



TESIS -RA142531

**REVITALISASI PASAR KAYUN SURABAYA BERBASIS  
*SUSTAINABLE DEVELOPMENT***

SOVIE NURMALIA JUNITA  
3214203014

DOSEN PEMBIMBING

Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono  
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.

PROGRAM MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERANCANGAN ARSITEKTUR  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2016





TESIS -RA142531

**THE REVITALIZATION OF *PASAR KAYUN* SURABAYA  
BASED ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

**SOVIE NURMALIA JUNITA  
3214203014**

**MENTOR**

**Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono  
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.**

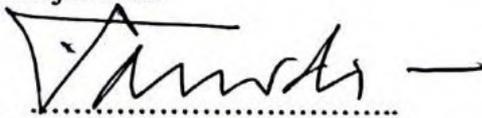
**MAGISTER DEGREE  
URBAN DESIGN  
ARCHITECTURE DEPARTMENT  
FACULTY OF PLANNING AND ENGINEERING  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2016**



Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh  
gelar  
Magister Teknik (MT)  
di  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
oleh:  
Sovie Nurmalia Junita  
Nrp. 3214203014

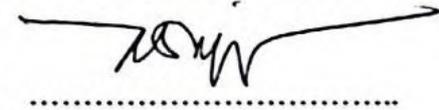
Tanggal Ujian: 15 Juni 2016  
Periode Wisuda: September 2016

Disetujui oleh:

1. 

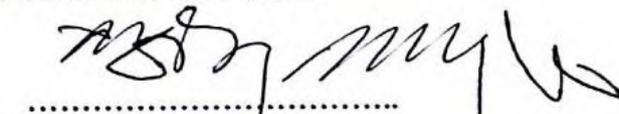
Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono  
NIP. 196105201986011001

( Pembimbing I)

2. 

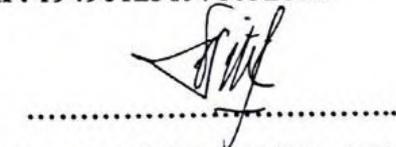
Ir. Purwanita Setijanti M. Sc. PhD.  
NIP. 195904271985032001

(Pembimbing II)

3. 

Prof. Ir. Endang Titi Sunarti B.D, M.Arch, Ph.D  
NIP. 194901251978032002

(Penguji)

4. 

Dr-Eng. Ir. Dipl-Ing. Sri Nastiti NE, MT  
NIP. 196111291986012001

(Penguji)



Direktur Program Pascasarjana,

  
Prof. Ir. Djauhar Manfaat, M.Sc, Ph.D

NIP. 196012021987011001

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya, yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Sovie Nurmalia Junita

NRP Mahasiswa : 3214203014

Program Pendidikan : Magister (S2)

Jurusan : Arsitektur

Dengan ini saya menyatakan, bahwa isi sebagian maupun keseluruhan tesis saya dengan judul:

### **REVITALISASI PASAR KAYUN SURABAYA BERBASIS *SUSTAINABLE DEVELOPMENT***

adalah benar-benar hasil karya intelektual sendiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua referensi yang dikutip maupun dirujuk telah ditulis secara lengkap pada daftar pustaka.

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Surabaya, 25 Juli 2016

yang membuat pernyataan;



Sovie Nurmalia Junita

NRP : 3214203014

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## REVITALISASI PASAR KAYUN SURABAYA BERBASIS *SUSTAINABLE DEVELOPMENT*

Mahasiswa : Sovie Nurmalia Junita  
ID Mahasiswa : 3214 203 014  
Pembimbing 1 : Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono  
Pembimbing 2 : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D

### ABSTRAK

Kawasan Pasar Kayun merupakan pasar bunga terlengkap di Surabaya yang mengalami perkembangan menjadi beberapa sentra penjualan hingga tempat bermukim. Pasar ini terletak di bantaran sungai Kalimas, dengan sejarahnya sebagai taman dengan bangunan sekitar yang menghadap ke sungai. Berkembangnya unsur ekonomi di dalam kawasan menyebabkan berbagai konflik bagi lingkungan dan sosialnya. Konflik lingkungan adalah berubahnya fungsi ruang terbuka di bantaran sungai sebagai bangunan permukiman dan memiliki orientasi yang membelakangi sungai. Sedangkan konflik sosial yang terjadi adalah adanya aktifitas bermukim yang tidak terkelola, sehingga menyebabkan kawasan bantaran menjadi kotor dan citra kawasan secara keseluruhan terkesan kumuh dan tidak teratur. Pesatnya perkembangan ekonomi tidak diikuti ketersediaan dan pengelolaan ruang yang baik sehingga menimbulkan kemacetan pada kawasan di sekitarnya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi konflik ekologi, ekonomi, dan sosial yang terdapat pada Pasar Kayun. Pendekatan yang digunakan adalah teori *sustainable development* dengan kajian pendukung terkait kawasan tepi air sungai atau bantaran sungai, kajian revitalisasi kawasan, teori kualitas visual, dan teori elemen perancangan kota. Proses analisa diawali oleh analisa *behaviour observation* untuk meninjau jenis, aktifitas, dan persepsi pelaku kegiatan dalam kawasan, serta *character appraisal* untuk meninjau karakteristik fisik kawasan. Hasil yang didapatkan melalui penelitian ini adalah mengembalikan fungsi Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang berkelanjutan dengan menerapkan penambahan ruang hijau dan ruang publik, mengembalikan orientasi kawasan ke arah sungai Kalimas, dan menerapkan kembali konsep perkembangan kawasan di masa lalu sebagai taman bunga dan wisata air.

*Keywords* : *Revitalisasi, Pasar Kayun, Bantaran Sungai, Sustainable development, Behaviour Observation, Character appraisal*

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **THE REVITALIZATION OF PASAR KAYUN SURABAYA BASED ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

Mahasiswa : Sovie Nurmalia Junita  
ID Mahasiswa : 3214 203 014  
Supervisor : Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono  
Co-Supervisor : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D

### **ABSTRACT**

*Pasar Kayun* area is the most complete flower market in Surabaya, which growth as several zones of commercial activity into a place for a living. This market is located on the Kalimas riverbanks, which has a history as a park with surrounding buildings are facing the river. The growth of the economic aspects in the region led to a variety of ecological and social conflicts. Ecology conflict is the changes of open space function along the river as the settlement buildings made the Kalimas as riverback. Based on the design principles of the waterfront area, the orientation of the buildings along the waterfront should be facing towards the river. While the social conflict is the activity of the living is not managed, causing the riverbanks become dirty and image of the region as whole appears dirty and 'unplanned'. The rapid economic development is not followed by good space management and availability, causing traffic jams on the surrounding area.

This study aims to identify the conflict between the ecological, economic, and social contained in Kayun Market. The sustainability development is used with supporting studies related to the waterfront area of the riverbanks, neighborhood revitalization studies, visual quality theory, and the theory of urban design elements. The analysis process begins by analyzing behavior observation to review the type, activity, and perception of several activities in the region, and character appraisal is used to review the physical characteristics of the region. The results of this research is to restore the function of *Pasar Kayun* as a sustainable riverbanks by provide more green space and public space, restore the orientation of the region towards the river, and apply the concept of development of the region in the past as a flower garden and water recreational center.

**Keywords:** *Revitalization, Pasar Kayun, Riverbanks, Sustainable development, Behaviour Observation, Character appraisal*

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Tesis berjudul “Revitalisasi Pasar Kayun Surabaya Berbasis *Sustainable development*” ini dapat diselesaikan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan studi Magister Perancangan Kota di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Ucapan terima kasih disampaikan kepada semua pihak yang telah mendukung terselesaikannya karya tulis ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Ing. Ir. Bambang Soemardiono selaku pembimbing utama yang telah bersedia menyisihkan waktu untuk membimbing dan memberi motivasi serta pemicu ide dalam berkarya;
2. Ibu Prof. Ir. Endang Titi S, M.Arch, PhD selaku penguji dan Ketua Alur Perancangan Kota yang telah banyak memberikan masukan, kritik, koreksi dan diskusi;
3. Ibu Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc, PhD selaku pembimbing kedua yang telah sangat memotivasi penulis dalam mendalami penelitian ini;
4. Ibu Dr-Eng. Ir. Dipl-Ing. Sri Nastiti NE, M.T yang selaku penguji yang banyak memberikan masukan, diskusi serta dukungan kepada penulis;
5. Kedua orang tua yang telah banyak berdoa dan memberikan dukungan penuh secara psikologis bagi penulis;
6. Sahabat seperjuangan, Sandi Rifanu, Arina Marta, Deasy Tuffahati, dan Arie Ranuari yang selalu memberi semangat, perhatian, dan diskusinya yang membangun.
7. Teman-teman S-2 alur perancangan arsitektur angkatan kota angkatan 2014 dan teman-teman S-2 alur lain.
8. Para karyawan Jurusan Arsitektur, khususnya Mas Sutrisno, Pak Sahal, dan seluruh karyawan Institut Teknologi Sepuluh Nopember yang telah membantu kelancaran studi;
9. Saudara, teman–teman, senior, serta banyak pihak lain yang telah banyak memberikan dukungan, motivasi, saran maupun kritik;
10. Pihak Dikti yang telah memberikan beasiswa Fresh Graduate selama masa kuliah empat semester.

Penulis menyadari akan keterbatasan dan kekurangannya sehingga memohon maaf yang sebesar-besarnya atas ketidaksempurnaan karya tesis ini. Oleh karena itu, segala saran, kritik, dan umpan balik yang bersifat membangun dari pembaca guna menyempurnakan keterbatasan ini sangatlah diharapkan. Karya tesis ini penulis dedikasikan untuk ilmu pengetahuan, untuk arsitektur kota dan untuk beribadah.

Surabaya, Juli 2016

penulis

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN TESIS .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xxi</b>
<b>BAB 1 .....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Lingkup Penelitian .....	6
1.5.1 Ruang lingkup substansi .....	6
1.5.2 Lingkup wilayah.....	6
<b>BAB 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Kajian <i>Sustainable development</i> .....	10
2.2 Kajian Revitalisasi .....	15
2.2.1 Studi Kasus Terkait Revitalisasi Kawasan.....	18
2.3 Kualitas Visual Kawasan Kota .....	20
2.4 Perancangan Kota .....	24
2.5 Kawasan Tepi Air Sungai / Bantaran Sungai .....	28
2.5.1 Kebijakan Terkait Bantaran Sungai .....	29
2.5.2 Prinsip Perancangan Kawasan Tepi Sungai .....	33
2.5.3 Pemanfaatan Kawasan Tepi Sungai .....	36

1.	Boat Quay .....	37
2.	Norwich Riverside .....	38
3.	<i>Amphiteatre</i> Sungai Cikapundung.....	39
4.	<i>Southbank Promenade</i> , Sungai Yarra, Melbourne .....	41
5.	<i>Bloenmarkt</i> , Singel, Amsterdam.....	43
2.5.4	Keterkaitan Studi Kasus Pemanfaatan KTAS dengan Wilayah Studi	44
2.6	Penelitian Terdahulu Terkait Kawasan Studi .....	45
2.7	Sintesa Kajian Pustaka dan Kriteria Umum .....	48
2.7.1	Sintesa Kajian Pustaka.....	48
2.7.2	Kriteria Umum Penelitian.....	51
<b>BAB 3</b>	.....	<b>55</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN</b>	.....	<b>55</b>
3.1	Paradigma Penelitian .....	55
3.2	Jenis dan Metode Penelitian .....	56
3.3	Jenis dan Metode Pengumpulan Data .....	56
3.4	Teknik Penyajian Data .....	58
3.5	Metode Analisa Data .....	59
3.5.1	Analisa <i>Behaviour Observation</i> .....	59
3.5.2	Analisa <i>Character appraisal</i> .....	60
3.6	Metode Penelitian dan Perancangan.....	60
3.7	Alur Penelitian.....	63
<b>BAB 4</b>	.....	<b>65</b>
<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH</b>	.....	<b>65</b>
4.1	Gambaran Umum Kalimas Surabaya .....	65
4.2	Gambaran Umum Lokasi Studi .....	66
4.2.1	Sejarah Kawasan Studi .....	70
4.3	Kondisi Eksisting Kawasan Studi .....	74
4.3.1	Zona Kawasan .....	74
4.3.2	Kondisi Eksisting Bangunan.....	82
4.3.3	Kondisi Eksisting Sirkulasi dan Parkir.....	83
4.3.4	Kondisi Eksisting Elemen Lansekap .....	84

4.3.5	Kondisi Eksisting <i>Signage</i> dan <i>Street Furniture</i> .....	85
4.3.6	Kondisi Eksisting Bantaran Kalimas pada Batas Sempadan .....	86
4.3.7	Aktifitas dan Fasilitas Pendukung.....	87
4.4	Kesimpulan Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	89
<b>BAB 5</b>	.....	<b>91</b>
<b>ANALISA DAN PEMBAHASAN</b>	.....	<b>91</b>
5.1	Analisa & Pembahasan Sasaran 1 Penelitian.....	91
5.1.1	Analisa <i>Character appraisal &amp; Behaviour Observation</i> .....	92
5.1.2	Kesimpulan Hasil Analisa <i>Character appraisal &amp; Behaviour Observation</i> .....	104
5.2	Analisa & Pembahasan Sasaran 2 Penelitian.....	106
5.3	Hasil & Pembahasan Sasaran 3 Penelitian.....	116
5.3.1	Pembahasan Tahapan <i>Decision</i> .....	116
5.3.2	Hasil Tahapan <i>Decision</i> : Visualisasi Konsep Revitalisasi.....	125
<b>BAB 6</b>	.....	<b>135</b>
<b>KESIMPULAN &amp; SARAN</b>	.....	<b>135</b>
6.1	Kesimpulan .....	135
6.2	Saran .....	137
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>139</b>
<b>BIOGRAFI</b>	.....	<b>143</b>

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 (1) Kondisi Kayun Tempo Dulu, (2) Kondisi eksisting Pasar Kayun saat ini. ....	3
Gambar 1. 2 Batas Administrasi Kawasan Penelitian.....	7
Gambar 1. 3 Lingkup Wilayah Penelitian.....	7
Gambar 2. 1 Diagram <i>Family Tree</i> Kajian & Teori.....	9
Gambar 2. 2 Diagram Tujuan pembangunan berkelanjutan .....	11
Gambar 2. 3 Bentuk Kegiatan Revitalisasi Kawasan Kota Clarkstown, New York .....	19
Gambar 2. 4 Peraturan Bangunan dan Garis Sempadan Tepi Air .....	31
Gambar 2. 5 Diagram Alur Pikir Prinsip Perancangan Kawasan Tepi air.....	34
Gambar 2. 6 Kawasan Perdagangan Tepi Sungai, Boat Quay, Singapura.....	37
Gambar 2. 7 Kawasan Perdagangan Tepi Sungai, Norwich Riverside, Inggris. ...	38
Gambar 2. 8 Kondisi eksisting Sungai Cikapundung, Bandung.....	40
Gambar 2. 9 Kondisi Sungai Cikapundung setelah revitalisasi .....	41
Gambar 2. 10 Kondisi Sungai Yarra sebelum pembangunan .....	42
Gambar 2. 11 Kondisi Sungai Yarra saat ini .....	43
Gambar 2. 12 Penampilan Bloenmarkt di Kanal Singel, Amsterdam .....	44
Gambar 3. 1 Diagram Proses penelitian.....	61
Gambar 3. 2 Diagram Alur Penelitian .....	63
Gambar 4. 1 Batas Administrasi Kawasan Penelitian.....	66
Gambar 4. 2 Ukuran Lahan Penelitian .....	67
Gambar 4. 3 (1) RTRW Kota Surabaya sesuai RDTRK Terkait.....	69
Gambar 4. 4 Ilustrasi Pola Perkembangan Kawasan Pasar Kayun .....	70
Gambar 4. 5 Zona di dalam Kawasan Pasar Kayun.....	74
Gambar 4. 6 Kondisi Eksisting Sentra Usaha Kawasan Pasar Kayun .....	75
Gambar 4. 7 Kondisi Eksisting Sentra Bunga Hias Pasar Kayun .....	76
Gambar 4. 8 Kondisi Eksisting Sentra Bunga Potong Pasar Kayun .....	77
Gambar 4. 9 Kondisi Eksisting Sentra Batu Permata Pasar Kayun .....	78
Gambar 4. 10 Kondisi Eksisting Sentra Kuliner & Akuarium Pasar Kayun .....	79
Gambar 4. 11 Kondisi Eksisting Zona PKL Pasar Kayun .....	80
Gambar 4. 12 Kondisi Eksisting Zona Permukiman Pasar Kayun .....	81
Gambar 4. 13 Kondisi Eksisting Bangunan di Pasar Kayun.....	82
Gambar 4. 14 Kondisi Eksisting Sirkulasi & Parkir di Kawasan Pasar Kayun....	83
Gambar 4. 15 Kondisi Eksisting Elemen Lanskap ( <i>Hardscape &amp; Softscape</i> ).....	84

Gambar 4. 16 Kondisi Eksisting <i>Signage &amp; Street furniture</i> .....	85
Gambar 4. 17 Kondisi Eksisting Bantaran Sungai pada Batas Sempadan .....	86
Gambar 4. 18 Kondisi Eksisting Aktifitas & Fasilitas Pendukung .....	87
Gambar 4. 19 Kondisi Eksisting Aktifitas & Fasilitas Pendukung .....	88
Gambar 5. 1 Pembagian Zona pada Kawasan Penelitian .....	91

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Peraturan dan Kebijakan Terkait Bantaran Sungai .....	29
Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu Terkait Wilayah Studi.....	47
Tabel 2. 3 Sintesa Kajian Pustaka.....	48
Tabel 2. 4 Aspek & Kriteria Umum Penelitian.....	52
Tabel 4. 1 Perkembangan Kawasan Penelitian .....	71
Tabel 5. 1 Analisa Sub-Aspek Pekerjaan & Potensi Ekonomi .....	93
Tabel 5. 2 Analisa Sub-Aspek Pemerataan Ekonomi .....	94
Tabel 5. 3 Analisa Sub-Aspek Lingkungan Alami .....	96
Tabel 5. 4 Analisa Sub-Aspek Sumber Daya Terbarukan .....	98
Tabel 5. 5 Analisa Sub-Aspek Partisipasi Masyarakat .....	100
Tabel 5. 6 Analisa Sub-Aspek Komunitas .....	102
Tabel 5. 7 Ulasan Kriteria Umum Aspek Penelitian.....	106
Tabel 5. 8 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Ekonomi.....	108
Tabel 5. 9 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Ekologi.....	109
Tabel 5. 10 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Sosial.....	110
Tabel 5. 11 Arahan Penataan Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun.....	112
Tabel 5. 12 Perumusan Konsep Revitalisasi .....	117

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta yang terus berkembang dengan berbagai aktivitas yang tidak pernah mati. Perkembangan kota Surabaya merupakan konsekuensi logis dari proses urbanisasi. Pertambahan penduduk kota serta peningkatan jumlah fasilitas fisik merupakan suatu faktor yang mendorong perkembangan kota semakin pesat. Tuntutan akan pemenuhan fasilitas kota serta adanya keterbatasan lahan di perkotaan, menyebabkan pemanfaatan ruang kota mengalami alih fungsi dan tidak terkendali, seperti adanya pemanfaatan pada kawasan-kawasan lindung di bantaran sungai atau Kawasan Tepi Air Sungai (KTAS).

Secara fungsional, KTAS sebagai satuan wilayah dan atau bagian wilayah kota mempunyai fungsi utama sebagai fungsi ekologis. Kawasan KTAS merupakan area konservasi yang diharapkan akan mampu memfilter serta melindungi sumber daya air sungai. Pada kenyataannya fungsi ekologis KTAS saat ini sudah mulai hilang karena pemanfaatan KTAS semata-mata hanya diperuntukan bagi fungsi-fungsi hunian, perdagangan, tanpa memperhatikan kepentingan-kepentingan kelestarian lingkungan. Hal ini berimplikasi pada kecenderungan penurunan kualitas visual dan ekologi lingkungan kawasan, seperti yang terjadi pada kawasan Pasar Kayun Surabaya.

Pasar Kayun Surabaya merupakan pasar tradisional khusus yang terletak di Jalan Kayoon, dan tepat berbatasan dengan Kalimas. Pasar ini tergolong pasar tradisional khusus karena selain sistem perdagangan masih menggunakan tawar-menawar, pasar ini memiliki kekhususan dalam komoditas yang dijual, yakni bunga dan batu permata. Pasar Bunga Kayun berperan sebagai pasar bunga terbesar dan terlengkap di Surabaya, yang menjual berbagai macam bunga tropis dengan lingkup perdagangan se-Jawa Timur. Di sebelah selatan pasar bunga kayun berkembang menjadi sentra kuliner khas Jawa Timur dan penjualan

aquarium beserta peralatannya serta beberapa aneka ikan hias. Letaknya yang berada di pusat kota dengan akses pencapaian yang mudah membuat aktivitas ekonomi di dalamnya semakin berkembang.

Ditinjau dari sejarah, kawasan ini merupakan kawasan perumahan elite Surabaya di tahun 1920-1940 yang memiliki orientasi ke sungai. Pada awalnya, bantaran sungai di sepanjang Kalimas di area Kayun merupakan ruang luar publik berbentuk taman dengan adanya pepohonan rindang yang digunakan warga sekitarnya sebagai area bersantai setelah bersepeda mengitari segitiga *Embong Wijk*, yang dikenal dengan istilah *Poeter Kajoon*. Memasuki tahun 1960-an, kawasan ini mulai didatangi oleh pedagang bunga, yang berjualan bunga dengan sistem gerobak hingga kemudian kawasan ini terus berkembang dan dikenal sebagai sentra bunga. Taman bantaran sungai ini menjadi gudang dan area pajang bagi bunga-bunga yang dijual, dengan sistem penjualan yang masih menggunakan tenda dan payung. Seiring perkembangan waktu, kawasan ini diresmikan sebagai Taman Wisata Kayoon dan Pusat Kuliner Khas Jawa Timur pada tahun 1984. Perkembangan ekonomi makin pesat dengan masuknya pedagang batu permata di tahun 1989, yang menempati lahan kosong di tengah kawasan. Hal ini menimbulkan adanya permasalahan di kawasan Pasar Kayun. Ruang pandang menuju sungai tidak lagi tersedia karena pertumbuhan bangunan pada kawasan semakin padat. Kegiatan perdagangan yang pada awalnya fleksibel dan bersifat tidak permanen berkembang menjadi menetap dengan mendirikan stand toko yang berupa bangunan semi permanen hingga permanen. Hal ini menunjukkan bahwa unsur ekonomi memiliki peran dalam menimbulkan konflik bagi kondisi bantaran sungai.

Potensi ekonomi yang besar pada Pasar Kayun menyebabkan pedagang semakin banyak berpindah dan menetap di area bantaran sungai, yang akhirnya menimbulkan adanya konflik pada lingkungan di sekitarnya. Pertumbuhan di kawasan ini tidak terencana dan membuat kawasan terkesan kumuh. Pada unsur sosial, aktifitas masyarakat yang beragam dalam berdagang, liar dalam memarkir kendaraan, dan adanya *event-event* tertentu yang diadakan di jalur pedestrian, menimbulkan adanya kemacetan di Jl Kayoon dan tidak teraturnya pola penataan ruang di bantaran sungai ini. Bangunan di sekitarnya tidak lagi berorientasi ke

arah sungai, tetapi menjadikan Kalimas sebagai halaman belakang yang tidak diperhatikan. Hal tidak sesuai dengan sejarahnya sebagai kawasan bantaran sungai dengan bangunan yang berada di tepi air seharusnya memiliki orientasi menuju sungai. Selain itu, perilaku perkembangan guna lahan ini ilegal dan beresiko terhadap penggusuran karena guna lahan di kawasan ini adalah milik Perum Jasa Tirta, dengan batasan pemakaian adalah hak guna bangunan dan tidak memiliki sertifikat.



Gambar 1. 1 (1) Kondisi Kayun Tempo Dulu, (2) Kondisi eksisting Pasar Kayun saat ini.

Sumber : [www.roodeburgsoerabaia.com](http://www.roodeburgsoerabaia.com) (2011), Dokumentasi pribadi (2015)

Berdasarkan peraturan tata bangunan dan lingkungan kawasan tepi sungai oleh Ditjen Cipta Karya tahun 2000, bangunan di kawasan tepi air memiliki kepadatan maksimum adalah 25% dengan orientasi menuju tepi air dan tampak didominasi permainan bidang transparan. Selain itu, menurut PERDA Kota Surabaya nomer 12 tahun 2014 pasal 42 ayat 6 dijelaskan bahwa kawasan bantaran sungai digunakan sebagai ruang terbuka hijau/non hijau, dengan pengembangan penyediaan vegetasi di sepanjang sempadan sungai untuk menunjang kegiatan wisata dan olahraga, dan pendirian bangunan pendukung utilitas kota. Namun, tingkat kepadatan bangunan di kawasan ini tinggi dengan

tidak adanya ruang-ruang kosong sebagai ruang pandang menuju ke sungai. kawasan mengalami penyalahgunaan fungsi dengan digunakan ruang bantaran sungai sebagai area komersial dan tempat bermukim, menjelaskan bahwa perkembangan yang terjadi pada sisi ekonomi tidak diimbangi dengan perbaikan kondisi ekologisnya. Masyarakat pengguna sebagai unsur sosial di dalamnya melakukan kegiatan yang berhubungan dengan ekonomi kawasan dengan tidak memperhatikan unsur ekologi kawasan. Menurut suntingan yang didapat dari tim pustakawan Jawa Timuran tabloid Wisata Plus 2003, kawasan ini di fasilitasi dengan adanya perbaikan fasade bangunan dan penyediaan infrastuktur jalan berupa paving di area belakang oleh pemerintah dan Perum Jasa Tirta, sehingga dapat disimpulkan bahwa aktivitas perekonomian di kawasan ini tetap perlu dipertahankan.

Hingga saat ini telah dilakukan beberapa penelitian dan rencana pengembangan kawasan terkait bantaran sungai Kalimas, tetapi tidak ada yang membahas konflik yang terjadi antara unsur ekonomi, sosial, dan ekologi kawasan Pasar Kayun. Diperlukan suatu pendekatan yang relevan untuk menyelesaikan semua konflik yang terjadi di kawasan ini, yang terdiri dari hubungan komponen ekonomi, sosial, dan ekologi dalam kawasan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Seiring perkembangannya, ruang hijau dan ruang publik di kawasan Pasar Kayun yang semula merupakan taman dan area wisata air, beralih fungsi menjadi area komersial hingga berkembang menjadi tempat bermukim. Kalimas sebagai unsur ekologi yang berbatasan langsung dengan kawasan tidak lagi diperhatikan. Tanggul sungai digunakan sebagai area menumpuk sampah dan barang dagangan oleh masyarakat yang bermukim di dalam pasar. Bangunan di sekitar bantaran sungai tidak berorientasi menuju Kalimas sehingga menyebabkan penurunan kualitas visualnya sebagai kawasan bantaran sungai. Oleh karena itu, diperlukan suatu kegiatan berupa revitalisasi kawasan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan fungsi kawasan bantaran sungai dan mengembalikan kualitas

visual dan ekologis kawasan tanpa menghilangkan sisi ekonomi yang dimiliki kawasan ini.

Melalui rumusan masalah tersebut, dapat dijabarkan beberapa pertanyaan penelitian, yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana konflik yang terjadi antara unsur ekologi, ekonomi, dan sosial kawasan Pasar Kayun?
2. Bagaimana rumusan kriteria revitalisasi yang mencegah adanya penyalahgunaan fungsi lahan di kawasan Pasar Kayun?
3. Bagaimana konsep revitalisasi yang sesuai untuk diterapkan pada Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang berkelanjutan?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperbaiki kualitas visual kawasan dengan memanfaatkan karakteristik lingkungan dan daya dukung sosial ekonomi setempat. Untuk mencapai tujuan ini, terdapat beberapa sasaran yakni sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi konflik ekologi, ekonomi, dan sosial yang terdapat di kawasan Pasar Kayun.
2. Merumuskan kriteria revitalisasi yang dapat mengembalikan pergeseran fungsi lahan di kawasan Pasar Kayun.
3. Merumuskan konsep revitalisasi yang sesuai untuk diterapkan pada Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang berkelanjutan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Memberikan kontribusi di bidang perancangan kota khususnya kawasan tepi air sungai mengenai penerapan konsep berkelanjutan pada revitalisasi kawasan Pasar Kayun sehingga dapat memberikan dampak yang baik pada lingkungan di sekitarnya saat ini dan generasi selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Sebagai masukan bagi pemerintah kota dalam upaya revitalisasi kawasan Pasar Kayun Surabaya agar menjadi kawasan yang ekologis dengan tetap mempertahankan aktivitas ekonomi yang terjadi di dalamnya.

### **1.5 Lingkup Penelitian**

Lingkup penelitian dibagi menjadi dua bagian yaitu lingkup substansi dan lingkup wilayah. Lingkup substansi berisi batasan pembahasan substansi studi. Lingkup wilayah penelitian mencakup luas dan batas administratif.

#### **1.5.1 Ruang lingkup substansi**

Revitalisasi Pasar Kayun Surabaya merupakan perencanaan dan perancangan kawasan kota khususnya diarahkan pada pengembalian fungsi kawasan Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang dikaitkan dengan disiplin ilmu arsitektur, peraturan wilayah terkait bantaran sungai, dan menggunakan pendekatan yang berkelanjutan. Hal-hal diluar itu akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung permasalahan utama.

#### **1.5.2 Lingkup wilayah**

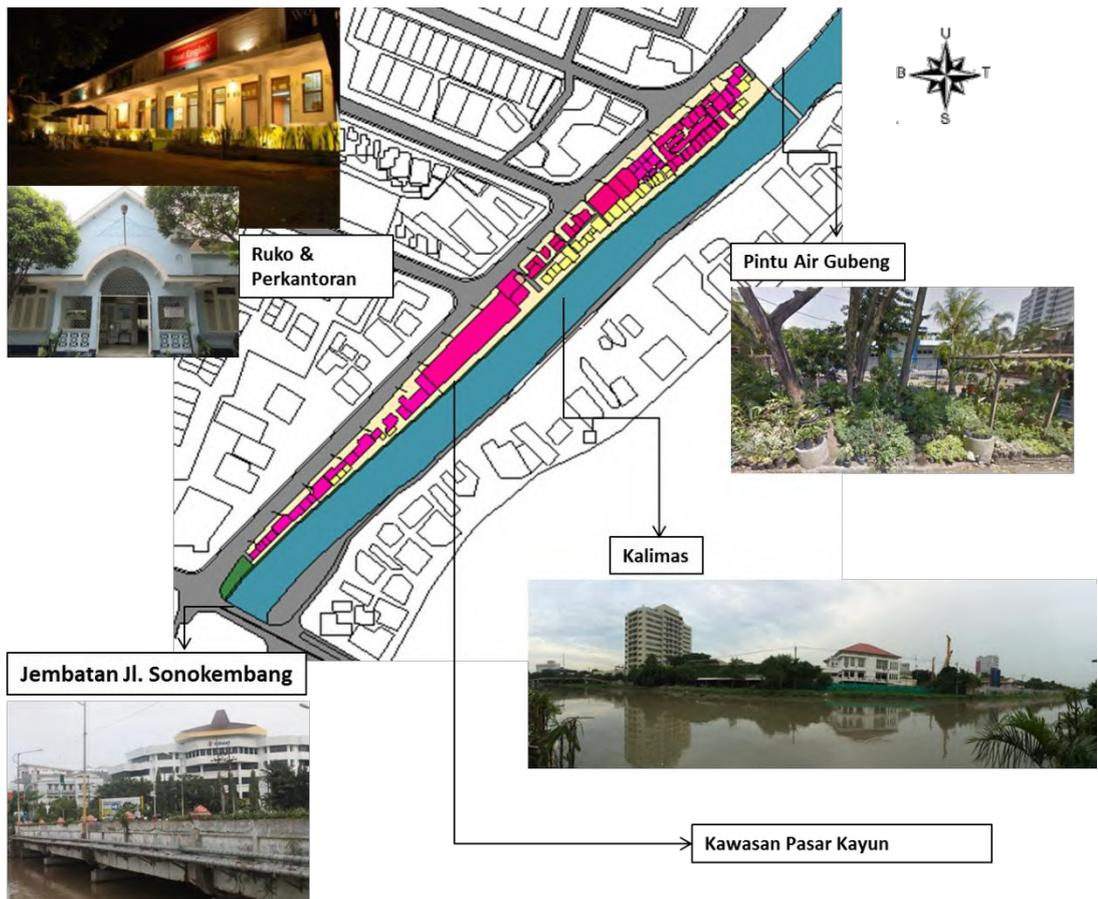
Lokasi penelitian ini berada di kawasan perdagangan dan jasa Pasar Kayun di sepanjang bantaran sungai Kalimas Surabaya. Batas kegiatan revitalisasi yang akan dilakukan dimulai dari Pasar Kayun yang berbatasan dengan jalan Sonokembang dan pintu air Gubeng. Penelitian dibatasi pada perencanaan revitalisasi pada wilayah Pasar Kayun, tidak beserta bangunan pemerintah atau bangunan perkantoran di sekitarnya.



**Batas wilayah :**  
 Utara : Ruko, Perkantoran  
 Selatan : Sungai Kalimas  
 Barat : Jl. Sonokembang  
 Timur : Pintu Air Gubeng

Gambar 1. 2 Batas Administrasi Kawasan Penelitian

Sumber: Google Maps



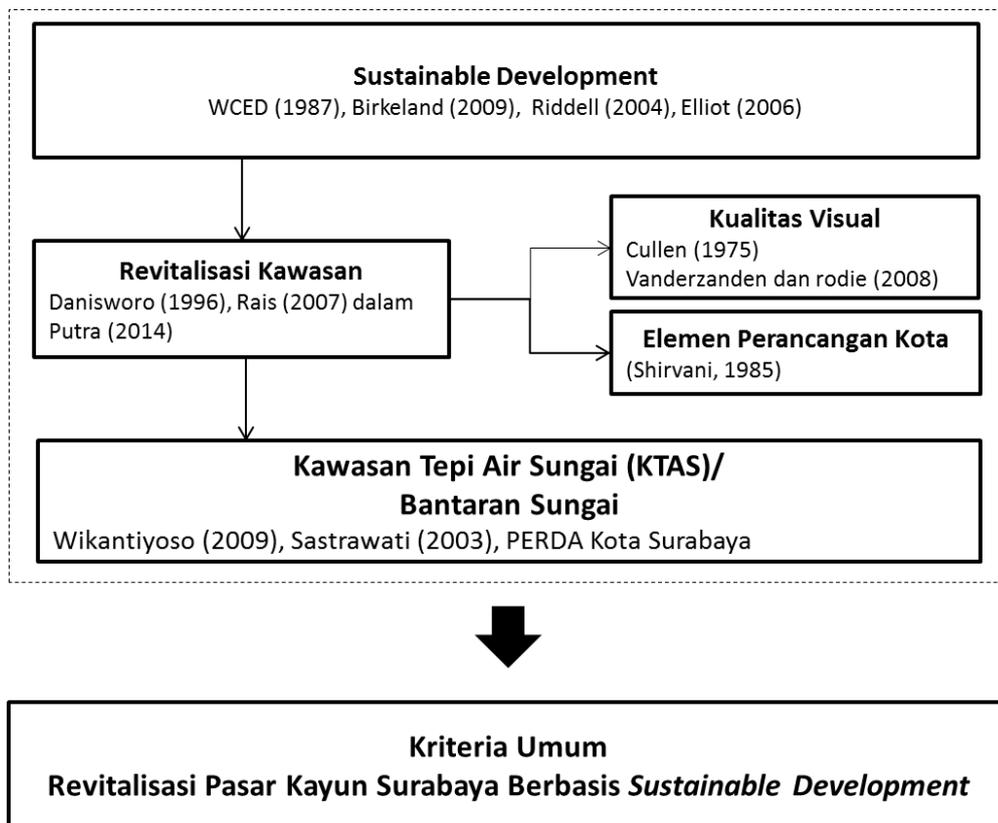
Gambar 1. 3 Lingkup Wilayah Penelitian

Sumber: Ilustrasi Peneliti & Dokumentasi

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## BAB 2 KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai hasil kajian dari teori-teori yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian “Revitalisasi Pasar Kayun Surabaya Berbasis *Sustainable development*”. Pembahasan diawali dengan kajian mengenai *sustainable development* yang merupakan landasan pustaka penelitian. Masalah dan fakta yang terdiri dari unsur ekonomi, ekologi, dan sosial yang ditemukan dalam kondisi eksisting menyebabkan dipilihnya landasan pustaka. Pembahasan dilanjutkan dengan kajian revitalisasi sebagai landasan dalam membuat penataan beserta teori kualitas visual sebagai strategi dalam menonjolkan kawasan kota. Selanjutnya merupakan kajian mengenai kawasan tepi air sungai beserta prinsip perancangannya, sesuai dengan letak dan fungsi kawasan penelitian. Secara lebih jelas, struktur kajian pustaka dipaparkan pada diagram dibawah ini :



Gambar 2. 1 Diagram *Family Tree* Kajian & Teori

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

## 2.1 Kajian *Sustainable development*

Di dalam pemahamannya, *sustainable development* atau pembangunan berkelanjutan memiliki banyak sekali penerjemahan sesuai dengan bidang penerjemahnya. Dalam bahasan umum, dan merupakan pemahaman awal yang dijabarkan oleh komisi Brundtland, pembangunan berkelanjutan memiliki arti “pembangunan yang memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri” (WCED, 1987 : 43). Pembangunan ini memiliki pertimbangan terhadap tiga pilar utama yang harus bekerja bersama-sama: sosial, ekonomi, dan lingkungan. Hanya mempertimbangkan salah satu dari ketiga pilar itu akan menimbulkan kesalahan penilaian dan hasil yang tidak berkelanjutan.

Sejalan dengan hal tersebut, Riddell (2004) mengartikan *sustainable development* sebagai suatu sistem yang dikontrol oleh manusia yaitu suatu proses yang mengkombinasikan konservasi dengan pembangunan. Tujuan utamanya yaitu untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan lingkungan tanpa mengurangi sumber daya alam. Fokus dari pendekatan ini adalah waktu penggunaan yang lama sehingga dapat digunakan dari generasi satu ke generasi lainnya. Secara singkat, *sustainable development* diartikan sebagai tanggung jawab sosial, lingkungan yang harmonis, dan pemetaan ekonomi. Hal ini juga didukung oleh pernyataan Birkeland (2009) bahwa *sustainable development* merupakan pembangunan yang tidak mengganggu fungsi proses ekologis yang penting dan pendukung kehidupan.

