



LAPORAN AKHIR

# Kajian Penataan Koridor Jalan Karang Anyar I Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru

Kerjasama:



**PEMERINTAH KOTA BANJARBARU  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN DAERAH**



**PUSAT STUDI PEMBANGUNAN PERMUKIMAN DAN PERKOTAAN  
LPPM-ULM**

**2022**

# DAFTAR ISI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>DAFTAR ISI</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>RINGKASAN</b>                                     | <b>7</b>  |
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>                             | <b>8</b>  |
| Latar Belakang                                       | 8         |
| Rumusan Masalah                                      | 9         |
| Tujuan   | 9         |
| Manfaat  | 9         |
| Sasaran  | 9         |
| Metode   | 10        |
| Delineasi Kawasan                                    | 10        |
| Gambaran Umum Fisik Kawasan                          | 10        |
| Jalannya Penelitian                                  | 13        |
| Luaran Penelitian                                    | 14        |
| <b>BAB 2 PERANCANGAN KAWASAN</b>                     | <b>15</b> |
| Pengertian Umum Perancangan Kawasan                  | 15        |
| Dasar Hukum  | 16        |
| Elemen Urban Design                                  | 16        |
| Konsep Livable Street                                | 21        |
| Kebutuhan Perancangan Koridor Jalan Karang Anyar 1   | 22        |
| <b>BAB 3 ANALISIS KAWASAN</b>                        | <b>23</b> |
| Karakteristik Koridor Jalan Karang Anyar 1           | 23        |
| Aspek Guna Lahan                                     | 24        |
| Aspek Sirkulasi, Aksesibilitas, & Simpul Kawasan     | 25        |
| Aspek Zonasi Kawasan                                 | 27        |
| <b>BAB 4 DESAIN KAWASAN</b>                          | <b>28</b> |
| Karang Anyar Pita Niaga                              | 28        |
| Strategi Pengembangan Infrastruktur Koridor          | 31        |
| Arahan Umum Perencanaan Koridor Jalan Karang Anyar 1 | 32        |
| Arahan Umum Perencanaan Koridor Pedestrian           | 32        |
| Arahan Umum Perencanaan Bangunan dan Kawasan         | 33        |
| Arahan Tata Tapak Bangunan                           | 34        |
| Tipologi 1   | 34        |
| Tipologi 2   | 35        |
| Tipologi 3   | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| Tipologi 4                                       | 37        |
| Strategi Memanfaatkan Lahan Sisa (Lost Space)    | 38        |
| Tipologi 1 (Arahan Tata Tapak Lost Space)        | 39        |
| Tipologi 2 (Arahan Tata Tapak Lost Space)        | 40        |
| Panduan Rancangan Detail Kawasan                 | 41        |
| Ilustrasi Desain Anjungan PKL                    | 41        |
| Ilustrasi Desain Zebra Cross                     | 42        |
| Desain Signage & Wayfinding                      | 42        |
| Desain Lighting & Street Furniture               | 44        |
| Image Kawasan                                    | 45        |
| Image Kawasan Node Barat (Gerbang Barat Kawasan) | 45        |
| Image Kawasan Node Timur (Gerbang Timur Kawasan) | 45        |
| Rencana Program dan Pentahapan Pembangunan       | 46        |
| <b>BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN</b>                | <b>47</b> |
| Kesimpulan                                       | 47        |
| Saran  | 47        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>                            | <b>48</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>                                  | <b>49</b> |
| Notulensi 13 Mei 2022                            | 49        |
| Hasil Survei Lapangan                            | 53        |



# DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| Gambar 1. Peta Kelurahan Loktabat Utara  | 6  |
| Gambar 2. Delineasi Lokasi Perencanaan   | 8  |
| Gambar 3. Gambaran Fisik Kawasan (1)   | 9  |
| Gambar 4. Gambaran Fisik Kawasan (2)   | 9  |
| Gambar 5. Gambaran Fisik Kawasan (3)   | 9  |
| Gambar 6. Gambaran Fisik Kawasan (4)   | 10 |
| Gambar 7. Gambaran Fisik Kawasan (5)   | 10 |
| Gambar 8. Gambaran Fisik Kawasan (6)   | 10 |
| Gambar 9. Gambaran Fisik Kawasan (7)   | 11 |
| Gambar 10. Jalannya Penelitian   | 11 |
| Gambar 11. Segmentasi Koridor Perencanaan  | 12 |
| Gambar 12. Examples of Formal and Functional Land Use  | 15 |
| Gambar 13. Map illustrating access of open spaces and circulation of both vehicular and pedestrian traffic | 16 |
| Gambar 14. Examples of Sidewalks Design  | 17 |
| Gambar 15. Elemen Citra Kawasan  | 18 |
| Gambar 16. Analisis Kawasan Koridor Jalan Karang Anyar 1   | 22 |
| <i>Gambar 17. Strategi Pengembangan Kawasan Koridor Jalan Karang Anyar 1</i>                               | 23 |
| Gambar 18. Analisis sirkulasi, aksesibilitas, dan simpul Koridor Jalan Karang Anyar 1                      | 23 |
| Gambar 19. Bentuk Tempat Penyeberangan Untuk Pejalan Kaki  | 24 |
| Gambar 20. Strategi Pengembangan Kawasan Koridor Jalan Karang Anyar 1                                      | 24 |
| Gambar 21. Analisis sirkulasi, aksesibilitas, dan simpul Koridor Jalan Karang Anyar 1                      | 25 |
| Gambar 22. Analisis sirkulasi, aksesibilitas, dan simpul Koridor Jalan Karang Anyar 1                      | 25 |
| Gambar 23. Konsep Pengembangan Kawasan Karang Anyar 1: Pita Niaga  | 27 |
| Gambar 24. Skema Pengembangan Kawasan Karang Anyar 1: Pita Niaga   | 28 |
| Gambar 25. Strategi Pengembangan Infrastruktur Koridor Jalan Karang Anyar 1                                | 29 |
| Gambar 26. Strategi Pengembangan Infrastruktur Koridor Jalan Karang Anyar 1                                | 30 |
| Gambar 27. Strategi Perencanaan Koridor Pedestrian Jalan Karang Anyar 1                                    | 31 |
| Gambar 28. Strategi Perencanaan Bangunan dan Kawasan Jalan Karang  | 32 |

Anyar 1

|  |    |
|--|----|
| Gambar 29. Arahan Tata Tapak Bangunan, Tipologi 1                    | 33 |
| Gambar 30. Arahan Tata Tapak Bangunan, Tipologi 2                    | 34 |
| Gambar 31. Arahan Tata Tapak Bangunan, Tipologi 3                    | 35 |
| Gambar 32. Arahan Tata Tapak Bangunan, Tipologi 4                    | 36 |
| Gambar 33. Strategi Memanfaatkan Lahan Sisa (Lost Space)             | 36 |
| Gambar 34. Strategi Memanfaatkan Lahan Sisa (Lost Space), Tipologi 1 | 38 |
| Gambar 35. Strategi Memanfaatkan Lahan Sisa (Lost Space), Tipologi 2 | 39 |
| Gambar 36. Ilustrasi Desain Anjungan PKL                             | 39 |
| Gambar 37. Ilustrasi Desain Desain Zebra Cross                       | 40 |
| Gambar 38. Ilustrasi Desain Signage & Wayfinding (1)                 | 40 |
| Gambar 39. Ilustrasi Desain Signage & Wayfinding (2)                 | 41 |
| Gambar 40. Ilustrasi Desain Signage & Wayfinding (3)                 | 41 |
| Gambar 41. Ilustrasi Desain Signage & Wayfinding (4)                 | 42 |
| Gambar 42. Ilustrasi Desain Lighting & Street Furniture              | 42 |
| Gambar 43. Image Kawasan Node Barat (Gerbang Barat Kawasan)          | 43 |
| Gambar 44. Image Kawasan Node Barat (Gerbang Barat Kawasan)          | 44 |

# KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh*

Syukur *alhamdulillah* segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan Kajian Penataan Koridor Jalan Karang Anyar I Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru. Kajian ini tidak terlepas dari saran dan masukan berbagai pihak, khususnya masyarakat dan Pemerintah Kota Banjarbaru beserta jajarannya.

