

**REVITALISASI PASAR KAWAT SEBAGAI BAGIAN DARI
WATERFRONT TANJUNG BALAI**

SKRIPSI

Disusun Oleh :

FATHUR ALFHARIZA

218140034

Dosen Pembimbing :

Sherlly Maulana ST, MT



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/4/26

Access From (repository.uma.ac.id)23/4/26

**REVITALISASI PASAR KAWAT SEBAGAI BAGIAN DARI
WATERFRONT TANJUNG BALAI**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Sarjana di Fakultass Teknik

Universitas Medan Area

Disusun Oleh :

FATHUR ALFHARIZA

218140034

Dosen Pembimbing :

Sherlly Maulana ST, MT



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/4/26

Access From (repository.uma.ac.id)23/4/26

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : REVITALISASI PASAR KAWAT SEBAGAI BAGIAN
DARI *WATERFRONT* TANJUNG BALAI

Nama : Fathur Alfhariza

NPM : 218140034

Fakultas : Teknik



Sherlly Maulana, ST., MT

Pembimbing



Dr. Eng. Supriatno, ST., MT

Dekan Fakultas Teknik



Yunita Syafitri Rambe, S.T., M.T

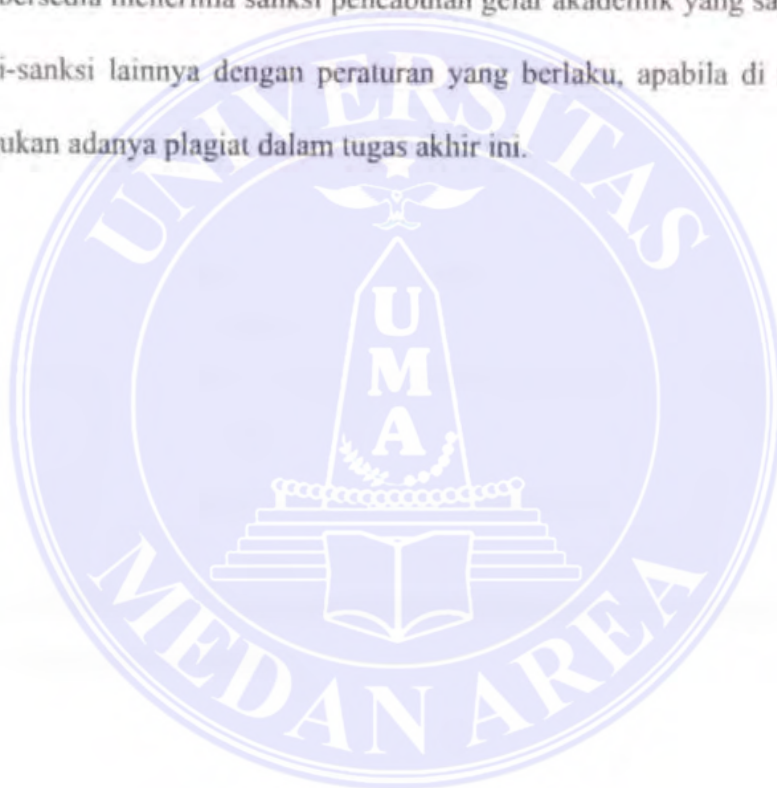
Kepala Program Studi Arsitektur

Tanggal Lulus: 26 September 2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa tugas akhir yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian bagian tertentu dalam penulisan tugas akhir ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam tugas akhir ini.



Medan, 26 september 2025



Fathur Alfhariza

218140034

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fathur alfhariza
NPM : 218140034
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

REVITALISASI PASAR KAWAT SEBAGAI BAGIAN DARI
WATERFRONT TANJUNG BALAI

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 26 September 2025



Fathur Alfhariza
218140034

ABSTRAK

Pasar rakyat memiliki peran strategis dalam mendukung perekonomian lokal, namun keberadaannya mengalami penurunan akibat berkembangnya pasar modern dan perubahan pola konsumsi masyarakat. Pasar Kawat di Kota Tanjung Balai menghadapi permasalahan berupa infrastruktur yang tidak memadai, fasilitas utilitas yang kurang optimal, serta tata zonasi pedagang yang tidak tertata. Kondisi tersebut berdampak pada menurunnya daya saing pasar serta berkurangnya kenyamanan pengunjung. Melalui pendekatan *waterfront architecture*, penelitian ini merumuskan konsep revitalisasi Pasar Kawat yang terintegrasi dengan kawasan *Waterfront* Tanjung Balai. Proses perancangan dilakukan secara sistematis melalui analisis tapak, fungsi, bentuk, struktur, dan utilitas, hingga menghasilkan konsep massa linier sejajar Sungai Asahan dengan pembagian ruang yang mendukung aktivitas perdagangan sekaligus fungsi rekreasi publik. Hasil perancangan menunjukkan bahwa pasar tidak hanya berfungsi sebagai pusat ekonomi rakyat, tetapi juga sebagai ruang publik yang memperkuat identitas kota pesisir, meningkatkan kualitas lingkungan, serta berpotensi menjadi daya tarik wisata berbasis bahari yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Revitalisasi, Pasar Rakyat, *Waterfront Architecture*, Pasar Kawat, Tanjung Balai

ABSTRACT

Traditional markets play a strategic role in supporting the local economy, yet their existence has declined due to the rapid growth of modern retail and shifting consumer behavior. Pasar Kawat in Tanjung Balai faces several issues, including inadequate infrastructure, suboptimal utility systems, and poorly organized vendor zoning. These conditions have reduced the market's competitiveness and visitor comfort. Through a waterfront architecture approach, this study proposes a revitalization concept for Pasar Kawat that is integrated with the Tanjung Balai Waterfront. The design process was conducted systematically through site, function, form, structure, and utility analyses, resulting in a linear massing concept aligned with the Asahan River and spatial arrangements that accommodate both trading and recreational activities. The findings demonstrate that the market not only functions as a local economic hub but also as a public space that strengthens the coastal city identity, enhances environmental quality, and holds potential as a sustainable water-based tourism attraction.

Keywords: *Revitalization, Traditional Market, Waterfront Architecture, Pasar Kawat, Tanjung Balai*

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Fathur Alfhariza lahir di Tanjung Balai pada tanggal 28 Februari 2003. Penulis merupakan anak ketiga dari enam bersaudara dari pasangan Bapak Asmuni Sinaga.

Penulis menyelesaikan pendidikan sekolah dasar (SD) pada tahun 2014 di SD Negeri 132406 di Tanjung Balai. Kemudian, Penulis melanjutkan pendidikan di jenjang sekolah menengah pertama (SMP) dan menyelesaikan pendidikan SMP pada tahun 2018 di SMP Negeri 1, Kota Tanjung Balai. Tahun 2021, penulis berhasil menyelesaikan pendidikan sekolah menengah atas (SMA) di SMA Negeri 1, Kota Tanjung Balai.

Pada tahun 2021, penulis melanjutkan Pendidikan ke jenjang S1 di perguruan tinggi swasta yaitu Universitas Medan Area, Fakultas Teknik dengan program studi Arsitektur. Selama menempuh pendidikan di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Medan Area, penulis aktif mengikuti berbagai kegiatan akademik maupun non-akademik. Selama masa perkuliahan, penulis aktif mengikuti berbagai kegiatan pengembangan diri di luar bidang arsitektur. Penulis pernah mengikuti program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) selama satu semester.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi yang berjudul “Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai” ini dapat diselesaikan dengan baik sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Medan Area. Proses penyusunannya tidaklah singkat. Penulisan ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan doa dari banyak pihak. Oleh karena itu, dengan penuh hormat dan rasa terima kasih yang mendalam, saya ucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Asmuni Sinaga dan Ibu Elviena Manurung atas segala doa, dukungan, kasih, serta pengorbanan yang tiada henti selama penulis menempuh pendidikan hingga terselesaikannya skripsi ini. Doa yang senantiasa dipanjatkan, semangat yang terus diberikan, serta ketulusan dalam setiap dukungan telah menjadi sumber kekuatan dan motivasi utama bagi penulis untuk terus berjuang hingga mencapai tahap ini. Semoga karya yang telah penulis buat ini dapat menjadi persembahan kecil sebagai ungkapan rasa syukur, cinta, dan hormat penulis kepada Bapak Asmuni Sinaga dan Ibu Elviena Manurung.
2. Ibu Yunita Syafitri Rambe, S.T, M.T., selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Medan Area yang telah memberikan arahan serta bimbingan kepada penulis.
3. Ibu Sherlly Maulana, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir Arsitektur yang dengan penuh kesabaran, ketulusan, dan semangat telah membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas

waktu, perhatian, serta arahan yang diberikan dalam setiap tahap bimbingan, mulai dari perumusan ide hingga penyelesaian akhir. Dukungan dan motivasi yang Ibu berikan telah menjadi dorongan besar bagi penulis untuk terus berusaha, berpikir kritis, dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya.

4. Dosen dan Staff pengajar yang telah membantu mendidik dan memberikan ilmu kepada para penulis selama perkuliahan.
5. Sahabat spesial saya yang telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya, terima kasih atas semangat, kebahagiaan, dan dukungan tulus yang senantiasa menyertai setiap langkah dan pencapaian saya hingga hari ini.
6. Rekan-rekan seperjuangan dan semua pihak yang terlibat, terima kasih atas saran dan bantuannya serta yang selalu saling menyemangati dan berbagi pemikiran sehingga skripsi ini dapat di selesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa laporan seminar proposal ini belum sempurna dan masih banyak kekurangan. Oleh karena itu membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan pembuatan laporan yang akan datang. Semoga laporan yang dibuat oleh penulis dapat bermanfaat bagi pembaca dan khususnya penulis. Mohon maaf atas kekurangan dan kesalahan dalam penulisan laporan tugas akhir.

Medan, 26 September 2025



Fathur Alfhariza

218140034

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR DIAGRAM.....	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusah Masalah.....	5
1.3 Tujuan Perancangan	5
1.4 Manfaat Perancangan.....	5
1.5 Sistematika Penulisan	6
1.6 Kerangka Berfikir	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan Revitalisasi.....	10
2.2 Tinjauan Pasar Rakyat.....	11
2.2.1 Defenisi Pasar Rakyat.....	11
2.2.2 Klasifikasi Pasar Rakyat	12
2.2.3 Ciri-Ciri dan Komponen Pasar Rakyat	15
2.2.4 Fasilitas dan Persyaratan Teknis Pasar Rakyat	16
2.2.5 Zonasi,Sirkulasi,Aksesibilitas & Pola Ruang Pasar Rakyat	23
2.3 Tinjauan <i>Waterfront Architecture</i>	30
2.3.1 Definisi <i>Waterfront Architecture</i>	30
2.3.2 Tipologi <i>Waterfront Architecture</i>	30

2.3.3 Kriteria <i>Waterfront Architecture</i>	42
2.3.4 Elemen <i>Waterfront Architecture</i>	42
2.3.5 Peraturan Tentang <i>Waterfront Architecture</i>	43
2.4 Studi Banding.....	44
2.4.1 Studi Banding Fungsi Sejenis	44
2.4.2 Studi Banding Tema Sejenis	57
2.5 Revitalisasi Pasar Kawat di Kawasan <i>Waterfront</i>	72
2.5.1 Kriteria Tapak	72
2.5.2 Kriteria Bentuk Bangunan dan Organisasi Ruang	73
BAB III METODE PENDEKATAN PERANCANGAN.....	78
3.1 Tinjauan Lokasi.....	78
3.1.1 Deskripsi Lokasi	78
3.1.2 Kriteria Lokasi Tapak	79
3.2 Metodologi Perancangan.....	88
3.2.1 Metode Pengumpulan Data.....	89
3.2.2 Metode Pengolahan Data Analisa Data	91
BAB IV ANALISIS PERANCANGAN	94
4.1 Analisis Tapak	94
4.1.1 Analisis Lokasi Perancangan	94
4.1.2 Analisis Peraturan, Batasan Tapak dan Lingkungan Sekitar ..	95
4.1.3 Analisis Tipologi Bangunan Sekitar	97
4.1.4 Analisis Pencapaian dan Sirkulasi	98
4.1.5 Analisis Iklim Pada Tapak Terhadap Bangunan.....	99
4.1.6 Analisis View Dari Dalam ke Luar Tapak	106
4.1.7 Analisis View Dari Luar ke Dalam Tapak	107
4.1.8 Analisis Vegetasi	108
4.2 Analisis Fungsi Bangunan, Bentuk dan Ruang.....	109
4.2.1 Analisis Regulasi dan Peraturan Tapak	109
4.2.2 Analisis Pengguna, Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	110
4.2.3 Analisis Program Ruang	111
4.2.4 Analisis Zoning dan Hubungan Ruang	113
4.3 Analisis Struktur dan Utilitas	120

4.3.1 Analisis Struktur	120
4.3.2 Analisis Utilitas.....	123
BAB V KONSEP PERANCANGAN	125
5.1 Konsep Utama.....	125
5.2 Konsep Tapak.....	125
5.2.1 Konsep Zonasi tapak.....	126
5.2.2 Konsep Tipologi Fasad Bangunan	129
5.2.3 Konsep Sirkulasi tapak	132
5.2.4 Konsep Klimatologi.....	136
5.2.5 Konsep View Dari Dalam ke Luar Tapak	139
5.2.6 Konsep View Dari Luar ke Dalam Tapak	141
5.2.7 Konsep Vegetasi.....	142
5.3 Konsep Bangunan, Bentuk dan Ruang	144
5.3.1 Konsep Massa dan Bentuk Bangunan	144
5.3.2 Konsep Ruang.....	145
5.4 Konsep Utilitas.....	148
5.5 Hasil Akhir	152
BAB VI PENUTUP	157
6.1 Kesimpulan	157
6.2 Saran	157
DAFTAR PUSTAKA	158

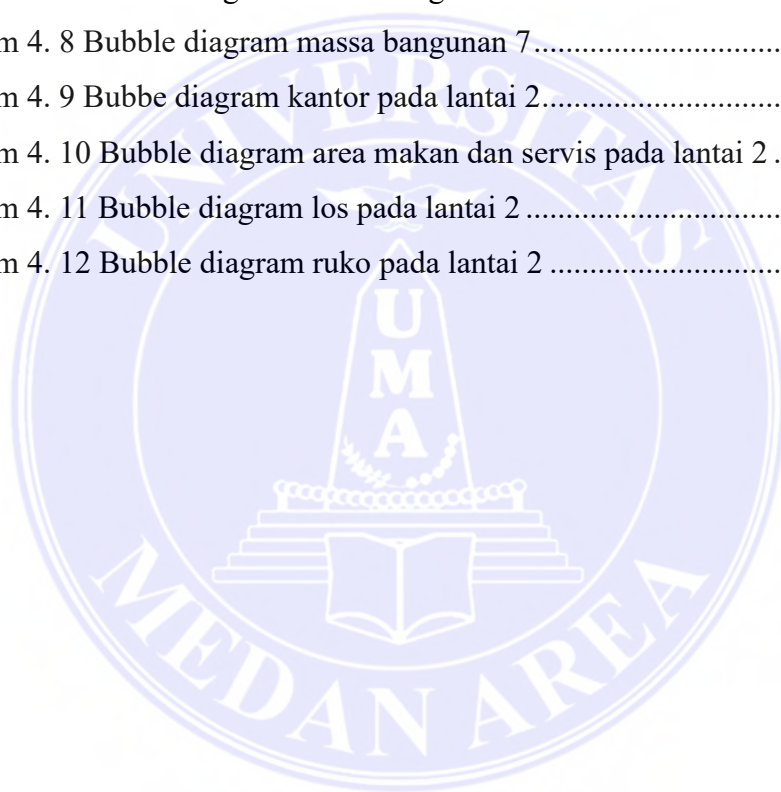
DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Ketentuan Umum Zonasi Kota Tanjung Balai	95
Tabel 4. 2 Pengguna, aktivitas dan kebutuhan ruang	110
Tabel 4. 3 Program ruang kelompok area utama pasar	111
Tabel 4. 4 Program ruang pengelola pasar	112
Tabel 4. 5 Program ruang penunjang pasar	112
Tabel 4. 6 Program ruang pendukung pasar	112
Tabel 4. 7 Program ruang servis pasar	112
Tabel 4. 8 Program ruang parkir kendaraan	112
Tabel 4. 9 Kelompok ruang pasar	113



DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1. 1 Kerangka berfikir	9
Diagram 4. 1 Bubble diagram tapak	115
Diagram 4. 2 Bubble diagram massa bangunan 1	115
Diagram 4. 3 Bubble diagram massa bangunan 2	116
Diagram 4. 4 Bubble diagram massa bangunan 3	116
Diagram 4. 5 Bubble diagram massa bangunan 4	117
Diagram 4. 6 Bubble diagram massa bangunan 6	117
Diagram 4. 7 Bubble diagram massa bangunan 7	118
Diagram 4. 8 Bubble diagram massa bangunan 7	118
Diagram 4. 9 Bubbe diagram kantor pada lantai 2	119
Diagram 4. 10 Bubble diagram area makan dan servis pada lantai 2	119
Diagram 4. 11 Bubble diagram los pada lantai 2	120
Diagram 4. 12 Bubble diagram ruko pada lantai 2	120



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Ruang dagang Kios	17
Gambar 2. 2 Ruang dagang los	17
Gambar 2. 3 Zona pangan basah	17
Gambar 2. 4 Zona pangan kering	18
Gambar 2. 5 Zona non pangan	18
Gambar 2. 6 Zona makanan siap saji	18
Gambar 2. 7 Komoditas area dagang sejenis dan tidak sejenis.....	24
Gambar 2. 8 Papan jenis dagang	25
Gambar 2. 9 Besaran lebar sirkulasi utama dan sekunder pasar	25
Gambar 2. 10 Pola pasar terpecah.....	27
Gambar 2. 11 Pola pasar membentuk siku dan saling bertemu	27
Gambar 2. 12 Pola pasar terbentuk karena banyaknya pertemuan sirkulasi.....	28
Gambar 2. 13 Pola pasar terbentuk karena terlalu lebar sirkulasi.....	28
Gambar 2. 14 Pola sirkulasi terlalu pendek	28
Gambar 2. 15 Pola pergerakan terlalu lebar	29
Gambar 2. 16 pola pergerakan terlalu sempit	29
Gambar 2. 17 Pola pergerakan terlalu panjang	30
Gambar 2. 18 <i>Waterfront</i> di tepian Sungai Kapuas.....	31
Gambar 2. 19 <i>The Bund Shanghai</i>	32
Gambar 2. 20 <i>Marina Bay Sands</i>	32
Gambar 2. 21 <i>Waterfront City</i> Sungai Kapuas	33
Gambar 2. 22 Pelabuhan Teluk Nibung	34
Gambar 2. 23 <i>Waterfront city</i> Danau Toba.....	35
Gambar 2. 24 <i>Sydney Harbour</i>	36
Gambar 2. 25 <i>Gdańsk Old Town Waterfront</i>	38
Gambar 2. 26 <i>Dubai Marina</i>	38
Gambar 2. 27 <i>Navy Pier</i>	39
Gambar 2. 28 <i>Palm Jumeirah</i>	40
Gambar 2. 29 Pelabuhan Tanjung Perak	40
Gambar 2. 30 Danau Sentarum	41
Gambar 2. 31 Pasar Johar kebakaran pada 9 mei 2015.....	45

Gambar 2. 32 Keadaan Pasar Johar setelah kebakaran	45
Gambar 2. 33 Bangunan Pasar Johar setelah revitalisasi	46
Gambar 2. 34 Area kios dagang non pangan Pasar Johar	46
Gambar 2. 35 Area kios dagang pangan Pasar Johar	47
Gambar 2. 36 Desain Karsten pada Pasar Johar	47
Gambar 2. 37 Denah lantai 1 Pasar Johar	48
Gambar 2. 38 Denah lantai 2 Pasar Johar	49
Gambar 2. 39 Denah atap Pasar Johar	49
Gambar 2. 40 Tampak baru Pasar Johar	50
Gambar 2. 41 <i>Baltic Station Market</i>	52
Gambar 2. 42 Tampak bangunan <i>Baltic Station Market</i>	53
Gambar 2. 43 Area dalam bangunan <i>Baltic Station Market</i>	53
Gambar 2. 44 Area Lantai dasar Pasar <i>Baltic Station Market</i>	54
Gambar 2. 45 Lantai pertama <i>Baltic Station Market</i>	55
Gambar 2. 46 <i>Interior Baltic Station Market</i>	56
Gambar 2. 47 Kawasan <i>Yangpu Riverfront</i>	57
Gambar 2. 48 Panggung <i>amfitheater</i> dengan bangku bertingkat	58
Gambar 2. 49 Skema utilitas <i>Yangpu Riverfront</i>	59
Gambar 2. 50 Koridor hijau <i>Yangpu Riverfront</i>	60
Gambar 2. 51 <i>Site plan Yangpu Riverfront</i>	61
Gambar 2. 52 <i>Chicago Riverwalk</i>	63
Gambar 2. 53 <i>Zoning area Chicago Riverwalk</i>	63
Gambar 2. 54 <i>The Marina Plaza</i>	64
Gambar 2. 55 Area santai <i>Chicago Riverwalk</i>	65
Gambar 2. 56 Pencahayaan <i>Chicago Riverwalk</i>	65
Gambar 2. 57 <i>The Cove</i>	66
Gambar 2. 58 Area kayak	67
Gambar 2. 59 <i>River Theater</i>	67
Gambar 2. 60 Tangga <i>Chicago Riverwalk</i>	68
Gambar 2. 61 <i>The Jetty</i>	69
Gambar 2. 62 Pusat edukasi ekologi	69
Gambar 2. 63 Ruang lingkup <i>The Jetty</i>	70

