

Identifikasi Potensi Pengembangan Konsep Mixed Use pada Rencana Terminal Tipe A Singkawang

Mansur Oktayasa S¹, Herawati Zetha Rahman¹, Azaria Andreas¹, Nina Kade Nirmala²

¹ Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Pancasila, Jakarta

² Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia, Jakarta

Abstrak. Di Indonesia terdapat banyak terminal tipe A yang telah dibangun dengan fasilitas yang memumpuni, tetapi terdapat juga beberapa faktor yang menyebabkan terminal belum bisa menjadi pilihan utama masyarakat. Salah satunya dikarenakan akses penunjang menuju terminal tersebut dan lokasi terminal yang terlalu jauh dari pusat kota. Tujuan penelitian adalah untuk mengidentifikasi isu dan potensi yang dapat diterapkan pada rencana Terminal Tipe A Singkawang dan mengidentifikasi penerapan konsep mixed use building yang dapat diterapkan pada rencana Terminal Tipe A Singkawang yang diharapkan mampu meningkatkan minat masyarakat menggunakan terminal tersebut. Data yang diperoleh pada penelitian ini adalah data primer yang didapat dari wawancara terstruktur bersama BPTD IV Pontianak dan Dinas Perhubungan Kota Singkawang, dan data sekunder meliputi letak geografis, eksisting lokasi penelitian, data ATTN 2011, serta beberapa faktor lainnya yang harus diperhatikan. Adapun metode yang digunakan adalah metode Furness dan metode analisis SWOT. Metode Furness digunakan untuk menghitung proyeksi pergerakan penumpang di masa yang akan datang, sedangkan metode analisis SWOT digunakan untuk mengolah hasil dari wawancara yang dibagi menjadi empat faktor, yaitu kekuatan dan kelemahan yang terdapat di lokasi studi serta peluang dan ancaman yang berpengaruh terhadap lokasi studi. Hasil dari penelitian ini berupa isu dan potensi yang dapat diterapkan pada Terminal Tipe A Singkawang dan rekomendasi konsep mixed use building yang dapat diterapkan pada rencana terminal Tipe A Singkawang yang nantinya akan mampu meningkatkan minat masyarakat menggunakan terminal tersebut

Kata kunci—Terminal, Mixed Use, Analisis SWOT

1. PENDAHULUAN

Di Indonesia terdapat banyak sekali terminal tipe A yang telah dibangun dengan fasilitas yang memumpuni, tetapi terminal tersebut belum menjadi pilihan utama masyarakat dikarenakan akses yang jauh, fasilitas penunjang menuju terminal tersebut, dan beberapa faktor lainnya. Sehingga dibutuhkannya pengembangan fungsi terminal untuk meningkatkan minat masyarakat dalam menggunakan terminal tersebut. Kota Singkawang adalah salah satu provinsi Kalimantan Barat. Kota Singkawang merupakan pusat tujuan perjalanan kota atau kabupaten sekitar, karena di Kota Singkawang terdapat cukup banyak tempat wisata dan memiliki 5 (lima) *peak season* perayaan agama dan budaya yang biasanya dihadiri oleh pengunjung dari Negara tetangga seperti Malaysia dan Brunei. Berdasarkan kinerja lalu lintas dan kondisi mobilitas saat ini, maka diperlukannya upaya dalam penempatan terminal baru yang nantinya akan mampu melayani AKAP (Angkutan Kota Antar Provinsi) dan ALBN (Angkutan Lintas Batas Negara) serta pembangunan terminal yang mampu mendukung fungsi lain dari terminal untuk pengembangan fungsi dari terminal tersebut, salah satunya dengan menggunakan konsep *Mixed Use Building* dalam perencanaan pembangunannya. Adapun tujuan penulis dalam pembuatan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi isu dan potensi yang dapat diterapkan pada konsep *mixed use building* Terminal Tipe A Singkawang
2. Mengidentifikasi penerapan konsep *Mixed Use Building* yang dapat di terapkan pada perencanaan Terminal Tipe A Singkawang.

