Sumber : Draft Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Indragiri Hilir 2011-2031)

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Rencana struktur yang dikembangkan akan mengoptimalkan masing-masing wilayah sehingga tercipta pemenuhan kebutuhan antara wilayah satu terhadap wilayah yang lainnya.

## 2.2.2 Peta Geografi

### 1. Topografi



**Gambar 2-15** Peta Topografi Kabupaten Indragiri Hilir

(Sumber : RPJMD Tahun 2013-2018)

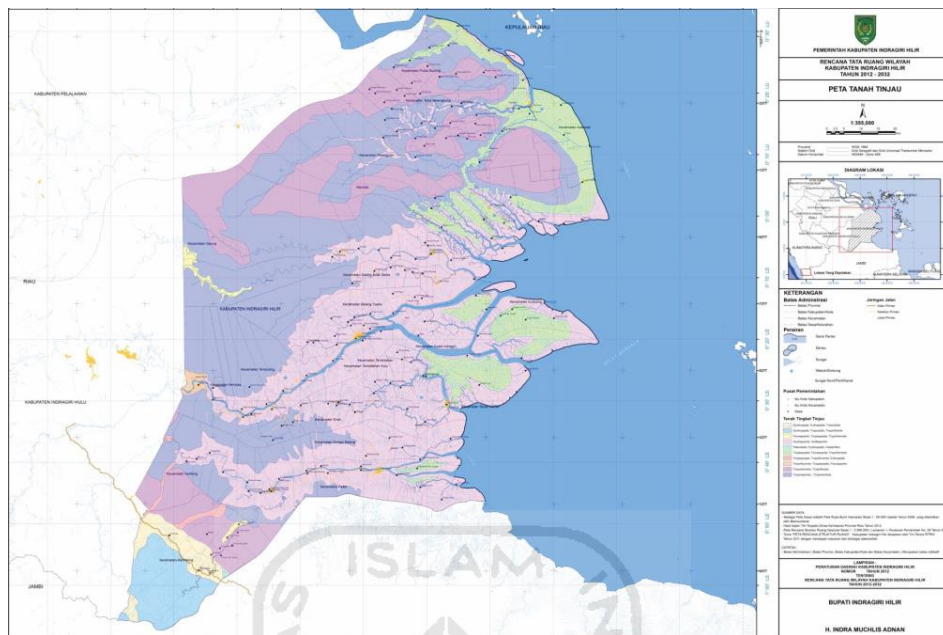
Sebagian besar wilayah Kabupaten Indragiri Hilir merupakan dataran rendah, yaitu daerah endapan sungai, daerah rawa dengan tanah gambut (*peat*), dan daerah hutan payau (*mangrove*). Selain itu, wilayahnya juga terdiri atas pulau-pulau besar dan kecil. Wilayah Kabupaten Indragiri Hilir rata-rata memiliki ketinggian 0 – 3 Meter di atas permukaan laut. Daerah yang landai ini sebagian besar terletak di dekat pantai atau sungai. Sedangkan sebagian kecilnya 6.69 % berupa daerah berbukit-bukit dengan ketinggian rata-rata 6 - 35 meter dari permukaan laut yang terdapat dibagian selatan Sungai Reteh, yaitu Kecamatan Keritang dan Kemuning yang sebagian wilayahnya termasuk dalam kawasan Taman Nasional Bukit Tiga Puluh (TNBT).







### 3. Jenis Tanah



**Gambar 2-17** Peta Jenis Tanah Kabupaten Indragiri Hilir

(Sumber : RPJMD Tahun 2013-2018)

Sebagian besar wilayah di Kabupaten Indragiri Hilir (80%) memiliki struktur tanah berupa tanah Organosol (Histosol), yaitu tanah gambut yang banyak mengandung bahan organik. Lapisan tanah gambut mencapai ketebalan lebih dari 100 cm. Tanah ini dominan di daratan rendah diantara aliran sungai. Jenis tanah ini berasal dari akumulasi humus atas permukaan hutan yang melapuk pada permukaan tanah. Di Kabupaten Indragiri Hilir, jenis tanah ini hampir menyebar di semua kecamatan. (sumber : [www.Bappeda.Inhilkab.go.id](http://www.Bappeda.Inhilkab.go.id))

#### 2.2.3 Perairan Sungai

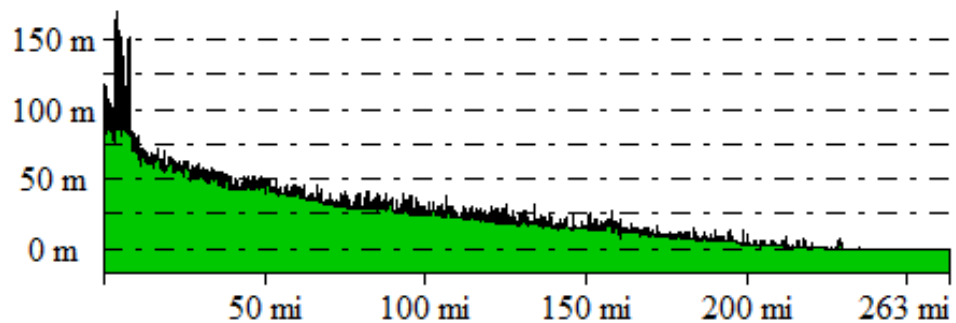
Sungai Indragiri Terletak di Provinsi Riau dengan Panjang kurang lebih (550 km) dan kedalaman rata-rata 2-22 m, dimana untuk kedalaman minimum sungai Indragiri yaitu 2 meter, sedangkan untuk kedalaman maksimum yaitu 36 meter. Luas Daerah Aliran Sungai Indragiri secara keseluruhan adalah seluas 25.819,61 km<sup>2</sup>. Sungai ini mengalir tiga Kabupaten yaitu Kabupaten Kuantan Singingi dengan luas DAS seluas

2.880 km<sup>2</sup>, Kabupaten Indragiri Hulu dengan luas DAS seluas 6.154 km<sup>2</sup>, dan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas DAS seluas 6.711 km<sup>2</sup>, di Kabupaten Kuantan Singingi Sungai ini disebut juga dengan Batang Kuantan. Sungai Indragiri berhulu di pegunungan Bukit Barisan (Danau Singkarak), sungai Indragiri mempunyai tiga muara ke Selat Berhala, yaitu di Desa sungai Belu, Desa Perigi Raja dan Kuala Enok. Berikut adalah gambaran topografi aliran Sungai Indragiri melalui citra satelit dan gambaran topografi Sungai Indragiri secara vertikal.



**Gambar 2-18** Topografi Aliran Sungai Indragiri  
(Sumber : Citra SRTM Provinsi Riau)

From Pos: 101.2662965701 To Pos: 103.4419788893, -0.3645741716



**Gambar 2-19** Topografi Vertikal Aliran Sungai Indragiri  
(Sumber : Hasil Analisis Citra Satelit)

## 2.3 Data Lokasi dan Peraturan Bangunan Terkait

### 2.3.1 Data Lokasi

Pasar Terapung yang sekarang telah berganti nama menjadi pasar Selodang kelapa merupakan salah satu pasar tradisional yang ada di kecamatan tembilahan kota kabupaten Indragiri Hilir Riau. Pasar ini terletak di jalan Yos Sudarso Kota Tembilahan dibangun di atas sungai Indragiri. Pasar Terapung merupakan salah satu ikon di Kota Tembilahan. Gedung pasar ini memiliki dua lantai. Lantai satu terdiri dari para pedagang bahan mentah seperti sayur-sayuran, ikan, telur, buah-buahan dan lain-lain, di lantai dua terdiri dari pedagang yang menjual makanan siap saji.

Pasar Terapung dibangun pada tahun 1999 dan mulai beroperasi pada tahun 2002, dan pada bulan April 2016 pasar ini mengalami kerusakan pada lantai 1 bangunan, lantai bangunan rubuh dan diindikasikan oleh kondisi bangunan pasar yang sudah tua dan rapuh. Dampaknya, banyak pedagang yang terpaksa tidak bisa berjualan karena resiko bahaya yang akan dihadapi.



**Gambar 2-20** Tampak Luar Bangunan Pasar

(Sumber : *Google Image*, 2016)



**Gambar 2-21** Tampak Dalam Bangunan Pasar  
(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

### 2.3.2 Peraturan Bangunan Terkait

Peraturan Bangunan :	Ketentuan:
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Penerapan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah (ROWx1/2) diukur dari sisi luar Ruang Milik Jalan (Rumija).
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Fasilitas Perdagangan dan Jasa dengan KDB 60-70%
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	Fasilitas Perdagangan dan Jasa dengan KLB 1,8
Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Min 5%
Ketinggian Bangunan	Maksimal 3 lantai bangunan dikawasan perkantoran , Perdagangan dan Jasa serta Kawasan Fungsi Campuran

**Tabel 2-6** Peraturan Bangunan Terkait

(Sumber : Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir No 28 Tahun 2005)

Berikut ini merupakan data ukuran lahan dan bangunan yang direncanakan dan jika disesuaikan dengan ketentuan peraturan bangunan diatas :

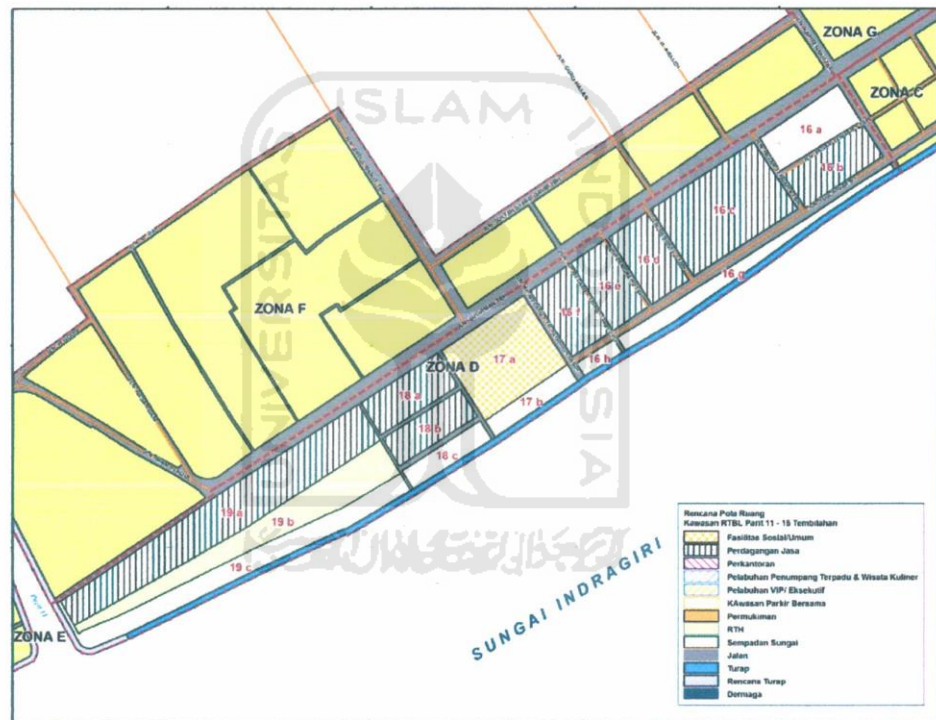


No.	Uraian	Luasan (m <sup>2</sup> )
1.	Total luasan tapak	11050 m <sup>2</sup>
2.	KDB (70%)	7735 m <sup>2</sup>
3.	Total luas lantai bangunan	23205 m <sup>2</sup>
4.	RTH	Minimal 2%
5.	Tinggian bangunan yang direncanakan	3 lantai + lantai atap
6.	GSB	4 m

Tabel 2-7 Data Ukuran Lahan

(Sumber : Penulis, 2016)

## 1. Peraturan Khusus Zona D



Gambar Zona D

Gambar 2-22 Kawasan Zona D

(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

## 2. Panduan Rancangan Zona D

Pengelompokkan bangunan gedung di zona D merupakan bangunan-bangunan dengan massa besar. Pola persil masing-masing bangunan diarahkan dengan sistem blok. Pola penataan dengan konsep blok akan memberikan keunggulan bagi blok peruntukan terutama dalam

kemudahan tata letak bangunan dan hubungan aktivitas antar blok maupun dalam blok sendiri. Sarana yang dibutuhkan saat ini adalah:

- a. Parkir umum; Parkir bersifat off site, dengan pola linier di searah dengan jalan utama, dapat juga menerapkan dengan sistem kolektif, khususnya bagi bangunan gedung yang menerapkan tata letak mengelompok.
- b. Taman perkarangan; diterapkan dalam pada lokasi parkir, depan, samping dan belakang bangunan perdagangan dan jasa atau bangunan perkantoran.
- c. Bangunan pendukung; merupakan bangunan tambahan yang mendukung bangunan atau kelompok bangunan utama seperti pos satpam, shelter, supir.
- d. Sarana penunjang; berupa tempat sampah, lampu taman, billboard, rambu dan lainnya yang dapat meningkatkan nilai estetika lingkungan seperti: gerbang, patung, air mancur, landscape dan sebagainya.

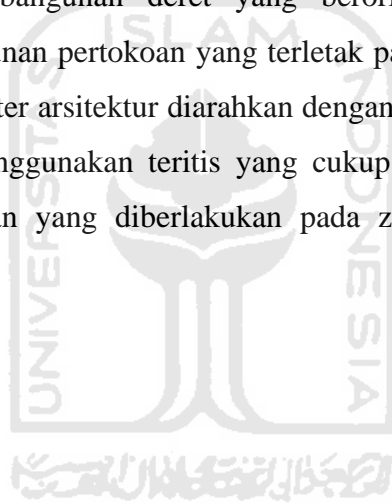
### **3. Prinsip-Prinsip Rancangan Zona D**

Peruntukan lahan di zona D didominasi oleh perdagangan dan jasa. Sistem sirkulasi dibentuk berdasarkan tata jenjang/hierarkinya, yaitu jalan lokal merupakan jalur utama dan diikuti dengan jalan lingkungan. Intensitas rata-rata untuk perdagangan dan jasa dan fasilitas pendukungnya adalah KDB maksimal (60%). KLB maksimal (2,4) dan ketinggian maksimal 4 lantai. Ruang terbuka sangat dominan dengan Koefisien Daerah Hijau minimal 30% dari luas ruang terbuka. Gerbang lingkungan dapat berperan sebagai identitas lingkungan dan fungsi orientasi. Prasarana dan utilitas lingkungan akan diberlakukan sesuai dengan standar lingkungan perdagangan dan jasa. Ruang Terbuka Hijau berupa taman jalan, taman parkir dan taman pekarangan sangat diperlukan guna menjaga keseimbangan lingkungan terbangun dan tidak terbangun.

Posisi tata letak bangunan zona D harus berorientasi ke jalan Sudirman dan sungai Indragiri, demikian juga dengan aksesibilitas didalam dan diluar blok yang harus mengutamakan keselamatan,

keamanan, kenyamanan dan kemudahan dalam pencapaian dari jalan ke setiap arah di dalam maupun diluar blok.

Penerapan Garis Sempadan Bangunan (GSB)) adalah (ROWx1/2) diukur dari sisi luar Ruang Milik Jalan (Rumija). Jarak antar bangunan ditetapkan sesuai dengan standar yang berlaku dan sangat memperhatikan pergerakan kendaraan pribadi dan umum. KDB ditentukan atas dasar pertimbangan daya dukung lahan, resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan; sedangkan KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah. Arsitektur bangunan dirancang dengan tipologi bangunan deret yang berorientasi ke jalan utama didekatnya. Bangunan pertokoan yang terletak pada sudut berorientasi ke sudut jalan. Karakter arsitektur diarahkan dengan kaidah-kaidah arsitektur tropis dengan menggunakan teritis yang cukup. Beberapa aturan wajib dan aturan anjuran yang diberlakukan pada zona D dapat dijelaskan sebagai berikut:



Tabel Ketentuan Teknis Pemanfaatan Lahan Zona D

Zona	BLOK	Sub Blok	Pola Ruang	Luas M <sup>2</sup>	KDB (Maks)	KLB (Maks)	Ketinggian (Maks)	GSB min	GSS maks	KDH min
Zona D	16	a	Kawasan Parkir Bersama	2236.35	60 %	3.0	5	8	-	40 %
		b	Perdagangan Jasa	2100.27	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		c	Perdagangan Jasa	5716.78	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		d	Perdagangan Jasa	2041.46	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		e	Perdagangan Jasa	1954.05	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		f	Perdagangan Jasa	2068.9	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		g	Sempadan Sungai	2145.03	5 %	0.05	1	-	15	75 %
		h	Sempadan Sungai	392.14	5 %	0.05	1	-	15	75 %
	17	a	Fasilitas Sosial/Umum	4726.74	60 %	1.2	2	4	-	40 %
		b	Sempadan Sungai	1139.54	5 %	0.05	1	-	15	75 %
	18	a	Perdagangan Jasa	2044.56	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		b	Perdagangan Jasa	1716.94	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		c	Sempadan Sungai	1164.82	5 %	0.05	1	-	15	75 %
	19	a	Perdagangan Jasa	7945	60 %	1.8	3	4	-	40 %
		b	RTH	4814.71	2 %	0.05	-	-	15	75 %
		c	Sempadan Sungai	4207.91	5 %	0.05	1	-	15	75 %

Tabel 2-8 Ketentuan Teknis Pemanfaatan Lahan Zona D

(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

Tabel Aturan Anjuran Zona D

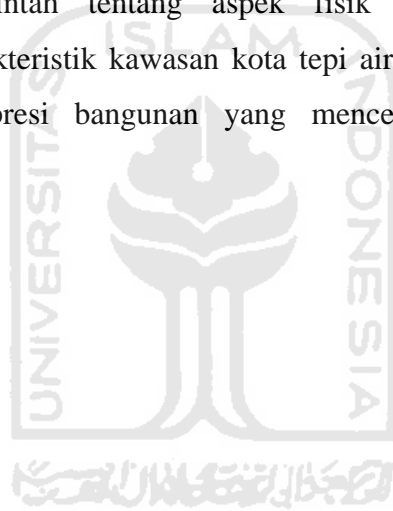
NO	KOMPONEN RUANG	ARAHAN
1	Komposisi Peruntukan Lahan	Bentuk Dasar Kaveling Persegi Panjang dan/atau Trapesium disesuaikan dengan kondisi lahan
2	Bentuk Gubahan Bangunan	Bangunan Rumah Toko: Tipe Deret Bentuk Dasar Simetris Bangunan pasar apung
3	Sirkulasi Kendaraan	Satu Ruas, Dua Arah dan dapat terpisah dgn jalur pejalan kaki
4	Sirkulasi Pejalan Kaki	Sarana trotoar dengan lebar minimal 1,2 m
5	Ruang Terbuka Hijau	Taman Perkarangan
6	Pagar	Tanpa pagar untuk pertokoan
7	Papan Informasi (Pertandaan)	Diluar bangunan atau pada dinding depan bangunan
8	Utilitas Lingkungan	
	a. Air Bersih	PDAM/Sumur Bor
	b. Drainase	Tertutup (Under ground)
	c. Listrik	PLN (Under Ground)
	d. Telekomunikasi	Wire/Selular
	e. Persampahan	Komunal/Container
	f. Limbah	Septic Tank/Sumur Resapan

Tabel 2-9 Aturan Anjuran Zona D

(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)



Berdasarkan peraturan khusus kawasan zona D tidak terdapat peraturan tentang tata bangunan yang berada diatas sungai seperti KDB, KLB, RTH dan lain sebagainya. Karena tema perancangan ini adalah renovasi atau redesain bangunan Pasar Selodang Kelapa sehingga penulis menggunakan ukuran bangunan Pasar yang lama sebagai acuan dalam menentukan ukuran bangunan. Kemungkinan besar penulis juga memperluas ukuran bangunan tanpa mengganggu fungsi dermaga disekitarnya, penambahan luas bangunan ini dimanfaatkan untuk dapat meningkatkan daya tampung pedagang yang akan berjualan dibangunan ini sesuai target pemerintah kota yakni 1024 los pedagang. Perancangan bangunan Pasar Selodang Kelapa yang baru nantinya akan mengikuti kebijakan pemerintah tentang aspek fisik tata bangunan seperti menciptakan karakteristik kawasan kota tepi air (*Water Front City*) dan sosok serta ekspresi bangunan yang mencerminkan lokalitas kota Tembilahan.