Gambar 2. 64 Plaza Air.....	71
Gambar 3. 1 Peta Sumatera Utara.....	78
Gambar 3. 2 Peta Kota Tanjung Balai.....	79
Gambar 3. 3 Peta Kecamatan Tanjung Balai Selatan.....	80
Gambar 3. 4 Peta guna lahan Kecamatan Tanjung Balai.....	81
Gambar 3. 5 RTRW lokasi perancangan.....	81
Gambar 3. 6 Lokasi tapak Pasar Kawat.....	82
Gambar 3. 7 Lokasi tapak yang di kembangkan.....	82
Gambar 3. 8 Eksisting bagian Utara.....	83
Gambar 3. 9 Eksisting bagian Timur.....	84
Gambar 3. 10 Eksisting bagian Selatan.....	85
Gambar 3. 11 Eksisting bagian Barat.....	85
Gambar 3. 12 Tampak depan Pasar Kawat.....	86
Gambar 3. 13 Tampak dalam Pasar Kawat.....	87
Gambar 3. 14 Tampak dalam Pasar Kawat.....	87
Gambar 3. 15 Tampak belakang Pasar Kawat.....	87
Gambar 3. 16 Tampak Pasar Ikan dan Daging.....	88
Gambar 4. 1 Lokasi Perancangan.....	94
Gambar 4. 2 Potensi dan lingkungan sekitar.....	96
Gambar 4. 3 Tipologi bangunan di sekitar Pasar Kawat.....	97
Gambar 4. 4 Pencapaian menuju tapak.....	98
Gambar 4. 5 Analisis iklim pada tapak.....	99
Gambar 4. 6 Alternatif bentuk satu.....	101
Gambar 4. 7 Alternatif bentuk dua.....	103
Gambar 4. 8 Alternatif bentuk tiga.....	105
Gambar 4. 9 View dari dalam ke luar tapak.....	106
Gambar 4. 10 View dari luar ke dalam tapak.....	107
Gambar 4. 11 Vegetasi sekitar tapak.....	108
Gambar 4. 12 Zoning bangunan lantai 1.....	114
Gambar 4. 13 Zoning bangunan lantai 2.....	114
Gambar 5. 1 Zonasi tapak.....	127
Gambar 5. 2 Zoning area bangunan lantai 1.....	127

Gambar 5. 3 Zoning area bangunan lantai 2	128
Gambar 5. 4 Tampak depan bangunan Pasar Kawat	130
Gambar 5. 5 Tampak tengah (koridor) bangunan Pasar Kawat	131
Gambar 5. 6 Tampak belakang bangunan Pasar Kawat	131
Gambar 5. 7 Area parkir utama bagian barat	132
Gambar 5. 8 Area parkir timur	133
Gambar 5. 9 Area pedestrian, <i>promanade</i> dan taman	134
Gambar 5. 10 Koridor tengah.....	134
Gambar 5. 11 Tangga dan ramp	135
Gambar 5. 12 Jembatan penghubung antar bangunan	136
Gambar 5. 13 Void	137
Gambar 5. 14 Bukaannya pada bagian belakang bangunan	138
Gambar 5. 15 Respon terhadap curah hujan	138
Gambar 5. 16 Taman terbuka	139
Gambar 5. 17 View dari dalam ke luar tapak.....	140
Gambar 5. 18 Teras pandang.....	141
Gambar 5. 19 View dari luar kedalam tapak.....	141
Gambar 5. 20 Vegetasi pada koridor tengah pasar.....	142
Gambar 5. 21 Vegetasi pada taman dan sekitar <i>promanade</i>	143
Gambar 5. 22 Vegetasi di sekitar <i>promanade</i>	143
Gambar 5. 23 Pengembangan bentuk terpilih	145
Gambar 5. 24 Kios dagang.....	146
Gambar 5. 25 Los daging dan ikan	146
Gambar 5. 26 Los buah dan sayur.....	147
Gambar 5. 27 Ruko	147
Gambar 5. 28 Area kuliner dan tenant	148
Gambar 5. 29 Bird of view.....	153
Gambar 5. 30 Aksonometri bangunan Pasar Kawat pada malam hari.....	153
Gambar 5. 31 Tampak depan bangunan Pasar Kawat	153
Gambar 5. 32 Tampak samping bangunan Pasar Kawat	154
Gambar 5. 33 Tampak belakang bangunan Pasar Kawat	154
Gambar 5. 34 <i>Promanade</i>	155

Gambar 5. 35 <i>Promanade</i> malam hari	155
Gambar 5. 36 Taman	155
Gambar 5. 37 Taman mengarah ke <i>promanade</i>	156



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar rakyat di Indonesia telah lama menjadi tulang punggung perekonomian lokal dan pusat perdagangan masyarakat. Namun, perkembangan era modern dengan hadirnya pasar modern dan *e-commerce* telah mengurangi keberadaan pasar rakyat dalam beberapa dekade terakhir. Kemudahan transaksi, harga yang lebih kompetitif, dan kenyamanan sistem pembayaran digital menarik minat konsumen untuk beralih ke ritel modern. Akibatnya, banyak pasar rakyat mengalami penurunan jumlah pengunjung secara signifikan, yang berdampak pada sektor ekonomi mikro secara keseluruhan (Pameling et al., 2024). Tercatat pasar rakyat mengalami penyusutan hingga 8% per tahun, sementara pasar modern di Indonesia justru tumbuh sekitar 31,4% (Mulyana et al., 2024) .

Pemerintah Indonesia sadar akan pentingnya menjaga kelangsungan pasar rakyat sebagai komponen vital perekonomian nasional melalui penerbitan Permendag Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Tujuan dari regulasi ini adalah menciptakan keseimbangan antara pasar rakyat dan modern, sekaligus melindungi eksistensi pasar rakyat dari dominasi pusat perbelanjaan modern. Peraturan tersebut juga membahas berbagai aspek dalam pengelolaan dan pengembangan pasar rakyat, termasuk standarisasi fasilitas, kebersihan, keamanan, serta peran pemerintah daerah dalam revitalisasi pasar.

Pasar rakyat di Sumatera Utara, khususnya di Medan, Binjai, Pematangsiantar, dan Tanjung Balai, masih menjadi pilar ekonomi lokal, tetapi menghadapi

penurunan akibat ekspansi ritel modern. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara (2023) menunjukkan bahwa dalam lima tahun terakhir jumlah pedagang pasar rakyat turun 12%, sementara minimarket dan ritel modern meningkat 20%. Faktor utama penyebabnya meliputi infrastruktur yang buruk, sanitasi tidak memadai, dan sistem pengelolaan yang belum modern. Untuk mengatasi hal ini, Pemerintah Provinsi Sumatera Utara memasukkan revitalisasi pasar dalam RTRW 2017-2037 untuk meningkatkan daya saing pasar rakyat. Kota Tanjung Balai menjadi salah satu bagian dari program ini karena perannya sebagai pusat perdagangan pesisir. Hal ini tercermin dalam upaya revisi RTRW Kota Tanjung Balai yang diselaraskan dengan RTRW Provinsi Sumatera Utara (Aswika & Juraidi, 2023)

Kota Tanjung Balai merupakan kota perdagangan yang terletak di pesisir timur Sumatera Utara dan dikenal sebagai pusat ekonomi berbasis perikanan serta perdagangan antarpulau (Ginting, 2024). Salah satu pasar utama yang menopang ekonomi masyarakat kota ini adalah Pasar Kawat yang terletak di Jalan Veteran, Kota Tanjungbalai, Sumatera Utara. Pasar ini berfungsi sebagai pusat aktivitas perdagangan bagi masyarakat setempat, menyediakan berbagai kebutuhan pokok sehari-hari. Pasar ini memiliki nilai strategis karena lokasinya berada di dekat kawasan *Waterfront City* Tanjung Balai, yang telah dikembangkan oleh pemerintah sebagai bagian dari pengembangan ekonomi pesisir berbasis pariwisata dan perdagangan (Amalia & Rivai, 2022).

Saat ini Pasar Kawat mengalami berbagai permasalahan yang menghambat fungsi sebagai pusat perdagangan utama dikota Tanjung Balai. Permasalahan utama pada pasar kawat adalah infrastruktur dan fasilitas pasar yang masih kurang

memadai, sistem drainase, keterbatasan area parkir, serta fasilitas umum seperti toilet dan tempat pembuangan sampah yang belum optimal. Kondisi ini tidak sejalan dengan standar yang ditetapkan oleh Standar Nasional Indonesia Tentang Pasar Rakyat Tahun 2015

Pasar Kawat memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata dan ekonomi, sebagaimana yang telah berhasil diterapkan di Surabaya, Semarang, dan Makassar. Namun, sebagai pasar yang terletak di daerah pesisir, pengelolaannya masih belum tertata dengan baik, menyebabkan zonasi pedagang yang tidak teratur serta keberadaan pedagang kaki lima yang menghambat kelancaran aktivitas pasar. Selain itu, penerapan konsep *waterfront* di *Waterfront* Tanjung Balai masih menghadapi berbagai tantangan, seperti infrastruktur yang belum memadai, rendahnya partisipasi masyarakat, serta minimnya dukungan dan komunikasi dari pemerintah daerah (Rafli et al., 2024). Tanpa perencanaan dan pengelolaan yang lebih baik, potensi Pasar Kawat sebagai pusat ekonomi dan wisata berbasis *waterfront* akan sulit untuk diwujudkan.

Penelitian Jiang et al., (2025) tentang *Waterfront* Wuhan menekankan pentingnya menjaga identitas budaya lokal dalam desain kawasan pesisir. Studi ini menunjukkan bahwa wisatawan lebih tertarik pada *waterfront* dengan nilai historis dibanding desain modern tanpa unsur budaya. Integrasi elemen hijau, jalur pedestrian nyaman, dan fasilitas rekreasi juga meningkatkan pengalaman wisatawan. Oleh karena itu, pengembangan Pasar Kawat dan *waterfront* perlu ditingkatkan melalui akses transportasi yang lebih baik, jalur pedestrian yang nyaman, serta penguatan elemen budaya seperti kuliner dan warisan sejarah.

Salah satu pendekatan yang dapat diterapkan untuk mengoptimalkan potensi kawasan *Waterfront* adalah arsitektur tepi air (*waterfront architecture*). Pendekatan ini bertujuan menciptakan ruang publik yang tidak hanya menjadi tempat rekreasi, tetapi juga memperkuat identitas kota serta mendukung pertumbuhan ekonomi berbasis wisata bahari (Ragheb et al., 2024). Desain yang berorientasi pada keberlanjutan dapat mengubah wajah kawasan *Waterfront* Tanjung Balai melalui proyek revitalisasi Pasar Kawat. Proyek ini berpotensi menjadikan kawasan tersebut sebagai destinasi wisata yang ramah lingkungan dan menarik bagi wisatawan. Selain itu, pengembangan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat lokal dengan menciptakan lapangan kerja baru serta memperkuat sektor ekonomi kreatif.

Kegagalan konsep *waterfront* sebelumnya di Tanjung Balai menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih terencana dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penelitian ini mengusulkan revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari pengembangan arsitektur *waterfront* dengan menonjolkan identitas budaya lokal, kenyamanan ruang publik, serta kelestarian lingkungan. Fokus utama dalam revitalisasi ini adalah peningkatan infrastruktur, seperti jalur pedestrian, akses transportasi, serta fasilitas wisata dan rekreasi, yang bertujuan memperkuat konektivitas antara Pasar Kawat dan kawasan *Waterfront* Tanjung Balai. Selain sebagai pusat perdagangan, pasar ini juga diharapkan menjadi daya tarik wisata yang mampu menghidupkan kembali ekonomi lokal. Sinergi antara revitalisasi Pasar Kawat dan pengembangan *waterfront* diharapkan dapat menciptakan kawasan yang lebih tertata, menarik, serta berdaya saing tinggi, sehingga

mendukung perkembangan Tanjung Balai sebagai kota pesisir yang inklusif dan berkelanjutan.

1.2 Rumusah Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, adapun permasalahan yang menjadi acuan dalam perancangan Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *Waterfront* Tanjung Balai. Permasalahannya adalah bagaimana konsep *waterfront* dapat diterapkan dalam revitalisasi Pasar Kawat sebagai penghubung di kawasan *Waterfront* Kota Tanjung Balai?

1.3 Tujuan Perancangan

Perancangan revitalisasi Pasar Kawat yang terintegrasi dengan konsep *waterfront* bertujuan untuk mengoptimalkan potensi Pasar Kawat sebagai pusat perdagangan yang kompetitif, sekaligus mendukung pengembangan kawasan pesisir Kota Tanjung Balai sebagai destinasi wisata berbasis ekonomi lokal.

1.4 Manfaat Perancangan

Perancangan revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari pengembangan kawasan *Waterfront* di Tanjung Balai memiliki berbagai manfaat, terutama dalam penerapan konsep *waterfront*. Perancangan ini akan menciptakan ruang publik yang fungsional, estetis, dan berkelanjutan, sekaligus mengintegrasikan aspek perdagangan, pariwisata, dan lingkungan dalam satu kawasan yang harmonis. Revitalisasi ini juga bertujuan untuk mempertahankan historis kawasan dan sejarah lokal, meningkatkan konektivitas serta aksesibilitas melalui infrastruktur pendukung seperti jalur pedestrian dan ruang hijau, serta menerapkan desain berkelanjutan yang ramah lingkungan. Selain itu, proyek ini dapat menjadi model

referensi bagi pengembangan kawasan *waterfront* lainnya, sekaligus memperkuat identitas arsitektural kota dan meningkatkan daya tarik.

1.5 Sistematika Penulisan

Laporan ini disusun dalam enam bab yang terdiri dari: 1) pendahuluan, 2) tinjauan pustaka, 3) metode pendekatan perancangan, 4) analisis perancangan, 5) konsep rancangan, dan 6) penutup.

Bagian pendahuluan pada Bab 1 (Satu) menguraikan latar belakang pemilihan proyek rancangan bangunan serta alasan di balik pemilihan tema yang digunakan sebagai pendekatan utama dalam menyelesaikan permasalahan perancangan. Selain itu, bagian ini menjelaskan rumusan masalah dan ruang lingkup perancangan guna memberikan arah yang jelas. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan dan manfaat perancangan dirumuskan agar memiliki landasan yang kuat serta memberikan kontribusi yang nyata. Sebagai penutup, disusun kerangka berpikir yang sistematis sebagai pedoman dalam menjalankan seluruh tahapan proses perancangan bangunan.

Sementara itu, Tinjauan Pustaka di Bab 2 (Dua) menguraikan dasar teori yang menjadi landasan dalam mendukung proses perancangan yang akan dilakukan. Selain itu, tinjauan teori dan tema mencakup berbagai teori yang berhubungan dengan judul, yang bertujuan untuk menjelaskan fungsi serta penerapan tema perancangan berdasarkan referensi yang relevan. Sebagai bagian akhir, Tinjauan Pustaka dilengkapi dengan pembahasan studi banding, yang berfungsi sebagai perbandingan terhadap perancangan ini dengan contoh-contoh serupa yang telah ada sebelumnya. Studi banding ini bertujuan untuk mengevaluasi kelebihan dan kekurangan dari proyek-proyek terdahulu serta mengidentifikasi aspek yang dapat

diadaptasi atau dikembangkan lebih lanjut dalam perancangan yang sedang dilakukan.

Metodologi Perancangan di Bab 3 (Tiga) menguraikan langkah-langkah sistematis dalam proses perancangan, dimulai dari metode pengumpulan informasi dan data yang dilakukan melalui studi literatur, observasi, serta wawancara untuk memperoleh informasi yang akurat dan relevan. Selanjutnya, data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara terstruktur melalui klasifikasi, perbandingan, serta evaluasi yang mencakup gambaran umum tentang lokasi perancangan, termasuk kondisi fisik, lingkungan sekitar, serta faktor-faktor yang mempengaruhi desain.

Analisis Perancangan di Bab 4 (Empat) menguraikan analisis tapak yang bertujuan untuk memahami karakteristik lokasi, seperti aksesibilitas, topografi, iklim, serta potensi dan kendala yang ada. Selain itu, dilakukan juga analisis struktur dan utilitas pada bangunan serta berbagai analisis lain yang relevan dengan perancangan, seperti sirkulasi, tata ruang, dan aspek fungsional. Melalui proses analisis dilakukan dengan menerapkan kriteria *waterfront architecture*, berbagai data yang dikumpulkan diinterpretasikan secara mendalam untuk memastikan kesesuaian kriteria *waterfront architecture* pada perancangan dengan kebutuhan dan kondisi yang ada, sehingga dapat diperoleh solusi yang optimal dalam pengembangan desain.

Sementara itu, Konsep Perancangan di Bab 5 (Lima) menjelaskan ide dasar yang menjadi landasan utama dalam pengembangan desain. Konsep desain berfungsi sebagai inspirasi dalam menentukan bentuk, estetika, dan tema perancangan. Konsep tapak disusun agar desain menyesuaikan dengan kondisi lokasi, termasuk orientasi, aksesibilitas, serta hubungan dengan lingkungan sekitar

yang telah dianalisis. Konsep bangunan mencakup pengaturan tata ruang, sirkulasi, pemilihan material, serta aspek fungsional lainnya untuk mendukung kenyamanan dan efisiensi. Sementara itu, konsep struktur dan utilitas berfokus pada sistem konstruksi yang memastikan stabilitas bangunan serta perancangan jaringan listrik, air, drainase, dan sistem mekanikal-elektrikal agar operasional bangunan berjalan optimal.

Penutup di bab 6 (Enam) berisi kesimpulan yang merangkum seluruh tahapan proses perancangan, mulai dari analisis hingga konsep yang diterapkan dalam desain. Kesimpulan ini menegaskan bagaimana berbagai aspek perancangan, seperti pemilihan tema, konsep tapak, tata ruang, struktur, dan utilitas, telah dirancang secara sistematis untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Selain itu, bagian ini juga mencakup saran yang berisi rekomendasi atau masukan yang dapat digunakan untuk pengembangan lebih lanjut, baik dalam penyempurnaan desain maupun penerapan inovasi yang lebih optimal. Saran ini bertujuan untuk memberikan wawasan bagi perancangan di masa mendatang agar dapat lebih adaptif, efisien, dan sesuai dengan kebutuhan pengguna serta kondisi lingkungan.

1.6 Kerangka Berfikir

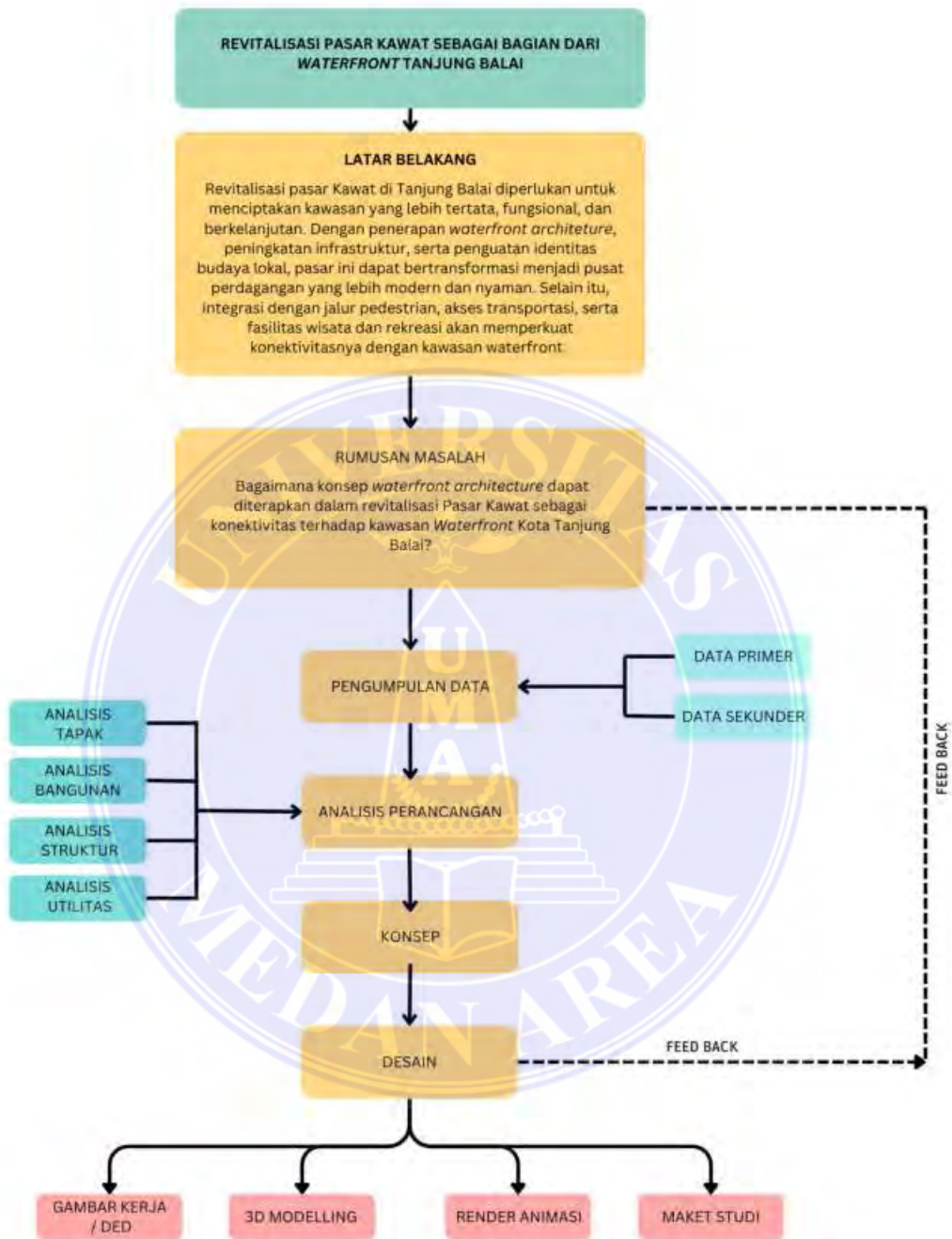


Diagram 1. 1 Kerangka berfikir

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Revitalisasi

Revitalisasi adalah proses mengembalikan fungsi dan vitalitas suatu kawasan atau bagian kota yang sebelumnya berkembang dan memiliki peran penting, namun mengalami kemunduran atau degradasi akibat berbagai faktor, seperti perubahan sosial, ekonomi, atau lingkungan. Upaya ini bertujuan untuk meningkatkan kembali kualitas serta daya tarik kawasan tersebut agar dapat berfungsi secara optimal dan berkelanjutan (Nayoan Tania et al., 2021).