Konsep pembangunan berkelanjutan dapat diartikan dengan berbagai cara, namun pada intinya adalah sebuah pendekatan untuk menyeimbangkan pembangunan yang terlihat berbeda, dan sering bersaing, kebutuhan terhadap kesadaran akan keterbatasan lingkungan, sosial dan ekonomi yang kita hadapi sebagai masyarakat.

Hubungan lingkungan, ekonomi dan masyarakat yang berkontribusi terhadap pembangunan berkelanjutan dapat divisualisasikan dalam diagram sederhana sebagai berikut:



Gambar 2. 2 Diagram Tujuan pembangunan berkelanjutan

Sumber : *Forestry Commision*, 2015 ([www.forestry.gov.uk](http://www.forestry.gov.uk))

Melalui diagram tersebut, dapat dijabarkan bahwa setiap pilar pembangunan berkelanjutan memiliki komponen-komponen sebagai dasar penilaian. Komponen pilar ekonomi meliputi pekerjaan, kekayaan (penghasilan), dan penciptaan kekayaan (ragam potensi lapangan pekerjaan). Komponen yang termasuk dalam pilar lingkungan adalah lingkungan alami dan sumber daya terbarukan. Sedangkan pada pilar sosial, komponen yang pertama adalah keikutsertaan sosial, dan kedua ialah komunitas.

Berdasarkan yang tercantum dalam “*An Introduction of Sustainable development*” edisi ketiga, Elliot (2006) menjelaskan bahwa pembangunan berkelanjutan itu memiliki beberapa tujuan, yakni:

- Menghidupkan kembali pertumbuhan
- Mengubah kualitas pertumbuhan
- Memastikan tingkat yang berkelanjutan penduduk
- Melestarikan dan meningkatkan basis sumber daya

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa ketiganya memiliki inti pemikiran yang sama mengenai *sustainable development*, yakni terdapat tiga aspek utama yang dijadikan pertimbangan : sosial, ekonomi, dan ekologi. Ketiga aspek ini memiliki hubungan yang erat antara satu dengan yang lain sehingga

ketiganya harus saling bekerja sama untuk mencapai suatu pembangunan yang berkelanjutan.

Dalam mencapai kebutuhan-kebutuhan tersebut terdapat kriteria indikator pembangunan berkelanjutan. Indikator tersebut tidak terlepas dari aspek-aspek yang menjadi landasan dalam pembangunan berkelanjutan, yaitu aspek ekonomi, ekologi/lingkungan, sosial, politik, dan budaya.

#### **a. Keberlanjutan Ekologis**

Sistem yang berkelanjutan secara lingkungan harus mampu memelihara sumber daya yang stabil, menghindari eksploitasi sumber daya alam dan fungsi penyerapan lingkungan. Konsep ini juga menyangkut pemeliharaan keanekaragaman hayati, stabilitas ruang udara, dan fungsi ekosistem lainnya yang tidak termasuk kategori sumber-sumber ekonomi. Keberlanjutan ekologis akan menjamin keberlanjutan ekosistem bumi. Untuk menjamin keberlanjutan ekologis harus diupayakan hal-hal sebagai berikut:

1. Memelihara integritas tatanan lingkungan agar sistem penunjang kehidupan di bumi tetap terjamin dan sistem produktivitas, adaptabilitas, dan pemulihan tanah, air, udara dan seluruh kehidupan berkelanjutan.
2. Tiga aspek yang harus diperhatikan untuk memelihara integritas tatanan lingkungan yaitu; daya dukung, daya asimilatif dan keberlanjutan pemanfaatan sumber daya terpulihkan. Ketiga aspek ini diperlukan untuk melaksanakan kegiatan yang tidak mengganggu integritas tatanan lingkungan yaitu hindarkan konversi alam dan modifikasi ekosistem, kurangi konversi lahan subur dan kelola dengan buku mutu ekologis yang tinggi, dan limbah yang dibuang tidak melampaui daya asimilatifnya lingkungan.
3. Memelihara keanekaragaman hayati pada keanekaragaman kehidupan yang menentukan keberlanjutan proses ekologis. Terdapat tiga aspek keanekaragaman hayati yaitu keanekaragaman genetika, spesies, dan tatanan lingkungan. Untuk mengkonversikan keanekaragaman hayati tersebut perlu hal-hal berikut yaitu “menjaga ekosistem alam dan area yang representatif tentang kekhasan sumber daya hayati agar tidak

dimodifikasikan, memelihara seluas mungkin area ekosistem yang dimodifikasikan untuk keanekaragaman dan keberlanjutan keanekaragaman spesies, konservatif terhadap konversi lahan pertanian”.

#### **b. Keberlanjutan Ekonomi**

Keberlanjutan ekonomi diartikan sebagai pembangunan yang mampu menghasilkan barang dan jasa secara kontinu untuk memelihara keberlanjutan pemerintahan dan menghindari terjadinya ketidakseimbangan sektoral yang dapat merusak produksi pertanian dan industri. Keberlanjutan ekonomi makro menjamin kemajuan ekonomi secara berkelanjutan dan mendorong efisiensi ekonomi melalui reformasi struktural dan nasional.

Terdapat tiga elemen utama untuk keberlanjutan ekonomi makro yaitu efisiensi ekonomi, kesejahteraan ekonomi yang berkesinambungan, dan meningkatkan pemerataan dan distribusi kemakmuran. Hal tersebut diatas dapat dicapai melalui kebijaksanaan makro ekonomi mencakup reformasi fiskal, meningkatkan efisiensi sektor publik, mobilisasi tabungan domestik, pengelolaan nilai tukar, reformasi kelembagaan, kekuatan pasar yang tepat guna, ukuran sosial untuk pengembangan sumber daya manusia dan peningkatan distribusi pendapatan dan aset.

Lebih dalam mengenai keberlanjutan lingkup ekonomi, berbagai kasus dilakukan terhadap kegiatan ekonomi sektoral. Pertama, sumber daya alam yang nilai ekonominya dapat dihitung harus diperlakukan sebagai kapital yang *tangible* dalam kerangka akunting ekonomi, kedua, secara prinsip harga sumber daya alam harus merefleksi biaya ekstaksi, ditambah biaya lingkungan dan biaya pemanfaatannya.

#### **c. Keberlanjutan Sosial Budaya**

Keberlanjutan secara sosial diartikan sebagai sistem yang mampu mencapai kesetaraan, menyediakan layanan sosial termasuk kesehatan, pendidikan, gender, dan akuntabilitas politik. Keberlanjutan sosial dan budaya mempunyai empat sasaran yaitu:

1. Stabilitas penduduk yang pelaksanaannya mensyaratkan komitmen politik yang kuat, kesadaran dan partisipasi masyarakat, memperkuat peranan dan status wanita, meningkatkan kualitas, efektivitas dan lingkungan keluarga.
2. Memenuhi kebutuhan dasar manusia, dengan memerangi kemiskinan dan mengurangi kemiskinan absolut. Keberlanjutan pembangunan tidak mungkin tercapai bila terjadi kesenjangan pada distribusi kemakmuran atau adanya kelas sosial. Halangan terhadap keberlanjutan sosial harus dihilangkan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Kelas sosial yang dihilangkan dimungkinkannya untuk mendapat akses pendidikan yang merata, pemerataan pemulihan lahan dan peningkatan peran wanita.
3. Mempertahankan keanekaragaman budaya, dengan mengakui dan menghargai sistem sosial dan kebudayaan seluruh bangsa, dan dengan memahami dan menggunakan pengetahuan tradisional demi manfaat masyarakat dan pembangunan ekonomi.
4. Mendorong partisipasi masyarakat lokal dalam pengambilan keputusan. Beberapa persyaratan dibawah ini penting untuk keberlanjutan sosial yaitu: prioritas harus diberikan pada pengeluaran sosial dan program diarahkan untuk manfaat bersama, investasi pada perkembangan sumber daya misalnya meningkatkan status wanita, akses pendidikan dan kesehatan, kemajuan ekonomi harus berkelanjutan melalui investasi dan perubahan teknologi dan harus selaras dengan distribusi aset produksi yang adil dan efektif, kesenjangan antar regional dan desa, kota, perlu dihindari melalui keputusan lokal tentang prioritas dan alokasi sumber daya.

Melalui pemaparan di atas, disimpulkan bahwa *sustainable development* merupakan pembangunan yang memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, yang memiliki 3 lingkup utama sebagai pilarnya, yakni lingkup sosial, ekonomi, dan ekologi. Pilar sosial menekankan pada sistem yang mampu memberikan layanan sosial secara setara dan bersifat menyejahterakan pelaku di dalamnya. Pilar ekologi berfokus pada sistem yang harus mampu memelihara

sumber daya alam dan keanekaragaman hayati di dalamnya. Sedangkan pilar ekonomi fokus keberlanjutan terletak pada ketersediaan barang dan jasa secara kontinu baik produksi pertanian maupun industri, sehingga dapat memberikan dampak efisiensi terhadap sumber daya sendiri. Pemikiran terhadap *sustainable development* ini tidak dapat dilakukan secara terpisah, karena setiap pilarnya memiliki hubungan terhadap pilar lain. Keseimbangan dapat dicapai apabila ketiga pilar tersebut diperhatikan dan tumbuh dengan porsi yang sama.

Tiga pilar *sustainable development* ini menjadi aspek landasan dalam melakukan analisa terhadap kawasan. Komponen yang menjadi penilaian dalam setiap aspek sesuai dengan diagram berkelanjutan, yakni pilar ekonomi meliputi komponen pekerjaan, kekayaan (penghasilan), dan penciptaan kekayaan (ragam potensi lapangan pekerjaan). Pilar lingkungan meliputi komponen lingkungan alami dan sumber daya terbarukan. Sedangkan pada pilar sosial, komponennya meliputi partisipasi sosial dan komunitas.

## **2.2 Kajian Revitalisasi**

Menurut Rais (2007) dalam Putra (2014), revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran. Sementara menurut Sidharta (1989), revitalisasi adalah cara merubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk guna yang lebih sesuai.

Permasalahan penataan lingkungan kota melalui revitalisasi bukan saja hanya sekedar persoalan fisik (arsitektur) atau bagaimana mengembalikan vitalitas kota. Namun, terkait dengan wacana pembentukan kawasan yang tanggap atau responsif terhadap dinamika sosial, dengan mengindahkan aspek ekologi, agar dapat memberikan makna/identitas yang khas melalui tapak lingkungannya. Secara lebih komprehensif, bila dikaitkan dengan paradigma berkelanjutan, revitalisasi merupakan sebuah upaya untuk mendaur-ulang (recycle) aset perkotaan dengan tujuan untuk memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada, atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas yang pernah ada. Namun, dapat dipastikan tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan baru yang

produktif serta mampu memberikan kontribusi positif pada kehidupan sosial – budaya dan terutama kehidupan ekonomi (kawasan) kota (Martokusumo, 2006). Sejak mengemukanya berbagai persoalan ekologi dan isu keberlanjutan di tahun 1980an, hal ini mengisyaratkan pemahaman kritis akan kawasan kota sebagai bagian dari ekosistem kota yang kompleks. Konsekuensinya, perkembangan selanjutnya mekanisme revitalisasi lingkungan binaan kota juga ditandai oleh orientasi ekologis, dimana kegiatan pemanfaatan aset kota perlu disikapi dan dilakukan secara bijak.

Dikemukakan oleh Danisworo (2002), tujuan revitalisasi adalah untuk memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada. Dalam revitalisasi suatu kawasan atau bangunan, aspek yang harus dicakup diantaranya perbaikan aspek fisik, ekonomi, dan sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi yang ada di lingkungan sekitar. Terjadinya revitalisasi pada suatu kawasan dapat disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya:

1. Terjadinya pergeseran guna lahan pada suatu kawasan yang menyebabkan perubahan aktivitas secara yang ada didalamnya.
2. Adanya penurunan atau degradasi nilai lahan suatu wilayah, baik dalam lingkup ekonomi, sosial budaya, makna dan citra hingga tampilan visual.
3. Buruknya citra suatu kawasan yang dikarenakan oleh aktivitas sosial yang ekstrim seperti tingginya kriminalitas, dominasi sektor informal, dan ketidakteraturan kota.

Dari beberapa penyebab terjadinya revitalisasi tersebut, menunjukkan bahwa revitalisasi merupakan sebuah kegiatan yang kompleks, serta membutuhkan suatu tahapan yang berkelanjutan. Rais (2007) dalam Putra (2014), membagi revitalisasi menjadi beberapa tahapan diantaranya :

### **1. Intervensi fisik**

Proses ini mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka suatu kawasan.

### **2. Rehabilitasi ekonomi**

Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Pada bangunan, dalam konteks

revitalisasi perlu dikembangkan guna campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (vitalitas baru).

### **3. Revitalisasi sosial**

Keberhasilan revitalisasi suatu kawasan akan terukur jika mampu menciptakan lingkungan yang menarik, yang tidak hanya membuat suatu tempat menjadi indah tetapi juga mampu meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat.

Selain dengan cara menggabungkan beberapa konsep pengembangan kawasan, secara fisik revitalisasi suatu kawasan juga bisa direncanakan dengan melakukan beberapa cara sebagai berikut:

1. Melindungi sumber daya lingkungan yang ada, karena hal ini dapat meningkatkan *image* positif suatu tempat.
2. Menghindarkan kerusakan lingkungan dalam suatu tempat.
3. Menarik aktivitas manusia, karena karakter pusat urban bergantung pada konsentrasi interaksi produktif manusia yang ada. Penggunaan lahan yang dapat memberikan kontribusi untuk membangkitkan pusat urban dalam jangka waktu yang luas adalah dengan cara memberikan beberapa fasilitas seperti restoran, bioskop, dan bentuk-bentuk hiburan lainnya.
4. Memperbaiki hubungan struktural antara guna fisik dan sosial.

Atas dasar uraian di atas, revitalisasi dipahami sebagai suatu proses yang mengarahkan perwujudan suatu lingkungan binaan fisik yang layak, sesuai dengan aspirasi masyarakat, ramah terhadap lingkungan, termasuk merujuk pada lokalitas. Singkatnya, lingkungan binaan kota sebagai suatu ekosistem yang baik diukur oleh kriteria sebagai berikut :

- a. Kualitas lingkungan dan kehidupan yang baik bagi komunitasnya (sosio-kultural).
- b. Tersedianya fasilitas lingkungan dan proses/kegiatan ekonomi.
- c. Kapasitas pendukung dari sumber daya (keseimbangan ekologis).

Tulisan ini membahas mengenai revitalisasi sebagai upaya peningkatan kualitas lingkungan/kawasan, dengan mempertimbangkan sejarah perkembangan dan lokasi keberadaan kawasan penelitian dalam lingkup ekologis. Sebagai

pengantar, digunakan studi kasus revitalisasi yang menjelaskan salah satu bentuk kegiatan dalam revitalisasi yang berkaitan dengan upaya penciptaan kembali kondisi/suasana lingkungan seperti sejarahnya di masa lalu sesuai dengan ingatan dan keinginan masyarakat sekitarnya.

### **2.2.1 Studi Kasus Terkait Revitalisasi Kawasan**

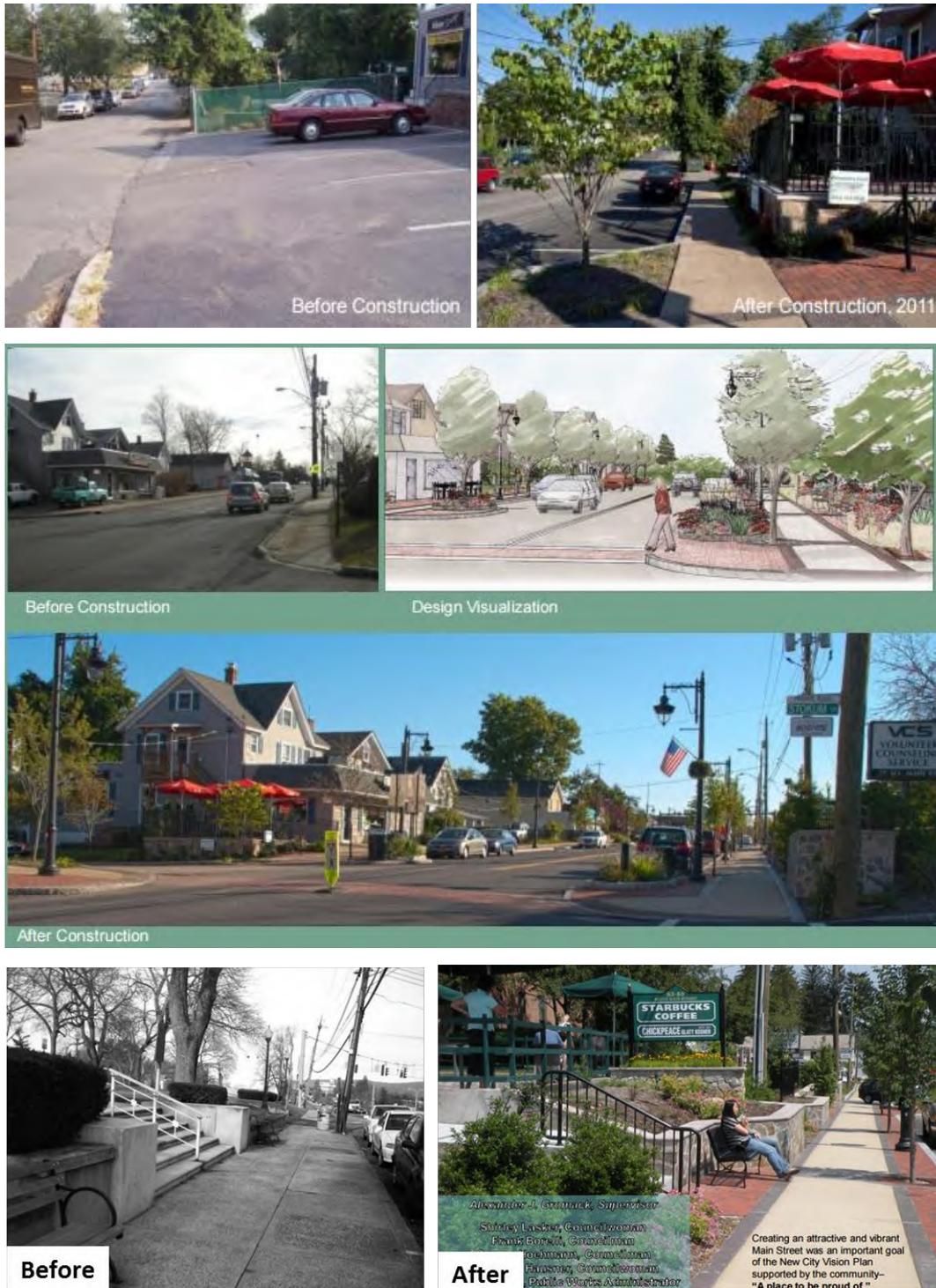
#### **Revitalisasi Kota Clarkstown, Rockland County, New York**

Kota ini merupakan kota baru yang bermula dari sebuah desa kecil di New York dengan komunitas terpadat di Rock County, dan distrik bisnis utama terletak di tengah kota. New City dibentuk pada tahun 1798, ketika Rockland County didirikan sebagai kabupaten yang terpisah dari bagian selatan-timur di Orange County. Pasca perang dunia kedua, akses menuju kawasan ini mulai dibangun dan perjalanan antara kota New York dan Rockland semakin mudah sehingga terjadi pembangunan perumahan, dan pengembangan usaha meningkat pesat. Pusat kota menjadi rumah bagi banyak bank, ritel, dan perusahaan real-estate; serta restoran, toko-toko, bioskop, bar, dan berbagai bentuk hiburan lainnya. New City telah mengalami perkembangan pesat, meningkat lebih dari 35 kali dalam populasi antara 1950 dan 1980, menghasilkan basis pajak yang stabil kaya.

Seiring perkembangannya, kawasan ini mengalami problem tersendiri sebagai kota yang baru berkembang. Kurangnya ruang terbuka hijau, tidak teraturnya ruang untuk parkir, tidak ada ranah pejalan kaki, dsb. Untuk menambah fungsi kawasan, masyarakat menginginkan adanya perubahan pada lingkungannya untuk jadi lebih menarik dan ramah bagi pejalan kaki, dengan adanya pepohonan rindang di *pedestrian ways*, area komersial, dan juga adanya taman-taman baru yang merata. Hal ini diterapkan melalui adanya strategi-strategi desain yang dihasilkan dari aspirasi masyarakat dan *stakeholder* terkait. Beberapa strategi desain tersebut adalah :

- Memperjelas batas pejalan kaki dengan area jalan dan parkir.
- Menyediakan akses yang aman dan nyaman bagi pejalan kaki.
- Menyediakan *shelter* bus dan alur yang trotoar yang berkesinambungan.

- Menyediakan kembali ruang untuk retail komersial.
- Dsb.



Gambar 2. 3 Bentuk Kegiatan Revitalisasi Kawasan Kota Clarkstown, New York

Sumber : [www.town.clarkstown.ny.us](http://www.town.clarkstown.ny.us), 20/07/2016 (20.15)

**Kesimpulan :** Revitalisasi pada suatu kawasan dapat dilakukan untuk meningkatkan vitalitasnya atau menambah fungsi kawasan. Revitalisasi tidak hanya dikhususkan pada kawasan bersejarah atau cagar budaya, tetapi dapat dilakukan pada semua kawasan yang dinilai mengalami penurunan kualitas yang mengganggu atau mengurangi tingkat kenyamanan pengguna kawasan. Pada preseden ini, revitalisasi dilakukan untuk menambah fungsi dan mempercantik kawasan melalui kehadiran kembali elemen-elemen publik dan ruang hijau seperti yang pernah ada di masa lalunya sebagai sebuah desa yang nyaman untuk ditinggali bersama. Kualitas lingkungan sekitar ditingkatkan untuk menciptakan suasana masa lalunya berdasarkan esensi, karena tidak dapat diubah melalui pengembalian bentuk bangunan arsitekturalnya.

### **2.3 Kualitas Visual Kawasan Kota**

Menurut Spreiregen (1965), visual merupakan suatu ungkapan bentuk, penampilan dan komposisi. Ungkapan yang dimaksud dimiliki oleh setiap manusia yang berada atau pernah berada di suatu lingkungan. Shirvani (1985) mengatakan bahwa salah satu faktor paling penting yang menjadikan kota memiliki kualitas lingkungan yang baik adalah kualitas visualnya. Cullen (1975) menambahkan bahwa kualitas visual adalah suatu kondisi visual dengan kualitas tertentu untuk manusia yang memperhatikan rangkaian pemandangan yang baik dalam suatu lingkungan, posisi-posisi yang tepat dan kenyamanan dalam lingkungan tersebut. Kualitas visual menjadi atribut khusus pada suatu sistem visual yang ditentukan oleh nilai nilai kultural dan properti fisik yang hakiki (Smardon, 1986 dalam KD Kartika, 2008)

Dari penjabaran tersebut dapat disimpulkan bahwa kualitas visual merupakan salah satu faktor penting berupa tampilan fisik yang mempengaruhi kesan seseorang dan menentukan kualitas suatu lingkungan. Kualitas visual yang baik sangat diperlukan bagi suatu kawasan guna menciptakan lingkungan yang menyenangkan dan suasana yang nyaman sehingga menimbulkan makna, kesan baik, dan minat pengunjung. Terdapat tiga faktor penting dalam suatu *place* yang

mempengaruhi kepekaan manusia terhadap lingkungannya (Cullen, 1975), yaitu pandangan (*optic*), tempat (*place*), dan isi (*content*):

#### **i. Pandangan (*optic*)**

*Optic* yaitu suatu pemandangan lingkungan yang diungkapkan dalam suatu rangkaian kejutan dari ketersembunyian pandangan dalam sebuah pergerakan. Rangkaian pemandangan dalam pergerakan ini disebut dengan istilah *serial visions*. *Serial visions* didapat dari kesatuan antara pemandangan elemen elemen yang sudah ada sebelumnya (*existing view*) dan pemandangan elemen elemen baru yang muncul (*emerging view*). Rangkaian pemandangan ini saling berhubungan secara terpadu dan menjadikan suatu lingkungan nampak sebagai satu kesatuan yang berkesinambungan.

Rangkaian pemandangan tersebut ada di setiap tempat, karena setiap tempat memiliki pemandangan dan suasana dari elemen-elemen pembentuknya yang berbeda-beda. Dalam setiap arah pergerakan akan terdapat perubahan dengan adanya variasi bentuk bentuk yang beragam, sehingga muncul efek tiga dimensi sebuah lingkungan dan keberadaannya dapat membangun imajinasi dan keterikatan emosional manusia tentang rangkaian pemandangan suatu lingkungan.

#### **ii. Tempat (*place*)**

*Place* adalah reaksi posisi pengamat dengan ruang dalam lingkungannya. Seorang selalu membutuhkan suatu perasaan terhadap posisinya di dalam lingkungannya, dimana dia berada baik secara sadar maupun tidak sadar. Hal ini ditentukan oleh dua sisi, yaitu saya disini, bukan disana. Tanpa adanya kepekaan terhadap `disana` tidak akan muncul kepekaan terhadap `disini`, demikian juga sebaliknya. Diantara `disini` dan `disana` terdapat sesuatu. Maka `sesuatu` itu harus diperhatikan karena tergantung dari cara penghubungan atau pemisahan. Perasaan terhadap posisi seseorang dipengaruhi oleh dua faktor yaitu tingkat batasnya (*enclosure*) dan tingkat perlindungan (*exposure*).

Reaksi posisi pengamat membantu pengamat dalam mengidentifikasi lingkungan, sehingga terdapat rasa dan kesan sebagai berikut :

- Kepemilikan (*possession*) yaitu rasa kepemilikan/kecocokan terhadap suatu tempat, dimana perasaan itu muncul karena rasa kenyamanan pengguna dalam suatu tempat.
- Kepemilikan dalam pergerakan (*possession in movement*) yaitu suatu rasa yang muncul melalui pengalaman pengguna jalan selama bergerak memasuki kawasan pada jalur masing masing.
- Keterlingkupan (*enclosure*) yaitu rasa keterlingkupan yang muncul dari ruang ruang yang dibatasi dinding luar sehingga dapat menciptakan rasa kepemilikan pada ruang tersebut.
- *Screened vista* yaitu pemandangan kawasan yang muncul yang didukung oleh penataan lansekap di sekitar kawasan. Elemen lansekap ini mendukung kawasan sehingga dapat memiliki pemandangan yang indah.
- *Closed vista* yaitu pemandangan yang dibatasi oleh ketertutupan suatu objek. Pemandangan yang dibatasi ini didapatkan dari pandangan yang berkesan frame yang menimbulkan serial vista.

### iii. Isi (*content*)

*Content* adalah beragam elemen yang ada dalam suatu ruang, dimana isi dari suatu kawasan mempengaruhi perasaan orang terhadap keadaan lingkungan kota tersebut. Hal ini juga ditentukan oleh dua segi, yaitu ini adalah ini, bukan itu. Tanpa adanya kepekaan terhadap `ini` tidak akan muncul kepekaan terhadap `itu`, demikian juga sebaliknya. Kepekaan tersebut dapat dibedakan dan dihubungkan melalui rupanya, warnanya, polanya, sifatnya, skalanya, dan lain lain. Perasaan orang terhadap suatu keadaan pada suatu tempat tergantung pada dua faktor, yaitu tingkat kesesuaian (*conformity*) dan tingkat kreativitas (*creativity*). Ragam elemen dalam suatu lingkungan yang dimaksud anatar lain :

1. *Incident* yaitu elemen ruang berupa objek/bangunan yang menarik untuk dilihat dan tidak membosankan.
2. *Intimacy* yaitu kedekatan dan keakraban yang muncul antara suatu ruang dengan penggunanya. Rasa akrab ini muncul dari adanya ruang ruang yang berkesan melingkupi.

3. *Foils* yaitu elemen heterogen yang muncul diantara ruang yang sudah ada sebelumnya. Elemen heterogen ini dapat terintegrasi dengan baik bersama elemen yang sudah ada di sekitarnya, sehingga ruang tersebut mudah diingat oleh penggunanya.
4. *Publicity* yaitu media publisitas yang menyampaikan informasi. Dimana terdapat dua hal yang terkait dengan pemandangan kota, yaitu keteraturan pemandangan dan vitalitas media informasi.

Vanderzanden dan Rodie (2008) menambahkan beberapa prinsip-prinsip bagaimana suatu lansekap diatur secara umum, yaitu dipengaruhi oleh urutan, pengulangan dan ritme. Sedangkan bagaimana suatu lansekap terlihat dan dapat dirasakan secara umum dipengaruhi oleh kesatuan, keseimbangan, proporsi dan skala, penekanan.

- Urutan (*order*) yaitu peralihan atau perubahan pengalaman dalam pengamatan terhadap komposisi.
- Pengulangan (*repetition*) yaitu pengulangan terhadap satu atau lebih elemen dasar. Elemen-elemen tersebut dapat berupa warna, bentuk, tekstur, tanaman tertentu, massa tanaman serupa, atau komposisi tanaman. Terlalu banyak pengulangan dapat menyebabkan kebosanan, sedangkan terlalu sedikit pengulangan dapat mengarah pada kekacauan visual.
- Irama (*rhytym*) yaitu gerakan yang terorganisir dalam suatu lansekap. Irama merupakan suatu urutan yang medasari elemen yang digabungkan untuk memberikan suatu perasaan tertentu pada keseluruhan lansekap. Irama dalam suatu pemandangan visual dan fisik dapat diamati baik secara vertikal maupun horizontal.
- Kesatuan (*unity*) yaitu keterpaduan antara beberapa unsur dalam lansekap yang utuh dan serasi. Prinsip menciptakan hubungan antara *softscapes-hardscapes* dan bangunan. Hal ini menciptakan suatu rasa keterikatan dalam komposisi desain.
- Keseimbangan (*balance*) dimana dalam suatu lansekap terdapat dua tipe keseimbangan yaitu keseimbangan simetris dan keseimbangan asimetris.

Keseimbangan semetris pada umumnya terdapat dalam lansekap formal, dimana memiliki poros tengah yang jelas dan segala sesuatu di satu sisi sumbu tercermin pada sisi lainnya. Sedangkan keseimbangan asimetris menggabungkan objek yang berbeda pada setiap sisi dari titik sumbu, namun menghasilkan massa visual yang serupa di kedua sisi sumbu.

- Proporsi dan skala (*proportion and scale*), mengacu pada hubungan antara ukuran elemen yang berbeda dalam suatu lansekap. Terdapat dua jenis skala yaitu relatif dan mutlak. Skala relatif adalah hubungan satu bagian dari desain dengan bagian yang lain. Sedangkan skala mutlak adalah hubungan suatu elemen desain tertentu dengan manusia
- Penekanan (*emphasize*), yakni suatu elemen desain yang menimbulkan perbedaan yang kontras. Elemen tersebut dapat merangsang mata pengamat dan secara visual memiliki penampilan yang menarik. Penempatan *focalpoint* harus mempertimbangkan dari mana suatu desain paling sering dilihat.

Berdasarkan penjelasan diatas, faktor-faktor penting yang dapat mempengaruhi kepekaan manusia terhadap lingkungannya (Cullen, 1975) yaitu pandangan, tempat, dan isi. Hal ini didukung dengan adanya kualitas fisik yang dapat menunjukkan adanya karakter visual yang terdiri dari beberapa atribut serta beberapa prinsip dalam pengaturan lansekap (Vanderzanden dan Rodie, 2008). Kedua pendapat tersebut memiliki kesamaan dalam menunjukkan adanya kualitas visual.

## 2.4 Perancangan Kota

Menurut Shirvani (1985), ranah {*domain*} perancangan kota mencakup ruang-ruang antar bangunan, ruang yang diciptakan untuk masyarakat, yang berkaitan dengan kualitas fisik lingkungan. Selain itu, Shirvani juga menetapkan delapan elemen fisik dalam perancangan kota, seperti:

- a. Tata guna lahan (*Land Use*), merupakan pengaturan penggunaan lahan untuk menentukan pilihan yang terbaik dalam mengalokasikan fungsi

tertentu, sehingga dapat memberikan gambaran keseluruhan bagaimana daerah-daerah pada suatu kawasan tersebut seharusnya berfungsi. Tata guna lahan digunakan sebagai rencana dasar dua dimensi, dimana ruang tiga dimensi dibentuk. Kebijakan tata guna lahan juga membentuk hubungan antara sirkulasi/ parkir dan kepadatan aktivitas/ penggunaan individual. Terdapat perbedaan kapasitas (besaran) dan pengaturan dalam penataan ruang kota, termasuk di dalamnya adalah aspek pencapaian, parkir, sistem transportasi yang ada, dan kebutuhan untuk penggunaan lahan secara individual.

- b. Tata bangunan (*Building Form and Massing*), berkaitan dengan bentuk fisik bangunan, seperti: ketentuan tinggi bangunan, kepejalan bangunan (*Bulk*), garis sempadan, penutupan lahan atau amplop bangunan (yang meliputi KLB dan KDB), disamping hal-hal mengenai gaya arsitektur, skala, bahan dan warna bangunan.
- c. Sirkulasi dan perparkiran (*Circulation and Parking*). Sirkulasi kota meliputi prasarana jalan yang tersedia, bentuk struktur kota, fasilitas pelayanan umum, dan jumlah kendaraan bermotor yang semakin meningkat. Semakin meningkatnya transportasi maka area parkir sangat dibutuhkan terutama di pusat-pusat kegiatan kota (*CBD*).

Sirkulasi adalah elemen perancangan kota yang secara langsung dapat membentuk dan mengontrol pola kegiatan kota, menstrukturkan lingkungan perkotaan karena dapat membentuk, mengarahkan, dan mengendalikan pola aktivitas dalam suatu kota, sebagaimana halnya dengan keberadaan sistem transportasi dari jalan publik, *pedestrian way*, dan tempat-tempat transit yang saling berhubungan akan membentuk pergerakan (suatu kegiatan). Selain itu sirkulasi dapat membentuk karakter suatu daerah, tempat aktivitas dan lain sebagainya. Tempat parkir mempunyai pengaruh langsung pada suatu lingkungan yaitu pada kegiatan komersial di daerah perkotaan dan mempunyai pengaruh visual pada beberapa daerah perkotaan. Penyediaan ruang parkir yang paling sedikit memberi efek visual yang merupakan suatu usaha yang sukses dalam perancangan kota.

Kriteria ideal dari elemen sirkulasi untuk dapat membentuk suatu lingkungan adalah: Jalan harus merupakan elemen ruang terbuka, yang enak dipandang. Jalan tersebut mampu memberikan orientasi yang jelas bagi para pengemudi, serta dapat membuat lingkungan yang dilaluinya mudah dikenali. Adanya kerjasama dari sektor umum dan swasta, dalam mencapai tujuan tersebut. Sedangkan masalah perparkiran, memiliki dua pengaruh langsung terhadap kualitas lingkungan, yang meliputi kelangsungan aktivitas kota, dan dampak visual terhadap bentuk fisik dan struktur kota.

- d. Ruang terbuka (*Open Space*), mencakup semua unsur lansekap (jalan, trotoar dan sejenisnya), taman, dan ruang rekreasi di daerah perkotaan. Ruang terbuka biasa berupa lapangan, jalan, sempadan sungai, *green belt*, taman dan sebagainya. Menurut Yoshinobu Ashihara dalam S Gunadi (1974), ruang luar adalah ruang yang terjadi dengan membatasi alam. Ruang luar dipisahkan dengan alam dengan memberi "*frame*", jadi bukan alam itu sendiri (yang dapat meluas tak terhingga).
- e. Jalur pejalan kaki (*Pedestrian Ways*), sebagai sarana bagi pejalan kaki dan sebagai sarana pendukung kegiatan (sektor informal, seperti: kaki lima, dsb), yang sekaligus dapat menghidupkan ruang-ruang terbuka kota. Sistem pejalan kaki yang baik adalah:
  1. Mengurangi ketergantungan dari kendaraan bermotor dalam areal kota.
  2. Meningkatkan kualitas lingkungan dengan memprioritaskan skala manusia.
  3. Lebih mengekspresikan aktifitas PKL dan mampu menyajikan kualitas udara.
- f. Aktivitas pendukung (*Activity Support*), adalah semua fungsi bangunan dan kegiatan-kegiatan yang mendukung ruang publik suatu kawasan kota. Bentuk, lokasi dan karakter suatu kawasan yang memiliki ciri khusus akan berpengaruh terhadap fungsi, penggunaan lahan dan kegiatan pendukungnya. Aktivitas pendukung tidak hanya menyediakan jalan *pedestrian* atau plaza tetapi juga mempertimbangkan fungsi utama dan penggunaan elemen-elemen kota yang dapat menggerakkan aktivitas.

Meliputi segala fungsi dan aktivitas yang memperkuat ruang terbuka publik, karena aktivitas dan ruang fisik saling melengkapi satu sama lain. Pendukung aktivitas tidak hanya berupa sarana pendukung jalur pejalan kaki atau plaza tapi juga dipertimbangkan guna dan fungsi elemen kota yang dapat membangkitkan aktivitas seperti pusat perbelanjaan, taman rekreasi, alun-alun, dan sebagainya.

- g. Rambu, papan reklame, dan lain-lain (*Signage*), sebagai suatu elemen visual yang merupakan alat bantu untuk berorientasinya masyarakat pemakai ruang kota. Tanda yang didesain dengan baik menyumbangkan karakter pada fasade bangunan dan menghidupkan *street space* dan memberikan informasi bisnis. Penandaan yang dimaksud adalah petunjuk arah jalan, rambu lalu lintas, media iklan, dan berbagai bentuk penandaan lain. Keberadaan penandaan akan sangat mempengaruhi visualisasi kota, baik secara makro maupun mikro, jika jumlahnya cukup banyak dan memiliki karakter yang berbeda. Sebagai contoh, jika banyak terdapat penandaan dan tidak diatur perletakannya, maka akan dapat menutupi fasad bangunan di belakangnya. Dengan begitu, visual bangunan tersebut akan terganggu, begitu juga sebaliknya.
- h. Preservasi dan konservasi (*Preservation*), Preservasi dalam perancangan kota adalah perlindungan terhadap lingkungan tempat tinggal (permukiman) dan *urban places* (alun-alun, plaza, area perbelanjaan) yang ada dan mempunyai ciri khas, seperti halnya perlindungan terhadap bangunan bersejarah. Manfaat dari adanya preservasi antara lain:
  - Peningkatan nilai lahan.
  - Peningkatan nilai lingkungan.
  - Menghindarkan dari pengalihan bentuk dan fungsi karena aspek komersial.
  - Menjaga identitas kawasan perkotaan.
  - Peningkatan pendapatan dari pajak dan retribusi

Berdasarkan paparan di atas dan fokus terhadap penelitian, disimpulkan bahwa dalam merancang kota, pertimbangan kualitas fisik lingkungan dapat dilihat dari 8 elemen perancangan. Pada penelitian ini, untuk mengetahui elemen

fisik kawasan studi digunakan 7 elemen yakni tata guna lahan, tata bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, *signage*. Preservasi dan konservasi akan difokuskan lebih lanjut dalam penjabaran revitalisasi kawasan kota.