4. Rencana Penataan Kawasan Zona D



Gambar 2-23 Rencana Penataan Kawasan Zona D  
(Sumber : Bappeda Kabupaten Indragiri Hilir, 2016)

## 2.4 Data Ukuran Lahan dan Bangunan



**Gambar 2-24** Kawasan Perancangan

(Sumber : Penulis, 2016)



**Gambar 2-25** Luas Lahan Perancangan

(Sumber : Penulis, 2016)

## 2.5 Data Klien dan Pengguna

### 2.5.1 Klien

#### 1. Bangunan Utama : Pasar

Klien atau *Owner* dari Pembangunan Pasar Selodang Kelapa ini adalah Pemerintah Provinsi Riau dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Indragiri Hilir. Pembangunan Pasar Selodang Kelapa pernah direncanakan oleh Pemerintah Provinsi Riau pada tahun 2015 lalu, namun karena anggaran terbatas sehingga pembangunan tertunda dan hanya sampai pada tahap perencanaan.

Mengingat keterbatasan dana yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir, maka untuk menyelesaikan rencana pembangunan pasar tersebut, Disperindag Inhil mengajukan kembali permohonan pembangunan agar kembali dianggarkan untuk revitalisasi pasar Selodang Kelapa Tembilahan dalam APBD Riau 2017.

#### 2. Bangunan Pendukung : Rumah Susun Sewa

Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah fasilitas rekomendasi yang merupakan jawaban dari permasalahan padatnya aktivitas pelabuhan. Fasilitas ini dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Berdasarkan informasi yang didapat, menyatakan bahwa pembangunan rumah susun sewa lebih banyak ditangani oleh BUMD (Badan Usahan Milik Daerah). Rumah susun merupakan alternatif pilihan perumahan di kota yang diakibatkan adanya keterbatasan lahan serta harga lahan yang mahal.

## **2.5.2 Pengguna**

1. Bangunan Utama : Pasar
  - a) Pedagang : Kelompok yang berjualan dibangunan pasar.
  - b) Pembeli : Pengunjung yang datang untuk membeli kebutuhan sehari-hari dipasar.
  - c) Pengunjung : Kelompok orang yang datang kepasar untuk melihat-lihat, tidak memiliki niat untuk membeli suatu barang atau jasa.
  - d) Petugas : Kelompok yang memiliki peran atau tugas dalam pengelolaan Pasar seperti : petugas kebersihan, keamanan, manajemen pasar dan lain sebagainya.
  
2. Bangunan Pendukung : Rumah Susun Sewa
  - a) Penyewa : Pengguna penginapan yang merupakan pengunjung pelabuhan, pedagang pasar dan warga kota Tembilahan.
  - b) Pengunjung Pelabuhan : pengunjung yang datang kepelabuhan dari luar kota melalui transportasi laut.
  - c) Petugas : Kelompok pengelola Rumah Susun Sewa seperti Petugas Kebersihan, Keamanan, Manajemen Rumah Susun dan lain sebagainya.

## **2.6 Kajian Tema Perancangan**

### **2.6.1 Narasi Problematika Tematis**

Pelabuhan Kota Tembilahan merupakan lingkup kawasan perencanaan. Perancangan menitik beratkan pada revitalisasi fungsi Pasar Selodang Kelapa dengan melakukan renovasi atau pembangunan bangunan Pasar Selodang Kelapa baru yang representatif dengan konsep *Water Front City*. Bangunan pasar ini nantinya akan dikombinasikan dengan Rumah Susun Sederhana Sewa sebagai fasilitas pendukung Pasar, fasilitas RUSUNAWA ini merupakan fasilitas rekomendasi dari penulis sebagai solusi dari padatnya aktivitas transportasi laut di Pelabuhan Kota

Tembilahan. Demi terwujudnya desain bangunan ideal perlu adanya kajian teori tentang Pasar dan Rumah Susun Sederhana Sewa serta kajian tentang konsep *Water Front City* yang bersumber dari referensi yang ada, baik dari buku maupun internet.

## **2.6.2 Paparan Teori Yang Dirujuk**

### **1. Pengertian Pasar**

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur di mana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat. Kegiatan ini merupakan bagian dari perekonomian. Ini adalah pengaturan yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk item pertukaran. Persaingan sangat penting dalam pasar, dan memisahkan pasar dari perdagangan. Dua orang mungkin melakukan perdagangan, tetapi dibutuhkan setidaknya tiga orang untuk memiliki pasar, sehingga ada persaingan pada setidaknya satu dari dua belah pihak. Pasar bervariasi dalam ukuran, jangkauan, skala geografis, lokasi jenis dan berbagai komunitas manusia, serta jenis barang dan jasa yang diperdagangkan.

### **2. Pasar Tradisional**

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya.

### **3. Ciri-ciri pasar tradisional**

- a) Proses jual beli barang dll. melalui proses tawar menawar harga.



- b) Barang yang dijual umumnya keperluan memasak, dapur dan rumah tangga.
- c) Harga barang yang di perjualbelikan relatif murah dan terjangkau.
- d) Area pasar tradisional biasanya di tempat yang terbuka.

4. Syarat-syarat pasar tradisional

- a) Adanya penjual dan pembeli.
- b) Adanya barang yang di perjual belikan.
- c) Terjadinya kesepakatan harga dan transaksi.

3 Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa

Rusunawa adalah singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki wc dan dapur yang menyatu, dengan cara membayar sewa tiap bulannya kepada pengembangnya. (sumber : [www.seputar.pengertian.blogspot.com](http://www.seputar.pengertian.blogspot.com))



**Gambar 2-26** : Tampak Bangunan Rumah Susun Sewa

Sumber : *Google Image, 2016*

Dapat Juga dikatakan bahwa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) adalah merupakan rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu misalnya para mahasiswa, pekerja temporer dan lain lainnya.

Pengertian rumah susun sederhana sewa, RUSUNAWA berdasarkan PERMEN No.14/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana sewa yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Pembangunan rumah susun sewa (RUSUNAWA) dikaitkan dengan program peremajaan kota atau program pembangunan kota terpadu. Hanya saja pelaksanaan pembangunannya yang berbeda. Bila dalam pembangunan rumah susun dengan sistem kepemilikan lebih banyak dilakukan oleh Perum Perumnas dan Dinas Perumahan, maka dalam pembangunan rumah susun sewa lebih banyak ditangani oleh BUMD (Badan Usaha Milik Daerah). Rumah susun merupakan alternatif pilihan perumahan di kota yang diakibatkan adanya keterbatasan lahan serta harga lahan yang mahal, maka pendekatan yang dilakukan dalam pembangunan adalah dengan memenuhi aspek-aspek yang menjadi dasar pilihan masyarakat.

#### 4 Tipe Unit Rumah Susun

Tipe unit rumah susun juga beragam. Kisaran luas unit rumah susun pada umumnya minimal 18m<sup>2</sup> dan paling besar adalah 50 m<sup>2</sup>.

<b>Tipe Unit</b>	<b>Fasilitas</b>
Tipe 18 m <sup>2</sup> Tipe 21 m <sup>2</sup> Tipe 24 m <sup>2</sup> <i>Tipe ini biasanya untuk keluarga muda atau seseorang yang belum memiliki keluarga</i>	- 1 kamar tidur - ruang tamu/keluarga - kamar mandi - dapur/pantry Cocok untuk pengunjung dari luar dan kelompok komuter (driver transportasi laut) yang bekerja di pelabuhan.



Tipe 30 m <sup>2</sup>	- 2 kamar tidur
Tipe 36 m <sup>2</sup>	- ruang tamu / keluarga
Tipe 42 m <sup>2</sup>	- kamar mandi / WC
Tipe 50 m <sup>2</sup>	- dapur / pantry
<i>Tipe ini untuk keluarga yang sudah memiliki anak</i>	- ruang makan
	Cocok untuk pengunjung (sudah berkeluarga) dari luar kota yang transit di pelabuhan.

**Tabel 2-10** Tipe Unit Rumah Susun

(Sumber : Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, 2016)

## 5 Penyediaan Unit Hunian Pada Rusunawa

Pengguna	Asumsi pengguna	Asumsi unit hunian	Tersedia
Komuter	± 64 Jiwa	½ dari 64 =36 unit	36 unit (24m2)
Pengunjung	-	-	6 unit (24 m2)
Pengunjung	-	-	24 unit (36 m2)

**Tabel 2-11** Unit Hunian Rusunawa

(Sumber : Asumsi Penulis dan wawancara, 2016)

### 2.6.3 Kajian Karya-Karya Arsitektural yang Relevan dengan Tema / Persoalan

*Floating market* atau pasar terapung Damnoen Saduak terletak sekitar 100 km barat daya Bangkok. Kawasan ini masuk wilayah provinsi Ratchaburi. Damnoen Saduak merupakan salah satu pasar terapung terbesar dan paling ramai di Asia Tenggara yang menjadi destinasi favorit wisatawan lokal dan asing yang berkunjung ke ibu kota Thailand ini. Pasar ini sudah ada sejak masa King Rama IV pada abad ke-19.

Damnoen Saduak *Floating Market* Bangkok, Thailand



**Gambar 2-27 :** Tampak Damnoen Saduak *Floating Market* Bangkok, Thailand  
(Sumber : *Google Image*, 2016)

Keterkaitan antara perancangan ini dengan bangunan yang menjadi referensi yaitu Damnoen Saduak Floating Market terdapat pada fungsi bangunan (sebagai fasilitas perdagangan) yang juga merupakan pasar tradisional. Selain itu letak bangunan juga berada di tepian sungai yang menciptakan suasana pasar muka air. Sementara struktur pondasi bangunan layaknya struktur panggung, apabila air sungai pasang bangunan pasar akan terlihat seolah mengambang di air ditambah dengan akses sungai yang dilalui oleh perahu yang menciptakan suasana perairan yang baik.

## 2.6.4 Kajian Tipologi dan Preseden Perancangan Bangunan Sejenis

### *Market Hall Rotterdam, Belanda*

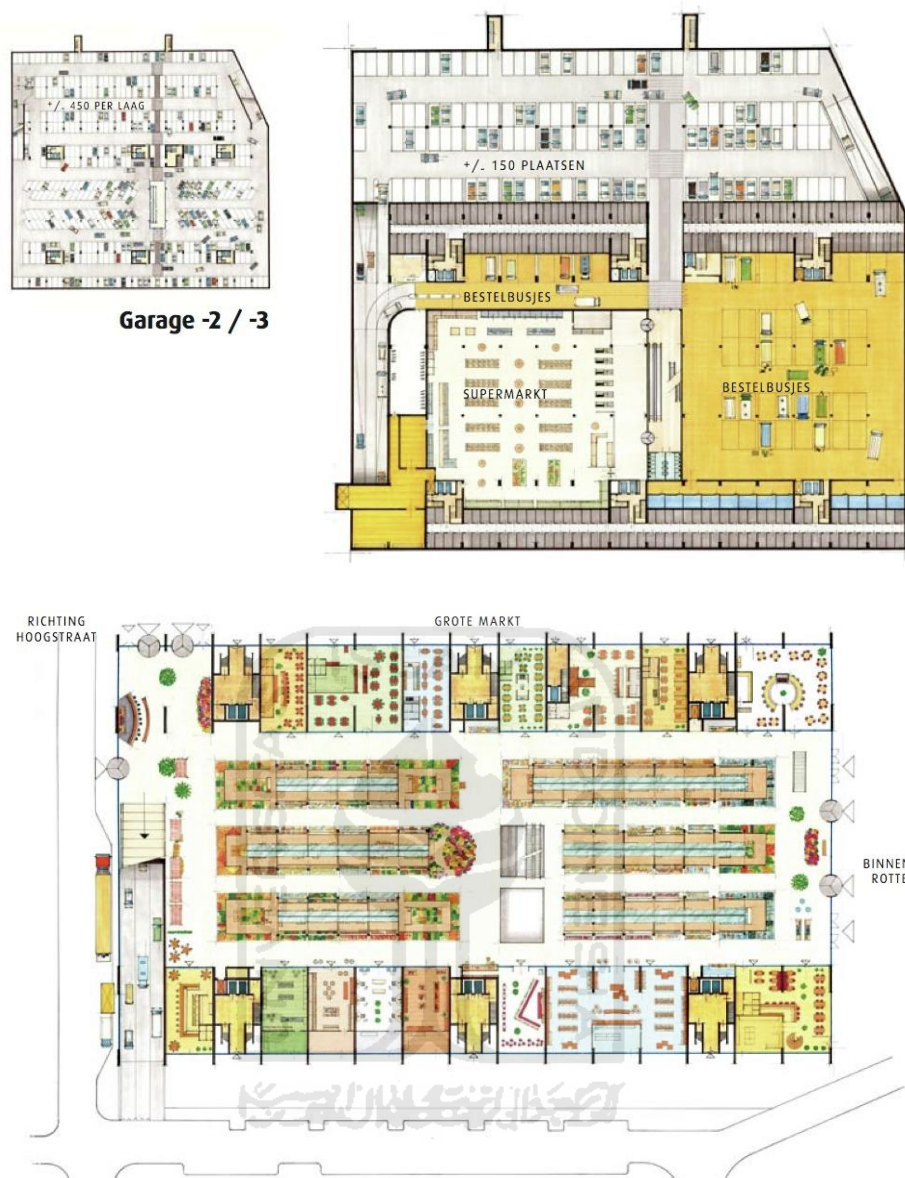


**Gambar 2-28 :** Tampak Bangunan Market Hall Rotterdam, Belanda

(Sumber : *Google Image*, 2016)

Rotterdam adalah salah satu kota yang memiliki pasar indoor yang cukup besar, yaitu market hall yang dirancang oleh MVRDV (biro arsitektur terkemuka di dunia) memiliki area seluas lapangan sepak bola yang dipenuhi dengan pedangan ikan segar, daging dan sayuran, lebih rincinya market hall ini memiliki 100 Penjual bahan segar, 15 toko makanan dan 8 restoran. Yang membuat pasar indoor ini unik adalah, sebenarnya Market Hall Rotterdam ini adalah bangunan yang berfungsi untuk perumahan dan komersial. Bagian komersil berupa pasar indoor yang berada di tengah-tengah bangunan. Market hall ini di buka pada tanggal 1 Oktober 2014 oleh Ratu Máxima.





**Gambar 2-29** : Siteplan dan Denah Bangunan Market Hall Rotterdam, Belanda  
(Sumber : *Google Image*, 2016)

Market Hall Rotterdam adalah bangunan dengan fungsi campuran perdagangan dan hunian. Selain itu Market Hall Rotterdam juga adalah pasar tradisional namun didesain dengan konsep bangunan modern. Bangunan dengan fungsi perdagangan pada Market Hall Rotterdam berada di lantai dasar (lantai 1) dan fungsi hunian berada dilantai 2 dan seterusnya. Dua fungsi perdagangan dan hunian pada bangunan Market Hall Rotterdam terintegrasi dengan baik dan konsep arsitektur ini yang coba untuk diterapkan pada bangunan Pasar Selodang Kelapa di Kota Tembilahan.

## 2.7 Kajian dan konsep fungsi bangunan yang diajukan

### 2.7.1 Kajian Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

Tabel aktivitas dan kebutuhan ruang bangunan utama **Pasar**

JENIS KEGIATAN	PELAKU	KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG	ZONA	
PERDAGANGAN	PEDAGANG	BERJUALAN	LOS	PUBLIC	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		BERIBADAH	MUSHOLLA	PUBLIC	
		BAB/BAK	WC	SERVICE	
	PENGUNJUNG/ PEMBELI	DATANG	SIRKULASI/HALL	PUBLIK	
		MELIHAT/MEBELI BARANG	SIRKULASI/LOS	PUBLIC	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		BERIBADAH	MUSHOLLA	PUBLIC	
PENGELOLA	KARYAWAN	PELAYANAN/ ADMNISTRASI	RUANG ADMINISTRASI	SERVICE	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		MANDI, BAB/BAK	KAMAR MANDI/WC	PRIVAT	
	STAFF	UTILITAS LISTRIK	RUANG GENSET	PRIVAT	
		UTILITAS AIR	RUANG POMPA	PRIVAT	
		PANEL LISTRIK	RUANG PANEL	PRIVAT	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
	SERVICE	PENGANTAR BARANG	MENURUNKAN BARANG	LOADING DOCK	SERVICE
			MENYIMPAN BARANG	GUDANG	PRIVAT
		PETUGAS KEBERSIHAN	MEMBUANG SAMPAH	TPS	SERVICE
PETUGAS KEAMANAN		MENJAGA KEAMANAN DAN KETERTIBAN	POS JAGA	SERVICE	
	MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC		
	BERIBADAH	MUSHOLLA	PUBLIC		
	MANDI, BAB/BAK	KAMAR MANDI/WC	PRIVAT		

**Tabel 2-12 :** Tabel Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Bangunan Pasar

(Sumber : Penulis, 2016)

Tabel aktivitas dan kebutuhan ruang bangunan utama **Rumah Susun Sederhana Sewa**

JENIS KEGIATAN	PELAKU	KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG	ZONA	
HUNIAN	PENGINAP, PENYEWA	MENGINAP, MENYEWA KAMAR	KAMAR TIDUR	PRIVAT	
		MAKAN & MINUM	DAPUR	PRIVAT	
		MANDI, BAB/BAK	KAMAR MANDI/WC	PRIVAT	
		BERIBADAH	MUSHOLLA	PRIVAT	
	PENGUNJUNG// TAMU	DATANG	LOBBY, RUANG ADMINISTRASI	PUBLIK	
		BERKUNJUNG	RUANG TUNGGU	PUBLIC	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		BERIBADAH	MUSHOLLA	PUBLIC	
		BAB/BAK	WC	SERVICE	
	PENGELOLA	KARYAWAN	PELAYANAN/ ADMNISTRASI	KANTOR, RUANG PELAYANAN	SERVICE
MAKAN & MINUM			KANTIN	PUBLIC	
MANDI, BAB/BAK			KAMAR MANDI/WC	PRIVAT	
STAFF		UTILITAS LISTRIK	RUANG GENSET	PRIVAT	
		UTILITAS AIR	RUANG POMPA	PRIVAT	
		PANEL LISTRIK	RUANG PANEL	PRIVAT	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		MANDI, BAB/BAK	KAMAR MANDI/WC	SERVICE	
SERVICE		CLEANING SERVICE	PERAWATAN	RUANG CLEANING	SERVICE
			KEBERSIHAN RUSUN	SERVICE	SERVICE
	MENYIMPAN BARANG		GUDANG	PRIVAT	
	MEMBUANG SAMPAH		TPS	SERVICE	
	MAKAN & MINUM		KANTIN	PUBLIC	
	MANDI, BAB/BAK		KAMAR MANDI/WC	PRIVAT	
	PETUGAS KEAMANAN	BERIBADAH	MUSHOLLA	PUBLIC	
		MENJAGA KEAMANAN DAN KETERTIBAN	POS JAGA	SERVICE	
		MAKAN & MINUM	KANTIN	PUBLIC	
		MANDI, BAB/BAK	KAMAR MANDI/WC	PRIVAT	

**Tabel 2-13** : Tabel Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Bangunan RUSUNAWA

(Sumber : Penulis, 2016)

Tabel diatas merupakan kebutuhan ruang yang telah diperhitungkan berdasarkan analisa kegiatan yang terjadi pada bangunan pasar dan rusun sewa, dan telah disesuaikan dengan zona ruangnya.