Sementara itu, (Firdausyah & Dewi, 2021) menyatakan bahwa revitalisasi adalah upaya menghidupkan kembali kawasan yang mengalami penurunan fungsi dengan meningkatkan vitalitasnya serta menambahkan elemen baru, baik dalam bentuk aktivitas maupun bangunan. Proses ini tidak hanya berfokus pada konservasi, tetapi juga bertujuan untuk mengembangkan kembali kawasan agar lebih fungsional dan bernilai. Revitalisasi menyebabkan transformasi yang dapat terjadi secara fisik maupun non-fisik dalam kurun waktu tertentu, mengubah kondisi wilayah dan meningkatkan citra serta fungsinya. Transformasi ini juga mencerminkan perubahan historis dari masyarakat tradisional menuju masyarakat modern. Secara fisik, perubahan dapat diamati melalui pola ruang, pemanfaatan lahan, karakteristik bangunan, jaringan jalan, serta struktur permukiman yang terus berkembang seiring waktu.

Revitalisasi dapat terlaksana dengan baik setelah melalui serangkaian tahapan yang membutuhkan waktu tertentu. Proses ini juga berlandaskan beberapa prinsip

utama yang harus diterapkan agar mencapai hasil yang optimal (Saidi et al., 2021), yaitu :

1. Revitalisasi Manajemen, pasar perlu menata manajemen pengelolaan serta mengatur secara terperinci bagian-bagian seperti: tata cara penempatan, hak dan kewajiban pedagang, pembiayaan, serta fasilitas yang terdapat di pasar harus memiliki standar operasional prosedur pelayanan pasar pada umumnya.
2. Intervensi Fisik, pelaksanaan revitalisasi fisik dilakukan secara bertahap, mencakup perbaikan serta peningkatan kualitas dan kondisi bangunan, pengelolaan tata hijau, sistem konektivitas, pemasangan tanda atau reklame, serta pengembangan ruang terbuka hijau di kawasan tersebut.
3. Revitalisasi Sosial atau Institusional, perencanaan dan pengembangan kota bertujuan untuk menciptakan lingkungan sosial yang memiliki identitas khas. Upaya ini juga perlu didukung oleh penguatan kelembagaan yang efektif guna memastikan keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat.
4. Revitalisasi Ekonomi, revitalisasi yang dimulai dengan pembaruan elemen fisik perkotaan harus mendukung setiap tahap peningkatan aktivitas ekonomi. Dalam prosesnya, perlu dikembangkan fungsi campuran yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi sekaligus memperkuat interaksi sosial di kawasan tersebut.

2.2 Tinjauan Pasar Rakyat

2.2.1 Defenisi Pasar Rakyat

Istilah "pasar tradisional" dan "pasar rakyat" sering digunakan secara bergantian di Indonesia untuk merujuk pada jenis pasar yang sama. Perubahan terminologi ini tercermin pada Permendag Nomor 21 Tahun 2021 Tentang

Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Menurut peraturan tersebut, "Pasar Rakyat" adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah, termasuk kerja sama di antara mereka, dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

2.2.2 Klasifikasi Pasar Rakyat

Pasar dapat diklasifikasikan berdasarkan jenis barang yang diperdagangkan, cara operasional, serta karakteristik konsumennya. Secara umum, terdapat dua kategori utama, yaitu pasar rakyat dan pasar modern. Pasar rakyat, yang biasanya berada di pusat kota, menawarkan berbagai produk lokal seperti hasil pertanian, sayuran segar, serta barang kerajinan tangan. Di tempat ini, para petani dan produsen dapat bertransaksi langsung dengan pembeli tanpa melalui banyak perantara, sehingga menciptakan hubungan yang lebih dekat serta memungkinkan konsumen mengetahui asal-usul dan proses produksi barang. Selain itu, harga di pasar rakyat cenderung lebih bersaing karena biaya operasional yang lebih rendah serta margin keuntungan yang tidak sebesar pengecer besar. Sebaliknya, pasar modern seperti supermarket menyediakan kenyamanan dengan menghadirkan berbagai pilihan produk dalam satu lokasi, mempermudah konsumen dalam berbelanja. Memahami kategori pasar berdasarkan jenis barang yang dijual sangat penting agar pelanggan dapat menyesuaikan dengan preferensi dan kebutuhannya.

Rasyidatul Awalia, (2025) mengakatagorikan pasar menjadi empat jenis utama, yaitu:

1. Pasar barang konsumsi adalah jenis pasar yang menjual berbagai produk yang digunakan untuk memenuhi keperluan sehari-hari, seperti buah-buahan, sayuran, daging, serta bahan makanan lainnya. Pasar ini umumnya hadir dalam bentuk pasar tradisional, di mana produk-produk lokal tersedia dan langsung dijual kepada pembeli.
2. Pasar jasa merupakan jenis pasar yang menyediakan berbagai layanan bagi konsumen, seperti jasa pengiriman atau pemasaran produk pertanian. Dalam perdagangan buah dan sayur, layanan ini berperan dalam meningkatkan efisiensi distribusi serta mempermudah akses produk bagi pelanggan akhir.
3. Pasar sumber daya produksi adalah pasar yang berperan dalam memperdagangkan berbagai faktor produksi, seperti tenaga kerja, peralatan, dan bahan baku yang dibutuhkan dalam proses produksi. Meskipun tidak berkaitan langsung dengan penjualan buah dan sayur, pasar ini memiliki peran krusial dalam menunjang sektor pertanian yang menghasilkan produk tersebut.
4. Pasar *homogen* dan *heterogen* dapat dikategorikan berdasarkan jenis barang yang diperdagangkan. Pasar homogen merupakan pasar yang hanya menjual satu jenis produk, seperti pasar khusus sayur. Sementara itu, pasar heterogen menyediakan beragam produk dalam satu lokasi, contohnya supermarket yang menawarkan berbagai kebutuhan dalam satu tempat.

Sementara itu Menurut Lilananda (1997) pada Wawan (2023) pasar diuraikan menjadi beberapa kategori, yaitu berdasarkan jenis kegiatan yang dijalankan, lokasi, serta kemampuan pelayanan yang diberikan. Selain itu, penggolongan juga didasarkan pada waktu pelaksanaan kegiatan dan status kepemilikan perusahaan tersebut. Berdasarkan jenis kegiatan, pasar dapat dibagi menjadi tiga jenis:

1. Pasar eceran merupakan tempat dimana terjadi interaksi antara permintaan dan penawaran untuk barang-barang yang diperjualbelikan secara eceran.
2. Pasar grosir merupakan tempat di mana terjadi interaksi antara permintaan dan penawaran dalam skala yang sangat besar.
3. Pasar induk merupakan kawasan yang cukup luas dengan fungsi sebagai pusat perantara bahan pangan, berfungsi sebagai gudang penyimpanan dan perantara distributor bahan makanan dari pemasok ke grosir-grosir.

Permendag Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan menguraikan klasifikasi pasar rakyat berdasarkan kapasitas jumlah pedagang yang dapat ditampung serta luas bangunan pasar yang tersedia, yaitu :

1. Pasar Rakyat tipe A

Pasar Rakyat tipe A adalah pasar yang beroperasi setiap hari dengan kapasitas minimal 400 pedagang dan/atau memiliki luas lahan setidaknya 5.000 meter persegi.

2. Pasar Rakyat tipe B

Pasar Rakyat tipe B adalah pasar yang beroperasi minimal tiga hari dalam seminggu dengan kapasitas paling sedikit 275 pedagang atau memiliki luas lahan setidaknya 4.000 meter persegi.

3. Pasar Rakyat tipe C

Pasar Rakyat tipe C adalah pasar yang beroperasi setidaknya dua kali dalam seminggu dengan kapasitas minimal 200 pedagang atau memiliki luas lahan minimal 3.000 meter persegi.

4. Pasar Rakyat tipe D

Pasar Rakyat tipe D adalah pasar yang beroperasi setidaknya satu kali dalam seminggu dengan kapasitas minimal 100 pedagang atau memiliki luas lahan minimal 2.000 meter persegi.

2.2.3 Ciri-Ciri dan Komponen Pasar Rakyat

Pasar Rakyat biasanya menawarkan pelanggan kelas menengah ke bawah dengan suasana yang ramai, kotor, dan terkadang tidak terorganisir. kebanyakan pengunjungnya didominasi oleh wanita, terutama ibu rumah tangga, serta pedagang keliling dan pengecer yang mencari harga lebih murah (Saidi et al., 2021).

Adapun komponen Pasar Rakyat dari segi pelaku kegiatan yaitu (Lasmul et al., 2023):

1. Pedagang atau penjual

Pedagang pasar ialah perantara bisnis yang aktif dalam transaksi jual beli barang atau jasa, di mana pasar menjadi lokasi utama kegiatan mereka.

2. Pembeli atau konsumen

Konsumen pasar, juga dikenal sebagai pembeli, datang dengan tujuan mendapatkan kebutuhan mereka dengan harga terjangkau dan pelayanan langsung.

3. Penunjang di pasar

Pemerintah berperan sebagai otoritas yang memberikan izin untuk pendirian dan operasional pasar, sementara pihak swasta atau penyewa tempat turut serta dalam pembangunan dan pengelolaan pasar. Pengelola bertanggung jawab atas berbagai aspek, seperti pembangunan infrastruktur, pemasaran lokasi, kebersihan, distribusi barang, serta menjaga stabilitas harga. Selain itu, peran bank juga krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menyediakan dukungan finansial bagi pelaku usaha di dalam pasar.

2.2.4 Fasilitas dan Persyaratan Teknis Pasar Rakyat

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Standardisasi Nasional Nomor 7 Tahun 2015 pasar rakyat diwajibkan memiliki berbagai fasilitas guna menunjang operasional serta meningkatkan kenyamanan bagi pedagang dan pengunjung. Ada beberapa elemen pada pasar rakyat seperti elemen utama, elemen penunjang, elemen pendukung, jaringan utilitas dan fasilitas area parkir.

1. Elemen utama

Elemen utama merupakan bagian inti yang mendukung aktivitas perdagangan di pasar, meliputi:

- a) Ruang dagang yang terdiri dari kios, los, dan jongko yang harus memenuhi standar kebersihan dan keamanan. (Gambar 2.1 dan 2.2).



Gambar 2. 1 Ruang dagang Kios
Sumber: <https://megapolitan.kompas.com/>



Gambar 2. 2 Ruang dagang los
Sumber: <https://medialampung.disway.id/>

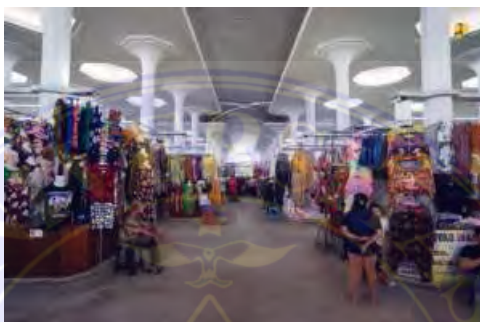
- b) Zonasi pasar harus diterapkan dengan membagi area sesuai jenis dagangan, seperti pangan basah (Gambar 2.3), pangan kering (Gambar 2.4), non-pangan (Gambar 2.5), dan makanan siap saji (Gambae 2.6), agar pasar lebih tertata dan mudah diakses oleh pengunjung.



Gambar 2. 3 Zona pangan basah
Sumber: <https://www.visitpahang.my/>



Gambar 2. 4 Zona pangan kering
Sumber: <https://www.kompas.com/>



Gambar 2. 5 Zona non pangan
Sumber: <https://www.arsitektur.asia/>



Gambar 2. 6 Zona makanan siap saji
Sumber: <https://food.detik.com/>

2. Elemen Penunjang

Elemen ini berfungsi untuk meningkatkan kenyamanan dan efisiensi operasional pasar, meliputi:

- a) Sistem keamanan pasar mencakup pos keamanan dan ruang CCTV untuk memantau aktivitas dan menjaga ketertiban.

- b) Area merokok disediakan untuk perokok agar tidak mengganggu kenyamanan pengunjung lainnya.
- c) Pos kesehatan menyediakan layanan kesehatan bagi penggunanya untuk menangani keadaan darurat, setidaknya dengan menyediakan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K).
- d) Kantor pengelola yang berfungsi untuk mengawasi operasional pasar, mengatur administrasi, serta menyediakan layanan bagi pedagang dan pengunjung.
- e) Tempat penyimpanan bahan pangan basah bersuhu rendah atau lemari pendingin yang berfungsi menjaga kesegaran dan kebersihan produk pangan.

3. Elemen Pendukung

Elemen pendukung melengkapi operasional pasar agar lebih efektif dan efisien, meliputi:

- a) Ruang peribadatan yang berfungsi sebagai tempat ibadah bagi pengunjung atau pembeli.
- b) Ruang bersama digunakan untuk kegiatan pertemuan.
- c) Ruang menyusui digunakan untuk ibu menyusui agar memiliki tempat yang nyaman dan privat.
- d) Area penghijauan untuk meningkatkan kenyamanan dan kualitas lingkungan pasar.

4. Jaringan Utilitas

Utilitas berfungsi untuk memastikan kenyamanan, keamanan, dan kelancaran aktivitas di dalamnya, meliputi:

- a) Pencahayaan di pasar rakyat harus mencakup penerangan alami dan buatan untuk kenyamanan serta keamanan, dengan tambahan pencahayaan darurat guna menghadapi situasi tak terduga.
- b) Saluran air menyediakan pasokan air yang memenuhi standar, sementara saluran air kotor membuang limbah dengan sistem drainase tertutup untuk menjaga kebersihan pasar.
- c) Tempat pembuangan sampah sementara.
- d) Sarana Telekomunikasi untuk mendukung penyebaran informasi di pasar.
- e) Toilet/kamar mandi harus terpisah antara pria dan wanita, dilengkapi ventilasi, air bersih, dan tempat cuci tangan.
- f) Jalur Evakuasi sebagai akses keadaan darurat.

5. Fasilitas area parkir

Fasilitas parkir di pasar rakyat harus dirancang sesuai standar untuk mendukung kelancaran aktivitas perdagangan, meliputi:

- a) Area parkir harus proporsional dengan luas pasar dan memiliki pemisah yang jelas dari ruang dagang.
- b) Zona bongkar muat terpisah dari parkir pengunjung untuk kelancaran distribusi barang.
- c) Akses kendaraan jalur masuk dan keluar kendaraan harus terpisah untuk menghindari kemacetan.

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia Tentang Pasar Rakyat Tahun 2015 tentang Pasar Rakyat, menyatakan persyaratan pasar rakyat sebagai berikut:

1. Lokasi Pasar Rakyat

Lokasi pasar harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Setiap pasar harus memiliki dokumen kepemilikan yang resmi sebagai bukti legalitas.
- b) Lokasi pasar harus selaras dengan perencanaan tata ruang wilayah di daerah.
- c) Pembangunan pasar di lokasi baru harus memenuhi persyaratan tertentu, seperti akses jalan yang mudah dijangkau dan didukung transportasi umum untuk kelancaran distribusi. Lokasi harus aman dari banjir dan longsor serta tidak berdekatan dengan fasilitas berbahaya seperti pabrik bahan kimia, SPBU, atau tempat pembuangan limbah dengan jarak minimal sepuluh meter. Selain itu, pasar tidak boleh dibangun di lahan bekas tempat pembuangan sampah atau pabrik bahan kimia untuk menghindari risiko pencemaran.

2. Kebersihan dan kesehatan Pasar Rakyat

Kebersihan dan kesehatan Pasar Rakyat harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Fasilitas pasar harus menjaga kebersihan dengan memastikan bebas dari binatang pembawa penyakit serta tempat berkembang biak.
- b) Fasilitas dan peralatan ruang dagang harus memenuhi standar kesehatan.

Makanan siap saji harus disajikan tertutup dan bahan pangan basah disimpan pada suhu empat sampai sepuluh derajat celsius. Karkas daging harus digantung, sementara talenan dan pisau harus dibedakan untuk

bahan mentah dan matang serta bebas dari bahan beracun dan karat. Pasar juga harus menyediakan tempat pencucian bahan pangan, tempat cuci tangan dengan sabun dan air mengalir, serta ruang disinfektan untuk menjaga kebersihan.

3. Keamanan dan kenyamanan

Keamanan dan kenyamanan yang ada di pasar rakyat harus memenuhi persyaratan, sebagai berikut:

- a) Penataan sirkulasi pasar harus dirancang dengan baik agar pengunjung dapat bergerak dengan mudah, leluasa, dan tanpa hambatan saat beraktivitas di dalam pasar.
- b) Bahan bangunan yang digunakan harus dipilih dari material yang mudah dirawat agar tetap terjaga kebersihannya dan memiliki daya tahan yang baik.

4. Elemen bangunan

Elemen bangunan pasar harus sesuai dengan peraturan bangunan yang berlaku serta memenuhi ketentuan khusus yang ditetapkan untuk pasar rakyat, sebagai berikut:

- a) Pertemuan antara lantai dan dinding, serta pertemuan antar dinding, harus memiliki bentuk lengkung.
- b) Jika bangunan memiliki dua lantai, tinggi maksimal anak tangga adalah 18 sentimeter (delapan belas sentimeter).
- c) Lantai yang selalu terkena air harus memiliki kemiringan menuju saluran pembuangan agar mencegah terjadinya genangan.

- d) Meja untuk tempat penjualan harus memiliki permukaan rata, tepi yang melengkung, mudah dibersihkan, serta dilengkapi lubang pembuangan air agar tidak menyebabkan genangan.
- e) Meja penjualan di zona pangan harus memiliki tinggi minimal 60 cm (enam puluh sentimeter) dari lantai serta dibuat dari bahan yang tahan karat dan bukan dari kayu.

5. Ruang Dagang

Ruang dagang, yang mencakup toko/kios, los, serta jongko/konter/pelataran, harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan, sebagai berikut:

- a) Toko atau kios tidak menghalangi aliran udara, sehingga sirkulasi udara di dalam pasar tetap lancar dan menciptakan lingkungan yang nyaman bagi pedagang serta pengunjung.
- b) Los harus dirancang dengan sistem modular agar fleksibel dalam penataan, memudahkan pengelolaan, serta dapat menyesuaikan dengan kebutuhan pasar dan pedagang.
- c) Jongko, konter, atau pelataran harus ditempatkan di area yang telah ditentukan agar tidak menghalangi akses keluar masuk pasar serta tidak menutupi pandangan menuju toko, kios, atau los.

2.2.5 Zonasi, Sirkulasi, Aksesibilitas & Pola Ruang Pasar Rakyat

1. Zonasi Pasar Rakyat

Zonasi barang dagangan di pasar disusun berdasarkan karakteristiknya untuk memudahkan konsumen, memperlancar bongkar muat, serta mengelompokkan barang dengan bau khas atau kebutuhan

pencahayaan khusus. Penataan ruang pasar meliputi sirkulasi pengunjung yang efisien, area parkir yang memadai dengan akses langsung ke pasar, serta sistem zonasi yang rapi agar pembeli mudah menemukan barang. Konsep zoning mixed-use diterapkan dengan menggabungkan los dan kios dalam satu area yang saling menunjang, didukung fasilitas seperti loading dock, jalur pedestrian, TPS, toilet, mushola, pos kesehatan, pos keamanan, dan kantor pengelola pasar. Zonasi dagangan dibagi dalam dua klasifikasi, yaitu vertikal dan horizontal, sesuai dengan kebutuhan ruang dan operasional pasar (Winata & Srinaga, 2021)

Sementara itu, Permendag Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan menyatakan bahwa penataan zonasi pasar rakyat harus mengelompokkan setiap jenis dagangan secara terpisah, mencakup bahan pangan basah, bahan pangan kering, makanan siap saji, produk non-pangan, serta area khusus untuk pemotongan unggas hidup (Gambar 2.7). Selain itu, jalur akses dalam pasar harus dirancang agar mudah dilalui seluruh konsumen, sehingga tidak menimbulkan kepadatan atau penumpukan orang di satu lokasi tertentu. Agar memudahkan orientasi, setiap zona juga harus dilengkapi papan nama yang memberikan informasi jelas mengenai lokasi dan jenis dagangan yang tersedia (Gambar 2.8).



