

SKRIPSI

**ARAHAN PENGEMBANGAN PUSAT PELAYANAN DENGAN KONSEP
MIXED-USE DI PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI KOTA
MAKASSAR**

Disusun dan diajukan Oleh:

MUHAMMAD AKHYAR ARDHAN

D101181302



DEPARTEMEN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

GOWA

2024

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**ARAHAN PENGEMBANGAN PUSAT PELAYANAN DENGAN KONSEP *MIXED-USE* DI PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

Muhammad Akhyar Ardhan
D101181302

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 28 November 2024
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Dr. Wiwik Wahidah Osman, ST., MT
NIP. 19681022 200003 2 001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si. IPM
NIP. 19741006 200812 1 002

Plt. Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Ir. Amil Ahmad Ilham, ST., M.IT
NIP. 19731010 199802 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Muhammad Akhyar Ardhan

NIM : D101181302

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK)

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai

adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilalihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 28 November 2024

Menyatakan



Muhammad Akhyar Ardhan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat limpahan rahmat dan karunia-Nya dan tak lupa pula shalawat serta salam atas junjungan Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul “**Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai**” sebagai salah satu syarat kelulusan pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin dengan baik. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad shallallahu ‘alaihi wasallam pimpinan dan sebaik-baik teladan bagi umat yang membawa manusia dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang.

Pengangkatan judul ini dilatarbelakangi oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi serta meningkatnya perkembangan permukiman di Kota Makassar. Hal ini membawa dampak kebutuhan masyarakat terhadap hunian dan fasilitas pelayanan yang menyebabkan pembangunan mengarah pada daerah pinggir kota yang disebut dengan daerah *sub-urban*, salah satunya yaitu Kecamatan Tamalanrea. Sehingga rencana pembangunan dengan konsep yang baik dapat membantu memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan peneliti selanjutnya.

Akhir kata, penulis sangat mengharapkan masukan saran dan kritik konstruktif yang berguna dalam penyempurnaan skripsi ini selanjutnya. Tak lupa penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu perencanaan yang berkaitan

Gowa,.....2024

(Muhammad Akhyar Ardhan)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala berkat, rahmat, dan kasih karunia-Nya yang memberikan kesehatan dan kesempatan pada peneliti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi berjudul “Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai ” disusun untuk memperoleh gelar sarjana program studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Dalam menyelesaikan skripsi ini banyak kendala yang dihadapi peneliti dan dapat diselesaikan berkat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang akhirnya penulisan ini dapat diselesaikan sebagaimana adanya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Orang tua tersayang Ibu (Wahyuni S.Pd), Ayah (Ahmad Munawar S.Pd) dan saudara Kakak (Muhammad Arif Naufal S.P), Adik (Muhammad Ahlul Dzikry) yang senantiasa telah memberikan bantuan, motivasi, doa yang tulus, dan dukungan moral serta material sehingga peneliti dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini;
2. Rektor Universitas Hasanuddin (Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) atas segala bentuk kebijakan dan kepemimpinannya selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin;
3. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, ST., MT.) atas segala bentuk dukungan dan kebijakannya selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin;
4. Kepala Departemen Prodi S1-Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si. IPM) dan Sekretaris Departemen Prodi S1-Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Sri Aliyah Ekawati ST., MT.) atas arahan, bimbingan, motivasi, dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan;
5. Dosen Penasehat Akademik (Prof. Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si) dan (Isfa Sastrawati, ST.,MT.) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak

memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;

6. Dosen Pembimbing Utama (Dr. Wiwik Wahidah Osman, ST., MT.) dan Dosen Pendamping Skripsi (Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si. IPM) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;
7. Dosen Penguji (Prof. Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si) dan (Jayanti Mandasari A. Munawarah Abdu, ST., M.Eng) yang telah meluangkan waktu serta memberikan ilmu, motivasi, dan saran kepada peneliti;
8. Kepala Studio Akhir (Dr. techn. Yashinta K. D. Sutopo, ST., MIP) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;
9. Staf administrasi (Haerul Muayyar, S. Sos) dan seluruh dosen, staf administrasi serta cleaning service di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan membantu penulis sejak dari awal masuk perkuliahan hingga akhir perkuliahan;
10. Teman-teman seperjuangan PWK Raster 2018, saudara-sodaraku yang dilaskar kristus, dan tim baik atas segala, motivasi, bantuan, hinaan dan pengalaman berharga yang telah penulis dapatkan dari awal hingga akhir perkuliahan.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu menyelesaikan skripsi ini serta memberikan doa dan motivasi, peneliti mengucapkan terima kasih yang tak terhingga.

Pada akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan bagi pengembang dunia Pendidikan

Gowa,.....2024

(Muhammad Akhyar Ardhan)

ABSTRAK

MUHAMMAD AKHYAR ARDHAN. *Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep Mixed-Use di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai* (dibimbing oleh Wiwik Wahidah Osman dan Abdul Rachman Rasyid)

Perkembangan permukiman yang terjadi di Perumahan Bumi Tamalanrea permai dalam memenuhi kebutuhan hunian tentunya berdampak pada kebutuhan berbagai pelayanan diantaranya sarana permukiman, transportasi, fasilitas sosial, maupun fasilitas umum. Kawasan permukiman yang memiliki fasilitas pelayanan yang terbaik akan menjadi pusat pertumbuhan bagi wilayah yang memiliki tingkat fasilitas pelayanan yang kurang. Tujuan dari penelitian ini adalah: (1) mengetahui kondisi eksisting di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berdasarkan fasilitas pelayanan permukiman; (2) menganalisis penerapan konsep mixed-use di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai; (3) menyusun arahan konsep mixed-use dalam pengembangan pusat pelayanan di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai. Metode analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif, analisis spasial, serta Important Performance Analysis (IPA). Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) beberapa fasilitas masih kurang sehingga belum mencakupi seluruh sisi perumahan seperti, posyandu, taman, dan pos hansip; (2) kuadran I merupakan prioritas utama. Urutan indikator dengan harapan tertinggi pada kuadran I adalah sarana jalur pejalan kaki, sarana pejalan kaki berkebutuhan khusus, lampu penerangan pada jalur pejalan kaki, dan tanaman peneduh di jalur pejalan kaki. Kuadran II ialah pertahankan prestasi dengan indikator adanya fasilitas penerangan, pemeliharaan fasilitas, dan fasilitas keamanan cctv. Kuadran III merupakan prioritas rendah dengan indikator kemiringan jalur pejalan kaki dan tersedianya tempat duduk di jalur pejalan kaki. Serta kuadran IV ialah berlebihan dengan indikator adanya gerbang, dinding/pagar pembatas, aktivitas yang direncanakan, dan ruang semipublik seperti halaman/teras; (3) Arahan pengembangan pusat pelayanan permukiman dengan konsep mixed-use di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai diantaranya adalah melakukan penambahan fasilitas pelayanan agar radius mencakup seluruh sisi perumahan dan pengadaan fasilitas yang menjadi prioritas utama di masing-masing sarana.