Kota Singkawang secara astronomis terletak 0°44'55,85" s/d 1°1'21,51" Lintang Utara dan 108°51'47,60" s/d 109°10'19,00" Bujur Timur. Wilayah Kota Singkawang juga merupakan kota yang berada di bagian utara Kabupaten Sambas, sedangkan dibagian selatan dan timur bersebelahan langsung dengan Kabupaten Bengkayang, dan di sebelah barat berbatasan langsung dengan Laut Natuna. Kota Singkawang merupakan kota dengan potensi pariwisata yang besar baik wisatawan domestik dan wisatawan dari Malaysia dan Brunei, dengan adanya lima *peak season* perayaan agama dan budaya, sehingga dibutuhkan fasilitas untuk mempermudah pergerakan pariwisata di daerah tersebut. Merupakan pusat tujuan perjalanan dari kota atau kabupaten sekitar. Dengan potensi ini maka

akan sangat cocok dibangunnya Terminal Tipe A Singkawang dengan menggunakan konsep *mixed use building*

Berdasarkan UU RI No 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan menyebutkan bahwa terminal adalah pangkalan kendaraan bermotor umum yang digunakan untuk mengatur kedatangan dan keberangkatan, menaikkan dan menurunkan orang dan barang, serta perpindahan moda angkutan. Jenis terminal dibagi menjadi 2 (dua), yaitu terminal penumpang dan terminal barang. Dan tipe-tipe terminal penumpang dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu terminal penumpang tipe A, terminal penumpang tipe B, dan terminal penumpang tipe C.

Mixed Use Building

Merupakan satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. Ciri-ciri *mixed use* yang harus dikenal yaitu sebagai berikut:

1. *Mixed-use building* mampu mewadahi minimal tiga atau lebih fungsi bangunan urban.
2. Setiap fungsi bangunan dalam *mixed-use building* saling terintegrasi dan tersinergi.
3. *Mixed-use* memiliki kelengkapan fasilitas tinggi sehingga penghuninya minim mobilitas ke luar bangunan.
4. Terdapat efisiensi pergerakan dalam *mixed-use building*, karena fungsi bangunan dikelompokkan sedemikian rupa

Adapun tujuan dari pembangunan menggunakan konsep *mixed use building* adalah memberikan dampak positif dalam pengembangan infrastruktur baik dari segi ekonomis maupun segi efektif. Dapat memberikan perancangan bangunan yang fleksibel dalam pembangunannya. Ada 5 kelebihan dari menggunakan konsep *mixed use building*, yaitu:

1. Meningkatkan berbagai macam pertumbuhan kegiatan dalam satu wadah atau suatu kawasan.
2. Menciptakan alur prasarana dan sarana dalam satu wadah yang memadai secara efektif dan ekonomis.
3. Menciptakan sistem sirkulasi yang baik di kawasan tersebut .
4. Berbagai macam sistem transportasi akan dipisah dengan jelas.
5. Menghasilkan inovasi yang luas dalam perancangan bangunan dan juga lingkungan.

Adapun potensi permasalahan yang akan timbul dari pengembangan terminal menggunakan konsep *mixed use building* ini antara lain:

1. Meningkatnya volume populasi penduduk di satu kawasan.
2. Permasalahan sosial yang akan dihadapi di kawasan tersebut berkaitan dengan perilaku, gaya hidup, bahkan kebiasaan dari masyarakat di kawasan tersebut.
3. Pada kawasan tersebut akan menciptakan organisasi pengelolaan dengan campuran karakter yang berbeda-beda.
4. Dalam pengembangan menggunakan konsep *mixed use building* terdapat beberapa pertimbangan.

Hal yang harus dipertimbangkan adalah sebagai berikut:

- a. Dampak sosial
- b. Sektor bisnis dan investasi
- c. Kebijakan strategis dalam pengembangan wilayah perkotaan.

Dengan menggunakan konsep *mixed use building* dalam pembangunan memberikan dampak yang baik dan memiliki manfaat yang luas, yaitu sebagai berikut:

1. Bangunan yang menggunakan konsep *mixed use building* pastinya didukung dengan fasilitas yang memumpuni sehingga mampu memberikan kemudahan kepada penggunanya.
2. Dapat meningkatkan kualitas lingkungan di kawasan tersebut. Dalam perencanaannya menggunakan konsep yang matang, sehingga jika diperlukan memungkinkan untuk perbaikan kualitas lingkungan.
3. Akan menciptakan kegiatan pergerakan manusia yang lebih efektif dan efisien yang dipengaruhi oleh pengelompokan fungsi bangunan dalam konsep *mixed use building*.
4. Dengan adanya bangunan atau kawasan yang menggunakan konsep *mixed use building*, maka kawasan yang berada disekitarnya memiliki potensi peningkatan pertumbuhan.