Beberapa hal yang patut diperhatikan dalam merancang sebuah kawasan atau kota adalah : (1) Pengaturan lahan sesuai dengan fungsi kawasan. (2) Jalan harus merupakan elemen ruang terbuka nyaman dan mudah untuk digunakan. (3) Meningkatkan kualitas lingkungan dengan memprioritaskan skala manusia. (4) Mengurangi ketergantungan dari kendaraan bermotor. (5) Lebih mengekspresikan aktifitas PKL (*event*) dan mampu menyajikan kualitas udara yang baik.

## **2.5 Kawasan Tepi Air Sungai / Bantaran Sungai**

Daerah sungai meliputi aliran air, alur sungai termasuk bantaran, tanggul dan areal yang dinyatakan sebagai daerah sungai. Pemanfaatan daerah sungai baik untuk kepentingan perseorangan atau umum perlu memperhatikan adanya kepastian bahwa fungsi sungai tidak terganggu, misalnya waktu banjir air sungai masih dapat mengalir dengan lancar dan tidak mengganggu fungsi bangunan-bangunan seperti tanggul, tebing, pintu-pintu air, dan sebagainya (Sosrodarsono dan Tominaga, 1994).

Kawasan Tepi Air Sungai (KTAS)/ bantaran sungai merupakan suatu kesatuan area/lahan yang letaknya berbatasan langsung dengan tepian air sungai, yang masih memiliki pengaruh dominan karakteristik lingkungan tepi air baik secara morfologis, maupun ekologis. Secara fungsional, KTAS sebagai satuan wilayah dan atau bagian wilayah kota mempunyai fungsi utama sebagai fungsi ekologis. Kawasan KTAS merupakan area konservasi yang diharapkan akan mampu memfilter serta melindungi sumber daya air sungai. Pada kenyataannya fungsi ekologis KTAS saat ini sudah mulai hilang karena pemanfaatan KTAS semata-mata hanya diperuntukan bagi fungsi-fungsi hunian, perdagangan, tanpa memperhatikan kepentingan-kepentingan kelestarian lingkungan (Wikantiyoso, 2009).

Menurut pasal 1 PP No. 35 tahun 1991 adalah lahan pada kedua sisi sepanjang palung sungai dihitung dari tepi sampai dengan kaki tanggul sebelah

dalam. Bantaran sungai merupakan kawasan penyangga (*buffer*) daerah pengelolaan air, berfungsi sebagai tanggul sungai, berada pada kanan dan kiri badan sungai. Kawasan ini dicirikan oleh batuan dasar yang keras yang secara alami air tidak mampu lagi untuk menerobosnya, hingga kadang kala bentuknya berkelok-kelok. Penutupan vegetasinya spesifik (riparian), membentuk satuan ekologi terkecil, dan dipengaruhi oleh ketinggian tempat dan jenis batuan, yang menjadi jalur koridor hijau alur badan sungai yang memberikan jasa ekologi sebagai penyaring air limpasan, penahan nutrien dan sedimen, juga merupakan habitat bagi kehidupan satwa liar seperti mamalia terbang, binatang melata, reptil, burung, dan beberapa jenis satwa lainnya. Selanjutnya, Malcolm (1997) dalam Ismaya (2014) juga menuturkan pengertian bantaran sungai sebagai lahan limpahan air banjir dalam pengembangannya telah menarik bagi lingkungan masyarakat, pertanian dan komunikasi masyarakat.

### 2.5.1 Kebijakan Terkait Bantaran Sungai

#### 1. Garis Sempadan Sungai

Perlindungan terhadap sempadan sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai, serta mengamankan air sungai. Bantaran sungai merupakan tanah milik negara dan terdiri dari garis sempadan yang merupakan garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Garis sempadan sungai termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer ditetapkan dalam beberapa aturan seperti pada Tabel 2.1 dan Gambar 2.4

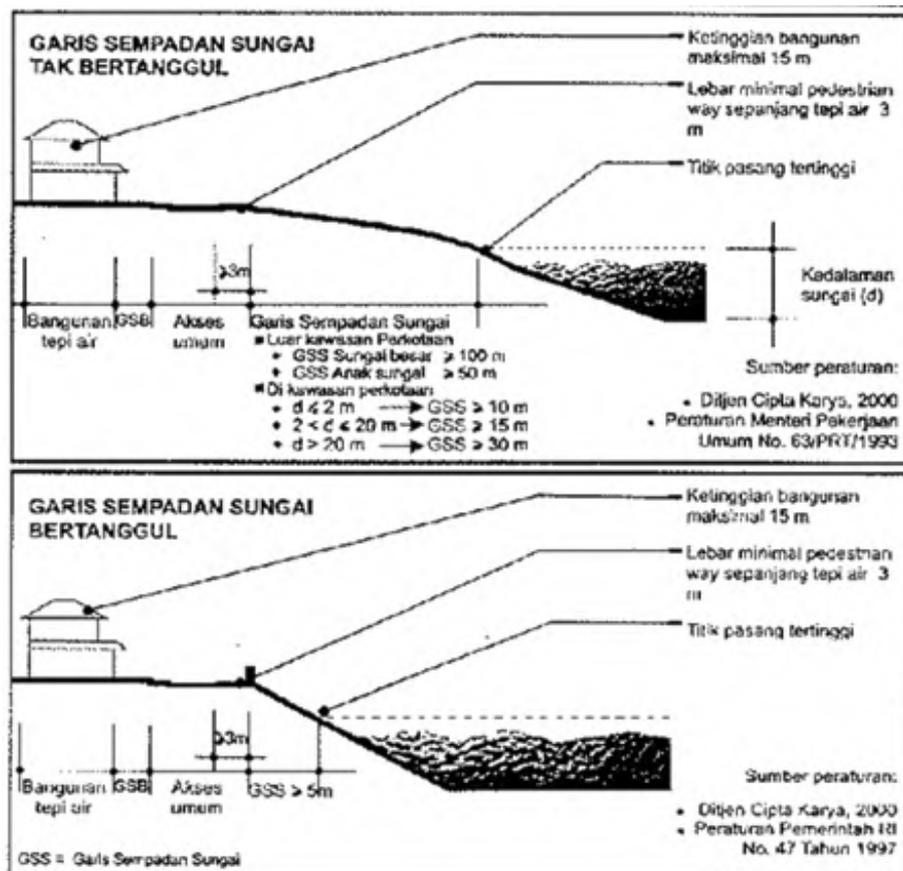
Tabel 2. 1 Peraturan dan Kebijakan Terkait Bantaran Sungai

Sumber	Komponen	Kriteria
PERDA Kota Surabaya nomer 12 tahun 2014 tentang RTRW kota Surabaya tahun 2014-2030	Garis sempadan sungai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garis sempadan sungai diukur dari tepi sungai dan/atau patok yang dipasang dan ditetapkan oleh Kepala Daerah dan berfungsi sebagai kawasan perlindungan setempat di sekitar sungai.</li> <li>• Ditentukan berdasarkan persyaratan</li> </ul>

		teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
	Kawasan perlindungan di sempadan sungai. (pasal 42 ayat 6)	Digunakan sebagai ruang terbuka hijau/non hijau, pengembangan penyediaan vegetasi di sepanjang sempadan sungai untuk menunjang kegiatan wisata dan olahraga, dan pendirian bangunan pendukung utilitas kota.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permen PU No. 63/PRT/1963 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai.</li> <li>Peraturan Pemerintah no. 38 tahun 2011 tentang sungai.</li> </ul>	Garis sempadan sungai bertanggul	<p>Di kawasan perkotaan : Sekurang-kurangnya 3 meter dihitung dari luar kaki tanggul.</p> <p>Di luar kawasan perkotaan : Sekurang-kurangnya 5 meter, dihitung dari luar kaki tanggul.</p>
	Garis sempadan sungai tidak bertanggul	<p>Di kawasan perkotaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pada sungai besar sekurang-kurangnya 100 meter, dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.</li> <li>Pada sungai kecil sekurang-kurangnya 50 meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.</li> </ul> <p>Di luar kawasan perkotaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pada sungai dengan kedalaman &lt; 2 meter, GSS sekurang-kurangnya 10 meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.</li> <li>Pada sungai dengan kedalaman &gt; 2 meter, GSS sekurang-kurangnya 20 meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.</li> <li>Pada sungai dengan kedalaman &gt; 20 meter, GSS sekurang-kurangnya 30 meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.</li> </ul>
	Garis Sempadan tepi air landai dengan kemiringan $0^{\circ} - 15^{\circ}$	Minimum 20 meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
	Garis Sempadan tepi air curam dengan kemiringan $15^{\circ} - 40^{\circ}$	Minimum 35 meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
Petunjuk Teknis Penataan Bangunan dan lingkungan di Kawasan Tepi Air (ditjen Cipta Karya, 2000)	Garis Sempadan tepi air curam dengan kemiringan di atas $40^{\circ}$	Minimum 100 meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

Sumber : PERDA Kota Surabaya, Permen PU, Ditjen Cipta Karya.

Melalui pemaparan dapat disimpulkan bahwa kawasan bantaran sungai merupakan kawasan di tepian sungai yang memiliki pengaruh kuat terhadap karakteristik lingkungan sungai, yang berfungsi sebagai penyangga daerah pengelolaan air, yang dihitung dari bibir sungai atau batas terdalam tanggul. Setiap bantaran sungai memiliki batas sempadan masing-masing yang dipengaruhi oleh kedalaman sungainya, lokasi dan kondisi bantaran sungainya. Kawasan Pasar Kayun, yang terletak di bantaran sungai Kalimas, ditetapkan memiliki garis sempadan sekurang-kurangnya adalah 3 meter, karena kawasan berada di bantaran sungai yang bertanggul di tengah perkotaan. Sedangkan peraturan mendirikan bangunan, kawasan Pasar Kayun berada di tepian air landai dengan kemiringan  $0^{\circ}$  –  $15^{\circ}$  yang memiliki batas minimum diperbolehkan didirikan bangunan adalah 20 meter, dihitung dari pasang tertinggi air sungai. Hal ini dijelaskan pula dalam diagram gambar di bawah ini :



Gambar 2. 4 Peraturan Bangunan dan Garis Sempadan Tepi Air

Sumber : Ditjen Cipta Karya, 2000

## **2. Akses (Ditjen Cipta Karya, 2000)**

- a. Akses berada jalur kendaraan berada di antara batas terluar dari sempadan tepi air, dengan areal terbangun.
- b. Jarak antara akses masuk menuju ruang publik atau tepi air dari jalan raya sekunder atau tersier minimum 300m.

## **3. Peruntukan (Ditjen Cipta Karya, 2000)**

- a. Peruntukan bangunan diprioritaskan atas jenjang pertimbangan: penggunaan lahan bergantung dengan air (*water-dependent uses*), penggunaan lahan bergantung dengan adanya air (*water-related uses*), penggunaan lahan sama sekali tak berhubungan dengan air (*independent and unrelated to water uses*).
- b. Kemiringan lahan yang dianjurkan untuk pengembangan area publik yaitu antara 0-15%. Sedangkan untuk kemiringan lahan lebih dari 15 % perlu penanganan khusus.
- c. Jarak antara satu area terbangun yang dominan diperuntukkan pengembangan bagi fasilitas umum dengan fasilitas umum lainnya maksimum 2 Km.

## **4. Bangunan (Ditjen Cipta Karya, 2000)**

- a. Kepadatan bangunan di kawasan tepi air maksimum 25%.
- b. Tinggi bangunan ditetapkan maksimum 15 meter dihitung dari permukaan tanah rata-rata areal terbangun.
- c. Orientasi bangunan harus menghadap tepi air dengan mempertimbangkan posisi bangunan terhadap matahari dan arah tiupan angin.
- d. Bentuk dan desain bangunan disesuaikan dengan kondisi dan bentuk tepi air serta variabel yang menentukan penerapannya.
- e. Warna bangunan dibatasi pada warna warni alami.
- f. Tampak bangunan didominasi oleh permainan bidang transparan seperti elemen teras, jendela, dan pintu.
- g. Bangun-bangunan yang dapat dikembangkan pada areal sempadan tepi air berupa taman atau ruang rekreasi adalah fasilitas areal bermain, tempat duduk, dan atau sarana olah raga.

- h. Bangunan di areal sempadan tepi air hanya merupakan tempat ibadah, bangunan penjaga, bangunan fasilitas umum (MCK), bangunan tanpa dinding dengan luas maksimum 50 m<sup>2</sup>/unit.
- i. Tidak dilakukan pemagaran pada areal terbangun kecuali pemagaran dengan tinggi maksimum 1 meter dan menggunakan pagar transparan atau tanaman hidup.

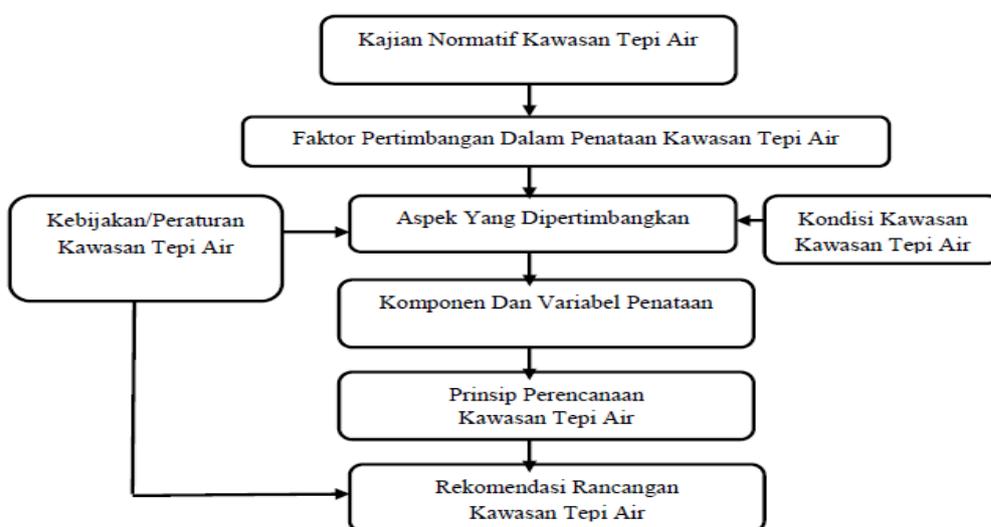
Selain beberapa peraturan di atas, upaya pengendalian sungai perlu dilakukan sebagai upaya untuk mencegah dan menanggulangi terjadinya kerusakan lingkungan yang disebabkan oleh banjir, pencemaran, kekeringan, erosi, dan sedimentasi. Arahan pemanfaatan guna memberikan perlindungan sungai adalah (Menteri PU, 2011) :

1. Dilarang mendirikan bangunan pada kawasan sempadan sungai.
2. Dilarang melakukan kegiatan yang secara sengaja dan jelas menghambat arah dan intensitas aliran air sama sekali tidak diperbolehkan.
3. Diperbolehkan bagi kegiatan pertanian dengan jenis tanaman yang diijinkan pada kawasan sempadan sungai.
4. Diperbolehkan bagi kegiatan yang tidak memanfaatkan lahan secara luas.
5. Diperbolehkan melakukan kegiatan yang dapat memperkuat fungsi perlindungan kawasan sempadan sungai dan tidak mengubah fungsi kegiatannya di masa mendatang

### **2.5.2 Prinsip Perancangan Kawasan Tepi Sungai**

Prinsip perancangan kawasan tepi air merupakan dasar-dasar penataan kawasan yang memasukkan aspek yang perlu dipertimbangkan dan komponen penataan di wilayah tepi air. Prinsip-prinsip ini dapat diterapkan secara umum pada kawasan tepi air dengan karakteristik yang sama. Tujuan prinsip perancangan ini adalah mengembangkan potensi fisik dan non fisik di kawasan tepi air, serta mendapatkan solusi dari masalah dan potensi masalah yang ada tanpa mengabaikan faktor lingkungan alam dan kebutuhan manusia sehingga didapatkan suatu penataan kawasan yang lebih baik (Sastrawati, 2003).

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)



Gambar 2. 5 Diagram Alur Pikir Prinsip Perancangan Kawasan Tepi air

Sumber : Sastrawati, 2003

Perancangan KTAS harus memperhatikan beberapa aspek yang berkaitan dengan bentuk morfologi sungai serta ketentuan peraturan yang berlaku. Beberapa peraturan yang berkaitan dengan upaya pemanfaatan kawasan tepi air antara lain; (1) Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1990 tentang pengelolaan kawasan lindung; (2) Peraturan Pemerintah RI no 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no.63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai; (4) Petunjuk Teknis Penataan Bangunan dan Lingkungan di Kawasan Tepi Air Oleh Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum RI tahun 2000. Hal ini perlu dilakukan untuk menjaga konsistensi serta penegakan peraturan yang berlaku.

Dengan mengacu pada upaya pembangunan terpadu yang berkelanjutan jelas bahwa prioritas pemanfaatan KTAS adalah upaya melindungi dan melestarikan lingkungan alam. Berkaitan dengan hal tersebut ada beberapa dasar pertimbangan yang digunakan dalam menyusun prinsip-prinsip perancangan KTAS, antara lain:

1. Bentuk tipologi-morfologi KTAS baik secara topografis, karakteristik tanah, jenis vegetasi, serta bentuk tepi air sungai (landai atau curam) akan mempengaruhi teknik, disain, dan konstruksi pembangunan kawasan tersebut.
2. Perancangan KTAS harus memperhatikan karakteristik lingkungan, sehingga karakter spesifik kawasan tetap terjaga. Perlu ditetapkan fungsi peruntukan yang sesuai dengan karakteristik setempat. Hal ini akan mempengaruhi sejauh mana pemanfaatan KTAS atau bahkan badan air sungai/danau akan digunakan.
3. Kawasan tepi air mempunyai batasan-batasan atau aturan dalam perancangannya baik dari sisi skala (ukuran) maupun kompleksitasnya (Wrenn, 1983 dalam Wikantiyoso 2009). Pembangunan di KTAS haruslah ditujukan untuk perlindungan terhadap lingkungan serta memanfaatkan lahan-lahan yang kurang produktif. Sehingga perlu dilakukan AMDAL secara cermat sebelum pembangunan KTAS dilakukan.
4. Dampak kepada aktivitas penduduk serta kelestarian lingkungan perlu dicermati. Pemanfaatan lingkungan tepi air sungai dilakukan dengan menjaga kualitas air, penyediaan ruang terbuka, menjamin kemudahan akses/pencapaian, serta antisipasi terhadap bencana (longsor, banjir) serta dampak sosial bagi penduduk di kawasan tersebut.
5. Harus diinventarisasi kegiatan-kegiatan sosial-budaya, peristiwa tertentu (*event*) dan/atau adat kebiasaan penduduk berupa ritual/upacara yang dilakukan di tepi air dan/atau badan air. Hal ini penting untuk dapat mengakomodasikan kepentingan-kepentingan penduduk dalam upaya pengembangan kawasan.
6. Orientasi bangunan sebaiknya ke arah tepi air. Tepi air harus dijadikan "latar depan" sehingga "penghargaan" terhadap lingkungan tepi air

menjadi lebih baik. Secara sosial, kontrol pemanfaatan ruang tepi air menjadi lebih mudah dibandingkan jika tepi air dijadikan "daerah belakang".

Selain ke enam dasar pertimbangan di atas ada ada 4 aspek yang harus diperhatikan yakni; aspek keamanan, kenyamanan, kemudahan aksesibilitas, kesehatan lingkungan, dan aspek estetika lingkungan alam dan buatan. Karena KTAS sangat strategis dalam rangka upaya kelestarian lingkungan, maka dalam rangka pemanfaatan KTAS yang terpadu dan berkelanjutan harus memperhatikan beberapa hal sebagai berikut: (1) Pemanfaatan SDA harus memperhatikan kepentingan generasi yang akan datang, (2) pembangunan harus memperhatikan keselarasan dan keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, (3) Pembangunan harus memberikan peluang untuk berlangsungnya regenerasi ekosistem dan menjamin kualitas kehidupan yang lebih baik, (4) perlu dihindarkan dampak pada kesenjangan sosial, (5) perlu upaya-upaya partisipasi dalam pengambilan keputusan, perencanaan dalam semua level upaya peningkatan kualitas lingkungan

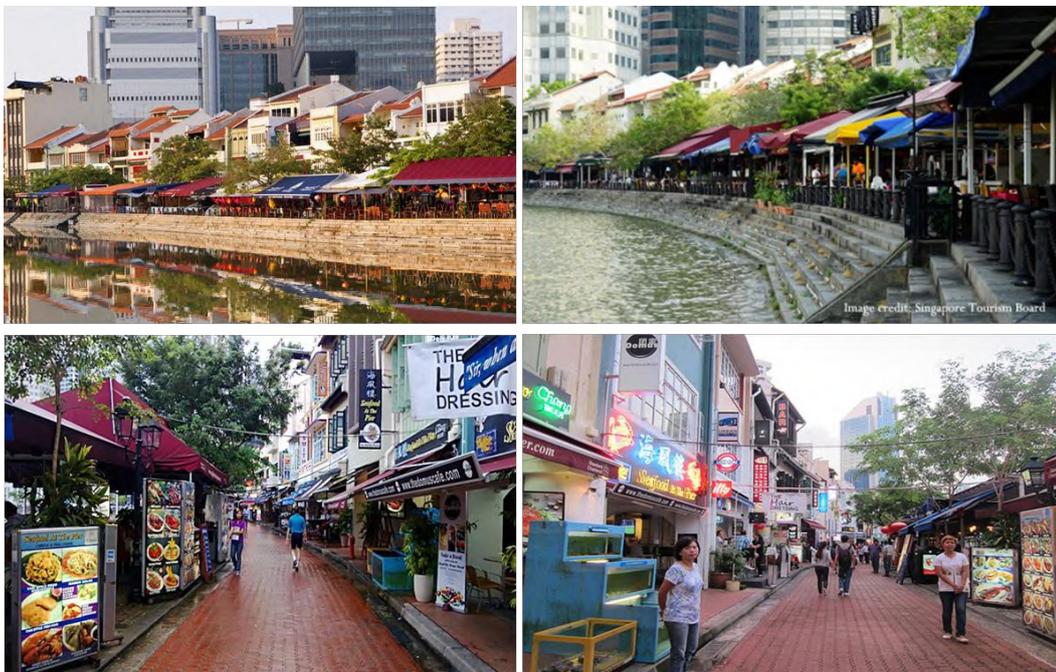
### **2.5.3 Pemanfaatan Kawasan Tepi Sungai**

Pemanfaatan KTAS secara terpadu adalah suatu pendekatan pemanfaatan KTAS yang melibatkan dua atau lebih ekosistem, sumber daya, dan kegiatan pemanfaatan secara terintegrasi (*integrated*) guna tercapainya pembangunan KTAS secara berkelanjutan. Menurut Dahuri, R. (2001) dalam Wikantiyoso (2009), keterpaduan (*integrated*) pemanfaatan SDA mengandung tiga dimensi; sektoral (*horizontal and vertical integration*), bidang ilmu (*interdisciplinary approaches*) dan keterkaitan ekologis (*ecological linkages*). Kawasan bantaran sungai sebagai kawasan yang memiliki pengaruh kuat terhadap lingkungan ekologi sungai dapat diarahkan untuk dimanfaatkan sebagai beberapa fungsi sesuai dengan peraturan terkait (yang telah dijelaskan sebelumnya), utamanya sebagai ruang publik dan dan terbuka hijau, hingga wisata air. Kajian mengenai

pemanfaatan kawasan tepi air sungai akan lebih dijabarkan melalui beberapa penerapan penggunaan lahan bantaran sungai pada studi kasus di bawah ini :

### 1. Boat Quay

Boat Quay merupakan salah satu kawasan wisata *waterfront* di Singapura yang terletak di sisi selatan Singapore River. Letak Boat Quay berada dekat dengan muara Singapore River di daerah Marina Bay. Cikal bakal terbentuknya kawasan ini dimulai sejak tahun 1820-an saat Gubernur Jenderal Raffles mendarat pertama kali di sisi utara Singapore River yang sekarang menjadi area tempat berdirinya Museum Asian Civilization dan Raffles Place.



Gambar 2. 6 Kawasan Perdagangan Tepi Sungai, Boat Quay, Singapura

Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id), 10/04/2016 (23.55)

Dermaga ini dahulunya merupakan pelabuhan tradisional tempat para pemukim Cina melakukan aktivitas perdagangan. Namun sejak negara Singapura berdiri dan pemerintah Singapura membangun pelabuhan modern di Tanjong Pagar, kawasan ini dikembangkan oleh *Urban Redevelopment Authority (URA)* menjadi bagian dari pelestarian seluruh Sungai Singapura. Seluruh bangunan ruko yang ada direhabilitasi dan digantikan fungsinya menjadi toko-toko yang ramai, restoran dan bar.

Apabila ditinjau berdasarkan pilar *sustainable development*, secara ekologis, kawasan ini memiliki daya tarik khusus karena keberadaannya berdampingan dengan sungai. meskipun peruntukannya sebagai kawasan komersial, sungai sebagai elemen ekologis kawasan tetap diperhatikan ditandai dengan orientasi bangunan yang terhadap sungai, dan sungai menjadi pemandangan bagi kawasan ini. Kawasan ini semakin berkembang secara ekonomis karena daya tarik dan perawatan yang terus dilakukan oleh pengelola. Warga juga dapat berinteraksi sosial dengan bebas karena kawasan ini juga merupakan ruang terbuka publik.

## 2. Norwich Riverside

*Norwich riverside* adalah sebuah kota di tepi Sungai Wensum, Anglia Timur. Wilayah ini merupakan pusat administrasi dan kota kabupaten dari Norfolk yang berada sangat dekat dengan *Central Business District*, di antara sungai dan jalur kereta api utama menuju London, dengan stasiun Norwich di ujung utara dan stadion Carrow Road Norwich City di ujung selatan.



Gambar 2. 7 Kawasan Perdagangan Tepi Sungai, Norwich Riverside, Inggris.

Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id), 10/04/2016 (23.55)

Selama abad ke-11, Norwich adalah kota terbesar di Inggris setelah London, dan salah satu tempat paling penting di kerajaan. Kawasan ini merupakan kawasan industri yang dihubungkan langsung dengan pantai melalui sungai. Banyak perusahaan-perusahaan yang dikembangkan di kawasan ini sebelum akhirnya ditutup di tahun 1980-an, dan membuat area ini terlantar. Pada tahun 1990-an, kawasan ini mulai digunakan sebagai taman dan parkir mobil untuk kawasan Norwich. Pada tahun 1994, dewan kota bersama dengan pemangku kepentingan pribadi, mempresentasikan rencana pembangunan kawasan yang mulai dilaksanakan pada tahun 1999 dengan mengembangkan area ini menjadi kawasan *mix-used*, yakni kombinasi rekreasi, ritel dan perumahan. Terdapat fasilitas supermarket besar, bioskop dan kolam renang. Sebagian besar penggunaan lahan hiburan di situs ini dimiliki oleh X-Leisure, yang memiliki sejumlah situs serupa di seluruh negara termasuk merek Xscape.

Berdasarkan sejarahnya, kawasan ini sempat mati dan kemudian hidup kembali, bahkan melebihi. Hal ini memperlihatkan bahwa kegiatan revitalisasi di kawasan ini dapat dikatakan berhasil. Kegiatan revitalisasi di kawasan ini tidak hanya memasukkan unsur ekonomi saja, namun pertimbangan sosial dan ekologi juga dipikirkan. Secara ekologis, wilayah bantaran sungai dimanfaatkan sebagai pelebaran fungsi ekonomi, namun bersifat terbuka dan publik. Ruang-ruang ini selain memiliki nilai ekonomis, juga memiliki nilai sosial karena digunakan sebagai ruang kegiatan dan interaksi warga.

### **3. *Amphitheatre* Sungai Cikapundung**

Sungai Cikapundung merupakan sungai yang melintasi 9 kecamatan yang terdiri dari 13 kelurahan di Bandung. Sungai ini mempunyai fungsi penting sebagai sumber air bagi Kota Bandung. Pada mulanya, air sungai Cikapundung ini jernih dan lingkungan di sekitarnya dipenuhi pepohonan rindang. Selain itu, terdapat air terjun kecil dengan kondisi aliran air sungai yang deras. Namun seiring perkembangan kota, lingkungan sekitarnya berubah menjadi permukiman padat penduduk yang kumuh. Air sungai menjadi keruh dan menghitam, dipenuhi sampah dan limbah yang berasal dari rumah tangga, industri, hingga peternakan di sekitarnya.



Gambar 2. 8 Kondisi eksisting Sungai Cikapundung, Bandung

Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id), 16/0/2016 (02.31)

Kondisi tersebut memicu berbagai pihak melakukan upaya-upaya revitalisasi guna memperbaiki kualitas lingkungan di sempadan Sungai Cikapundung. Pada 10 Oktober 2013, Ridwan Kamil, Walikota Bandung, mengumumkan bahwa Sungai Cikapundung akan direvitalisasi menjadi ruang publik 24 jam dengan tujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat atas pentingnya sungai. Sungai bisa menjadi daya tarik dan tempat beraktifitas di wajah kota bukan dijadikan tempat pembuangan sampah. Ini merupakan solusi untuk membuat sungai Cikapundung kembali ke wajahnya yang dulu, bersih dan merupakan sumber air Kota Bandung. Proses revitalisasi sungai ini di laksanakan oleh Dirjen Sumber Daya Air dan Kementerian PUPR. Terdapat banyak inovasi yang di sematkan pada proses revitalisasi ini, salah satunya adalah adanya dengan dimunculkannya konsep *amphitheatre* sebagai ruang publik dalam penataan lansekapnya dan dilengkapi dengan wisata perahu air.



Gambar 2. 9 Kondisi Sungai Cikapundung setelah revitalisasi

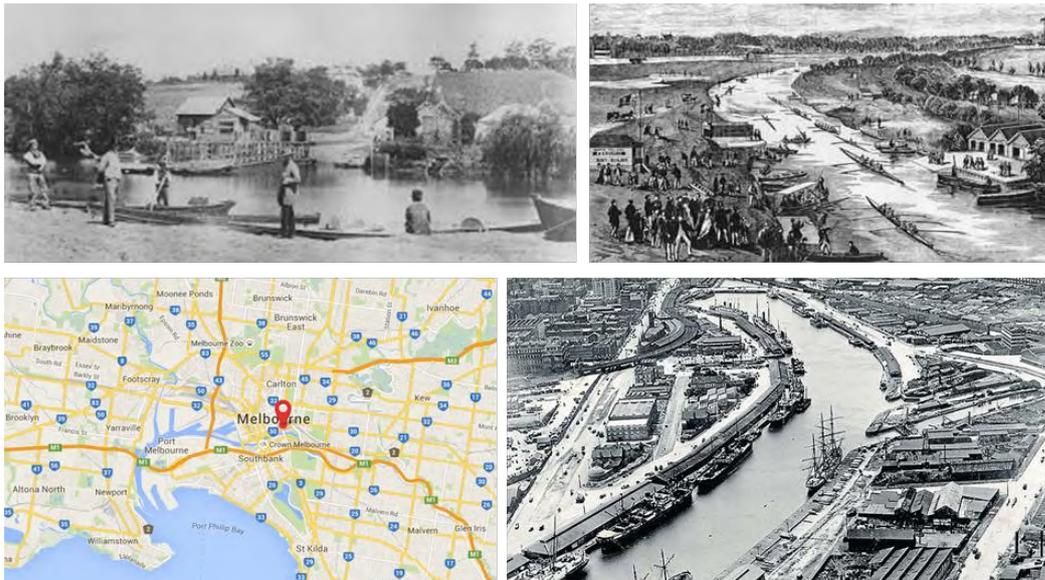
Sumber : [www.kompasiana.com](http://www.kompasiana.com), 16/0/2016 (02.31)

Semenjak revitalisasi, kawasan ini menjadi ruang publik yang selalu ramai diminati segala jenis usia. Hal yang ditekankan pada revitalisasi kawasan ini adalah mengatasi degradasi yang terjadi pada lingkungan, fokus pada aspek ekologis dan sosial saja. Meskipun tidak memiliki keterhubungan langsung terhadap aspek ekonomi, keindahan kawasan ini dapat menjadi bagian dari investasi Kota Bandung dalam mempromosikan keindahan kotanya.

#### **4. *Southbank Promenade, Sungai Yarra, Melbourne***

*Southbank promenade* merupakan bagian dari bantaran sungai Yarra, Melbourne, yang memiliki fungsi utama sebagai area bersantai dan berjalan kaki. Pada mulanya, tepatnya di tahun 1836, kawasan bantaran sungai Yarra merupakan area yang digunakan sebagai tempat beraktivitas kolonial, berupa area bermukim dan bercocok tanam. Kemudian di tahun 1851, ditemukan sumber daya alam berupa emas di salah satu anak sungai Yarra, yang membuat Melbourne menjadi jujukan warga untuk didatangi dan ditinggali. Perkembangan ini membuat Melbourne berkembang semakin padat dan menjadi kota terbesar di Australia. Perkembangan ini tidak hanya berdampak pada jumlah penduduk dan kemajuan

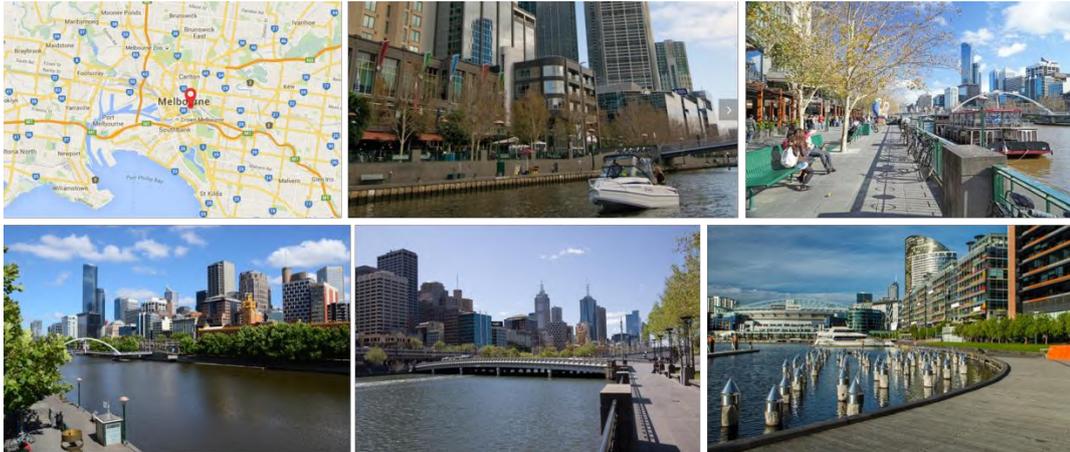
perindustrian dan peningkatan jumlah penduduk dan jenis kegiatan dalam kota, namun menyebabkan naiknya tingkat pencemaran lingkungan. Hal ini tidak terjadi hanya pada lingkungan udara dan tanah, namun juga terjadi pada Sungai Yarra. Sungai ini menjadi tempat untuk membuang limbah industri, sampah, dan mengalami beberapa kali musibah banjir karena sistem drainase yang belum baik di kota ini.



Gambar 2. 10 Kondisi Sungai Yarra sebelum pembangunan

Sumber : [www.urban.melbourne.com](http://www.urban.melbourne.com), 11/07/2016 (03.11)

Selama abad berikutnya, mereka membangun serangkaian bendungan untuk memastikan pasokan konstan air minum yang bersih. Perencana juga mengubah bentuk dari sungai untuk melindungi kota dari banjir melalui pembuatan kanal-kanal pada dataran bawah sungai Yarra. Setelah itu, kualitas air meningkat secara signifikan sejak 1970-an dan 1980-an terutama karena pengalihan limbah industri ke sistem pembuangan kotoran dan skala besar sewerage dari pinggiran kota Melbourne. Pada tahun 1897, setelah menghasilkan peningkatan yang cukup untuk kualitas air di Yarra, perkembangan dilanjutkan dengan membangun Arts Centre Victoria, jalur kereta api, pusat pameran, dan dermaga wisata air.



Gambar 2. 11 Kondisi Sungai Yarra saat ini

Sumber : [www.visitvictoria.com](http://www.visitvictoria.com), 11/07/2016 (02.31)

Saat ini kawasan ini menjadi spot wisata terpenting dalam kota, dengan kondisi sungai yang sangat bersih dan lingkungan yang nyaman. Kawasan ini berada di tengah kawasan CBD di Kota Melbourne, berperan sebagai ruang berkumpul dan bersantai juga berwisata bagi warga kota Melbourne, dan juga menjadi jujukan bagi wisatawan domestik maupun mancanegara yang terbagi menjadi beberapa spot wisata, yakni area kafetaria dan restoran, toko dan retail komersial, taman, dan dermaga untuk perahu wisata dan feri. Selain itu, pada kawasan ini juga dilengkapi jalur-jalur khusus yang diperuntukkan bagi pengendara sepeda, pejalan kaki, dan lari.

##### **5. Bloenmarkt, Singel, Amsterdam**

*Bloenmarkt* menurut bahasa Belanda merupakan pengertian sebagai pasar bunga. *Bloenmarkt* yang dimaksud dalam pengertian ini adalah sebuah pasar bunga yang terkenal di Amsterdam, berada di kanal *Singel*. Pasar bunga di kanal *Singel* ini tergolong unik, karena semua barang yang ditampilkan di tongkang yang mengambang. Pasar ini berdiri diatas tongkang yang ditambatkan secara permanen pada kanal *singel* adalah pencerminan dari sejarah distribusi komoditasnya yang menggunakan tongkang, dan melalui jalur sungai.



