

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Keberadaan pasar tradisional sangat vital bagi perkembangan perekonomian nasional. Selain menjadi pondasi dasar perekonomian, pasar tradisional juga mampu digunakan untuk membantu memaksimalkan hasil bumi yang dikelola oleh para penduduk lokal. Seiring berjalannya waktu, saat ini keberadaan pasar sudah harus benar-benar mendapatkan perhatian khusus, terutama mengenai kesiapan dalam menyambut era globalisasi. Masyarakat semakin menuntut keberadaan fasilitas umum yang lebih memadai dengan suasana yang lebih aman dan nyaman. Jika tidak memuaskan tuntutan masyarakat, maka kedepannya dikhawatirkan eksistensi pasar tradisional akan kalah dengan keberadaan pusat perbelanjaan yang lebih modern lainnya, misalnya seperti Supermarket.

Saat ini, keberadaan pasar tradisional sebagian besar terkesan kumuh, kotor, becek, dan padat, sehingga menyebabkan tak sedikit masyarakat yang kini lebih memilih untuk beralih berbelanja ke Supermarket. Berdasarkan survei Nelson tahun 2004-2005, perkembangan pasar modern di Indonesia dalam setahun mencapai angka 31,4%. Sedangkan pasar tradisional sangat jauh dibawahnya, yaitu hanya 8%. Isu ini tentu dapat memberi dampak langsung terhadap kondisi ekonomi masyarakat yang masih menggantungkan hidup di pasar tradisional. Tidak terkecuali pasar-pasar yang berada di Kota Baubau, Sulawesi Tenggara.



Gambar I.1 Kota Baubau, Sulawesi Tenggara
Sumber : Google Maps

Berdasarkan PERDA Kota Baubau Tahun 2014, Kota Baubau memiliki kedudukan yang sangat strategis baik dalam skala regional maupun nasional yaitu sebagai sentra pelayanan perdagangan dan jasa di Provinsi Sulawesi Tenggara dan pendukung pengembangan wilayah bagian timur Indonesia, bahkan saat ini kegiatan pelayanan dan jasa Kota Baubau telah mencapai lingkup nasional bahkan internasional. Dinamika dan aktivitas kota yang cukup tinggi memacu terjadinya perkembangan kota yang relatif cepat¹. Menurut RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah) Kota Baubau Tahun 2013-2017, Beberapa sektor yang perkembangannya cukup signifikan pada daerah Kota Baubau adalah:

1. Perdagangan dan Jasa; Kegiatan perdagangan di Kota Baubau mencakup perdagangan berskala lokal dan regional. Komoditas yang diperdagangkan sebagai besar dari subsektor perikanan dan perkebunan dengan tujuan utama pemasaran yaitu Kendari, Makassar, Surabaya dan Jakarta, serta sebagian kecil dipasarkan ke Papua, Maluku, Nusa Tenggara, dan Kalimantan.
2. Potensi Industri Perikanan
3. Potensi Pariwisata²

Dalam hal ini, perkembangan di bidang perdagangan dan jasa bisa menimbulkan banyak persaingan. Jika tidak mendapatkan perhatian yang lebih, persaingan ini dapat berdampak pada eksistensi pasar-pasar tradisional yang ada, salah satunya adalah Pasar Wameo.



- Area Pasar Wameo
- Area Pelabuhan Ikan

Gambar 1.2 . Area Pasar Wameo
Sumber : Google Earth

Pasar Tradisional Wameo adalah salah satu pasar induk sekaligus pusat pasar ikan seluas 2.649 m² yang berada di pesisir pantai yang berhadapan langsung dengan Selat Buton di Kota Baubau, Sulawesi Tenggara. Pasar ini kini menampung sekitar 830 pedagang dan terletak di pusat kota yang berintegrasi langsung dengan pelabuhan ikan karena lokasinya berada tepat di pinggir laut. Selain itu, pasar ini berada di area Rusunawa dan Open Space Kotamara. Menurut PERDA Kota Baubau Tahun 2012, Pasar Wameo merupakan pasar tradisional skala pelayanan kota dan menjadi distributor untuk daerah lain seperti Kabupaten Buton, Kabupaten Buton Selatan, Kabupaten Buton Tengah, Kabupaten Buton Utara, Kabupaten Bombana, dan Kabupaten Wakatobi. Sejak tahun 2005 pun Provinsi Sulawesi Tenggara menetapkan salah satunya Pasar Wameo sebagai salah satu outlet utama pengembangan komoditi pasar.