Tipologi Mixed Use Building

Menurut Dean Schwanke (2003) menjelaskan dalam pembangunan menggunakan konsep *mixed-use building* terdapat keberagaman yang mengartikan terdapat dua atau lebih fungsi dan memberikan banyak

keuntungan. Dari setiap fungsi yang ada berguna menarik orang-orang dengan kepentingan yang berbeda. Tujuan dari fungsi-fungsi tersebut digabungkan agar menjadi fungsi yang saling mendukung, berkelanjutan, dari program jangka pendek hingga jangka panjang. Terdapat 3 (tiga) tipologi *mixed use building*, yaitu sebagai berikut:

1. *Mixed use* megastruktur merupakan bangunan dengan struktur tunggal yang memiliki lapisan-lapisan vertikal dan memiliki fungsi yang berbeda pada setiap lapisan.
2. *Mixed use* fungsi yang terhubung dengan pendetrian merupakan struktur-struktur yang bebas dan dihubungkan dengan pedestrian.
3. *Mixed use* podium dan menara, memiliki ciri khas terdiri dari podium dengan fungsi yang disesuaikan dan terdapat tower atau menara yang memiliki fungsi-fungsi lainnya yang terdapat di atas podium tersebut.

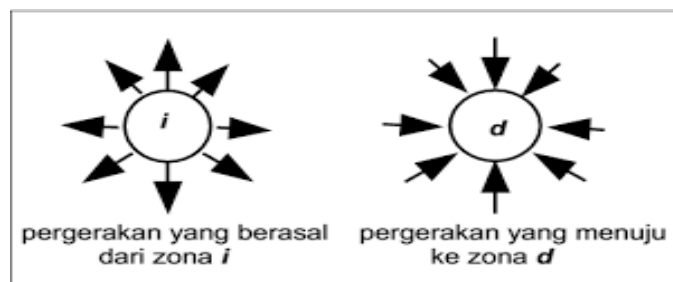
Integrasi Fungsi pada Mixed Use building

Integrasi fungsi pada *mixed use building* dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Integrasi Fungsi Horizontal, biasanya *mixed use* terdiri dari struktur-struktur bangunan dengan fungsi tunggal atau majemuk. Integrasi jenis ini digolongkan kedalam tipologi *mixed use* fungsi yang terhubung dengan pedestrian.
2. Integrasi Fungsi Vertikal, digolongkan kedalam tipologi *mixed use* megastruktur dan *mixed use* podium dan menara. Untuk *mixed use* megastruktur dengan jumlah lantai lebih dari 1 lantai, sedangkan untuk *mixed use* podium dan menara memiliki jumlah menara 1 atau lebih dengan tinggi yang sama atau pun berbeda, yang terpenting adalah podium menjadi jalur yang mengintegrasikan fungsi-fungsi dari menara tersebut.

Bangkitan dan Tarikan

Menurut Naess (2003) menjelaskan bangkitan dan tarikan adalah densitas pemodelan yang perhitungkan jumlah pergerakan yang berasal dari suatu zona dan densitas pergerakan yang tertarik ke suatu zona. Pergerakan lalu lintas merupakan fungsi tata guna lahan yang menghasilkan arus lalu lintas. Hasil dari perhitungan tarikan lalu lintas berupa jumlah kendaraan, orang atau angkutan barang per satuan waktu.



Gambar 1. Bangkitan dan Tarikan

2. METODOLOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini dilakukan dua penganalisaan yaitu menggunakan Metode Furness untuk mencari pola pergerakan penumpang pada tahun mendatang dan Metode Analisis SWOT dengan sebagai pengolahan dari hasil kuesioner wawancara terstruktur.

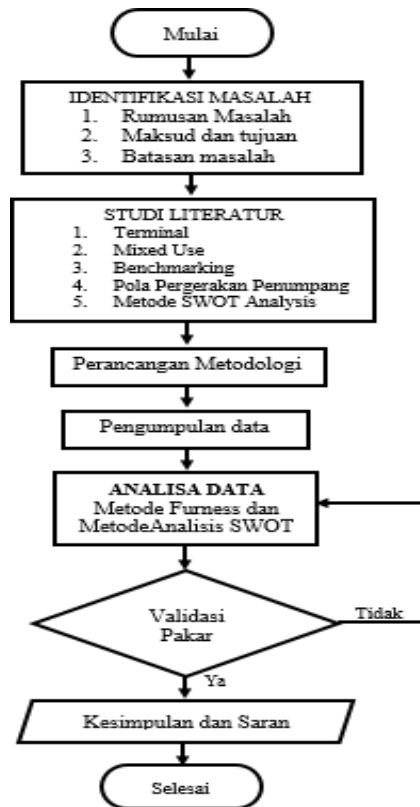
Metode Furness

Metode Furness banyak digunakan di negara maju yaitu Inggris dimana metode ini juga termasuk dari metode iterasi. Pengstimasian metode ini dilakukan berdasarkan factor pertumbuhan pada setiap zonanya. Metode furness ini dipastikan selalu memiliki solusi akhir dan juga sudah terbukti dalam efisiensinya lebih baik dibandingkan dengan metode analogi perhitungan Matriks Asal Tujuan lainnya.