Kata Kunci: Fasilitas Pelayanan, Kota Makassar, *Mixed-Use*, Perumahan Bumi Tamalanrea Permai

ABSTRACT

MUHAMMAD AKHYAR ARDHAN. *Directions for the Development of a Service Center with a Mixed-Use Concept at the Bumi Tamalanrea Permai Housing Complex (supervised by Wiwik Wahidah Osman and Abdul Rachman Rasyid)*

Residential development that occurs in Perumahan Bumi Tamalanrea Permai in order to meet the residential needs certainly has an impact on the need for various services including residence facilities, transportation, social facilities, and public facilities. Residential areas that have the best service facilities will become growth centers compared to the areas that have a lack of service facilities. Therefore, the objectives of this study are: (1) to know the existing conditions in Perumahan Bumi Tamalanrea Permai based on the residence service facilities; (2) to analyze the application of mixed-use concept in Perumahan Bumi Tamalanrea Permai; (3) to arrange the direction of mixed-use concept in the development of service center in Perumahan Bumi Tamalanrea Permai. The data analysis method uses qualitative descriptive analysis, spatial analysis, and Important Performance Analysis (IPA). The results showed that: (1) some facilities are still lacking so that they do not cover all sides of the residents such as, posyandu, parks, and guard posts; (2) quadrant I is the top priority. The order of indicators with the highest expectations in quadrant I is pedestrian facilities, pedestrian facilities with special needs, lighting on pedestrian paths, and shade plants on pedestrian paths. Quadrant II is maintaining achievements with indicators of lighting facilities, facility maintenance, and cctv security facilities. Quadrant III is a low priority with indicators of the slope of the pedestrian path and the availability of seating on the pedestrian path. And quadrant IV is excessive with indicators of gates, walls / boundary fences, planned activities, and semipublic spaces such as courtyards / terraces; (3) Directions for the development of residential service centers with mixed-use concepts in Perumahan Bumi Tamalanrea Permai include adding service facilities so that the radius covers all sides of the residence and procuring facilities that are the top priority in each facility.

Keyword: Service Facilities, Makassar City, Mixed-Use, Perumahan Bumi Tamalanrea Permai

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pertanyaan Penelitian	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	3
1.5.1 Lingkup Lokasi	3
1.5.2 Lingkup Substansi	3
1.5.3 Output Penelitian	4
1.6 Outcome Penelitian	4
1.7 Sistematika Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pusat Pelayanan	6
2.1.1 Fasilitas Pelayanan	7
2.1.2 Sarana Kesehatan	8
2.1.3 Sarana Pendidikan	9
2.1.4 Sarana Perdagangan dan Niaga	11
2.1.5 Sarana Peribadatan	12
2.1.6 Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	14
2.1.7 Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olahraga	15
2.1.8 Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	16
2.2 Perumahan dan Permukiman	18
2.3 Pengertian <i>Mixed-Use</i>	20
2.3.1 Prinsip Kawasan <i>Mixed-Use</i>	20
2.3.2 Tipologi dan Karakteristik Kawasan <i>Mixed-Use</i>	22
2.4 Penelitian Terdahulu	24
2.5 Kerangka Konsep	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Jenis Penelitian	27
3.2 Lokasi Penelitian	27
3.3 Sumber Data	29
3.3.1 Data Primer	29

3.3.2	Data Sekunder	29
3.4	Teknik Pengumpulan data	29
3.4.1	Data Primer	29
3.4.2	Data Sekunder	30
3.5	Populasi dan Sampel	30
3.6	Teknik Analisis Data	32
3.6.1	Pertanyaan Penelitian 1	32
3.6.2	Pertanyaan Penelitian 2	33
3.6.3	Pertanyaan Penelitian 3	37
3.7	Variabel Penelitian	37
3.8	Definisi Operasional	40
3.9	Kerangka Penelitian	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		42
4.1	Gambaran Umum Kota Makassar	42
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Tamalanrea	46
4.3	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	46
4.4	Kondisi Eksisting Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berdasarkan Fasilitas Pelayanan	47
4.4.1	Sarana Kesehatan	47
4.4.2	Sarana Pendidikan	52
4.4.3	Sarana Peribadatan	56
4.4.4	Sarana Perdagangan dan Niaga	58
4.4.5	Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olahraga	60
4.4.6	Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	62
4.5	Penerapan Konsep <i>Mixed-Use</i> di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai	65
4.5.1	Sarana Kesehatan	65
4.5.2	Sarana Pendidikan	67
4.5.3	Sarana Peribadatan	69
4.5.4	Sarana Perdagangan dan Niaga	71
4.5.5	Sarana Ruang Terbuka	73
4.5.6	Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	75
4.6	Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep <i>Mixed-Use</i> di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai	77
4.6.1	Sarana Kesehatan	77
4.6.2	Sarana Pendidikan	82
4.6.3	Sarana Peribadatan	86
4.6.4	Sarana Perdagangan dan Niaga	86
4.6.5	Sarana Ruang Terbuka	87
4.6.6	Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	88
BAB V PENUTUP		91
5.1	Kesimpulan	91
5.2	Saran	92
DAFTAR PUSTAKA		93
LAMPIRAN		97

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kronologi terjadinya pusat kegiatan	7
Gambar 2	Kerangka Konsep	26
Gambar 3	Peta Lokasi Penelitian	28
Gambar 4	Diagram Kartesius Important Performance Analisis (IPA)	35
Gambar 5	Kerangka Penelitian	40
Gambar 6	Peta Administrasi Kota Makassar	44
Gambar 7	Diagram Jumlah Sarana Kesehatan	46
Gambar 8	Peta Sebaran Klinik Bersalin.....	47
Gambar 9	Peta Sebaran Puskesmas.....	48
Gambar 10	Peta Sebaran Posyandu.....	49
Gambar 11	Peta Sebaran Tempat Praktek Dokter.....	50
Gambar 12	Diagram Jumlah Sarana Pendidikan	51
Gambar 13	Peta Sebaran Taman Kanak-Kanak.....	52
Gambar 14	Peta Sebaran Sekolah Dasar	53
Gambar 15	Peta Sebaran SMP	54
Gambar 16	Peta Sebaran SMA	55
Gambar 17	Diagram Jumlah Sarana Peribadatan.....	56
Gambar 18	Peta Sebaran Masjid	57
Gambar 19	Peta Sebaran Gereja	58
Gambar 20	Diagram Jumlah Sarana Perdagangan dan Niaga	59
Gambar 21	Peta Sebaran Toko/Warung.....	60
Gambar 22	Peta Sebaran Pasar	61
Gambar 23	Diagram Jumlah Sarana Ruang Terbuka.....	62
Gambar 24	Peta Sebaran Taman	63
Gambar 25	Peta Sebaran Lapangan	64
Gambar 26	Diagram Jumlah Sarana Pemerintahan dan Pel. Umum	65
Gambar 27	Peta Sebaran Sarana Pemerintahan dan Pel. Umum	66
Gambar 28	Diagram Kartesius Sarana Kesehatan	68
Gambar 29	Diagram Kartesius Sarana Pendidikan	70
Gambar 30	Diagram Kartesius Sarana Peribadatan	72
Gambar 31	Diagram Kartesius Sarana Perdagangan dan Niaga.....	74
Gambar 32	Diagram Kartesius Sarana Ruang Terbuka	76
Gambar 33	Diagram Kartesius Sarana Pemerintahan dan Pel. Umum.....	78
Gambar 34	Peta Arah Sarana Kesehatan.....	80
Gambar 35	Peta Arah Sarana Pendidikan	82
Gambar 36	Peta Arah Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kebutuhan Sarana Kesehatan.....	9
Tabel 2	Kebutuhan Sarana Pendidikan	10
Tabel 3	Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Niaga	12
Tabel 4	Kebutuhan Sarana Peribadatan	13
Tabel 5	Kebutuhan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	14
Tabel 6	Kebutuhan Sarana Ruang Terbuka, Taman, dan Lapangan Olahraga	15
Tabel 7	Kebutuhan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum.....	16
Tabel 8	Penelitian Terdahulu	24
Tabel 9	Teknik Pengambilan Sampel	31
Tabel 10	Variabel Penelitian.....	38
Tabel 11	Luas Wilayah menurut Kecamatan di Kota Makassar.....	42
Tabel 12	Laju Pertumbuhan Penduduk di Kota Makassar.....	43
Tabel 13	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Tamalanrea.....	45
Tabel 14	Standar Radius Sarana Kesehatan	46
Tabel 15	Standar Radius Sarana Pendidikan	51
Tabel 16	Standar Radius Sarana Peribadatan.....	56
Tabel 17	Standar Radius Sarana Perdagangan dan Niaga	59
Tabel 18	Standar Sarana Ruang Terbuka, Taman, dan Lapangan Olahraga	62
Tabel 19	Standar Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	65
Tabel 20	Penilaian Indikator Sarana Kesehatan.....	67
Tabel 21	Hasil Analisis IPA pada Sarana Kesehatan.....	69
Tabel 22	Penilaian Indikator Sarana Pendidikan	69
Tabel 23	Hasil Analisis IPA pada Sarana Pendidikan	70
Tabel 24	Penilaian Indikator Sarana Peribadatan	71
Tabel 25	Hasil Analisis IPA pada Sarana Peribadatan	72
Tabel 26	Penilaian Indikator Sarana Perdagangan dan Niaga	73
Tabel 27	Hasil Analisis IPA pada Sarana Perdagangan dan Niaga	74
Tabel 28	Penilaian Indikator Sarana Ruang Terbuka	75
Tabel 29	Hasil Analisis IPA pada Sarana Ruang Terbuka	76
Tabel 30	Penilaian Indikator Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum.....	77
Tabel 31	Hasil Analisis IPA pada Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum.....	78

DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL

Lambang/Singkatan	Arti/Keterangan
BTP	Bumi Tamalanrea Permai
BPS	Badan Pusat Statistik
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
RT	Rukun Tetangga
RW	Rukun Warga
RTH	Ruang Terbuka Hijau
PAM	Perusahaan Air Minum
PLN	Perusahaan Listrik Negara
IPA	<i>Importance Perfomance Analysis</i>
TK	Taman Kanak-Kanak
SD	Sekolah Dasar
SMP	Sekolah Menengah Pertama
SMA	Sekolah Menengah Atas
m	Meter
m ²	Meter Persegi
n	Jumlah Sampel

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Observasi	92
Lampiran 2 Kuesioner Penelitian	93
Lampiran 3 <i>Curriculum Vitae</i>	99

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permasalahan umum yang dihadapi oleh kota besar di Indonesia adalah pertumbuhan permukiman yang tinggi yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk secara alamiah dan faktor urbanisasi (Anitasari, 2008). Kota Makassar merupakan salah satu kota besar dengan masalah pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kota Makassar, jumlah penduduk pada 10 tahun terakhir meningkat dengan pesat. Pada tahun 2013 jumlah penduduk berada diangka 1.369.606 sedangkan pada tahun 2023 jumlah penduduk berada diangka 1.432.189. Berdasarkan data tersebut maka dapat dilihat bahwa jumlah penduduk di Kota Makassar mengalami peningkatan sekitar 62.583 jiwa dalam 10 tahun terakhir.

Meningkatnya jumlah penduduk menjadikan kebutuhan permukiman juga meningkat. Beberapa pusat kota tidak lagi mampu menampung jumlah penduduk yang terus meningkat sehingga pertumbuhan permukiman yang tidak teratur, secara horizontal maupun vertikal mengindikasikan bahwa pertumbuhan permukiman berkembang dan menyebar ke arah pinggiran kota. Perkembangan permukiman ke arah pinggiran kota salah satunya adalah Kecamatan Tamalanrea, merupakan bukti fisik bahwa pusat kota tidak lagi mampu menampung jumlah penduduk yang terus meningkat dan tidak terkendali.

Berdasarkan RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2035, Kecamatan Tamalanrea berfungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat pelayanan penelitian dan pendidikan tinggi, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, kegiatan yang mendukung kegiatan bandar udara, pusat pelayanan olahraga, pusat pelayanan kesehatan, dan pusat kegiatan industry dan pergudangan. Salah satu perumahan yang berskala besar adalah Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (Sandy Nikolas, 2020).

Perkembangan permukiman yang terjadi di Perumahan Bumi Tamalanrea permai sebagai upaya memenuhi permintaan akan suatu hunian tentunya berdampak pada meningkatnya aksesibilitas baik terhadap kawasan itu sendiri maupun

aksesibilitas antar kawasan. Tumbuhnya kawasan permukiman tentu akan meningkat pula kebutuhan berbagai pelayanan antara lain sarana dan prasarana permukiman, transportasi, fasilitas sosial maupun fasilitas umum. Kawasan permukiman yang memiliki fasilitas pelayanan yang terbaik akan menjadi pusat pertumbuhan bagi wilayah yang memiliki tingkat fasilitas pelayanan yang kurang. Fasilitas pelayanan di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai umumnya cukup lengkap dan bervariasi. Keberadaan area hunian, area komersial, serta fasilitas yang menunjang masyarakat, hal ini memiliki potensi untuk mengintegrasikan berbagai fungsi dalam satu kawasan (*mixed-use*).

Konsep fungsi campuran (*mixed-use*) merupakan salah satu teori perencanaan kawasan yang dapat memudahkan akses kegiatan harian penghuni dalam penggunaan berbagai fasilitas pelayanan. Menurut (Wunas, S. 2011) dalam bukunya, keunggulan fungsi campuran adalah terkelompoknya penyediaan berbagai fasilitas sosial dan ekonomi, sehingga peluang kelangsungan usaha sosial dan usaha kecil lebih besar. Aksesibilitas yang lebih mudah untuk mencapai fasilitas sosial dan ekonomi dan jarak yang dapat dicapai dengan berjalan kaki, bersepeda, dan satu perjalanan dapat mencapai beberapa tujuan, sehingga kualitas lingkungan hidup lebih baik.

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini bertujuan untuk pusat pelayanan yang lebih baik dengan menggunakan konsep fungsi campuran (*mixed-use*) pada kawasan permukiman yaitu Bumi Tamalanrea Permai. Sehingga diharapkan dengan konsep tersebut mampu mendorong pusat pelayanan dan lingkungan hidup agar lebih baik.

1.2 Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana kondisi eksisting di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berdasarkan fasilitas pelayanan permukiman?
2. Bagaimana penerapan konsep *mixed-use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai?
3. Bagaimana arahan pengembangan pusat pelayanan permukiman dengan konsep *mixed-use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari pertanyaan penelitian yang telah ditetapkan diatas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian adalah:

1. Mengetahui kondisi eksisting di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berdasarkan fasilitas pelayanan permukiman
2. Menganalisis penerapan konsep *mixed-use* dalam pengembangan sarana dan prasarana di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai
3. Menyusun arahan konsep *mixed-use* dalam pengembangan sarana dan prasarana di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis, secara teoritis manfaat bagi peneliti adalah untuk mengetahui pengembangan pusat pelayanan dengan konsep *mixed-use*;
2. Manfaat praktis, dari hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah ataupun *stakeholders* dalam merancang lingkungan perumahan dengan memperhatikan berbagai aspek baik fisik maupun sosial.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1 Lingkup Lokasi

Ruang lingkup wilayah penelitian adalah Kecamatan Tamalanrea khususnya pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai.

1.5.2 Lingkup Substansi

Penelitian berada dalam ilmu perumahan dan permukiman dengan lingkup substansi yang membahas: (1) konsep *mixed-use* dan fasilitas pelayanan; (2) penerapan konsep *mixed-use* dalam pengembangan sarana dan prasarana.

Substansi keilmuan selanjutnya akan digunakan untuk membantu menganalisis, membandingkan, dan mempelajari ilmu mengenai *mixed-use* dalam ilmu perencanaan *urban planning*, *urban design* di perumahan dan permukiman Indonesia. Dimana pada akhirnya akan memberikan rekomendasi dalam penerapannya di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar.

1.5.3 Output Penelitian

Output yang akan dihasilkan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang terdiri dari 5 bab dengan judul penelitian “Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar”,
2. Jurnal penelitian dengan judul “Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar”,
3. Poster penelitian terkait “Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar”,
4. *Summary Book*, dan
5. File *powerpoint* presentasi terkait penelitian “Arahan Pengembangan Pusat Pelayanan dengan Konsep *Mixed-Use* di Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar”.

1.6 Outcame Penelitian

Outcame yang diharapkan dari penelitian ini adalah adanya penerapan konsep *mixed-use* pada perumahan khususnya pengembangan pusat pelayanan di Bumi Tamalanrea Permai, Kota Makassar.