Gambar 3. Daerah distribusi Pasar Wameo di P. Buton
Sumber : Google Maps

Sebagai pasar terbesar dan pasar distributor yang berada di salah satu kawasan strategis dan padat penduduk, Pasar ini telah mendapat perhatian khusus dari pemerintah setempat. Pasar Wameo telah mengalami renovasi di beberapa titik di tahun 2010 dan 2015 lalu, yang kemudian dilanjutkan di tahun 2016 saat ini. Namun sayangnya, kondisi pasar ini masih tetap terlihat belum mencapai standar atau tujuan yang sebenarnya, karena masih ditemukan beberapa masalah, diantaranya adalah :

1. Tata ruang yang semrawut dan kurang tertata.

Di berbagai sudut masih ditemukan kesemrawutan, baik itu kendaraan maupun los-los yang ada. Meskipun pasar ini sebenarnya sudah terbagi dalam beberapa zonasi, zonasi-zonasi yang telah ditentukan pun tak jarang dilanggar, sehingga di beberapa titik, para pedagang kering dan pedagang basah tetap berkumpul di satu tempat yang sama, hingga mengakibatkan suasana pasar yang kurang nyaman.



	Area Parkiran		Area III Penjual ikan & sayuran
	Area I Penjual Sandang		Area IV Penjual Buah & sayuran
	Area II Penjual Beras , buah, dan Sayuran		

Gambar 4. Pembagian Zonasi Pasar Wameo

Sumber : Dinas Perindustrian, Koperasi & Perdagangan Kota Baubau

2. Sirkulasi yang belum jelas

Kesemrawutan dari pasar ini sudah dapat terlihat langsung dari area *entrance* pasar, yaitu tidak tegasnya sirkulasi kendaraan yang masuk dan keluar, lahan parkir yang kurang tertata dan cenderung berantakan, tak jarang kendaraan yang parkir liar tersebut menyebabkan kemacetan yang tidak terelakan. Parkir liar tersebut didominasi oleh kendaraan roda dua, karena Pasar ini ternyata belum menyediakan lahan khusus untuk tempat parkir kendaraan roda 2 tersebut. Lahan parkir mobil yang sudah tersedia bahkan menjadi cenderung kosong. Para pengunjung baik yang menggunakan roda 2 dan roda 4 lebih memilih untuk memarkir di tepi jalan yang dekat dengan area kios yang dituju. Selain itu, parkir liar tersebut mendorong lahirnya tukang parkir liar yang

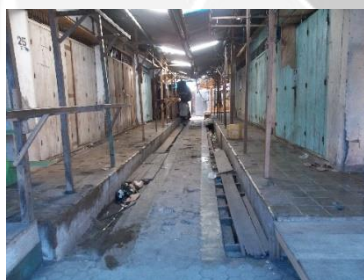
menyebabkan kerugian, baik untuk para pengelola maupun pengguna pasar.



Gambar 5. (a) Lahan Parkir Mobil yang cenderung Kosong. (b) Parkir liar para pengunjung

Sumber : Dokumentasi Penulis

3. Banyaknya pedagang “pasar tumpah”



(a)



(b)

Gambar 6. (a) Kios yang kosong/ditinggalkan (b) “pasar tumpah yang menempati area sirkulasi

Sumber : Dokumentasi Penulis

Menurut data dari Dinas Perindustrian, Perdagangan, dan Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Baubau tahun 2015, tercatat 830 pedagang yang terdapat pada Pasar Wameo, 329 diantaranya merupakan pedagang “pasar tumpah”. Pasar tumpah adalah istilah untuk para pedagang yang tidak menempati kios atau los resmi yang telah disediakan dan akhirnya menjadikan tempat-tempat lain

seperti tempat parkir, jalur sirkulasi, bahkan badan jalan sekitar untuk membuka lapak dagangannya.