Gambar 2. 7 Komoditas area dagang sejenis dan tidak sejenis

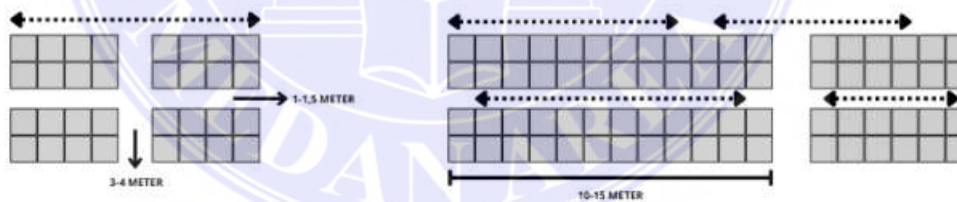
Sumber: (Hadi Wasesa & Pranoto Soedjarwo, 2021)



Gambar 2. 8 Papan jenis dagang
Sumber: <https://food.detik.com/>

2. Sirkulasi Pasar Rakyat

Lebar jalur sirkulasi utama dalam pasar umumnya disesuaikan dengan standar literatur, berkisar antara tiga sampai empat meter, sedangkan sirkulasi sekunder memiliki lebar satu setengah sampai dua meter. Panjang los di pasar biasanya mencapai sepuluh sampai lima belas meter. Sementara itu, kios memiliki ukuran yang lebih besar, yaitu antara dua puluh sampai tiga puluh meter (Hadi Wasesa & Pranoto Soedjarwo, 2021). (Gambar 2.9).



Gambar 2. 9 Besaran lebar sirkulasi utama dan sekunder pasar

Sumber: (Hadi Wasesa & Pranoto Soedjarwo, 2021)

Menurut Standar Nasional Indonesia Tentang Pasar Rakyat Tahun 2015 koridor merupakan area memanjang yang berfungsi sebagai ruang gerak dengan memisahkan kios atau los. Standar ini juga mengatur bahwa koridor atau gangway harus dirancang untuk memastikan sirkulasi yang lancar bagi seluruh pengguna bangunan, termasuk

penyangang disabilitas, dalam melakukan aktivitas jual beli serta proses bongkar muat barang ke setiap kios. Lebar koridor atau gangway yang ditetapkan mencakup 1,8 meter, 1,5 meter, dan 1,2 meter.

3. Aksesibilitas Pasar Rakyat

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia Tentang Pasar Rakyat Tahun 2015, aksesibilitas pasar rakyat harus memastikan kenyamanan dan kemudahan bagi seluruh pengunjung. Fasilitas harus ramah bagi penyandang disabilitas dan lansia, sehingga dapat diakses serta digunakan dengan mudah. Area untuk kendaraan bongkar muat harus ditempatkan di lokasi yang tidak menyebabkan kemacetan lalu lintas. Pintu masuk harus tersedia dengan baik, memastikan akses ke seluruh fasilitas pasar, termasuk area dagang, fasilitas umum, serta jalur evakuasi untuk kebakaran dan bencana.

4. Pola Ruang Pasar Rakyat

Tata ruang pasar yang tidak teratur dapat menimbulkan berbagai masalah, seperti ketidaknyamanan pengunjung, kesulitan menemukan lapak yang dituju, serta hambatan dalam berbelanja akibat terganggunya sirkulasi dan zonasi oleh elemen yang tidak semestinya ada. Salah satu faktor yang berkontribusi terhadap permasalahan ini adalah Ruang Terpinggirkan (Blind Spot), yang dapat mengganggu alur pergerakan dan aksesibilitas di dalam pasar. Bentuk dari *Dead Spots* ini terbagi menjadi 4 bagian (Winata & Srinaga, 2021) ,yaitu :

a) Pola Pasar yang terpecah

Susunan toko yang saling berhadapan menjaga keberadaan pedagang tetap terpusat, namun pada salah satu sisi, pola penataan toko yang tidak teratur menciptakan area kosong yang menyebabkan sirkulasi menjadi tidak terarah dan kurang terorganisir dengan baik (Gambar 2.10).



Gambar 2. 10 Pola pasar terpecah

Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

b) Pola Pasar yang membentuk siku dan saling bertemu

Pola ruang yang terbentuk akibat penataan toko dan kios yang saling berhadapan serta membentuk sudut siku (Gambar 2.11).

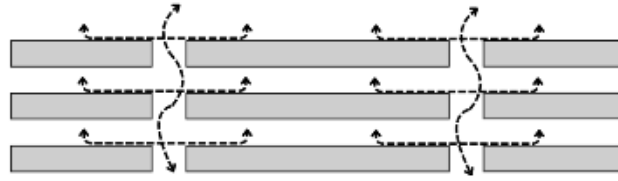


Gambar 2. 11 Pola pasar membentuk siku dan saling bertemu

Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

c) Pola Pasar yang terbentuk karena banyaknya pertemuan sirkulasi

Pola ruang yang terbentuk karena banyak banyaknya titik pertemuan jalur sirkulasi di dalam bangunan pasar (Gambar 2.12).

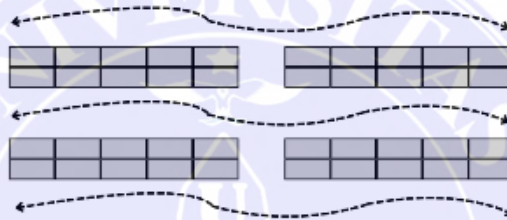


Gambar 2. 12 Pola pasar terbentuk karena banyaknya pertemuan sirkulasi

Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

d) Pola Pasar yang terbentuk karena terlalu lebarnya sirkulasi

Pola ruang yang terbentuk karena jalur sirkulasi bagi pengunjung dirancang dengan ukuran yang terlalu lebar (Gambar 2.13).



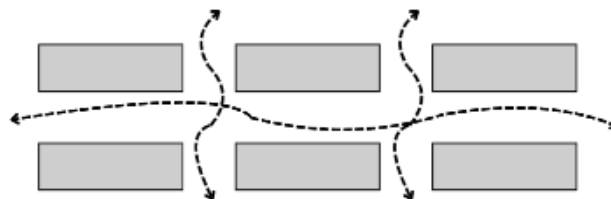
Gambar 2. 24 Pola pasar terbentuk karena terlalu lebar sirkulasi

Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

Selain *Dead Spot* terdapat juga permasalahan lain dari penataan pola ruang yang berhubungan dengan tata peletakan komoditi barang dagangan. antara lain :

a) Pola sirkulasi terlalu pendek

Kios dan los dengan jalur sirkulasi yang terlalu pendek dapat mengakibatkan konsumen merasa kebingungan serta berpindah secara tidak teratur (Gambar 2.14).

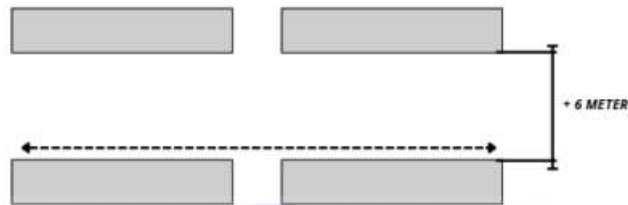


Gambar 2. 14 Pola sirkulasi terlalu pendek

Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

b) Pola Pergerakan Terlalu Lebar

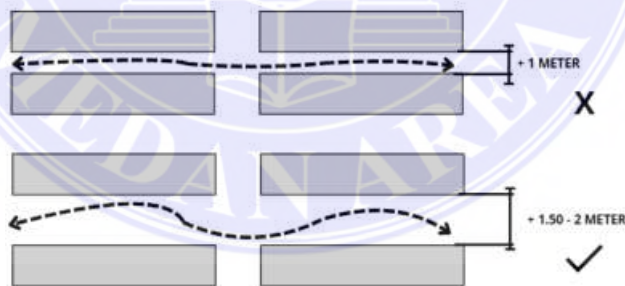
Pola ruang ini menyebabkan pergerakan pembeli di dalam pasar menjadi terlalu luas, sehingga menghambat efisiensi dalam menjelajahi area pasar dan memperoleh barang yang dibutuhkan (Gambar 2.15).



Gambar 2. 25 Pola pergerakan terlalu lebar
Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

c) Pola Pergerakan Terlalu Sempit

Pola ruang ini menyebabkan pergerakan pembeli di dalam pasar menjadi terlalu terbatas, sehingga mengurangi kenyamanan pengunjung dalam menjelajahi dan beraktivitas di dalam bangunan pasar (Gambar 2.16).



Gambar 2. 16 pola Pergerakan terlalu sempit
Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

d) Pola Pergerakan Terlalu Panjang

Pola ruang ini menyebabkan pergerakan pembeli menjadi malas untuk menjangkau seluruh area kios dan los (Gambar 2.17).



Gambar 2. 17 Pola pergerakan terlalu panjang
Sumber: (Winata & Srinaga, 2021)

Ketentuan pola ruang tersebut mengakibatkan terbentuknya *Dead Spot*, yang berdampak pada penempatan toko dan komoditas. Hal ini menjadi faktor signifikan yang memengaruhi kenyamanan visual pengunjung di dalam pasar.

2.3 Tinjauan *Waterfront Architecture*

2.3.1 Definisi *Waterfront Architecture*

Waterfront merujuk pada area atau wilayah yang berada di tepi perairan. Setiap kawasan yang menjadi perbatasan antara daratan dan perairan dapat dikategorikan sebagai *waterfront*. Secara lebih luas, kawasan ini mencakup perairan seperti laut, danau, atau sungai yang berperan sebagai pusat aktivitas bagi masyarakat di sekitarnya (Ikhlas et al., 2023).

2.3.2 Tipologi *Waterfront Architecture*

Waterfront dapat didefinisikan secara beragam berdasarkan sudut pandang yang digunakan. Secara umum, istilah ini mengacu pada area yang terletak di tepi perairan, seperti laut, sungai, danau, atau badan air lainnya yang berbatasan langsung dengan daratan. Berikut adalah beberapa pengertian *waterfront* dari berbagai perspektif (Alkhairiyyah et al., 2023), yaitu :

1. Daerah Tepi Sungai

Wilayah yang terletak di sepanjang tepi sungai dan berbatasan langsung dengan perairan. Istilah ini sering digunakan untuk menggambarkan daratan

yang berdekatan dengan badan air, di mana ekosistem darat dan air saling berinteraksi, sehingga memiliki nilai ekologis dan fungsi lingkungan yang penting.

Salah satu contoh daerah tepi sungai yang terkenal adalah *Waterfront* di Tepian Sungai Kapuas, di mana aktivitas budaya, ekonomi, dan pariwisata berkembang di sepanjang perairan, mencerminkan keterkaitan erat antara manusia dan lingkungan sungai (gambar 2.18).



Gambar 2. 18 *Waterfront* di tepian Sungai Kapuas

Sumber: <https://pontianak.tribunnews.com/>

2. Wilayah perbatasan air

Bagian dari suatu kota atau kawasan yang menghadap langsung ke badan air, baik itu laut, sungai, danau, atau perairan lainnya. *Waterfront* dalam konteks ini sering menjadi pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya, karena lokasinya yang strategis dan potensinya sebagai ruang publik yang dinamis.

Salah satu contoh terkenal adalah *The Bund* di Shanghai, China, sebuah kawasan tepi sungai yang menggabungkan arsitektur bersejarah dengan pusat bisnis modern, menjadikannya ikon kota yang menarik wisatawan serta pusat interaksi masyarakat (Gambar 2.19).



Gambar 2. 19 *The Bund Shanghai*

Sumber: <https://www.getyourguide.de/>

3. Tepi perairan

Dalam konteks perkotaan, yang merujuk pada area kota yang memiliki batas langsung dengan air, seperti tepi laut, tepi sungai, atau tepi danau. Kawasan ini sering dikembangkan sebagai pusat rekreasi, hunian, atau pusat bisnis karena daya tariknya yang tinggi dan kemampuannya untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal di sekitarnya.

Salah satu contohnya adalah *Marina Bay Sands* di Singapura, sebuah kawasan tepi air yang ikonik dengan arsitektur modern, pusat hiburan, dan fasilitas kelas dunia yang menjadikannya destinasi unggulan bagi wisatawan maupun penduduk setempat (Gambar 2.20).



Gambar 2. 20 *Marina Bay Sands*

Sumber: <https://www.travelandleisureasia.com/>

Waterfront juga dapat dikategorikan berdasarkan jenis badan air yang berbatasan langsung dengannya. Secara umum, *waterfront* terbagi menjadi tiga

jenis utama berdasarkan pertemuannya dengan badan air, yaitu tepi sungai, tepi laut, dan tepi danau. Setiap jenis *waterfront* ini memiliki karakteristik serta fungsi yang berbeda sesuai dengan kondisi geografis dan perannya dalam kehidupan masyarakat. Berikut adalah penjelasan mengenai masing-masing jenis *waterfront*:

1. *Waterfront* Tepi Sungai

Waterfront yang berada di tepi sungai berfungsi sebagai jalur transportasi air serta dimanfaatkan untuk sistem irigasi dalam sektor pertanian. Perkembangan kawasan ini sangat dipengaruhi oleh kondisi lingkungan sekitar serta perubahan musim, yang menentukan ketersediaan air dan aktivitas masyarakat di sekitarnya.

Salah satu contohnya adalah *Waterfront City* Sungai Kapuas di Kalimantan Barat, yang menjadi pusat kehidupan masyarakat dengan berbagai aktivitas perdagangan, pariwisata, dan transportasi berbasis sungai (Gambar 2.21).



Gambar 2. 21 *Waterfront City* Sungai Kapuas

Sumber: <https://pontianak.tribunnews.com/>

2. *Waterfront* Tepi Laut

Waterfront yang terletak di tepi laut berperan sebagai pusat kegiatan pelabuhan samudera, yang mendukung aktivitas perdagangan dan

transportasi maritim. Selain itu, kawasan ini juga menjadi tempat tinggal bagi komunitas nelayan yang bergantung pada hasil laut, serta berfungsi sebagai titik akhir bagi berbagai aliran sungai yang bermuara ke laut.

Salah satu contohnya adalah Pelabuhan Teluk Nibung di Tanjung Balai, yang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan perikanan, serta memiliki peran penting dalam konektivitas perdagangan antarwilayah (Gambar 2.22).



Gambar 2. 22 Pelabuhan Teluk Nibung
Sumber: <https://ekonomi.bisnis.com/>

3. *Waterfront* Tepi Danau

Waterfront tepi danau merupakan jenis kawasan yang berbatasan langsung dengan badan air berupa danau, di mana pengembangannya dilakukan untuk tujuan tertentu sesuai dengan fungsi spesifik yang direncanakan.

Salah satu contohnya adalah Kawasan *Waterfront City* di Pangururan, Danau Toba, yang menggabungkan keindahan alam dengan aktivitas wisata dan budaya, menjadikannya destinasi unggulan di kawasan tersebut (Gambar 2.23).



Gambar 2. 23 *Waterfront city* Danau Toba

Sumber: <https://bisnistoday.co.id/>

Waterfront selain di bagi berdasarkan pertemuannya dengan badan air, *waterfront* juga dibagi berdasarkan aktivitas yang akan diwadahi (Faisal & Utami, 2022), yaitu:

1. *Cultural Waterfront*

Cultural Waterfront adalah jenis kawasan tepi air yang difokuskan pada aktivitas budaya, edukasi, serta pengembangan ilmu pengetahuan. Area ini biasanya dirancang untuk mendukung kegiatan seperti museum, pusat seni, ruang pameran, dan institusi pendidikan yang berhubungan dengan lingkungan perairan.

Salah satu contohnya adalah *Sydney Harbour* di Australia sebagai pusat budaya tepi air yang menampilkan *Sydney Opera House* dan *Museum of Contemporary Art*, menjadikannya destinasi yang menarik bagi wisatawan serta seniman dari seluruh dunia (Gambar 2.24).



Gambar 2. 24 Sydney Harbour

Sumber: <https://wallpapercave.com/>

2. *Historical Waterfront*

Historical Waterfront ini merupakan kawasan tepi air yang berkembang dengan menjaga dan memulihkan bangunan bersejarah.

Menurut Hendra Rahman et al. (2006) pada Agnandhany & Nugrahaini (2022), terdapat beberapa kriteria umum pada *historical waterfront*. Pertama, diperlukan upaya untuk melestarikan bangunan bersejarah melalui konservasi serta melakukan revitalisasi agar bangunan tersebut dapat dimanfaatkan kembali dengan fungsi yang berbeda. Kedua, pengembangan kawasan harus dilakukan dengan mempertahankan karakter dan ciri khas kota, meskipun ada pembangunan baru yang bersifat kontradiktif dengan warisan sejarah yang ada. Ketiga, penting untuk memanfaatkan berbagai program perlindungan kawasan, seperti pembangunan pemecah gelombang guna mencegah abrasi yang dapat merusak bangunan bersejarah di tepi pantai, pembuatan tanggul, serta sistem pompanisasi untuk menghindari genangan yang berpotensi merusak situs bersejarah di kawasan *Waterfront*.

Sementara itu, Relph (1976) pada Iqbal et al., (2020) menyatakan bahwa identitas *historic waterfront* terdiri dari tiga elemen utama, yaitu fitur fisik, aktivitas yang dapat diamati, dan makna serta asosiasi. Fitur fisik mencakup struktur urban, aksesibilitas, serta keterbacaan ruang (*legibility*), yang memastikan bahwa *waterfront* memiliki hubungan yang jelas dengan kota sekitarnya. Selain itu, elemen *waterfront* seperti kualitas air, akses ke air, dan perlakuan terhadap tepi sungai juga berperan penting dalam mempertahankan karakter alaminya. Kehadiran bangunan bersejarah serta ruang publik seperti pasar tradisional atau alun-alun semakin memperkuat identitas tempat tersebut. Aktivitas yang dapat diamati di *waterfront* mencerminkan keberagaman fungsi dan interaksi sosial yang terjadi di sepanjang tepi air, baik dalam bentuk aktivitas berbasis air seperti perdagangan dan olahraga air, maupun aktivitas statis seperti duduk bersantai atau menikmati pemandangan. Sementara itu, makna dan asosiasi *waterfront* bersejarah terbangun dari nilai sejarahnya, kenangan nostalgia yang dimiliki masyarakat, serta hubungan emosional yang terbentuk antara komunitas dan tempat tersebut. Faktor kenyamanan seperti pencahayaan yang baik, ketersediaan tempat duduk, serta ruang teduh juga berkontribusi dalam menciptakan pengalaman yang menyenangkan dan memperkuat keterikatan masyarakat dengan *waterfront*.

Salah satu contohnya adalah *Gdańsk Old Town Waterfront* di Polandia, sebuah kawasan tepi sungai yang dipenuhi bangunan bersejarah dari abad pertengahan dan bertransformasi menjadi destinasi

wisata budaya yang menarik dengan museum, restoran, dan ruang publik yang tetap mempertahankan nuansa sejarahnya (Gambar 2.25).



Gambar 2. 25 Gdansk Old Town Waterfront

Sumber: <https://www.dreamstime.com/>

3. *Mixed-use Waterfront*

Mixed-use Waterfront adalah kawasan tepi air yang mengintegrasikan berbagai fungsi, seperti komersial, hunian, perkantoran, transportasi, dan pariwisata.

Salah satu contohnya adalah Dubai Marina di Dubai, Uni Emirat Arab, sebuah kawasan tepi laut yang dirancang sebagai kota mandiri dengan apartemen mewah, hotel, pusat bisnis, tempat hiburan, serta jalur pejalan kaki yang membentang sepanjang kanal buatan (Gambar 2.26).



Gambar 2. 26 Dubai Marina

Sumber : <https://www.trawell.in/>

4. *Recreational Waterfront*

Recreational Waterfront adalah kawasan tepi air yang mendukung berbagai aktivitas rekreasi dengan fasilitas seperti taman, area memancing, dan amphitheater.

Salah satu contohnya adalah *Navy Pier* di Chicago, Amerika Serikat, yang menawarkan berbagai atraksi rekreasi, termasuk taman hiburan, teater, restoran, dan ruang terbuka tepi air yang sering digunakan untuk festival dan acara publik (Gambar 2.27).



Gambar 2. 27 *Navy Pier*

Sumber: <https://www.oostkustamerika.nl/>

5. *Residential Waterfront*

Residential Waterfront adalah kawasan tepi air yang dikembangkan untuk mendukung fungsi pemukiman atau perumahan.

Salah satu contohnya adalah *Palm Jumeirah* di Dubai, Uni Emirat Arab, sebuah kawasan perumahan mewah di pulau buatan yang menawarkan vila eksklusif, apartemen tepi pantai, serta akses langsung ke laut dan fasilitas rekreasi kelas dunia (Gambar 2.28).



Gambar 2. 28 *Palm Jumeirah*

Sumber: <https://traveldigg.com/>

6. *Working Waterfront*

Working Waterfront adalah kawasan tepi air yang berfungsi sebagai terminal untuk transportasi dan angkutan air di wilayah tersebut.