1.7 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri atas enam bab dengan rincian pembahasan untuk masing-masing bab adalah sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN, pada bab ini membahas mengenai latar belakang dilakukannya penelitian, merumuskan pertanyaan dan tujuan penelitian, manfaat dilakukannya penelitian, ruang lingkup penelitian, serta *output* dan *outcome* yang dihasilkan dari penelitian ini.
2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini membahas terkait teori-teori maupun kajian-kajian yang berkaitan dengan arahan penataan permukiman

kumuh di sekitar pasar pada penelitian ini. Pada bab ini juga membahas terkait penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang berkaitan arahan penataan permukiman kumuh di sekitar pasar serta kerangka pikir.

3. BAB III METODE PENELITIAN, pada bab ini menjelaskan jenis, sumber dan teknik pengumpulan data, teknik analisis yang digunakan penulis dalam penelitian, waktu dan lokasi penelitian, definisi operasional, variabel penelitian, serta kerangka penelitian.
4. BAB IV GAMBARAN UMUM DAN PEMBAHASAN, pada bab ini berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian dan substansi materi penelitian dan hasil pembahasan dan analisis yang dilakukan penulis berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.
5. BAB VI PENUTUP, pada bab ini berisi tentang kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil pembahasan dan analisis, serta saran yang dapat memberikan acuan kedepannya bagi beberapa pihak dalam mewujudkan tujuan dan manfaat dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pusat Pelayanan

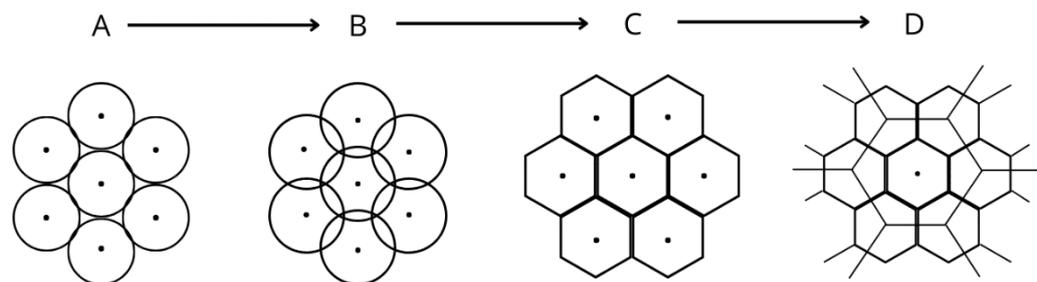
Pusat pelayanan menurut Christaller (1933) dalam Muliana (2018), adalah kota-kota yang menyediakan barang dan layanan kepada penduduk di sekitarnya dengan membentuk hierarki berdasarkan jarak dan populasi. Struktur hierarki ini menyebabkan kota dengan tingkat layanan tertinggi secara alami memiliki daya tarik besar dan pengaruh yang signifikan bagi daerah-daerah yang lebih kecil. Ini berarti bahwa kota tersebut memiliki kemampuan untuk menarik sumber daya dan potensi dari wilayah sekitarnya serta kota yang berada di bawahnya. Dengan demikian, pusat-pusat pelayanan menjadi titik aglomerasi untuk berbagai kegiatan dan infrastruktur yang mendukung pertumbuhan dan perkembangan wilayah tersebut.

Pusat pelayanan atau pusat wilayah adalah bagian vital dalam kehidupan yang memiliki peran penting dalam memberikan layanan kepada masyarakat. Hal ini menyiratkan bahwa layanan dari pusat-pusat ini sangat diinginkan oleh masyarakat. Pusat pelayanan merupakan lokasi yang berperan sebagai pusat kegiatan bagi penduduk dalam mendapatkan barang dan layanan yang mereka butuhkan untuk memenuhi kebutuhan mereka. Semua fasilitas pelayanan yang diperlukan oleh masyarakat terkonsentrasi di tempat ini (Parera, 2004 dalam Muliana 2018).

Besarnya wilayah pelayanan yang dapat dilayani oleh satu pusat pelayanan sebanding dengan hirarki skala pelayanan dan jangkauan pelayanannya. Terjadinya model area menurut pandangan Christaller sebagai berikut:

- a. Awal mula terbentuk areal perdagangan satu komoditi berupa lingkaran-lingkaran. Setiap lingkaran memiliki pusat dan menggambarkan *Threshold* dari komoditi tersebut. Lingkaran-lingkaran ini tidak tumpang tindih seperti gambar bagian A pada gambar 1.

- b. Kemudian digambarkan dengan lingkaran-lingkaran berupa *range* dari komoditi tersebut namun lingkarannya boleh tumpang tindih seperti gambar bagian B pada gambar 1.
- c. *Range* yang tumpang tindih dibagi antara kedua pusat yang berdekatan sehingga terbentuk areal heksagonal yang menutupi seluruh dataran yang tidak lagi tumpang tindih seperti gambar bagian C pada gambar 1.
- d. Tiap komoditas berdasarkan tingkatan ordenya memiliki heksagonal sendiri-sendiri. Dengan menggunakan $K=3$, barang orde I lebar heksagonalnya adalah 3 kali heksagonal barang orde II. Barang orde II lebar heksagonalnya adalah 3 kali barang orde III dan seterusnya. Tiap heksagonal memiliki pusat yang besar kecilnya sesuai dengan besarnya heksagonal tersebut. Heksagonal yang sama besarnya tidak saling tumpang tindih, tetapi antara heksagonal yang tidak sama besarnya akan terjadi tumpang tindih, seperti gambar bagian D pada gambar 1.



Gambar 1. Kronologi terjadinya pusat kegiatan
Sumber: Christaller (1933) dalam Pane (2013)

Berdasarkan teori tersebut, manusia mempunyai kecenderungan untuk mencari pusat pemenuhan kebutuhan yang paling dekat, mudah, dan murah dicapai serta yang sesuai dan dapat memenuhi selera kebutuhannya. Dalam prakteknya terdapat pusat pelayanan dengan hirarki pelayanan yang sama mempunyai daya layan yang berbeda, dengan kata lain ada pertimbangan lain selain faktor jarak terdekat yang mempengaruhi pemilihan lokasi pusat pelayanan oleh penduduk.

2.1.1 Fasilitas Pelayanan

Fasilitas menurut Tjiptono (2014) dalam Pratiwi dan Prakosa (2021), menyatakan bahwa fasilitas merupakan suatu sumber daya yang berbentuk fisik. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) fasilitas berarti sarana untuk

melancarkan pelaksanaan fungsi. Fasilitas dapat dikatakan sarana yang dapat mempermudah atau melancarkan pelaksanaan fungsi.

Pelayanan secara umum merupakan melayani atau suatu kegiatan yang hasilnya ditujukan untuk kebutuhan orang lain, baik itu individu maupun kelompok dan juga masyarakat. Berdasarkan keputusan Menteri Negara Aparatur Negara No. 63 Tahun 2003, pelayanan merupakan semua bentuk aktivitas pelayanan yang dilaksanakan oleh lembaga pemerintah di pusat, baik di daerah maupun di dalam lingkungan badan usaha milik negara atau daerah dalam bentuk barang maupun jasa untuk rancangan pemenuhan kepentingan masyarakat serta dalam rancangan pelaksanaan ketetapan peraturan perundang-undangan. Menurut Moenir (2005) dalam Akay (2021) pelayanan merupakan sebuah proses dari pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain secara langsung.

Berdasarkan pengertian fasilitas dan pelayanan, maka dapat disimpulkan bahwa fasilitas pelayanan adalah sarana yang melancarkan pelaksanaan pemenuhan kebutuhan masyarakat baik dalam bentuk barang ataupun jasa.