Para pedagang ini selain ada beberapa yang belum mendapatkan tempat, sebagian juga ada yang beranggapan bahwa kios atau los yang berada dekat dengan pintu utama dan area sirkulasi adalah area yang terlaris karena lebih mudah terjangkau oleh para pembeli, sehingga pedagang berbondong-bondong membuka lapak/dagangan mereka di area sekitar pintu masuk atau di pinggir jalan tersebut. Bahkan beberapa pedagang yang tadinya telah memiliki kios permanen atau telah mendapatkan penempatan los sebelumnya, rela meninggalkan tempat mereka dan menggelar dagangan baru di sepanjang jalan/tempat sirkulasi meskipun harus beralaskan tikar dan payung seadanya.

4. Jarak antar pembeli dan pedagang masih berdesakan



Gambar 7. Jarak antara pengunjung dan pedagang di area pasar ikan dan sayur
Sumber : Dokumentasi Penulis

Banyaknya pedagang yang menggelar dagangan di sepanjang sirkulasi menyebabkan menyempitnya ruang bebas antar pedagang dan pembeli. Terlebih untuk area pasar basah seperti area pasar ikan dan sayuran. Ruang jalan dan jarak yang sempit, ditambah kondisi lantai yang basah dan licin, juga posisi ikan yang dijual jauh berada di bawah jarak pandang pembeli sebenarnya memberi suasana yang kurang aman dan nyaman bagi kedua belah pihak, baik untuk pembeli dan penjualnya sendiri. Berdesaknya penjual dan pembeli ini disebabkan bukan hanya karena kurangnya los dan kios yang tersedia, namun karena adanya sikap pedagang yang lebih memilih dan nyaman untuk meletakkan

jualan di lantai bahkan di atas lubang drainase seperti gambar di atas.

5. Lingkungan yang kotor dan becek (pengelolaan sampah yang buruk)



Gambar 8. (a) Tumpukan sampah di area parkir. (b) Lantai yang becek dan berbau di area pasar ikan. (c) Lantai yang basah dan berbau di area sayuran
Sumber : Dokumentasi Penulis

Sebagai pasar terbesar dan pasar distributor tingkat kota, pengelolaan limbah pembuangan pasar ini masih cenderung buruk dan kurang disiplin. Area penerima seperti lahan parkir yang berada tepat di pinggir jalan pun tak lepas dari tumpukan sampah yang tertumpuk begitu saja tanpa adanya tempat sampah khusus yang menampung sampah sementara. Pembuangan limbah dan air cucian untuk area basah seperti pasar ikan masih kurang teratur sehingga menimbulkan bau busuk, selain itu menyebabkan lantai menjadi basah dan licin. Sehingga bisa membahayakan para pengguna pasar.

Jualan yang diletakkan begitu saja tepat di atas drainase juga banyak terlihat, sehingga menambah kesan kurang higienisnya barang dagangan mereka. Di seluruh area pasar ini juga jarang ditemukan tempat sampah, sehingga

pengguna pasar cenderung membuang sampah sembarangan.

6. Tidak adanya karakter yang kuat dari bangunan pasar



Gambar 9. Fasad dan Karakter yang kurang kuat dari masing-masing massa bangunan pasar

Sumber : Dokumentasi Penulis

Kota Baubau memiliki rumah adat tradisional yang bernama Rumah Malige. Pasar Wameo pun turut mengadopsi arsitektur rumah adat tradisional tersebut. Ciri Rumah Malige yang diadopsi pada pasar ini adalah bentuk atapnya. Dimana atap terdiri atas 2 lapis. Namun seperti yang terlihat, bentuk yang diadopsi terlihat kurang kuat dan harmonis sehingga massa bangunan tiap area pasar terkesan berdiri sendiri-sendiri. Area yang menghadap arah matahari langsung pun dibiarkan terbuka begitu saja tanpa diberi fasad atau elemen penghalang, sehingga para penjual menambahkan terpal seadanya untuk menghalangi sinar matahari langsung.