## **2.7.2 Kajian Alur Aktivitas Pengguna**

### **1. Alur Pengguna Pasar**

#### **Alur Pedagang :**

Datang → Berjualan → Istirahat (Makan & Minum) → Beribadah → BAB/BAK → Bersih-Bersih Lapak → Pulang

#### **Alur Pengunjung/pembeli :**

Datang → Melihat-lihat/Membeli Barang → Makan & Minum → Beribadah → BAB/BAK → Pulang

#### **Alur Pengelola:**

Datang → Bekerja → Istirahat (Makan & Minum) → Beribadah → Mandi, BAB/BAK → Pulang

### **3. Alur Pengguna Rusunawa**

#### **Alur Penyewa :**

Datang → Menginap/Menyewa Unit Rumah → Makan & Minum → Beribadah → Mandi, BAB/BAK → Istirahat → Pergi

#### **Alur Pengunjung :**

Datang → Berkunjung → Makan & Minum → Beribadah → BAB/BAK → Pulang

#### **Alur Pengelola:**

Datang → Bekerja → Istirahat (Makan & Minum) → Beribadah → Mandi, BAB/BAK → Pulang

### 2.7.3 Konsep Zonasi Ruang

#### 1) Bangunan Utama : PASAR

NO	ZONA	RUANG	KETERANGAN
1.	PUBLIC	LOS/KIOS,	BERADA PADA BAGIAN DEPAN BANGUNAN DAN SITE YANG DIPRIORITASKAN PADA LANTAI DASAR BANGUNAN.
		FOODCOURT	
		HALL	
		MUSHOLLA	
2.	SERVICE	WC	BERADA DIANTARA ZONA PUBLIK DAN PRIVAT YANG BERPERAN SEBAGAI RUANG PENGHUBUNG SEKALIGUS PEMBATA KEDUANYA.
		LOADING DOCK	
		TEMPAT PEMBUANGAN SEMENTARA (TPS)	
		POS JAGA	
		RUANG ADMINISTRASI	
3.	PRIVAT	RUANG GENSET	ZONA DENGAN TINGKAT PRIVASI TINGGI SEHINGGA MEMBUTUHKAN KONTROL KEAMANAN PADA JALUR-JALUR AKSES YANG DILALUI PENGGUNA DAN HANYA DAPAT DIAKSES OLEH PENGGUNA DENGAN KEPENTINGAN TERTENTU
		RUANG POMPA	
		RUANG PANEL	
		GUDANG	
		LAVATORY	

Tabel 2-14 : Tabel Konsep Zonasi Ruang Bangunan Pasar

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 2) Bangunan Pendukung : RUSUNAWA

NO	ZONA	RUANG	KETERANGAN
1.	PUBLIC	LOBBY	BERADA PADA RUANG MASUK KE BANGUNAN RUMAH SUSUN
		RUANG TUNGGU	
		MUSHOLLA	
2.	SERVICE	WC	BERADA DIANTARA ZONA PUBLIK DAN PRIVAT YANG BERPERAN SEBAGAI RUANG PENGHUBUNG SEKALIGUS PEMBATA KEDUANYA.
		RUANG PELAYANAN/ RUANG ADMINISTRASI	
		CLEANING SERVICE	
		POS JAGA	
		LOUNDRY	
3.	PRIVAT	KAMAR TIDUR	ZONA DENGAN TINGKAT PRIVASI TINGGI SEHINGGA MEMBUTUHKAN KONTROL KEAMANAN PADA JALUR-JALUR AKSES YANG DILALUI PENGGUNA DAN HANYA DAPAT DIAKSES OLEH PENGGUNA DENGAN KEPENTINGAN TERTENTU
		RUANG KELUARGA	
		DAPUR	
		RUANG GENSET	
		RUANG POMPA	
		RUANG PANEL	
GUDANG			



**Tabel 2-15 : Tabel Konsep Zonasi Ruang Bangunan RUSUNAWA**

(Sumber : Penulis, 2016)

**2.7.4 Guideline Perancangan**

<b>FUNGSI</b>	<b>BANGUNAN</b>	<b>POSISI</b>
PERDAGANGAN	PASAR TRADISIONAL	LANTAI DASAR (LANTAI 1)
<b>PANDUAN</b>	<b>KETERANGAN</b>	<b>KETENTUAN</b>
PERATURAN BANGUNAN SUMBER : PERATURAN BUPATI NO 8 TAHUN 2016 )	KLB :	1,8
	KDB :	70%
	GSS :	15 METER
	RTH :	5 %
	GSB :	4 METER
	TINGGI LANTAI :	1 LANTAI (3 LANTAI)
PERATURAN ANJURAN SUMBER : PERATURAN BUPATI NO 8 TAHUN 2016 )	RTH :	TAMAN PEKARANGAN
	PAPAN INFORMASI (PENANDA)	DILUAR BANGUNAN ATAU PADA DINDING DEPAN BANGUNAN
UTILITAS LINGKUNGAN SUMBER : PERATURAN BUPATI NO 8 TAHUN 2016 )	AIR BERSIH	PDAM/SUMUR BOR
	DRAINASE	TERTUTUP (UNDERGROUND)
	LISTRIK	PLN (UNDERGROUND)
	TELEKOMUNIKASI	WIRE/SELULAR
	PERSAMPAHAN	KOMUNAL/CONTAINER
	LIMBAH	SEPTIC TANK/SUMUR RESAPAN
ASPEK FISIK BANGUNAN (SUMBER : PERATURAN BUPATI NO 8 TAHUN 2016 )	BENTUK GUBAHAN MASA/SELUBUNG BANGUNAN	KARAKTERISTIK BANGUNAN KOTA TEPI AIR, EKSPRESI BANGUNAN MENCERMINKAN LOKALITAS KOTA
ASPEK LINGKUNGAN (SUMBER : PERATURAN BUPATI NO 8 TAHUN 2016 )	NUANSA, GAYA DAN ORNAMENT	MELAYU
STRUKTUR BANGUNAN	PONDASI	TIANG PANCANG IDENTIK BANGUNAN PASAR YANG LAMA (SEBELUM DIRE-DESAIN)
DIMENSI BANGUNAN	LUAS	LUAS BANGUNAN MENGACU PADA LUAS BANGUNAN LAMA (SEBELUM DIRE-DESAIN), NAMUN DIBERIKAN SEDIKIT PENAMBAHAN PADA SISI KIRI&KANAN YAKNI 10 DAN 5 METER SEHINGGA LUAS

		BANGUNAN MENJADI 170 X 65 M. PENAMBAHAN INI DEMI MENGOPTIMALKAN /MENINGKATKAN DAYA TAMPUNG PEDAGANG PADA BANGUNAN PASAR YANG BARU.
SIRKULASI (SUMBER : PERATURAN MENTERI)	SIRKULASI SITE	25 %
TARGET PEMERINTAH DAERAH	JUMLAH LOS PASAR	1024 LOS
<b>FUNGSI</b>	<b>BANGUNAN</b>	<b>POSISI</b>
HUNIAN	RUSUNAWA	LANTAI 2 DAN 3
<b>PANDUAN</b>	<b>KETERANGAN</b>	<b>KETENTUAN</b>
FASILITAS HUNIAN	UNIT RUMAH	MENYESUAIKAN KEBUTUHAN PENYEWA
	SASARAN PENYEWA	KOMUTER, PENGUNJUNG PELABUHAN DARI LUAR KOTA/PULAU
	TINGKAT EKONOMI	MENENGAH KEBAWAH
TYPE UNIT RUMAH	24 M2	1 KAMAR TIDUR
		RUANG TAMU/RUANG KELUARGA
		KAMAR MANDI
		DAPUR/PANTRY
	36 M2	2 KAMAR TIDUR
		RUANG TAMU/RUANG KELUARGA
		KAMAR MANDI/WC
		DAPUR/PANTRY
		RUANG MAKAN
PERATURAN BANGUNAN, PERATURAN ANJURAN, UTILITAS, ASPEK FISIK DAN LINGKUNGAN BANGUNAN, SERTA STRUKTUR, DIMENSI, DAN SIRKULASI BANGUNAN	PANDUAN RANCANGAN MENYESUAIKAN BANGUNAN UTAMA PASAR TRADISONAL	PANDUAN RANCANGAN MENYESUAIKAN BANGUNAN UTAMA PASAR TRADISONAL

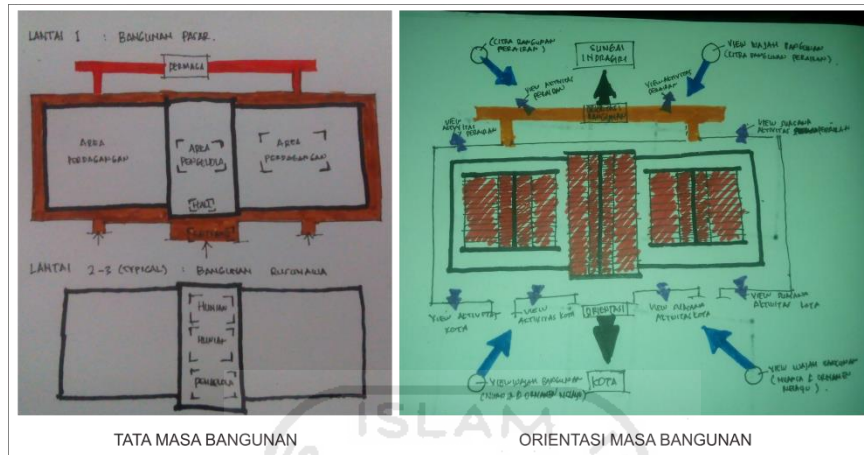
**Tabel 2-16 : Guideline Perancangan**

(Sumber : Penulis, 2016)

## 2.8 Kajian dan konsep figuratif rancangan (penemuan bentuk dan ruang)

### 1. Konsep Rancangan Ruang

#### a. Tata Masa & Orientasi Bangunan



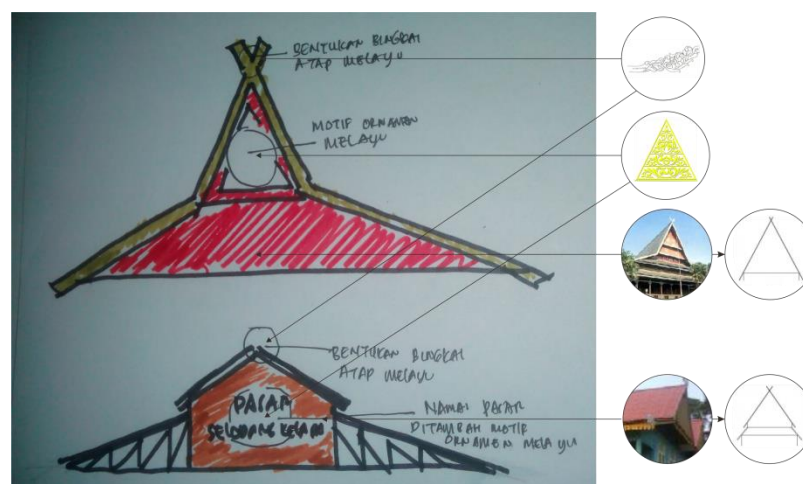
**Gambar 2-30 : Tata Masa & Orientasi Bangunan**

(Sumber : Sketsa Penulis, 2016)

Fungsi ruang pada lantai 1 bangunan terbagi area perdagangan dan area pengelola sementara pada lantai 2 dan 3 (tipikal) terbagi menjadi area hunian dan area pengelola. Dan orientasi bangunan menghadap kota dengan potensi view aktivitas kota (aktivitas perdagangan) dan menghadap sungai dengan potensi view aktivitas Perairan (transportasi laut).

### 2. Konsep Rancangan Bentuk

#### a. Bentuk Atap



**Gambar 2-31 : Konsep Bentuk Atap**

(Sumber : Sketsa Penulis, 2016)

Sebagai bangunan yang menjadi ikon kota, bangunan ini harus melambangkan identitas kota Tembilahan. Sesuai dengan harapan pemerintah yakni renovasi bangunan pasar harus mencerminkan budaya melayu sehingga bentukan atap bernuansa dan ornamen melayu diterapkan pada bingkai atap dan motif pada atap bangunan.

b. Bentuk Struktur



**Gambar 2-32** : Konsep Bentuk Struktur

(Sumber : Sketsa Penulis, 2016)

Struktur pondasi bangunan menggunakan pondasi tiang pancang karena bangunan berada ditepi perairan sungai dan jarak antara tanggul ke tanah adalah  $\pm 7$  m.

c. Bentuk Gubahan Masa



**Gambar 2-33** : Konsep Bentuk Gubahan Masa

(Sumber : Sketsa Penulis, 2016)

## 2.9 Program Arsitektural yang Relevan

### 1) Program Ruang Fasilitas Bangunan Pasar

#### Kelompok Kegiatan Utama Perdagangan

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Los Sayur & Buah	307	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	307 x 4 = 1228 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 614 m <sup>2</sup>	1228 + 614 = <b>1842 m<sup>2</sup></b>
Los Ikan & Seafood	256	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	256 x 4 = 1024 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 512 m <sup>2</sup>	1024 + 512 = <b>1536 m<sup>2</sup></b>
Los Daging	104	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	104 x 4 = 416 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 208 m <sup>2</sup>	416 + 208 = <b>624 m<sup>2</sup></b>
Los Ayam	204	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	204 x 4 = 816 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 408 m <sup>2</sup>	816 + 408 = <b>1224 m<sup>2</sup></b>
Los Bumbu-Bumbu	102	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	102 x 4 = 408 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 204 m <sup>2</sup>	408 + 204 = <b>612 m<sup>2</sup></b>
Los Makanan Siap Saji	51	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	51 x 4 = 204 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 102 m <sup>2</sup>	204 + 102 = <b>306 m<sup>2</sup></b>
Cleaning Service Area	1	8 m <sup>2</sup>	3 org		<b>8 m<sup>2</sup></b>
Toilet	10	<b>Pria</b> : 4 wc (3 m <sup>2</sup> ), 4 urinoir (1,6 m <sup>2</sup> ), 2 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> ) <b>Wanita</b> : 6 wc (3 m <sup>2</sup> ), 4 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> )	20 org	10 x 3 m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup> 4 x 1,6 m <sup>2</sup> = 6,4 m <sup>2</sup> 6 x 0,9 m <sup>2</sup> = 5,4 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 9 m <sup>2</sup> x 2 = 18 m <sup>2</sup>	30 + 6,4 + 5,4 + 18 = <b>59,8/60 m<sup>2</sup></b>
Musholla	1	0,8 m <sup>2</sup> /org	40 org	0,8 x 40 = 32 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 16 m <sup>2</sup> Wudhu = 25 m <sup>2</sup>	32 + 16 + 25 = <b>73 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>6285 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-17** : Program Ruang Bangunan Pasar

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Penunjang Foodcourt

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Kios Makanan	10	3 x 3 m = 9 m <sup>2</sup>	2 org	9 x 10 = 90 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 27 m <sup>2</sup>	90 + 27 = <b>117 m<sup>2</sup></b>
Stand Gerobak	10	2 x 2 m = 4 m <sup>2</sup>	1 org	4 x 10 = 40 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 12 m <sup>2</sup>	40 + 12 = <b>42 m<sup>2</sup></b>
Kasir	1	5 m <sup>2</sup>	1 org	1 x 5 = 5 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 1,5 m <sup>2</sup>	5 + 1,5 = <b>6,5 m<sup>2</sup></b>
Cleaning Service Area	1	8 m <sup>2</sup>	3 org		<b>8 m<sup>2</sup></b>
Toilet	6	<b>Pria</b> : 2 wc (3 m <sup>2</sup> ), 4 urinoir (1,6 m <sup>2</sup> ), 2 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> ) <b>Wanita</b> : 4 wc (3 m <sup>2</sup> ), 4 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> )	16 org	6 x 3 m <sup>2</sup> = 18 m <sup>2</sup> 4 x 1,6 m <sup>2</sup> = 6,4 m <sup>2</sup> 6 x 0,9 m <sup>2</sup> = 5,4 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 5,4 m <sup>2</sup> x 2 = 10,8 m <sup>2</sup>	18 + 6,4 + 5,4 + 10,8 = <b>40,6/41 m<sup>2</sup></b>
Area Makan	1	0,8 m <sup>2</sup>	100 org	100 x 0,8 = 80 m <sup>2</sup> Sirkulasi 50 % = 40 m <sup>2</sup>	80 + 40 = <b>120 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>334,5 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-18** : Program Ruang Fasilitas Foodcourt  
(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Pengelola Pasar

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Ruang Kepala Pasar	1	20 m <sup>2</sup>	1 org	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Ruang Administrasi & Pelayanan	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ruang Keuangan	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Teknisi	1	12 m <sup>2</sup>	4 org	12 m <sup>2</sup>	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Ruang Kebersihan	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ruang Keamanan	1	20 m <sup>2</sup>	3 org	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Ruang Penerima Tamu	1	15 m <sup>2</sup>	5 org	15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ruang Tunggu	1	8 m <sup>2</sup>	5 org	8 m <sup>2</sup>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Ruang Rapat	1	30 m <sup>2</sup>	20 org	30 m <sup>2</sup>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Ruang Arsip	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Ruang Humas	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>

Lavatory	4	<b>Pria</b> : 2 KM+WC (6 m <sup>2</sup> ), 2 urinoir (1,6 m <sup>2</sup> ), 2 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> ) <b>Wanita</b> : 2 KM+WC (6 m <sup>2</sup> ), 2 wastafel (0,9 m <sup>2</sup> )	10 org	4 x 6 m <sup>2</sup> = 24 m <sup>2</sup> 2 x 1,6 m <sup>2</sup> = 3,2 m <sup>2</sup> 4 x 0,9 m <sup>2</sup> = 3,6 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30 % = 7,2 m <sup>2</sup> x 2 = 14,4 m <sup>2</sup>	24 + 3,2 + 3,6 + 14,4 = <b>45,2/46 m<sup>2</sup></b>
Gudang	1	3 x 3 = 9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>229 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-19** : Program Ruang Kegiatan Pengelola  
(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Servis

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Loading Dock (Bongkar Muat)	1	60 m <sup>2</sup>	-	60 m <sup>2</sup>	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Tempat Pembuangan Sampah Sementara	1	50 m <sup>2</sup>	-	50 m <sup>2</sup>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Shaft Sampah	16	2 m <sup>2</sup>	-	2 x 16 = 32 m <sup>2</sup>	<b>32 m<sup>2</sup></b>
Gudang	1	3x3 = 9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>151 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-20** : Program Ruang Kegiatan Servis  
(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Mekanikal

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Ruang Genset	1	40 m <sup>2</sup>	-	40 m <sup>2</sup>	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Ruang Pompa	1	25 m <sup>2</sup>	-	25 m <sup>2</sup>	<b>25 m<sup>2</sup></b>
Lift Barang	2	2 x 2 = 4 m <sup>2</sup>	-	8 m <sup>2</sup>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
IPAL	1	60 m <sup>2</sup>	-	60 m <sup>2</sup>	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Ruang Kontrol	1	36 m <sup>2</sup>	-	36 m <sup>2</sup>	<b>36 m<sup>2</sup></b>
Ruang Panel	1	20 m <sup>2</sup>	-	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Tangga	2	15 m <sup>2</sup>	-	15 x 2 = 30 m <sup>2</sup>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Tangga Darurat	4	15 m <sup>2</sup>	-	15 x 4 = 60 m <sup>2</sup>	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Gudang	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>288 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-21** : Program Ruang Kegiatan Mekanikal  
(Sumber : Penulis, 2016)

Jumlah keseluruhan luas bangunan pasar pada lantai I : 6285 + 334,5 + 229 + 151 + 288 = **7287,5 m<sup>2</sup>**