2.1.2 Sarana Kesehatan

Sarana pelayanan kesehatan adalah sarana yang menyediakan bentuk pelayanan yang sifatnya lebih luas daripada bidang klinik, bersifat preventif, promotif, dan rehabilitatif “KBBI”. Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat serta memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus dapat mengendalikan pertumbuhan penduduk. Dasar penyediaan sarana ini adalah didasarkan jumlah penduduk yang dilayani oleh sarana tersebut.

Dasar penyediaan ini juga akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya hal ini dapat terkait dengan bentukan grup bangunan/blok yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Tabel 1. Kebutuhan Sarana Kesehatan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		Keterangan
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
Posyandu	1.250	36	60	0,048	500 m	Di tengah kelompok warga. Tidak menyebrang jalan raya.	Dapat bergabung dengan balai warga atau sarana hunian/rumah
Balai Pengobatan Warga	2.500	150	300	0,12	1.000 m	Di tengah kelompok warga. Tidak menyebrang jalan raya.	Dapat bergabung dalam lokasi balai warga
BKIA/Klinik Bersalin	30.000	1.500	3.000	0,1	4.000 m	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum	
Puskesmas Pembantu dan Balai Pengobatan Lingkungan	30.000	150	300	0,006	1.500 m	-	Dapat bergabung dalam lokasi kantor kelurahan
Puskesmas dan Balai Pengobatan	120.000	420	1.000	0,008	3.000 m	-	Dapat bergabung dalam lokasi kantor kecamatan
Tempat Praktek Dokter	5.000	18	-	-	1.500 m	-	Dapat bersatu dengan rumah tinggal/tempat usaha/apotik
Apotik/Rumah Obat	30.000	120	250	0,025	1.500 m	-	

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.3 Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan adalah peralatan dan perlengkapan yang secara langsung dipergunakan dan menunjang proses pendidikan, khususnya proses belajar, mengajar, seperti bangunan, ruang kelas, meja kursi, serta alat-alat dan media pengajaran (Rohiyatun B. dan Nadjwa L. 2021).

Penyediaan sarana pendidikan adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT, RW) maupun yang formal (kelurahan, kecamatan), dan bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh sarana tersebut. Dasar penyediaan sarana pendidikan ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentu saja, ini dapat terkait dengan konfigurasi bangunan/blok yang kemudian terbentuk sesuai dengan konteks lingkungannya. Sementara itu, penempatan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan sesuai dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.

Perencanaan fasilitas pendidikan harus didasarkan pada tujuan pendidikan yang ingin dicapai, di mana fasilitas pembelajaran ini harus memberikan ruang yang memungkinkan siswa untuk mengembangkan pengetahuan, keterampilan, dan sikap secara optimal. Oleh karena itu, dalam perencanaan fasilitas pendidikan, perlu memperhatikan:

- a) Jumlah anak yang memerlukan fasilitas ini di area perencanaan;
- b) Optimasi daya tampung dengan satu shift;
- c) Efisiensi dan efektivitas kemungkinan penggunaan ruang belajar secara terpadu;
- d) Penggunaan fasilitas dan infrastruktur pendukung;
- e) Keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat, terutama dengan berbagai jenis fasilitas lingkungan lainnya.

Tabel 2. Kebutuhan Sarana Pendidikan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		Keterangan
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
Taman Kanak-kanak	1.250	216 termasuk rumah penjaga 36 m ²	500	0,28 m ² /j	500 m	Di tengah kelompok warga. Tidak menyebrang jalan raya. Bergabung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan	2 rombongan prabelajar untuk 60 murid dapat bersatu dengan sarana lain
Sekolah	1.600	633	2000	1,25	1.000 m		Kebutuhan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		Keterangan
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
Dasar						kegiatan	harus
SMP	4.800	2.282	9000	1,88	1.000 m	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Disatukan dengan lapangan olahraga. Tidak selalu harus di pusat lingkungan.	berdasarkan perhitungan dengan rumus 2, 3 dan 4. Dapat digabung dengan sarana pendidikan lain, missal SD, SMP, SMA dalam satu komplek
SMU	4.800	3.835	12.500	2,6	3.000 m		
Taman Bacaan	2.500	72	150	0,09	1.000 m	Di tengah kelompok warga tidak menyebrang jalan lingkungan	

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.4 Sarana Perdagangan dan Niaga

Sarana perdagangan dan niaga menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia merupakan sarana berupa pasar rakyat, gudang non sistem resi gudang, dan pusat distribusi untuk mendukung kelancaran distribusi arus barang. Sarana perdagangan ini tidak selalu berdiri sendiri dan terpisah dari bangunan sarana yang lain. Penyediaannya didasarkan tidak hanya pada jumlah penduduk yang akan dilayaninya, tetapi juga mempertimbangkan pendekatan desain ruang untuk unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya, ini dapat terkait dengan konfigurasi bangunan/grup blok yang kemudian terbentuk sesuai dengan konteks lingkungannya. Sementara itu, penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.

Tabel 3. Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Niaga

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Toko/Warung	250	50 (termasuk gudang)	100 (bila berdiri sendiri)	0,4	300 m	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5	2.000 m	Di pusat kegiatan sub lingkungan. KDB 40% dapat berbentuk P&D
Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,33	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	120.000	36.000	36.000	0,3	-	Terletak di jalan utama. Termasuk sarana parker sesuai ketentuan setempat

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.5 Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena berbagai macam agama dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat penghuni yang bersangkutan, maka kepastian tentang jenis jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu. Pendekatan perencanaan

yang diatur adalah dengan memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religious.

Dasar penyediaan ini juga akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Hal ini dapat terkait dengan bentukan grup bangunan / blok yang nantinya lahir sesuai konteks lingkungannya. Penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.

Jenis sarana peribadatan sangat bergantung pada lokasi dan kondisi setempat dengan memperhatikan struktur penduduk menurut agama yang dianut dan tata cara pola masyarakat setempat dalam menjalankan ibadah agamanya.

Adapun jenis sarana ibadah untuk agama islam, direncanakan sebagai berikut;

1. Kelompok penduduk 250 jiwa, dibutuhkan musholla/langgar;
2. Kelompok penduduk 2.500 jiwa, disediakan masjid;
3. Kelompok penduduk 30.000 jiwa, disediakan masjid kelurahan; dan
4. Kelompok penduduk 120.000 jiwa, disediakan masjid kecamatan.

Tabel 4. Kebutuhan Sarana Peribadatan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Musholla/Lan ggar	250	45	100 (bila bangunan tersendiri)	0,36	100 m	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
Masjid Warga	2.500	300	600	0,24	1.000 m	Di tengah kelompok tetangga tidak menyebrang jalan raya. Dapat bergabung lokasi balai warga.
Masjid Lingkungan (Kelurahan)	30.000	1.800	3.600	0,12	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Masjid Kecamatan	120.000	3.600	5.400	0,03	-	Berdekatan dengan pusat lingkungan / kelurahan. Sebagaian sarana berlantai 2, KDB 40%
Sarana Ibadah Agama Lain	Tergantung system kekerabatan /hirarki lembaga	Tergantung kebiasaan setempat	Tergantung kebiasaan setempat	-	-	-

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.6 Sarana Kebudayaan dan Rekreasi

Sarana kebudayaan dan rekreasi merupakan bangunan yang dipergunakan untuk mewadahi berbagai kegiatan kebudayaan dan atau rekreasi, seperti gedung pertemuan, gedung serba guna, bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain. Bangunan dapat sekaligus berfungsi sebagai bangunan sarana pemerintahan dan pelayanan umum, sehingga penggunaan dan pengelolaan bangunan ini dapat berintegrasi menurut kepentingannya pada waktu-waktu yang berbeda.