Metode Analisis SWOT

Analisis SWOT (*strenght, weakness, opportunity, threat*) merupakan metode perencanaan strategis berdasarkan kondisi lapangan untuk identifikasi terhadap kelemahan, peluang, kekuatan, dan juga ancaman yang terhubung dengan perusahaan maupun perencanaan proyek. Dalam metode analisis SWOT menekankan pada kelebihan dan kelemahan dalam perusahaan atau perencanaan proyek untuk menghadapi ancaman dan peluang. Analisis SWOT digunakan untuk menganalisis strategi perusahaan atau perencanaan proyek. Ini dikarenakan dalam analisis SWOT menghasilkan informasi kondisi internal tentang perusahaan atau perencanaan proyek dan lingkungan eksternal yang akan dihadapi oleh perusahaan atau dalam perencanaan proyek, sehingga memiliki gambaran sebelum mengambil keputusan strategi.

Pada Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dimana penelitian kualitatif memiliki pandangan terhadap segala sesuatu yang ada di tempat, atau bisa dikatakan masih memiliki sifat umum. Penelitian dengan metode kualitatif ini dapat mengenali dan merasakan apa yang dialami oleh subjek dari penelitian dalam kehidupan sehari-hari.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk mengetahui berapa potensi demand perlu melakukan penumpulan data bangkitan dan tarikan dari pergerakan penumpang serta data pertumbuhan ekonomi pada masing masing wilayah. Dalam data pola pergerakan penumpang yang berdasarkan dengan data Asal Tujuan Transportasi Nasional (ATTN) tahun 2011 menjelaskan bahwa pembagian wilayah berdasarkan dengan Kabupaten/Kota.

Setelah didapatkan data dari Matriks Asal Tujuan, jumlah penduduk, PDRB ADHB, PDRB ADHK, PDRB ADHB perkapita, dan PDRB ADHK perkapita tahun 2011, dilakukan Analisa regresi dan korelasi sehingga didapatkan bahwa yang memenuhi persyaratan dari hasil korelasi dan regresi yaitu variabel jumlah penduduk. Maka dari itu proyeksi terhadap Pola Pergerakan Penumpang dilakukan terhadap variabel jumlah penduduk. Proyeksi pergerakan penumpang dilakukan pada 25 tahun mendatang dengan perhitungan per 5 tahun. Proyeksi dilakukan dengan menggunakan metode furness

Tabel 1. Pembagian Zona Wilayah Internal dan Eksternal

Zona Internal	Kota Singkawang
	Kab/Kota lain di Prov.Kalimantan Barat
	Prov. Kalimanta Tengah
	Prov. Kalimantan Timur
	Prov. Kalimantan Selatan
Zona Eksternal	Pulau Jawa (Meliputi seluruh provinsi yang ada di Pulau Jawa)
	Pulau Sumatera (Meliputi seluruh provinsi yang ada di Pulau Sumatera)

Tabel 2. Matriks Asal Tujuan Tahun 2011

Asal/ Tujuan	Kota Singkawang	Kab/Kota lain di KalBar	Kalimantan Tengah	Kalimantan Timur	Kalimantan Selatan	Pulau Jawa	Pulau Sumatra	Oi
Kota Singkawang		138.133	12.678,19	12.538,35	17.942,08	331.212	356.009	868.513
Kab/Kota lain di KalBar	129.647		335.123	295.556,90	440.209,62	8.259.088	743.2010	16.891.635
Kalimantan Tengah	12.214	344.076		120.140,51	366.472	4.939.735	2.643.422	8.426.060
Asal/ Tujuan	Kota Singkawang	Kab/Kota lain di KalBar	Kalimantan Tengah	Kalimantan Timur	Kalimantan Selatan	Pulau Jawa	Pulau Sumatra	Oi
Kalimantan Timur	11.264	281.356	113.509		1.815.076	4.955.188	2.751.831	9.928.224
Kalimantan Selatan	17.201	465.410	382.339	1.949.651		8.812.317	94.199	11.721.117
Pulau Jawa	1.029.302	27.019.219	16.005.450	14.238.736	27.890.044		435.254.304	521.437.055
Pulau Sumatra	551.589	12.106.177	4.272.718	4.688.608	6.881.625	386.377.454		414.878.172
Dd	1.751.218	40.354.371	21.121.817	21.305.231	37.411.370	413.674.994	448.531.775	984.150.775