Kajian ini dilaksanakan sebagai upaya Pemerintah Kota Banjarbaru dalam menata kawasan Koridor Jalan Karang Anyar I Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru. Untuk itu, Pemerintah Kota Banjarbaru melalui Badan Perencanaan Daerah dan Pusat Studi Pembangunan Permukiman dan Perkotaan LPPM-ULM bekerjasama dalam membuat kajian ini.

Kami menghaturkan hormat dan ucapan terima kasih kepada Pemerintah Kota Banjarbaru, Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Banjarbaru, Kelurahan Loktabat Utara dan warga Kota Banjarbaru, terkhusus warga Jalan Karang Anyar I yang telah banyak memberikan saran, masukan dan bantuan untuk menyempurnakan kajian ini.

Apresiasi juga kami ucapkan kepada seluruh tim (mahasiswa, alumni dan dosen Program Studi Arsitektur) yang telah aktif terlibat selama pelaksanaan kajian ini. Ucapan terimakasih juga kami berikan kepada seluruh jajaran Pimpinan Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat, serta pihak-pihak lain yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam kajian ini.

Kami menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan kajian ini. Kami juga menyadari bahwa kajian ini masih memiliki potensi untuk dikembangkan. Untuk itu, saran dan masukan masih diperlukan. Akhir kata, semoga hasil kajian ini akan teraplikasi dan mampu meningkatkan kehidupan masyarakat dan Kota Banjarbaru.

*Wassalamu'alaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh*

Banjarbaru, Juli 2022

TIM PENYUSUN

# RINGKASAN

Salah satu kawasan di Kota Banjarbaru yang berkembang pesat adalah Koridor Karanganyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara. Sekitar kawasan ini berkembang magnet-magnet kota, seperti Komplek Amaco, Perumahan Seribu, & kawasan bandara (aerocity) yang menjadi pemicu berkembangnya kawasan. Peningkatan jumlah permukiman pada wilayah ini pertanda meningkatnya jumlah penduduk dan hal ini berarti peningkatan permintaan barang dan jasa. Untuk memenuhi kebutuhan barang dan jasa, masyarakat kemudian mengkonversi lahan permukiman menjadi lahan komersil. Berkembangnya kawasan permukiman menjadi kawasan komersil menimbulkan persoalan baru seperti kemacetan dan kesemerawutan perwajahan kawasan. Pemerintah Kota Banjarbaru kemudian mengambil langkah strategis melalui Penyusunan Kajian Penataan Koridor Jalan Karang Anyar I Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru.

Permasalahan yang dirumuskan dalam perencanaan ini bagaimana kondisi spasial dan bagaimana konsep penataan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara. Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian kualitatif dalam pendekatan rasionalistik. Adapun tahap penelitiannya terdiri dari empat tahapan, yaitu: 1. Tahap Pengumpulan data primer dan data sekunder, 2. Analisis data, 3. Formulasi konsep perancangan kawasan, dan 4. Penyusunan panduan rancangan kawasan.

Konsep kawasan yang diusulkan adalah Karang Anyar Pita Niaga. Turunan visi dari Konsep Pita Niaga ini yaitu "Karang Anyar Commercial Adaptive Corridor" yang dituangkan dalam empat poin penting penataan, yaitu: pertimbangan penataan terhadap tapak (*site consideration and appreciaton*), penataan aktivitas dan pemrograman ruang (*activity programming diversification*), perancangan elemen fisik (*physical elemen improvement*), dan pengaturan dan arahan rancangan (*clarity regulation*).