Gambar 2. 12 Penampilan Bloenmarkt di Kanal Singel, Amsterdam

Sumber : [www.amsterdam-travel-guide.net](http://www.amsterdam-travel-guide.net), 15/07/2016 (02.51)

Pada awalnya, pasar bunga (tanaman) terletak di tengah kota Amsterdam. Namun ketika Kota Damrak semakin padat, pasar tanaman ini harus dipindahkan ke lokasinya saat ini, yakni di Singel antara Koningsplein dan Muntplein. Tidak ada yang berjualan bunga potong, komoditas hanya berupa hasil hutan dan tanaman pasar. Bloemenmarkt pertama kali berdiri pada tahun 1862. Saat itu bunga-bunga dari seluruh daerah pedesaan Belanda diangkut menggunakan tongkang untuk dijual di kanal Singel. Lebih mudah berjualan di atas kanal dibandingkan dengan membawa tanaman cantik itu di atas darat. Dalam beberapa dekade terakhir, pasar bunga telah semakin menjadi daya tarik wisata, sehingga rentang itu disesuaikan. Beragam jenis bunga dan bibitnya masih didatangkan dari seluruh penjuru negeri, dengan penggunaan transportasi yang berbeda yakni melalui jalur darat.

#### **2.5.4 Keterkaitan Studi Kasus Pemanfaatan KTAS dengan Wilayah Studi**

Studi kasus dipilih berdasarkan keterkaitannya dengan wilayah studi, yakni letaknya yang berada di kawasan bantaran sungai di tengah perkotaan, memiliki sejarah yang sama dalam berperan sebagai salah satu area transportasi utama sebelum dibangunnya jalan, dan juga perkembangan lahannya yang berubah menjadi kawasan komersial dan permukiman. Melalui studi kasus

pertama dan kedua, kawasan dalam studi kasus yang diambil dapat berkembang menjadi kawasan wisata yang menarik sekaligus memiliki nilai ekonomis yang tinggi, meskipun dibatasi oleh adanya prinsip perancangan khusus kawasan tepi air. Sempadan sungai dapat digunakan sebagai ruang publik dan ruang terbuka yang menarik. Sedangkan pada studi kasus ketiga, hal yang dapat dicontoh adalah bagaimana penataan lansekap pada bantaran sungai sebagai ruang publik yang baik, aman, nyaman, dan menarik untuk digunakan, serta menimbulkan keinginan untuk berkunjung. Selain itu juga menjaga dan memperbaiki ekosistem sungainya.

Pada studi kasus keempat, dapat disimpulkan bahwa perbaikan kawasan dan peningkatan vitalitasnya di mulai dengan memahami masalah yang dihadapi kawasan tersebut dan menemukan penyelesaian pada setiap masalah, dengan perencanaan yang terintegrasi. Sungai yang awalnya tercemar dapat berfungsi kembali sebagai sungai yang bersih, bahkan dikembangkan menjadi kawasan wisata air, yang kemudian membuat area sekitarnya juga berkembang menjadi area komersial dan area bersantai. Sedangkan pada studi kasus kelima, memperlihatkan bahwa kawasan bantaran sungai memungkinkan untuk digunakan sebagai area perdagangan selama tidak mengganggu lingkungan sungai. Berkaitan dengan sejarah kawasan penelitian sebagai sentra bunga, sistem atau tata cara perdagangan pada studi kasus terakhir ini dapat dipertimbangkan sebagai bentuk perbaikan kualitas bantaran sungai Kalimas.

## **2.6 Penelitian Terdahulu Terkait Kawasan Studi**

Terdapat beberapa penelitian sebelum ini, yang terkait kawasan studi. Secara rinci, penelitian-penelitian ini dipaparkan dalam bentuk Tabel 2.1. Perbedaan mendasar antara penelitian-penelitian yang dilakukan sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada lingkup kawasan dan aspek yang dikaji. Lingkup kawasan pada penelitian ini terfokus pada kawasan Pasar Kayun dan aspek yang dikaji meliputi tiga hal yakni secara sosial, ekologi, dan ekologinya. Sehingga landasan yang digunakan adalah konsep *sustainable development* yang memenuhi kajian semua aspek di dalam kawasan. Hasil yang

diharapkan memiliki kesamaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya yakni kriteria dan desain skematik revitalisasi kawasan. Penelitian ini bersifat melengkapi penelitian sebelumnya.

Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu Terkait Wilayah Studi

Sumber : Analisa Peneliti (2015)

No.	Judul/ Peneliti	Lokasi	Rumusan Masalah	Aspek Bahasan	Hasil Penelitian
1.	Kalimas Port Revitalization (Pelindo III & Pemerintah Kota Surabaya, 2007)	Pelabuhan Kalimas	Pelabuhan Kalimas yang menyimpan unsur sejarah Surabaya tidak digunakan lagi	Preservasi bangunan lama di sekitar pelabuhan kalimas Membangun fasilitas dan infrastruktur kawasan Mengatur kehidupan di kawasan kalimas berdasarkan budaya setempat Mengolah sekuens, lanskap, dan <i>streetscape</i> kawasan	Skematik desain kawaan yang terbagi menjadi desain : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area exhibition &amp; perdagangan</li> <li>• Area bersejarah</li> <li>• Area rekreasi</li> <li>• Area servis</li> <li>• Area manajemen</li> </ul>
2.	Konsep Penataan Koridor Kalimas Surabaya Berdasar Potensi Roh Lokasi ( <i>Spirit of Place</i> ) Oleh : Mutfianti dan Soemardiono (_____)	Koridor Kalimas Ruas Jalan Semut - Jembatan Merah - Jembatan Petekan	Pudarnya roh lokasi ( <i>spirit of place</i> ) koridor Sungai Kalimas akibat perkembangan pembangunan masa kini	Identifikasi roh lokasi ( <i>spirit of place</i> ) berdasarkan aspek : Makna dan simbolisme Aktivitas dan fungsi lokal Keistimewaan fisik dan tampilan	Rumusan skematik desain penataan berupa : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arah dan kriteria desain untuk tatanan dan gaya bangunan lama</li> <li>• Gerbang kawasan melalui desain taman dan dermaga</li> </ul>
3.	Cultural and Tourism Planning as Tool For City Revitalization The Case Study of Kalimas River, Surabaya - Indonesia Idajati (2013)	Sungai Kalimas Surabaya	Sungai Kalimas mengalami degradasi baik secara faktor fisik dan faktor sosial.	Review terhadap pendekatan yang dilakukan oleh pemerintah kota dalam merevitalisasi spot-spot di sepanjang Kalimas. Pendekatan yang digunakan sebagai revitalisasi adalah <i>Cultural &amp; Tourism Planning</i> dalam meningkatkan kualitas kehidupan di sepanjang sungai Kalimas, dan meningkatkan potensinya sebagai jujukan wisata.	Kritik & saran pembangunan harus diikuti oleh penelitian lebih lanjut mengenai segala aspek yang terkait dalam kehidupan di sepanjang Kalimas
4.	Penataan Kawasan Bantaran Sungai Kalimas di Kota Surabaya dengan Pendekatan <i>Sustainable Urban River</i> Kusumaningayu (2014)	Bantaran Sungai Kalimas (dibagi menjadi beberapa penggal kawasan)	Belum terlihat adanya penataan secara menyeluruh (holistik) pada bantaran Sungai Kalimas.	Penelitian dibagi menjadi beberapa penggal kawasan dan diidentifikasi setiap penggal melalui beberap aspek kajian : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sustainable, meliputi ; perbaikan kualitas lingkungan, desain lanskap, pembentukan kualitas visual, konektivitas antara lahan dan konteksnya</li> <li>• Desain lanskap yang holistik, meliputi ; komposisi yang estetis dan keragaman dan keunikan</li> </ul>	Arahan desain penataan ruang luar di sepanjang bantaran sungai Kalimas yang bertema <i>Theme Park</i>

## 2.7 Sintesa Kajian Pustaka dan Kriteria Umum

### 2.7.1 Sintesa Kajian Pustaka

Tabel 2. 3 Sintesa Kajian Pustaka

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

No	Kajian	Sumber Kajian	Sintesa
1.	<i>Sustainable development</i>	<p><b>WCED (1987)</b> : pembangunan yang memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri.</p> <p><b>Birkeland (2009)</b> : <i>sustainable development</i> merupakan pembangunan yang tidak mengganggu fungsi proses ekologis yang penting dan pendukung kehidupan.</p> <p><b>Riddell (2004)</b> : <i>sustainable development</i> diartikan sebagai tanggung jawab sosial, lingkungan yang harmonis, dan pemetaan ekonomi.</p> <p><b>Elliot (2006)</b> : <i>sustainable development</i> memiliki tujuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Menghidupkan kembali pertumbuhan.</li> <li>(2) Mengubah kualitas pertumbuhan.</li> <li>(3) Memastikan tingkat yang berkelanjutan penduduk.</li> <li>(4) Melestarikan dan meningkatkan basis sumber daya</li> </ol>	<p><i>Sustainable development</i> merupakan pembangunan yang memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, terdiri dari 3 pilar, yakni :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pilar sosial menekankan pada layanan sosial secara setara dan kesejahteraan pelaku di dalamnya.</li> <li>2. Pilar ekologi berfokus pada memelihara sumber daya alam dan keanekaragaman hayati</li> <li>3. Pilar ekonomi berfokus pada ketersediaan barang dan jasa secara kontinu dan efisiensi penggunaan sumber daya itu sendiri.</li> </ol>
2.	Kawasan Tepi Air Sungai (KTAS) /	<p><b>Respati Wikantiyoso (2009)</b> : merupakan suatu kesatuan area/lahan yang letaknya berbatasan langsung dengan tepian air sungai, yang masih memiliki pengaruh dominan karakteristik lingkungan</p>	<p>KTAS merupakan lahan yang berbatasan langsung dengan sungai dan memiliki pengaruh dominan terhadap sungai sehingga pemanfaatannya memperhatikan</p>

	Bantaran Sungai	<p><b>Sosrodarsono dan Tominaga (1994) :</b> Pemanfaatan daerah sungai perlu memperhatikan adanya kepastian bahwa fungsi sungai tidak terganggu,</p> <p><b>Malcolm (1997) dalam Ismaya (2014):</b> bantaran sungai sebagai lahan limpahan air banjir dalam pengembangannya telah menarik bagi lingkungan masyarakat, pertanian dan komunikasi masyarakat.</p> <p><b>Isfa Saraswati (2003) :</b> Prinsip perancangan kawasan tepi air merupakan dasar-dasar penataan kawasan yang memasukkan aspek yang perlu dipertimbangkan dan komponen penataan di wilayah tepi air dengan tujuan mengembangkan potensi fisik dan non fisik di kawasan tepi air, serta mendapatkan solusi dari masalah dan potensi masalah yang ada tanpa mengabaikan faktor lingkungan alam dan kebutuhan manusia sehingga didapatkan suatu penataan kawasan yang lebih baik</p>	prinsip-prinsip yang tidak mengganggu fungsi sungai.
3.	Kualitas Visual	<p><b>Cullen (1975) :</b> faktor-faktor penting yang dapat mempengaruhi kepekaan manusia terhadap lingkungannya yaitu pandangan berdasarkan <i>Serial visions</i> , tempat berdasarkan tingkat batasnya (<i>enclosure</i>) dan tingkat perlindungan (<i>exposure</i>), dan isi berdasarkan tingkat kesesuaian (<i>conformity</i>) dan tingkat kreativitas (<i>creativity</i>).</p> <p><b>Vanderzanden dan rodie (2008) :</b> suatu lansekap diatur secara umum, yaitu dipengaruhi oleh urutan, pengulangan dan ritme. Sedangkan bagaimana suatu lansekap terlihat dan dapat dirasakan secara umum dipengaruhi oleh kesatuan, keseimbangan, proporsi dan skala, penekanan.</p>	Untuk menciptakan kualitas visual suatu kawasan harus mempertimbangkan yakni <i>serial vision</i> , dominasi, keragaman, kepaduan, sekuens, dan keunikan. Pengulangan.
3.	Revitalisasi	<b>Rais (2007) dalam Putra (2014) :</b> revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya	Revitalisasi merupakan upaya memvitalkan suatu kawasan yang dapat

		<p>pernah hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran.</p> <p><b>Sidharta (1989)</b> : revitalisasi adalah cara merubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk guna yang lebih sesuai.</p> <p><b>Danisworo (1996)</b> : Revitalisasi dapat disebabkan oleh terjadinya pergeseran guna lahan dan adanya penurunan atau degradasi nilai ekonomi, sosial budaya, makna dan citra hingga tampilan visual, yang bisa dilakukan melalui : intervensi fisik, rehabilitasi ekonomi, revitalisasi sosial</p>	<p>disebabkan oleh adanya pergeseran guna lahan, penurunan atau degradasi nilai ekonomi, sosial budaya, makna dan citra hingga tampilan visual.</p>
4.	Elemen Perancangan Kota	<p><b>Hamid Shirvani (1985)</b> : pertimbangan kualitas fisik lingkungan dapat dilihat dari elemen-elemen perancangan yakni tata guna lahan, tata bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, <i>signage</i>, preservasi dan konservasi.</p>	<p>Aspek-aspek yang menjadi karakteristik kawasan dapat di golongkan ke dalam aspek, yakni :</p> <p>Aspek Fisik : Elemen Bangunan, sirkulasi dan parkir, elemen lansekap, dan <i>Street furniture</i>.</p> <p>Aspek non-fisik : yakni aktivitas pendukung di dalam kawasan yang terdiri dari aktifitas penjual, pembeli, dan pengelola kawasan.</p>

### 2.7.2 Kriteria Umum Penelitian

Perumusan kriteria umum penelitian dilandasi oleh kajian pustaka yang telah dilakukan. Berdasarkan kajian pustaka, poin terpenting dalam revitalisasi kawasan secara berkelanjutan adalah menata atau menghidupkan kembali kawasan yang mengalami degradasi, baik secara nilai ekonomi, sosial budaya, makna dan citra hingga tampilan visual, melalui intervensi fisik, rehabilitasi ekonomi, revitalisasi sosial. Intervensi ini harus didasarkan pada pembangunan berkelanjutan, sehingga pembangunan yang terjadi pada saat ini tidak mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Berdasarkan pada pembahasan yang dicetuskan dalam forum WCED (1987 : 43) dan beberapa pakar teori seperti Riddell (2004), dan Elliot (2006), dijelaskan bahwa *sustainable development* memiliki tiga pilar utama, yakni ekonomi, ekologi, dan sosial. Dimana ketiga pilar ini memiliki beberapa fokus bahasan, yakni :

- Ekologi : aspek ekologi membahas mengenai lingkungan alami dan sumber daya terbarukan
- Ekonomi : aspek ekonomi membahas mengenai pekerjaan/potensi lapangan pekerjaan (potensi ekonomi) dan taraf kekayaan (pemerataan).
- Sosial : aspek sosial membahas mengenai partisipasi sosial (masyarakat) dan komunitas.

Tiga pilar utama *sustainable development* tersebut menjadi pertimbangan menjadi pertimbangan untuk ditekankan sebagai aspek dalam penelitian yang merujuk pada kegiatan revitalisasi kawasan berbasis *sustainable development*. Hal ini berfungsi untuk menjawab permasalahan penelitian yang terjadi karena adanya ketidakseimbangan antara aspek sosial, ekonomi, dan ekologi dalam kawasan.

Rumusan kriteria umum tertera pada tabel berikut ini :

Tabel 2. 4 Aspek & Kriteria Umum Penelitian

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

Aspek yang diteliti	Komponen	Definisi Operasional	Kriteria Umum
Ekonomi	Jenis pekerjaan & Potensi ekonomi	Potensi ekonomi yang dapat diperhatikan melalui <i>signage</i> , <i>serial vision</i> kawasan, dan <i>content</i> kawasan yang merupakan elemen-elemen bangunan, seperti warna, skala, pengulangan, penekanan, dan kesatuan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembangunan sebaiknya menciptakan rangkaian pemandangan yang saling berhubungan secara terpadu.</li> <li>2. Perlu adanya elemen yang menarik pada bangunan dan lingkungannya sebagai <i>focal point</i> kawasan.</li> </ol>
	Pemerataan Ekonomi	Pemerataan ekonomi yang dihasilkan dari zoning dan sirkulasi kawasan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengaturan zona dan sirkulasi pada kawasan sebaiknya menjamin pemerataan kegiatan ekonomi dalam akses dan pencapaiannya.</li> </ol>
Ekologi	Lingkungan Alami	Lingkungan alami yang berkaitan di dalam kawasan termasuk ruang terbuka, tata guna lahan, dan tata bangunan, dan konservasi terhadap kondisi bantaran sungai.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya pengaturan lahan sesuai dengan fungsi kawasan guna meminimalkan potensi kerusakan terhadap lingkungan.</li> <li>2. Perlu diperhatikan komposisi lahan terbangun dan tidak terbangun dalam kawasan.</li> <li>3. Perlu adanya perlindungan yang intensif terhadap bantaran sungai untuk mencegah adanya pencemaran lingkungan.</li> <li>4. Ruang terbuka sebaiknya berfungsi dengan baik sebagai ruang publik dan ruang hijau kawasan.</li> </ol>
	Sumber Daya Terbarukan	Sumber daya terbarukan yang dimaksud adalah sumber daya alam yang berasal dari air, angin, matahari, dan juga sumber	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya pemanfaatan sumber daya yang terdapat di kawasan secara maksimal.</li> </ol>

		daya lain yang dapat dimanfaatkan di dalam kawasan.	
Sosial	Partisipasi Masyarakat	Partisipasi masyarakat sebagai pengguna dapat dilihat dari persepsinya terhadap rasa peka dan memiliki pada kawasan, seperti perilaku masyarakat dalam kawasan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lingkungan sebaiknya dapat memberikan pemandangan yang indah dan menimbulkan citra kawasan.</li> <li>2. Perlu adanya elemen arsitektural pendukung yang dapat mempengaruhi pola perilaku masyarakat.</li> </ol>
	Komunitas	Komunitas dapat berupa kelompok-kelompok yang terbentuk pada kawasan yang dipengaruhi oleh adanya aktivitas pendukung, sarana dan prasarana umum, jalur pejalan kaki dan parkir.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya ruang yang cukup bagi manusia untuk berinteraksi dengan sesama di dalam kawasan.</li> <li>2. Perlu adanya fasilitas pendukung yang dapat menarik manusia untuk beraktivitas di dalam kawasan.</li> <li>3. Perlu dilengkapi dengan elemen-elemen yang menunjang keamanan dan kenyamanan, dan kemudahan akses bagi pengguna dalam beraktivitas.</li> </ol>





## **BAB 3**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

Metodologi penelitian merupakan bagian dari ilmu pengetahuan yang mempelajari tentang prosedur kerja pencarian kebenaran secara ilmiah. Kebenaran ilmiah ini dibangun dari sejumlah kenyataan dan fakta. Pembahasan dalam metodologi penelitian ini akan mencakup prosedur teorisasi yang akan dilakukan, serta metoda-metoda yang akan digunakan dalam setiap pencapaian sasaran penelitian mulai dari pengumpulan data hingga analisa data dan penyusunan konsep perancangan.

#### **1.1 Paradigma Penelitian**

Paradigma yang digunakan dalam penelitian ini adalah paradigma naturalistik. Paradigma naturalistic merupakan paradig dalam penelitian kualitatif. Tujuan penelitian naturalistik adalah untuk mengetahui aktualitas, realitas sosial dan persepsi manusia melalui pengakuan mereka yang mungkin tidak dapat diungkap melalui penonjolan pengukuran formal atau pertanyaan penelitian yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Para peneliti naturalistik meyakini bahwa untuk memahami gejala sosial yang paling tepat adalah apabila mereka mampu memperoleh fakta pendukung yang sumbernya berasal dari persepsi dan ungkapan dari para pelaku itu sendiri.

Dilihat dari segi orientasinya, penelitian naturalistik berorientasi pada proses. Karena berorientasi pada proses, maka penelitian naturalistik dianggap tepat untuk memecahkan permasalahan penelitian yang berkaitan dengan kegiatan manusia, seperti: perubahan perilaku manusia dalam pembangunan, perilaku siswa dalam sekolah, peran dokter dan pasien dalam proses penyembuhan, di mana dalam kegiatan tersebut pengungkapan fenomena lebih bersifat ganda dan non linier

## **1.2 Jenis dan Metode Penelitian**

Dalam menjabarkan proses pembuktian pemecahan masalah secara rasional, terdapat berbagai macam jenis metode yang digunakan dalam penelitian. Apabila dirunut dari tingkat ekplanasinya, penelitian ini akan menggunakan metode deskriptif: serta berdasarkan jenis dan analisa data, menggunakan metode kualitatif.

Penelitian deskriptif bertujuan untuk membuat pencandraan (deskripsi) secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu (Darjosanjoto, 2012). Untuk menghindari unsur subjektivitas peneliti dalam memperlakukan topik penelitian, diperlukan berbagai alat bantu sebagai sumber informasi berupa berbagai data foto, maupun berbagai literatur studi yang berkaitan dengan topik. Pembahasan lebih lanjut juga dapat dilengkapi dengan informasi primer dari pakar dengan bidang ilmu terkait melalui penggunaan teknik wawancara dengan peneliti.

Penelitian kualitatif cenderung digunakan apabila topik yang dipilih berkaitan dengan faktor sosial dan budaya. Permasalahan tersebut diinterpretasikan melalui analisis tekstual dan visual, bukan bersifat numerik dengan nilai yang baku. Fokus dari penelitian kualitatif adalah kemampuannya untuk menjelaskan kondisi, fenomena, atau kejadian yang terjadi di masa sekarang dan dalam konteks setting yang alamiah. Menurut Nasution (1996) metode kualitatif memiliki ciri: berkembang dan dinamis; berusaha memperoleh pemahaman/makna; menggambarkan realita yang kompleks; menjadikan peneliti sebagai instrumen; menggunakan teknik observasi terhadap sampel kecil yang tidak random; serta proses analisisnya terus-menerus hingga akhir penelitian dengan proses induktif.

## **1.3 Jenis dan Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan suatu metode pencatatan informasi, karakteristik, dan fenomena yang mendukung penelitian. Berdasarkan sumber pengambilannya, data dibedakan menjadi dua jenis, yakni:

[1] **Data Primer**, yaitu data yang diambil oleh peneliti di lapangan

Pengumpulan data primer dilakukan melalui penelitian secara langsung, dalam rangka memperoleh pembuktian atas kondisi eksisting sebagai suatu fakta empiris yang menjadi dasar kajian. Pengumpulan data primer dilakukan dengan beberapa metode sebagai berikut :

**1. Observasi**

Observasi atau pengamatan merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara sistemik terhadap gejala-gejala yang diselidiki. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan informasi maupun data-data terkait dengan kawasan penelitian. Teknik observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi partisipan pasif dimana peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan yang dilakukan pada kawasan yang diteliti tanpa terlibat secara langsung dengan kegiatan yang ada.

Kegiatan observasi dilakukan terhadap penggunaan lahan di kawasan Pasar Kayun, kegiatan ekonomi di dalamnya, dan juga kegiatan dan budaya manusia dalam berperilaku di kawasan. Observasi dilakukan dengan teknik pengamatan di seluruh kawasan Pasar Kayun dengan cara mengamati baik bergerak atau diam di satu titik mengamati pergerakan pengunjung yang datang di kawasan tersebut. Kegiatan observasi ini dilakukan dalam dua tahap, yakni tahap pertama pada hari-hari biasa dan yang kedua pada saat menjelang hari libur.

**2. Dokumentasi**

Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui pemotretan untuk memperlihatkan gambaran kawasan studi yang berupa arsip, foto, dan gambar. Dokumentasi bertujuan untuk memberi gambaran yang lebih jelas mengenai kondisi dan situasi pada kawasan Pasar Kayun. Data yang diambil merupakan data terkini yang benar-benar ada.

**3. Wawancara**

Wawancara dilakukan dengan bertatap muka/bertanya langsung kepada responden. Responden dipilih berdasarkan kaitannya terhadap Pasar

Kayun. Responden yang menjadi target dalam wawancara berasal dari segala *stakeholder*, yakni pihak pemerintah maupun terhadap pengelola dan pengunjung pasar kayun, baik yang berhubungan langsung dan tidak langsung terhadap kawasan. Pada pihak pemerintah, peneliti melakukan wawancara terhadap BAPPEKO dan Dinas PU Cipta Karya Kota Surabaya untuk mengetahui rencana pembangunan kawasan penelitian. Sedangkan pada *stakeholder* yang berkaitan langsung di kawasan Pasar Kayun, respndennya dalah penjual di masing-masing sentra, pengunjung, dan pihak pengelola Pasar Kayun yang terdiri dari badan pemerintah (PD Pasar Surya), dan pengelola perseorangan (P3-BAPIN), Ketua RW, Pegawai Kelurahan untuk mengetahui sejarah dan persepsi *stakeholder* terhadap kawasan. Selain itu, wawancara juga dilakukan pada pejabat setempat dan warga asli yang mengetahui perkembangan kawasan guna menunjang validitas data yang diperoleh.

[2] **Data Sekunder**, yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan umum (standar, kebijakan, literatur, dsb) ataupun laporan hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan redesain, penataan, hingga revitalisasi Pasar Kayun serta permasalahan penelitian.

#### **1.4 Teknik Penyajian Data**

Menurut Darjosanjoto (2006) untuk memperoleh hasil penelitian yang maksimal, proses analisa sebaiknya dilakukan dengan sumber data yang tersusun secara sempurna. Kesempurnaan penyusunan data dapat mempermudah dan mempercepat proses analisa dan interpretasi. Diperlukan pengetahuan tentang bagaimana cara menyajikan data yang tepat dan informatif guna mencapai kesempurnaan tampilan data.

Di samping itu, Darjosanjoto juga menyampaikan bahwa dengan memfokuskan pada data lapangan, data yang akan disajikan dapat berbentuk penyajian data kawasan atau lingkungan dalam bentuk peta atau diagram / sletsa, serta penyajian data yang memiliki sifat khusus (ditampilkan dengan memadukan tampilan gambar dan hasil pengukuran atau perhitungan).

Penyajian data pada penelitian ini akan dilakukan dalam bentuk tabel dan *mapping* yang didukung dengan gambar, sketsa, dan deskripsi dari hasil observasi dan analisa data.

## **1.5 Metode Analisa Data**

Terkait dengan langkah-langkah dalam proses penelitian, dilakukan analisa data dengan menggunakan perpaduan teknik analisa deskriptif-kualitatif dengan teknik analisa *Behaviour Observation* serta teknik analisa *Character appraisal*. Dua teknik ini merupakan salah satu alat analisa yang digunakan didalam studi perkotaan yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian terkait dengan aspek-aspek yang dikaji

### **1.5.1 Analisa *Behaviour Observation***

Dalam buku *Urban Design Toolkit* (MFE, 2006) teknik analisa observasi perilaku merupakan pengamatan dan memetakan pergerakan, penggunaan, aktivitas dan interaksi manusia terhadap ruang dan lingkungan kota. Teknik analisa ini juga sering disebut dengan teknik analisa pemetaan perilaku (*Behaviour mapping analysis*). Analisa ini dapat dilakukan dengan cara memetakan pola pergerakan orang dan digunakan dalam ruang atau tempat tertentu, dan mungkin termasuk mendapatkan pengguna sendiri untuk merencanakan bagaimana mereka menggunakan ruang. Analisa ini paling baik digunakan dalam kombinasi dengan metode lain (seperti wawancara dan observasi dari pengguna) untuk memeriksa hipotesis pada alasan untuk jejak diamati.

Tujuan dilakukannya teknik analisa ini adalah untuk memahami bagaimana kondisi fisik lingkungan kota seperti ruang publik mempengaruhi pola aktivitas dan perilaku masyarakat melalui pengamatan penggunaan ruang kota oleh masyarakat. pengamatan ini dapat membantu pengembangan dan mengubah desain ruang kota yang sudah ada.

Analisa *behavior observation* bertujuan untuk mengkaji makna reponsif pada semua aktivitas pendukung yang terdapat di kawasan Pasar Kayun. seperti pengalaman pengguna (pengamatan) dan observasi kegiatan di lapangan.

Observasi dilakukan untuk melihat aspek yang bersifat umum, seperti hubungan pasif dan aktif terhadap lingkungan dan kenyamanan. Observasi dilakukan pada jenis waktu yang berbeda dalam satu hari, dan dilakukan selama 3 hari yakni di waktu hari kerja dan hari libur agar diperoleh hasil yang maksimal pendapat para *stakeholder* yang berkaitan dengan kegiatan dalam kawasan. Pada hari kerja, pengamatan dilakukan pada hari Selasa, 23 Februari 2016 pukul 08.00-10.00, pukul 14.00-16.00 dan malam hari pukul 20.00-21.00. sedangkan pada hari libur, pengamatan dilakukan pada hari Minggu, 22 November 2016 (pada saat ini terdapat *event* rutin pameran batu permata) dan pada hari Minggu, 6 Maret 2016 pukul 9.00 -10.30 dan pukul 20.00-21.00.

### **1.5.2 Analisa *Character appraisal***

Teknik analisa *character appraisal* merupakan identifikasi pola pembangunan khas yang mengilustrasikan didirikan lingkungan perkotaan. Teknik analisa ini bertujuan untuk mengidentifikasi lingkungan yang lebih tua yang telah mempertahankan tingkat tinggi keaslian bentuk dan karakter, dan juga memungkinkan untuk pengukuran nilai dan pentingnya lingkungan ke kota. Alat analisa ini digunakan sebagai indikator penerapan karakteristik pada panduan desain, strategi *streetscape*, tercantum dalam perencanaan bagian dan alat desain.

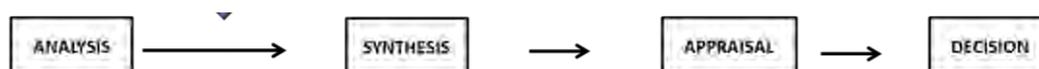
Teknik analisa ini dapat dilakukan dengan cara menilai sejumlah fitur karakter, seperti: bangunan (usia, jenis, skala, tinggi, dan gaya); penutup tapak; ukuran; garis batas bangunan; ukuran blok; jalan (pola, desain, ukuran); fitur lanskap (pagar/dinding pembatas, jenis pohon, paving dan *street furniture*); dan karakteristik visual lainnya. Pada analisa ini juga dapat disertakan kriteria untuk menentukan pentingnya karakter itu, sebagai elemen kunci di daerah penelitian.

Pada penelitian ini, aspek yang dianalisa sesuai dengan aspek-aspek yang telah ditentukan dalam tinjauan teori, yakni berdasarkan pilar pembangunan berkelanjutan yang terdiri dari aspek ekonomi, aspek ekologi, dan aspek sosial.

## **1.6 Metode Penelitian dan Perancangan**

Penentuan proses penelitian yang berkaitan dengan metode deskriptif kualitatif menitik-beratkan terhadap penjabaran kondisi aktual yang dianalisis

berdasarkan teori yang berkaitan dengan permasalahan yang timbul dari topik yang dipilih. Proses penelitian pada perancangan kota ini mengadaptasi dari proses dasar yang dilakukan Moughtin (1999) dalam bukunya yang berjudul *Urban Design Method and Techniques*, digambarkan oleh Markus & Maver dalam bagan di bawah ini :



Gambar 3. 1 Diagram Proses penelitian

Sumber : *Urban Design Toolkit (Moughtin, 1999)*

Tahapan analisis merupakan fase dimana semua data dan informasi dikumpulkan dan tujuan mulai diklasifikasikan. Kemudian pada tahapan sintesis, ide-ide mulai digerekkkan hingga mengeluarkan alternatif solusi. Tahapan *appraisal* menjadi evaluasi/penilaian setiap alternatif solusi berdasarkan fakta umumnya lagi (faktor biaya dsb) hingga kemudian muncul satu *decision* atau keputusan desain. Sebuah proses desain tidak dapat digambarkan hanya dengan proses satu arah karena di dalamnya terjadi proses yang berulang (*return loops*) (Moughtin, 1999).

Proses penelitian terdapat pada tahapan analisis dan sintesis, sedangkan proses perancangan dimulai ketika memasuki tahap *appraisal* hingga menghasilkan *decision* (keputusan). Secara terperinci, tahapan penelitian yang akan dilakukan peneliti pada objek studi adalah sebagai berikut :

#### **Tahap Penelitian :**

- (1) Pengumpulan data secara menyeluruh.  
Pencarian informasi yang mendukung kejelasan kondisi yang ingin diteliti. Didapatkan langsung oleh peneliti, maupun melalui studi sebelumnya yang terkait. Dengan demikian diperlukan pengumpulan data mengenai kondisi kawasan Pasar Kayun.
- (2) Analisa himpunan data yang didapat.  
Proses kajian hubungan antara berbagai data dan fakta topik yang ingin dibuktikan/dibantah dengan menggunakan teori/parameter yang telah

ditentukan. Menggunakan instrumen yang dihasilkan pada bab sebelumnya, akan dikaji kondisi kawasan Pasar Kayun dari segi identitas kawasan hingga korelasi antara fisik bangunan eksisting dengan peraturan pemerintah dan kajian mengenai kawasan bantaran sungai.

**Tahap Perancangan :**

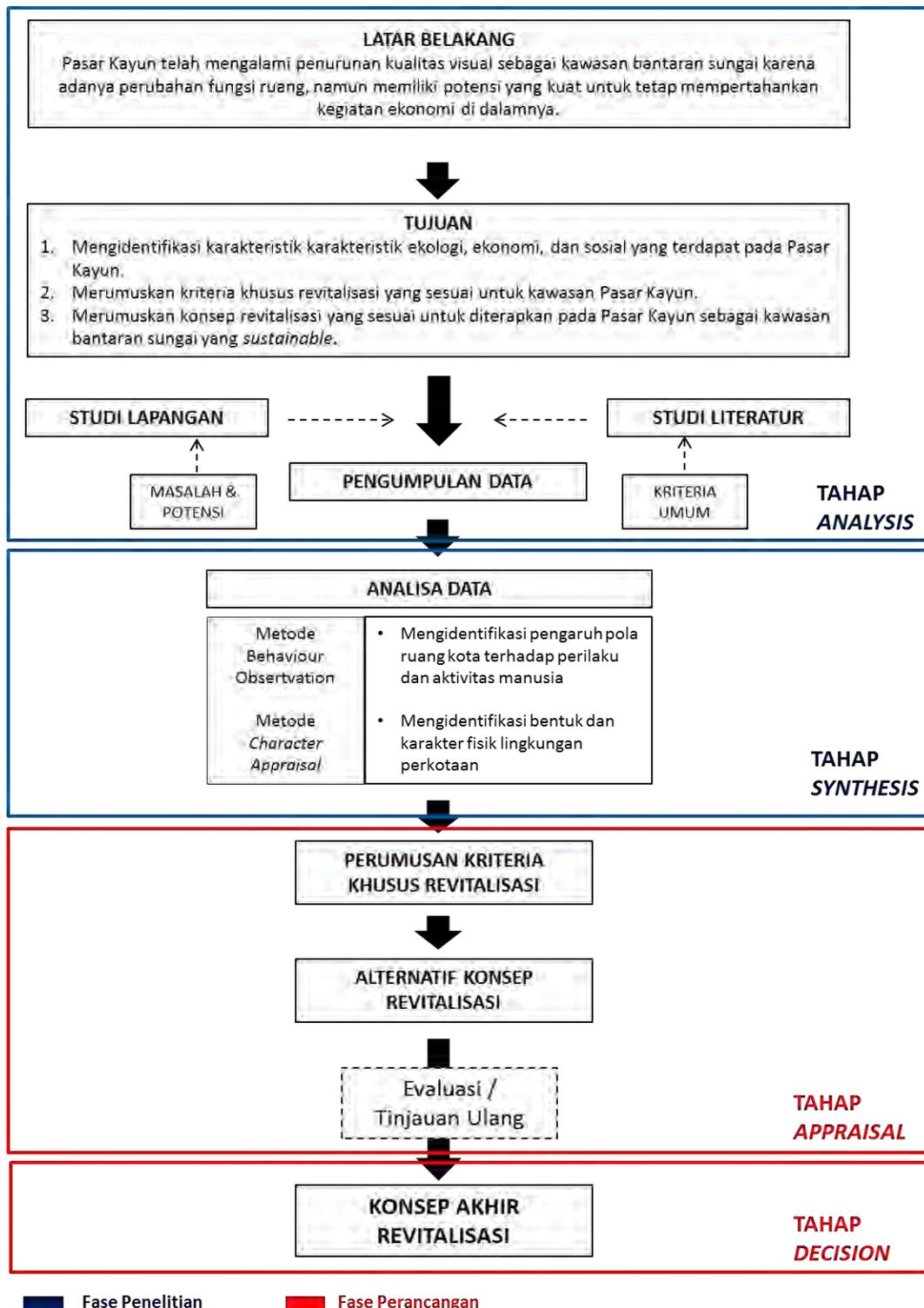
(3) Perumusan kriteria khusus revitalisasi

Setelah melakukan analisa semua data yang diperoleh, dirumuskan kriteria-kriteria revitalisasi kawasan Pasar Kayun untuk menentukan konsep dan standar desain yang dibutuhkan. Kriteria digunakan sebagai pertimbangan umum atau landasan dalam memulai proses desain.

(4) Rekomendasi konsep revitalisasi kawasan kota.

Untuk menyediakan jawaban bagi tujuan penelitian, perlu untuk menentukan kesimpulan dan gagasan yang mendukung topik penelitian, yakni pendekatan *sustainable development* dalam revitalisasi Pasar Kayun sebagai kawasan komersial di bantaran sungai Kalimas Surabaya.

## 1.7 Alur Penelitian



Gambar 3. 2 Diagram Alur Penelitian

Sumber : Analisa Peneliti (2015)

*(Halaman ini sengaja dikosongkan.)*

## **BAB 4**

### **GAMBARAN UMUM WILAYAH**

#### **2.1 Gambaran Umum Kalimas Surabaya**

Kota Surabaya dilalui oleh Daerah Aliran Sungai Brantas, yakni Kali Surabaya, yang mengalir sepanjang 41 km mulai dari DAM Mlirip di Mojokerto melewati wilayah Gresik, Sidoarjo dan berakhir di DAM Jagir Surabaya (Ecoton, 2003). Kali Surabaya kemudian bercabang menjadi 2 anak sungai, yaitu Kali Mas yang mengalir ke utara sampai pelabuhan dan Kali Wonokromo yang mengarah ke timur sampai Selat Madura.

Ketiga sungai ini mempunyai fungsi yang berbeda. Kali Surabaya, memiliki fungsi pokok untuk menyediakan bahan baku air minum (PDAM) bagi masyarakat kota, disamping juga menyediakan air untuk proses produksi. Sedangkan Kalimas dan Kali Wonokromo berfungsi sebagai drainase kota, kegiatan perikanan, peternakan, mengaliri tanaman, serta pariwisata air.