Tabel 5. Kebutuhan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Balai Warga/Balai Pertemuan	2.500	150	300	0,12	100 m	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
Bagian Serbaguna / Balai Karang Taruna	30.000	250	500	0,017	100 m	Di pusat lingkungan
Gedung Serba Guna	120.000	1.500	3.000	0,025	100 m	Dapat dijangkau dengan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
						kendaraan umum
Gedung Bioskop	120.000	1.000	2.000	0,017	100 m	Terletak di jalan utama. Dapat merupakan bagian dari pusat perbelanjaan

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.7 Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olahraga

Ruang terbuka merupakan komponen berwawasan lingkungan, yang mempunyai arti sebagai suatu lansekap, hardscape, taman atau ruang rekreasi dalam lingkup urban. Peran dan fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) ditetapkan dalam instruksi Mendagri No. 4 Tahun 1988, yang menyatakan “Ruang terbuka hijau yang populasinya didominasi oleh penghijauan baik secara alamiah atau budidaya tanaman, dalam pemanfaatan dan fungsinya adalah sebagai areal berlangsungnya fungsi ekologis dan penyangga kehidupan wilayah perkotaan.

Tabel 6. Kebutuhan Sarana Ruang Terbuka, Taman, dan Lapangan Olahraga

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Lahan Min. (m ²)	Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
				Radius Pencapaian (m)	Lokasi dan Penyelesaian
Taman/ Tempat Main	250	250	1	100	Di tengah kelompok tetangga.
Taman/ Tempat Main	2.500	1.250	0,5	1.000	Di pusat lingkungan.
Taman dan Lapangan Olahraga	30.000	9.000	0,3		Sedapat mungkin berkelompok
Taman dan Lapangan Olahraga	120.000	24.000	0,2		Terletak di jalan utama. Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Lahan Min. (m ²)	Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
				Radius Pencapaian (m)	Lokasi dan Penyelesaian
Jalur Hijau	-	-	15 m		Terletak menyebar.
Kuburan/ Pemakaman Umum	120.000				Mempertimbangkan radius pencapaian dan area yang dilayani.

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.1.8 Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Sarana pemerintahan dan pelayanan umum merupakan kantor-kantor pelayanan/administrasi pemerintahan dan administrasi kependudukan, kantor pelayanan utilitas umum dan jasa seperti layanan air bersih (PAM), listrik (PLN), telepon, dan pos, serta pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan seperti pos keamanan dan pos pemadam kebakaran.

Tabel 7. Kebutuhan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
		Balai Pertemuan	2.500			
Pos Hansip	RW	2.500	6	12	0,06	500 m Di pusat lingkungan
Gardu Listrik		2.500	20	30	0,012	500 m Lokasi dan bangunannya harus mempertimbangkan keamanan dan kenyamanan sekitar.

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Parkir Umum	2.500	-	100	0,04		Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa balai pertemuan warga.
Kantor Kelurahan	30.000	500	1.000	0,033		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Beberapa sarana dapat digabung dalam satu atau kelompok bangunan pada tapak yang sama. Agen layanan pos dapat bekerja sama dengan pihak yang mau berinvestasi dan bergabung dengan sarana lain dalam bentuk wartel, warnet, atau warpostel. Loket pembayaran air bersih dan listrik lebih baik saling bersebelahan.
Pos Kamtib	30.000	72	200	0,006		
Pos Pemadam Kebakaran	30.000	72	200	0,006		
Agen Pelayanan Pos	30.000	36	72	0,0024		
Loket Pembayaran Air Bersih/Listrik	30.000	21	60	0,002		
Parkir Umum	30.000	-	500	0,017		
Kantor Kecamatan	120.000	1.000	2.500	0,02		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Beberapa sarana dapat digabung dalam satu

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
		Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
Kantor Polisi	120.000	500	1.000	0,001		atau kelompok bangunan pada tapak yang sama. Lokasinya mempertimbangkan kemudahan dijangkau dari lingkungan luar.
Pos Pemadam Kebakaran	120.000	500	1.000	0,001		
Kantor Pos Pembantu	120.000	250	500	0,004		
Balai Nikah/KUA/BP4	120.000	250	750	0,006		Lokasinya harus strategis untuk memudahkan dicari dan dijangkau oleh pengunjung di luar kawasan.
Parkir Umum	120.000	-	2000	0,017		Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa balai pertemuan warga

Sumber: SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

2.2 Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah dimana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman (Sastra, 2006

dalam Susilo, 2014). Permukiman merupakan suatu kebutuhan dasar manusia yang perlu dipenuhi dalam rangka melakukan aktivitas seseorang menurut Andrian Sutedi, (2012) dalam Anisyaturrobiah, A. (2021).

Sedangkan perumahan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

Berdasarkan konteks permasalahan dan cakupan keberadaan suatu area pemukiman, pemukiman dapat diartikan sebagai lokasi tempat tinggal manusia yang mencerminkan tujuan tertentu. Oleh karena itu, pemukiman seharusnya memberikan tingkat kenyamanan yang memadai bagi penghuninya. Dalam pengertiannya, pemukiman mencakup aspek waktu dan prosesnya. Jadi, perbedaan makna antara perumahan dan pemukiman menyiratkan bahwa pemukiman lebih merujuk pada entitas fisik, sebagai unit tempat tinggal.

Perkembangan secara menyebar terjadi karena permukiman tersebut baru dibuka sehingga permukiman belum memiliki akses ke lokasi. Perkembangan permukiman ini akan menyebabkan terbentuknya suatu pola permukiman yang terdiri dari pola permukiman bentuk memanjang pada garis sungai, jalan, dan garis pantai, pola permukiman bentuk melingkar, pola permukiman bentuk persegi panjang dan pola permukiman bentuk kubus. Pola perkembangan permukiman ditunjang adanya pola sirkulasi dalam permukiman yang menjadi faktor penentu perkembangan permukiman selanjutnya (Dwi dan Antariksa, 2005).

2.3 Pengertian *Mixed-Use*

Kawasan *mixed-use* menurut Surprenant adalah Keberadaan variasi kegiatan yang berbeda seperti tinggal, bekerja, belanja, dan bermain yang jaraknya berdekatan dan dapat dicapai melalui berjalan kaki (Dewi, H. R., Winarto, Y., & Triratma, B. 2023). Secara pengertian kawasan *mixed-use* (campuran) merupakan pengembangan yang berkaitan dengan kelengkapan bangunan dan keragaman fungsi yang ditampung. Menurut (Wunas S. 2011) kawasan campuran ini perlu didasari dengan pertimbangan yang sesuai dengan kaidah penataan ruang dan prinsip pembangunan berkelanjutan sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru dan menjadi semakin menambah kesemrawutan kota.

Kawasan campuran merupakan salah satu alternatif konsep pengembangan kota untuk mengatasi sejumlah permasalahan kota seperti kemacetan, urban sprawl, polusi lingkungan, dan lahan yang terbatas. Perencanaan yang kurang tepat menyebabkan beberapa kawasan campuran mengalami kemunduran fungsi yang berdampak kepada penurunan lingkungan kawasan perkotaan dan dapat juga mengakibatkan penurunan ekonomi kawasan.

2.3.1 Prinsip Kawasan *Mixed-Use*

Beberapa prinsip yang menjadi dasar pengembangan kawasan *mixed-use* ditemui dalam beberapa literature, salah satunya dalam *Commercial and Mixed-Use Development, Project Advisory Committee*, dalam Medtry (2020) yaitu sebagai berikut:

1. Pengembangan kompak (*Compact Development*). Ruang publik dikembangkan sedemikian rupa sehingga mempersingkat perjalanan, dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor, tingkat konsumsi lahan, penggunaan energi, dan mengurangi polusi udara.
2. Aksesibilitas bagi pejalan kaki, keselamatan dan kenyamanan (*Pedestrian Access, Safety and Comfort*). Membangun sistem sirkulasi internal kawasan agar pejalan kaki merasa aman, mudah, dan nyaman. Pada rencana lokasi dan desain bangunan harus mencakup trotoar dengan zona perabotan jalan (misalnya, potongan pohon jalan dan ruang untuk tempat duduk di luar

ruangan, ruang tunggu bus, tempat sampah, pajangan di trotoar, dll.) di kedua sisi setiap jalan baik jalan umum maupun pribadi. Tempat parkir kendaraan terletak jauh dari pintu masuk gedung dan jalan dengan aktivitas pejalan kaki. Jalur pejalan kaki melalui lokasi, pintu masuk penghubung, gedung, dan trotoar umum, dengan penyeberangan jalan, jalan masuk, dan area parkir yang aman.