Salah satu contohnya adalah Pelabuhan Tanjung Perak di Surabaya, Indonesia, pelabuhan terbesar di Indonesia bagian timur yang menjadi pusat perdagangan, logistik, serta distribusi barang ke berbagai wilayah di Nusantara (Gambar 2.29).



Gambar 2. 26 Pelabuhan Tanjung Perak

Sumber: <http://www.alambudaya.com/>

7. *Environmental Waterfront*

Environmental Waterfront adalah kawasan tepi air yang tetap mempertahankan keaslian lingkungan alaminya dengan tujuan pelestarian dan keberlanjutan ekosistem.

Salah satu contohnya adalah Danau Sentarum di Kalimantan Barat yang merupakan kawasan lahan basah dengan ekosistem unik, termasuk hutan rawa gambut dan habitat bagi berbagai spesies ikan endemik, burung migran, serta satwa liar seperti bekantan dan buaya. Kawasan ini memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan ekologi serta sebagai penyerap karbon alami, sekaligus menjadi destinasi ekowisata yang mendorong kesadaran akan konservasi dan keberlanjutan lingkungan (Gambar 2.30).



Gambar 2. 30 Danau Sentarum

Sumber: <https://www.eksotikkalimantan.com/terbaik-wisata-ke-danau-sentarum-dan-sekitarnya/>

Jenis pembangunan *waterfront* diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Konservasi adalah upaya pelestarian dan penataan kawasan tepi laut agar tetap terjaga.
2. Rekonstruksi merupakan proses membangun kembali fitur lama di kawasan tepi laut sebagai bagian dari restorasi.
3. Pengembangan bertujuan menciptakan area tepi air yang dapat memenuhi kebutuhan kota saat ini dan di masa depan melalui reklamasi pantai.

2.3.3 Kriteria *Waterfront Architecture*

Secara umum, kriteria dalam perencanaan dan desain kawasan tepi air mencakup beberapa aspek berikut (Faisal & Utami, 2022):

1. Berlokasi di sepanjang perairan besar, seperti sungai, laut, danau, atau badan air lainnya.
2. Biasanya difungsikan sebagai area pelabuhan, pusat perdagangan, kawasan permukiman, serta berbagai kegiatan lainnya.
3. Memiliki peran utama yang dapat berupa destinasi wisata, kawasan hunian, pelabuhan, atau fungsi lainnya sesuai dengan kebutuhan.
4. Menawarkan pemandangan yang didominasi oleh panorama perairan, menjadikannya daya tarik utama kawasan.
5. Pembangunan dilakukan dengan pendekatan vertikal dan horizontal guna mengoptimalkan pemanfaatan ruang serta fungsi kawasan.

2.3.4 Elemen *Waterfront Architecture*

Dalam perencanaan *waterfront*, terdapat beberapa elemen utama yang umumnya diterapkan, yaitu ruang terbuka, penghubung, dan pengembangan. Setiap elemen memiliki sub-elemen yang mendukung perannya dalam membentuk kawasan tepi perairan yang aktif dan berkelanjutan. Ruang terbuka mencakup plaza, taman, dan dermaga, yang berfungsi sebagai ruang publik dan area rekreasi. Elemen penghubung terdiri dari jalur setapak (*path*), *promenade*, dan koneksi air (*water connections*), yang berperan dalam meningkatkan aksesibilitas serta keterhubungan antar wilayah. Sedangkan elemen pengembangan mencakup berbagai aspek, seperti *working waterfront*, pemanfaatan adaptatif, tujuan rekreasi, pengembangan *mixed-use*, dan kesenian,

yang bertujuan untuk memperkuat daya tarik serta keberlanjutan ekonomi di kawasan *Waterfront* (Darmawan & Azizah, 2023) .

2.3.5 Peraturan Tentang *Waterfront Architecture*

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau mengatur penetapan garis sempadan sungai dan danau untuk menjaga fungsi dan keberlanjutan ekosistem perairan. Berikut rincian ketentuan:

1. Sungai Tidak Bertanggul Dalam Perkotaan
 - a) Sungai tidak bertanggul dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan tiga meter, garis sempadan ditetapkan minimal sepuluh meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
 - b) Sungai tidak bertanggul dengan kedalaman lebih dari tiga meter sampai dua puluh meter, garis sempadan ditetapkan minimal lima belas meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
 - c) sungai tidak bertanggul dengan kedalaman lebih dari dua puluh meter, garis sempadan ditetapkan minimal tiga puluh meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
2. Sungai Bertanggul Dalam Perkotaan

Garis sempadan untuk sungai bertanggul di kawasan perkotaan ditetapkan dengan jarak minimal tiga meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

3. Garis Sempadan Danau

Garis sempadan danau ditetapkan mengelilingi danau dengan jarak minimal lima puluh meter dari tepi muka air tertinggi yang tercatat. Muka air tertinggi tersebut menjadi batas dari badan danau yang berfungsi sebagai ruang penampungan air.

2.4 Studi Banding

Studi banding adalah metode yang membandingkan objek terkait dengan objek yang diteliti untuk memperoleh data yang kemudian diolah menjadi informasi sebagai acuan dalam perumusan konsep yang diinginkan (Purwanto, 2022) . Dalam perancangan ini, studi banding dilakukan terhadap bangunan dengan fungsi sejenis serta bangunan dengan pendekatan serupa guna memperoleh data yang dapat diolah menjadi informasi yang relevan.

2.4.1 Studi Banding Fungsi Sejenis

1. Pasar Johar Semarang, Indonesia

Pasar Johar adalah pasar tradisional legendaris di Semarang yang memiliki nilai sejarah dan arsitektur yang signifikan. Terletak di Jalan K.H. Agus Salim, Kauman, Kecamatan Semarang Tengah, pasar ini awalnya diresmikan pada tahun 1939 dan dirancang oleh arsitek Belanda, Ir. Thomas Karsten. Pada 9 Mei 2015, pasar Johar mengalami kebakaran yang menhanguskan ribuan kios, menyebabkan kerugian besar, serta menghentikan aktivitas perdagangan. Selain merusak struktur bangunan bersejarah, insiden ini berdampak sosial dan ekonomi bagi para pedagang. Pasca kebakaran, pemerintah merencanakan revitalisasi untuk

mengembalikan Pasar Johar sebagai pusat perdagangan rakyat (Gambar 2.31 dan 2.32).



Gambar 2. 31 Pasar Johar kebakaran pada 9 mei 2015

Sumber: <https://katadata.co.id/>



Gambar 2. 32 Keadaan Pasar Johar setelah kebakaran

Sumber : <https://katadata.co.id/>

Setelah revitalisasi yang selesai pada 2019 dan 2022, Pasar Johar kini tampil lebih modern, nyaman, dan tertata rapi. Perbaikan mencakup struktur bangunan, fasilitas umum, sistem drainase, serta penataan kios yang lebih teratur. Meski diperbarui, pasar ini tetap mempertahankan arsitektur kolonialnya. Kini, Pasar Johar kembali menjadi pusat ekonomi dan sosial Semarang serta ikon perdagangan di Jawa Tengah (Gambar 2.33).



Gambar 2. 33 Bangunan Pasar Johar setelah revitalisasi

Sumber: <https://www.kompas.com/>

Pasar Johar yang telah direvitalisasi terbagi menjadi tiga bagian utama dengan kapasitas yang berbeda. Pasar Johar Utara memiliki 51 kios dan 368 los kering yang diperuntukkan bagi para pedagang. Pasar Johar Tengah lebih besar, dengan 102 kios, 503 los kering, dan 109 los basah yang menampung berbagai jenis dagangan. Sementara itu, Pasar Johar Selatan, yang proses revitalisasinya selesai pada Januari 2022, terdiri dari 126 kios, 542 los kering, dan 36 los basah, dengan total kapasitas hingga 704 pedagang (Gambar 2.34 dan 2.35).



Gambar 2. 34 Area kios dagang non pangan Pasar Johar

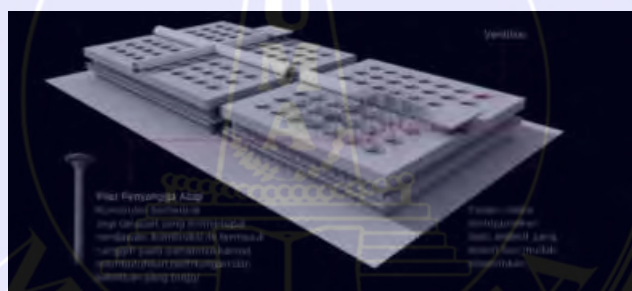
Sumber : <https://www.kompas.com/>



Gambar 2. 35 Area kios dagang pangan Pasar Johar

Sumber: <https://www.kompas.com/>

Desain Karsten dipertahankan dalam revitalisasi Pasar Johar. Tiang berbentuk cendawan dan gedung dua lantai yang menjadi ciri khas pasar tetap akan dipertahankan (Gambar 2.36).



Gambar 2. 36 Desain Karsten pada Pasar Johar

Sumber : <https://interaktif.kompas.id/baca/pasar-johar/>

Denah lantai 1 Pasar Johar pasca revitalisasi lebih terstruktur dengan pembagian area perdagangan menjadi Pasar Johar Utara, Tengah, dan Selatan. Pasar Johar Utara memiliki kios dan los tertata rapi dengan jalur luas untuk mobilitas. Pasar Johar Tengah, sebagai area terbesar, dilengkapi jalur utama dan sekunder serta fasilitas umum seperti tangga dan mushola. Pasar Johar Selatan menyesuaikan kondisi lahan dengan akses distribusi barang yang luas (Gambar 2.37).

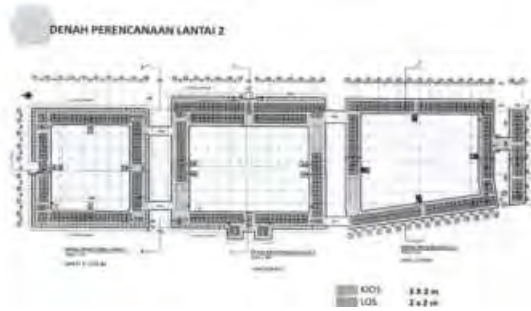
Setiap kios berukuran 3 x 2 meter, sementara los 2 x 2 meter, dengan kios ditandai warna lebih gelap pada denah. Sirkulasi pasar dirancang nyaman dengan jalur utama yang lebar, beberapa titik akses masuk dan keluar, serta ramp bagi penyandang disabilitas. Tersedia juga area khusus untuk distribusi barang guna menghindari kepadatan.



Gambar 2. 37 Denah lantai 1 Pasar Johar

Sumber: <https://interaktif.kompas.id/baca/pasar-johar/>

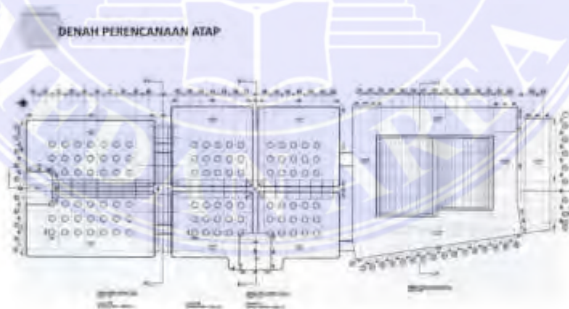
Denah lantai 2 Pasar Johar pasca revitalisasi terbagi menjadi Pasar Johar Utara, Tengah, dan Selatan, dengan tata letak lebih terstruktur. Pasar Johar Utara (1.557 m²) memiliki kios mengelilingi bagian dalam untuk sirkulasi nyaman, sementara Pasar Johar Tengah (2.334 m²) memiliki ruang terbuka luas yang fleksibel untuk berbagai aktivitas. Pasar Johar Selatan (2.024 m²) mengikuti pola tata letak kios serupa agar tetap fungsional. Kios berukuran 3 x 2 meter dan los 2 x 2 meter ditempatkan di sepanjang tepi bangunan, menciptakan koridor luas di tengah guna memperlancar sirkulasi pembeli. Ruang terbuka di setiap bagian pasar memungkinkan pencahayaan alami dan ventilasi yang baik, sementara aksesibilitas ditingkatkan dengan tangga strategis yang mempermudah mobilitas antar lantai (Gambar 2.38).



Gambar 2. 38 Denah Lantai 2 Pasar Johar

Sumber: <https://interaktif.kompas.id/baca/pasar-johar/>

Denah atap Pasar Johar pasca revitalisasi dirancang untuk mendukung pencahayaan alami dan sirkulasi udara optimal, menciptakan lingkungan pasar yang lebih nyaman. Pasar Johar Utara dan Tengah memiliki ventilasi berbentuk lingkaran untuk memperlancar aliran udara dan mengurangi ketergantungan pada pencahayaan buatan. Pasar Johar Selatan menggunakan sistem atap lebih rapat yang disesuaikan dengan fungsi ruang. Jalur akses antarbagian pasar juga disediakan untuk memastikan kelancaran pergerakan dan perawatan atap (Gambar 2.39).



Gambar 2. 39 Denah atap Pasar Johar

Sumber: <https://interaktif.kompas.id/baca/pasar-johar/>

Secara arsitektur, Pasar Johar pasca revitalisasi tetap mempertahankan desain asli karya Thomas Karsten, yang mengutamakan konsep bangunan tropis dengan ventilasi alami. Atap lengkung setinggi 16 meter tetap dipertahankan untuk mendukung sirkulasi udara optimal tanpa pendingin

buatan. Selain mempertahankan elemen historis, revitalisasi menambahkan elemen modern seperti struktur bangunan yang lebih tahan kebakaran dan gempa, serta sistem drainase yang diperbarui untuk mencegah genangan air. Tata ruang pasar ditata lebih baik dengan zonasi jelas antara kios, los kering, dan los basah, memastikan alur pergerakan pembeli lebih terorganisir. Skylight pada atap ditambahkan untuk pencahayaan alami, sementara aksesibilitas bagi penyandang disabilitas ditingkatkan dengan jalur khusus dan fasilitas yang lebih ramah (Gambar 2.40).



Gambar 2. 27 Tampak baru Pasar Johar

Sumber: <https://properti.kompas.com/>

Berdasarkan studi banding terhadap Pasar Johar Semarang, terdapat beberapa aspek yang dapat diterapkan dalam Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *Waterfront* Tanjung Balai. Salah satu poin utama adalah mengadaptasi desain khas lokal atau kolonial yang mencerminkan identitas budaya dan sejarah kawasan tersebut, sehingga pasar tetap memiliki nilai estetika yang sesuai dengan karakter lokal. Selain itu, penerapan ventilasi alami dan skylight dapat menjadi solusi untuk meningkatkan sirkulasi udara serta pencahayaan alami, sehingga menciptakan lingkungan yang lebih nyaman bagi pedagang dan pengunjung.

Dari segi tata letak, pembagian area yang lebih terstruktur perlu diterapkan dengan pemisahan yang jelas antara kios, los kering, dan los basah agar aktivitas perdagangan lebih tertata dan efisien. Selain itu, aksesibilitas pasar harus diperhatikan dengan menyediakan jalur yang ramah bagi semua pengunjung, termasuk pejalan kaki, pesepeda, dan penyandang disabilitas. Untuk mengatasi permasalahan drainase, sistem saluran bawah tanah yang lebih efisien dapat diterapkan guna menghindari genangan air serta menjaga kebersihan lingkungan pasar.

Pemilihan material juga harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan sekitar, seperti penggunaan beton bertulang dan baja tahan karat untuk meningkatkan ketahanan struktur bangunan. Dari segi konstruksi, atap baja ringan dengan lapisan anti-karat serta insulasi termal dapat diterapkan untuk menjaga suhu dalam bangunan tetap nyaman. Sementara itu, penggunaan lantai berbahan granit dan keramik tahan air akan mempermudah perawatan dan meningkatkan daya tahan terhadap kelembaban. Terakhir, elemen fasad terbuka dapat diterapkan untuk menciptakan interaksi yang lebih baik antara bangunan pasar dengan lingkungan sekitarnya, sehingga pasar tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan, tetapi juga menjadi ruang publik yang lebih terbuka.

2. *Baltic Station Market*

Baltic Station Market (Balti Jaama Turg) di Tallinn, Estonia, adalah pasar tradisional yang telah ada sejak era Soviet dan mengalami revitalisasi besar sebelum dibuka kembali pada tahun 2017. Revitalisasi ini dilakukan dengan tetap mempertahankan aspek budaya dan sejarah pasar, sekaligus

menambahkan fasilitas modern agar lebih fungsional dan menarik bagi pengunjung (Gambar 2.41).



Gambar 2. 41 *Baltic Station Market*

Sumber: www.archdaily.com

Pasar ini memiliki tiga lantai yang terintegrasi dalam bangunan rekonstruksi dan area sekitarnya. Bagian depan atap dibiarkan terbuka untuk mempertahankan area pasar asli yang beroperasi sejak 1993–2016. Di sekelilingnya, deretan kios kayu menampung usaha kecil seperti toko roti dan rempah-rempah, mendukung ekonomi lokal. Fasad utama terdiri dari tiga gudang batu kapur berlantai dua dari tahun 1870-an, mencerminkan arsitektur historis. Perluasan terbaru mencakup atap pelana tunggal yang selaras dengan bangunan asli serta lantai bawah tanah untuk kebutuhan tambahan tanpa mengubah tampilan eksterior bersejarah (Gambar 2.42).



Gambar 2. 42 Tampak bangunan *Baltic Station Market*

Sumber: www.archdaily.com

Pasar ini dirancang dengan tata letak interior yang mencakup tiga lantai, terintegrasi dalam bangunan yang telah direkonstruksi serta area di antara struktur tersebut. Bagian depan atap dibiarkan terbuka untuk menciptakan area pasar terbuka, yang secara historis telah menjadi lokasi pasar asli yang beroperasi pada periode 1993–2016 dan tetap mempertahankan fungsinya sebagaimana yang diharapkan oleh masyarakat. Di sekitar area pasar terbuka, terdapat deretan kios kayu yang diperuntukkan bagi usaha kecil, seperti toko roti, toko manisan, toko rempah-rempah, dan berbagai jenis usaha lokal lainnya, sehingga mendukung keberagaman ekonomi dan aktivitas perdagangan skala kecil (Gambar 2.43).



Gambar 2. 43 Area dalam bangunan *Baltic Station Market*

Sumber: www.archdaily.com

Lantai dasar Pasar *Baltic Station* dirancang untuk menciptakan suasana dinamis dengan integrasi berbagai elemen pasar dalam satu ruang. Area ini menampung kios daging, ikan, dan produk susu yang berdampingan dengan pasar petani, kios sayuran, serta area kuliner kaki lima, menghadirkan pengalaman belanja yang interaktif dan beragam. Selain itu, lantai ini juga difungsikan sebagai ruang parkir luas untuk pengunjung, pedagang, dan staf operasional. Beberapa kios khusus menyediakan barang dagangan kering seperti rempah-rempah, produk kemasan, dan kebutuhan pokok. Dengan kombinasi fungsi ini, lantai dasar tidak hanya mendukung mobilitas dan aksesibilitas, tetapi juga menjadi bagian integral pasar yang melengkapi pengalaman berbelanja (Gambar 2.44).



Gambar 2. 44 Area Lantai dasar Pasar *Baltic Station Market*

Sumber: www.archdaily.com

Lantai pertama pasar didedikasikan untuk mempertahankan elemen khas dari pasar sebelumnya, seperti barang antik, barang bekas, dan pakaian. Selain itu, lantai ini juga menghadirkan tambahan baru berupa produk desain, kerajinan tangan, serta barang-barang rumah tangga khas Estonia. Struktur

langit-langit kayu yang tinggi dan pencahayaan alami yang melimpah menciptakan suasana yang luas dan terbuka, meningkatkan kenyamanan pengunjung. Untuk memaksimalkan potensi pemandangan dari lantai pertama, sebuah restoran dan tempat pembuatan bir turut dibangun di area ini. Kedua fasilitas tersebut dilengkapi dengan teras terbuka yang menghadap ke arah sinar matahari tengah hari, menawarkan pengalaman bersantap yang lebih menyatu dengan lingkungan sekitar (Gambar 2.45)



Gambar 2. 45 Lantai pertama *Baltic Station Market*

Sumber: www.archdaily.com

Dalam perancangan arsitektur interior, penekanan utama diberikan pada upaya menampilkan sejarah bekas gudang tanpa menambahkan detail baru yang secara sengaja dibuat agar tampak historis. Pemilihan material mencakup batu bata dengan berbagai variasi warna serta ubin keramik berukuran serupa dengan batu bata. Selain itu, elemen kayu dan logam hitam digunakan untuk pagar serta fasad toko, menciptakan keseimbangan estetika antara elemen tradisional dan modern. Pencahayaan dirancang dengan nuansa hangat dan tersembunyi, memungkinkan penyesuaian pencahayaan khusus bagi produk atau bisnis tertentu sesuai dengan kebutuhan (Gambar 2.46).



Gambar 2. 46 Interior Baltic Station Market

Sumber: www.archdaily.com

Berdasarkan studi banding terhadap *Baltic Station Market*, terdapat beberapa aspek yang dapat diterapkan dalam Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *waterfront* Tanjung Balai. Salah satu prinsip utama yang dapat diadaptasi adalah mempertahankan konsep perancangan lama dan mengintegrasikannya dengan konsep modern, sehingga pasar tetap mempertahankan nilai historisnya sambil menghadirkan inovasi yang lebih relevan dengan kebutuhan saat ini. Selain itu, penerapan elemen arsitektur khas dengan desain terbuka dapat menciptakan suasana yang lebih dinamis, meningkatkan kenyamanan pengunjung, serta memperkuat identitas pasar sebagai ruang publik yang inklusif.