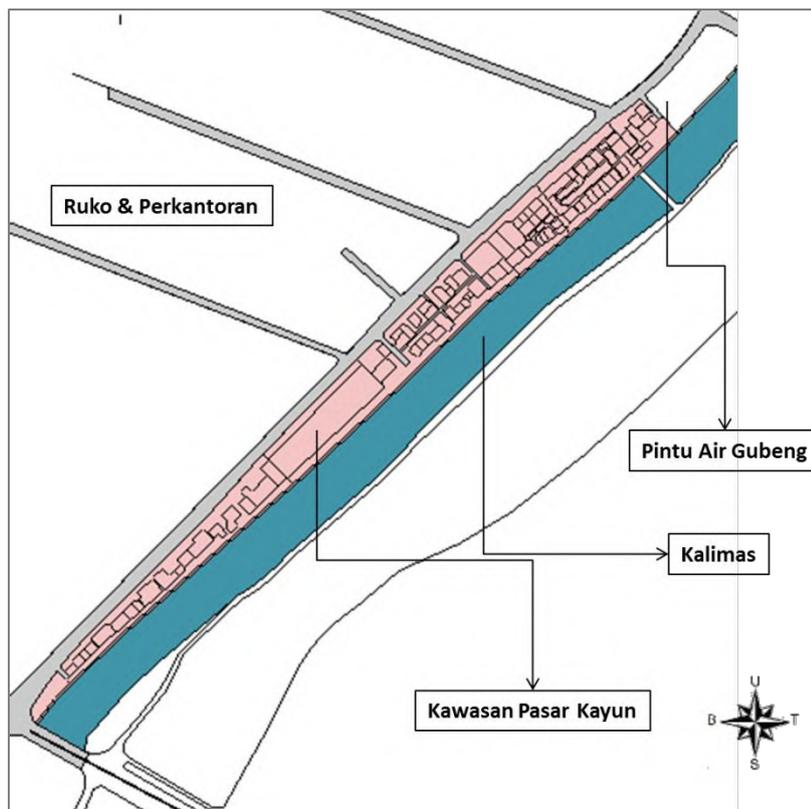
Kalimas merupakan anak sungai dari Kali Surabaya yang juga merupakan anak sungai dari sungai besar Kali Brantas yang mengalir melalui Kota Surabaya dan bermuara di pantai utara. Sungai ini memiliki fungsi utama sebagai drainase kota, kegiatan perikanan, peternakan, mengaliri tanaman, serta pariwisata air (BLH Kota Surabaya, 2011). Dalam perwilayahan tata ruang Kota Surabaya, Sungai Kalimas berada pada wilayah Unit Pengembangan (UP) Tanjung Perak, UP Tunjungan, UP Darmahusada dan UP Wonokromo. Sungai Kalimas mempunyai lebar antara 20 hingga 35 meter, dan memiliki panjang sekitar 12 Kilometer membentang dari Wonokromo sampai kawasan Semampir. Sungai ini memiliki andil dalam membentuk tata kota Surabaya pada awalnya karena pertumbuhan kota diawali dengan pertumbuhan ekonomi di sepanjang kawasan sungai. Kalimas menjadi salah satu jalur transportasi utama di dalam kota Surabaya.

Kawasan penelitian Pasar Kayun Surabaya berada di Jalan Kayoon, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng. Kawasan ini berada berada di salah satu penggal sungai Kalimas, yakni di antara Jembatan Jalan Sonokembang

dan Jembatan Jl. Pemuda, dibawah Unit Pengembangan Tunjungan, yang memiliki memiliki fungsi utama permukiman, pemerintahan, dan perdagangan dan jasa.

## 2.2 Gambaran Umum Lokasi Studi

Penelitian dilakukan di Kawasan Pasar Kayun yang terletak di salah satu penggal bantaran sungai Kalimas. Secara administrasi, Pasar Kayun terletak di Kecamatan Genteng, Kelurahan Embong Kaliasin. Kawasan ini memiliki batas utara dengan perkantoran pemerintah dan ruko, batas selatan dengan sungai Kalimas, batas barat dengan Jl. Sonokembang, dan batas timur dengan bangunan pengelola pintu air Gubeng. Secara ilustrasi, batas-batas wilayah Pasar Kayun adalah sebagai berikut :

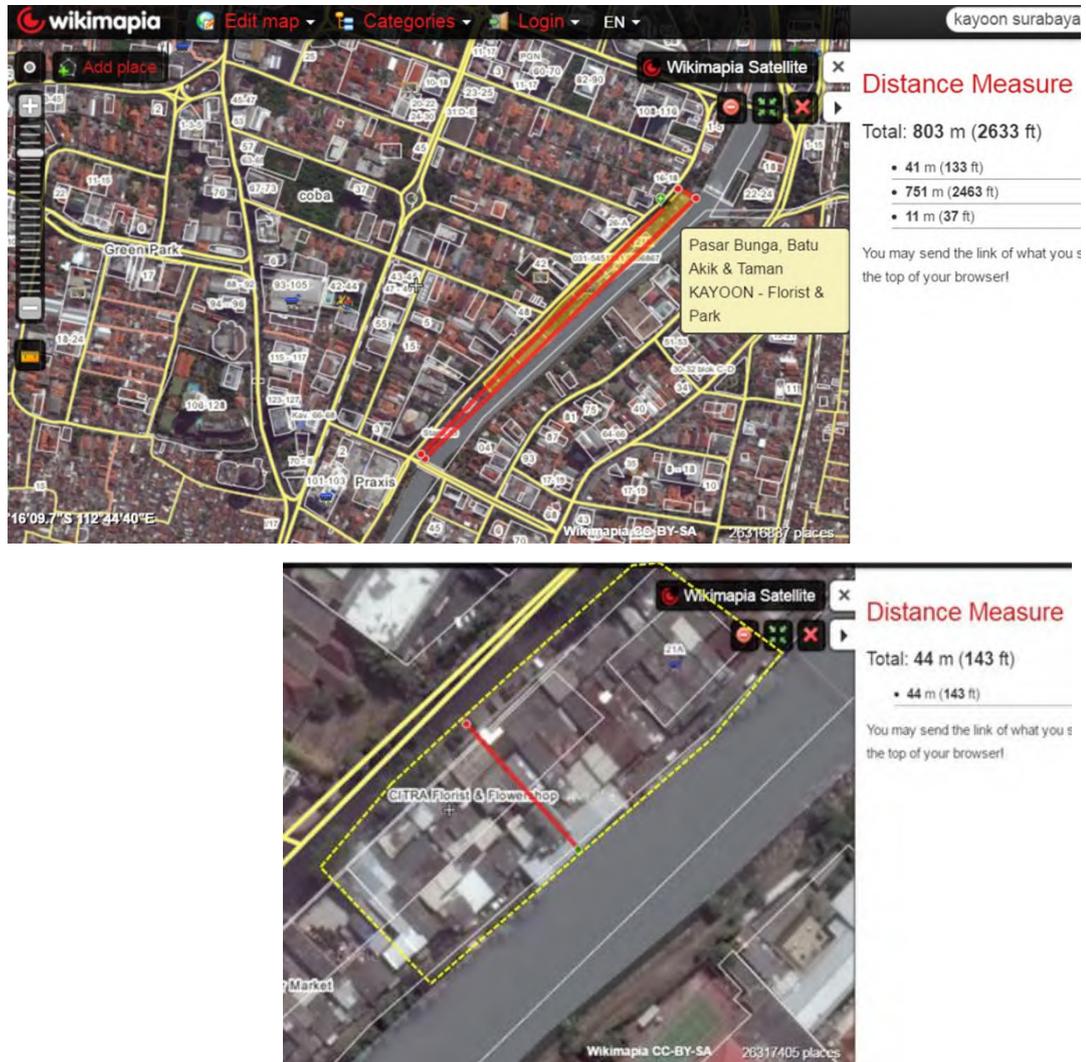


Gambar 4. 1 Batas Administrasi Kawasan Penelitian

Sumber : Analisa Pribadi, 2016

Kayun memiliki lahan yang berbentuk segitiga dan tidak tegak lurus, sedikit mengikuti bentuk batasnya, yakni sungai. Sisi paling utara memiliki lebar

41m, sedangkan pada sisi paling selatan yang berbatasan dengan jembatan Sonokembang memiliki lebar 11 meter.



Gambar 4. 2 Ukuran Lahan Penelitian

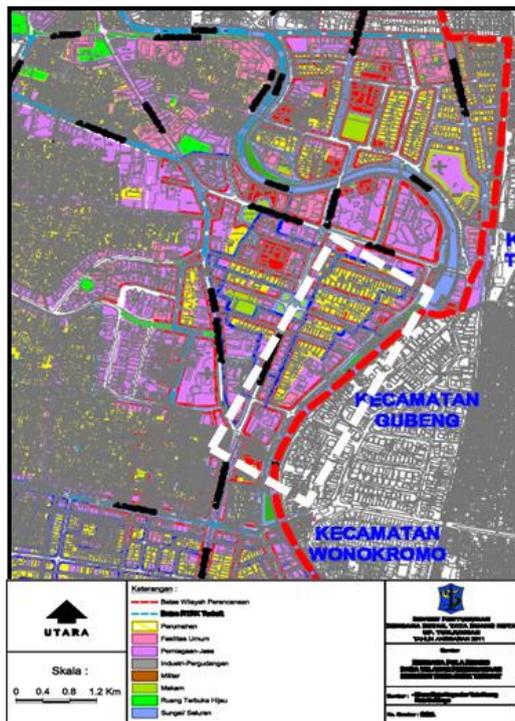
Sumber : wikimapia.org, 2016

Bentuk area ini memiliki lebar terbesar adalah pada sisi yang diberi highlight biru, gambar di sampingnya, yakni berkisar 44 meter. Batas area dan garis sempadan ini perlu diperhatikan dalam proses analisa dan konsep revitalisasi nantinya, setelah mempertimbangkan adanya peraturan bantaran sungai, yakni sempadan sungai bertanggung di perkotaan ditetapkan sebesar 3m (PERDA Kota Surabaya no. 12 th. 2014) dan sempadan bangunan terhadap sungai sebesar 20m (Ditjen Cipta Karya, 2000).

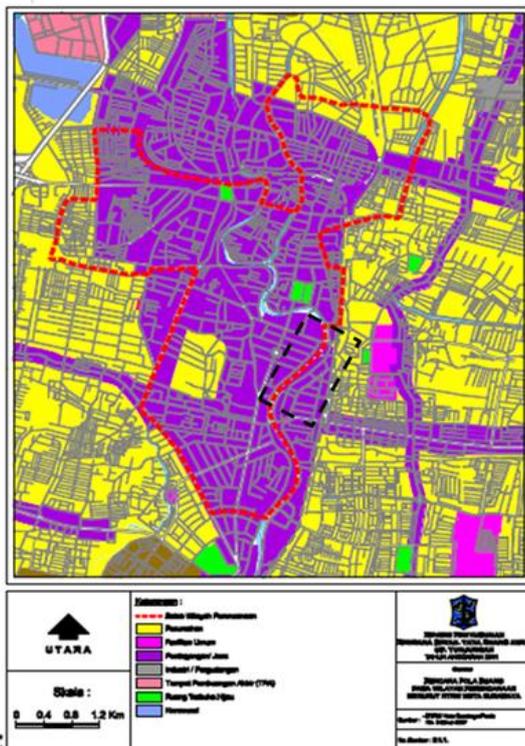
Dalam perwilayahan tata ruang Kota Surabaya, Pasar Kayun terletak pada UP Tunjungan dengan fungsi utama yang dikembangkan adalah permukiman, pemerintahan, perdagangan dan jasa, dan konservasi. Pada waktu yang akan datang, UP Tunjungan direkomendasikan untuk :

- Mengintegrasikan sentra - sentra perdagangan jasa di wilayah UP Tunjungan sebagai area CBD yang memiliki skala pelayanan kota, regional, nasional dan internasional.
- Mengintegrasikan pusat-pusat pemerintahan baik tingkat provinsi dan tingkat kota di wilayah UP Tunjungan.
- Memperkuat dan mentransformasikan komponen *landscape* arsitektur kota demi terciptanya keseimbangan lingkungan dengan upaya preservasi, rehabilitasi, renovasi, restorasi, revitalisasi.
- Mengintegrasikan (padu-serasi) keberadaan Sungai Kalimas dengan pengembangan wisata tirta (sungai).

Sementara itu, berdasarkan peruntukan lahan, kawasan ini mengalami beberapa perubahan tata guna lahan. Hal ini terlihat dari perencanaan pola ruang berdasarkan RTRW PERDA 3 dan RDTRK terkait. Berdasarkan data yang dihimpun dari Badan Perencanaan Pembangunan Kota tahun 2016, peruntukan lahan Pasar Kayun adalah sebagai lahan hijau. Sedangkan berdasarkan RTRW PERDA 3, peruntukan lahan mengalami perubahan, sebagian sebagai kawasan komersial. Perubahan yang terjadi sepertinya mengikuti kondisi kawasan eksisting saat ini, dan arahan kawasan pusat kota sebagai pusat komersial. Adanya peraturan baru ini memungkinkan perbedaan persepsi pada masyarakat dan dapat dijadikan landasan bahwa kawasan kayun ini dapat dibangun sebagai sentra komersial. Namun, terdapat pertimbangan lain yang perlu diperhatikan, yakni perannya sebagai kawasan bantaran sungai yang wajib menjaga kondisi ekologis sungai Kalimas, dan juga secara kepemilikannya yang dipegang oleh Dinas Pengairan yang harus diingat agar tidak ada konflik di kemudian hari.



1

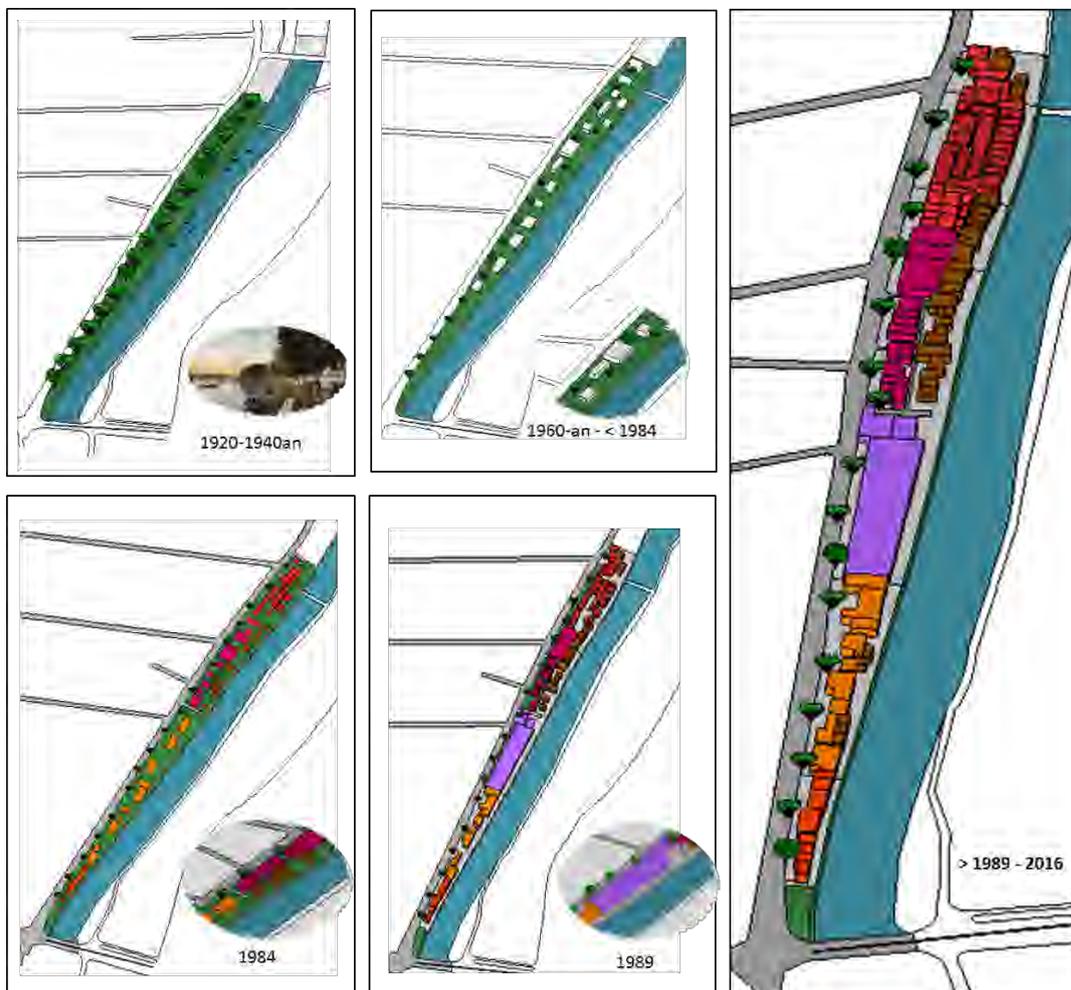


2

Gambar 4. 3 (1) RTRW Kota Surabaya sesuai RDTRK Terkait  
 (2) RTRW Kota Surabaya sesuai PERDA No. 3 Tahun 2007,  
 Sumber : BAPPEKO, 2016

### 2.2.1 Sejarah Kawasan Studi

Kayun merupakan nama sebuah area perumahan elite Surabaya kurang lebih tahun 1920-1940 yang menjadi batas timur sebuah kompleks perumahan elit berbentuk segitiga *Embong-wijk*. Perumahan di sepanjang jalan Kayun ini menghadap ke Timur, menerapkan konsep *waterfront*. Kawasan ini merupakan kawasan paling diminati orang Belanda karena memiliki pemandangan sungai yang asri, jauh dari keramaian Kota Lama (Jembatan Merah dan sekitarnya), namun tidak terlalu jauh dengan Tunjungan. Area Simpang menjadi pusat atraksi baru kota Surabaya pada saat itu. (*Roodebrug Soerabaia*, 2011)



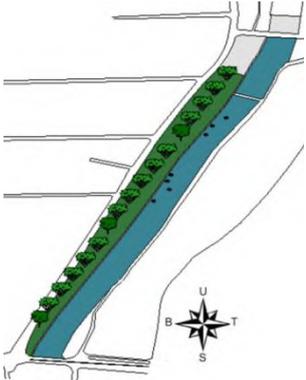
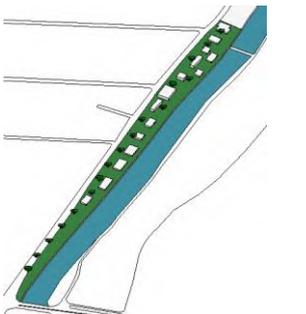
Gambar 4. 4 Ilustrasi Pola Perkembangan Kawasan Pasar Kayun

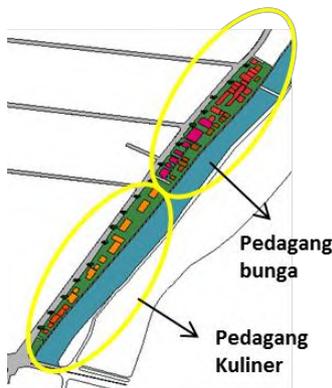
(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Kata Kayun atau Kayon atau Kajoon sendiri berasal dari kosa kata literatur Bahasa Jawa yang berarti hidup. Sebuah istilah yang dikenal dengan "Puter Kayon", Hein Buitenweg dalam bukunya "*Krokodillenstad*" - Kota Buaya (1980) merupakan kegiatan melintasi putaran Embong-wijk dengan menggunakan kereta atau mobil, dengan rute dimulai dari Kaliasin (apotek simpang) - patung karapan sapi – Jl. Panglima Sudirman - Hotel Brantas - dan menyusuri jalan Kayun menuju jalan Simpang (jalan Pemuda) lalu kembali ke *starting point*.

Secara lebih jelasnya, rangkaian sejarah pembangunan yang terjadi pada kawasan ini terdapat dalam ilustrasi sebagai berikut :

Tabel 4. 1 Perkembangan Kawasan Penelitian

Tahun 1920-1940 an	
 <p>Sumber: <i>Roodebrug Soerabaia</i> (2011) &amp; Hasil wawancara (2016)</p>	 <p><b>Keterangan :</b>            Pada tahun ini, kawasan kayun masih berupa taman dengan pepohonan rindang yang digunakan sebagai area rekreasi bagi warga Belanda yang bermukim di deret depan (saat ini menjadi ruko dan perkantoran). Rumah-rumah tersebut menghadap menuju sungai. Aktifitas yang terjadi di kawasan ini adalah aktifitas olahraga dayung dan bersepeda di Jl. Kayoon.</p>
Tahun 1960 - 1984	
 <p>1960</p>	 <p>Tenda-Pedagang</p>



1984

Sumber : Hasil wawancara (2016)

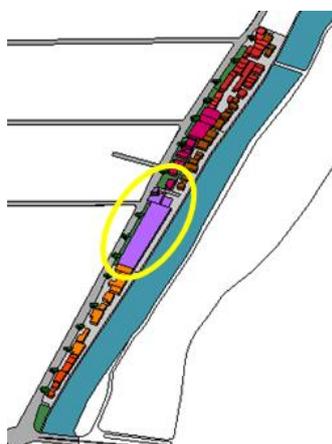
**Keterangan :**

Pada awal tahun 1960an, terdapat 5 pedagang bunga memasuki area ini. Perdagangan bunga ini semakin berkembang sejak tahun 1969 pemerintah melakukan pembenahan dalam rangka persiapan PON ke-7 yang diadakan di Surabaya. Para pedagang bunga yang berada di sekitar Jl. Dr. Soetomo dan Jl. Pemuda direlokasi ke jalan Kayun dan membuat kayun terkenal sebagai pusat perdagangan bunga hingga saat ini. Pada awalnya, perdagangan bunga hanya meliputi area di bagian utara kawasan, dengan penampilan kawasan dibuat seperti taman bunga.

Setelah adanya perdagangan bunga yang ramai di kawasan ini, berangsur pedagang makanan khas Jawa Timur juga ikut berdagang di area ini.

Pada tahun 1984, kondisi kawasan ini semakin ramai dengan diresmikannya kawasan sebagai taman Wisata Kayoon dan Pusat Kuliner khas Jawa Timur oleh walikota Drs. Moehadji Widjaja. Kala itu, cara berdagang masih menggunakan tenda payung non-permanen.

**Tahun 1984-1989**



Sumber : Hasil wawancara (2016)

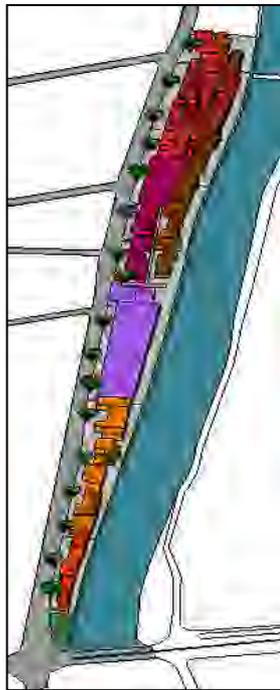


**Keterangan :**

Kemudian pada tahun 1989, di kawasan ini dibangun pusat penjualan Batu Permata dan sentra kuliner. Sebelum menjadi pusat batu permata, lokasi ini sempat diujicobakan menjadi pasar buah, namun tdiak berhasil.

Pedagang batu permata yang berada di kawasan Pasar Kayun merupakan pindahan dari area di samping kantor pos Jalan Niaga, yang saat ini berganti nama menjadi Jalan Veteran.

## Tahun 1989-2016



Sumber : Hasil wawancara (2016)



### Keterangan :

Semenjak tahun 1989, pola perkembangan yang terjadi di kawasan ini adalah cara berdagang dan intensitas kepadatan. Zonasi yang terbentuk tetap sama seperti di tahun 1989, namun cara berdagang tidak lagi menggunakan tenda payung, tetapi berangsur-angsur berubah menjadi sebuah bangunan.

Pembangunan diadakan secara perseorangan dan bertahap hingga akhirnya menjadi bangunan semi permanen hingga beberapa merupakan bangunan permanen.

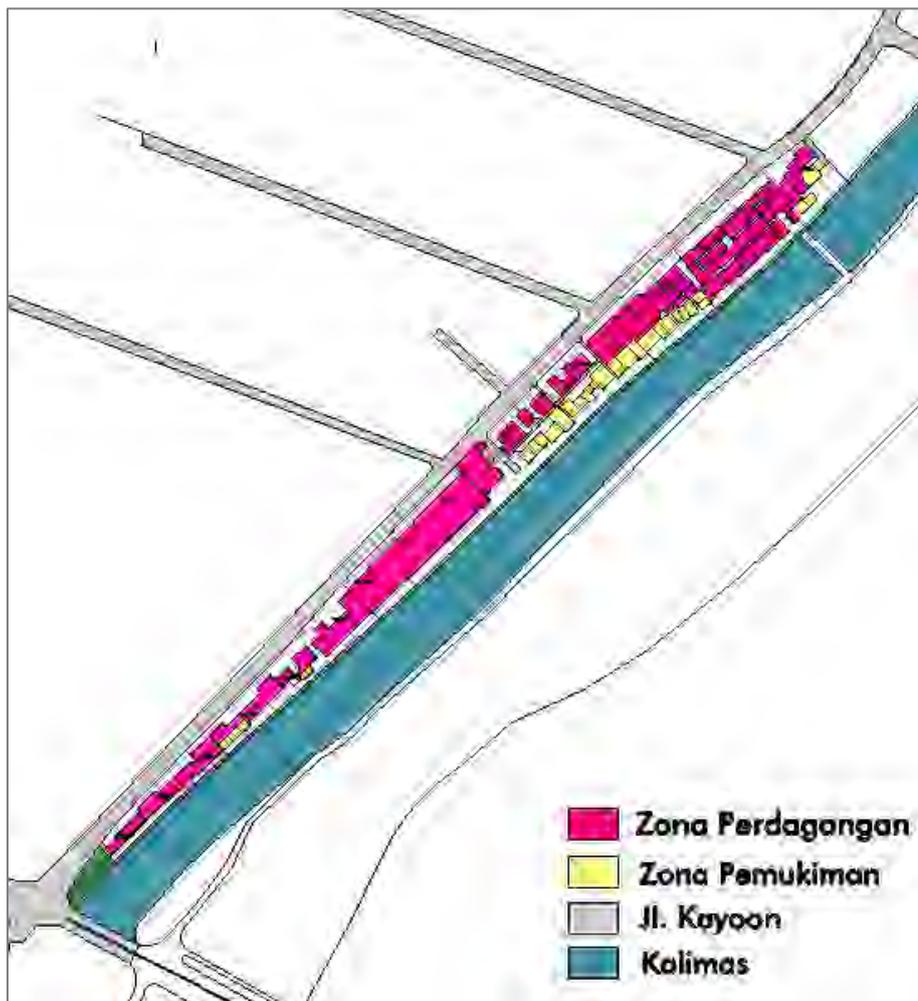
Sumber : Analisa peneliti (2016)

Kawasan Pasar Kayun mengalami peralihan fungsi ruang kota yang cukup signifikan, yakni berawal dari ruang hijau kota berupa taman dan wisata air menjadi pusat perdagangan hingga area yang dimanfaatkan sebagai tempat bermukim. Fungsi taman berubah menjadi pasar dan berangsur-angsur berkembang sebagai area yang digunakan menjadi tempat bermukim ini diperkirakan mulai terjadi pada tahun 1989, ketika sentra batu permata mulai menempati ruang kosong di kawasan ini dan keseluruhan ruang untuk jarak pandang langsung menuju sungai tertutupi. Kawasan menjadi semakin padat dan berkembang secara unsur ekonomi, yang kemudian berkembang pula budaya bermukim di tanah-tanah kosong di balik sentra ekonomi kawasan.

## 2.3 Kondisi Eksisting Kawasan Studi

### 2.3.1 Zona Kawasan

Pada saat ini, kawasan Kayun tidak lagi bertindak sebagai kawasan perumahan elit, namun tumbuh menjadi kawasan komersial, perdagangan dan jasa. Pasar Kayun terbagi menjadi 2 zona utama, yakni zona perdagangan dan zona permukiman.



Gambar 4. 5 Zona di dalam Kawasan Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Berdasarkan kepemilikan, keseluruhan lahan di kawasan Pasar Kayun ini adalah milik Perum Jasa Tirta. Namun secara pengelolaan, sebagian lahan ini sebagian dikelola oleh pemerintah, sebagian lagi dikelola oleh perseorangan dan perkumpulan masyarakat.

## 1. Zona Perdagangan

Zona perdagangan terletak di perimeter barat yang berdampingan dengan Jl Kayoon. Zona ini terdiri dari 4 sentra perdagangan sesuai dengan jenis komoditas yang diperdagangkan, yakni penjualan bunga hias, bunga potong, batu permata, dan kuliner. Selain 4 zona perdagangan tersebut, terdapat 2 titik PKL tetap yang termasuk dalam zona ini. Kawasan zona perdagangan ini dikelola oleh PD Pasar Surya bekerjasama dengan Paguyuban Pedagang Bunga membawahi sentra bunga potong, Persatuan Pedagang dan Pengrajin Batu Permata Indah (P3-BAPIN) membawahi sentra batu permata dan sentra kuliner, dan beberapa spot yang dikelola oleh perseorangan (RW, sebagai pejabat daerah setempat) yang berkoordinasi langsung dengan pihak Jasa Tirta, sebagai pemilik lahan. Letak setiap sentra perdagangan mengelompok berdasarkan komoditasnya, dan beberapa terbagi ke dalam 2 kepengelolaan dan 2 aarea yang berbeda. Hal ini, dapat dilihat dalam ilustrasi di bawah ini :



Gambar 4. 6 Kondisi Eksisting Sentra Usaha Kawasan Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

### ✓ Sentra Bunga Hias



Gambar 4. 7 Kondisi Eksisting Sentra Bunga Hias Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Sentra ini berbatasan dengan Jl. Kayoon dengan komoditas yang dijual adalah aneka tanaman bunga untuk di tanam hingga pepohonan kecil. Jenis bangunan pada area nomer 1 adalah tidak permanen (hanya naungan), sedangkan pada area nomer 2 memiliki bangunan semi permanen dibelakang gerai. Sebagian besar kios pedagang bunga ini memiliki loteng tambahan sebagai area hunian. Pedagang biasanya memajang barangnya hingga bahu jalan.

Tipe pedagang di sentra bunga hias ini adalah pedagang yang sangat aktif, tanggap menunggu pengunjung datang dan menawari barang dagangan mereka. Pengunjung tidak harus turun dan parkir karena pedagang yang mendatangi mereka. Kendaraan berhenti pada bahu jalan. Penamaan toko sedikit tertutupi oleh pajangan bunga. Aktivitas pedagang ialah: berada di luar ruang pajang, menunggu pengunjung dengan duduk di tepi jalan raya dan menawari setiap pengunjung yang berjalan melalui stannya. Sebagian besar pedagang pasar berdomisili di kawasan. Pengunjung sebagian besar datang tidak sendirian, dengan aktivitas yang terbagi menjadi dua jenis, yakni parkir atau tetap berada di kendaraan. Elemen *street furniture* di sentra ini adalah tempat sampah. Papan nama toko berukuran tidak seragam dan menonjol. Bentuk perkerasan adalah aspal milik Jl. Kayoon dan plesteran di bagian dalam toko. Beberapa toko meletakkan tanaman dagangan pada lahan-lahan kosong yang berbatasan dengan sungai Kalimas.

### ✓ **Sentra Bunga Potong**

Sentra ini terbagi menjadi 2 area berdasarkan pengelola, yakni pemerintah dan perseorangan. Tipe pedagang di kedua area adalah pedagang yang menunggu di dalam stan dengan pengunjung yang datang harus parkir kemudian memasuki kawasan. Terdapat aktivitas bermukim sementara pada area ini karena jam operasional adalah 24 jam.



Gambar 4. 8 Kondisi Eksisting Sentra Bunga Potong Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Karakteristik area yang dikelola pemerintah :

- Telah mengalami renovasi pada fasadnya, hampir semua merupakan bangunan semi permanen
- Blok A terdiri dari 23 stan, blok B 41 stan, blok C 31 stan, dan blok D 6 stand dan MCK dengan total pedagang adalah 76 orang.
- Aktifitas pedagang Pasar ialah: datang – parkir – menuju toko dan mengerjakan garapan (karangan bunga) dengan kecenderungan membuang sampah sementara di dalam area kantor.
- Aktifitas pengunjung adalah: datang – parkir - menuju area dalam pasar bunga potong area 2 (di bawah naungan PD Pasar)
- Jalur pedestrian depan menggunakan teras toko sebesar 1 m, dan bagian dalam pasar selebar 2 meter menggunakan paving
- Terdapat 3 blok, blok 1 berbatasan dengan Jl Kayoon. Blok 2 berada di tengah, dan blok 3 membelakangi Kalimas (arah hadap ke dalam Pasar)
- Zona ini dilengkapi fasilitas umum berupa musholla dan KM/WC
- Sempadan Kalimas berfungsi sebagai area parkir dan bongkar muat

Karakteristik area yang dikelola perseorangan :

- Dibangun secara swadaya dan sebagian merupakan bangunan permanen.
- Jalur pedestrian menggunakan bahu Jl. Kayoon
- Model bangunan hampir serupa.
- Ruang pajang bunga sebagian diletakkan di bahu jalan
- Aktifitas pedagang area ini sama dengan yang ada di area nomer 2.
- Aktifitas pengunjung adalah: datang – salah satu menunggu mobil, dan yang lain berkeliling (lebih ke bagian pasar bunga area 1).

✓ **Sentra Batu Permata**



Gambar 4. 9 Kondisi Eksisting Sentra Batu Permata Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

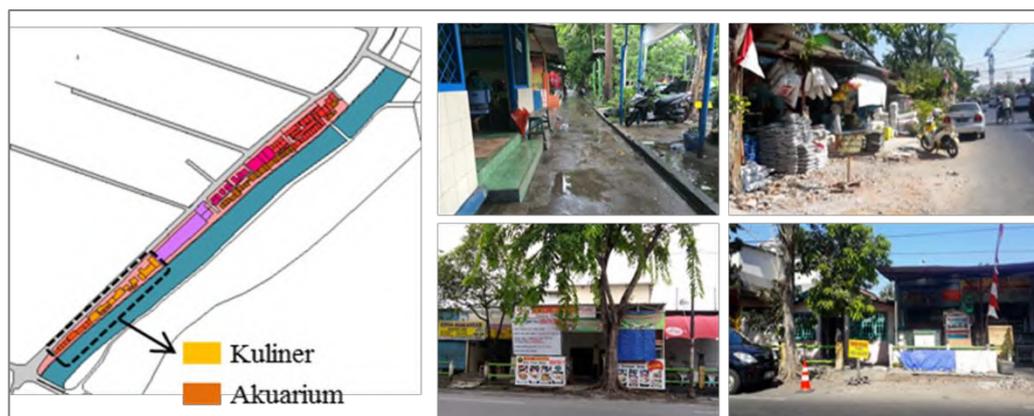
Sentra ini terletak di bagian tengah kawasan Pasar Kayun dengan orientasi bagian depan menghadap ke arah Jl. Kayoon, dan deret belakang menghadap ke arah Kalimas. Merupakan bangunan permanen 1 atap yang terdiri dari sekitar 85 stan batu permata di dalamnya. Tidak ada aktivitas bermukim pada area ini karena jam operasional mayoritas stan hanya pukul 08.00-17.00. Kegiatan perdagangan berdasarkan hobi dan dipengaruhi oleh musim, dan *lifestyle*.

Kawasan ini memiliki fasilitas publik yang cukup lengkap seperti plasa terbuka dan ruang duduk. *Street furniture* yang ada di kawasan ini adalah pagar pembatas jalan dengan zona bangunan dan media tumbuh tanaman hias vertikal yang berada di pinggir tanggul. Pemandangan menuju bangunan komersial sedikit tertutupi oleh PKL tetap dan beberapa pohon hias di depan bangunan. Sentra ini

memiliki jadwal *event* rutin, yang menggunakan jalan evakuasi pada sempadan sungai sebagai area berjualan PKL Batu permata dari luar Kayoon, dan ruang parkir. Ruang parkir roda 2 berada di dalam zona bangunan. Jalur pejalan kaki merupakan teras dari bangunan dengan material keseluruhan adalah keramik. Penjual tidak hanya berasal dari dalam zona, namun dapat berasal dari pelanggan yang datang. Aktivitas yang terjadi adalah :

- Aktifitas pedagang di area ini adalah : datang - parkir (motor) di dalam area ruang luar (plasa) – berdagang – pulang.
- Aktivitas pengunjung sebagian besar : datang – parkir (di parkir umum di bahu Jalan Kayun – berkeliling sambil bertanya – berdiskusi perihal koleksi mereka dengan pengunjung lain (tidak jarang melakukan aktivitas jual beli dengan sesama pengunjung)

#### ✓ Sentra Kuliner & Akuarium



Gambar 4. 10 Kondisi Eksisting Sentra Kuliner & Akuarium Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Sentra ini terletak di bagian Utara kawasan Pasar Kayun, terdiri dari bangunan permanen 1 lantai. Bangunan telah memiliki izin penggunaan, serta aktivitas sewa stan yang dikelola secara kesatuan, bersama dengan sentra batu permata. Street furnitur yang terdapat di sentra ini adalah pagar pembatas antara jalan dengan sentra, beberapa pohon eksisting di depan bangunan, tempat sampah, dan lampu hias di depan bangunan. *Signage* berupa papan nama stan tidak begitu menonjol karena menempel langsung pada bangunan. Namun, penamaan toko

juga didukung oleh adanya baleho-baleho di bahu jalan Kayoon. Tidak terdapat fasilitas umum di sentra ini, ruang parkir menggunakan bahu jalan. sebagian besar jalur pedestrian digunakan sebagai perluasan area kuliner dan ruang pajang barang dagangan akuarium. Kegiatan pada sentra ini berlangsung pada 08.00 – 22.00, dengan tipe aktifitas yang dilakukan adalah :

Area kuliner :

- Tipe aktivitas yang dilakukan oleh pedagang adalah : datang - parkir – mempersiapkan dagangan atau memasak - menunggu pengunjung.
- Tipe aktivitas pengunjung sebagian besar adalah : datang – parkir – menuju stan (atau berjalan sambil melihat barang, bertanya pada penjual, atau memilih stan makanan.)