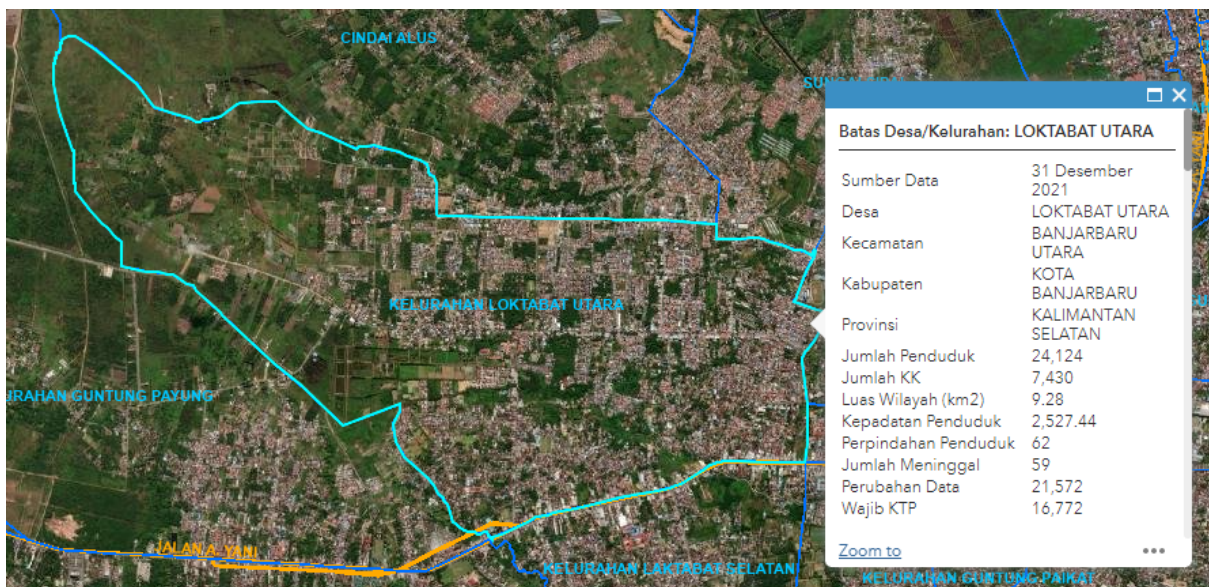
Kata kunci: Koridor, Jalan, Karang Anyar, Pita Niaga, Komersil.

# BAB 1 PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Kota Banjarbaru berdiri pada tanggal 20 April 1999. Kota Banjarbaru terdiri dari 5 kecamatan dan 20 kelurahan. Pada tahun 2021, jumlah penduduknya mencapai 258.753 jiwa dengan luas wilayah 305,242 km<sup>2</sup> dan sebaran penduduk 848 jiwa/km<sup>2</sup>. Statusnya sebagai ibu kota provinsi Kalimantan Selatan telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2022. Sejak tahun 1999-2022 Kota Banjarbaru mengalami perkembangan yang cukup pesat, terutama dari segi jumlah penduduk, jumlah permukiman dan perkembangan perekonomian.

Salah satu kawasan di Kota Banjarbaru yang berkembang pesat adalah Koridor Karanganyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara. Sekitar kawasan ini berkembang magnet-magnet kota, seperti Komplek Amaco, Perumahan Seribu, & kawasan bandara (*aerocity*) yang menjadi pemicu berkembangnya kawasan Karanganyar. Peningkatan jumlah permukiman pertanda meningkatnya jumlah penduduk dan hal ini berarti peningkatan permintaan barang dan jasa. Untuk menyediakan kebutuhan barang dan jasa, hal yang sering dilakukan masyarakat adalah mengkonversi lahan permukiman menjadi lahan komersil. Hal inilah yang terjadi di Kawasan Koridor Karanganyar I.