3. Jaringan jalan yang saling terhubung (*Street Connections*). Secara eksternal, kawasan campuran terhubung dengan jaringan jalan yang melayani berbagai moda transportasi. Secara internal, terdapat sistem jaringan jalan dalam kawasan yang menghubungkan tempat hunian, tempat perbelanjaan, sarana/fasilitas umum, dan fungsi-fungsi lain yang saling berdekatan.
4. Pencegahan kejahatan dan keamanan (*Crime Prevention and Security*) dengan menerapkan solusi perencanaan dan desain untuk meningkatkan keselamatan publik. Hal ini penting mengingat peningkatan kepadatan (*crowding*) suatu kota akan menimbulkan kriminalitas seperti perusakan, pencurian, dan masalah sosial lainnya. Pengembangan aspek ini meliputi: a. teritorialitas (perwilayahan); b. pengawasan; c. kontrol akses; d. kegiatan pendukung; dan e. pemeliharaan.
5. Menciptakan dan melindungi ruang publik (*Creating and Protecting Public Spaces*). Membangun, memelihara, dan meningkatkan ruang publik, seperti trotoar, plaza, taman, bangunan publik, dan tempat berkumpul, untuk memfasilitas pertemuan-pertemuan informal dan interaksi sosial komunitas dalam kawasan.
6. Parkir dan penggunaan lahan yang efisien (*Parking and Efficient Land Use*). Merancang dan mengelola area parkir secara efisien. Penerapan *mixed-use* akan membatasi parkir, khususnya di daerah yang kegiatannya sangat padat.
7. Desain bangunan yang manusiawi (*Human Scaled Building Design*). Merancang bangunan yang menarik secara estetika, nyaman bagi pejalan kaki, dan sesuai (kompatibel) dengan penggunaan lahan lainnya. Elemen-elemen kunci yang perlu dipertimbangkan adalah ukuran bangunan, kesinambungan arsitektur antara bangunan horizontal dan vertikal, bentuk

atap, ritme jendela dan pintu, serta hubungan antara bangunan dengan ruang publik seperti jalan, plaza, ruang terbuka lainnya, dan parkir umum.

Beberapa prinsip pembangunan kawasan *mixed-use* yang ditemukan pada literatur *Undertaking Mixed-Use Development in Adelaide* dalam Medtry (2020) adalah sebagai berikut: a. Kesesuaian dengan preferensi dan dinamika pasar; b. Ketepatan penetapan lokasi; c. Kesesuaian dengan perencanaan kota; d. Sinergitas antar penggunaan, baik secara ekonomi maupun secara kemudahan (*economic and amenity synergies*); e. Penciptaan identitas bagi penggunaan untuk hunian.

2.3.2 Tipologi dan Karakteristik Kawasan *Mixed-Use*

Kawasan *mixed-use* atau kawasan campuran merupakan kawasan yang memiliki 3 atau lebih fungsi bangunan. Menurut (Medtry 2020) karakteristik kawasan terbagi menjadi 3 antara lain sebagai berikut:

1. Vertical Mixed-Use Development

Tipe vertikal mengkombinasikan beberapa fungsi ruang yang berbeda dalam satu bangunan. Pada umumnya lantai dasar digunakan untuk *zona public* (fasilitas umum) seperti perdagangan, restoran, dan jasa. Sedangkan lantai atas bangunan untuk *zona privat* seperti hunian, hotel dan ruang kantor yang bersifat lebih pribadi. Biasanya penggunaannya berupa campuran kegiatan komersil (ritel, restoran, dan kantor) dan perumahan (kondominium dan apartemen). Pembangunan secara vertikal merupakan bentuk yang efisien karena dapat mengakomodasi kepadatan penduduk yang tinggi serta kebutuhan akan sarana dan prasarana.

2. Horizontal Mixed-Use Development

Pada kawasan *mixed-use* terdapat beberapa blok bangunan dengan fungsi berbeda. Setiap bangunan memiliki fungsi tunggal (baik fungsi publik maupun fungsi privat). Bangunan dengan fungsi publik dan fungsi privat terintegrasi dalam satu lokasi pembangunan. Strategi horizontal ini sangat berguna di lokasi dimana tinggi bangunan merupakan hal yang sensitif, karena memungkinkan kepadatan hunian dan konsentrasi kegiatan tanpa memerlukan bangunan tinggi. Kondisi yang perlu diperhatikan untuk pembangunan tipe ini yang terdiri dari perumahan, komersial dan kantor antara lain: lokasinya harus memiliki ukuran dan bentuk

yang tepat untuk menampung semua elemen pembangunan, akses yang mudah dari dan menuju lokasi dan area parker, akses ke moda transportasi selain mobil, nyaman dan menarik untuk digunakan oleh pejalan kaki, akses dan konektivitas yang baik dengan guna lahan sekitar, memiliki visibilitas yang tinggi, visualisasi internal yang menarik dan jelas, topografi yang sesuai, serta lansekap dan *streetscape* yang menarik. Pengembangan guna lahan campuran dengan tipe ini harus menyeimbangkan kegiatan pada siang dan malam hari, agar pemanfaatannya dapat optimal sepanjang hari dan seimbang.

3. *Mixed-Use Walkable Area*

Mengkombinasikan kawasan *mixed-use* vertikal dan horizontal dalam satu area, dengan jarak capai rata-rata ke pusat aktivitas sekitar 10 menit dengan berjalan kaki. Pada tipe ini menggabungkan bentuk pembangunan yang vertikal dan horizontal dalam satu kawasan. Idealnya dapat ditempuh sepuluh menit dengan berjalan kaki. Sebanyak 25% dari luas areal tapak merupakan vertikal *mixed-use* building. Tipe ini sangat berorientasi terhadap pejalan kaki oleh karena itu sangat dalam pengembangannya hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain *streetscape*, skala dan orientasi bangunan, jenis campuran dan distribusi penggunaan lahan serta tersedianya ruang terbuka. Hal ini sangat penting untuk mendorong aktivitas berjalan kaki, dengan lokasi tempat tinggal, bekerja, ritel, hiburan, dan jasa dapat dijangkau dengan berjalan kaki sehingga akan mengurangi jumlah perjalanan harian. Tujuannya adalah bagi mereka yang tinggal dan bekerja di daerah tersebut dapat berjalan kaki dari rumah ke tempat kerja, berbelanja, hiburan, dan layanan lainnya, sementara bagi mereka yang berkunjung dapat parker sekali dan kemudian berjalan ke semua tujuan mereka.