Penggunaan material alami dan lokal menjadi faktor penting dalam mendukung keberlanjutan proyek, baik dari segi estetika maupun efisiensi sumber daya. Material seperti kayu, batu alam, atau bambu dapat diterapkan untuk memperkuat nuansa lokal sekaligus mengurangi dampak lingkungan. Selain itu, sistem pencahayaan alami melalui skylight dapat dimanfaatkan untuk mengurangi ketergantungan pada listrik di siang hari, sementara

penggunaan lampu LED hemat energi dapat diterapkan untuk memastikan efisiensi konsumsi daya dalam seluruh aktivitas pasar.

2.4.2 Studi Banding Tema Sejenis

1. *Yangpu Riverfront*

Proyek *Yangpu Riverfront South Section Phase II* yang dirancang oleh DA *Landscape* dan TJAD *Original Design Studio* mengungkap pendekatan yang sangat berfokus pada integrasi antara warisan industri dan transformasi ruang publik yang hijau, dengan tujuan utama untuk menciptakan ruang terbuka yang fungsional, ramah lingkungan, dan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Dari segi arsitektural, proyek ini menggali kekuatan elemen desain yang memadukan teknik-teknik kontemporer dengan penghormatan terhadap sejarah industri kawasan tersebut. *Waterfront* yang dihadirkan menjadi salah satu elemen utama, menghubungkan masyarakat langsung dengan Sungai Huangpu dan menciptakan pengalaman visual dan sosial yang menyatu dengan alam sekitar. Dengan merangkul warisan industri dan memperkenalkan ruang terbuka hijau, kawasan ini berhasil menyajikan pengalaman baru bagi publik yang dapat menikmati pemandangan sungai, berinteraksi dengan lingkungan, dan merasakan kedamaian di tengah hiruk pikuk kota (Gambar 2.47).



Gambar 2. 47 Kawasan *Yangpu Riverfront*

Sumber: www.archdaily.com

Dermaga berpilar tinggi diubah menjadi panggung amfiteater dengan bangku bertingkat di bawah pohon sakura, sementara galeri seni hasil renovasi lumbung berfungsi sebagai latar belakang. Kursi kayu dan beton pracetak menghadap sungai, dikelilingi vegetasi elegan, menciptakan suasana untuk pemutaran film terbuka dan acara malam. Jalan darurat bagi Biro Penyelamatan terintegrasi dengan amfiteater, memastikan aksesibilitas. Celah antara dermaga dan daratan dihubungkan jalan setapak kisi-kisi baja, memungkinkan pengunjung mengamati pasang surut dan menikmati suara ombak (Gambar 2.48).

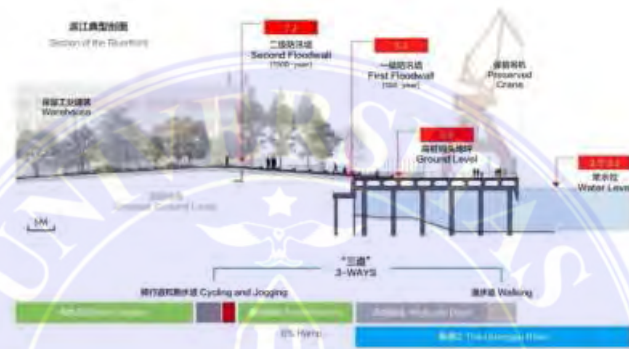


Gambar 2. 48 Panggung *amfiteater* dengan bangku bertingkat

Sumber: www.archdaily.com

Tanggul banjir dan taman dirancang melalui kolaborasi arsitek lanskap dan insinyur pemeliharaan air, mengubah dinding penahan air tunggal menjadi sistem dua tingkat. Dinding pertama mengikuti elevasi dermaga tiang pancang yang dipertahankan, menciptakan ruang aktivitas yang berkesinambungan, sementara dinding kedua ditinggikan sesuai standar perlindungan banjir 1000 tahun dan tersembunyi di bawah lanskap. Dengan kemiringan rumput 6% yang menghadap Sungai Huangpu, sistem ini

memungkinkan pengunjung menikmati pemandangan kota dengan nyaman. Ruang hijau di antara jalan kota dan tanggul berfungsi sebagai taman hujan untuk mengurangi beban drainase kota, dengan sistem pemanenan air hujan bawah tanah yang mendukung irigasi taman. Sebagai ruang edukasi ekologi, jalan setapak kayu dan platform di bawah pohon dirancang untuk memperkenalkan konsep kota spons kepada pengunjung (Gambar 2.49).



Gambar 2. 49 Skema utilitas Yangpu Riverfront

Sumber: www.archdaily.com

Untuk menciptakan koridor visual yang lebih baik ke arah sungai, desain penanaman difokuskan pada dua tingkat vertikal. Tingkat atas didominasi oleh pohon-pohon pinus, menggunakan spesies lokal yang dapat tumbuh dengan stabil dan tahan terhadap angin topan. Sementara itu, tingkat bawah terdiri dari berbagai tanaman herba, yang menciptakan lanskap dinamis yang dipengaruhi oleh angin sungai, memberikan kontras yang menarik dengan elemen industri yang berat. Riprap dan tanaman alang-alang yang terdapat di pantai antara dermaga tiang pancang tinggi dan daratan berfungsi untuk memperlambat dampak air di tepi sungai (Gambar 2.50).

Sebagian dari dermaga tiang tinggi diperluas dengan ruang tanam menggunakan pelat baja tahan cuaca. Desainer mengubah citra permukaan

keras yang ada pada sebagian besar area pabrik dan dermaga, sehingga meningkatkan tingkat cakupan hijau dari kurang dari 5% menjadi 65%, menciptakan pengalaman ruang taman hijau yang lebih luas.



Gambar 2. 50 Koridor hijau *Yangpu Riverfront*

Sumber: www.archdaily.com

Yangpu Riverfront merupakan *Mixed-use riverfront* yang bersebelahan dengan Sungai Huangpu, Shanghai, desain ini mengintegrasikan berbagai elemen arsitektur lanskap yang mendukung aktivitas publik, mobilitas, serta keberlanjutan lingkungan. Jalur pejalan kaki (Walking Way) dan jalur bersepeda serta jogging (Cycling & Jogging Way) dirancang secara paralel dengan sungai untuk mendukung aksesibilitas dan meningkatkan pengalaman ruang publik di sepanjang tepian air. Elemen-elemen penting yang dihadirkan dalam desain ini mencakup ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai area rekreasi (Recreation Park), amfiteater bertingkat (Stepped Amphitheatre) untuk kegiatan publik, serta taman hujan (Rain Garden) yang berperan dalam manajemen air hujan dan meningkatkan kualitas lingkungan. Selain itu, elemen arsitektur industri yang dipertahankan, seperti bangunan industri bersejarah (Preserved Industry Buildings) dan rel yang dilestarikan (Preserved Rails), menunjukkan pendekatan desain yang menghormati nilai

sejarah kawasan. Jembatan pejalan kaki (Pedestrian Bridge) dan akses darurat yang memadai juga disediakan untuk meningkatkan konektivitas dan keamanan pengguna. Dengan kombinasi antara elemen ekologis, historis, dan fungsional, desain ini mencerminkan strategi perancangan perkotaan yang berorientasi pada keberlanjutan dan kualitas ruang publik (Gambar 2.51).



Gambar 2. 51 Site plan Yangpu Riverfront

Sumber: www.archdaily.com

Berdasarkan studi banding terhadap Yangpu Riverfront, terdapat beberapa prinsip yang dapat diterapkan dalam Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *Waterfront* Tanjung Balai. Salah satu aspek utama adalah menciptakan ruang publik hijau yang tidak hanya fungsional tetapi juga ramah lingkungan, sehingga dapat meningkatkan kualitas lingkungan sekitar serta memberikan area rekreasi bagi masyarakat. Struktur terbuka yang terintegrasi dengan *waterfront* menjadi strategi desain yang dapat memperkuat koneksi antara pasar dan kawasan tepi air, menciptakan pengalaman ruang yang lebih terbuka dan dinamis.

Untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung, diperlukan penyediaan ruang publik yang luas serta jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman. Selain itu, dalam menghadapi risiko banjir, pembangunan tanggul alami dengan

vegetasi dapat menjadi solusi perlindungan yang tetap menjaga estetika *waterfront*, sementara penggunaan riprap atau batuan pelindung di sepanjang tepi sungai dapat membantu mengurangi erosi dan menjaga stabilitas lahan.

Pemilihan material juga menjadi pertimbangan penting dalam perancangan, di mana penggunaan material alami dapat menciptakan bangunan yang selaras dengan lingkungan pesisir dan tidak merusak ekosistem sekitar. Untuk mengatasi permasalahan drainase, penerapan sistem drainase berkelanjutan dapat mengurangi risiko genangan air serta mendukung pengelolaan air yang lebih efisien. Terakhir, pencahayaan alami yang dikombinasikan dengan jalur setapak terbuka serta akses darurat yang menyatu dengan lanskap akan meningkatkan keamanan dan kenyamanan pengguna.

2. *Chicago Riverwalk*

Chicago Riverwalk adalah salah satu proyek arsitektur lanskap perkotaan yang menjadi ikon di pusat kota Chicago. Terletak di sepanjang Sungai Chicago, *Riverwalk* merupakan jalur pedestrian yang dirancang untuk memberikan akses publik ke tepi sungai, menciptakan ruang rekreasi, dan mengaktifkan kawasan perkotaan dengan berbagai fungsi sosial, komersial, serta ekologis.

Chicago Riverwalk dirancang dalam beberapa fase yang menghubungkan berbagai distrik kota dengan pendekatan desain yang responsif terhadap lingkungan. Jalur ini terdiri dari zona unik, seperti *The Marina Plaza* untuk restoran dan area duduk, *The Cove* untuk aktivitas air seperti kayak, *The River Theater* sebagai zona bertingkat dengan tangga dan

tempat duduk, serta *The Jetty* sebagai area edukasi ekologi dengan tanaman perairan. Mengadopsi prinsip keberlanjutan, desain *Riverwalk* menghadirkan vegetasi asli, sistem pengelolaan air hujan yang cerdas, serta material bangunan tahan cuaca. Selain itu, pencahayaan dan elemen furnitur perkotaan dirancang untuk menciptakan atmosfer menarik di siang dan malam hari. Proyek ini tidak hanya meningkatkan aksesibilitas dan estetika kota tetapi juga menghidupkan kembali hubungan masyarakat dengan sungai, yang sebelumnya lebih banyak digunakan untuk keperluan industri (Gambar 2.52).



Gambar 2. 52 *Chicago Riverwalk*

Sumber: www.sasaski.com

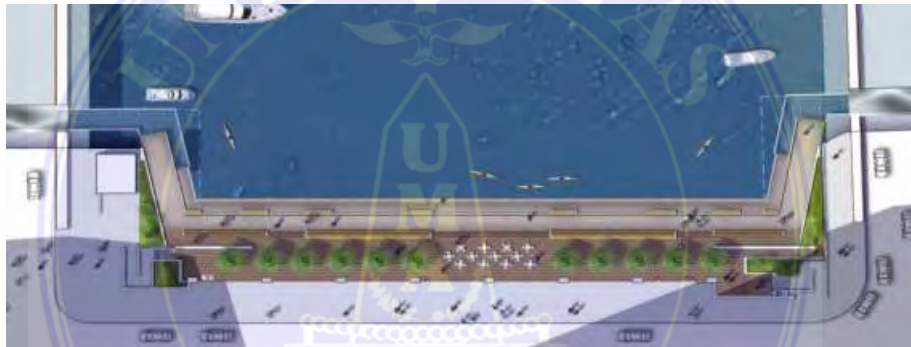
Chicago Riverwalk merupakan *promenade* yang dirancang sebagai tempat rekreasi bagi warga Kota Chicago. Perancangannya dibagi secara segmentasi yang berbeda-beda aktivitas setiap segmen (Gambar 2.53).



Gambar 2. 53 *Zoning area Chicago Riverwalk*

Sumber: www.sasaski.com

The Marina Plaza di *Chicago Riverwalk* merupakan ruang publik *waterfront* yang dirancang untuk mengintegrasikan aktivitas komersial dan rekreasi dalam lanskap perkotaan. Dengan tata letak linear dan konsep terasering, area ini menghadirkan restoran dan kafe outdoor yang menghadap sungai, menciptakan suasana sosial yang dinamis. Material seperti beton ekspos, kayu, dan baja digunakan untuk menciptakan estetika modern yang tetap harmonis dengan konteks historis Chicago. Interaksi dengan sungai diperkuat melalui akses perahu wisata dan kayak, sementara lanskap hijau membantu mengurangi efek panas perkotaan. (Gambar 2.54).



Gambar 2. 54 *The Marina Plaza*

Sumber: www.sasaski.com

Restoran dan area duduk di luar ruangan menyediakan pemandangan yang indah serta suasana yang hidup di sepanjang perairan. Pengunjung dapat menikmati pemandangan kapal tongkang yang melintas, patroli yang berpatroli di sungai, taksi air yang sibuk mengangkut penumpang, serta kapal wisata yang membawa turis menikmati keindahan kota dari perspektif sungai (Gambar 2.55).



Gambar 2. 55 Area santai *Chicago Riverwalk*

Sumber: www.sasaski.com

Strategi pencahayaan di *Riverwalk* dirancang dengan cermat untuk menciptakan suasana yang dinamis, menarik, ramah, dan interaktif. Tingkat vitalitas dan suasana yang menyenangkan, baik pada siang maupun malam hari, dicapai melalui penerapan solusi pencahayaan inovatif yang disesuaikan secara spesifik pada enam zona berbeda di area *Riverwalk* yang baru (Gambar 2.56).

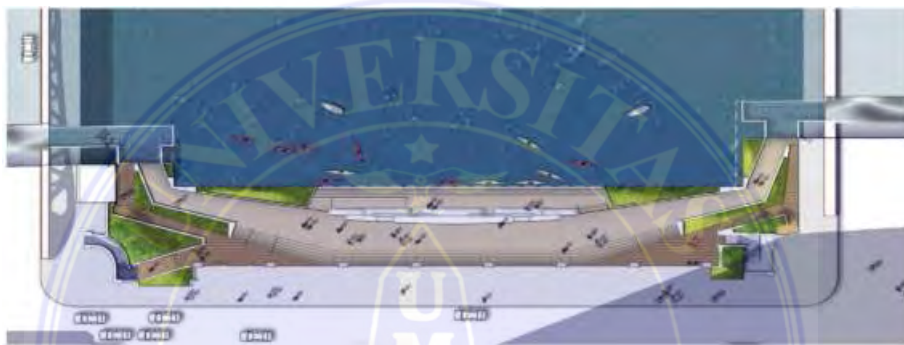


Gambar 2. 56 Pencahayaan *Chicago Riverwalk*

Sumber: www.sasaski.com

The Cove dirancang untuk memberikan pengalaman rekreasi yang unik bagi pengunjung. Area ini dikenal sebagai tempat yang ideal untuk aktivitas

air, seperti *kayaking* dan *paddleboarding*, dengan akses mudah ke Sungai Chicago. Selain itu, *The Cove* juga menawarkan suasana santai dengan area duduk yang nyaman serta restoran dan bar kecil yang memungkinkan pengunjung menikmati pemandangan sungai dalam suasana yang lebih tenang. Pada malam hari, pencahayaan yang hangat dan ramah menciptakan atmosfer yang menarik dan nyaman, menjadikannya tempat yang sempurna untuk bersantai setelah seharian beraktivitas (Gambar 2.57).



Gambar 2. 57 *The Cove*

Sumber: www.sasaski.com

Penyewaan kayak dan dermaga khusus untuk perahu yang digerakkan oleh tenaga manusia memberikan akses langsung bagi pengunjung untuk merasakan pengalaman berinteraksi dengan perairan secara lebih dekat serta menciptakan hubungan fisik yang lebih erat antara pengunjung dan lingkungan perairan sekitarnya (Gambar 2.58).



Gambar 2. 58 Area kayak

Sumber: www.sasaski.com

Teater Sungai memiliki tangga berdesain arsitektural yang menghubungkan *Upper Wacker* dengan *Riverwalk*, sehingga meningkatkan aksesibilitas bagi pejalan kaki menuju area tepi air dan fasilitas tempat duduk yang tersedia. Selain itu, keberadaan pepohonan di sekitar kawasan ini berfungsi sebagai elemen lanskap yang tidak hanya menambah estetika lingkungan, tetapi juga memberikan ruang hijau serta keteduhan bagi pengunjung, menciptakan suasana yang lebih nyaman dan sejuk (Gambar 2.59).



Gambar 2. 59 *River Theater*

Sumber: www.sasaski.com

River Theater dirancang sebagai ruang publik yang menyatukan lanskap perkotaan Chicago dengan lingkungan sungai secara harmonis. Area ini menghadirkan suasana unik dengan keseimbangan antara ketenangan dan energi dinamis untuk berbagai aktivitas. Tangga yang dirancang secara dinamis tidak hanya berfungsi sebagai akses ke tepi sungai tetapi juga sebagai ruang pertunjukan terbuka. Integrasi elemen alam menjadi fokus utama, dengan pepohonan yang tertanam dalam struktur tangga serta sistem pengaspalan struktural dan irigasi air hujan untuk menjaga kesehatannya. Jalur geometris yang inklusif memastikan aksesibilitas bagi semua pengunjung, menciptakan pengalaman yang nyaman dan menarik (Gambar 2.60).



Gambar 2. 60 Tangga *Chicago Riverwalk*

Sumber: www.sasaski.com

Dermaga terdiri dari serangkaian struktur terapung yang terintegrasi dengan taman lahan basah, menciptakan lingkungan belajar interaktif yang berfokus pada ekologi sungai. Area ini dirancang untuk memberikan edukasi bagi pengunjung mengenai ekosistem perairan, termasuk keberagaman flora dan fauna yang terdapat di lingkungan tersebut. Selain itu, dermaga ini juga

menawarkan kesempatan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam aktivitas seperti memancing serta mengidentifikasi berbagai jenis tanaman asli, sehingga meningkatkan kesadaran dan apresiasi terhadap ekosistem sungai (Gambar 2.61).



Gambar 2. 61 *The Jetty*
Sumber: www.sasaski.com

Jetty di *Riverwalk* merupakan ruang penghubung yang tidak hanya mengintegrasikan sistem ruang terbuka kota tetapi juga berfungsi sebagai pusat edukasi ekologi sungai. Nama "*Jetty*" berasal dari tujuh dermaga sempit yang menjorok ke sungai, menciptakan lingkungan belajar interaktif di mana pengunjung dapat mengamati ekosistem perairan, memancing, dan mengidentifikasi tanaman asli (Gambar 2.62).



Gambar 2. 62 Pusat edukasi ekologi
Sumber: www.sasaski.com

Desain dermaga ini mengutamakan inklusivitas dengan pagar tinggi yang dapat diakses, memungkinkan semua pengunjung menikmati pemandangan sungai. *Jetty* mengadopsi fitur inovatif berbiaya rendah seperti bunker, tirai, dan hula untuk meningkatkan pengalaman spesies bawah air, sementara lahan basah terapung berbahan baja tahan karat memperkaya ekosistem sungai. Ruang trotoar yang diterangi malam hari menyatu dengan habitat ikan yang dirancang khusus, memberikan pengalaman interaktif bagi pejalan kaki. Dengan konsep berkelanjutan, *Jetty* menyeimbangkan kebutuhan manusia dan ekologi, serta memperkuat konektivitas melalui jalur bawah jembatan yang menghubungkan jalan utama dengan dermaga (Gambar 2.63).



Gambar 2. 63 Ruang lingkup *The Jetty*

Sumber: www.sasaski.com

Plaza Air menghadirkan elemen air interaktif yang dirancang sebagai ruang rekreasi bagi anak-anak dan keluarga untuk menikmati aktivitas bermain air di tepi sungai. Fitur ini tidak hanya memberikan pengalaman yang menyenangkan bagi pengunjung, tetapi juga berkontribusi pada penciptaan lingkungan publik yang lebih dinamis dan inklusif (Gambar 2.64).



Gambar 2. 64 Plaza Air

Sumber: www.sasaski.com

Berdasarkan studi banding terhadap Chicago Riverwalk, terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diterapkan dalam revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *Waterfront* Tanjungbalai. Salah satunya adalah penerapan desain segmentasi dengan zona berbeda yang mencakup area rekreasi, komersial, ruang publik, serta jalur pedestrian tepi sungai untuk meningkatkan konektivitas antara pasar dan perairan. Selain itu, penggunaan struktur tahan air untuk pedestrian tepi sungai serta integrasi antara bangunan utama dengan fasilitas publik berbasis air menjadi langkah penting dalam menciptakan lingkungan yang lebih fungsional dan berkelanjutan.

Pengembangan ruang publik di sekitar bangunan, seperti pusat kuliner tepi air dan area duduk, juga perlu dilakukan untuk mendukung aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam menghadapi tantangan banjir, sistem drainase berbasis ekologi serta elevasi jalur pedestrian dapat diterapkan sebagai solusi untuk mengurangi risiko genangan air. Pemilihan material yang tahan air dan tahan korosi menjadi hal penting untuk memastikan ketahanan infrastruktur terhadap kondisi iklim setempat.