<b>Luas Site</b>	<b>: 11050 m<sup>2</sup></b>
<b>KDB</b>	<b>: 70 %</b>
-Luas Bangunan Pasar	: 11050 x 70 % = 7735 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi</b>	<b>: 25 %</b>
-Luas Sirkulasi	: 11050 x 25 % = 2762,5 m <sup>2</sup>
<b>RTH</b>	<b>: 5 %</b>
-Luas RTH	: 11050 x 5 % = 552,5 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Lantai</b>	<b>: 1 Lantai</b>

## 2) Program Ruang Fasilitas Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa

### Kelompok Kegiatan Utama Hunian (typical lantai 2 dan 3)

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Tipe Unit A	50	24 m <sup>2</sup>	1 org	24 x 50 = 1200 m <sup>2</sup>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>
Tipe Unit B	25	36 m <sup>2</sup>	2 org	36 x 25 = 900 m <sup>2</sup>	<b>900 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>2100 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 2-22** : Program Ruang Kegiatan Hunian  
(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Pengelola Rusunawa

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Lobby	1	100 m <sup>2</sup>	-	100 m <sup>2</sup>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Ruang Tunggu	1	30 m <sup>2</sup>	> 10 org	30 m <sup>2</sup>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Ruang Administrasi/ Pelayanan	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ruang Pimpinan	1	20 m <sup>2</sup>	1 org	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Ruang Karyawan	1	20 m <sup>2</sup>	8 org	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Ruang keuangan	1	Kabag = 9 m <sup>2</sup> Staff = 6 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ruang Arsip	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Ruang Rapat	1	30 m <sup>2</sup>	20 org	30 m <sup>2</sup>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Ruang Penerima Tamu	1	15 m <sup>2</sup>	5 org	15 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Pos Keamanan	1	6 m <sup>2</sup>	1 org	6 m <sup>2</sup>	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Ruang Kebersihan/Cleaning Service	1	8 m <sup>2</sup>	3 org	8 m <sup>2</sup>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Laundry	1	20 m <sup>2</sup>	-	20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Lavatory	4	<b>Pria</b> : 2 KM+WC (6	10 org	4 x 6 m <sup>2</sup> = 24 m <sup>2</sup>	24 + 3,2 + 3,6 +

		m2), 2 urinoir (1,6 m2), 2 wastafel (0,9 m2) <b>Wanita</b> : 2 KM+WC (6 m2), 2 wastafel (0,9 m2)		2 x 1,6 m2 = 3,2 m2 4 x 0,9 m2 = 3,6 m2 Sirkulasi 30 % = 7,2 m2 x 2 = 14,4 m2	14,4 = <b>45,2/46 m2</b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>334 m2</b>

**Tabel 2-23 : Program Ruang Kegiatan Pengelola RUSUNAWA**

(Sumber : Penulis, 2016)

**Kelompok Kegiatan Servis (typical lantai 2 dan 3)**

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS KEBUTUHAN	TOTAL LUASAN RUANG
Lift Barang	2	2 x 2 = 4 m2	-	8 m2	<b>8 m2</b>
Tangga	2	15 m2	-	15 x 2 = 30 m2	<b>30 m2</b>
Tangga Darurat	4	15 m2	-	15 x 4 = 60 m2	<b>60 m2</b>
Gudang	1	9 m2	-	9 m2	<b>9 m2</b>
Toilet	6	<b>Pria</b> :2 wc (3 m2), 2urinoir (1,6 m2), 2 wastafel (0,9 m2) <b>Wanita</b> :4 wc (3 m2), 2 wastafel (0,9 m2)	14 org	6 x 3 m2 = 18m2 2 x 1,6 m2 = 3,2 m2 4 x 0,9 m2 = 3,6 m2 Sirkulasi 30 % = 5,4 m2 x 2 = 10,8 m2	18 + 3,2 + 3,6 + 10,8 = <b>35,6/36 m2</b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>143 m2</b>

**Tabel 2-24 : Program Ruang Kegiatan Servis**

(Sumber : Penulis, 2016)

Jumlah keseluruhan luas bangunan Rusunawa pada lantai 2 dan 3 : 2100 + 334 + 143 = **2577 m2**

**Luas Site** : **11050 m2**

**KLB** : **1,8**

-Luas Site x KLB : 11050 x 1,8 = 19890 m2

**Bangunan Utama**

-Lantai 1 (Pasar) : 7735 m2 (KDB 70%)

**Luas Sisa Untuk Bangunan Pendukung**

-KLB – Luas

-Area Pasar (Lantai 1) :  $19890 - 7735 = 12155 \text{ m}^2$   
 -Luas Sisa : 3 Lantai :  $12155 : 3 = 4051 \text{ m}^2$   
**Sirkulasi Bangunan** : 30 %  
 -Luas Sirkulasi :  $4051 \times 30 \% = 1215 \text{ m}^2$   
**Bangunan Pendukung**  
 -Lantai 2 (Rusunawa) :  $4051 - 1215 = 2836 \text{ m}^2$   
 -Lantai 3 (Rusunawa) :  $4051 - 1215 = 2836 \text{ m}^2$   
 -Lantai Atap :  $4051 \text{ m}^2$   
**Jumlah Lantai** : 2 Lantai + 1 Lantai Atap.



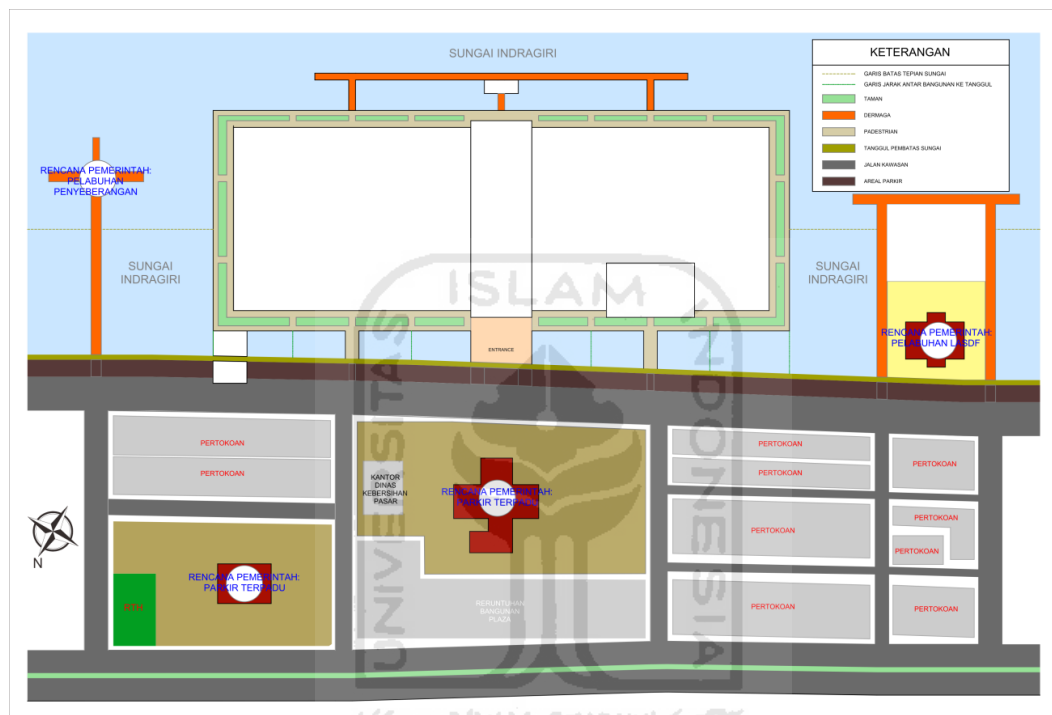
## BAGIAN 3

### HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIANNYA

#### 3.1 Narasi dan Ilustrasi Skematik Hasil Rancangan

##### 3.1.1 Rancangan Skematik Kawasan Tapak

###### A. Kawasan Perencanaan

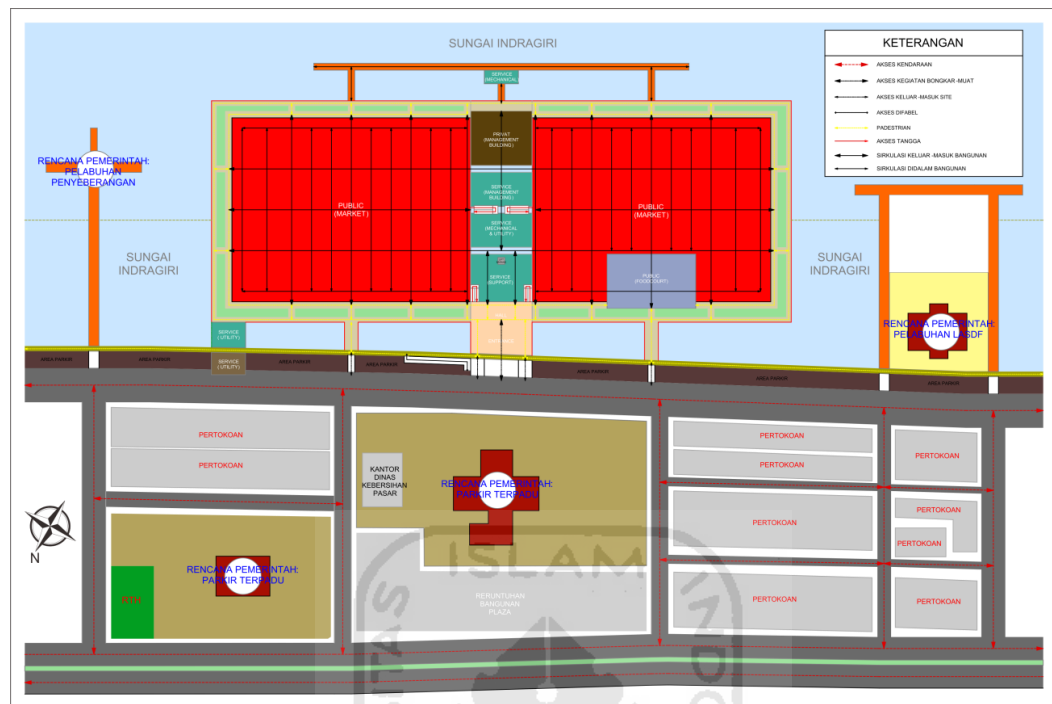


**Gambar 3-1** Kondisi Bangunan Sekitar Kawasan Perencanaan

(Sumber : Penulis, 2016)

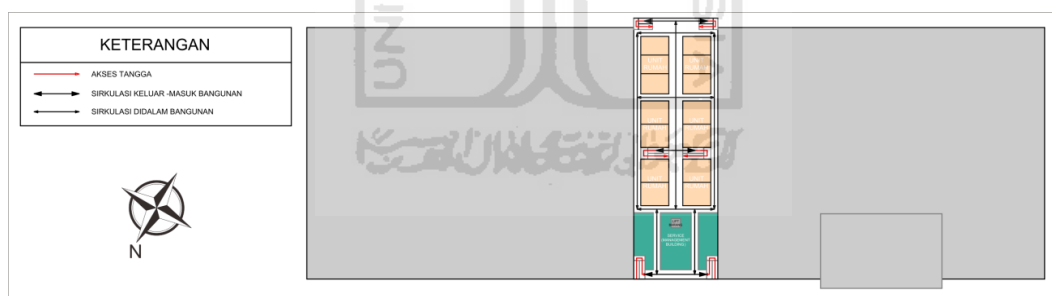
Bangunan berada di kawasan pusat perdagangan, bisa dilihat pada gambar kondisi sekitar bangunan dipenuhi bangunan dengan fungsi pertokoan (ruko) . Dikawasan ini sebelumnya juga terdapat bangunan pusat perbelanjaan (plaza) namun pada tahun 2010 terjadi bencana kebakaran yang melanda bangunan ini. Selain itu terdapat rencana pemerintah untuk membangun parkir terpadu di beberapa lahan yang sangat luas sebagai solusi padatnya kendaraan pada saat aktivitas perdagangan berlangsung. Dan juga rencana pemerintah dalam menata kembali dermaga/pelabuhan yang melengkapi citra *water front city*.

## B. Aksesibilitas



**Gambar 3-2** Aksesibilitas Pada Kawasan Perencanaan

(Sumber : Penulis, 2016)

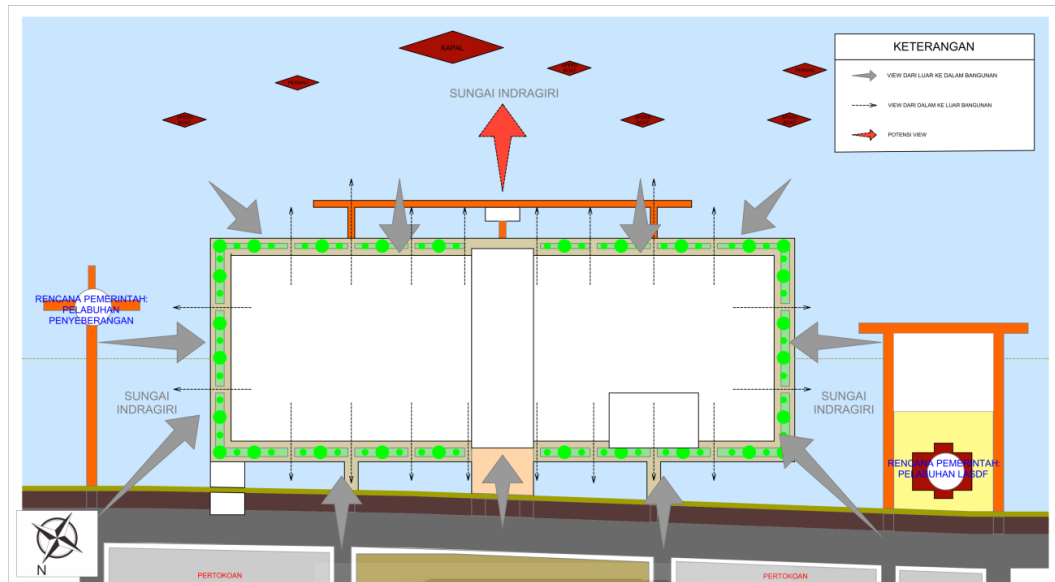


**Gambar 3-3** Aksesibilitas Pada Bangunan Di Lantai 2-3

(Sumber : Penulis, 2016)

Aksesibilitas pada site dan bangunan terdiri menjadi akses kendaraan, akses bongkar muat pedagang, akses keluar masuk site, pejalan, akses difabel, akses tangga, sirkulas keluar-masuk bangunan dan sirkulasi didalam bangunan. Dengan pertimbangan padatnya aktivitas perdagangan dikawasan ini sehingga aksesibilitas harus ditata seoptimal mungkin. Penataan yang dimaksud berupa luas dan jumlah sirkulasi pada kawasan dan bangunan.

### C. View kedalam dan luar bangunan (Potensi View)

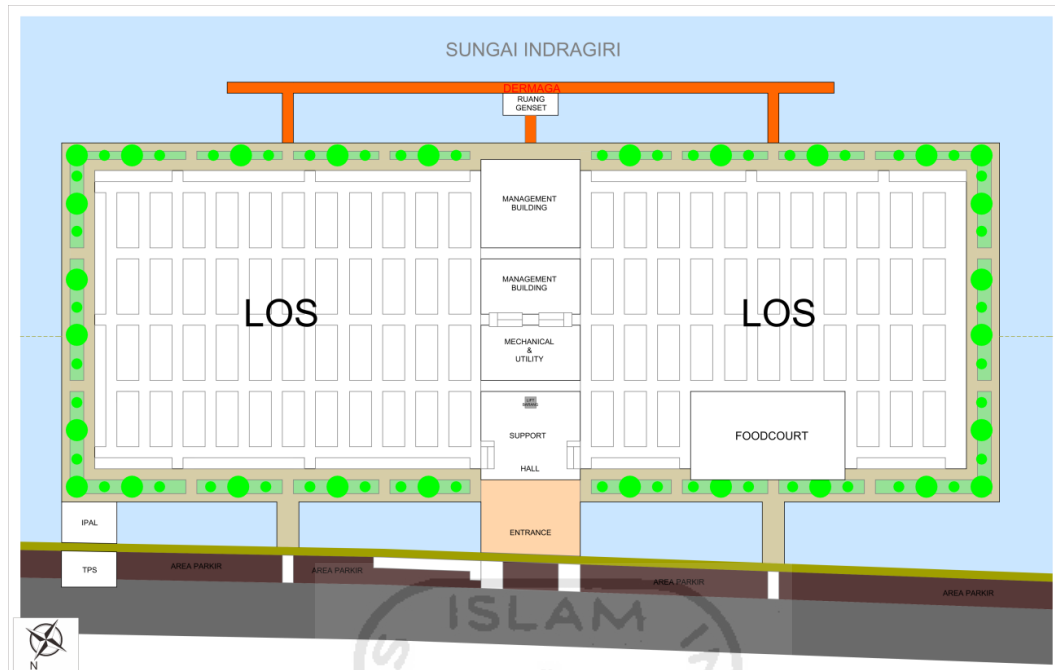


**Gambar 3-4** View dan Potensi View Pada Kawasan Perencanaan

(Sumber : Penulis, 2016)

Bangunan dengan orientasi bangunan yang menghadap kota dan sungai menawarkan view yang sangat baik. Disatu sisi muka bangunan yang menghadap kota memberikan suasana aktivitas perdagangan dan disatu sisi muka bangunan yang menghadap sungai memberikan suasana aktivitas perairan. Suasana perairan sungai indragiri merupakan potensi view yang sangat baik . Fasad bangunan dengan nuansa dan ornamen melayu juga menjadi view yang baik jika dilihat dari kota dan perairan. Semua ini merupakan bentuk penerapan konsep *water front city*.

#### D. Site Plan



**Gambar 3-5** Site Plan

(Sumber : Penulis, 2016)

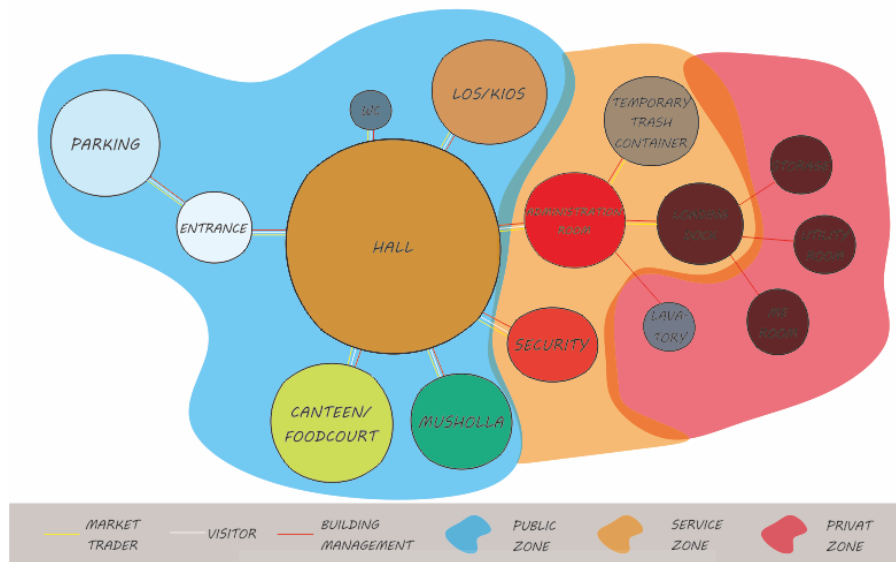
Bangunan pasar terbagi menjadi 2 area yakni area basah yang terdiri dari los daging, los ayam dan los ikan serta area kering yang terdiri dari los sayur & buah, los bumbu-bumbu dan los makanan siap saji. Ditengah bangunan merupakan area pengelola sementara foodcourt berada di area kering.