Tabel 3. Data yang di butuhkan

Zona	Jumlah Penduduk (jiwa)	PDRB ADHB (Juta Rp.)	PDRB ADHK (Juta Rp.)	PDRB ADHB Perkapita (Rp.)	PDRB ADHK Perkapita (Rp.)
Kota Singkawang	191.264	2.835.254	1.309.553,90	15.095.349,34	6.972.276,54
Kab/Kota lain di Prov.KalBar	4.297.631	59.541.263	30.578.729	169.133.739	82.565.989
Prov. Kalimantan Tengah	2.249.146	63.525.467	22.999.676	26.634.579	9.644.687
Prov. Kalimantan Timur	3.123.369	391.761.380	115.489.853	41.647.178	12.076.846
Prov. Kalimantan Selatan	3.714.340	68.234.880	32.552.850	18.466.195	8.809.677
Pulau Jawa	137.033.300	4.716.410.421	4.371.943.140	34.417.988	31.904.239
Pulau Sumatra	50.860.300	1.789.777.800	1.631.726.700	35.190.076	32.082.522

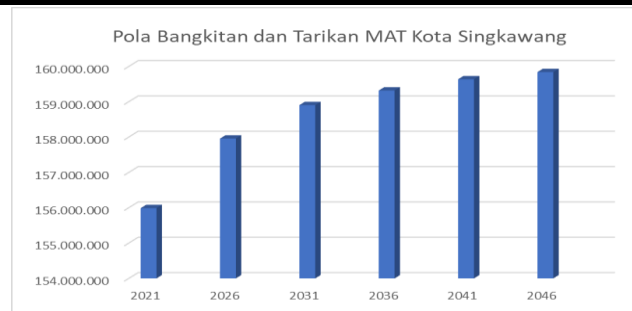
Tabel 4. Proyeksi Bangkitan dan Tarikan Tahun 2021

kota/provinsi	Kota Singkawang	Kalimantan Barat	Kalimantan Tengah	Kalimantan Timur	Kalimantan Selatan	Pulau Jawa	Pulau Sumatra	Oi
Kota Singkawang	-	13.065.560	2.207.735	2.042.362	1.593.171	32.780.669	6.288.371	57.977.868
Kab/Kota lain di Prov.KalBar	14.866.723	-	3.255.052	2.685.328	2.180.284	45.594.018	7.322.300	75.903.706
Prov. Kalimantan Tengah	3.456.337	4.479.770	-	2.693.720	4.479.210	67.295.511	6.427.090	88.831.637
Prov. Kalimantan Timur	2.775.930	3.190.180	2.369.455	-	19.320.250	58.789.566	5.826.762	92.272.143
Prov. Kalimantan Selatan	2.494.675	3.105.554	4.696.899	22.403.813	-	61.528.269	117.380	94.346.590
Pulau Jawa	66.578.008	80.408.829	87.691.600	72.973.312	77.918.236	-	241.891.502	627.461.487
Pulau Sumatra	7.839.634	7.916.443	5.143.828	5.279.936	4.224.478	264.372.321	-	294.776.640
Dd	98.011.306	112.166.336	105.364.569	108.078.471	109.715.628	530.360.355	267.873.405	

Tabel 5. Proyeksi Bangkitan dan Tarikan Tahun 2046

kota/provinsi	Kota Singkawang	Kalimantan Barat	Kalimantan Tengah	Kalimantan Timur	Kalimantan Selatan	Pulau Jawa	Pulau Sumatra	Oi
Kota Singkawang	-	10.833.125	1.696.738	1.712.420	1.312.361	39.679.865	6.205.689	61.440.198
Kab/Kota lain di Prov.KalBar	13.147.876	-	2.970.607	2.673.587	2.132.670	65.535.955	8.580.621	95.041.315
Prov. Kalimantan Tengah	1.786.504	2.577.796	-	1.567.462	2.560.705	56.533.458	4.401.830	69.427.755
Prov. Kalimantan Timur	1.532.507	1.960.713	1.349.862	-	11.797.146	52.750.401	4.262.381	73.653.011
Prov. Kalimantan Selatan	1.373.830	1.903.982	2.669.174	13.889.847	-	55.071.265	85.654	74.993.752
Pulau Jawa	76.091.137	102.308.511	103.420.847	93.890.989	98.494.617	-	366.315.024	840.521.125
Pulau Sumatra	7.059.248	7.935.923	4.779.647	5.352.391	4.207.322	386.910.048	-	416.244.580
Dd	98.400.465	123.643.233	112.485.183	115.658.156	116.664.992	691.540.977	372.928.729	

Didapatkan hasil pola bangkitan dan tarikan Matrik Asal Tujuan Kota Singkawang. Dapat disimpulkan bahwa Jumlah bangkitan dan tarikan dari dan ke Kota Singkawang meningkat dengan rata-rata per tahun sebesar **0,1%**.