Selain itu, pemanfaatan tanaman asli dapat dilakukan untuk meningkatkan ekosistem perairan, mendukung keseimbangan lingkungan,

serta memperkuat daya tarik visual kawasan. Penerapan sistem reklamasi air hujan dan penggunaan material ramah lingkungan juga menjadi langkah strategis dalam menciptakan kawasan *waterfront* yang lebih hijau dan berkelanjutan.

2.5 Revitalisasi Pasar Kawat di Kawasan *Waterfront*

2.5.1 Kriteria Tapak

Adapun Kriteria tapak dalam perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai yang didapatkan berdasarkan studi literatur dan studi banding adalah:

1. Lokasi Strategis
 - a) Dekat dengan perairan (sungai) untuk menyesuaikan konsep *waterfront* dan memanfaatkan potensi ekonomi tepi air.
 - b) Terletak di kawasan perdagangan guna mendukung aktivitas ekonomi masyarakat.
 - c) Memiliki aksesibilitas yang baik bagi masyarakat, termasuk jalur kendaraan umum dan pedestrian.
 - d) Mempertahankan keterkaitan dengan sejarah kota dan sungai sebagai historical *waterfront*.
 - e) Zonasi tapak harus mendukung koneksi dengan *waterfront*, sehingga pasar tidak menghalangi akses ke tepi sungai.
 - f) Melestarikan bangunan bersejarah melalui revitalisasi agar tetap berfungsi tanpa kehilangan nilai aslinya.
 - g) Lokasi pasar tetap mempertahankan nilai historis di kawasan serta keterkaitan dengan sungai.

2. Luas Lahan

Memenuhi standar luas tipe pasar rakyat berdasarkan Standar Nasional

Indonesia Tentang Pasar Rakyat Tahun 2015

- a) Tipe A: $\geq 5.000 \text{ m}^2$
- b) Tipe B: $\geq 4.000 \text{ m}^2$
- c) Tipe C: $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- d) Tipe D: $\geq 2.000 \text{ m}^2$

3. Aksesibilitas dan Sirkulasi

- a) Terhubung dengan jalan utama untuk mempermudah distribusi barang dan mobilitas pengunjung.
- b) Memiliki jalur pedestrian yang nyaman dan aman bagi pejalan kaki.
- c) Akses kendaraan umum yang memadai, dekat dengan halte atau terminal.
- d) Zonasi parkir yang terorganisir guna menghindari kemacetan.
- e) Area bongkar muat terpisah dari jalur utama pengunjung untuk kelancaran distribusi barang.
- f) Akses langsung ke jalur pedestrian *waterfront* guna meningkatkan keterhubungan dengan ruang publik di tepi air.

2.5.2 Kriteria Bentuk Bangunan dan Organisasi Ruang

Adapun Kriteria Bangunan dalam perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai yang didapatkan berdasarkan studi literatur dan studi banding adalah:

1. Desain Arsitektur
 - a) Mengadaptasi elemen arsitektur lokal atau kolonial yang mencerminkan identitas budaya dan sejarah Pasar Kawat.
 - b) Menggunakan material tahan korosi yang sesuai dengan lingkungan pesisir guna meningkatkan ketahanan terhadap cuaca dan air laut.
 - c) Memanfaatkan struktur bertingkat, dermaga terapung, dan tangga sebagai jalur sirkulasi yang memudahkan konektivitas antara pasar dan *waterfront*.
 - d) Menggunakan atap lengkung dengan sistem ventilasi alami untuk meningkatkan sirkulasi udara dan kenyamanan termal.
 - e) Menggunakan konsep desain terbuka dengan orientasi bangunan menghadap ke sungai untuk memaksimalkan koneksi dengan *waterfront*.
2. Penerapan Ruang dan Zonasi yang Efisien
 - a) Zonasi yang terorganisir dengan pembagian area perdagangan ikan dan hasil laut, area kuliner, serta ruang publik yang memiliki akses langsung ke *waterfront*.
 - b) Pengaturan zona perdagangan dengan pemisahan yang jelas antara kios, los kering, dan los basah untuk menciptakan alur sirkulasi yang lebih baik.
 - c) Ukuran los antara 1,5 meter x 1,5 meter sampai 2 meter x 2 meter, sementara kios terdiri dari beberapa kategori, yaitu kios kecil (2 meter x 2,5 meter), kios sedang (3 meter x 3 meter), dan kios besar (3 meter x 4 meter atau lebih) sesuai kebutuhan pedagang.

- d) Tersedia fasilitas utama seperti kios, los, dan jongko, serta zonasi pasar yang tertata sesuai jenis dagangan. Fasilitas penunjang mencakup pos keamanan, pos kesehatan, ruang ibadah, ruang menyusui, dan area penghijauan untuk kenyamanan pengunjung. Jaringan utilitas meliputi sistem pencahayaan, drainase tertutup, tempat sampah, sarana telekomunikasi, serta toilet dengan ventilasi dan air bersih. Selain itu, harus tersedia jalur evakuasi darurat dan area parkir terorganisir yang memisahkan parkir pengunjung dari zona bongkar muat.
- e) Menghindari blind spot dan dead spot yang menghambat sirkulasi dan aksesibilitas pasar.
- f) Memanfaatkan skylight dan pencahayaan LED hemat energi untuk mengurangi ketergantungan pada listrik serta menciptakan lingkungan pasar yang terang dan efisien.
- g) Memiliki sistem ventilasi yang cukup agar udara tetap segar dan mengurangi bau tidak sedap.
- h) Mengoptimalkan pemanfaatan ruang dengan pendekatan vertikal dan horizontal.
- i) Integrasi ruang publik seperti taman tepi sungai, jalur pedestrian, dan area duduk untuk meningkatkan interaksi sosial dan mendukung aktivitas ekonomi berbasis *waterfront*.

3. Aksesibilitas dan Sirkulasi

- a) Menyediakan jalur utama yang luas untuk memudahkan pergerakan pengunjung, pedagang, dan kendaraan distribusi barang dengan ukuran

jalur utama tiga sampai empat meter dan sekunder satu setengah sampai dua meter.

- b) Memisahkan jalur pejalan kaki, jalur kendaraan pengangkut barang, dan area bongkar muat untuk menghindari kemacetan dan meningkatkan kenyamanan.
- c) Menerapkan sistem sirkulasi satu arah untuk memudahkan navigasi dan menghindari kepadatan di area perdagangan.
- d) Menyediakan jalur akses yang ramah bagi semua pengunjung, termasuk pejalan kaki, pesepeda, dan penyandang disabilitas.
- e) Mengintegrasikan pasar dengan jalur pedestrian *waterfront*, sehingga pengunjung dapat dengan mudah berpindah antara pasar dan ruang publik tepi air

2.5.3 Kriteria Struktur

Adapun Kriteria Struktur dalam perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai yang didapatkan berdasarkan studi literatur dan studi banding adalah:

- a) Menggunakan material tahan air dan tahan korosi yang sesuai dengan iklim pesisir untuk memastikan daya tahan bangunan terhadap lingkungan sekitar.
- b) Mengadaptasi struktur terbuka yang terintegrasi dengan *waterfront* untuk mendukung sirkulasi udara alami dan kenyamanan pengunjung.
- c) Menerapkan pondasi yang kuat dan tahan terhadap pergerakan tanah serta potensi banjir, sesuai dengan standar konstruksi kawasan pesisir.

- d) Mengimplementasikan sistem drainase berbasis ekologi untuk mencegah genangan air serta mendukung keberlanjutan lingkungan.
- e) Memanfaatkan riprap (batuan pelindung) untuk perlindungan tepi sungai dan membangun tanggul alami dengan vegetasi sebagai upaya mitigasi banjir tanpa mengurangi estetika *waterfront*.
- f) Menggunakan material alami seperti batu kapur atau kayu lokal untuk menciptakan kesan estetika yang menyatu dengan lingkungan *historis waterfront*.
- g) Pondasi dalam, seperti tiang pancang atau *bored pile*, digunakan untuk menyesuaikan dengan kondisi tanah di tepi sungai yang lunak atau berpotensi mengalami penurunan.
- h) Pondasi dangkal, seperti *footplate* atau *sloof*, dapat digunakan jika kondisi tanah tapak stabil dan memiliki daya dukung yang baik.
- i) Material pondasi menggunakan beton bertulang dengan ketahanan tinggi untuk memastikan kekuatan struktur serta daya tahan terhadap air.

BAB III

METODE PENDEKATAN PERANCANGAN

3.1 Tinjauan Lokasi

3.1.1 Deskripsi Lokasi

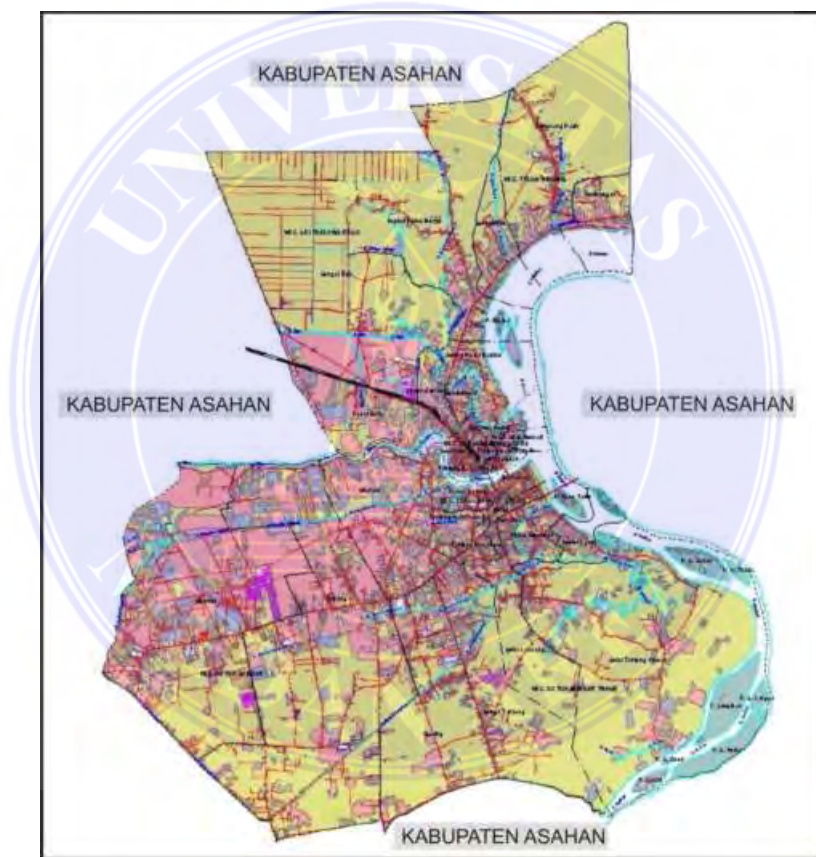
Adapun Lokasi perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai terletak di Kota Tanjung Balai, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Sumatera Utara terletak diantara 1° hingga 4° Lintang Utara dan 98° hingga 100° Bujur Timur. Wilayah Sumatera Utara berbatasan dengan Provinsi Aceh di sebelah utara dan Provinsi Sumatera Barat serta Riau di sebelah barat. Sementara itu, di bagian timur, wilayah ini menghadap langsung ke Selat Sumatera. Peta lengkap dari Provinsi Sumatera Utara (Gambar 3.1).



Gambar 3. 1 Peta Sumatera Utara

Sumber: <https://lensabudaya.com/peta-sumatera-utara-lengkap-beserta-keterangan-dan-gambarnya/>

Kota Tanjungbalai secara astronomis terletak antara $2^{\circ}58'15''$ hingga $3^{\circ}01'32''$ Lintang Utara dan $99^{\circ}48'00''$ hingga $99^{\circ}50'16''$ Bujur Timur, merupakan daerah pertemuan 2 (dua) sungai besar yaitu Sungai Silau dan Sungai Asahan yang bermuara ke Selat Malaka. Jaraknya relatif dekat dengan negara Malaysia, Singapura dan Thailand. Secara geografis, kota ini berbatasan dengan Kabupaten Asahan di sebelah utara dan barat, Kabupaten Labuhanbatu Utara di sebelah selatan, serta Selat Malaka di sebelah timur (Gambar 3.2).



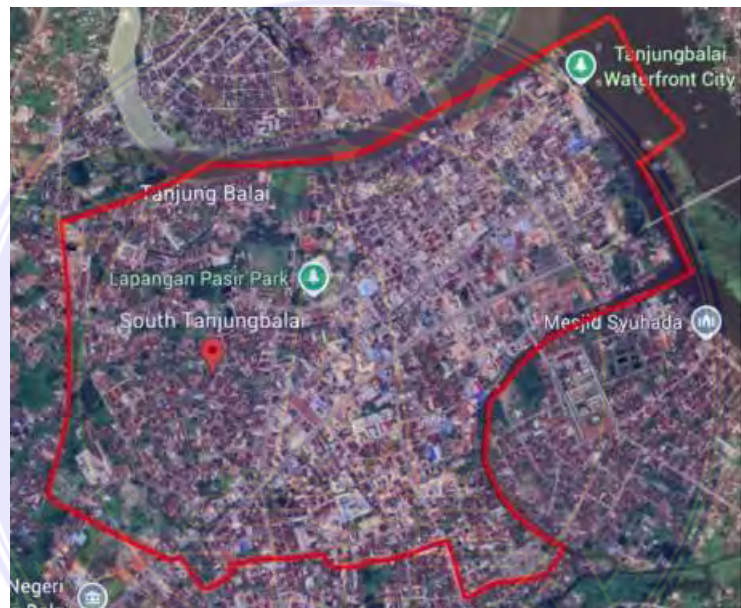
Gambar 3. 2 Peta Kota Tanjung Balai

Sumber: <https://tanjungbalaikota.go.id/wp-content/uploads/2016/10/Peta-administrasi.jpg>

3.1.2 Kriteria Lokasi Tapak

Dalam menentukan lokasi perancangan, lokasi yang dipilih tentu memiliki kriteria yang sesuai dengan fungsi bangunan yang akan dijalankan.

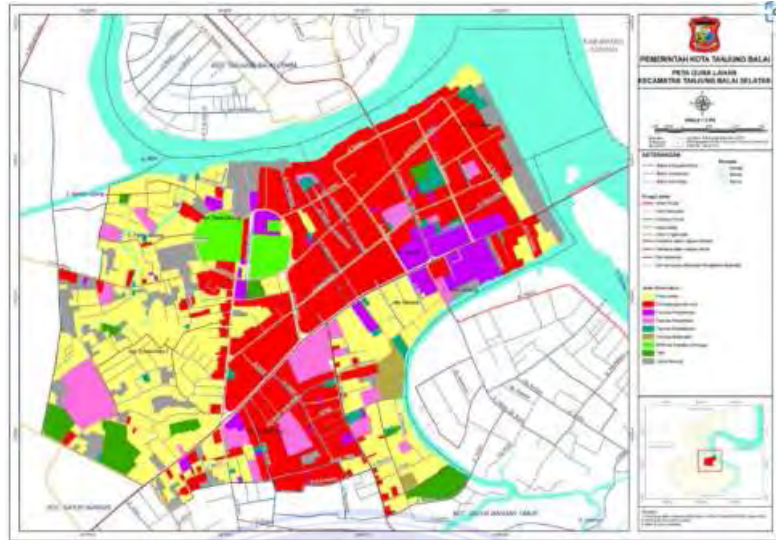
Pemilihan lokasi tersebut merujuk pada kesesuaian pembagian wilayah yang dimana diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tanjung Balai (RTRW). Berdasarkan rencana tata ruang wilayah kota Tanjung Balai, lokasi perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai termasuk kedalam zona strategis ekonomi dan perdagangan/jasa. Lokasi terletak di di Jalan Veteran, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjungbalai Selatan, Kota Tanjungbalai, Sumatera Utara (Gambar 3.3).



Gambar 3. 3 Peta Kecamatan Tanjung Balai Selatan

Sumber: <https://earth.google.com>

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tanjung Balai (RTRW), kecamatan Tanjung Balai difungsikan sebagai permukiman, perdagangan/jasa, fasilitas perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, ruang terbuka hijau, fasilitas olahraga, tempat permakaman umum, dan lahan kosong. Peta Guna Lahan Kecamatan Tanjung Balai (Gambar 3.4).



Gambar 3. 4 Peta guna lahan Kecamatan Tanjung Balai

Sumber: <https://kectbs.tanjungbalaikota.go.id>

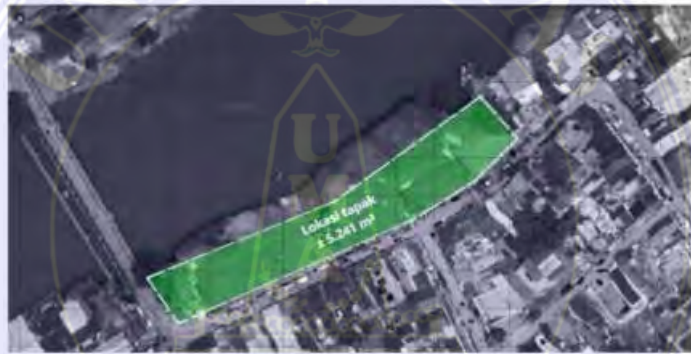
Berdasarkan Peta Guna Lahan Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Pasar Kawat dikategorikan sebagai kawasan dengan peruntukan guna lahan perdagangan dan jasa. Hal ini menunjukkan bahwa area pasar memiliki fungsi utama sebagai pusat kegiatan ekonomi yang melayani kebutuhan masyarakat, baik dalam bentuk transaksi jual beli barang maupun penyediaan berbagai layanan jasa (Gambar 3.5).



Gambar 3. 5 RTRW lokasi perancangan

Sumber: <https://kectbs.tanjungbalaikota.go.id>

Lokasi perancangan Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai berada dizona wilayah perdagangan dan jasa yang sesuai dengan RTRW kota Tanjung Balai dengan luas lahan Pasar Kawat $\pm 5.241 \text{ m}^2$ dan dilakukan pengembangan menjadi $\pm 11.000 \text{ m}^2$. Posisi tapak merupakan pusat aktivitas perdagangan bagi masyarakat Kota Tanjung Balai yang sering di sebut dengan Pasar Kawat. Pasar Kawat berbatasan dengan sungai disebelah utara, jalan raya dan ruko di sebelah selatan, pusat perbelanjaan pasar bengawan dan pasar dijalan gereja serta persimpangan empat disebelah barat, dan ruko sebelah timur lahan (Gambar 3.6 dan 3.7).



Gambar 3. 6 Lokasi tapak Pasar Kawat

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 3. 7 Lokasi tapak yang di kembangkan

Sumber: <https://earth.google.com>

Berikut ini adalah dokumentasi hasil survei lapangan yang dilakukan dalam rangka perancangan. Dokumentasi ini berisi berbagai temuan terkait kondisi eksisting. Pada bagian eksisting bagian Utara Terdapat a) Lahan kosong, b) Sungai, c) Jembatan Selayang, d) Rawa-rawa, (Gambar 3.8).



Gambar 3. 8 Eksisting bagian Utara

Sumber: <https://earth.google.com> & (Dokumentasi pribadi, 2025)

Pada bagian eksisting Timur Terdapat a) Pasar Ikan dan Daging yang menjadi pusat perdagangan hasil laut, b) Area dagang yang digunakan oleh para pedagang untuk menjual berbagai macam barang dan kebutuhan sehari-hari, c) Satuan Kepolisian Perairan yang berfungsi sebagai penjaga keamanan wilayah perairan sekitar, d) Ruko dagang yang digunakan sebagai tempat usaha dan perdagangan, e) Ruko dagang, f) Ruko dagang, g) Vihara, h) Vihara yang

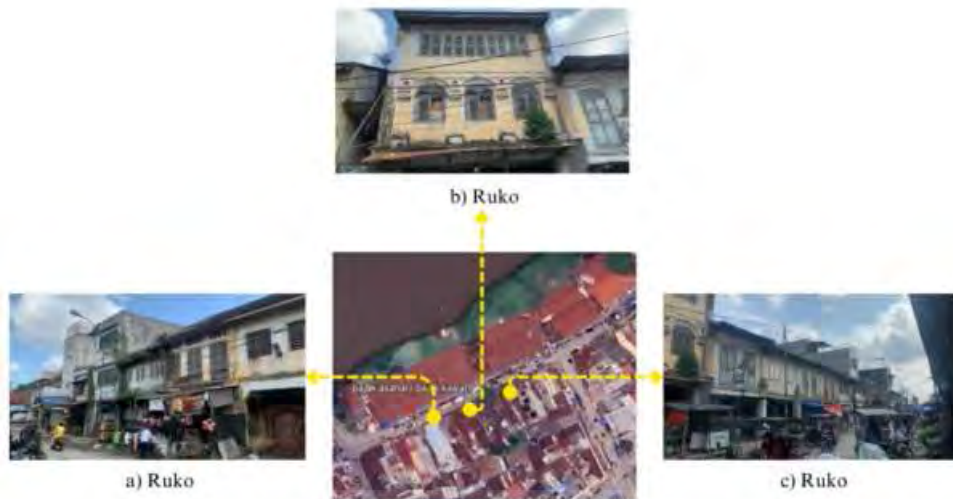
berfungsi sebagai tempat ibadah dan kegiatan keagamaan masyarakat setempat (Gambar 3.9).