#### 3.1.2 Rancangan Skematik Bangunan

Bangunan terdiri dari 3 lantai yang lantai 1 merupakan fungsi perdagangan dirancang merespon alur aktivitas pengguna yang terdiri dari pengunjung/pembeli, pedagang dan pengelola serta pada lantai 2 dan 3 dengan fungsi hunian terdiri dari penyewa, pengunjung dan pengelola. Skema organisasi ruang pada bangunan ini disesuaikan dengan alur aktivitas pengguna pada tiap lantai.



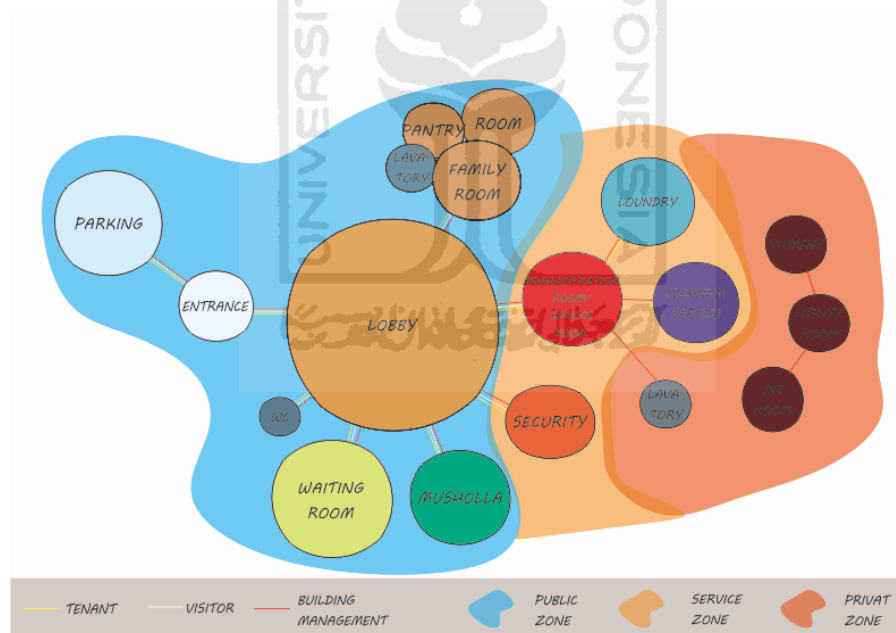
Skematik organisasi ruang pada lantai 1 (fungsi perdagangan)



**Gambar 3-6** Skematik Organisasi Ruang Pada Lantai 1

(Sumber : Penulis, 2016)

Skematik organisasi ruang pada lantai 2 & 3 (fungsi hunian)

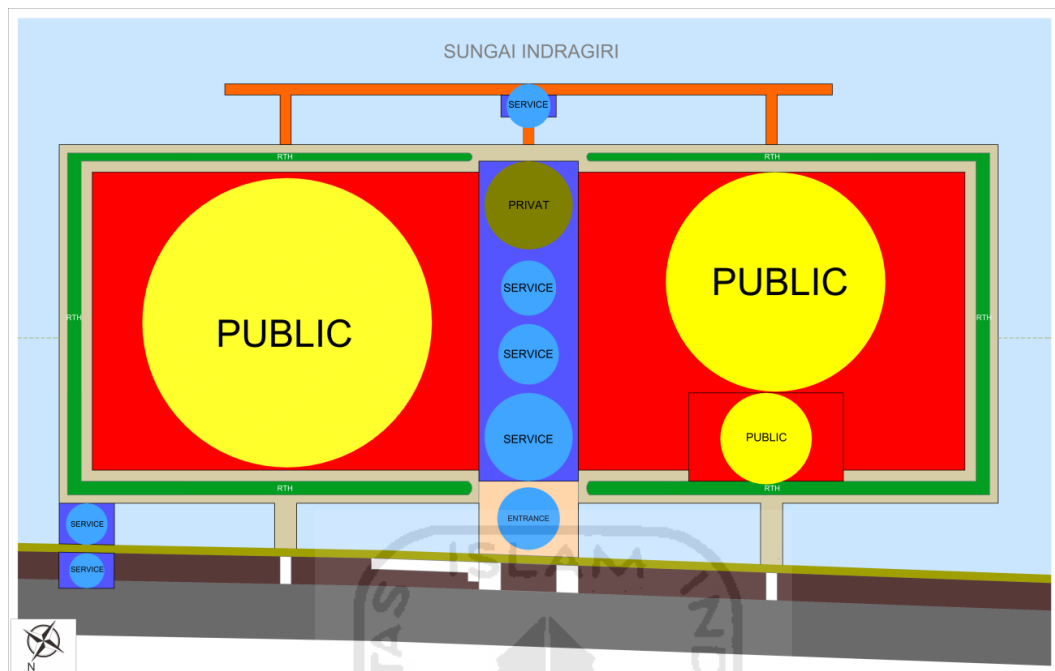


**Gambar 3-7** Skematik Organisasi Ruang Pada Lantai 2-3

(Sumber : Penulis, 2016)

Zonasi bangunan terbagi menjadi 3 zona yakni zona publik, servis dan privat. Zona publik terdiri dari ruang-ruang yang bisa diakses oleh umum, zona servis merupakan ruang-ruang pendukung untuk pelayanan bagi pengguna,

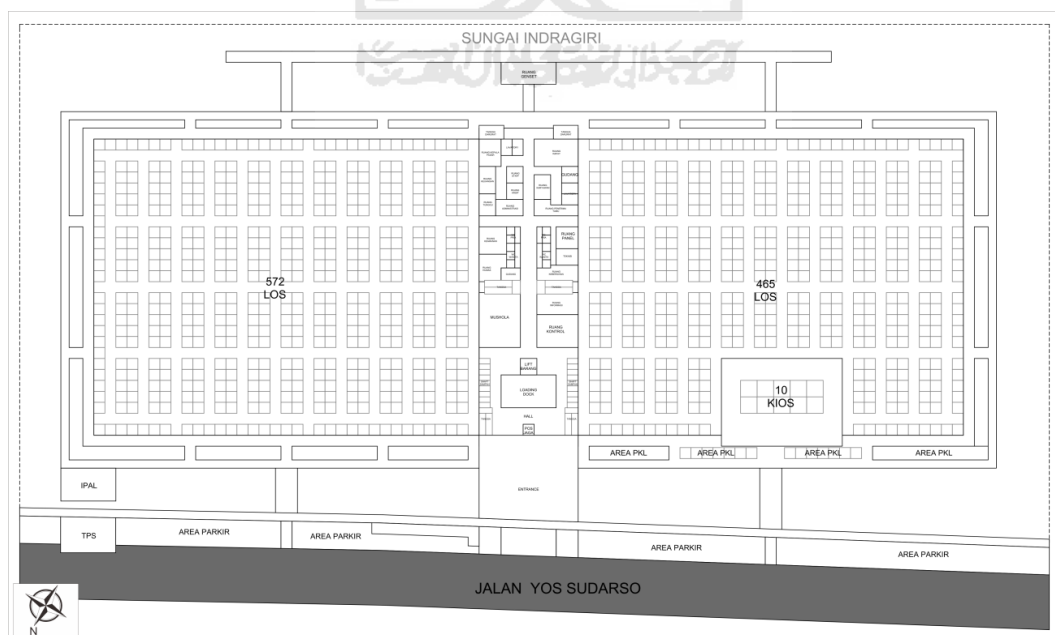
sementara zona privat merupakan ruang dengan tingkat privasi tinggi yang hanya bisa diakses oleh pengguna tertentu.



**Gambar 3-8** Zonasi Pada Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

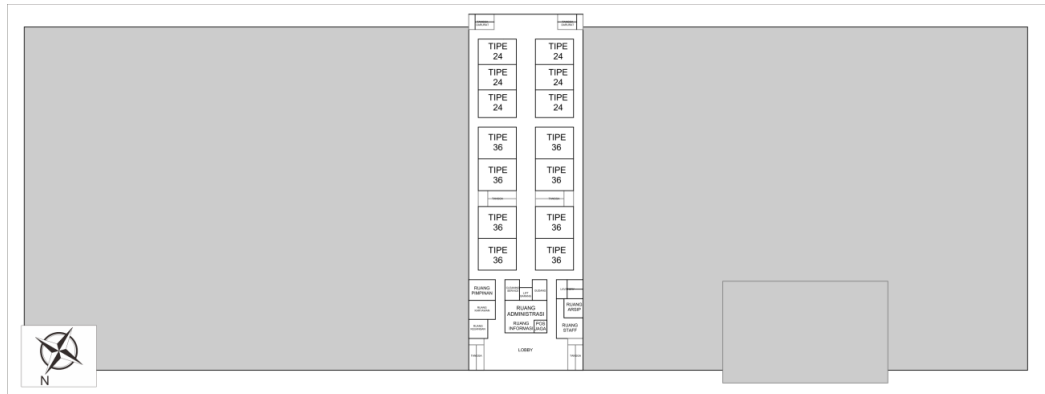
Pada lantai 1 yang merupakan zona publik terdiri dari los pasar area basah dan los pasar area kering. Jumlah los pada bangunan ini telah disesuaikan dengan target pemerintah yakni 1024 los.



**Gambar 3-9** Denah Bangunan Lantai 1

(Sumber : Penulis, 2016)

Pada lantai 2 dan 3 terdiri dari 2 tipe unit rumah yang dapat disewa yakni tipe A = 24 m<sup>2</sup> dan tipe B = 36 m<sup>2</sup>. Dengan akse tangga pada bagian depan dan tengah bangunan serta tangga darurat terdapat pada bagian belakang bangunan.



**Gambar 3-10** Denah Bangunan Lantai 2-3

(Sumber : Penulis, 2016)

Bangunan dirancang dengan nuansa dan ornamen melayu sebagai identitas kota yang diaplikasi pada atap dan fasad bangunan. Selain itu tampak bangunan dari perairan dirancang untuk dapat menunjukkan citra *waterfront city*.

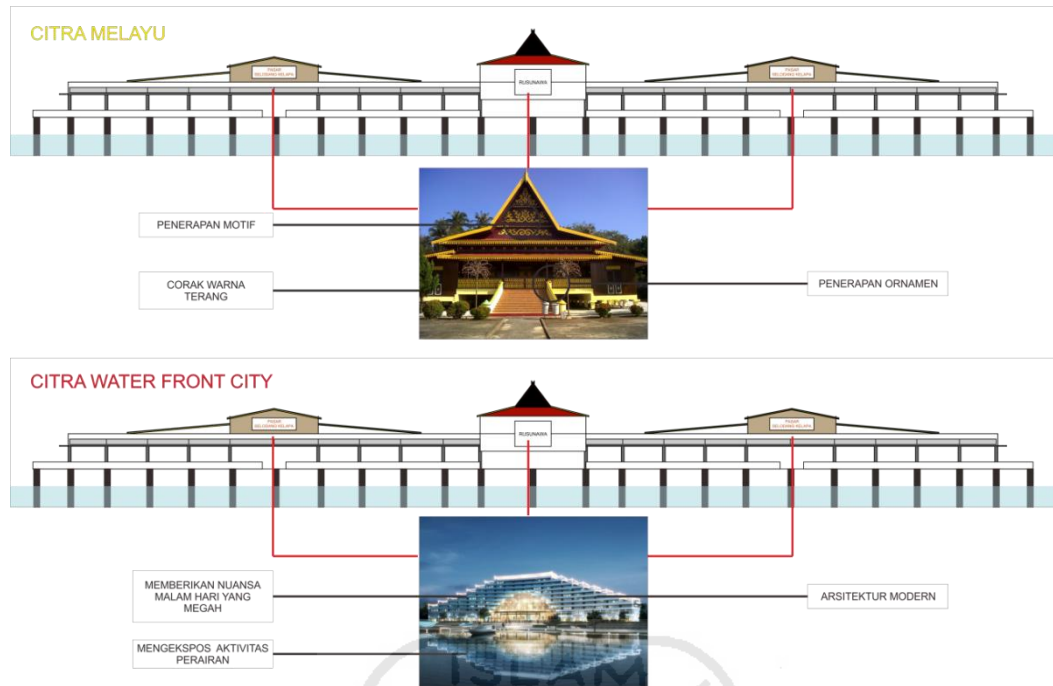


**Gambar 3-11** Tampak Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.1.3 Rancangan Skematik Selubung Bangunan

Bangunan berorientasi pada menghadap ke kota dan ke sungai sehingga terdapat 2 fasad yang berbeda. Fasad bangunan yang menghadap ke kota mencerminkan citra melayu yang khas pada ornamen dan motif fasad yang melambangkan identitas kota. Sementara fasad bangunan yang menghadap ke sungai mencerminkan citra *waterfront city* yang identik dengan arsitektur modern. Keberadaan dermaga didepan wajah bangunan yang menghadap ke perairan diekspos sebagai bentuk aktivitas perairan dan merupakan penerapan konsep *waterfront city* pada bangunan ini.



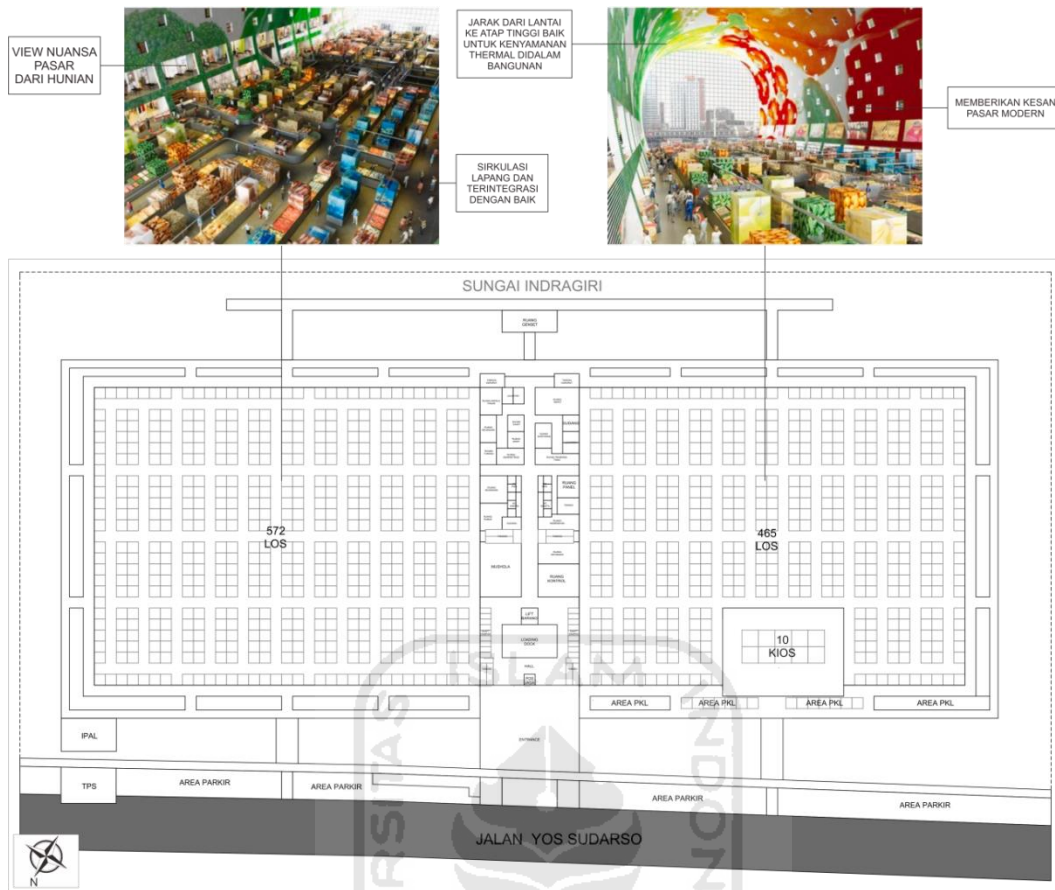
**Gambar 3-12** Konsep Fasad Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.1.4 Rancangan Skematik Interior Bangunan

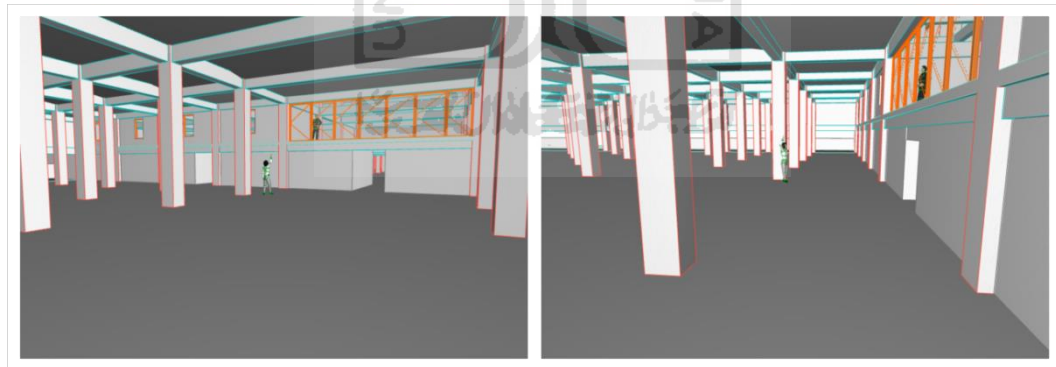
Konsep interior bangunan diadopsi dari bangunan yang menjadi referensi perancangan ini yakni Market Hall Rotterdam di Belanda yang juga merupakan bangunan dengan fungsi yang sama. Market Hall Rotterdam adalah bangunan dengan fungsi campuran perdagangan dan hunian. Selain itu Market Hall Rotterdam juga adalah pasar tradisional namun didesain dengan konsep bangunan modern. Bangunan dengan fungsi perdagangan pada Market Hall Rotterdam berada di lantai dasar (lantai 1) dan fungsi hunian berada dilantai 2 dan seterusnya. Dua fungsi perdagangan dan hunian pada bangunan Market Hall Rotterdam terintegrasi dengan baik bisa dilihat pada gambar dimana pengguna yang berada dihunian dapat melihat aktivitas perdagangan yang terjadi dilantai 1.

Sirkulasi bangunan di zona perdagangan yang lapang dan kenyamanan thermal pada bangunan sangat baik karena jarak dari lantai ke atap yang cukup tinggi menjadi nilai plus pada bangunan. Konsep bangunan Market Hall Rotterdam ini diterapkan pada bangunan Pasar Selodang Kelapa dan fasilitas penunjang Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Tembilahan.