#### ✓ PKL



Gambar 4. 11 Kondisi Eksisting Zona PKL Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Pada kawasan Pasar Kayun, terdapat 2 pedagang kaki lima (PKL) yang menetap. Kedua PKL ini berada dekat dengan zona batu permata di bawah pohon peneduh. Salah satunya berada dalam kawasan perdagangan, yang lainnya berada menempati bahu jalan. PKL ini berdomisili di bagian belakang kawasan (zona permukiman) dan bukan merupakan penduduk asli Surabaya. Warung PKL terbuat dari material kayu dan triplek, dengan alas menggunakan keramik dengan dapur terdapat di dalam warung. Jam operasional PKL adalah pukul 6.00 WIB – 17.30 WIB. Pedagang ini menyediakan nasi bungkus dan aneka macam minuman untuk pengunjung yang merupakan para pengunjung dari sentra batu permata.

## 2. Zona Pemukiman



Gambar 4. 12 Kondisi Eksisting Zona Pemukiman Pasar Kayun

(Sumber : Dokumentasi Peneliti, 2015)

Zona permukiman terletak di deret belakang kawasan Pasar Kayun, berbatasan dengan jalan evakuasi sungai di belakang kawasan. Bangunan-bangunan di kawasan ini menghadap ke arah sungai, terdiri dari bangunan semi permanen yang menggunakan material batako, triplek, dan seng dengan level 1 hingga 2 lantai. Bangunan tidak memiliki bukaan yang dibuat secara khusus seperti jendela, tipe bukaan adalah berdasarkan besar potongan material yang digunakan. Penduduk yang berdomisili di kawasan ini sebagian besar bukan berasal dari Surabaya, dengan status pekerjaan adalah sebagai pemulung/pengepul barang bekas dan sampah plastik yang menumpuk barang di luar tembok rumah dan tanggul sungai. Penduduk memiliki kegiatan bersama yang diatur oleh RW setempat, yakni pengajian anak-anak (di masjid milik PD Pasar Surya), agenda kerja bakti bersama beberapa bulan sekali, dan rapat. Wilayah permukiman ini didominasi oleh orang dewasa di atas 30 tahun, dan anak-anak di bawah 15 tahun.

### 2.3.2 Kondisi Eksisting Bangunan

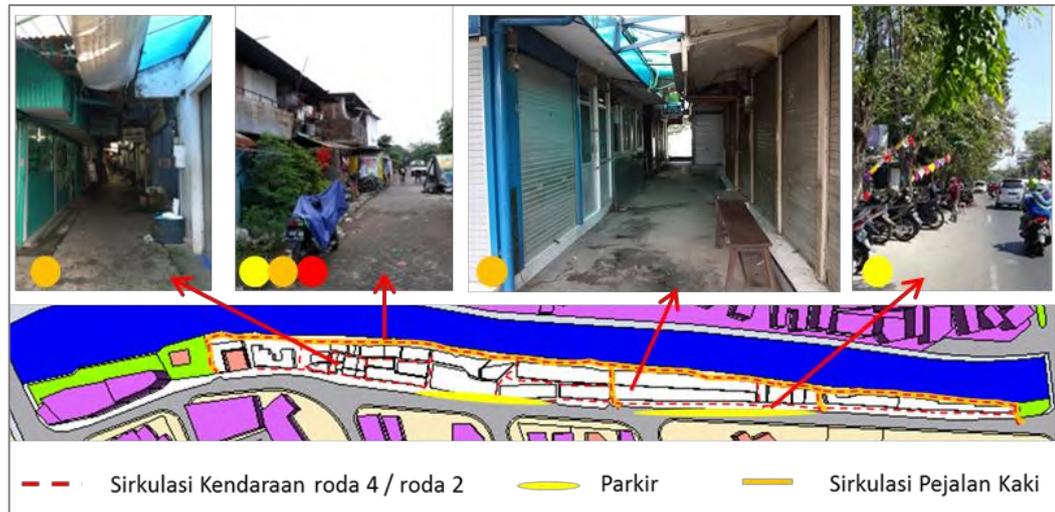


Gambar 4. 13 Kondisi Eksisting Bangunan di Pasar Kayun

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Bangunan pada kawasan ini terdiri dari jenis, yakni permanen dan semi permanen. Hampir semua bangunan telah menjadi permanen, dan beberapa bangunan masih menggunakan dinding non permanen. Bangunan pada zona batu permata merupakan kelompok stand dibawah satu atap (satu bangunan terdiri dari banyak stan), dan pada zona bunga potong di bawah pengelolaan PD Pasar Surya, bangunan berdiri sendiri-sendiri namun berada dibawah satu naungan yang menjadi penutup bagi jalur pejalan kaki. Bangunan selain 2 zona ini merupakan bangunan perseorangan yang didirikan sendiri secara terpisah.

### 2.3.3 Kondisi Eksisting Sirkulasi dan Parkir



Gambar 4. 14 Kondisi Eksisting Sirkulasi & Parkir di Kawasan Pasar Kayun

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Kawasan pasar Kayun berada di Jalan Kayoon yang memiliki lebar 12 meter yang terbagi menjadi 2 arah dan 4 lajur. 2 lajur digunakan sebagai sirkulasi kendaraan aktif (berjalan), dan 2 lajurnya (di sisi kanan dan kiri koridor), digunakan sebagai area parkir *on-street*.

Di dalam kawasan pasar kayun, terdapat dua jenis sirkulasi, yakni kendaraan roda 2 dan roda 4, dan pejalan kaki. sirkulasi kendaraan roda 4 hanya terdapat di gang-gang yang memiliki besar lebih dari 4 meter. Jalan belakang kawasan (perimeter dengan sungai), memiliki lebar yang cukup untuk 2 mobil, yakni sekitar 5 meter. askes ini digunakan sebagai *loading dock* bagi blok belakang pasar dan juga sebagai area parkir penghuni kawasan Pasar Kayun.

Semua sirkulasi dapat dilalui oleh pejalan kaki, namun, bagian depan kawasan Pasar terdapat *pedestrian way* yang tidak menerus sehingga pengguna harus berbagi dengan kendaraan bermotor di Jl. Kayoon ketika ingin berpindah tempat. Area parkir tersebar di sepanjang Jl. Kayoon dan jalan perimeter belakang, utamanya jika ada *event/acara*.

### 2.3.4 Kondisi Eksisting Elemen Lanskap



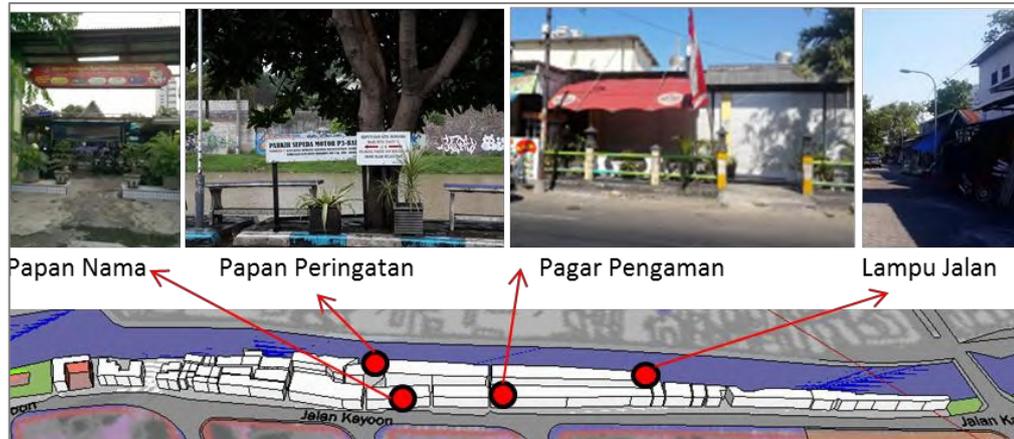
Gambar 4. 15 Kondisi Eksisting Elemen Lanskap (*Hardscape & Softscape*)

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Di sepanjang Jl. Kayoon terdapat pohon angkana (*Pterocarpus indicus*) sebagai pohon peneduh utama setiap jarak kurang dari 10 meter, dan pohon kupu-kupu (*Bauhinia purpurea L.*). Tanaman pada perimeter di sepanjang sungai lebih banyak ditanami dengan tanaman buah dan tanaman hias seperti pohon mangga, palem, dan tanaman pot, dsb. Tanaman peneduh besar yang terdapat di kawasan bantaran sungai ini adalah pohon angkana dan pohon bintaro (*Cerbera manghas*).

Elemen perkerasan pada kawasan ini berupa jalan paving pada jalur belakang, berbatasan dengan sungai Kalimas. Sedangkan pada pada jalur depan, berbatasan dengan Jl. Kayoon, adalah aspal milik Jl. Kayoon sendiri. Elemen perkerasan di depan toko sebagai area pejalan kaki terdiri dari keramik, paving, dan plesteran.

### 2.3.5 Kondisi Eksisting *Signage* dan *Street Furniture*



Gambar 4. 16 Kondisi Eksisting *Signage* & *Street furniture*

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Terdapat beberapa macam penanda seperti tanda pengarah menuju area batu permata, papan penamaan area, dsb. Kawasan ini juga telah dilengkapi lampu jalan; pada bagian bantaran sungai, dan pada Jl. Kayoon. Namun rambu lalu lintas hanya berada di seberang kawasan, pada deret perkantoran. Plasa terbuka dan ruang duduk terdapat hanya di zona batu permata bagian depan dan pada tanggul sungai. Sedangkan pagar pembatas telah ada di sebagian area (zona batu permata, kuliner dan akuarium).

### 2.3.6 Kondisi Eksisting Bantaran Kalimas pada Batas Sempadan



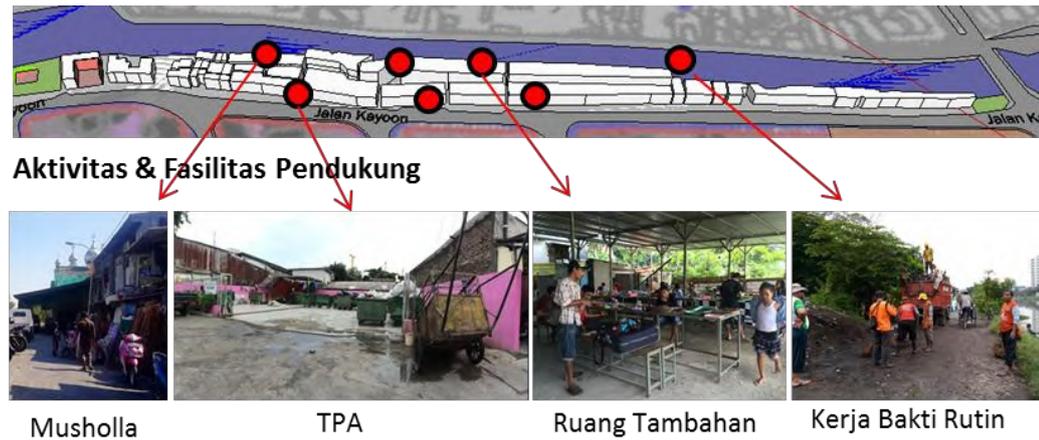
Gambar 4. 17 Kondisi Eksisting Bantaran Sungai pada Batas Sempadan

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Kondisi bantaran sungai Kalimas pada batas sempadan kawasan Pasar Kayun adalah perkerasan paving, dengan zona yang berbatasan langsung dengan sempadan ini sebagian besar adalah permukiman. Batas sempadan sungai berupa jalan selebar 5-6 meter ini digunakan sebagai akses bongkar muat, dan parkir bagi pedagang stand pasar dan juga penghuni permukiman. Pada saat *event* (khususnya di zona batu permata), jalan ini juga dijadikan sebagai ruang parkir kendaraan roda 2 dan ruang berjualan PKL. Selain sebagai jalur sirkulasi dan parkir, jalan ini juga digunakan sebagai ruang untuk meletakkan barang-barang dagang yang tidak cukup diletakkan dalam toko (semacam gudang terbuka), serta menjadi ruang untuk meletakkan barang inventaris kawasan seperti gerobak sampah, beserta sampah sebelum dikumpulkan pada TPA.

Pada tanggul sungai ini tidak terdapat pagar pengaman. Batas antara jalan di sempadan sungai, dengan sungai kalimas berupa pot-pot tanaman milik warga atau barang dagangan, dan kendaraan yang parkir.

### 2.3.7 Aktifitas dan Fasilitas Pendukung



Gambar 4. 18 Kondisi Eksisting Aktifitas & Fasilitas Pendukung

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Aktifitas dan fasilitas pendukung yang terdapat pada kawasan ini berupa musholla, KM/WC, TPA, naungan untuk pedagang batu permata yang baru, dan pengelolaan kegiatan kerja bakti rutin oleh pemerintah melalui PD Pasar Surya dan kegiatan warga setempat seperti pengajian anak-anak. Di kawasan ini, terdapat 2 area musholla, yakni miliki zona PD Pasar Surya di zona bunga potong, dan miliki B3-BAPIN di zona batu permata. Musholla yang berada di zona batu permata terpisah antara lelaki dan wanita. Sedangkan KM/WC umum juga dimiliki oleh kedua zona ini secara terpisah, merupakan kesatuan dengan bangunan musholla.

Aktifitas di kawasan ini terjadi selama 24 jam, khususnya pada zona perdagangan area sentra bunga hias dan bunga potong. Waktu keramaian terjadi di siang atau sore hari, pada malam hari keramaian pada area ini cenderung ditimbulkan dari aktivitas para pegawai stan mengerjakan pesanan bunga dekor atau karangan bunga. Berikut hasil observasi berupa foto yang didapatkan oleh peneliti :



Gambar 4. 19 Kondisi Eksisting Aktifitas & Fasilitas Pendukung

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

Melalui foto dapat terlihat bahwa aktivitas di kawasan ini saat hari biasa cenderung sepi. Kegiatan perdagangan di kawasan ini tidak dibatasi waktu dan sesuai kebutuhan karena bukan merupakan kebutuhan primer. Namun pada saat ada even berupa pameran batu permata, kawasan ini khususnya pada sentra batu permata, sangat ramai didatangi pengunjung. Pada malam hari, aktivitas cenderung sepi pada zona perdagangan lain selain sentra bunga potong.

## **2.4 Kesimpulan Gambaran Umum Wilayah Penelitian**

Melalui penjabaran yang telah dilakukan, dapat disimpulkan secara umum bahwa kawasan Pasar Kayun ini melalui beberapa fase perubahan, baik dalam lingkungannya, maupun kawasan di sekitarnya. Lahan yang saat ini menjadi kawasan Pasar Kayun bermula dari suatu areal taman, yang kemudian berubah dipenuhi oleh stan komersial. Sedangkan pada lingkungan di sekitarnya, pada awalnya merupakan area permukiman yang saat ini beralih fungsi menjadi bangunan komersial. Secara peruntukan juga kawasan Pasar Kayun awalnya diperuntukkan sebagai ruang hijau secara keseluruhan. Namun pada saat ini peruntukan bergeser sebagian adalah ruang hijau, dan sebagian lagi termasuk dalam kawasan perdagangan dan jasa.

Pada kondisi eksisting, Pasar Kayun terbagi menjadi dua zona, yakni zona perdagangan dan zona pemukiman. Zona perdagangan terkenal sebagai pasar bunga, padahal di dalamnya terdiri dari beberapa sentra perdagangan berdasarkan komoditasnya, yakni sentra bunga hias, bunga potong, batu permata, pusta kuliner dan penjualan akuarium, serta titik PKL tetap. Sedangkan pada zona pemukiman, terdiri dari rumah bermukim yang sebagian besar bukan pekerja di kawasan Pasar Kayun.

Berdasarkan pemaparan kondisi eksisting dan gambaran umum wilayah penelitian, bahasan akan dilanjutkan dengan identifikasi konflik-konflik yang berada di dalam kawasan, ditinjau dari aspek ekonomi, ekologi, dan sosialnya.

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

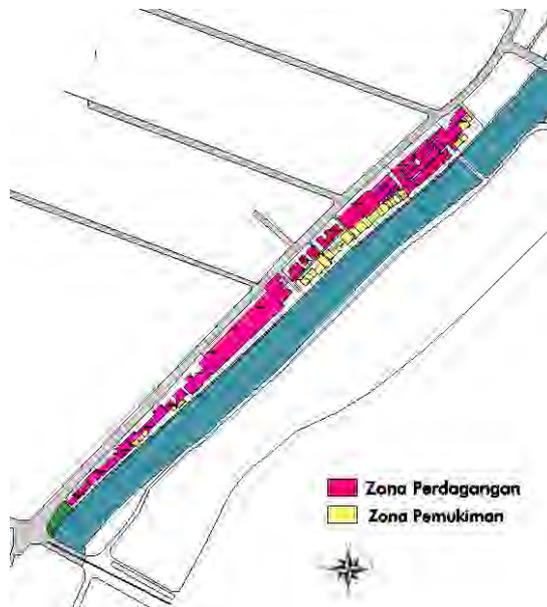
## BAB 5

### ANALISA DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Analisa & Pembahasan Sasaran 1 Penelitian

Sasaran 1 penelitian adalah mengidentifikasi konflik yang terjadi antara aspek ekonomi, ekologi, dan sosial pada kawasan penelitian yakni Pasar Kayun Surabaya. Adapun teknik analisa yang digunakan dalam menjawab sasaran 1 ini adalah teknik analisa *character appraisal* dan *behaviour observation*. Dalam pembahasan analisa, kawasan Pasar Kayun akan dibagi menjadi 2 zona, yakni :

1. Zona Komersial, yang terletak berbatasan dengan Jl. Kayoon, sebagai perimeter barat kawasan ini. Zona ini terdiri dari beberapa sentra perdagangan berdasarkan komoditasnya, yakni sentra bunga hias, bunga potong, batu permata, pusta kuliner dan penjualan akuarium, serta 2 titik PKL.
2. Zona Pemukiman, yang terletak berbatasan dengan jalan evakuasi Kalimas, sebagai perimeter Timur kawasan ini. Zona ini berisi rumah bermukim.



Gambar 5. 1 Pembagian Zona pada Kawasan Penelitian

(Sumber : Hasil Survey, 2015)

### **5.1.1 Analisa *Character appraisal & Behaviour Observation***

*Analisa character appraisal* merupakan alat analisa untuk melihat bentuk dan karakter kawasan penelitian, dengan cara menilai sejumlah fitur karakter, seperti: bangunan (usia, jenis, skala, tinggi, dan gaya); penutup tapak; ukuran; garis batas bangunan; ukuran blok; jalan (pola, desain, ukuran); fitur lanskap (pagar/dinding pembatas, jenis pohon, paving dan *street furniture*); dan karakteristik visual lainnya. Pada analisa ini juga dapat disertakan kriteria untuk menentukan pentingnya karakter itu, sebagai elemen kunci di daerah penelitian.

*Analisa Behaviour Observation* merupakan pengamatan dan memetakan pergerakan, penggunaan, aktivitas dan interaksi manusia terhadap ruang dan lingkungan kota. Alat analisa ini bertujuan untuk memahami bagaimana kondisi fisik lingkungan kota seperti ruang publik mempengaruhi pola aktivitas dan perilaku masyarakat melalui pengamatan penggunaan ruang kota oleh masyarakat. Pengamatan ini dapat membantu pengembangan dan mengubah desain ruang kota yang sudah ada.

Pada penelitian ini, aspek yang dianalisa sesuai dengan aspek-aspek yang telah ditentukan dalam tinjauan teori, yakni berdasarkan pilar pembangunan berkelanjutan yang terdiri dari aspek ekonomi, aspek ekologi, dan aspek sosial.

#### **1. Aspek Ekonomi**

Pada aspek ekonomi, fokus penelitian berkisar mengenai 2 komponen, yakni pekerjaan dan potensi ekonomi kawasan serta pemerataan ekonomi.

- a. Pembahasan pertama mengenai potensi ekonomi kawasan menggunakan acuan seperti *signage*, *serial vision* kawasan, dan *content* kawasan yang merupakan elemen-elemen bangunan, seperti warna, skala, pengulangan, penekanan, dan kesatuan.

Tabel 5. 1 Analisa Sub-Aspek Pekerjaan & Potensi Ekonomi

<b>Analisa Sub-Aspek Pekerjaan &amp; Potensi Ekonomi</b>	
	
<p><b>Serial Vision</b></p> 	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Papan penamaan zona perdagangan pada sentra batu permata</li> <li>2. Papan petunjuk arah menuju sentra batu permata</li> <li>3. Papan peringatan yang terdapat di sekitar tanggul Kalimas area batu permata</li> <li>4. Papan penamaan sentra kuliner, berada di depan stan.</li> <li>5. <i>Serial vision</i> kawasan Pasar Kayun, tampak melalui Jl. Kayoon</li> </ol>	
<b>Uraian</b>	
<p>Berdasarkan yang telah dijabarkan dalam gambaran umum, komponen <i>signage</i> di kawasan hanya berada di sekitar zona perdagangan area sentra batu permata. Pada area lain dalam zona perdagangan, penandaan yang ada hanya berupa papan nama toko/stan. Padahal seperti yang dijelaskan dalam elemen perancangan kota (Shirvani, 1985), peran <i>signage</i> cukup penting dalam mempengaruhi visualisasi kota dengan berperan sebagai alat bantu untuk berorientasinya masyarakat pengguna ruang kota.</p> <p>Melalui <i>serial vision</i> dapat terlihat wujud tampang bangunan sebagian besar</p>	

tertutupi dengan pohon eksisting. Warna yang diaplikasikan tidak padu dan tidak ada kesatuan pada keseluruhan kawasan. Bangunan, menggunakan material seadanya, dengan adanya penambahan aksesoris dan elemen di berbagai sudut. Sebagai salah satu elemen komersial, bangunan juga seharusnya memberikan dukungan bagi terciptanya suatu kawasan yang menarik dan dapat ‘menjual’. Berdasarkan teori *content* dalam kualitas visual (Cullen, 1975), elemen-elemen dalam kawasan dapat mempengaruhi perasaan orang dalam menilai kawasan.

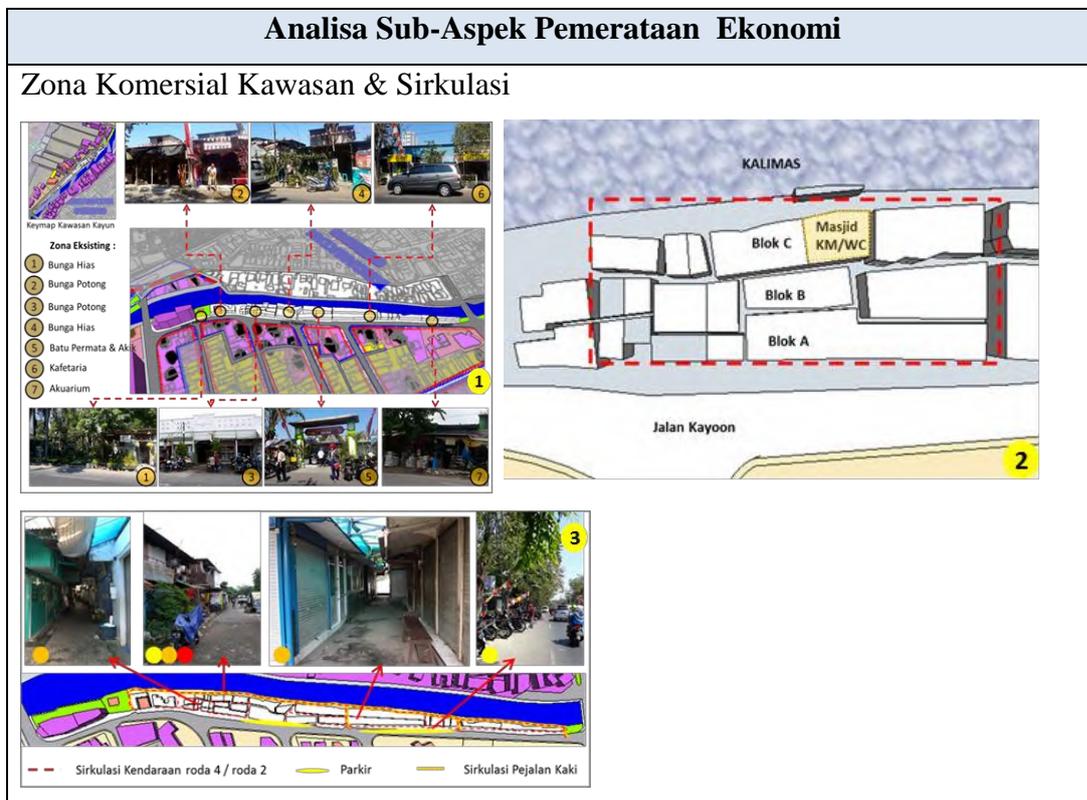
### Kesimpulan Analisa

1. Kawasan ini belum menyediakan *signage* yang jelas dan berkualitas dalam upaya meningkatkan potensi ekonomi di dalamnya.
2. Kawasan ini belum memiliki keterpaduan dan ciri khas kawasan.

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

- b. Pembahasan kedua mengenai pemerataan ekonomi dalam kawasan menggunakan acuan pengaturan zoning dan sirkulasi kawasan.

Tabel 5. 2 Analisa Sub-Aspek Pemerataan Ekonomi



1. Sentra-sentra dalam zona perdagangan.
2. Blok dalam salah satu sentra perdagangan, yakni sentra bunga potong
3. Jenis dan kondisi sirkulasi pada kawasan.

#### **Uraian**

Berdasarkan hasil wawancara *stakeholder*, keberadaan stan memberikan pengaruh terhadap pendapatan. Stan yang berada berbatasan langsung dengan Jl. Kayoon memiliki potensi untuk didatangi lebih banyak pengunjung yang bersifat sedikit terburu-buru, dibandingkan yang berada di blok dalam. Hal ini tidak adil dan kurang sesuai dengan asas keberlanjutan ekonomi (Elliot, 2006) yang menyebutkan bahwa elemen utama untuk keberlanjutan ekonomi makro adalah efisiensi ekonomi, kesejahteraan ekonomi yang berkesinambungan, dan meningkatkan pemerataan dan distribusi kemakmuran.

Secara sirkulasi, satu sentra dengan sentra yang lain hanya terhubung melalui jalur belakang (jalan evakuasi Kalimas) dan Jl. Kayoon itu sendiri. Setiap sentra seperti berdiri sendiri-sendiri, dan memiliki jalur sirkulasi masing-masing, khusus untuk sentranya, yang diatur oleh kelompok sentranya. Hal ini membuat pergerakan manusia tidak bebas dan cenderung untuk tidak berlama-lama di kawasan ini karena akses tidak mendukung pengunjung untuk jalan berkeliling dan menghabiskan waktu lama di kawasan ini, kecuali pada sentra batu permata yang memang kegiatannya didasarkan pada hobi. Namun, sentra batu permata tergolong sebagai sentra yang ramai hanya pada saat terdapat even pameran saja, dan sentra batu permata hingga saat ini masih berkembang menggunakan sisa lahan kosong yang ada di sekitarnya.

#### **Kesimpulan Analisa**

1. Kawasan ini kurang baik dalam penataan zoning sehingga muncul adanya ketidakadilan dalam hal pemerataan ekonomi (kesempatan untuk dilewati pengunjung)
2. Kawasan ini kurang dapat mendukung adanya perpindahan manusia dari satu zona ke zona lain karena terputusnya jalur sirkulasi di dalam Pasar.

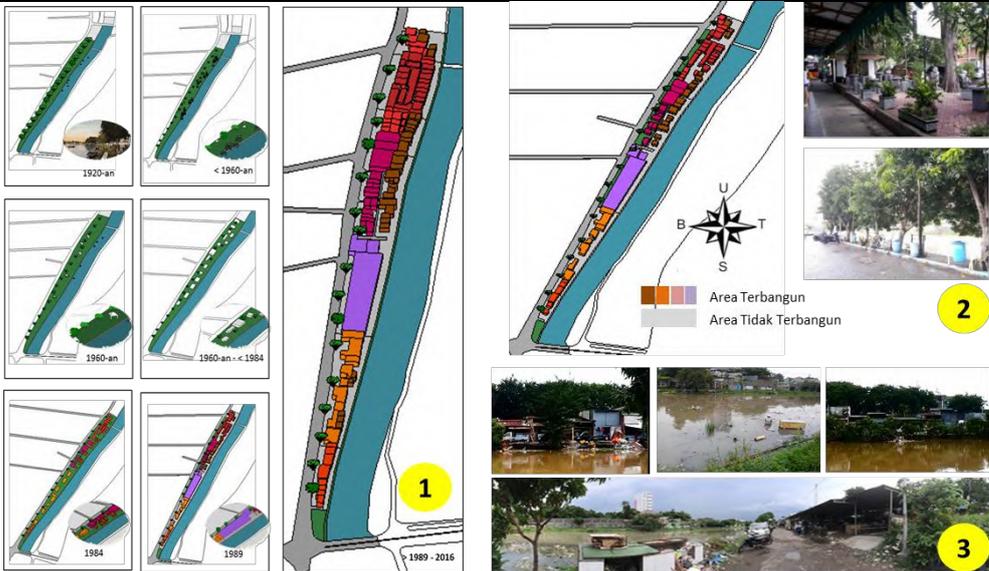
Sumber : Analisa Peneliti (2016)

## 2. Aspek Ekologi

Pada aspek ekologi, fokus penelitian berkisar mengenai 2 komponen, yakni lingkungan alami dan sumber daya terbarukan.

a. Pembahasan pertama mengenai lingkungan alami pada kawasan, digunakan acuan seperti ruang terbuka, tata guna lahan dan tata bangunan, konservasi terhadap kondisi bantaran sungai.

Tabel 5. 3 Analisa Sub-Aspek Lingkungan Alami

<b>Analisa Sub-Aspek Lingkungan Alami</b>	
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Peta perkembangan kawasan Pasar Kayun</li><li>2. Ruang terbuka pada kawasan</li><li>3. Kondisi bantaran sungai di kawasan Pasar Kayun</li></ol>
<b>Uraian</b>	
<p>Melalui peta perkembangan kawasan, dapat diketahui bahwa terjadi perubahan yang signifikan pada kawasan, dimulai pada tahun 1980an. Terjadi pertumbuhan kepadatan dalam kawasan hingga akhirnya kawasan terbuka secara bertahap berubah menjadi lahan yang penuh dengan sentra ekonomi dan rumah bermukim. Berdasarkan petunjuk teknis penataan lingkungan dan kawasan tepi air (Ditjen Cipta Karya, 2000), kepadatan bangunan di kawasan tepi air maksimum 25%. Namun seperti yang tampak pada peta diatas, kepadatan di area ini lebih dari 50%.</p>	

Sisa ruang yang menjadi ruang terbuka sebagian telah digunakan sebagai ruang penyimpanan barang dagangan berupa tanaman, dan sebagian lagi adalah jalan. di kawasan ini, jalan sirkulasi kendaraan merupakan ruang terbuka tempat berinteraksi utama bagi pertemuan semua zona.

Selain itu, dalam peraturan tersebut juga menyebutkan bahwa bangunan permanen baru boleh didirikan dengan jarak 20 meter dari bibir sungai, termasuk pada sempadan sungai. sisanya, tidak diperbolehkan ada bangunan permanen. Namun, pada kawasan ini, kawasan bebas bangunan hanya berjarak 5-8 meter. setelah itu, bangunan telah didirikan secara semi permanen hingga permanen. Berdasarkan hasil wawancara, kawasan ini mulai berubah dari bangunan tidak permanen menjadi permanen adalah di tahun 1989, ketika sentra batu permata menempati kawasan yang kosong di area tengah. Semenjak itu, pandangan menuju Kalimas terhalang, dan ruang-ruang kosong di perimeter sungai yang tidak dipantau dengan baik berubah menjadi ruang bermukim bagi warga pendatang.

Berdasarkan PERDA 12 Kota Surabaya tahun 2014, batas sempadan sungai seharusnya merupakan bagian dari kawasan konservasi air yang diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau/non hijau, pengembangan penyediaan vegetasi, penunjang kegiatan wisata, dan pendirian bangunan pendukung utilitas kota. Namun pada kawasan Pasar Kayun, batas sempadan digunakan selain sebagai jalur evakuasi, juga digunakan sebagai ruang penyimpanan barang dan sampah sementara.

### **Kesimpulan Analisa**

1. Ruang terbuka hijau/non hijau belum tercukupi karena adanya alih fungsi lahan hijau menjadi lahan terbangun secara berlebihan, yang diawali dengan masuknya sentra komersial baru di dalam kawasan yang menutup pemandangan menuju Kalimas.
2. Kalimas yang seharusnya berpotensi sebagai pemandangan alam yang indah menjadi kehilangan potensinya karena bantaran sungai tidak diperhatikan dengan baik.
3. Terdapat aktivitas-aktivitas pada bantaran sungai yang mencemari sungai Kalimas.

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

b. Pembahasan kedua adalah analisa dan pembahasan mengenai sumber daya terbarukan, yang berarti sumber daya alam yang berasal dari air, angin, matahari, dan juga sumber daya lain yang dapat dimanfaatkan di dalam kawasan.

Tabel 5. 4 Analisa Sub-Aspek Sumber Daya Terbarukan

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

<b>Analisa Sub-Aspek Sumber Daya Terbarukan</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arah angin di kawasan Pasar Kayun terbanyak adalah dari arah Timur</li> <li>2. Sumber daya eksisting yang dapat dimanfaatkan di kawasan kayun berupa: air sungai, sampah tanaman, dan tanaman eksisting</li> </ol>
<b>Uraian</b>	
<p>Berdasarkan data BMKG Surabaya tahun 2015, arah angin terbanyak yang melalui Surabaya adalah dari arah Timur. Data ini merupakan data arah angin secara makro yang juga dialami oleh kawasan penelitian. Melalui data ini, seharusnya area belakang kawasan merupakan area yang banyak dilalui angin namun pada kondisi eksisting area ini tidak dimanfaatkan secara maksimal sesuai dengan peraturan yang ada. Sumber daya alam maupun buatan di kawasan ini yang dapat dimanfaatkan utamanya adalah Kalimas. Kalimas selain bisa menjadi pemandangan yang indah juga bisa dimanfaatkan sebagai wisata air yang dapat menarik minat pengunjung. Tapi hingga saat ini potensi ini tidak dihiraukan oleh masyarakat setempat yang tinggal di kawasan ini. Selain itu sampah tanaman dapat dimanfaatkan sebagai pupuk kompos yang dapat digunakan kembali untuk tanaman yang menjadi komoditasnya namun hal ini juga belum dimanfaatkan oleh kawasan ini secara pribadi.</p>	

Tanaman eksisting secara tidak langsung bermanfaat terhadap penyerapan air dan sebagai peneduh bagi pejalan kaki. selain yang telah disebutkan, terdapat satu sumber daya yang selalu ada namun belum dimanfaatkan adalah matahari. Penerangan dan pasokan listrik di kawasan ini seutuhnya masih mengandalkan dari PDAM

### **Kesimpulan Analisa**

Sumber daya alam seperti angin, sungai, dan matahari yang ada di kawasan ini belum dimanfaatkan secara maksimal ditunjukkan dengan tidak adanya pemanfaatan yang dilakukan pada unsur-unsur tersebut.

### **3. Aspek Sosial**

Pada aspek sosial, fokus penelitian adalah pada partisipasi masyarakat dan komunitas pada kawasan.

- a. Pembahasan pertama mengenai partisipasi masyarakat sebagai pengguna dapat dilihat dari persepsinya terhadap rasa peka dan memiliki pada kawasan, seperti perilaku masyarakat dalam kawasan.

Tabel 5. 5 Analisa Sub-Aspek Partisipasi Masyarakat

<b>Analisa Sub-Aspek Partisipasi Masyarakat</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merah : Faktor kenyamanan terhadap kepadatan &amp; limbah</li> <li>2. Oranye : Faktor kenyamanan terhadap jalur pedestrian</li> <li>3. Biru : Faktor kenyamanan terhadap komoditas perdagangan</li> </ol>	
<b>Uraian</b>	
<p>Berdasarkan hasil wawancara terhadap <i>stakeholder</i> yang berkaitan langsung dengan kawasan ini, yakni pihak pengelola, penjual, dan pengunjung, diketahui bahwa kawasan ini secara keseluruhan sangat memudahkan pembeli dalam mencari kebutuhan bunga untuk acara-acara khusus karena letaknya yang berada di tengah kota, lengkap, dan mudah dicapai. Selain itu, pusat kuliner juga menjadi jujukan pekerja kantor di sekitar kawasan Pasar Kayun karena dekat dan banyak pilihan.</p> <p>Sedangkan untuk sentra batu permata Kayun diakui sebagai sentra batu permata terlengkap di Surabaya dengan harga terjangkau dan tempat yang nyaman. Namun, di samping semua potensi yang ada, hampir semuanya mengeluhkan tentang ketidaknyamanan jalur pejalan kaki yang ada di lokasi karena untuk</p>	

berpindah tempat harus selalu waspada terhadap kendaraan di belakang/depannya. Hal ini menyebabkan pengunjung lebih memilih berhenti tepat di depan stand yang dituju untuk parkir dan melakukan aktivitasnya.

Kegiatan yang dilakukan oleh pedagang juga mempengaruhi munculnya konflik baru pada lingkungan di sekitar kawasan. Salah satunya adalah kegiatan berdagang yang dilakukan area bunga hias, yang aktif menawarkan dagangan di pinggir jalan sehingga pengunjung tidak perlu parkir untuk melihat (hanya minggir dan berhenti di depan toko) yang menyebabkan adanya kemacetan di ruas J. Kayoon.

Selain itu, pengelola dan sebagian pedagang juga mengakui bahwa kawasan bantaran sungai itu seharusnya dapat dipotensikan untuk lebih mengenalkan Pasar Kayun kepada lingkup yang lebih luas, namun saat ini sulit dilakukan karena masih terlihat kumuh dan banyak sampah. Mereka tidak mendukung adanya aktivitas bermukim di kawasan ini karena warga pemukiman juga tidak memiliki kegiatan ekonomi di kawasan ini. Harapannya, kayun dapat menjadi salah satu lokasi wisata khas Surabaya dengan ditata lebih indah sehingga mereka dapat menerima tamu asing yang ingin berkunjung ke kawasan ini.

Hal di atas bertentangan dengan pendapat yang dikemukakan oleh penduduk asli yang telah lama tinggal di kawasan ini menyayangkan bahwa kondisi kawasan saat ini berubah menjadi kawasan yang padat dan kumuh, tidak seperti kondisi Kayun pada awalnya yang merupakan taman bunga yang indah adanya area wisata air. Tidak ada penertiban yang dilakukan hingga muncul adanya rumah bermukim di sepanjang perimeter belakang. Tidak semua masyarakat menikmati adanya perkembangan kepadatan Pasar Kayun yang seperti saat ini. Diharapkan bahwa kawasan ini dapat kembali seperti sedia kala, sebagai area yang dapat dinikmati hanya dengan berjalan melalui Jl. Kayoon. Sentra ekonomi yang ada saat ini dapat tetap dikembangkan, namun tidak boleh membawa pengaruh buruk pada kawasan, baik secara lingkungan maupun visual.