Gambar 1. Peta Kelurahan Loktabat Utara

Menurut Kustiawan dan Anugrahani (2000), perubahan pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan merupakan suatu fenomena yang lazim terutama di kota besar sebagai manifestasi dinamika perkembangan kota yang pesat, namun yang menjadi masalah adalah perubahan pemanfaatan lahan tersebut seringkali tidak terkendali dan menimbulkan berbagai dampak baik secara fisik, lingkungan



maupun sosial. Permasalahan yang terjadi pada kawasan ini selain perubahan fisik kawasan menjadi kawasan komersial adalah berkembangnya aktivitas PKL, aktivitas perdagangan, dan aktivitas lalu lintas dan parkir yang semakin padat. Akibat dari berkembangnya aktivitas tersebut menimbulkan berkurangnya kenyamanan dan berkurangnya privasi (Zulkaidi, 1991).

## Rumusan Masalah

Dilihat dari permasalahan di atas maka pada penelitian ini mencoba menjelaskan secara lebih detail tentang bagaimana Penataan Kawasan Kuliner di Kelurahan Loktabat Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru. Maka dari uraian tersebut di atas rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi spasial koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara?
2. Bagaimana konsep penataan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara?

## Tujuan

1. Mendapatkan pemetaan spasial koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara.
2. Mendapatkan konsep penataan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara.
3. Mendapatkan spot tambahan kawasan wisata perkotaan untuk mendukung destinasi pariwisata Kota Banjarbaru.

## Manfaat

1. Pemerintah Kota Banjarbaru terbantu dalam sinergi program pembangunan khususnya penataan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara
2. Meningkatnya kualitas kawasan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara
3. Pemerintah mendapatkan spot tambahan kawasan wisata perkotaan untuk mendukung destinasi pariwisata Kota Banjarbaru.

## Sasaran

Sasaran kegiatan ini adalah sasaran yang ingin dicapai dalam kegiatan ini adalah:

1. Tersusunnya rencana pengembangan kawasan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara.
2. Teridentifikasinya konsep tematik penanganan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara..
3. Tersusunnya timeline program kegiatan pengembangan koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara.

# Metode

## Delineasi Kawasan



Gambar 2. Delineasi Lokasi Perencanaan

Jenis lokasi perencanaan kawasan jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara berupa ruang koridor yang terbentuk dari jalur lalu lintas (sirkulasi/jalan). Istilah koridor secara fisik diartikan sebagai sebuah organisasi ruang linier sedangkan secara non-fisik dapat diartikan sebagai sebuah sistem (Moughtin, 2003). Koridor jalan dalam persepsi masyarakat telah disepakati sebagai ruang publik. Koridor jalan menjadi akses untuk menuju ruang-ruang publik maupun ruang-ruang privat. Sebagai ruang publik sekaligus akses yang menghubungkan antar ruang sebuah kota, jalan harus dirancang dengan mempertimbangkan kenyamanan, keamanan, kesehatan dan lalu lintas yang terjadi. Koridor jalan juga harus memiliki kelengkapan seperti *pedestrian ways*, *street furniture* dan *soft landscaping*.

Fokus kajian ini adalah penataan kawasan yang meliputi ruang jalan dan bangunan di sisi kiri dan kanan jalan Karang Anyar I. Ruang lingkup kajian penelitian ini meliputi elemen fisik dalam perancangan kawasan, yaitu: tata guna lahan (*land use*); tata bangunan (*building form and massing*); sirkulasi dan perpajakan (*circulation and parking*); ruang terbuka (*open space*); jalur pejalan kaki (*pedestrian ways*); aktivitas pendukung (*activity support*); rambu, papan reklame, dan lain-lain (*signage*); dan preservasi dan konservasi (*preservation*).