**Gambar 3-13** Konsep Interior Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)



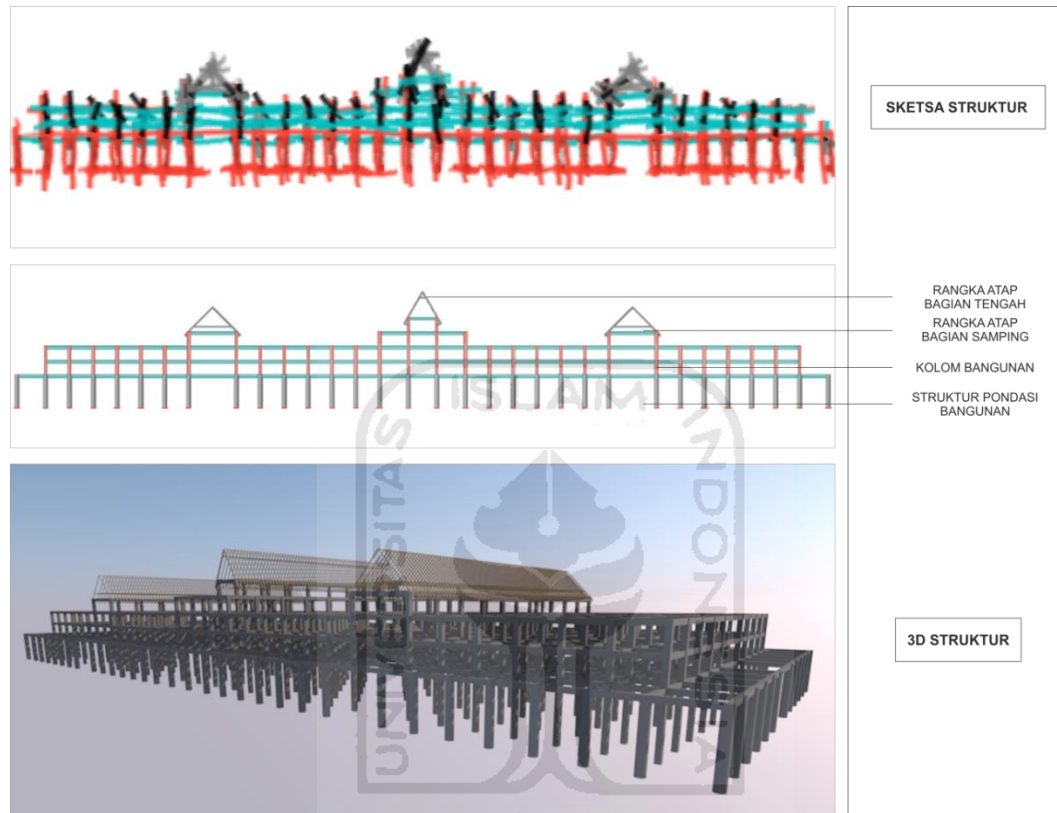
**Gambar 3-14** Interior Bangunan Pasar

(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.1.5 Rancangan Skematik Sistem Struktur

Struktur kolom bangunan menggunakan grid tidak beraturan dengan bentang lebar 5 meter dan 10 meter menyesuaikan terhadap bentukan (*form*) dari bangunan. Material struktur kolom adalah beton bertulang, bentang lebar yang berbeda sebagai respon dari fungsi perdagangan pada lantai 1 untuk mendapatkan

tata ruang los pasar yang baik. Sementara struktur pondasi menggunakan struktur tiang pancang yang sejajar dengan tinggi tanggul. Sistem struktur pada bangunan ini, tetap memperhatikan prinsip-prinsip kekuatan dan keamanan struktur pada bangunan sesuai bentangan dan beban bangunan yang ada. Untuk struktur atap menggunakan material rangka atap baja ringan.

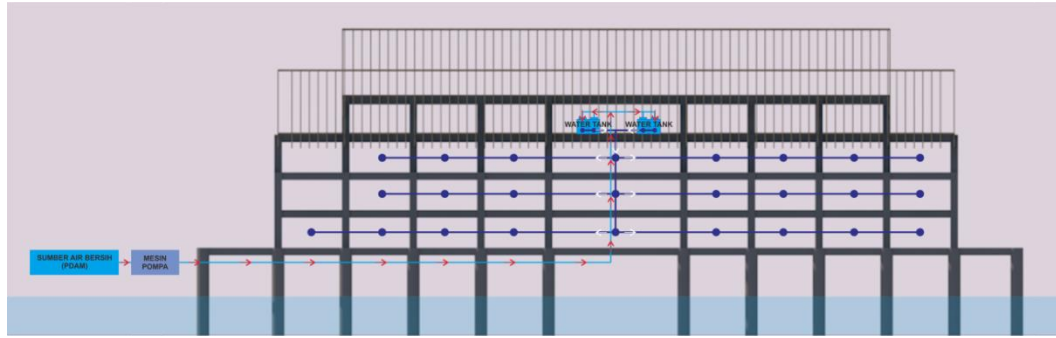


**Gambar 3-15** Sistem Struktur Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.1.6 Rancangan Skematik Sistem Utilitas

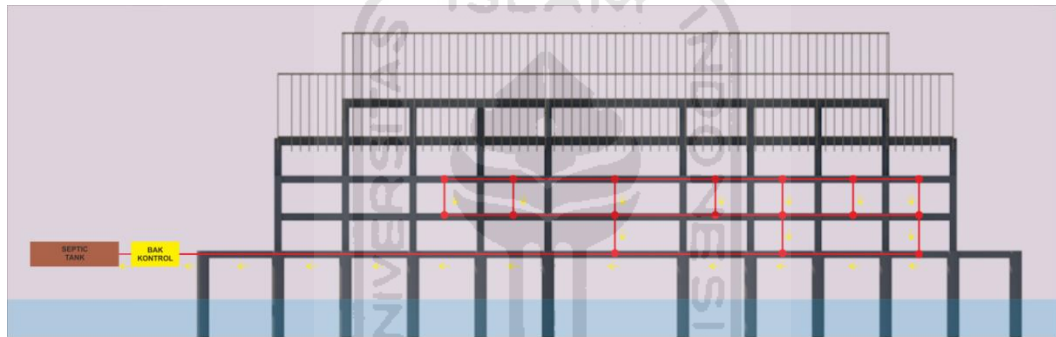
Penyediaan air untuk keperluan pengguna bangunan diambil dari PDAM yang dipompa dari lantai dasar menuju *water tank* yang berada pada lantai atap yang kemudian disalurkan menuju ke setiap lantai bangunan melalui jalur pemipaan yang berpusat pada *shaft*.



**Gambar 3-16** Skema Distribusi Air Bersih

(Sumber : Penulis, 2016)

Sementara sistem pengolahan limbah dan air kotor dari setiap lantai disalurkan melalui saluran pipa air kotor menuju ke bak kontrol di lantai dasar kemudian disalurkan ke *septic tank*. *Septic tank* yang sudah penuh akan diangkut oleh truk tinja untuk dibuang.



**Gambar 3-17** Skema Pengelolaan Air Limbah

(Sumber : Penulis, 2016)

Respon dari permasalahan khusus pada bangunan sebelumnya yaitu permasalahan sampah bisa dilihat pada skema alur pembuangan sampah bangunan dibawah ini.



**Gambar 3-18** Skema Pengelolaan Sampah

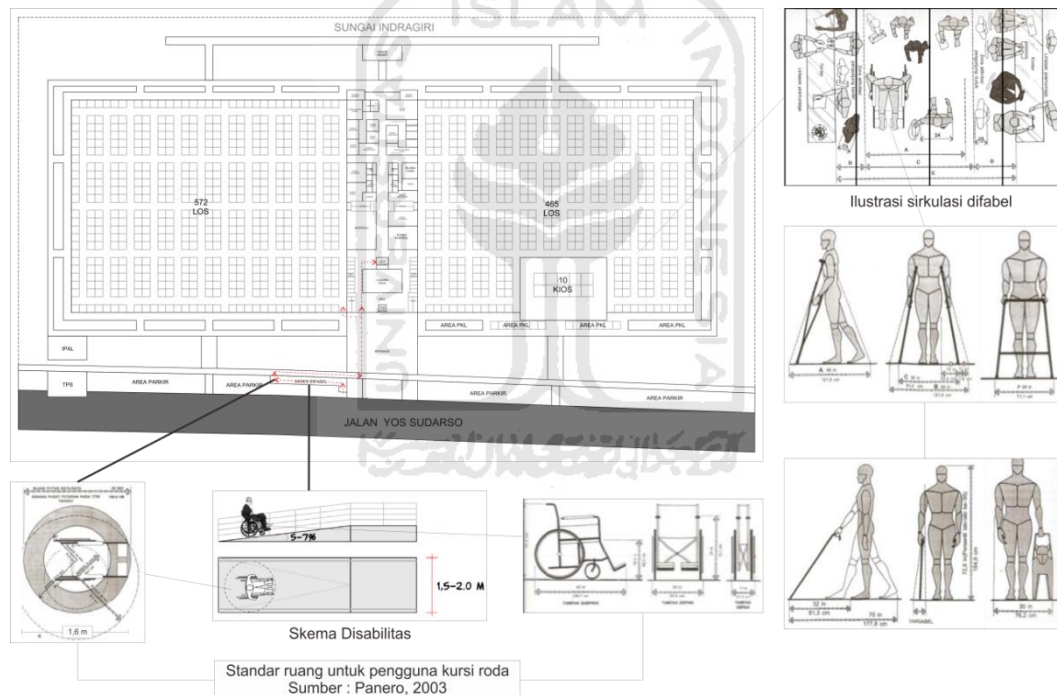
(Sumber : Penulis, 2016)



Tong sampah disediakan di tiap titik pada area los pasar untuk pedagang dan pengunjung, sampah dari tong sampah dibuang ke shaft sampah, dari shaft sampah menuju ke tempat pembuangan sampah sementara dan selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan akhir.

### 3.1.7 Rancangan Skematik Sistem Akses *Diffabel* dan Keselamatan Bangunan

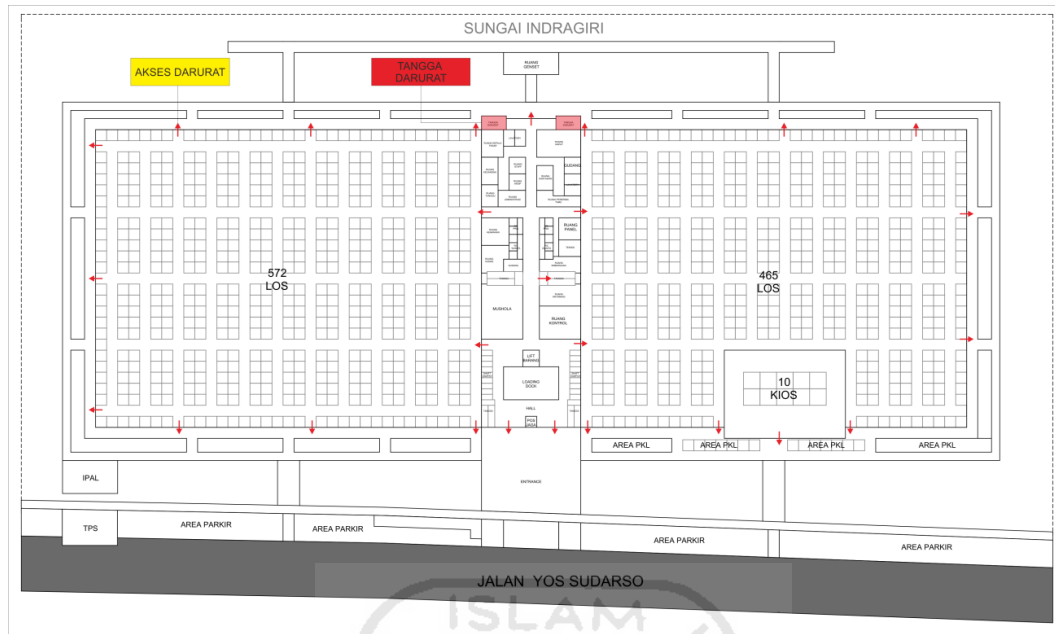
Akses yang diperuntukkan untuk penyandang disabilitas berupa penambahan *Ramp Difabel* pada area *drop off/entrance* pengunjung dilengkapi railing pada setiap sisinya sebagai pengaman dan untuk mengakses lantai yang berada di lantai selanjutnya dapat menggunakan fasilitas berupa *Lift/Lift Barang* yang terletak di bagian tengah bangunan.



**Gambar 3-19** Skema Sistem Akses *Diffabel*

(Sumber : Penulis, 2016)

Sistem keselamatan bangunan seperti akses tangga utama untuk evakuasi darurat yang bisa dilalui jika terjadi bencana berada pada core (inti) bangunan yang menghubungkan antara lantai teratas dengan lantai dasar. Sementara akses tangga darurat berada pada bagian tengah tepatnya di 2 sisi ujung bangunan yang menghadap ke sungai.

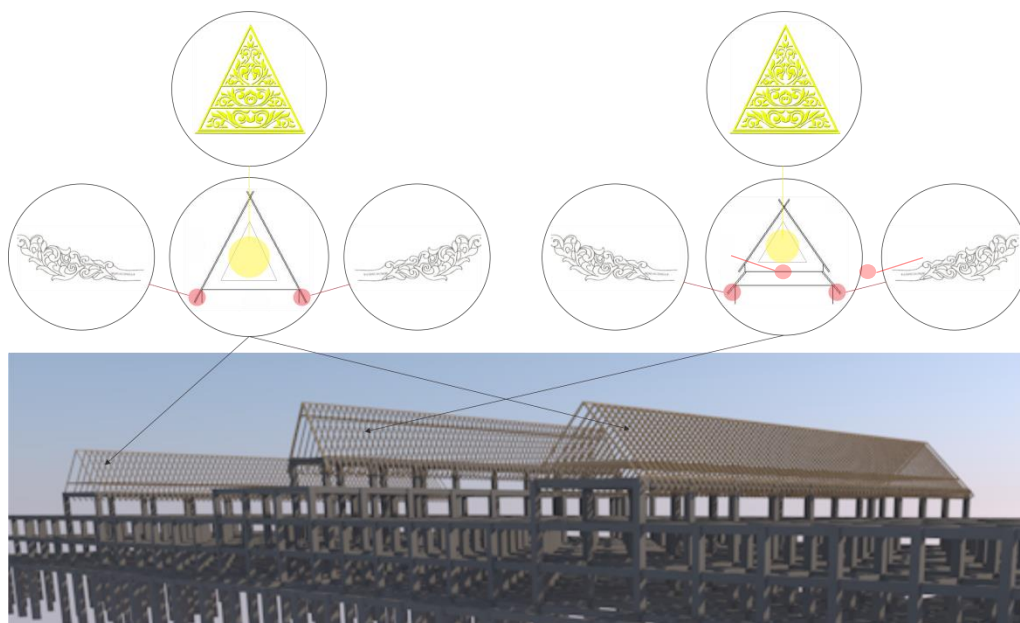


**Gambar 3-20** Skema Sistem Keselamatan Bangunan  
(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.1.8 Rancangan Skematik Detail Arsitektural Khusus

Rancangan arsitektural khusus pada bangunan ini terdapat pada bentukan atap bangunan. Terwujud dalam bentuk segitiga bermotif yang mencerminkan corak melayu.

Terdapat 2 sisi corak yang mencolok yaitu bingkai (list plang) atap dengan ukiran melayu dan ukiran melayu dengan bentuk segitiga terdapat penutup gunungan atap.



**Gambar 3-21** Skematik Detail Arsitektur Khusus  
(Sumber : Penulis, 2016)



**Gambar 3-22** Tampak Detail Arsitektur Khusus  
(Sumber : Penulis, 2016)

### 3.2 Hasil Pembuktian atau Evaluasi Rancangan Berbasis Metode yang Relevan



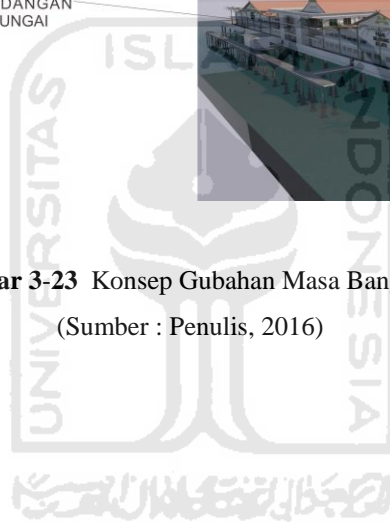
PENGGUNAAN MOTIF DAN ORNAMEN MELAYU YANG MENCERMINKAN IDENTITAS KOTA

WAJAH BANGUNAN BAGIAN BELAKANG YANG BERORIENTASI KESUNGAI DIPENUHI BUKAAN YANG MENYAJIKAN VIEW PEMANDANGAN SUNGAI DAN SIRKULASI UDARA DARI SUNGAI



**Gambar 3-23** Konsep Gubahan Masa Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)



## BAGIAN 4

### DISKRIPSI HASIL RANCANGAN

#### 4.1 Property size, KDB, KLB

No.	Uraian	Luasan (m <sup>2</sup> )
1.	Total luasan tapak	11050 m <sup>2</sup>
2.	KLB (1,8)	19890 M <sup>2</sup>
3.	KDB (70%)	7735 m <sup>2</sup>
4.	Lantai 1	8580 m <sup>2</sup>
5.	Lantai 2	2190 m <sup>2</sup>
6.	Lantai 3	2190 m <sup>2</sup>
7.	Lantai Atap	2190 m <sup>2</sup>
8.	Total luas lantai bangunan	15150 m <sup>2</sup>
10.	RTH (5%)	154 m <sup>2</sup>
11.	Sirkulasi (25%)	2411 m <sup>2</sup>
12.	Tinggian bangunan	3 lantai + 1 lantai atap
13.	GSB	21 m
14.	GSS	15 m

**Tabel 4-1** : Tabel Property Size, KDB, KLB

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.2 Program Ruang

##### 1) Program Ruang Fasilitas Bangunan Pasar

##### Kelompok Kegiatan Utama Perdagangan

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Los Area Basah	524	4m <sup>2</sup>	1 org/unit	4 m <sup>2</sup>	2096 m <sup>2</sup>
Los Area Kering	504	4m <sup>2</sup>	1 org/unit	4 m <sup>2</sup>	2016 m <sup>2</sup>
Cleaning Service Area	1	8 m <sup>2</sup>	3 org	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Toilet Pria	4	3m <sup>2</sup>	1 org/unit	3m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Toilet Wanita	6	3m <sup>2</sup>	1 org/unit	3 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Musholla	1	32 m <sup>2</sup>	40 org	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>4195 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-2** : Program Ruang Bangunan Pasar

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Penunjang Foodcourt

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Kios Makanan	10	9 m <sup>2</sup>	2 org	9 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Kasir	1	5 m <sup>2</sup>	1 org	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Area Makan	80	0,8 m <sup>2</sup>	80 org	0,8	80 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>175 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-3:** Program Ruang Fasilitas Foodcourt

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Pengelola Pasar

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Ruang Kepala Pasar	1	20 m <sup>2</sup>	1 org	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Ruang Administrasi & Pelayanan	1	15 m <sup>2</sup>	3 org	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Ruang Keuangan	1	15 m <sup>2</sup>	3 org	17,5 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>
Teknisi	1	12 m <sup>2</sup>	4 org	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Ruang Keamanan	1	20 m <sup>2</sup>	3 org	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Ruang Penerima Tamu	1	15 m <sup>2</sup>	5 org	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Ruang Tunggu	1	8 m <sup>2</sup>	5 org	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Ruang Rapat	1	30 m <sup>2</sup>	20 org	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Ruang Arsip	1	9 m <sup>2</sup>	3 org	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Ruang Humas	1	15 m <sup>2</sup>	3 org	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Lavatory	2	3 m <sup>2</sup>	1 org/unit	3,75 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>168 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-4 :** Program Ruang Kegiatan Pengelola

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Servis

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Loading Dock (Bongkar Muat)	1	60 m <sup>2</sup>	-	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Gudang	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>45 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-5:** Program Ruang Kegiatan Servis

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Mekanikal

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Ruang Genset	1	40 m <sup>2</sup>	-	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Lift Barang	1	4 m <sup>2</sup>	-	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Ruang Kontrol	1	36 m <sup>2</sup>	-	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Ruang Panel	1	20 m <sup>2</sup>	-	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Tangga	4	15 m <sup>2</sup>	-	15 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

Tangga Darurat	2	15 m <sup>2</sup>	-	15 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>199 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-6 :** Program Ruang Kegiatan Mekanikal

(Sumber : Penulis, 2016)

## 2) Program Ruang Fasilitas Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa

### Kelompok Kegiatan Utama Hunian (typical lantai 2 dan 3)

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Tipe Unit A	24	24 m <sup>2</sup>	1 org	24 m <sup>2</sup>	<b>576 m<sup>2</sup></b>
Tipe Unit B	42	36 m <sup>2</sup>	2 org	36 m <sup>2</sup>	<b>1512 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>2088 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-7 :** Program Ruang Kegiatan Hunian