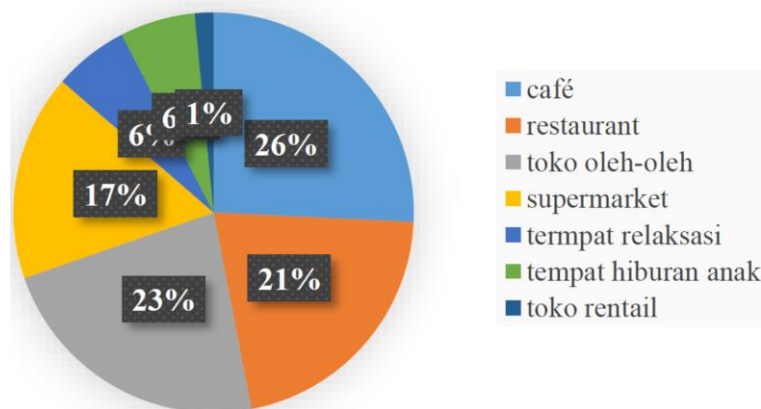


Gambar 3. Grafik bangkitan dan tarikan kota singkawang

Hasil Analisis Data Willingness To Use

Pada bab ini merupakan penjelasan mengenai proses dari analisa kusioner yang sudah disebar. Proses pengambilan data yang dilakukan dengan memiliki tujuan untuk mendapatkan hasil dari identifikasi konsep pengembangan terminal dengan konsep *mixed use building*.. Berdasarkan dari penyusuna kuesioner maka diperoleh data sebagai berikut:

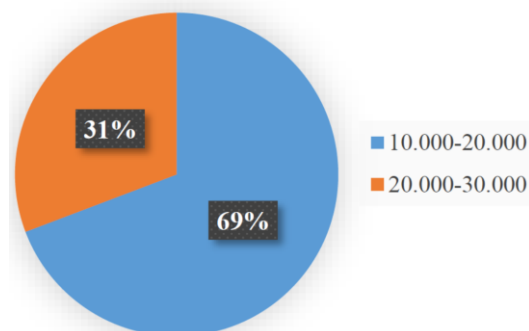
Fasilitas Hiburan



Gambar 4. Presentase Responden Berdasarkan Fasilitas Hiburan

Pada hasil dari penelitian ini dilihat dari segi *willingned to use* dari Fasilitas Hiburan yang nantinya akan digabungkan dengan Terminal Tipe A Singkawang yang mana masyarakat merekomendasikan café (26%), toko oleh-oleh (23%), dan restaurant (21%) sebagai fasilitas hiburan pada rencana pembangunan terminal tipe A Singkawang.

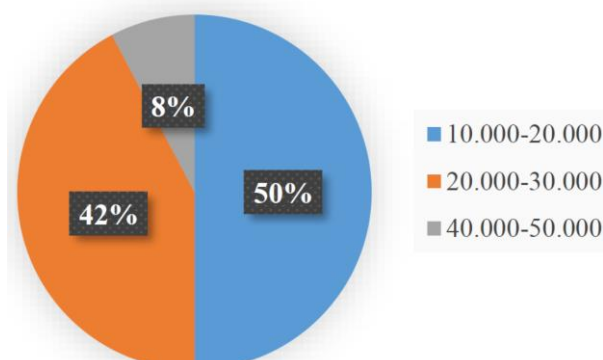
Harga makanan dan minuman di café per porsi



Gambar 5. Presentase Responden Berdasarkan Harga Makanan Dan Minuman Di Café Per Porsi

Pada hasil dari penelitian ini dilihat dari segi *willingned to use* dari Harga makanan dan minuman di café per porsi sebagian besar masyarakat memilih untuk estimasi biaya yang dikeluarkan sebesar Rp10.000-20.000 untuk harga makanan per porsi nya.

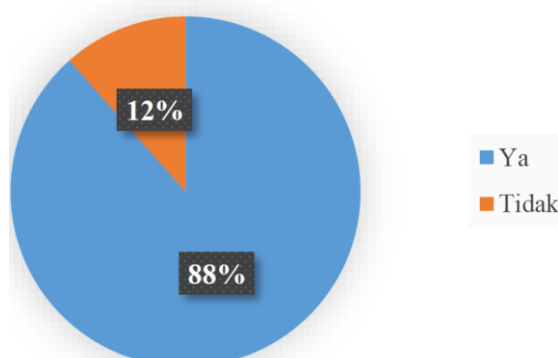
Harga makanan dan minuman di restaurant per porsi



Gambar 6. Presentase Responden Berdasarkan Harga Makanan Dan Minuman Di Restaurant Per Porsi

Pada hasil dari penelitian ini dilihat dari segi *willingned to use* dari Harga makanan dan minuman di *restaurant* per porsi sebagian besar masyarakat memilih untuk estimasi biaya yang dikeluarkan sebesar Rp10.000-20.000 untuk harga makanan per porsi nya. Pada hasil dari penelitian ini dilihat dari segi *willingned to use* dari *Willingness To Use Area Komersial*, bahwa kesediaan masyarakat untuk menggunakan Area Komersial sebesar 88%.