### Gambaran Umum Fisik Kawasan

Koridor jalan Karang Anyar I, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara memiliki panjang sekitar 1,85 km dengan lebar jalan bervariasi antara 6-11 meter. Jumlah bangunan yang besisian dengan jalan berjumlah 221 buah yang terdiri dari toko, rumah tinggal, dan ruko. Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai. Fungsi bangunan didominasi oleh fungsi komersial.





Gambar 3. Gambaran Fisik Kawasan (1)



Gambar 4. Gambaran Fisik Kawasan (2)



Gambar 5. Gambaran Fisik Kawasan (3)





Gambar 6. Gambaran Fisik Kawasan (4)



Gambar 7. Gambaran Fisik Kawasan (5)



Gambar 8. Gambaran Fisik Kawasan (6)

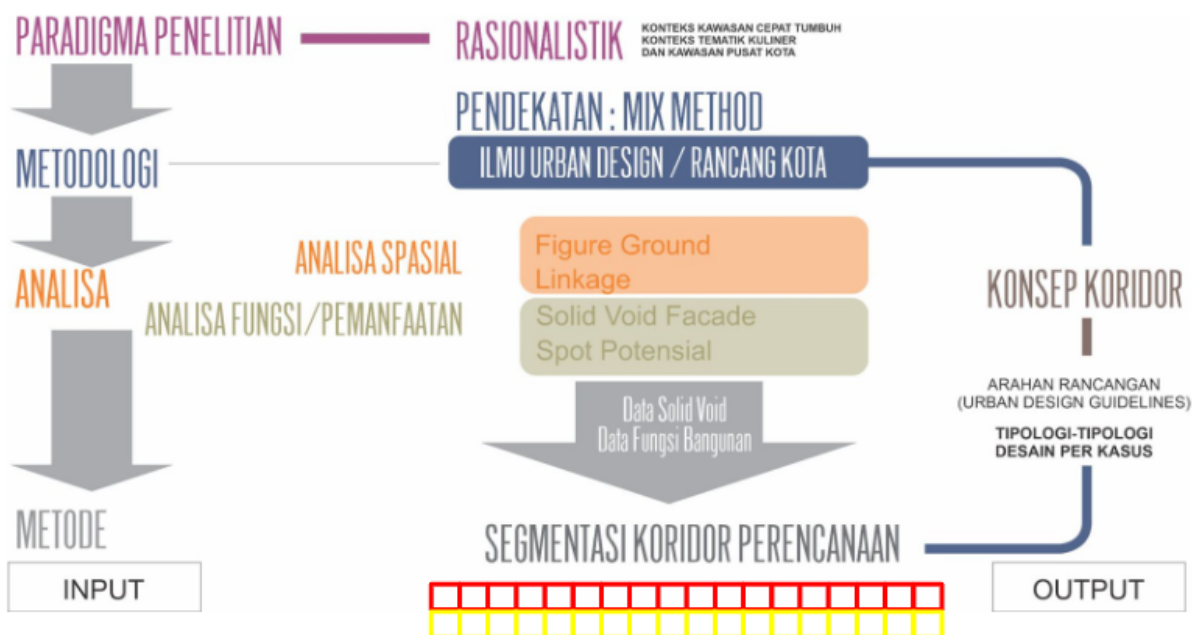




Gambar 9. Gambaran Fisik Kawasan (7)

## Jalannya Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian kualitatif dalam pendekatan rasionalistik. Adapun tahap penelitiannya terdiri dari empat tahapan, yaitu: 1. Tahap Pengumpulan data primer dan data sekunder, 2. Analisis data, 3. Formulasi konsep perancangan kawasan, dan 4. Penyusunan panduan rancangan kawasan.