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Pengelola Rusunawa

NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Lobby	1	100 m <sup>2</sup>	-	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Ruang Administrasi/ R Pelayanan	1	15 m <sup>2</sup>	3 org	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Ruang Pimpinan	1	20 m <sup>2</sup>	1 org	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Ruang Karyawan	1	20 m <sup>2</sup>	8 org	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Ruang keuangan	1	15 m <sup>2</sup>	3 org	9 + 6 = 15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Ruang Arsip	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Pos Keamanan	1	6 m <sup>2</sup>	1 org	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Ruang Kebersihan/Cleaning Service	1	8 m <sup>2</sup>	3 org	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Lavatory	2	3 m <sup>2</sup>	2 org	3,75 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>217,5 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-8:** Program Ruang Kegiatan Pengelola RUSUNAWA

(Sumber : Penulis, 2016)

### Kelompok Kegiatan Servis (typical lantai 2 dan 3)

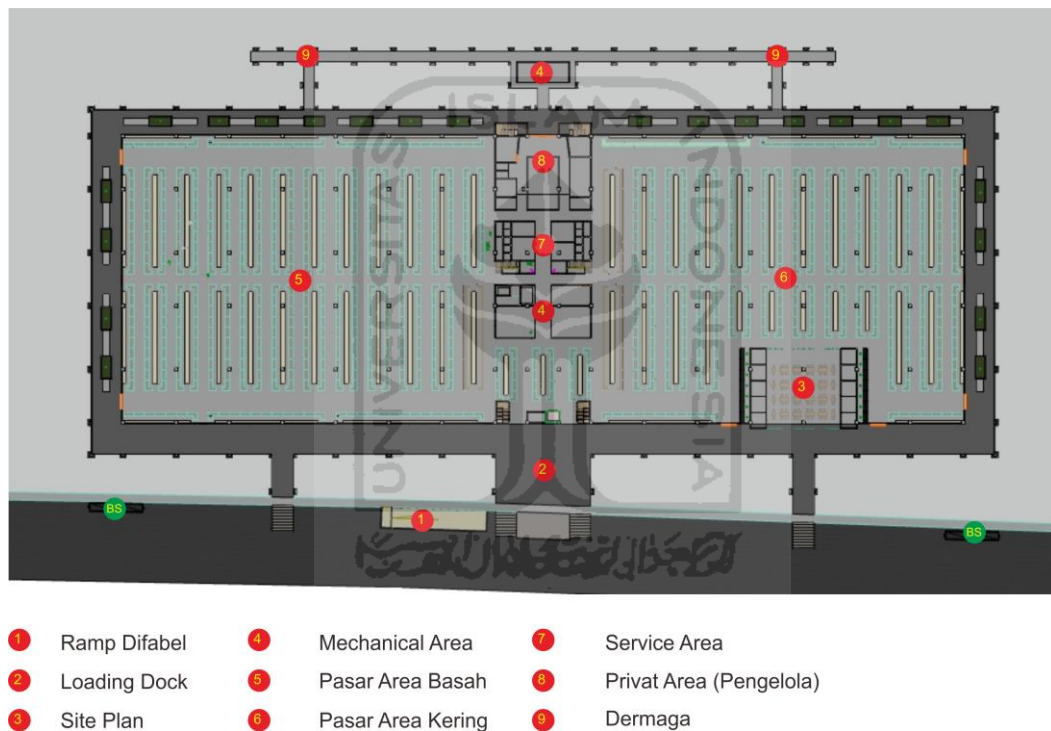
NAMA RUANG	UNIT	STANDAR	KAPASITAS	LUAS	TOTAL
Lift Barang	1	2 x 2 = 4 m <sup>2</sup>	-	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Tangga	4	15 m <sup>2</sup>	-	15 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Tangga Darurat	2	15 m <sup>2</sup>	-	15 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Gudang	1	9 m <sup>2</sup>	-	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH TOTAL</b>					<b>103 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 4-9 :** Program Ruang Kegiatan Servis

(Sumber : Penulis, 2016)

### 4.3 Rancangan Kawasan Tapak

Bangunan pasar berorientasi menghadap kota dan sungai, rancangan bangunan ini telah disesuaikan dengan konsep skematik pada pembahasan sebelumnya. Selain itu pengembangan rancangan telah merespon permasalahan yang terjadi disekitar tapak. Sirkulasi bangunan dirancang lebih lapang untuk merelokasi PKL agar dapat berjualan di dalam area bangunan, dan juga telah disediakan bak sampah dan tempat pembuangan sampah sementara yang cukup agar para pedagang dan pengunjung tidak membuang sampah sembarangan. Jalan kawasan pasar menjadi lebih lebar karena relokasi pedagang dan pkl ke dalam bangunan pasar yang baru.

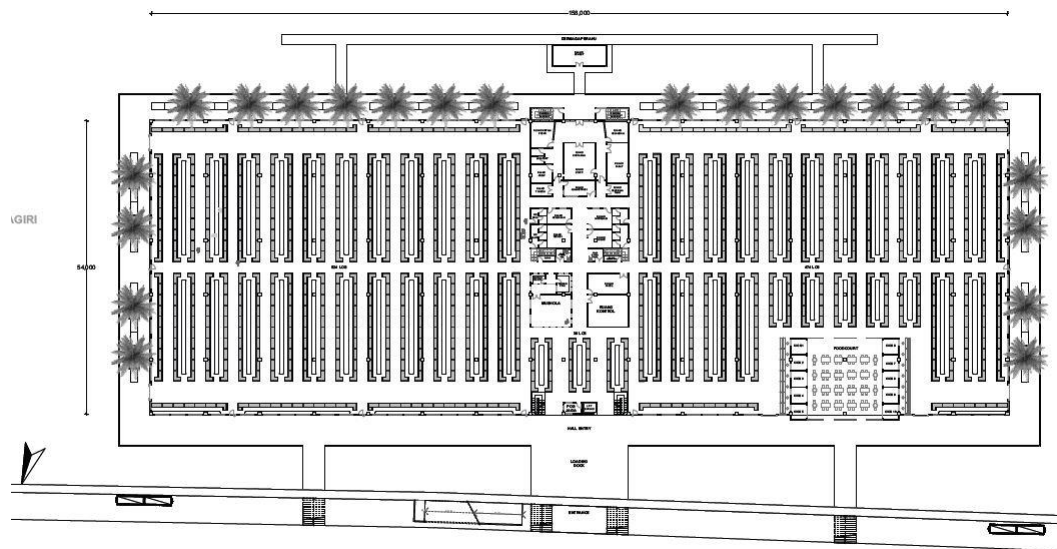


**Gambar 4-1** : Siteplan Bangunan Pasar Selodang Kelapa

(Sumber : Penulis, 2016)

Rancangan bangunan pasar juga dilengkapi dengan akses difabel dan akses gerobak pedagang menuju *loading dock* (bongkar muat). Dermaga yang terdapat dibagian belakang bangunan pasar sebagai tempat berlabuhnya perahu para pedagang dari luar kota yang akan berjualan hasil bumi daerahnya masing-masing.





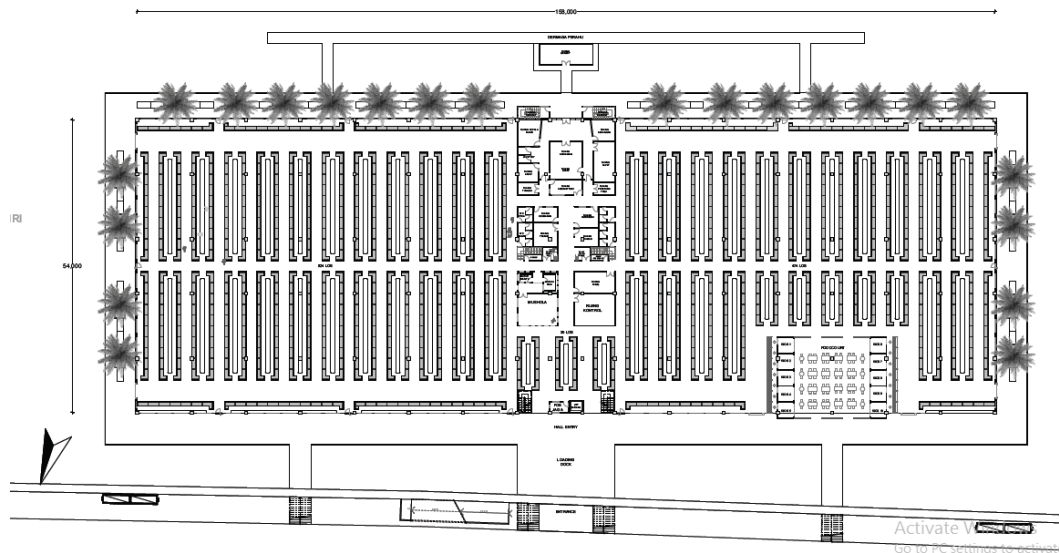
**Gambar 4-2 : Gambar Teknis Site Plan**

(Sumber : Penulis, 2016)

Tapak memiliki luas 11050 m<sup>2</sup> dan berada dikawasan pelabuhan kota Tembilahan tepatnya di Jalan Yos Sudarso. Oleh pemerintah kota Tembilahan pelabuhan ini akan dikembangkan kembali (redevelopment) dengan konsep *waterfront city* (sumber : Perbup no 8 tahun 2016) Kawasan ini termasuk pada zona D dalam kawasan perencanaan pengembangan waterfront city.

#### **4.4 Rancangan Kawasan Bangunan**

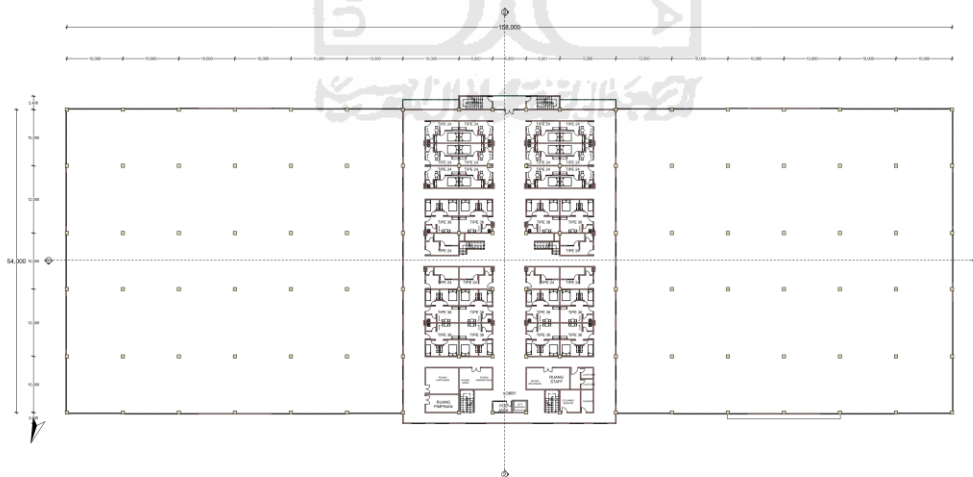
Pada denah lantai 1 bangunan area pasar dibagi menjadi dua yakni area basah dan kering terdapat ditiap sisi bangunan. Area basah terdiri dari los pedagang yang berjualan ayam, daging, dan hasil laut seperti ikan, udang, cumi dan lain sebagainya. Sementara area kering terdiri dari los pedagang sayur-sayuran, buah-buahan, bumbu-bumbuan dan makanan siap saji. Selain itu di lantai 1 juga terdapat *foodcourt*. Di bagian tengah sebagai akses pengguna yang berkepentingan, di zona ini terdiri dari ruang servis, pengelola dan akses menuju ke lantai 2 dan seterusnya yang berfungsi sebagai hunian.



**Gambar 4-3 : Denah Lantai 1**

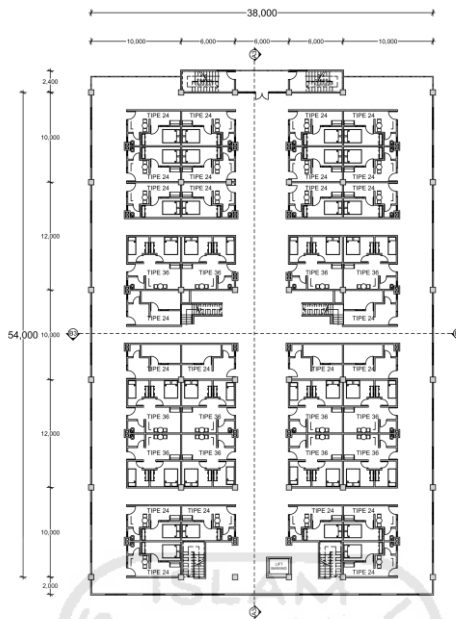
(Sumber : Penulis, 2016)

Pada lantai 2 dan 3 bangunan merupakan zona dengan fungsi hunian yakni Rusunawa sebagai fasilitas pada bangunan pasar Selodang Kelapa yang sasaran khusus penggunanya adalah para pengunjung dari luar kota dan komuter yang bekerja dipelabuhan. Terdapat 2 tipe unit hunian yakni tipe 24 m<sup>2</sup> yang bisa digunakan para komuter dan pengunjung untuk kapasitas 1 orang dan tipe 36 m<sup>2</sup> untuk para pengunjung/komuter yang membawa keluarga.



**Gambar 4-4 : Denah Lantai 2**

(Sumber : Penulis, 2016)

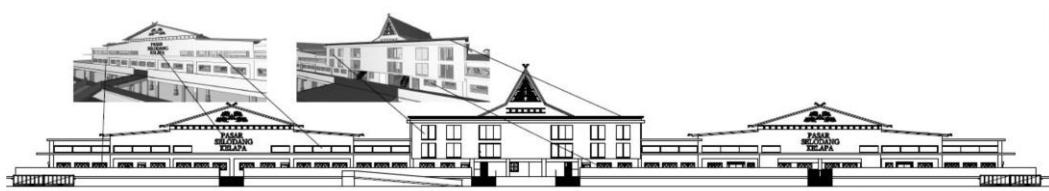


**Gambar 4-5 : Denah Lantai 3**

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.5 Rancangan Selubung Bangunan

Desain fasad bangunan dipenuhi dengan bukaan untuk mendapatkan cahaya alami dan sirkulasi udara yang baik, bangunan ini tidak menggunakan *secondary skin* agar tidak merusak citra lokalitas fasad bangunan yang dipenuhi dengan motif dan ornamen berkarakter melayu.

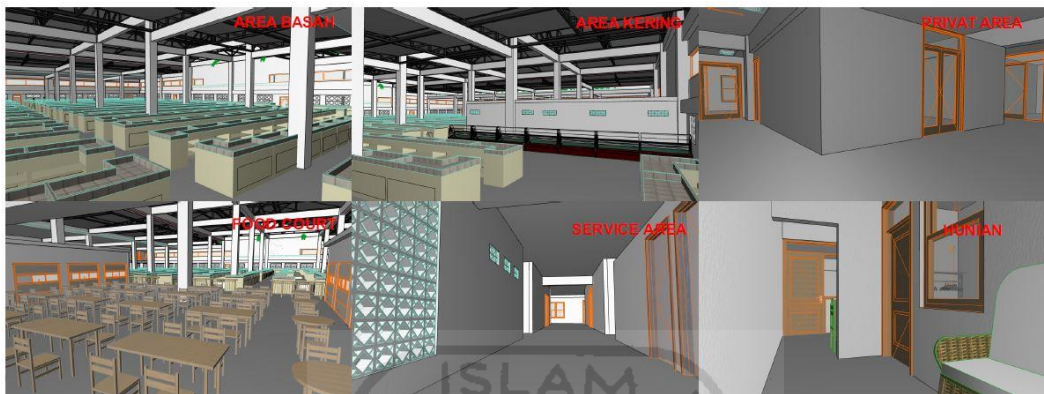


**Gambar 4-6 : Rancangan Selubung Bangunan**

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.6 Rancangan Interior Bangunan

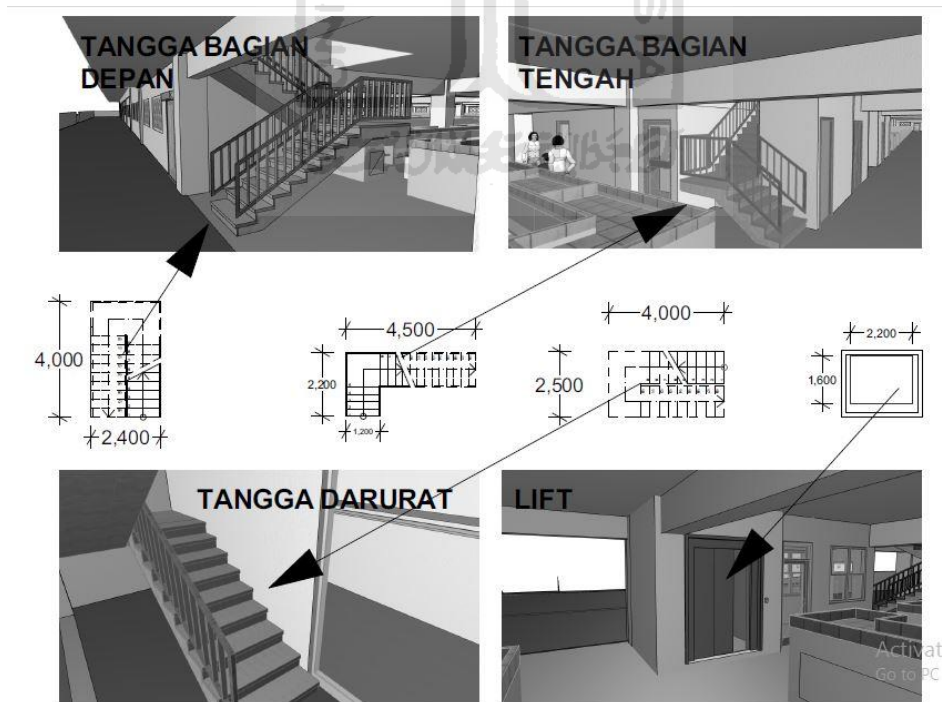
Konsep rancangan interior bangunan yang diadopsi dari referensi bangunan Market Hall Rotterdam Belanda yang juga merupakan bangunan dengan fungsi campuran antara pasar tradisional dan hunian akan tetapi tetap terintegrasi dengan baik.



Gambar 4-7 : View Interior Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

Transportasi vertikal didalam bangunan terdiri dari 2 buah tangga utama yang dibagian depan, 2 tangga lagi dibagian tengah dan 2 tangga darurat dibagian belakang serta 1 lift barang.

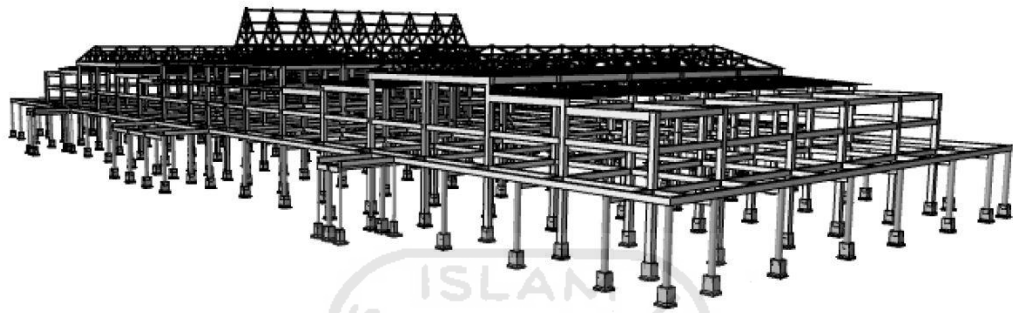


Gambar 4-8 : View Dan Detail Transportasi Vertikal

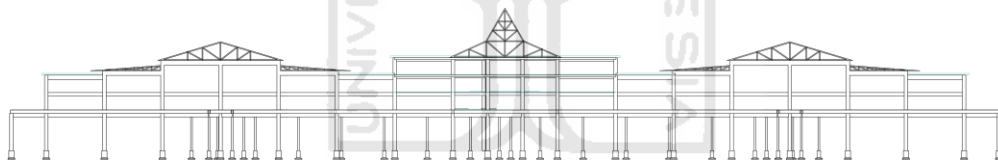
(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.7 Rancangan Sistem Struktur

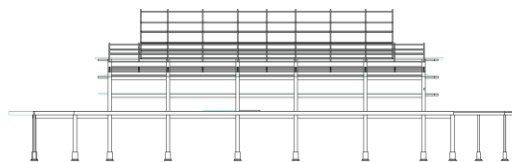
Struktur naungan atau rangka atap menggunakan struktur baja ringan, untuk struktur kolom dan balok menggunakan material beton bertulang dengan dimensi kolom 60 meter dan bentang lebar 10 meter, 12 meter dan kolom berdimensi 30 cm untuk bentang lebar 4 meter. Sementara struktur pondasi bangunan menggunakan pondasi tiang pancang.



