

## BAB 7

### KESIMPULAN



**Apakah *boundary* yang ada di antara fungsi publik (pasar) dan privat (rumah susun)?**

1. *Boundary* yang ada di antara fungsi public (pasar) dan privat (rumah susun) merupakan ruang transisi yang dapat menggabungkan, memisahkan, menyaring, dan menjadi *barrier* antara kedua fungsi tersebut.

**Bagaimana *boundary* yang ada pada literatur dan markthall rotterdam?**

2. Markthall Rotterdam membatasi antara fungsi pasar (publik) dan apartemen (privat) dengan menjadikan pasar sebagai hall di antara tower apartemen yang dirancang agar kebisingan, permeabilitas, dan bau dibatasi dengan tegas. Namun tetap menyatu karena keduanya tidak dapat dipisahkan. Hal ini karena, hall pasar merupakan view bagi apartemen, dan apartemen merupakan penabung bagi pasar yang dihubungkan melalui selubung beton dengan jendela kaca. Selain itu, batas antara ruang luar dan dalam menggunakan selubung kaca raksasa yang menyaring permeabilitas, menghalangi cuaca ekstrim, namun menghubungkan secara visual untuk memberi kesan terbuka.

**Bagaimana pedoman desain yang sesuai dengan kasus studi?**

3. Pedoman yang tepat adalah pedoman perancangan yang mengacu terhadap analisis terhadap teori dan juga objek studi (Markthall, Usulan 1, dan Usulan 2) yang kemudian disesuaikan dengan kondisi studi kasus lingkungan padat pasar Astana Anyar. Di mana pedoman meliputi konsep *mix use* dan ruang

transisi yang dapat diadaptasi secara umum untuk bangunan mix use pasar dan rusun khususnya di Indonesia.

**Bagaimana *boundary* yang tepat untuk diterapkan pada bangunan *mix use* pasar rusun astana anyar?**

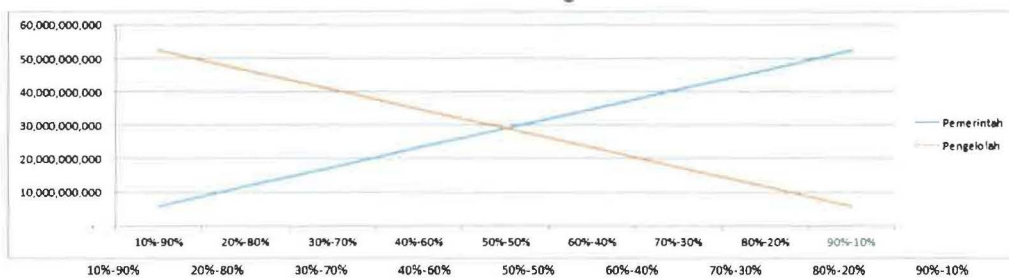
4. Usulan desain menyelesaikan permasalahan lingkungan melalui desain yang menggabungkan pedoman *mix use* dan *boundary* yang telah disusun. Dengan konsep *Urban Farming*, desain dapat menyelesaikan 3 permasalahan utama, yaitu *people* (masyarakat kampung kota yang kebutuhan ruang interaksi) melalui ruang-ruang bersama yang diisi oleh tanaman-tanaman untuk dirawat bersama, *planet* (lingkungan padat tepi sungai yang rawan banjir) melalui *garden rooftop* yang akan banyak menyerap air hujan, dan juga profit (memaksimalkan peran pasar tradisional) melalui industri untuk memperbesar jumlah komoditas yang disediakan serta dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat setempat.
5. Setelah dilakukan peremajaan, nilai bangunan di atas lahan dihitung naik drastis, yaitu mencapai hampir 8 kali lipat nilai lahannya.