Gambar 3. 9 Eksisting bagian Timur

Sumber: <https://earth.google.com> & (Dokumentasi pribadi, 2025)

Pada bagian eksisting selatan, terdapat deretan ruko yang meskipun fasadnya telah mengalami kerusakan, tetap menyimpan nilai historis yang tinggi. Keunikan arsitektur lama masih dapat terlihat, mencerminkan jejak sejarah kawasan tersebut (Gambar 3.10).



Gambar 3. 10 Eksisting bagian Selatan

Sumber: <https://earth.google.com> & (Dokumentasi pribadi, 2025)

Pada bagian eksisting Barat, terdapat a) perempatan jalan yang menjadi titik pertemuan arus lalu lintas dari berbagai arah, b) Ruko dan Pos Polisi yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi dan keamanan di kawasan tersebut, c) Pasar Bengawan yang merupakan pusat perdagangan dan aktivitas masyarakat setempat (Gambar 3.11).



Gambar 3. 11 Eksisting bagian Barat

Sumber: <https://earth.google.com> & (Dokumentasi pribadi, 2025)

Berikut ini adalah dokumentasi kondisi fisik Pasar Kawat saat peneliti melakukan survey. Tampak depan Pasar Kawat terlihat kumuh dengan atap bolong yang menyebabkan kebocoran, fasad lusuh dengan cat mengelupas, serta dinding yang mulai retak. Kurangnya perawatan dan perhatian terhadap pasar ini membuatnya kurang menarik bagi pengunjung (Gambar 3.12).



Gambar 3. 12 Tampak depan Pasar Kawat
Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2025)

Kondisi interior Pasar Kawat menunjukkan ketidaklayakan sebagai ruang perdagangan yang ideal. Atap yang rusak menyebabkan kebocoran, sementara rangka besi berkarat dan sarang laba-laba mencerminkan minimnya pemeliharaan. Lorong-lorong yang sempit dan minim pencahayaan menciptakan lingkungan yang kurang nyaman dan tidak aman. Dinding kusam dengan cat mengelupas semakin menegaskan kondisi fisik yang tidak terawat. Banyaknya kios yang tertutup mencerminkan menurunnya tingkat keterisian pasar, yang berdampak pada berkurangnya daya tarik dan fungsinya sebagai pusat ekonomi masyarakat (Gambar 3.13 dan 3.14).



Gambar 3. 13 Tampak dalam Pasar Kawat
Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2025)



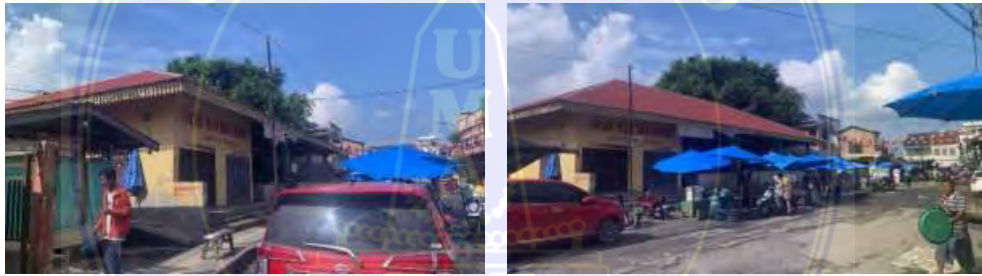
Gambar 3. 14 Tampak dalam Pasar Kawat
Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2025)

Bagian belakang Pasar Kawat tampak tidak terawat dengan dinding kusam, atap berkarat, serta rumput liar yang tumbuh tak terkendali. Kerusakan pada dinding dan akses yang minim mencerminkan kurangnya pemeliharaan. Kondisi ini menunjukkan kurangnya perhatian terhadap infrastruktur pasar, yang berpotensi mengurangi daya tarik serta fungsinya sebagai pusat perdagangan masyarakat (Gambar 3.15).



Gambar 3. 15 Tampak belakang Pasar Kawat
Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2025)

Bagian Pasar Ikan dan Daging terlihat cukup aktif dengan keberadaan pedagang yang berjualan di sekitar bangunan utama. Fasad pasar tampak sederhana dengan cat yang mulai memudar, sementara area sekitarnya dipenuhi pedagang kaki lima yang menggunakan payung biru sebagai peneduh dagangan mereka. Jalan di depan pasar terlihat cukup padat dengan kendaraan yang terparkir sembarangan, mencerminkan aktivitas perdagangan yang dinamis namun kurang tertata. Meskipun pasar ini masih berfungsi sebagai pusat jual beli ikan dan daging, kondisi infrastruktur yang kurang memadai menunjukkan perlunya perbaikan agar lebih nyaman dan tertata bagi pedagang serta pengunjung (Gambar 3.16).



Gambar 3. 16 Tampak Pasar Ikan dan Daging

Sumber: (Dokumentasi pribadi, 2025)

3.2 Metodologi Perancangan

Metodologi perancangan adalah teknik pengumpulan informasi yang bertujuan untuk memperoleh data, ide, dan gagasan dalam proses perancangan. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini bertujuan untuk mengumpulkan data berdasarkan kondisi sosial serta fakta di lapangan dengan meneliti kualitas hubungan, aktivitas, dan situasi. Proses pengumpulan informasi meliputi pengumpulan data primer dan sekunder, pengolahan data, serta analisis data.

3.2.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dalam Revitalisasi Pasar Kawat Sebagai Bagian Dari *Waterfront* Tanjung Balai adalah sebagai berikut:

1) Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari lapangan oleh peneliti untuk mendukung penelitian sesuai dengan objek yang dibutuhkan. Dalam konteks ini, data yang dikumpulkan mencakup informasi mengenai lokasi perancangan serta kebutuhan dalam pengembangan revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *waterfront* Tanjung Balai. Adapun data primer yang dikumpulkan dalam perancangan ini diperoleh melalui:

a) Observasi Langsung

Pengamatan observasi langsung dilakukan untuk memperoleh data nyata terkait kondisi Pasar Kawat sebagai bagian dari revitalisasi *waterfront* Tanjung Balai. Pengamatan ini mencakup kondisi eksisting tapak, lingkungan sekitar, serta aksesibilitas pasar, yang diperoleh melalui survei lapangan. Selain itu, observasi juga mencakup analisis kebutuhan pengembangan Pasar Kawat dan potensi kawasan *waterfront*. Data yang dikumpulkan meliputi tata letak pedagang, fasilitas yang tersedia, sistem sirkulasi, serta hubungan pasar dengan area sekitarnya. Hasil observasi ini menjadi dasar dalam merancang strategi revitalisasi yang sesuai dengan karakter pasar tradisional dan konsep *historical waterfront*.

b) Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mendalam dari berbagai pihak terkait mengenai kondisi dan kebutuhan revitalisasi Pasar

Kawat, dengan narasumber yang meliputi pedagang pasar, pengunjung, pengelola pasar, serta pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengembangan Kawasan *Waterfront* Tanjung Balai. Melalui wawancara ini, diperoleh data mengenai permasalahan yang dihadapi pedagang, seperti fasilitas pasar, kenyamanan berjualan, serta harapan mereka terhadap revitalisasi, sementara wawancara dengan pengunjung bertujuan untuk mengetahui tingkat kenyamanan, preferensi, serta kendala yang mereka alami saat berbelanja. Wawancara dengan pemerintah daerah membantu memahami kebijakan serta rencana pengembangan Kawasan *Waterfront*, termasuk regulasi dan dukungan yang dapat diberikan dalam proses revitalisasi.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, dikumpulkan melalui sumber-sumber yang telah tersedia sebelumnya. Dalam konteks ini, data sekunder yang diperlukan mencakup informasi mengenai revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *waterfront* Tanjungbalai. Adapun data sekunder dalam perancangan ini diperoleh melalui:

a) Studi Literatur

Studi literatur merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan melalui kajian terhadap berbagai sumber tertulis yang telah tersedia sebelumnya, guna memperoleh referensi dan teori yang relevan dengan revitalisasi Pasar Kawat serta pendekatan yang digunakan. Kajian ini mencakup, jurnal, artikel, peraturan dan dokumen lain yang mendukung perancangan. Dalam studi literatur terkait revitalisasi Pasar Kawat, data yang

dikumpulkan mencakup definisi, klasifikasi, ciri-ciri, komponen, fasilitas, zonasi, sirkulasi, aksesibilitas, pola ruang, persyaratan teknis pasar rakyat serta tentang definisi dan prinsip tentang revitalisasi. Sementara itu, studi literatur mengenai pendekatan yang digunakan mencakup teori tentang *waterfront*, yang meliputi pengertian, tipologi, kriteria, peraturan, elemen *waterfront*, dan penerapan *historical waterfront*.

b) Studi Banding

Studi banding dilakukan dengan membandingkan dan menganalisis proyek revitalisasi pasar serta pengembangan kawasan *waterfront* yang telah berhasil diterapkan di kota lain. Studi ini mencakup analisis terhadap pasar rakyat yang telah direvitalisasi untuk memahami kebutuhan ruang, pola aktivitas, dan strategi tata letak yang optimal. Selain itu, studi banding pada proyek *waterfront* juga dilakukan untuk memahami prinsip desain, elemen struktural, dan integrasi ruang publik dengan kawasan perairan. Contoh studi banding mencakup revitalisasi Pasar Johar di Semarang, *baltic station market* serta penerapan konsep *waterfront* di *Chicago Riverwalk* dan *Yangpu Riverfront*.

3.2.2 Metode Pengolahan Data Analisa Data

Data yang diperoleh melalui berbagai metode pengumpulan informasi akan dikembangkan dan dianalisis untuk mendukung proses Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari *waterfront* Tanjungbalai. Pengolahan data tersebut meliputi:

1) Analisis Tapak

Analisis tapak dilakukan untuk memahami karakteristik dan kondisi eksisting lokasi Pasar Kawat. Kajian ini mencakup penilaian terhadap lokasi, luas tapak, batas wilayah, orientasi bangunan, topografi, serta hubungan pasar dengan lingkungan sekitar. Selain itu, analisis ini juga menilai aksesibilitas dan sirkulasi, baik bagi kendaraan maupun pejalan kaki, serta mempertimbangkan GSS (Garis Sempadan Sungai) guna memastikan kesesuaian desain dengan regulasi tata ruang setempat dan potensi integrasi Pasar Kawat dengan *waterfront* untuk mendukung konsep ruang publik yang lebih terbuka.

2) Analisis Bentuk dan Ruang

Analisis bentuk dan ruang bertujuan untuk menentukan kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas pengguna, zonasi dagangan, serta regulasi bangunan yang berlaku. Studi ini meliputi evaluasi terhadap pola tata letak kios dan los, memastikan bahwa pembagian ruang dalam Pasar Kawat dapat menciptakan alur sirkulasi yang nyaman bagi pedagang dan pengunjung. Selain itu, kajian ini juga memperhatikan aspek GSB (Garis Sempadan Bangunan), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), dan KDH (Koefisien Daerah Hijau) guna memastikan kesesuaian desain dengan regulasi tata ruang setempat.

3) Analisis Utilitas

Analisis utilitas dilakukan untuk mengevaluasi sistem mekanikal, elektrik, dan plumbing (MEP) yang akan diterapkan dalam pasar. Kajian ini meliputi pengelolaan pencahayaan alami dan buatan, sistem pengolahan air bersih dan limbah, sistem drainase tertutup, serta sarana komunikasi dan

keamanan. Dengan perencanaan utilitas yang tepat, Pasar Kawat dapat berfungsi secara lebih efisien dan memberikan kenyamanan bagi pedagang maupun pengunjung.

4) Analisis Struktur

Analisis struktur bertujuan untuk memastikan kekuatan dan ketahanan bangunan pasar terhadap kondisi lingkungan pesisir. Studi ini mencakup evaluasi terhadap struktur atas (atap), struktur tengah (kolom dan balok), serta struktur bawah (pondasi) guna memastikan kestabilan bangunan. Selain itu, penggunaan material tahan air dan korosi menjadi aspek penting dalam perancangan struktur pasar, mengingat lokasi Pasar Kawat yang berdekatan dengan Kawasan *Waterfront*.

3.2.3 Konsep Perancangan

Konsep perancangan merupakan hasil akhir yang diperoleh melalui serangkaian proses analisis yang telah dilakukan. Pada tahap ini, konsep yang dihasilkan disesuaikan dengan data yang telah dikumpulkan guna memastikan keselarasan dengan tujuan perancangan serta memperoleh umpan balik yang mendukung kesesuaian desain.

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Perancangan Revitalisasi Pasar Kawat sebagai bagian dari kawasan *Waterfront* Tanjung Balai merupakan upaya menghadirkan pasar rakyat yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan, tetapi juga sebagai ruang publik yang berdaya tarik wisata. Melalui proses analisis tapak, konsep perancangan, serta penerapan prinsip *waterfront architecture*, dihasilkan rancangan dengan massa bangunan linier sejajar Sungai Asahan, didukung ruang terbuka, taman linear, dan koridor pejalan kaki yang terintegrasi dengan *waterfront*. Desain ini memperhatikan aspek fungsional, ekologis, dan kultural, sehingga mampu menjawab kebutuhan pedagang serta pengunjung sekaligus memperkuat identitas arsitektural kota pesisir. Keseluruhan rancangan menekankan prinsip keberlanjutan, kenyamanan visual, serta keterhubungan pasar dengan kawasan tepi air sebagai ikon baru Tanjung Balai.

6.2 Saran

Agar perancangan dapat diimplementasikan secara optimal, diperlukan sinergi antara pemerintah daerah, pengelola pasar, dan masyarakat dalam tahap pembangunan maupun pengelolaan kawasan. Dukungan regulasi, perencanaan infrastruktur pendukung, serta strategi pengelolaan yang terintegrasi sangat penting untuk menjaga keberlanjutan pasar pascarevitalisasi. Selain itu, perlu dilakukan pemeliharaan berkala pada fasilitas publik, sistem utilitas, dan ruang terbuka agar fungsi kawasan tetap berjalan efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Agnandhany, K. A., & Nugrahaini, F. T. (2022). ANALISIS POTENSI WISATA PADA WADUK MULUR SEBAGAI STRATEGI PENGEMBANGAN RECREATIONAL DAN HISTORICAL *WATERFRONT*. *Prosiding (SIAR)*, 472–481. <http://siar.ums.ac.id/>
- Alkhairiyyah, N. Z., Madina, R. F., & Purnomo, A. B. (2023). POTENSI PEMANFAATAN TEPI SUNGAI SEBAGAI PENGEMBANGAN RUANG TERBUKA PUBLIK. *AGORA: Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah Arsitektur Usakti*, 20(2), 155–164. <https://doi.org/10.25105/agora.v20i2.14285>
- Amalia, F., & Rivai, A. (2022). *Potensi Destinasi Wisata dalam Pengembangan Wilayah di Kota Tanjungbalai*. 8, 215–226.
- Aswika, Y., & Juraidi. (2023, July 25). *Ranperda revisi RTRW Tanjung Balai perlu masukan semua pihak*. Sumut.AntaraneWS.Com. https://sumut.antaraneWS.com/berita/539637/ranperda-revisi-rtrw-tanjung-balai-perlu-masukan-semua-pihak?utm_source=chatgpt.com
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara (BPS). (2023). <https://sumut.bps.go.id/id/publication/2024/12/31/3958146f1f61cb8ba1550b1d/profil-industri-mikro-dan-kecil-provinsi-sumatera-utara-2023.html>
- Darmawan, M. R., & Azizah, R. (2023). ANALISIS ELEMEN *WATERFRONT* DESIGN DI TAMAN SUNAN JOGO KALI, SUNGAI BENGAWAN SOLO. *Prosiding (SIAR) Seminar Ilmiah Arsitektur*. <http://siar.ums.ac.id/>
- Faisal, T. B., & Utami. (2022). Penerapan Tema *Waterfront* pada Perancangan Sambas *Waterfront* Islamic Center di Kabupaten Sambas. *Program Studi Arsitektur-Fakultas Arsitektur Dan Desain-ITENAS*, 2(2). <https://maps.google.com/>
- Firdausyah, A. G., & Dewi, S. P. (2021). Pengaruh Revitalisasi Terhadap Pola Ruang Kota Lama Semarang. *Jurnal Riptek*, 15(1), 17–27.
- Ginting, J. H. (2024, August 15). *Kota Tanjungbalai: Pusat Potensi Produksi Hasil Laut yang Menjanjikan*. Kumparan.Com. <https://kumparan.com/m-habib-al->

fahri/kota-tanjungbalai-pusat-potensi-produksi-hasil-laut-yang-menjanjikan-23K7gqMGCvU?utm_source=chatgpt.com

Hadi Wasesa, P., & Pranoto Soedjarwo, M. (2021). *KAJIAN POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PADA DESAIN PASAR MODERN*. 2(1).

Ikhlas, L. O. M., Maruf, A., & Arsyad, Muh. (2023). PENERAPAN PRINSIP-PRINSIP *WATERFRONT CITY* PADA PERANCANGAN GEDUNG PUSAT KULINER DI RAHA. *GARIS-Jurnal Mahasiswa Jurusan Arsitektur*, 8(1), 7–12.

Iqbal, T., Rani, W. N. M. W. M., & Wahab, M. H. (2020). Regenerating the Identity in Historic *Waterfront*: A Case Study of Central Market *Waterfront*, Kuala Lumpur. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 409(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/409/1/012001>

Jiang, X., Li, X., Wang, M., Zhang, X., Zhang, W., Li, Y., Cong, X., & Zhang, Q. (2025). Multidimensional Visual Preferences and Sustainable Management of Heritage Canal *Waterfront* Landscape Based on Panoramic Image Interpretation. *Land*, 14(2). <https://doi.org/10.3390/land14020220>

Lasmul, D., Universitas, W., Negeri, I., Thaha, S., Jambi, S., & Subham, M. (2023). ANALISIS PENGELOLAAN PASAR TRADISIONAL DALAM MENINGKATKAN EKONOMI MASYARAKAT. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*, 1(4), 138–148. <https://doi.org/10.61722/jiem.v1i4/319>

Mulyana, S., Wulandari, J., & Liani, F. (2024). Pengaruh Pasar Modern terhadap Keberlangsungan Pasar Tradisional di Indonesia The Influence of Modern Markets on the Sustainability of Traditional Markets in Indonesia. *Jurna Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(12), 4689–4695. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i12.6623>

Nayoan Tania, Lengkong Florence D. J., & Londa Very Y. (2021). DAMPAK EKONOMI KEBIJAKAN REVITALISASI PASAR (Studi di Pasar Rakyat Desa Poopo Utara Kecamatan Ranoyapo Kabupaten Minahasa Selatan). *Jurnal Administrasi Publik*, 7(103), 29–37.

- Pameling, P. D., Sari, G., Faradea, N., & K Hendra, J. (2024). *PENGARUH PASAR MODERN TERHADAP PASAR TRADISIONAL DI ERA DIGITAL. Volume 7 Nomor 4.*
- Peraturan Kepala Badan Standardisasi Nasional Nomor 7. (2015). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/171006/perka-bsn-no-7-tahun-2015>
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau (2015). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/159992/permen-pupr-no-28prtm2015-tahun-2015>
- Permendag Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, Pub. L. No. 21 (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/166537/permendag-no-21-tahun-2021>
- Purwanto, M. E. (2022). Peran Studi Banding dalam Meningkatkan Kualitas Guru dan Kinerja Sekolah. *JURNAL KRIDATAMA SAINS DAN TEKNOLOGI*, 04.
- Rafli, A., Zuraidi, E., & Sabila, F. (2024). *Kajian Partisipasi Masyarakat dalam Proses Perencanaan Ruang Terbuka Publik*. 8(3), 200–2013.
- Ragheb, R. A., Ehab, M., Mohamed, H., Fahmy, R., Sami, M., Bassily, M., & Mohamed, M. (2024). *Waterfront Development through a Lens of Sustainable Smart Agenda: Breathing Life into El-Anfoushy Touristic Promenade. Journal of Urban Development and Management*, 03(01), 43–73. <https://doi.org/10.56578/judm030104>
- Rasyidatul Awalia, M. (2025). Inovasi Pasar Berkelanjutan: Penerapan Energi Terbarukan Dalam Perancangan Pasar. *Semrestek 2024*.
- Saidi, A. W., Nityasa, N. N., & Tobramanggana, D. (2021). REVITALISASI PASAR TRADISIONAL SEKETENG SUMBAWA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR BIOFILIK. *Jurnal Teknik Gradien*, 13(02), 71–83. <http://www.ojs.unr.ac.id/index.php/teknikgradien>

Standar Nasional Indonesia Tentang Pasar Rakyat. (2015). www.bsn.go.id

Wawan, Y. C. (2023). KONSEP PERANCANGAN PASAR WAE KESAMBI SEBAGAI PASAR TRADISIONAL MODERN. *Jurnal Anala*, 11(1), 1907–5286.

Winata, D., & Srinaga, F. (2021). *Strategi Revitalisasi Pasar Tradisional yang Berkelanjutan melalui Pengembangan Dimensi Sosial.* 3.



LAMPIRAN

1. Banner Perancangan
2. Gambar Kerja
3. Rendering Eksterior dan Interior
4. Video Animasi (Barcode)