Willingness To Use Area Komersial



Gambar 7. Presentase Responden Berdasarkan Willingness to Use Area Komersial

Analisis Potensi Pengembangan

Dalam peneliti mengidentifikasi potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada terminal bus tipe A Singkawang, dengan memperhatikan beberapa isu dan potensi penting dalam perencanaanya. Peneliti menggunakan metode analisis SWOT dalam penelitian tersebut, sedangkan untuk pengumpulan data primer menggunakan metode wawancara terstruktur. Sehingga, didapatkan hasil penelitian yang dibagi menjadi 3 bagian, yaitu sebagai berikut.

1. Faktor Internal

Terkait dengan potensi pengembangan terminal dengan konsep *mixed use building* pada rencana terminal bus tipe A Singkawang, maka dilakukannya analisis faktor internal dari lokasi perencanaan terminal bus yaitu kekuatan dan kelemahan. Faktor internal yang dimaksud adalah faktor-faktor dasar yang terkait langsung dengan potensi pengembangan terminal tersebut, baik faktor lingkungan dan sebagainya.

A. Kekuatan (*strength*)

Dalam potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal bus tipe A Singkawang, dibutuhkannya elemen kekuatan yang terdapat didalam perencanaan terminal tersebut. Berdasarkan hasil identifikasi, terdapat beberapa faktor kekuatan, antara lain:

- Lokasi perencanaan pembangunan terminal tipe A Singkawang sangat strategis, karena berada di sekitar pusat Kota Singkawang dengan jarak 2,8 km.
- Kota singkawang merupakan pusat wisata di provinsi Kalimantan Barat.
- Lahan kosong yang rencananya akan dibangun terminal tipe A Singkawang memiliki luas sekitar 2 ha.

B. Kelemahan (*weakness*)

Pada potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal bus tipe A Singkawang arah pemanfaatannya berkaitan dengan faktor kelemahan. Kelemahan ini dapat menghambat optimasi kekuatan yang dimiliki oleh terminal untuk potensi pengembangannya. Berdasarkan identifikasi, terdapat beberapa faktor kelemahan, antara lain:

- Belum memiliki bangunan eksisting dikarenakan belum dibangun.
- Belum terdapat trayek yang beroperasi.
- Akses jalan yang berada pada lokasi perencanaan pembangunan terminal bus tipe A Singkawang masih status jalan kota.
- Untuk naik dan turunnya penumpang hanya melalui pool bus atau di pinggir jalan.

2. Faktor Eksternal

Pada analisis faktor eksternal yang terkait dengan potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal tipe A Singkawang, maka dilakukannya identifikasi faktor eksternal yang terbagi menjadi 2 (dua) elemen, yaitu peluang dan ancaman. Peluang sifatnya mendukung berlangsungnya pengembangan sedangkan ancaman sebaliknya. Berdasarkan hasil dari identifikasi faktor eksternal yang telah dilakukan, maka diperoleh hasil sebagai berikut

A. Peluang (*opportunity*)

Peluang merupakan faktor eksternal yang dapat memberikan manfaat untuk potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal tipe A Singkawang. Untuk singkatnya peluang yang dimiliki dalam potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal tipe A Singkawang adalah sebagai berikut:

- Dapat dibuat trayek asal keberangkatan dan tujuan kedatangan dari dan ke Kota Singkawang
- Masyarakat Kota Singkawang sangat konsumtif.
- Kota Singkawang merupakan pusat tujuan perjalanan dari kota atau kabupaten sekitar.

B. Ancaman (*threat*)

Elemen ancaman merupakan faktor eksternal yang dapat merugikan terhadap potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal tipe A Singkawang.

Hasil Analisis Potensi Pengembangan

Dari hasil identifikasi potensi pengembangan konsep *mixed use building* pada rencana terminal tipe A Singkawang, didapatkan konsep *mixed use building* yang cocok untuk diterapkan pada perencanaan terminal berdasarkan karakteristik dan kebutuhan dari masyarakat sekitar dengan menggunakan metode analisis SWOT. Berikut adalah bangunan yang cocok digabungkan dengan terminal tipe A Singkawang guna mendukung fungsi terminal, antara lain:

1. Terminal Singkawang ini dapat dikembangkan dengan konsep *mix used building* berupa bangunan penginapan (Hotel);
2. Pusat Wisata Kuliner dan Sentra oleh-oleh khas Singkawang