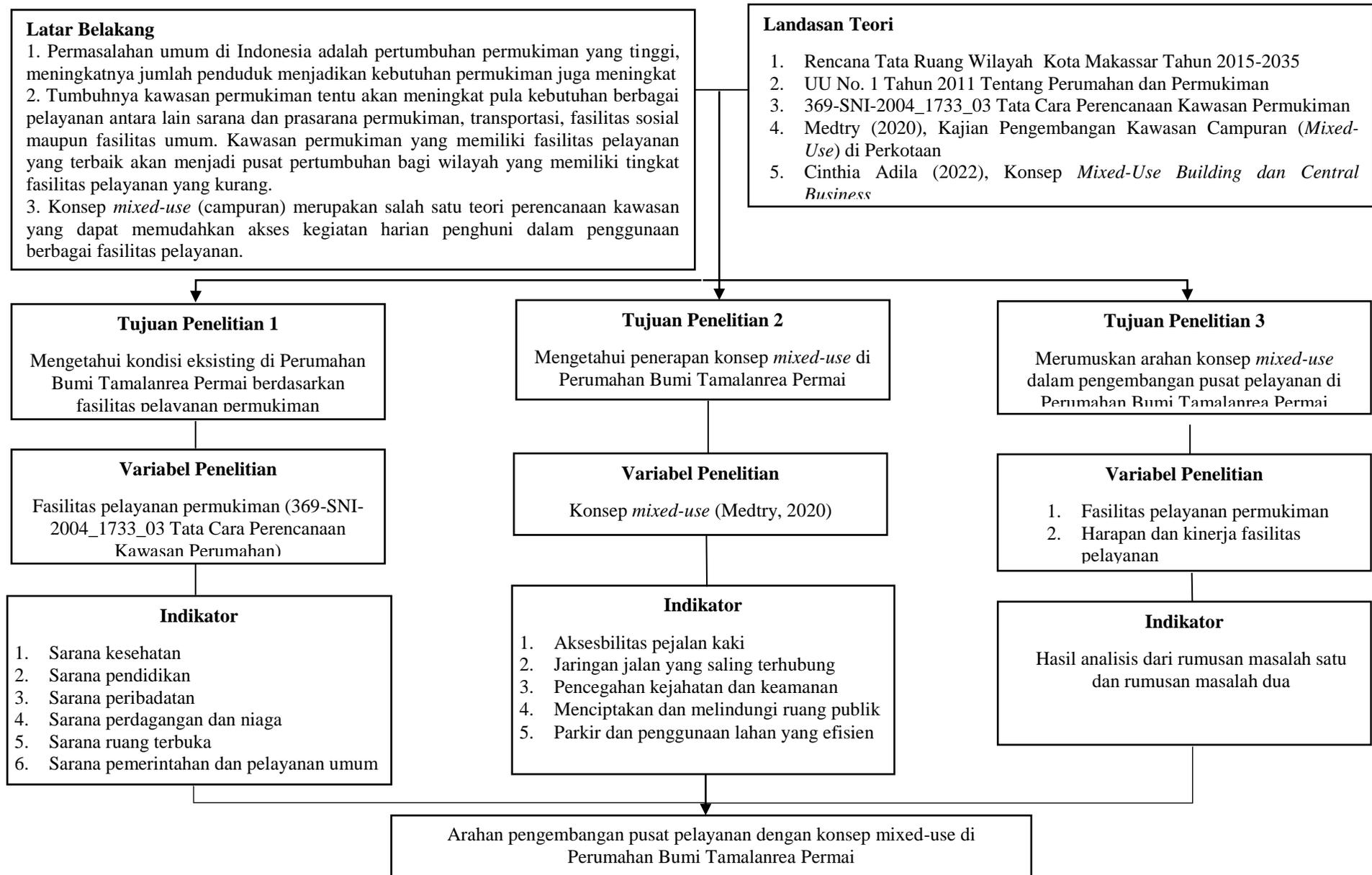
2.4 Penelitian Terdahulu

Tabel 8. Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Penulis (Tahun)	Variabel	Tujuan	Persamaan dan perbedaan dengan penelitian	Metode	Sumber Literatur
1.	Strategi Pengembangan <i>Mixed-Use</i> sebagai Penunjang Kegiatan Industri Kota Cilegon	Abdul Muiz Azis (2014)	<ul style="list-style-type: none"> - Perkembangan industry - Status kota cilegon sebagai pusat kegiatan - Konsep <i>mixed-use</i> development 	Bertujuan untuk merencanakan kawasan industri yang diarahkan dalam pengembangan konsep <i>mixed-use</i> development.	Persamaan penelitian terdahulu ialah merencanakan kawasan dengan konsep <i>mixed-use</i> , namun terdapat perbedaan pada jenis penunjang kegiatan yaitu aktivitas industri.	<ul style="list-style-type: none"> - Penelitian Kualitatif - Penelitian Kuantitatif 	Jurnal Planologi Universitas Esa Unggul. https://www.academia.edu/download/102367697/212953-strategi-pengembangan-mixed-use-sebagai.pdf
2.	Penerapan <i>Mixed-Use</i> sebagai Pemecahan Permasalahan Ghost Town di Kawasan Perdagangan dan Jasa Tanjung Duren Utara	Cinthia Adila (2022)	<ul style="list-style-type: none"> - Urban Acupuncture - 5 elemen kota - Aktivitas masyarakat - Program <i>mixed-use</i> 	Penelitian ini ditujukan untuk membantu memecahkan permasalahan dan meremajakan 'ghost town' pada kawasan tersebut menggunakan penerapan program <i>mixed-use</i> .	Persamaan penelitian terdahulu ialah menerapkan program <i>mixed-use</i> sebagai pemecahan masalah perkotaan, namun perbedaannya ialah pada konteks 'ghost town'	<ul style="list-style-type: none"> - Metode Kualitatif dengan pendekatan spasial - Metode komparasi 	Jurnal Stupa Vol.4, No. 2. https://journal.untar.ac.id/index.php/jstupa/article/download/22149/13594 .
3.	Konsep <i>Mixed-Use</i> Building dan Central Business District sebagai Alternatif Penataan Bangunan dan	Happy Indira Dewi (2016)	<ul style="list-style-type: none"> - Perkembangan bisnis dan pertumbuhan bangunan - Kemacetan lalu lintas - Desain tata letak 	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan konsep <i>Mixed-Use</i> Building dan Central Business District sebagai alternative penataan bangunan dan jawasan untuk	Persamaan penelitian ini adalah menggunakan konsep <i>mixed-use</i> building dan CBD, namun lebih menekankan	<ul style="list-style-type: none"> - Metode Deskriptif Kualitatif 	Jurnal.umj.ac.id/semnastek. https://jurnal.umj.ac.id/index.php/semnastek/article/download/775/703 .

No.	Judul	Penulis (Tahun)	Variabel	Tujuan	Persamaan dan perbedaan dengan penelitian	Metode	Sumber Literatur
	Kawasan untuk Keberlanjutan Kota		bangunan dan kawasan - Model <i>mixed-use building</i> dan <i>central business district</i>	keberlanjutan kota.	CBD pada perencanaan kawasan sedangkan <i>mixed-use</i> pada bangunan.		
4.	Kajian Pengembangan Kawasan Campuran (<i>Mixed-Use</i>) di Perkotaan	Medtry (2020)	- Skala ukuran kota - Tingkat kemacetan lalu lintas - Sistem transportasi public - Tingkat resiko bencana - Standar pengembangan kawasan campuran	Penelitian ini dilakukan guna memberikan masukan dan usulan bagi pihak terkait yaitu pada tipologi kawasan campuran, prasyarat kawasan campuran, prinsip kawasan campuran, kriteria dan standar kawasan campuran.	Persamaan pada penelitian ini adalah mengkaji dengan kawasan campuran (<i>mixed-use</i>) namun perbedaannya ada pada tujuannya yaitu hanya memberikan masukan dan usulan bagi pihak yang mengatur tentang pengembangan kawasan campuran	-Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan pendekatan induktif	Jurnal IPTEK, Vol. 5, No. 1. https://jurnaliptek.iti.ac.id/index.php/jii/article/download/171/72 .
5.	Konsep Pengembangan Pusat Pelayanan Permukiman Padat dan Rumah Susun di Kecamatan Mariso Kota Makassar	Azizah Aulia Rahma Cita Kadir (2018)	- konsep pengembangan - pusat pelayanan permukiman padat - rumah susun	Penelitian ini bertujuan untuk mengarahkan konsep sarana pelayanan untuk kebutuhan permukiman padat penduduk dan rumah susun di Kecamatan Mariso.	Persamaan pada penelitian ini adalah menggunakan konsep <i>mixed-use</i> untuk pengembangan kawasan permukiman, namun terfokus pada hirarki jaringan jalan di Kecamatan Mariso	- Metode deskriptif kuantitatif - Metode komperatif	Skripsi Sarjana Universitas Hasanuddin

2.5 Kerangka Konsep



Gambar 2. Kerangka Konsep

Sumber: Penulis, 2024