### **Kesimpulan Analisa**

1. Kawasan ini mengalami peralihan fungsi yang sangat signifikan, dari taman menjadi sentra ekonomi, yang timbul akibat adanya kegiatan

komersial dan kegiatan-kegiatan yang tidak berhubungan dengan fungsi kawasan pada awalnya sebagai taman.

2. Kawasan kayun masih memperlihatkan suasana yang kumuh sehingga tidak nyaman untuk dijadikan sebagai ruang publik dalam bertujuan untuk menikmati kawasan pasar secara keseluruhan.

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

b. Pembahasan kedua adalah analisa dan pembahasan mengenai komunitas dapat berupa kelompok-kelompok yang terbentuk pada kawasan yang dipengaruhi oleh adanya aktivitas pendukung, sarana dan prasarana umum, jalur pejalan kaki dan parkir.

Tabel 5. 6 Analisa Sub-Aspek Komunitas

<b>Analisa Sub-Aspek Komunitas</b>			
Parkir	Sarana & Pasarana Umum		
			
Aktivitas Pendukung	Jalur Pejalan Kaki		
<p>Kondisi aktivitas pendukung, jalur pejalan kaki, parkir, dan sarana-prasarana umum yang berhubungan dengan komunitas.</p>			

### Uraian

Menurut Shirvani (1985), aktivitas pendukung merupakan kegiatan yang mendukung ruang publik suatu kota. bentuk, lokasi, dan karakter suatu kawasan memiliki ciri khusus dan berpengaruh terhadap fungsi, penggunaan lahan, dan kegiatan pendukung. Pada kawasan ini, aktivitas pendukung di luar zona perdagangan eksisting adalah adanya pameran rutin yang diselenggarakan oleh P3-BAPIN untuk menarik perhatian warga Surabaya akan sentra batu permata disini. Namun, kegiatan ini kurang terfasilitasi karena hingga saat ini, lokasi yang digunakan adalah jalan evakuasi bantaran sungai, yang berpotensi mencemari sungai itu sendiri. Selain itu, terdapat ruang baru untuk pedagang baru yang menggunakan ruang terbuka hijau.

Jalur pejalan kaki sebagai sarana pendukung kegiatan komersial dan bersantai di kawasan ini juga tidak diwadahi dengan baik keamanan serta kenyamanannya. Jalur pejalan kaki cenderung terputus karena barang dagangan yang diletakkan di teras toko, yang merupakan jalur pedestrian. beberapa tempat juga tidak memiliki jalur pejalan kaki khusus, yang memperlihatkan kawasan ini dari awal mula tidak direncanakan untuk dilalui oleh orang. Tidak adanya batas antara pejalan kaki dengan kendaraan di jalan sehingga ini membahayakan.

Sarana dan prasana umum di kawasan ini cukup lengkap, yakni musholla dan toilet. Namun, kepemilikannya masih secara individu di setiap sentra. Ruang publik untuk interaksi pun hanya dimiliki oleh sentra batu permata. Padahal apabila berdasarkan kepemilikan, lahan ini secara keseluruhan dimiliki oleh PT Jasa Marga sehingga sarana dan prasarana seharusnya di fasilitasi secara kesatuan, sebagai salah satu bagian dari fasilitas publik di kawasan ini. Begitu juga mengenai ruang publik dan plasa komunitas yang ada.

Ruang parkir di kawasan ini sebagian besar menggunakan bahu jalan dan jalur evakuasi sungai. Hal ini selain menyebabkan kemacetan pada JL. Kayoon (untuk parkir depan), parkir belakang juga tidak mendukung kawasan sempadan sebagai area konservasi bagi bantaran sungai. Namun di sisi lain, parkir diperlukan dalam suatu kawasan publik, utamanya yang memiliki beberapa macam kegiatan di dalamnya.

### Kesimpulan Analisa

1. Aktivitas pendukung sebagai potensi yang dapat menarik pengunjung dan pembentukan komunitas baru di kawasan ini tidak difasilitasi dengan baik
2. Kegiatan komersial memutus jalur pedestrian yang terdapat di kawasan sehingga jalur pedestrian di kawasan ini tidak layak dan tidak mendukung terciptanya komunitas baru untuk berkegiatan di dalam kawasan.
3. Sarana dan prasarana di kawasan ini tidak efisien terhadap ruang karena tidak diatur secara satu kesatuan.

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

#### 5.1.2 Kesimpulan Hasil Analisa *Character appraisal & Behaviour Observation*

##### 1. Konflik yang terdapat pada aspek ekonomi adalah sebagai berikut :

###### a. Pekerjaan & Potensi Ekonomi

1. Kawasan ini belum menyediakan *signage* yang jelas dan berkualitas dalam upaya meningkatkan potensi ekonomi di dalamnya.
2. Kawasan ini belum memiliki keterpaduan dan ciri khas kawasan.

###### b. Pemerataan Ekonomi.

1. Kawasan ini kurang baik dalam penataan zoning sehingga muncul adanya ketidakadilan dalam hal pemerataan ekonomi (kesempatan untuk dilewati pengunjung)
2. Kawasan ini kurang mendukung perpindahan manusia dari satu zona ke zona lain karena terputusnya jalur sirkulasi di dalam pasar.

##### 2. Konflik yang terdapat pada aspek ekologi adalah sebagai berikut :

###### a. Lingkungan Alami

1. Ruang terbuka hijau/non hijau belum tercukupi karena adanya alih fungsi lahan hijau menjadi lahan terbangun secara berlebihan, yang diawali dengan masuknya sentra komersial baru di dalam kawasan yang menutup pemandangan menuju Kalimas

2. Kalimas yang seharusnya berpotensi sebagai pemandangan alam yang indah menjadi kehilangan potensinya karena bantaran sungai tidak diperhatikan dengan baik.
3. Terdapat aktivitas-aktivitas pada bantaran sungai yang mencemari sungai Kalimas.

**b. Sumber Daya Terbarukan**

1. Sumber seperti angin, sungai, dan matahari yang ada di kawasan ini belum dimanfaatkan secara maksimal ditunjukkan dengan tidak adanya pemanfaatan yang dilakukan pada unsur-unsur tersebut.

**3. Konflik yang terdapat pada aspek sosial adalah sebagai berikut :**

**a. Partisipasi Masyarakat**

1. Kawasan ini mengalami peralihan fungsi yang sangat signifikan, dari taman menjadi sentra ekonomi, yang timbul akibat adanya kegiatan komersial dan kegiatan-kegiatan yang tidak berhubungan dengan fungsi kawasan pada awalnya sebagai taman.
2. Kawasan kayun masih memperlihatkan suasana yang kumuh sehingga tidak nyaman untuk dijadikan sebagai ruang publik dalam bertujuan untuk menikmati kawasan pasar secara keseluruhan (selain ekonomi dan bersantai) yang mengurangi potensinya sebagai kawasan pasar yang ekologis.

**b. Komunitas**

1. Aktivitas pendukung sebagai potensi yang dapat menarik pengunjung dan pembentukan komunitas baru di kawasan ini tidak di fasilitasi dengan baik
2. Kegiatan komersial memutus jalur pedestrian yang terdapat di kawasan sehingga jalur pedestrian di kawasan ini tidak layak dan tidak mendukung terciptanya komunitas baru untuk berkegiatan di dalam kawasan.
3. Sarana dan prasarana di kawasan ini tidak efisien terhadap ruang karena tidak diatur secara satu kesatuan.

## 5.2 Analisa & Pembahasan Sasaran 2 Penelitian

Sasaran 2, yakni perumusan kriteria khusus revitalisasi Pasar Kayun Surabaya, merupakan pembahasan dan analisa pada tahapan *appraisal* Berdasarkan pada sintesa yang dilakukan pada bab tinjauan pustaka, kriteria umum revitalisasi kawasan Pasar Kayun berbasis *sustainable development* ini adalah :

Tabel 5. 7 Ulasan Kriteria Umum Aspek Penelitian

Aspek yang diteliti	Komponen	Kriteria Umum
Ekonomi	Jenis pekerjaan & Potensi ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembangunan sebaiknya menciptakan rangkaian pemandangan yang saling berhubungan secara terpadu.</li> <li>2. Perlu adanya elemen yang menarik pada bangunan dan lingkungannya sebagai <i>focal point</i> kawasan.</li> </ol>
	Pemerataan Ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengaturan zona dan sirkulasi pada kawasan sebaiknya menjamin pemerataan kegiatan ekonomi dalam akses dan pencapaiannya.</li> </ol>
Ekologi	Lingkungan Alami	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya pengaturan lahan sesuai dengan fungsi kawasan guna meminimalkan potensi kerusakan terhadap lingkungan.</li> <li>2. Perlu diperhatikan komposisi lahan terbangun dan tidak terbangun dalam kawasan.</li> <li>3. Perlu adanya perlindungan yang intensif terhadap bantaran sungai untuk mencegah adanya pencemaran lingkungan.</li> <li>4. Ruang terbuka sebaiknya berfungsi dengan baik sebagai ruang publik dan ruang hijau kawasan.</li> </ol>
	Sumber Daya Terbarukan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya pemanfaatan sumber daya yang terdapat di kawasan secara maksimal.</li> </ol>
Sosial	Partisipasi Masyarakat	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lingkungan sebaiknya dapat memberikan pemandangan yang indah dan menimbulkan citra kawasan.</li> <li>2. Perlu adanya elemen arsitektural pendukung yang dapat mempengaruhi pola perilaku masyarakat.</li> </ol>
	Komunitas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya ruang yang cukup bagi manusia untuk berinteraksi dengan sesama di dalam kawasan.</li> <li>2. Perlu adanya fasilitas pendukung yang dapat</li> </ol>

		menarik manusia untuk beraktivitas di dalam kawasan. 3. Perlu dilengkapi dengan elemen-elemen yang menunjang keamanan dan kenyamanan, dan kemudahan akses bagi pengguna dalam beraktivitas.
--	--	--

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

Kriteria umum ini kemudian disejajarkan dengan hasil analisa konflik pada kawasan studi untuk merumuskan kriteria khusus revitalisasi kawasan Pasar Kayun, yang hasilnya adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 8 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Ekonomi

Sub Aspek Ekonomi	Konflik Kawasan	Kriteria Umum Tinjauan Pustaka	Kriteria Desain Revitalisasi
<b>Pekerjaan &amp; Potensi Ekonomi</b>	1. Kawasan ini belum memiliki keterpaduan dan ciri khas kawasan.	I. Pembangunan sebaiknya menciptakan rangkaian pemandangan yang saling berhubungan secara terpadu. II. Perlu adanya elemen yang menarik pada bangunan dan lingkungannya sebagai <i>focal point</i> kawasan.	1. Desain penanda arah dan papan nama toko harus direncanakan secara seragam sesuai dengan masing-masing sentra. 2. Papan penanda harus diletakkan secara merata di dalam kawasan ini, minimal terdapat di setiap tikungan. 3. Desain bangunan di dalam kawasan Pasar Kayun perlu direncanakan secara terpadu sehingga menimbulkan adanya kesatuan visual dan tidak ada ruang yang berpotensi menimbulkan kegiatan bermukim.
	2. Kawasan ini belum menyediakan <i>signage</i> yang jelas dan berkualitas dalam upaya meningkatkan potensi ekonomi di dalamnya.		
<b>Pemerataan Ekonomi :</b>	1. Kawasan ini kurang baik dalam penataan zoning sehingga muncul adanya ketidakadilan dalam hal pemerataan ekonomi (kesempatan untuk dilewati pengujung)	I. Pengaturan zona dan sirkulasi pada kawasan sebaiknya menjamin pemerataan kegiatan ekonomi dalam akses dan pencapaiannya.	1. Zoning di kawasan Pasar Kayun perlu ditata kembali dengan mempertimbangkan posisi setiap sentra komersial agar didapatkan pemerataan secara ekonomi. 2. Perlu adanya penataan sirkulasi yang terpadu pada keseluruhan kawasan yang memungkinkan semua area terhubung dengan baik.
	2. Kawasan ini kurang mendukung perpindahan		

	manusia dari satu zona ke zona lain karena terputusnya jalur sirkulasi di dalam Pasar.		<p>3. Orientasi bangunan sebaiknya diutamakan mengarah pada sungai dan Jl. Kayoon, serta berada sejajar.</p> <p>4. Perlu adanya inovasi desain yang membuat jalur sirkulasi tidak berubah fungsi.</p>
--	--	--	---

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

Tabel 5. 9 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Ekologi

<b>Sub Aspek Ekologi</b>	<b>Konflik Kawasan</b>	<b>Kriteria Umum Tinjauan Pustaka</b>	<b>Kriteria Desain Revitalisasi</b>
<b>Lingkungan Alami</b>	1. Ruang terbuka hijau/non hijau belum tercukupi karena adanya alih fungsi lahan hijau menjadi lahan terbangun secara berlebihan, yang diawali dengan masuknya sentra komersial baru di dalam kawasan yang menutup pemandangan menuju Kalimas	<p>I. Perlu adanya pengaturan lahan sesuai dengan fungsi kawasan guna meminimalkan potensi perusakan terhadap lingkungan.</p> <p>II. Perlu diperhatikan komposisi lahan terbangun</p>	<p>1. Penataan kawasan Pasar Kayun harus memperhatikan konsep masa lalunya sebagai taman dan peraturan terkait sempadan sungai dan sempadan bangunan terhadap jalan.</p> <p>2. Kawasan sempadan sungai perlu dimaksimalkan sebagai ruang</p>

	<p>2. Kalimas yang seharusnya berpotensi sebagai pemandangan alam yang indah menjadi kehilangan potensinya karena bantaran sungai tidak diperhatikan dengan baik.</p> <p>3. Terdapat aktivitas-aktivitas pada bantaran sungai yang mencemari sungai Kalimas.</p>	<p>dan tidak terbangun dalam kawasan.</p> <p>III. Perlu adanya perlindungan yang intensif terhadap bantaran sungai untuk mencegah adanya pencemaran lingkungan.</p> <p>IV. Ruang terbuka sebaiknya berfungsi dengan baik sebagai ruang publik dan ruang hijau kawasan.</p>	<p>publik dan ruang hijau</p> <p>3. Aktivitas bermukim pada kawasan ini sebaiknya dipindahkan karena berpotensi mencemari bantaran sungai.</p>
<b>Sumber Daya Terbarukan</b>	<p>1. Sumber seperti angin, sungai, dan matahari yang ada di kawasan ini belum dimanfaatkan secara maksimal ditunjukkan dengan tidak adanya pemanfaatan yang dilakukan pada unsur-unsur tersebut.</p>	<p>I. Perlu adanya pemanfaatan sumber daya yang terdapat di kawasan secara maksimal.</p>	<p>1. Perlu adanya pemanfaatan sumber daya air/sungai pada kawasan.</p> <p>2. Perlu adanya pemanfaatan energi matahari dan angin yang dapat dituangkan dalam inovasi desain.</p>

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

Tabel 5. 10 Rumusan Kriteria Desain Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun Aspek Sosial

<b>Sub Aspek Sosial</b>	<b>Konflik Kawasan</b>	<b>Kriteria Umum Tinjauan Pustaka</b>	<b>Kriteria Desain Revitalisasi</b>
<b>Partisipasi Masyarakat</b>	<p>1. Kawasan ini mengalami peralihan fungsi yang sangat signifikan, dari taman menjadi sentra ekonomi, yang timbul akibat adanya</p>	<p>I. Perlu adanya ruang yang cukup bagi manusia untuk berinteraksi dengan sesama di dalam kawasan.</p>	<p>1. Perlu adanya pengembalian fungsi lahan sebagai ruang publik dengan penambahan ruang terbuka yang merata di</p>

	<p>kegiatan komersial dan kegiatan-kegiatan yang tidak berhubungan dengan fungsi kawasan pada awalnya sebagai taman.</p> <p>2. Kawasan kayun masih memperlihatkan suasana yang kumuh sehingga tidak nyaman untuk dijadikan sebagai ruang publik dalam bertujuan untuk menikmati kawasan pasar secara keseluruhan (selain ekonomi dan bersantai) yang mengurangi potensinya sebagai kawasan pasar yang ekologis.</p>	<p>II. Perlu adanya fasilitas pendukung yang dapat menarik manusia untuk beraktivitas di dalam kawasan.</p> <p>III. Perlu dilengkapi dengan elemen-elemen yang menunjang keamanan dan kenyamanan, dan kemudahan akses bagi pengguna dalam beraktivitas.</p>	<p>seluruh kawasan untuk mendukung terjadinya aktifitas sosial.</p> <p>2. Jalur pejalan kaki harus terbebas dari hambatan dan limbah sementara yang dihasilkan oleh kegiatan stan</p> <p>3. Jalur pejalan kaki sebaiknya memiliki pembatas yang jelas dari jalan</p> <p>4. Jalan setapak antar stand toko dan antar zona di dalam kawasan Pasar Kayun harus merupakan elemen ruang terbuka nyaman dan mudah untuk digunakan.</p>
<b>Komunitas</b>	<p>1. Aktivitas pendukung sebagai potensi yang dapat menarik pengunjung dan pembentukan komunitas baru di kawasan ini tidak difasilitasi dengan baik</p> <p>2. Kegiatan komersial memutus jalur pedestrian yang terdapat di kawasan sehingga jalur pedestrian di kawasan ini tidak layak dan tidak mendukung terciptanya komunitas baru untuk berkegiatan di dalam kawasan.</p>	<p>I. Perlu adanya ruang yang cukup bagi manusia untuk berinteraksi dengan sesama di dalam kawasan.</p> <p>II. Perlu adanya fasilitas pendukung yang dapat menarik manusia untuk beraktivitas di dalam kawasan.</p> <p>III. Perlu dilengkapi dengan elemen-elemen yang menunjang keamanan dan kenyamanan, dan kemudahan akses bagi</p>	<p>1. Kelengkapan elemen pada ruang publik di kawasan Pasar Kayun perlu diletakkan secara merata pada seluruh kawasan.</p> <p>2. Fasilitas publik sebaiknya direncanakan secara terpadu dan merupakan kesatuan kawasan untuk mengefisienkan ruang.</p> <p>3. Ruang publik harus ternaungi dan terbebas dari bahaya lalu lintas Jl. Kayun.</p>

	3. Sarana dan prasarana di kawasan ini tidak efisien terhadap ruang karena tidak diatur secara satu kesatuan.	pengguna dalam beraktivitas.	
--	---	------------------------------	--

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

Kriteria desain revitalisasi yang dihasilkan melalui proses mensejajarkan data dan tinjauan pustaka yang didapatkan masih perlu didiskusikan kembali untuk menentukan arahan revitalisasi karena kriteria dihasilkan oleh setiap aspek secara individu, tidak secara keseluruhan. Berikut pembahasan yang dilakukan dalam merumuskan arahan revitalisasi kawasan :

Tabel 5. 11 Arahan Penataan Revitalisasi Kawasan Pasar Kayun

<b>Kriteria Aspek Ekonomi</b>	<b>Kriteria Aspek Ekologi</b>	<b>Kriteria Aspek Sosial</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desain penanda arah dan papan nama toko harus direncanakan secara harmoni sesuai dengan masing-masing sentra.</li> <li>2. Papan penanda harus diletakkan secara merata di dalam kawasan ini, minimal terdapat di setiap tikungan.</li> <li>3. Desain bangunan di dalam kawasan Pasar Kayun perlu direncanakan secara terpadu sehingga menimbulkan adanya kesatuan visual dan tidak ada ruang yang berpotensi menimbulkan kegiatan bermukim.</li> <li>4. Zoning di kawasan Pasar Kayun perlu ditata kembali dengan mempertimbangkan posisi</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penataan kawasan Pasar Kayun harus memperhatikan konsep masa lalunya sebagai taman dan peraturan terkait sempadan sungai dan sempadan bangunan terhadap jalan.</li> <li>2. Kawasan sempadan sungai perlu dimaksimalkan sebagai ruang publik dan ruang hijau</li> <li>3. Aktivitas bermukim pada</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu pengembalian fungsi lahan sebagai ruang publik dengan penambahan ruang terbuka yang merata di seluruh kawasan untuk mendukung terjadinya aktifitas sosial.</li> <li>2. Jalur pejalan kaki harus terbebas dari hambatan dan limbah sementara yang dihasilkan oleh kegiatan stan</li> <li>3. Jalur pejalan kaki sebaiknya memiliki pembatas yang jelas dari jalan</li> <li>4. Jalan setapak antar stand toko dan antar zona di dalam kawasan Pasar Kayun harus merupakan elemen ruang terbuka nyaman</li> </ol>

<p>setiap sentra komersial agar didapatkan pemerataan secara ekonomi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Perlu adanya penataan sirkulasi yang terpadu pada keseluruhan kawasan yang memungkinkan semua area terhubung dengan baik.</li> <li>6. Orientasi bangunan sebaiknya diutamakan mengarah pada sungai dan Jl. Kayoon, serta berada sejajar.</li> <li>7. Perlu adanya inovasi desain yang membuat jalur sirkulasi tidak berubah fungsi.</li> </ol>	<p>kawasan ini sebaiknya dipindahkan karena berpotensi mencemari bantaran sungai</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Perlu adanya pemanfaatan sumber daya air/sungai pada kawasan.</li> <li>5. Perlu adanya pemanfaatan energi matahari dan angin yang dapat dituangkan dalam inovasi desain.</li> </ol>	<p>dan mudah untuk digunakan.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Kelengkapan elemen pada ruang publik di kawasan Pasar Kayun perlu diletakkan secara merata pada seluruh kawasan.</li> <li>6. Fasilitas publik sebaiknya direncanakan secara terpadu dan merupakan kesatuan kawasan untuk mengefisienkan ruang.</li> <li>7. Ruang publik harus ternaungi dan terbebas dari bahaya lalu lintas Jl. Kayun.</li> </ol>
<p><b>Diskusi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berdasarkan ketiga aspek pembangunan berkelanjutan di kawasan Pasar Kayun, terlihat bahwa ketiganya membahas mengenai perlunya adanya penataan zoning kembali, dengan mematuhi sempadan yang ditentukan oleh pemerintah setempat. Hal ini bertujuan untuk melindungi area konservasi bantaran sungai yang saat ini tidak diperhatikan.</li> <li>- Area konservasi dimanfaatkan sebagai ruang publik dan ruang ekologis, hal ini bertujuan untuk menciptakan adanya keseimbangan antara kebutuhan ruang interaksi sosial dan ruang hijau kawasan.</li> <li>- Secara fisik, yang perlu diperhatikan utamanya adalah bahwa infrastruktur yang disediakan pada kawasan ini bukan diperuntukkan untuk memfasilitasi kegiatan ekonominya, namun lebih mengarah sebagai fasilitas bagi ruang publik.</li> <li>- Desain bangunan ditujukan pada desain yang dapat mengubah perilaku bermukim manusia disana, dan dapat mengarahkan sirkulasi sehingga tercipta tatanan yang harmoni, baik bagi lingkungan sekitarnya, bagi perekonomian, dan juga memudahkan interaksi sosial antar masyarakatnya. Sehingga perlu diperhatikan bahwa arah bangunan harus memenuhi persyaratan menghadap kedua perimeter sekaligus, yakni Kalimas dan juga Jl. Kayun.</li> <li>- Ruang publik sebagai ruang interaksi masyarakat pada aspek sosial, dihadirkan secara merata dalam melingkupi tatanan bangunan dan kegiatan di dalamnya. Ruang publik berkaitan dengan kegiatan manusianya, sehingga ruang publik ini harus diperhatikan agar manusia merasa nyaman melakukan kegiatan di kawasan ini.</li> </ul>		

- Penataan ruang hijau dipertimbangkan sebagai pemandangan secara keseluruhan dan mempengaruhi iklim mikro kawasan Pasar Kayun. Selain itu, mengingat limbah yang dihasilkan di kawasan ini cukup banyak dan menjadi potensi masalah, perlu ada penanganan khusus yang memiliki dampak baik bagi setiap aspek, dimana membuat kegiatan ekonomi tidak terganggu dan lingkungan tetap terjaga kebersihan dan kenyamanannya, tidak menimbulkan persepsi buruk secara sosial, dan tidak mencemari lingkungan.

**Arahan Revitalisasi :**

1. Zonasi kawasan perlu ditata kembali sesuai dengan karakteristik dan potensi masalah pada kondisi eksisting.
2. Perlu adanya inovasi pada bangunan yang dapat menurunkan potensi bermukim dalam kawasan.
3. Sirkulasi kawasan harus dirancang dengan pertimbangan kemudahan akses menuju setiap zona dan pemerataan ekonomi dalam kawasan.
4. Orientasi bangunan harus mengarah ke Kalimas dan juga Jl. Kayun sebagai batas lingkungannya
5. Perlu adanya penambahan ruang hijau dan aktivitas bersantai pada kawasan ini sebagai perwujudan konsep masa lalunya sebagai taman wisata.
6. Pencapaian setiap zona dalam kawasan ditujukan utamanya pada aktivitas bagi pejalan kaki sehingga diperlukan adanya parkir terpusat dan fasilitas pejalan kaki harus disediakan secara aman dan nyaman.
7. *Signage* dan *street furniture* perlu direncanakan dan diletakkan secara harmoni untuk menunjang visualisasi kawasan dan menunjang interaksi sosial di dalam kawasan.
8. Ruang publik harus diletakkan secara merata agar kegiatan di kawasan ini tidak terpusat pada satu ruang saja.
9. Utilitas dan infrastruktur harus direncanakan sebagai fasilitas pada ruang publik, tidak dikhususkan sebagai penunjang fasilitas ekonomi.
10. Perlu adanya area khusus untuk sistem pengolahan limbah secara terpadu dalam kawasan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif dalam kawasan.

**Manfaat Arahan Revitalisasi :**

- **Secara Ekonomi :**
- Adanya arahan revitalisasi ini dapat mendukung kawasan ini menjadi bagian dalam memperindah *image* Kota Surabaya sehingga

dapat menjadi bagian yang ikut menjual pesona kota. Dengan adanya penataan zonasi kembali, pengunjung dapat lebih terfokus pada jenis kegiatan yang akan dilakukannya dalam kawasan dan akan terbentuk adanya pencapaian pemerataan secara ekonomi dengan mempertimbangkan sirkulasi yang dapat menguntungkan bagi sentra komersial berada dalam kawasan.

- Meskipun kawasan diarahkan menuju perkembangannya sebagai kawasan bantaran sungai yang ekologis, tidak menutup kemungkinan kawasan ini menjadi sentra pedagang secara berkala, selain pada kegiatan yang berbasis perbungaan. Sentra pedagang secara berkala tersebut dapat berupa pengadaan festival kota, atau *event-event* lain yang dapat mengundang partisipasi masyarakat dalam bidang ekonomi kemasyarakatan.
  
- **Secara Ekologi :**
  - Arahan revitalisasi ini memungkinkan adanya pengembalian fungsi ekologis kawasan bantaran sungai yang saat ini menjadi Pasar Kayun, dan lebih mendukung dan menjaga ekosistem sungai Kalimas.
  - Adanya arahan dalam pengelolaan limbah terpadu merupakan salah satu upaya dalam mencegah terjadinya pencemaran lingkungan, utamanya sungai Kalimas.
  - Penambahan fungsi ruang terbuka hijau pada kawasan dapat memberikan perubahan iklim secara mikro dalam kawasan, memberikan lingkungan yang sehat bagi lingkungan sekitarnya, dan dapat mendukung tercapainya jumlah luasan ruang hijau yang perlu disediakan oleh kota.
  
- **Secara Sosial :**
  - Arahan kegiatan revitalisasi ini mendukung terbentuknya ruang publik baru di pusat kota Surabaya dengan memanfaatkan kawasan bantaran sungai Kalimas.
  - Ruang publik menjadi tempat berinteraksi sosial dan memungkinkan terbentuknya komunitas baru di kawasan ini.
  - Penyediaan infrastruktur yang memadai bagi ruang publik membuat setiap individu yang berkegiatan di kawasan ini merasa nyaman dan aman.

Sumber : Analisa Peneliti (2016)

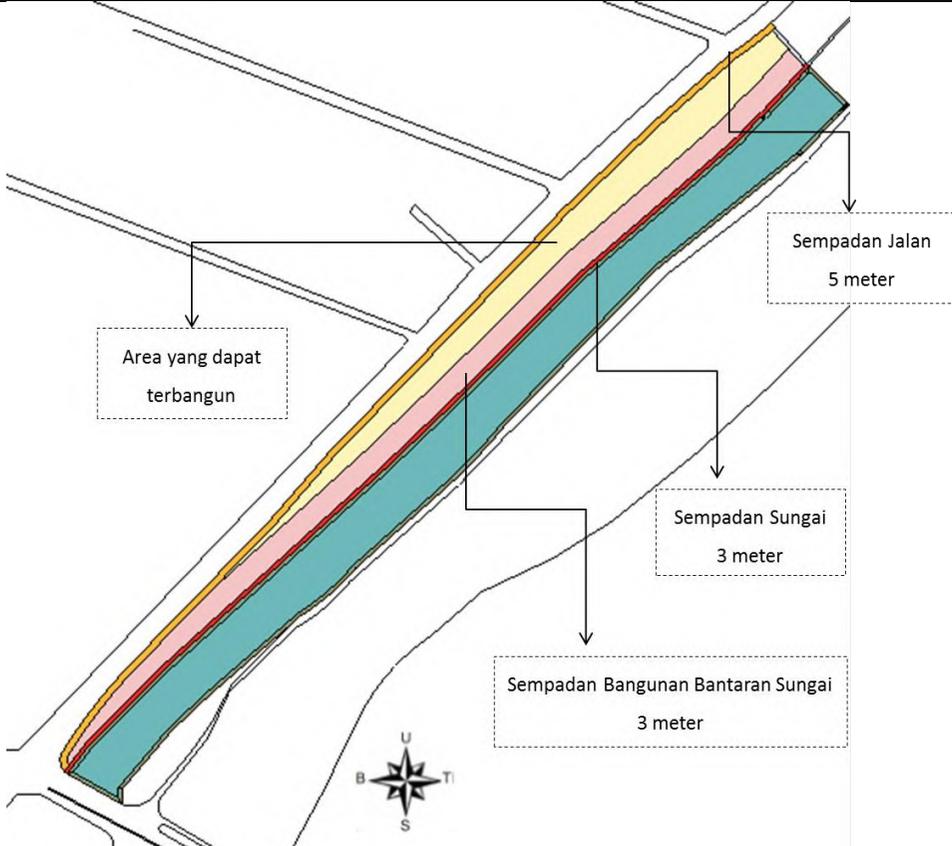
### **5.3 Hasil & Pembahasan Sasaran 3 Penelitian**

#### **5.3.1 Pembahasan Tahapan *Decision***

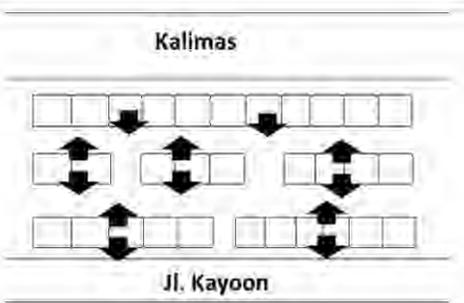
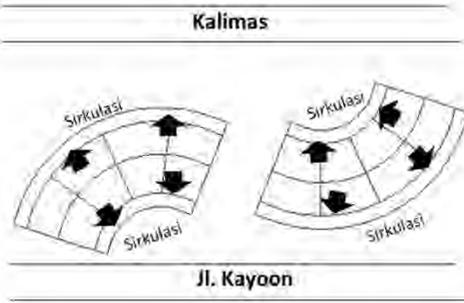
Tahapan *decision* atau keputusan merupakan tahapan terakhir dalam penelitian ini yang menghasilkan ide dan konsep rancangan sebagai implementasi dari kriteria khusus yang telah dirumuskan. Konsep utama pada revitalisasi Pasar Kayun ini dilandaskan pada perwujudan *sustainable development* pada kawasan ini melalui adanya perubahan zonasi di dalam kawasan dan mengarahkan bangunan di dalamnya berorientasi menuju sungai dan menggunakan material tidak permanen. Hal ini dirumuskan melalui hasil analisa karakteristik kawasan yang memperlihatkan bahwa selama ini sungai tidak diperhatikan keberadaannya ditunjukkan melalui orientasi bangunan eksisting. Kualitas visual kawasan juga buruk karena adanya aktivitas bermukim dan pengaturan tata letak zonasi yang tidak direncanakan sebagai daya dukung kawasan terhadap sungai. Secara lengkap, konsep dijabarkan melalui tabel berikut ini :

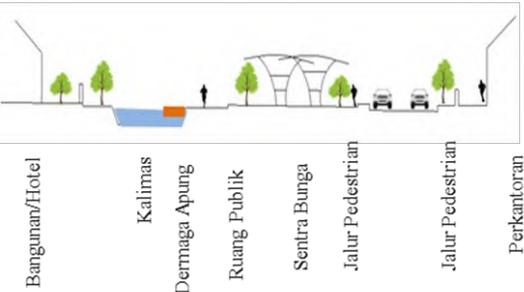
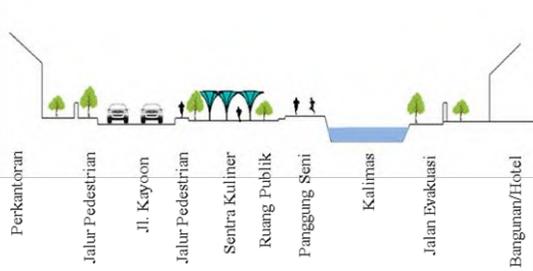
Tabel 5. 12 Perumusan Konsep Revitalisasi

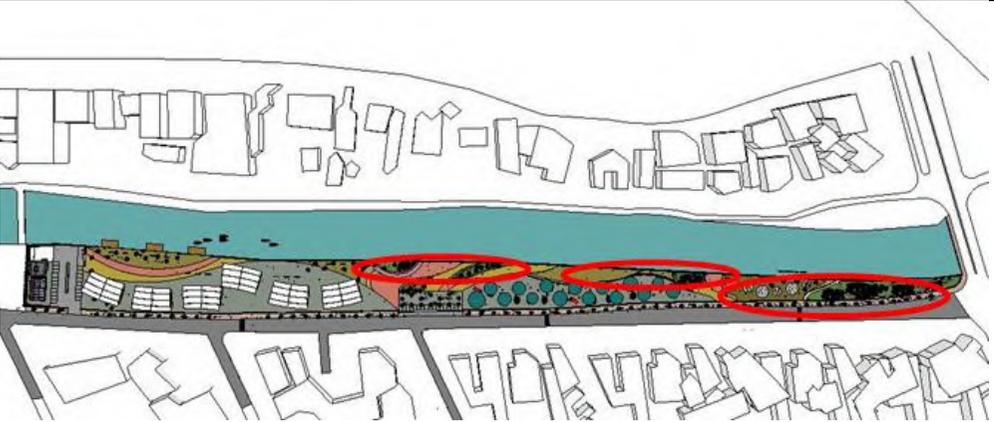
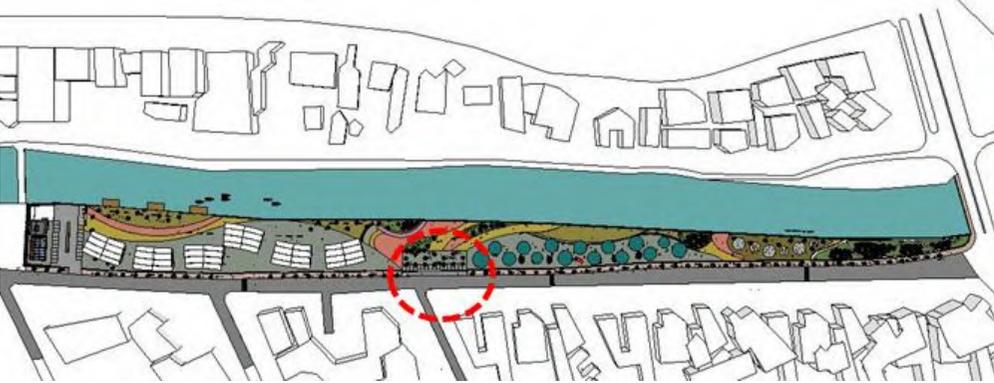
Sumber : Analisa Peneliti (2016)

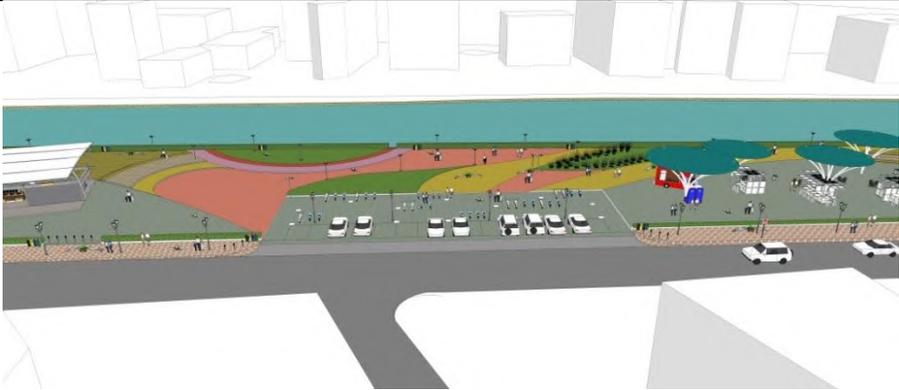
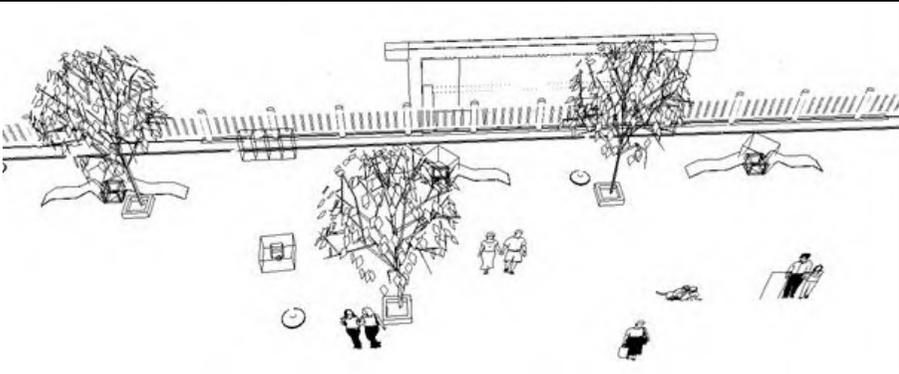
Arahan Revitalisasi	Konsep Revitalisasi	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonasi kawasan perlu ditata kembali sesuai dengan karakteristik dan potensi masalah pada kondisi eksisting.</li> </ul>		<p>Penataan zoning telah disesuaikan dengan kriteria revitalisasi aspek <i>sustainable development</i>, yakni :</p> <p><b>Aspek Ekonomi :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zoning di kawasan Pasar Kayun perlu ditata kembali dengan mempertimbangkan posisi setiap sentra komersial agar didapatkan pemerataan secara ekonomi.</li> </ol> <p><b>Aspek Ekologis :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Penataan kawasan Pasar Kayun harus memperhatikan adanya peraturan sempadan sungai dan juga sempadan bangunan</li> </ol>