**Gambar 4-9 : Perspektif Struktur**  
(Sumber : Penulis, 2016)



STRUKTUR DEPAN  
SKALA 1 : 350

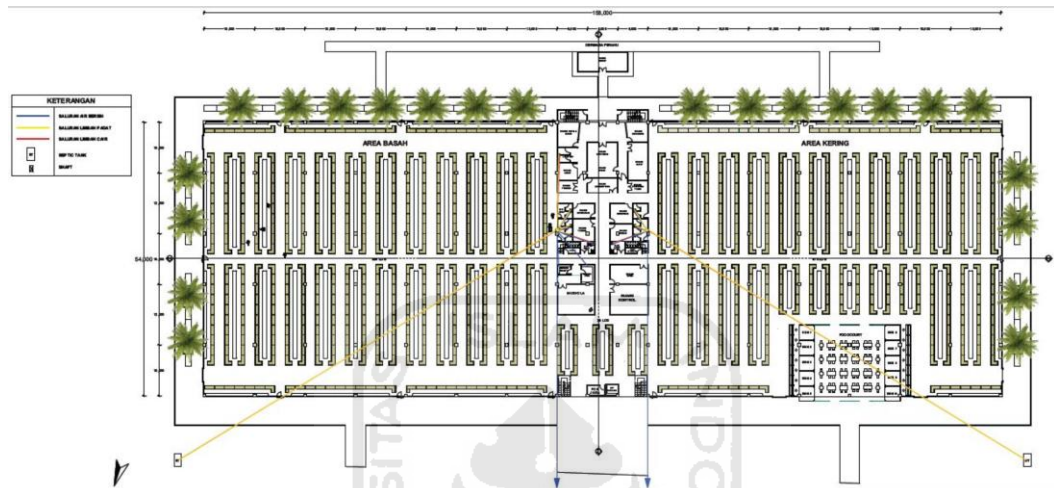


STRUKTUR SISI KANAN  
SKALA 1 : 350

**Gambar 4-10 : Tampak Struktur**  
(Sumber : Penulis, 2016)

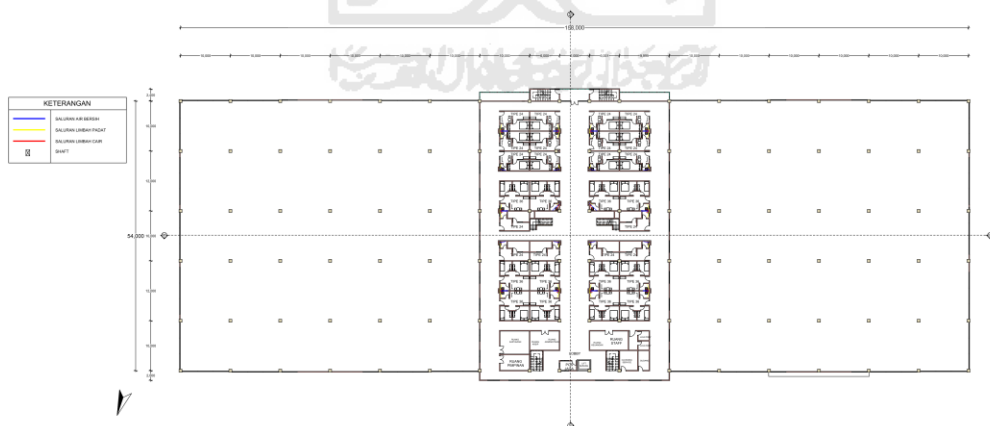
#### 4.8 Rancangan Sistem Utilitas

Sumber air bersih didistribusikan dari PDAM dan disalurkan menuju ke *water tank* yang berada pada lantai atap dan didistribusikan kembali ke setiap *shaft* pada setiap lantai. Sementara untuk pengolahan limbah kotor (cair dan padat) disalurkan melalui saluran pipa air kotor menuju bak kontrol di lantai dasar dan menuju ke *septic tank*.



**Gambar 4-11 :** Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 1

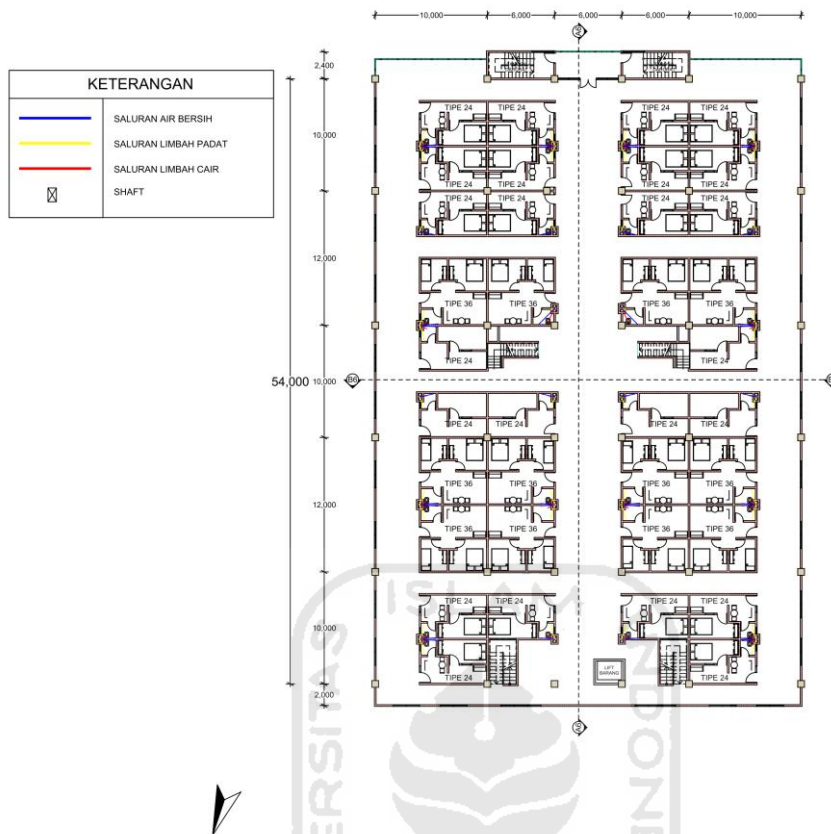
(Sumber : Penulis, 2016)



**Gambar 4-12 :** Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 2

(Sumber : Penulis, 2016)



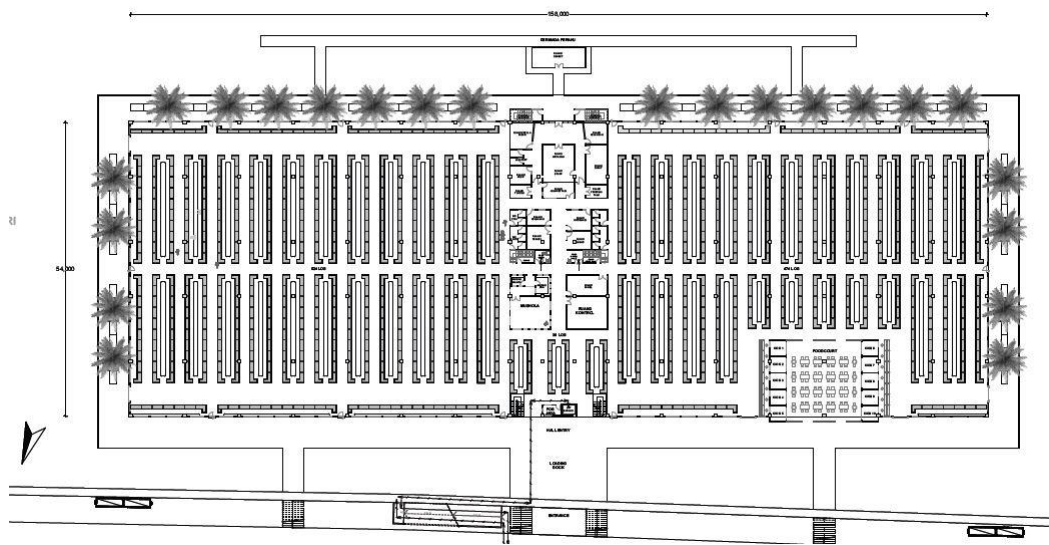


**Gambar 4-13 :** Rencana Instalasi Air Bersih dan Air Kotor Lantai 3  
(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.9 Rancangan Sistem Akses *Diffabel* dan Keselamatan Bangunan

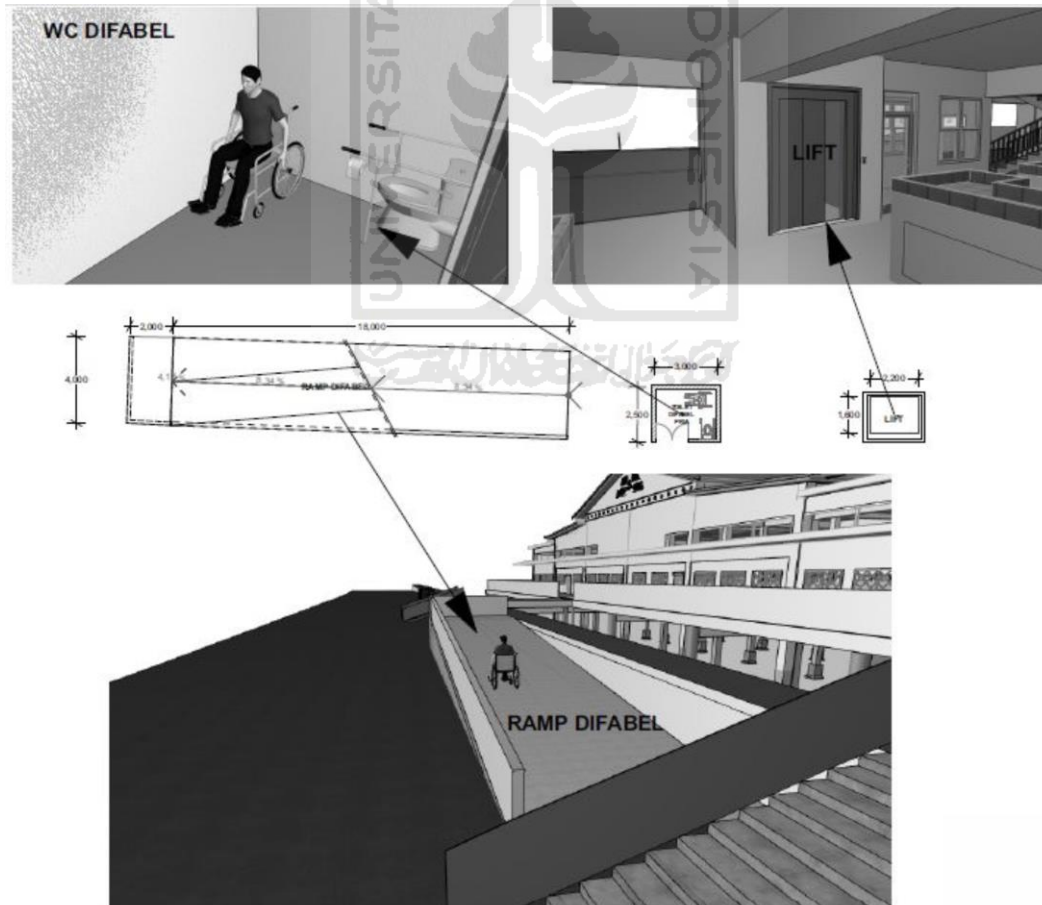
Kebutuhan akses bagi pengguna disabilitas pada bangunan hotel direspon dengan penambahan ramp pada bagian *Drop Off* bangunan untuk memudahkan akses bagi penyandang disabilitas dengan kursi roda. Untuk mengakses lantai selanjut nya penyandang disabilitas dapat memanfaatkan lift yang disediakan di area lobi bangunan pasar pada lantai dasar. Serta untuk kebutuhan BAB/BAK juga disediakan toilet difabel pada bangunan pasar tepatnya dilantai dasar.





**Gambar 4-14 : Rencana Barrier Free Design**

(Sumber : Penulis, 2016)

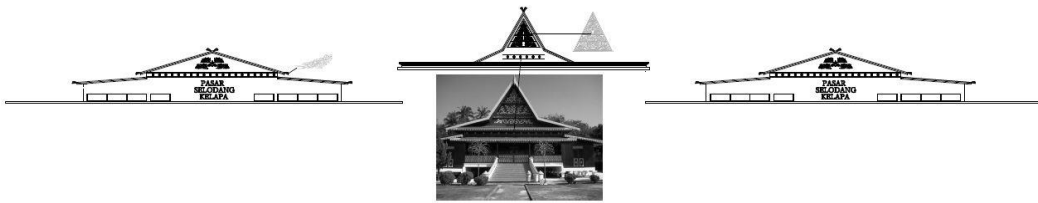


**Gambar 4-15 : View Dan Detail Akses Difabel**

(Sumber : Penulis, 2016)

#### 4.10 Rancangan Detail Arsitektural Khusus

Selaras dengan harapan pemerintah kota agar bangunan pasar dapat mewakili identitas kota Tembilahan yakni bangunan harus mencerminkan karakter melayu, sehingga pada bangunan ini terdapat corak dan nuansa melayu yang terdapat pada bentukan atap dan bingkai (list plang) atap serta ornamen terukir pada fasad bangunan dengan bentuk segitiga bermotif.



**Gambar 4-16 :** Detail Arsitektural Khusus

(Sumber : Penulis, 2016)



**Gambar 4-17 :** View Fasad Bangunan

(Sumber : Penulis, 2016)

## BAGIAN 5

### EVALUASI RANCANGAN

#### 5.1 Kesimpulan Review Evaluatif Perancangan Berdasarkan Permasalahan

Bangunan mewakili identitas kota dengan mencerminkan karakter melayu yang terwujud pada fasad bangunan pasar Selodang Kelapa.



(Sumber : Penulis, 2016)

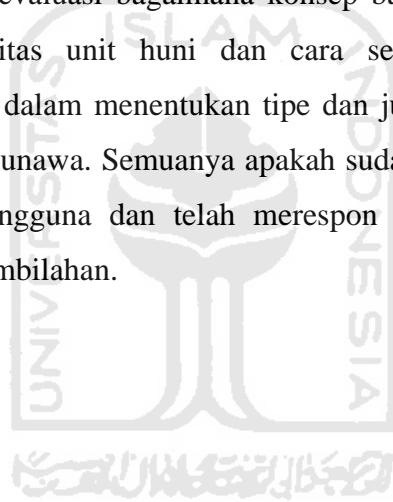
Bangunan didesain dengan konsep nuansa melayu dan citra pasar muka air (*water front*) . Orientasi bangunan pasar menghadap ke sungai menyajikan pemandangan aktivitas sungai. Keberadaan dermaga pada bagian belakang bangunan yang menghadap kesungai memberikan kesan aktivitas pelabuhan dan mencerminkan citra waterfront.

#### 5.2 Kesimpulan Review Evaluatif Pembimbing dan Penguji

Berikut ini merupakan kesimpulan review evaluatif dari dosen pembimbing dan penguji, hasil evaluasi akhir yang didapatkan setelah melalui ujian sidang terbuka berupa masukan dan saran dari dosen pembimbing dan penguji. Beberapa masukan dan saran tersebut yakni :

1. Menurut pembimbing akses masuk utama (entrance) menuju pasar sudah cukup lebar, akses tersebut dapat berguna dengan baik untuk evakuasi pengguna bangunan jika terjadi bencana. Akan tetapi untuk akses masuk lainnya kurang lebar dan buruk untuk evakuasi darurat. Akses tersebut harus lebih dioptimalkan karena pertimbangan evakuasi darurat.

2. Pembimbing mengevaluasi struktur kolom tiang pancang bangunan. Struktur kolom harus diperkuat dengan bracing sebagai pengikat kolom agar lebih kaku dan tahan apabila terjadi bencana seperti gempa.
3. Penguji mengevaluasi jumlah los pasar, berapa total los pasar sebelum bangunan dire-desain. Hal ini diperlukan agar dapat menganalisa perbandingan jumlah los pasar sebelumnya dengan jumlah los pasar setelah bangunan dire-desain, apakah target pemerintah yakni 1024 los pasar sudah sesuai dengan kebutuhan pedagang. Karena itu dibutuhkan data yang valid terkait jumlah pedagang dan los pasar sebelum bangunan dire-desain.
4. Penguji mengevaluasi bagaimana konsep bangunan Rusunawa serta berapa kapasitas unit huni dan cara sewanya. Selain itu apa pertimbangan dalam menentukan tipe dan jumlah unit hunian pada bangunan Rusunawa. Semuanya apakah sudah menyesuaikan dengan kebutuhan pengguna dan telah merespon konflik/permasalahan di Pelabuhan Tembilahan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2015). *Indragiri Hilir Dalam Angka*. Tembilahan: CV. Sendiko.
- Badan Pusat Statistik. (2015). Kabupaten Indragiri Hilir Dalam Angka. Kabupaten Indragiri Hilir.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir. (2016). *Kecamatan Tembilahan Dalam Angka*. Tembilahan: CV. Sendiko.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir. (2016). *Statistik Daerah Kecamatan Tembilahan*. Tembilahan: CV. Sendiko.
- Peraturan Bupati Indragiri Hilir No 8. (2016). *Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Water Front City Parit 11 Sampai Dengan Parit 15 Tembilahan*. Dipetik September 13, 2016, dari [http://www.jdih.inhilkab.go.id/uploaded/pdf/33\\_15\\_Tahun\\_2016.pdf](http://www.jdih.inhilkab.go.id/uploaded/pdf/33_15_Tahun_2016.pdf)
- Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir No 5. (2014). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2013-2018*. Dipetik September 13, 2016, dari [http://sipd.bangda.kemendagri.go.id/dokumen/uploads/rpjmd\\_90\\_2016.pdf](http://sipd.bangda.kemendagri.go.id/dokumen/uploads/rpjmd_90_2016.pdf)
- S.E. Putra, D. (2015). Evaluasi Pemanfaatan Sempadan Sungai Indragiri Di Kabupaten Indragiri Hilir Provinsi Riau. *Antologi Geografi Volume 3*, 5-7.
- Utami Dewi dan F. Winarni. (2010). Tugas Akhir. *Pengembangan Pasar Tradisional Menghadapi Gempuran Pasar Modern*, 5.
- Sastrawati, Isfa, (2003). *Prinsip Perencanaan Tepi Air (Kasus : Kawasan Tanjung Bunga)*.
- Henry R. S. (2014, Maret 22). Retrieved from <http://www.seputarsulut.com/konsep-waterfront-city-solusi-mengelolah-bantaran-sungai/>
- (n.d.). Retrieved from <https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Revitalisasi>
- (n.d.). Retrieved From <https://Www.Scribd.Com/Doc/212047990/Pengertian-Water-Front>