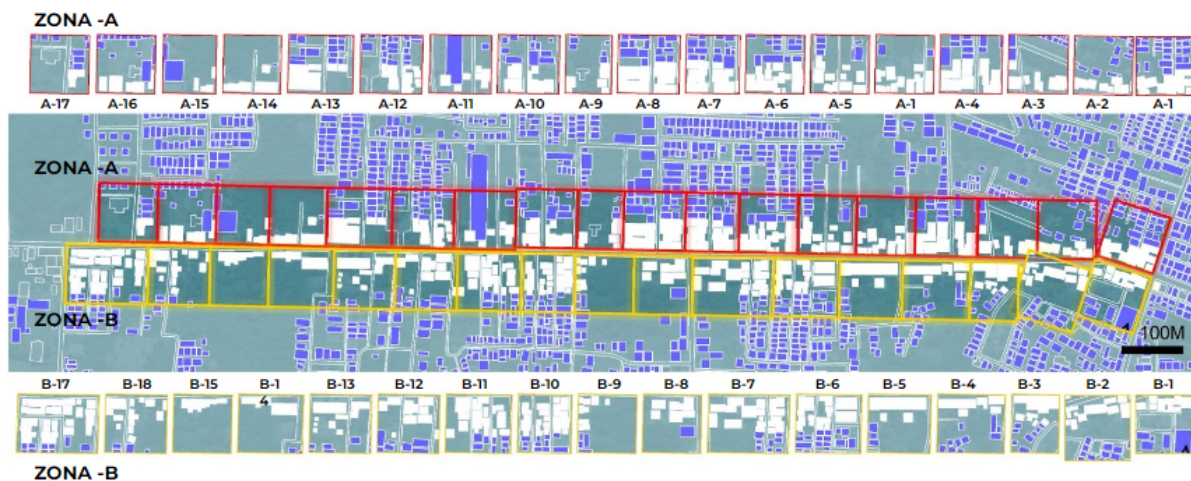
Gambar 10. Jalannya Penelitian

Tahap Pertama. Pada tahap ini dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung (dari tangan pertama), sementara data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Data primer berupa data hasil observasi berkaitan dengan pengamatan kondisi eksisting kawasan rancangan yang meliputi guna lahan, fungsi bangunan, aktivitas eksisting, sistem pergerakan, dan sistem



jaringan jalan. Interview dilakukan kepada penduduk setempat, pelaku usaha, dan pengguna jalan. Interview menghasilkan data terkait preferensi pemangku kepentingan terhadap citra kawasan yang diinginkan dan arahan pengembangannya. Data sekunder yang dikumpulkan berkaitan dengan perancangan koridor jalan dan perancangan kawasan komersil yang telah ada sebelumnya, terutama berupa jurnal ilmiah. Selain itu, data sekunder yang dikumpulkan juga berkaitan dengan dokumen rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan di Kota Banjarbaru.

Tahap kedua. Pada tahapan ini dilakukan analisis dari data yang telah dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif dengan metode terfragmen (*fragmental method*), yaitu upaya membagi kawasan kedalam segmen-segmen agar memudahkan analisis dan sintesis. Segmentasi koridor dibagi per 100 meter dengan pertimbangan: kemudahan proses identifikasi, kemudahan proses tipologi & analisis, serta kemudahan tipologi desain .



Gambar 11. Segmentasi Koridor Perencanaan

Tahap ketiga. Setelah data dan informasi dianalisis, kegiatan yang dilakukan selanjutnya berupa sintesis konsep perancangan kawasan koridor jalan Karang Anyar 1. Konsep ini akan menjadi gambaran kualitas rancangan yang akan dicapai pada masa yang akan datang. Konsep akan di deskripsikan melalui skematik desain arahan perancangan secara normatif.

Tahap keempat. Penyusunan panduan rancangan dari setiap komponen rancang kota, seperti struktur ruang, arahan guna lahan dan intensitas lahan, tata bangunan, sistem pergerakan, sistem ruang terbuka pedestrian ways, street furniture dan soft landscaping..

## Luaran Penelitian

Luaran penelitian ini berupa laporan konseptual perancangan dan jika memungkinkan akan ditulis kedalam artikel jurnal penelitian.