Potensi Revenue Stream

Revenue stream dapat diartikan sebagai aliran pendapatan, dimana kita dapat memprediksi pendapatan yang akan didapatkan ketika Terminal Tipe A Singkawang menggunakan konsep *Mixed Use Building* dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 8. Diagram Potensi Revenue Stream

Pada diagram diatas dijelaskan pendanaan/sumber pendapatan yang didapatkan dari pengembangan kawasan Terminal Tipe A Poris Plawad menggunakan konsep TOD dan tanpa menggunakan konsep TOD. Pengembangan Kawasan TOD di Terminal Poris ini dapat membantu pemerintah dalam biaya operasional dan pemeliharaan terminal yang mana pendapatan yang dihasilkan dari investor serta pengembangan fungsi bangunan baru yang dibangun pada Kawasan TOD di Terminal Poris Plawad dan dapat menkan biaya APBN untuk digunakan pada terminal lainnya yang masih membutuhkan pengembangan Kawasan.

4. KESIMPULAN

- A. Pada pengembangan konsep *mixed use* terminal bus tipe A Singkawang didapatkan isu dan potensi sebagai berikut:
- Belum memiliki terminal yang dapat mengakomodir bus AKAP dan ALBN
 - Kota Singkawang memiliki potensi pariwisata yang besar
 - Terdapat kuliner yang khas dari Kota Singkawang
 - Jalan akses masih berupa jalan lingkungan
- B. Konsep *mixed use* yang memiliki potensi dalam perencanaan terminal bus tipe A Singkawang, yaitu:
- Pembangunan Hotel
 - Pusat Wisata Kuliner dan Sentra oleh-oleh khas Singkawang

5. REFERENSI

- [1] UU No. 22 Tahun 2009, "UU no.22 tahun 2009.pdf." p. 203, 2009.
- [2] Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun, "Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun 1995 Tentang Terminal Transportasi Jalan," *Mentri Perhub. Republik Indones.*, pp. 1–18, 1995.
- [3] D.I. Wi, L. Perkotaan, D. Trayek, T. Dan, D. I. Rektorat, and J. E. Perhubungan, "PEDOMAN TEKNI S TERATUR."
- [4] K. Perhubungan, "PM_132_Tahun_2015.pdf." pp. 3–25, (2015), [Online]. Available: http://jdih.dephub.go.id/assets/uudocs/permen/2015/PM_132_Tahun_2015.pdf.
- [5] S. WARPANI, *MERENCANAKAN SISTEM PERANGKUTAN*. ITB (2002).
- [6] M. Makassar, "Perencanaan Bangunan Perdagangan Makassar Mall Berbasis," vol. 20, no. 1, pp. 64–70 (2016).
- [7] M. Fadhillah, E. S. Sardiyarso, J. Iskandar, and M. Immaculata, "Komparasi Konsep Integrasi Fungsi Pada Bangunan Mixed-Use," *Semin. Nas. Cendekiawan ke 4 Tahun 2018*, pp. 515–520 (2018).
- [8] Dan, I. Dan, and I. Dan, "Kesesuain Kawasan Transit di Kota Surakarta Berdasarkan Konsep Transit Oriented Development."
- [9] D.K. JATI, "KESESUAIAN KAWASAN TRANSIT DI KOTA SURAKARTA BERDASARKAN KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT," vol. 12, pp. 168–180 (2017).
- [10] H. M. Taki, M. M. H. Maatouk, E. M. Qurnfulah, and M. O. Aljoufie, "Planning TOD with land use and transport integration: a review," *J. Geosci. Eng. Environ. Technol.*, vol. 2, no. 1, p. 84 (2017), doi: 10.24273/jgeet.2017.2.1.17.
- [11] Data, M. Asal, and T. Kota, "Analisis Bangkitan Dan Tarikan Pergerakan Penduduk Berdasarkan Data Matriks Asal Tujuan Kota Manado," *Tekno*, vol. 11, no. 58, pp. 9–13 (2014).
- [12] T. Aprilliansyah and Herman, "Perkiraan Distribusi Pergerakan Penumpang di Provinsi Jawa Barat Berdasarkan Asal Tujuan Transportasi Nasional," *J. Online Inst. Teknol. Nas.*, vol. 1, no. 1, pp. 29–40(2015).
- [13] Sulistiani, "Analisis Swot Sebagai Strategi Perusahaan Dalam Memenangkan Persaingan Bisnis," *El-QUDWAH*, vol. 0, no. 0(2014).
- [14] Rukminingsih, G. Adnan, and M. A. Latief, *Metode Penelitian Pendidikan. Penelitian Kuantitatif, Penelitian Kualitatif, Penelitian Tindakan Kelas*, vol. 53, no. 9(2020).