<b>3. PENGGUNAAN DANA :</b>				
<b>I PEMBELIAN TANAH</b>	1,00	Ls	68.660.000.000	<b>68.660.000.000</b>
<b>II. LEGALITAS &amp; PERIJINAN</b>	1,00	Ls	1.168.859.912	<b>1.168.859.912</b>
<b>III. BIAYA PEMATANGAN LAHAN</b>	1,00	Ls	377.300.000	<b>377.300.000</b>
<b>IV. BIAYA FASILITAS UMUM</b>	1,00	Ls	2.461.668.000	<b>2.461.668.000</b>
<b>V. BIAYA LAIN - LAIN</b>	1,00	Ls	24.200.000	<b>24.200.000</b>
<b>A. BIAYA PEMASARAN</b>	1,00	Ls	508.000.000	<b>508.000.000</b>
<b>B. BIAYA KANTOR</b>	1,00	Ls	236.000.000	<b>236.000.000</b>
<b>C. GAJI KARYAWAN</b>	1,00	Ls	558.000.000	<b>558.000.000</b>
<b>D. BIAYA FASILITAS</b>	1,00	Ls	2.175.000.000	<b>2.175.000.000</b>
<b>E. BIAYA PELAKSANAAN KONSTRUKSI</b>	1,00	Ls		
Tipe 1	22000	meter	6.000.000	<b>132.000.000.000</b>
Tipe 2	44000	meter	5.000.000	<b>220.000.000.000</b>
Pasar	36000	meter	3.800.000	<b>136.800.000.000</b>
<b>K. PAJAK</b>				
- PPh		%		
- PPn		%		
<b>L. PENGELUARAN LAIN-LAIN</b>				
- Pengembalian modal/bank				<b>11.520.000.000</b>
- Cost of money 15%				<b>0</b>
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>				<b>576.489.027.912</b>

Ditinjau dari segi financial, dengan 1/3 unit hunian berupa hak guna bangunan, 2/3 unit hunian berupa hak sewa, dan seluruh unit pasar berupa sewa, dapat memungkinkan pendapatan pertahun seperti di bawah ini:

3. PENJUALAN			JUAL	SEWA			Penghasilan/ tahun
TIPE 1	372,00	Unit	270.000.000,00			22.500.000	<b>8.370.000.000</b>
TIPE 2	710,00	Unit		500.000,00	Bulan	6.000.000	<b>4.260.000.000</b>
Kios	600,00	Unit		70.000.000	Tahun	70.000.000	<b>42.000.000.000</b>
Toko	400,00	Unit		100.000.000	Tahun	100.000.000	<b>40.000.000.000</b>
Meja	1.800,00	Unit		50.000.000	Tahun	50.000.000	<b>90.000.000.000</b>
Industri	8,00	Unit		150.000.000	Tahun	150.000.000	<b>1.200.000.000</b>
<b>TOTAL PENDAPATANN PERTAHUN</b>							<b>185.830.000.000</b>

Harga jual ditentukan berdasarkan nilai jual yang di usulkan oleh pemerintah berdasarkan harga pasaran setempat, sedangkan harga sewa ditentukan oleh target pendapatan penduduk setempat yaitu minimal Rp. 3.000.000,- (mengacu pada UMR Kota Bandung). Sistem pembiayaan, dapat dilakukan melalui sistem BOT, atau Build Operation and Transfer yang merupakan sistem kerja sama antara pemerintah dan swasta untuk membangun, operasi, dan penyerahan aset kepada negara dengan prosentase berikut ini.



6. Apabila pembangunan berhasil, akan terjadi beberapa efek positif yang diharapkan, yaitu:
- Peningkatan PDRB daerah dikarenakan faktor perdagangan dan juga peningkatan jumlah penduduk.

- Jumlah lapangan kerja yang bertambah karena bertambahnya kapasitas pasar ditambah adanya penyewaan ruang industri olahan daging yang akan menyerap banyak tenaga kerja lokal.
- Potensi tambahan pajak.

## SARAN

1. Penelitian berfokus kepada batas atau *boundary* antara fungsi public (pasar) dan privat (rumah susun) yang meliputi batas *intangibile* kemudian diselesaikan melalui batas *tangible* berupa ruang transisi, agar dapat terdesain dengan baik untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat kedua karakteristik yang saling bertolak belakang. Kemudian, penelitian menerapkan batas tersebut ke dalam satu bangunan dan lingkungan *mix use* sebagai upaya revitalisasi lingkungan pasar Astana Anyar. Penelitian seperti halnya sebuah segitiga terbalik, dimana revitalisasi merupakan kaki segitiga (fokus makro), bangunan *mix use* merupakan badan segitiga (fokus meso), dan *boundary* merupakan puncak segitiga (fokus mikro). Dengan memiliki tiga fokus diharapkan ke depannya masing-masing fokus yang telah diteliti pada tesis ini dapat difokuskan secara parsial agar menjadi penelitian yang lebih dalam.
2. Konsep *urban farming* merupakan konsep yang sangat mungkin untuk diterapkan mengingat Astana Anyar merupakan kecamatan yang ditunjuk sebagai role model untuk penerapan *urban farming*. Selain itu juga dengan melihat Ginza Tokyo, Jepang yang telah berhasil menerapkan *urban farming* sebagai upaya pemberdayaan masyarakat, diharapkan konsep *urban farming* yang digagas pada penerapan desain dalam tesis ini, dapat lebih dikembangkan pada penelitian selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA



- [1] Asian Development Bank, *Involuntary Resettlement*, (1995) Cernea Michael, *The Risk and Reonstruction Model for Resettling Displaced Population*, The World Bank, Washington, DC, U.S.A, 1997.
- [2] Book reviews : Meyer, John W. and W. Richard Scott (1983) *Organizational Environments: Ritual and Rationality*. London.
- [3] Coupland, A.(1996). *Mixed-Use Development: Concept and Realities*. Palgrave Macmillan UK.
- [4] Gifford, R. (1996). *Environmental Pshycology: Principles & Practice*. Canada.
- [5] Janssens, B. (2014). *Transitional Spaces: Reconciling Conflicts in Dense Housing Projects*. ResearchGate
- [6] Kustianingrum, D. (2013). *Kajian Fenomena Permukiman Padat Kawasan Pasar Simpang Dago, Bandung*. Bandung: ITENAS
- [7] Lang, J. (1987). *Creating Architectural Theory: The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. New York: Van Nordstrand Reinhold.
- [8] Marcynuk, A. (2011). *Urban Growth: A Synthesis of Agriculture and Architecture*. Carleton University Ottawa, Ontario
- [9] Newmark, N.L & Thompson, P. (1977). *Self, Space, and Shelter*. New York: Harper and Row, Inc.
- [10] Niemira, MP 2007, 'The Concept and Drivers of Mixed-Use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey, Research Review.
- [11] Nordahl, Darrin, (2009). *Public Produce: The New Urban Agriculture*. Island Press.
- [12] Pujantara, R, (2015). Pengaruh Preseden Arsitektur Dunia Terhadap Karakteristik Bentuk Fasade Bangunan Di Kota Makassar. [https://www.researchgate.net/publication/276060082\\_PENGARUH\\_PRESEDEN\\_ARSITEKTUR\\_DUNIA\\_TERHADAP\\_KARAKTERISTIK\\_BENTUK\\_FASA\\_DE\\_BANGUNAN\\_DI\\_KOTA\\_MAKASSAR](https://www.researchgate.net/publication/276060082_PENGARUH_PRESEDEN_ARSITEKTUR_DUNIA_TERHADAP_KARAKTERISTIK_BENTUK_FASA_DE_BANGUNAN_DI_KOTA_MAKASSAR) (diakses pada 13 Juli 2018)
- [13] Rowley, A. (1996). *Mix Use Development: Ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking?*. Planning Practice and Research, Vol 11, No 1
- [14] Schwanke, Dean (2003), *Mixed-Use Development Handbook, ULI Development Handbook 2<sup>nd</sup> Edition*. Washington, DC: Urban Land Institute.
- [15] Schulz, Christian Norberg (1984). *The Concept of Dwelling*. New York.

- [16] Silas, Johan. (1993). *Pemukiman Kumuh di Jakarta Tinjauan Kontradiktif-Komparatif*. Masyarakat Jurnal Sosiologi. 2
- [17] Sumargo, P.S (2003). *Penerapan Konsep Mix-Use dalam Pengembangan Kawasan Kota*. Dalam KILAS Jurnal Arsitektur FTUI Vol.5 No 1&2/2003. Depok: Departemen Arsitektur FTUI
- [18] Suganda, E, Atmodiwirjo, P, Yatmo, Y, A. (2009). *Menelaah Ruang Bertinggal Manusia Pada Permukiman Di Sekitar Pasar: Permasalahan Perancangan Kota Pada Skala Makro Dan Mikro*. MAKARA, SOSIAL HUMANIORA, VOL. 13, NO. 1. Universitas Indonesia.
- [19] Suprenant, S. (2006). *Mixed-Use Urban Sustainable Development through Public. Private Partnership*. Dalam Jurnal Land Development East (2006). Boston
- [20] Thobias (2003), Kebijakan Pemukiman Kembali Pengungsi Di Perbatasan Indonesia-Timor Leste (Studi Kasus: Kecamatan Tasifeto Timur, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur), Tesis-S2 Universitas Deponegoro Tahun 2003
- [21] Zulaikha, S. M. Zakaria, K, Kamarudin, Z. (2014). *Spaces And Spatial Qualities Of Traditional Urban Marketplace: A Case Study Of Pasar Payang*. Singapura: CASA Centre of Advanced Studies in Architecture.