	<p><b>Pengaturan Zoning :</b>  Zona dibagi berdasarkan karakteristik utama, yakni perdagangan, ekologis, dan bersantai, salah satunya dengan memindahkan sentra bunga hias yang berpotensi menimbulkan kemacetan pada Jl. Kayun menuju area sempadan sungai karena komoditasnya menunjang ekologis sungai.  Zona perdagangan utama yakni bunga potong dan batu permata dikelompokkan dalam 1 zona, dipisahkan dengan sentra kuliner yang berkaitan dengan kegiatan bersantai, sehingga dikelompokkan dengan taman bermain. Kedua zona ini dipisahkan oleh parkir terpusat.</p>	<p>terhadap jalan.  3. Kawasan sempadan sungai perlu dimaksimalkan sebagai ruang publik dan ruang hijau</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu adanya konsep bentuk pada bangunan yang dapat menurunkan potensi bermukim dalam kawasan.</li> </ul>	 <p>The diagram illustrates a design concept for revitalization. On the left, two traditional buildings with gabled roofs are shown. An arrow points to a modern, open-air structure with a curved, arched roof and glass walls, representing a design that can lower the potential for settlement in the area. A small text label above the arrow reads 'bangunan tambahan/ loteng untuk bermukim'.</p>	<p>Konsep desain bangunan direncanakan dalam menjawab beberapa kriteria revitalisasi yang tertera pada tahap analisa, yakni :</p> <p><b>Aspek Ekonomi :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desain bangunan di dalam kawasan Pasar Kayun perlu direncanakan secara terpadu sehingga menimbulkan adanya kesatuan visual dan tidak ada ruang yang berpotensi menimbulkan kegiatan bermukim.</li> </ol> <p><b>Aspek Ekologis :</b></p>

	<p><b>Konsep Bangunan :</b>          Kondisi eksisting pada bangunan yang memiliki fungsi komersial adalah berlantai 1 (tidak termasuk loteng dan ruang bermukim), bersifat masif dan semi permanen, dan tidak meneruskan pandangan menuju Kalimas. Selain itu, setiap penjual memiliki bangunan masing-masing dengan kepemilikan pribadi.          Bangunan yang direncanakan adalah beberapa penjual berada dalam 1 atap, menggunakan material yang tidak permanen, yakni dengan menggunakan material aluminium panel dan pendirian stand menggunakan sistem <i>knock down</i>, sehingga ketika ada acara yang memerlukan ruang <i>outdoor</i> yang luas, bangunan-bangunan ini dapat dilepas.</p>	<p>2. Aktivitas bermukim pada kawasan ini sebaiknya dipindahkan karena berpotensi mencemari bantaran sungai</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sirkulasi kawasan harus dirancang dengan pertimbangan kemudahan akses menuju setiap zona dan pemerataan ekonomi dalam kawasan.</li> </ul>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Sebelum.</b></p> <p><b>Sirkulasi Bangunan :</b>            Pada bangunan eksisting terdapat beberapa blok bangunan komersial dengan sistem sirkulasi linier. Arah hadap stand hanya menuju ke arah Jl. Kayoon. Pada sentra komersial yang direncanakan, sistem penjualan stand komersial dapat dilewati melalui 2 arah, dengan arah hadap menuju sungai dan Jl. Kayun.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Sesudah.</b></p> </div> </div>	<p>Konsep sirkulasi direncanakan sesuai dengan beberapa kriteria revitalisasi, yakni :</p> <p>Aspek Ekonomi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya penataan sirkulasi yang terpadu pada keseluruhan kawasan yang memungkinkan semua area terhubung dengan baik.</li> <li>2. Perlu adanya inovasi desain yang membuat jalur sirkulasi tidak berubah fungsi.</li> </ol> <p>Aspek Sosial :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Jalur pejalan kaki harus</li> </ol>

		<p>terbebas dari hambatan dan limbah sementara yang dihasilkan oleh kegiatan stan</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientasi bangunan harus mengarah ke Kalimas dan juga Jl. Kayun sebagai batas lingkungannya</li> </ul>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><b>Orientasi Bangunan :</b>          Bangunan bermassa banyak yang berupa tenda-tenda untuk stand, dengan tidak adanya penutup berupa dinding dan terdiri dari 4 stand, sehingga arah orientasi massa dalam kawasan adalah ke segala arah.</p>	<p>Konsep orientasi bangunan sesuai dengan kriteria pada aspek ekonomi, yakni :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orientasi bangunan sebaiknya diutamakan mengarah pada sungai dan Jl. Kayoon, serta berada sejajar.</li> </ol>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu adanya penambahan ruang hijau dan aktivitas bersantai pada kawasan ini sebagai perwujudan konsep masa lalunya sebagai taman wisata.</li> </ul>	 <p><b>Ruang Hijau :</b> Pemanfaatan semua area sebagai ruang hijau tambahan, taman-taman kecil (pulau-pulau taman), pembatas tanggul berupa tanaman, pembatas <i>pedestrian way</i> berupa tanaman.</p>	<p>Konsep pada ruang hijau telah disesuaikan dengan kriteria :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu adanya penambahan ruang terbuka yang merata di seluruh kawasan untuk mendukung terjadinya aktifitas sosial.</li> <li>2. Ruang publik harus ternaungi dan terbebas dari bahaya lalu lintas Jl. Kayun.</li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pencapaian setiap zona dalam kawasan ditujukan utamanya pada aktivitas bagi pejalan kaki sehingga diperlukan adanya parkir terpusat.</li> </ul>		<p>Konsep pada area parkir disesuaikan dengan kriteria sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jalur pejalan kaki sebaiknya memiliki pembatas yang jelas dari jalan</li> <li>2. Jalan setapak antar stand toko dan antar zona di dalam kawasan Pasar Kayun harus merupakan elemen ruang terbuka nyaman</li> </ol>

	 <p><b>Parkir Terpusat :</b> Ruang parkir dipusatkan di tengah kawasan sehingga aksesibilitasnya pada sentra-sentra di dalamnya dapat maksimal dan bergantung pada kebutuhan.</p>	<p>dan mudah untuk digunakan.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Signage</i> dan <i>street furniture</i> perlu direncanakan dan diletakkan secara harmoni untuk menunjang visualisasi kawasan dan menunjang interaksi sosial di dalam kawasan.</li> </ul>	 <p><b><i>Signage &amp; Street furniture</i> :</b> <i>Signage</i> utamanya diletakkan pada olinggiran Jl. Kayoon sebagai rambu penanda. Dan di setiap persimpangan yang ada di dalam kawasan. <i>Street furniture</i> diletakkan di setiap 20 meter dan berada di semua zona, sebagai pemerataan aktivitas antar zona.</p>	<p>Konsep pada penanda telah disesuaikan dengan kriteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desain penanda arah dan papan nama toko harus direncanakan secara harmoni sesuai dengan masing-masing sentra.</li> <li>2. Papan penanda harus diletakkan secara merata di dalam kawasan ini, minimal terdapat di setiap tikungan.</li> </ol>

- Ruang publik harus diletakkan secara merata agar kegiatan di kawasan ini tidak terpusat pada satu ruang saja.

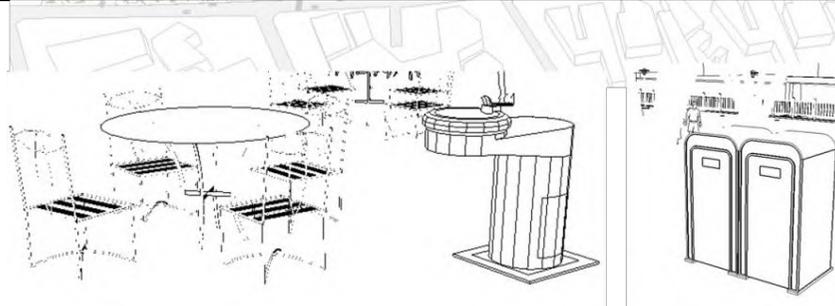


**Ruang Publik :**

Ruang publik diletakkan secara merata dan berada di keseluruhan area. Konsep yang diterapkan dalam semua area pada kawasan ini dapat dimanfaatkan sebagai ruang publik.

Fasilitas publik sebaiknya direncanakan secara terpadu dan merupakan kesatuan kawasan untuk mengefisienkan ruang.

- Utilitas dan infrastruktur harus direncanakan sebagai fasilitas pada ruang publik, tidak dikhususkan pada penunjang fasilitas ekonomi.



Utilitas:  
Penerapan toilet portable pada area-area yang tidak dilingkupi bangunan.  
Penyediaan spot-spot mencuci tangan khususnya di area kafetaria.

**Utilitas :**

Digunakan toilet *portable* serta adanya penyediaan spot-spot mencuci tangan pada area-area yang tidak dinaungi oleh bangunan, yakni di area kafetaria.

Kelengkapan elemen pada ruang publik di kawasan Pasar Kayun perlu diletakkan secara merata pada seluruh kawasan.

- Perlu adanya area khusus untuk sistem pengolahan limbah secara terpadu dalam kawasan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif dalam kawasan.



**Pengolahan Limbah :**

Diberikan area khusus pengolahan sampah, terdiri dari TPS terbuka dan bangunan tertutup untuk mengolah sampah tanaman. TPS dikelilingi oleh tanaman yang memiliki ketinggian lebih dari 2 meter untuk menutupi visual TPS dan mencegah adanya sampah yang meluber menuju Kalimas.

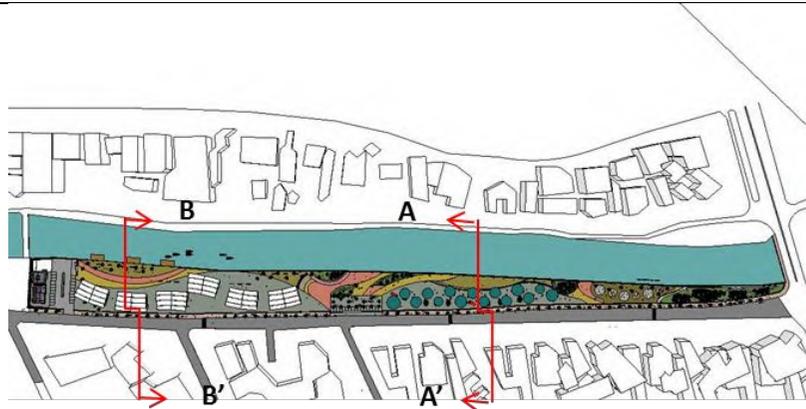
Area TPS dijauhkan dari zona makanan dan ruang publik utama, serta berada dekat dengan area bunga potong karena limbah utama yang dihasilkan adalah berasal dari proses produksi bunga potong.

Konsep untuk pengolahan limbah disesuaikan dengan kriteria revitalisasi pada aspek ekologis, yakni :

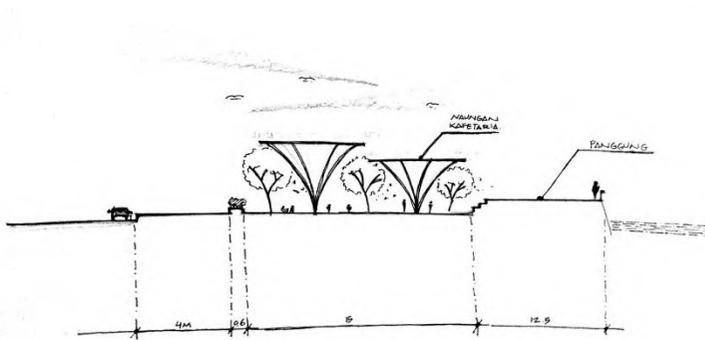
1. Perlu adanya pemanfaatan sisa limbah sampah tanaman sebagai kompos
2. Perlu adanya pemanfaatan energi matahari dan angin yang dapat dituangkan dalam inovasi desain.

5.3.2 Hasil Tahapan *Decision* : Visualisasi Konsep Revitalisasi

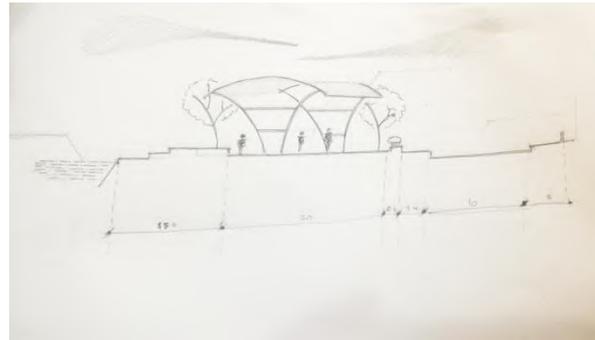
Gambar	Keterangan
	<p><b>Konsep makro</b> revitalisasi adalah dengan mengembalikan kawasan Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang ekologis, melalui penambahan ruang terbuka hijau dan ruang publik berupa taman, plasa komunitas, dan taman wisata air. Namun, area komersial tetap disediakan, dengan fokus pada komersial bunga, seperti sejarahnya sebelum tahun 1989 yang merupakan taman dan sentra bunga.</p>



Keymap.



Potongan A.



Potongan B.

--	--

--	--

### Sirkulasi

Sebelum :



Sirkulasi bangunan merupakan radial dengan area komersial terpusat di tengah.

### Usulan



Before



### Massa Utama :

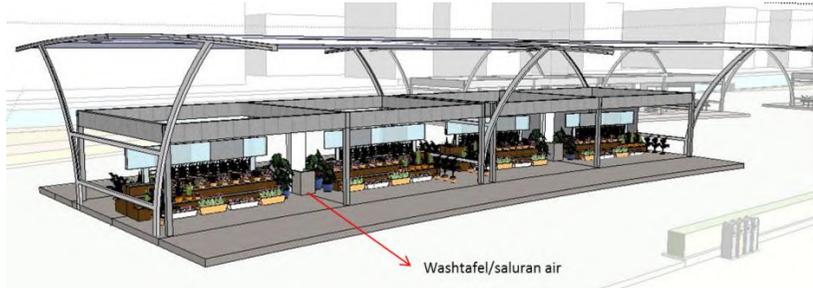
Usulan :



### Konsep Penataan Stand dan Bentuk Bangunan :

Menurut hasil wawancara, lokasi stand mempengaruhi pemasukan ekonomi. Sementara ini, stand yang menghadap ke Jl. Kayoon lebih banyak dikunjungi daripada stand di baliknya. Sehingga konsep adalah pengaturan sirkulasi, dengan stand menghadap ke segala arah, tidak menghadap ke Jl. Kayoon maupun sungai untuk area sirkulasi pengunjungnya.

Usulan :



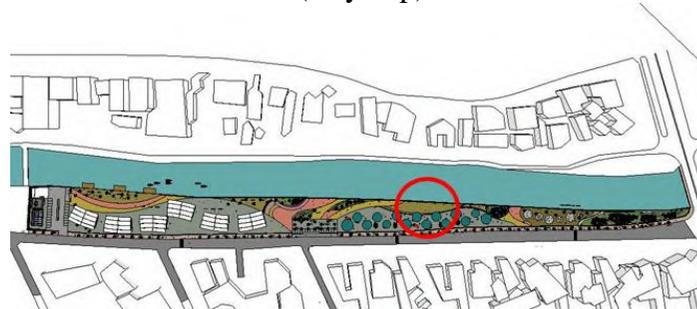
Bangunan diarahkan untuk memiliki orientasi menuju sungai maupun Jl. Kayoon, sehingga konsep yang diterapkan adalah bangunan yang menggunakan rangka baja sehingga tampak ringan dan tidak masif.

Bentuk massa utama mengikuti tatanan pola ruang yang dibatasi oleh Kalimas yang berbentuk lengkung dan Jl. Kayoon yang berbentuk linier. Sedangkan fungsinya telah disesuaikan dengan kebutuhan pedagang.

Sebelum :

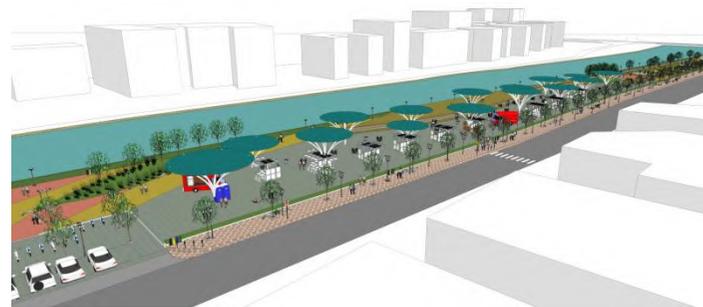
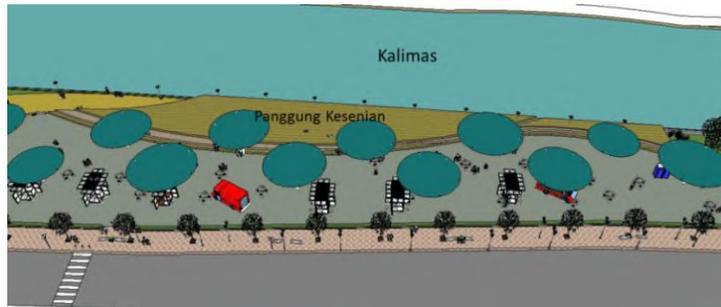


Usulan : (Keymap)



**Konsep Kafetaria:** Kafetaria lama yang berupa bangunan permanen digantikan posisinya oleh kafetaria berkonsep payung tenda, dengan jenis pedagang yang berjualan adalah stand

Usulan :



*portable* dan food truck, seperti yang disediakan oleh pemerintah kota pada pusat-pusat kuliner baru di Surabaya.

Bentuk mengadaptasi dari sejarah kawasan yang sentra komersialnya menggunakan tenda payung yang berfungsi hanya sebagai naungan. Kafetaria dilengkapi oleh panggung kesenian untuk mengakomodasi *event-event* tambahan tertentu.

Sebelum →



Usulan :



### **Konsep Ruang Komunitas :**

Ruang Komunitas yang saat ini ada hanyalah di kawasan sentra batu permata dan tidak merata. Konsep revitalisasi pada ruang komunitas adalah dengan meletakkan spot-spot area duduk dan perkerasan kosong yang dapat dijadikan ruang untuk berkumpul dan berkegiatan tambahan, utamanya di dekat bantaran sungai. Bentuk lengkung sebagai garis dasar pada ruang publik ini mengikuti bentukan sungai Kalimas.

Sebelum :



Acuan :



Material dermaga apung menggunakan HDPE yang dapat berupa kubus apung atau pipa (silinder) yang merupakan inovasi terbaru menggantikan ketiga ponton diatas karena lebih tahan lama dan tidak merusak lingkungan/Ramah Lingkungan (*Green Technology*)

Usulan :



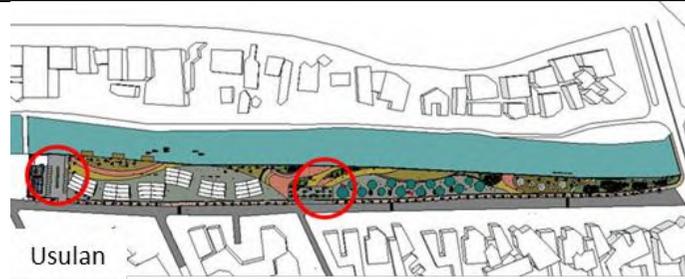
### **Konsep Bantaran Sungai:**

Bantaran sungai pada kondisi eksisting digunakan sebagai gudang tambahan dan ruang untuk menumpuk barang atau sampah bagi pemukiman dan pedagang.

Untuk menghindari hal itu, bantaran sungai diberi pagar pembatas dan tanaman, juga area wisaa air yang menggunakan dermaga apung ponton sehingga dapat fleksibel mengikuti tingkat ketinggian air.

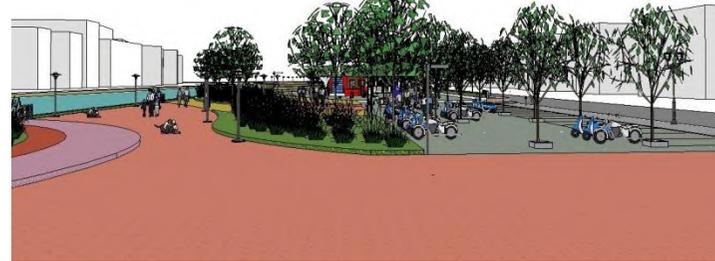
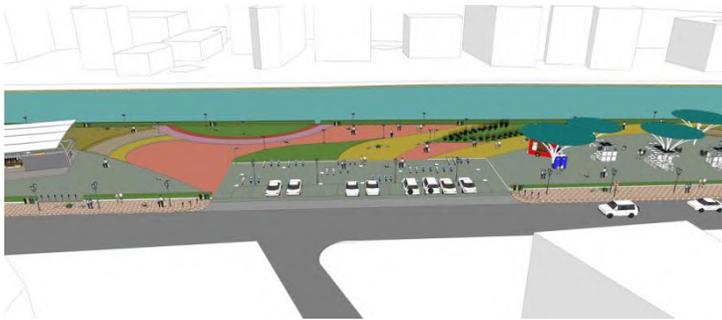


Sebelum



Usulan

**Usulan :**



**Konsep Ruang Parkir :** Area parkir ditentukan terpusat, dan terbagi antara parkir pengelola dan parkir pengunjung, pengelola memiliki kebutuhan ruang sebagai area *loading dock* dan pengambilan sampah juga. Parkir terpusat ini bertujuan untuk mengarahkan kegiatan utama di dalam kawasan adalah dengan berjalan kaki.



## **BAB 6**

### **KESIMPULAN & SARAN**

#### **1.1 Kesimpulan**

Revitalisasi merupakan suatu upaya merubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk guna yang lebih sesuai. Terjadinya revitalisasi kawasan, dapat disebabkan oleh adanya pergeseran guna lahan yang menyebabkan perubahan aktivitas di dalamnya, dapat juga disebabkan oleh adanya penurunan nilai lahan secara ekonomi, sosial budaya, makna dan citra suatu kawasan, hingga tampilan visualnya. Pasar Kayun merupakan salah satu kawasan kota yang mengalami pergeseran guna lahan dari taman hingga menjadi area komersial yang dijadikan pula tempat bermukim. Ditilik dari lokasinya, kawasan ini berada di bantaran sungai yang memiliki beberapa peraturan ketat yang perlu ditaati.

Melalui pengamatan dan analisa yang telah dilakukan, kawasan ini memiliki beberapa konflik yang terjadi antara aspek-aspek di dalamnya, yakni aspek sosial, ekonomi, dan ekologi. Konflik yang terjadi antara ketiga aspek ini adalah perkembangan ekonomi di kawasan ini semakin pesat, dan menyebabkan adanya peralihan kegiatan dari yang semula hanya berdagang berkembang menjadi kegiatan bermukim, yang diperkirakan berawal pada tahun 1989, setelah sentra batu akik menempati sisa lahan kosong di kawasan ini. Hal ini diikuti adanya peningkatan kepadatan penduduk di kawasan sehingga ruang terbuka hijau dan ruang bantaran sungai digunakan tidak semestinya. Adanya kegiatan perdagangan yang berkembang menjadi kegiatan bermukim ini menimbulkan kekumuhan pada kawasan dan tata ruang kawasan tidak lagi memperhatikan adanya unsur sungai Kalimas.

Beberapa konflik tersebut menjadi alasan perlu diadakannya revitalisasi di kawasan ini, sebagai upaya untuk mengembalikan fungsi kawasan Pasar Kayun sebagai kawasan bantaran sungai yang ekologis juga memiliki potensi ekonomi. Kriteria revitalisasi disusun berbasis asas *sustainable development*, sesuai dengan hubungan antara tiga aspek di dalam kawasan, yang juga merupakan pilar pembangunan berkelanjutan. Kriteria ini dirumuskan melalui analisa antara kajian

pustaka, peraturan kawasan, dan kesimpulan analisa aspek *sustainable development* pada kawasan. Rumusan kriteria revitalisasi tersebut antara lain :

- Perlu adanya pengembalian fungsi kawasan yang berkaitan dengan lokasinya sebagai kawasan bantaran sungai dan merupakan perwujudan konsep masa lalunya sebagai taman wisata
- Perlu adanya konsep bentuk bangunan yang dapat mengarahkan orientasi bangunan menuju sungai Kalimas dan Jl. Kayun, juga mencegah adanya kegiatan bermukim.
- Perlu adanya penambahan ruang hijau dan ruang publik melalui penataan zonasi dan sirkulasi yang sesuai dengan konflik dan karakteristik area dalam kawasan, dan diarahkan menuju aktivitas yang ramah bagi pejalan kaki.
- Utilitas dan infrastruktur harus direncanakan sebagai fasilitas pada ruang publik.

Melalui kriteria revitalisasi tersebut kemudian dirumuskan konsep revitalisasi Pasar Kayun Surabaya. Konsep utama revitalisasi Pasar Kayun adalah mengembalikan fungsi masa lalu kawasan Pasar Kayun (sebelum tahun 1989) yakni taman bunga dan area wisata air yang merupakan kawasan konservasi bantaran sungai. Dalam menunjang konsep makro ini, beberapa konsep mikro dirumuskan yakni : (1) mengkhususkan area menjadi kawasan sentra bunga dan wisata air serta segala jenis kegiatan pendukung di dalamnya, (2) mengubah bentuk dan material bangunan yang masif dan bersifat permanen ataupun semi permanen menjadi bangunan yang terbuka dengan struktur baja dan menggunakan sistem *knock down* dan mengembalikan orientasi kawasan ke arah sungai Kalimas, (3) menambahkan ruang hijau dan ruang publik melalui adanya pengaturan kembali zoning kawasan serta (4) menyediakan utilitas dan infrastruktur yang dikelola secara terpusat dan terletak merata pada seluruh kawasan untuk menunjang kegiatan dalam kawasan.

## 1.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, berikut saran yang diberikan :

1. Penelitian ini merupakan rumusan konsep alternatif yang diberikan kepada pemerintah ataupun pihak pengembang dan bersifat tidak mengikat.
2. Untuk dapat melengkapi penelitian ini, perlu adanya penelitian lebih lanjut mengenai potensi dan perkembangan ekonomi dari penjualan bunga dalam Pasar Kayun serta penelitian mengenai dampak pencemaran yang dihasilkan melalui kegiatan dalam pasar terhadap Kalimas.
3. Perlu adanya sosialisasi terlebih dahulu sebelum dilakukan kegiatan revitalisasi pada kawasan ini. Selain itu sebaiknya diberikan tempat alternatif yang dapat mengganti lokasi sentra ekonomi yang saat ini berada dalam kawasan Pasar Kayun.
4. Kawasan ini berperan sebagai kawasan bantaran sungai dan berkembang sebagai kawasan komersial dan tempat bermukim. Sebaiknya perlu adanya kebijakan yang tegas dan pemantauan secara rutin untuk menghindari perkembangan kawasan yang tidak diharapkan.

*(Halaman Ini Sengaja Dikosongkan)*

## DAFTAR PUSTAKA

- Anindya.** 2012. *Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional*.  
<http://www.slideshare.net/anindyakenyo/rencana-induk-pembangunan-kepariwisataan-nasional-tahun-2010-2025> Diakses pada 15 Mei 2015
- Anonim.** 2012. *Pembangunan Berkelanjutan*.  
[http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan\\_berkelanjutan](http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_berkelanjutan). Diakses pada 14 Mei 2015.
- Anonim,** 2011. *Definisi Kota dan Kawasan Perkotaan*.  
<https://pengembanganperkotaan.wordpress.com/2011/11/09/definisi-kota-dan-kawasan-perkotaan/>. Diakses pada tanggal 13 Mei 2015
- Anonim.** 2007. Kalimas Port Revitalization. Diakses melalui  
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=16517494>. tanggal 15 September 2015.
- Cullen, Gordon.**1975. *Townscape*. London. The architectural press
- Danisworo, M./Widjaja Martokusumo.** 2002. Revitalisasi Kawasan Kota, Sebuah Catatan dalam Pengembangan dan Pemanfaatan Kawasan Kota dalam Newsletter URDI (Urban and Regional Development Institute), vol. 13 Januari-Maret.
- Elliot, Jeniffer A.** 2006. *An introduction to Sustainable development, Third Edition*. London and New York : Routledge.
- G-DAE Working Paper** No. 00-04: “*Basic Principles of Sustainable development*”
- Groat, Linda & Wang, David.** 2002. *Architectural Research Methods*. Canada: John Wiley & Sons, inc
- Harjanto, Suwarno.** 1989. *Identitas Fisik Binaan*. Majalah KOTA vol. 14.
- Hayati, Sri.** 2014. *Pembangunan Berkelanjutan*.  
[http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/Jur.\\_Pend.\\_Geografi/196202131990012-Sri\\_Hayati/Mk-Ekologi\\_Dan\\_Lingkungan/Pb.pdf](http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/Jur._Pend._Geografi/196202131990012-Sri_Hayati/Mk-Ekologi_Dan_Lingkungan/Pb.pdf) Diakses pada 14 Mei 2015

- Hidayat, Fajar.** 2015. Inovasi Menyulap Sungai Kumuh Menjadi Amphithater. Diakses melalui situs [http://www.kompasiana.com/jarhie/inovasi-menyulap-sungai-kumuh-menjadi-amphithater\\_567b627da7afbd2605c8a15e](http://www.kompasiana.com/jarhie/inovasi-menyulap-sungai-kumuh-menjadi-amphithater_567b627da7afbd2605c8a15e). pada 16/05/2016 (02.31)
- Idajati, Hertiari.** 2014. *Cultural And tourism Planning As Tool For City Revitalization The Case Study of Kalimas River, Surabaya – Indonesia*. Procedia – Social and Behavioral Sciences 135 : 136-141. Diakses melalui [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com) pada 15 September 2015.
- Indonesia Institut for Infrastructure Studies.** 2012. *Tata Ruang, Kawasan Budidaya*. <http://www.penataanruang.com/kawasan-budidaya.html> Diakses pada 15 Mei 2015
- Ismaya, Aya.** 2014. *Implementasi Program Penataan Bantaran Sungai Di Kawasan Jalan Brigjen Katamso. KABUPATEN SINTANG* PublikA, Jurnal S-1, Vol 3, Nomor 4, Edisi Desember 2014 <http://jurnafis.untan.ac.id>
- Jefrizon.** 2012. *Arahan Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Siak*. JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 1, No. 1, (2012) 1-4
- K.D Kartika, Felisia Femy.** 2008. Pengaruh Activity Support Terhadap Penurunan Kualitas Visual Pada Kawasan Kampus Undip Semarang. TESIS Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Kesuma, Angga.** 2011. *Perkembangan Kota Surabaya*. [https://www.academia.edu/8346199/Bab\\_II\\_Perkembangan\\_Kota\\_Surabaya](https://www.academia.edu/8346199/Bab_II_Perkembangan_Kota_Surabaya). Diakses pada 12 Mei 2015
- Kusumaningayu, Intan.** 2014. *Penataan Kawasan Bantaran Sungai Kalimas Di Kota Surabaya Dengan Pendekatan Sustainable Urban River*. Tesis Program Pascasarjana Institut Teknologi 10 Nopember.
- Lynch, Kevin.** 1987. *Good City Form*. Massachussets : The MIT Press, Cambridge.
- Martokusumo, Widjaja.** 2008. Revitalisasi, sebuah Pendekatan dalam Peremajaan. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Vol. 19/No. 3 Desember.
- Matelzos, Peter.** 2013. Melbourne And The Yarra River. <https://urban.melbourne/forum/melbourne-and-the-yarra-river>

- Melbourne Water**, .2009. Know Your River. Melbourne. Melbourne Water Corporation, ISBN: 978-1-921603-19-8
- Moughtin, Cliff**. (1999). Urban Design : Method and Techniques. Architectural press, Oxford
- Mulyawan**, 2011. *Kawasan Peruntukan Perdagangan*.  
<http://moeljawan.blogspot.com/2010/06/kawasan-peruntukkan-perdagangan-dan.html> Diakses pada 15 Mei 2015
- Mutfianti, Ririn Dina dan Soemardiono, Bambang**. (\_\_\_\_). *Konsep Penataan Koridor Kalimas Surabaya Berdasar Potensi Roh Lokasi (Spirit of Place)*. Jurnal IPTEK Vol 12 no. 1 Januari.
- Nafi, Abdul Hakim**. 2013. *Muara Info: Kayun Surabaya Tempo Dulu*.  
<http://muara-info.blogspot.com/2013/06/kayun-surabaya-tempo-dulu.html>. Diakses pada 17 Juni 2015.
- Pemerintah Kota Surabaya**. 2008. *Dokumentasi Kawasan Lingkungan Sungai Kalimas Surabaya*. [http://issuu.com/imponk/docs/kalimas\\_urut](http://issuu.com/imponk/docs/kalimas_urut) Diakses pada 13 Mei 2015
- Penataan Ruang**. 2011. *Pedoman Rencana Detail Tata Ruang Kota*.  
<http://www.slideshare.net/perencanakota/rdtr-kota>. Diakses pada 13 Mei 2015
2011. Kota Pahlawan Menuju Kota Metropolitan Yang Produktif Dan Berkelanjutan Online Bulletin, ISSN : 1978-1571.  
[http://penataanruang.pu.go.id/bulletin/index.asp?mod=\\_fullart&idart=283](http://penataanruang.pu.go.id/bulletin/index.asp?mod=_fullart&idart=283). Diakses pada 13 Mei 2015
- Pribadi, W. Rachmad**. 2014 . *Penataan jalur sirkulasi kawasan kampus UNY*. Seminar Nasional Pascasarjana XIV ITS, Surabaya, 7 Agustus 2014
- Riddell, R.** (2004), *Sustainable Urban Planning: Tipping the Balance*, Blackwell Publishing, Oxford.
- Robert W. Kates, etc**. 2005. *Environment: Science and Policy for Sustainable development* . Volume 47, Number 3, pages 8–21.
- Sabarguna, Boy**. 2005. *Analisis Data pada Penelitian Kualitatif*. Jakarta : UI-Press,
- Setiadi, et al**, (2008), *Indikator Pembangunan Berkelanjutan Kota Semarang*, Jurnal Ristek, vol.2, No.2, hal. 1-6.

- Shirvani, Hamid** (1985) *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Sosrodarsono, S dan Tominaga, M.** 1985. *Perbaikan dan Pengaturan Sungai*. Terjemahan oleh Gayo, M. Y. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Taylor, K.** 1997. *Design with Meaning*. Cultural Heritage Research Centre University of Canberra. LANDSCAPE REVIEW 1997:;(2)
- Tiesdell, S. Oc. T., and T. Heath.** 1996. *Revitalizing Historic Urban Quarters*, Architectural Press, London.
- Wikantiyoso, Respati.** 2009. *Pemanfaatan Dan Perancangan Kawasan Tepi Air Sungai Terpadu Dan Berkelanjutan*.  
[http://respati.ucoz.com/blog/pemanfaatan\\_dan\\_perancangan\\_kawasan\\_tepi\\_air\\_sungai\\_terpadu\\_dan\\_berkelanjutan/2009-11-03-12](http://respati.ucoz.com/blog/pemanfaatan_dan_perancangan_kawasan_tepi_air_sungai_terpadu_dan_berkelanjutan/2009-11-03-12) Diakses pada 6 Agustus 2015
- Wisnu Rachmad Prihadi.** 2014. Seminar Nasional Pascasarjana XIV, ITS. [https://www.academia.edu/7864219/Penataan\\_jalur\\_sirkulasi\\_kawasan\\_kampus\\_UNY](https://www.academia.edu/7864219/Penataan_jalur_sirkulasi_kawasan_kampus_UNY). Diakses 9 April 2015
- World Commission on Environment and Development,** 1987. *Our Common Future*. Oxford University Press, USA.
- Yarra River Business Asociation Inc.** \_\_\_\_ . Amsterdam. Yarra River Southbank Precinct
- Zahnd, Markus.** 1999. *Perancangan kota secara terpadu*. Yogyakarta. Kanisius.

## BIOGRAFI PENULIS

**Nama :** Sovie Nurmalia Junita

**Riwayat Pendidikan :**

- SD Negeri Kotaraja 1, Jayapura
- SD Negeri Klampis Ngasem 1, Surabaya
- SMP Negeri 19, Surabaya
- SMA Negeri 5, Surabaya
- S1 Arsitektur, FTSP,  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya
- S2 Perancangan Kota, Jurusan Arsitektur, FTSP,  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya



---

Penulis lahir di Surabaya, 08 Juni 1992 sebagai anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis sangat menyukai hal-hal yang berbau alam, kuliner, dan tempat wisata. Penulis mendapat kesempatan mengunjungi dan menetap di beberapa tempat di Indonesia, yakni Kota Semarang, Jayapura, Manokwari, Probolinggo, dan beberapa tempat untuk singgah sementara hingga akhirnya menetap di Surabaya, mengikuti pekerjaan orang tua.

Setelah menamatkan pendidikan sarjana di Arsitektur ITS di tahun 2014, penulis berkesempatan melanjutkan pendidikan Magister Arsitektur bidang keahlian Perancangan Kota di Institut Teknologi Sepuluh Nopember di Surabaya dengan beasiswa *Fresh Graduate* yang diberikan oleh DIKTI. Selama menempuh pendidikan sarjana dan magister, penulis berpengalaman sebagai guru privat SD-SMA, serta telah memiliki publikasi internasional terbaru pada jurnal IJERN dengan judul “*The Revitalization of Pasar Kayun Surabaya Based on Sustainable Development*”, yang telah dipublikasikan pada bulan Juni 2016.

Sementara ini penulis telah bekerja sebagai *freelance architect* pada konsultan swasta. Penulis dapat dihubungi melalui email: [sovienurmalia@gmail.com](mailto:sovienurmalia@gmail.com).