Gambar 10. Tenda didalam bangunan pasar

Sumber : Dokumentasi Penulis

Selain itu, akibat pembangunan yang tidak mempertimbangkan kondisi iklim setempat, Kondisi Pasar ikan yang bermassa tinggi dengan celah yang cukup lebar pada atap menyebabkan tampias ketika hujan dan panas akibat sinar matahari yang berlebih, sehingga didalam bangunan pasar para pedagang juga memberi terpal seadanya sebagai pelindung yang dimana hal ini menambah kesan kumuh pada pasar ini.

7. Potensi laut tidak dimaksimalkan



Gambar 11. Suasana tepi laut pasar
Sumber : Dokumentasi Penulis

Potensi laut yang berada tepat di belakang pasar bahkan kurang terekspos dan ditutupi oleh kios-kios non-permanen dan parkir liar para penjual dan pengunjung. Padahal area laut tersebut, selain bisa lebih diolah agar bisa menjadi area Waterfront yang menarik, juga dapat dimanfaatkan untuk mengembangkan potensi daerah Kota Baubau, yaitu budidaya rumput laut dan mutiara. Sehingga selain bisa mengembangkan potensi daerah di area yang sama dengan tempat pemasarannya, yaitu Pasar Wameo, juga bisa menambah daya tarik baru untuk Pasar Wameo hingga bisa menarik lebih banyak pengunjung dan turis.

Jika diolah secara baik, Pasar ini sesungguhnya memiliki potensi yang sangat besar untuk lebih dikembangkan mejadi pasar yang lebih modern dan rekreatif sehingga bisa memenuhi tuntutan masyarakat akan fasilitas yang lebih memadai sesuai dengan tuntutan jaman dan masyarakat saat ini akan tempat yang lebih modern, aman, nyaman, dan terintegrasi dengan baik. Sehingga bisa memberi citra positif dan

nilai tambah untuk eksistensi Pasar Wameo. Selain itu juga dapat tercipta sebuah *public space* baru yang lebih bisa memanfaatkan potensi alam di sekitarnya, yaitu laut. Hingga akhirnya, tercipta suasana Pasar yang lebih segar, aman, dan menyenangkan untuk dikunjungi seluruh kalangan.

1.2. Latar Belakang Permasalahan Proyek

Gambaran Pasar Tradisional di Indonesia pada umumnya terkenal dengan lingkungan yang kotor, becek, bau, panas, dan semerawut bahkan memiliki tingkat keamanan yang rendah. Dengan *image* yang seperti ini, pasar tradisional cenderung hanya dikunjungi oleh kalangan-kalangan tertentu. Pasar tradisional juga dianggap menjadi tempat yang kurang menarik untuk di kunjungi. Kurangnya minat masyarakat untuk mengunjungi pasar memberi dampak langsung pada perekonomian masyarakat yang menggantungkan hidup di tempat ini. Jika hal-hal tersebut tidak segera ditanggulangi, maka akan menjadi alasan masyarakat untuk beralih ke tempat perbelanjaan lain yang lebih terjamin baik tingkat kenyamanan maupun keamanan. Terlebih lagi, akibat ketatnya persaingan, pusat perbelanjaan lain terus melakukan inovasi untuk mencari daya tarik agar bisa menarik minat masyarakat sehingga bukan hanya sebagai tempat berbelanja semata namun juga bisa menjadi sarana rekreatif bahkan edukatif bagi para pengunjungnya.

Pasar Wameo sebagai salah satu pasar tradisional juga memiliki masalah yang juga menimpa pasar-pasar tradisional pada umumnya mengenai masalah nyaman dan kamanan. Meskipun Pemerintah telah menetapkan Pasar Wameo sebagai salah satu outlet utama pengembangan komoditi pasar, tetap tak menjadikan pasar ini menjadi lebih terurus atau lebih baik dibanding pasar-pasar lainnya. Permasalahan-permasalahan eksisting seperti pola sirkulasi dan pola ruang yang tidak tertata, lingkungan yang kurang terawat, tingkat keamanan yang rendah, bahkan mengabaikan potensi yang berada dilingkungan sekitarnya tetap menjadi *image* pasar ini.

Pasar tradisional, khususnya Pasar Wameo, di tengah perkembangan zaman dengan gaya urban saat ini akan kalah saing

dengan keberadaan pusat perbelanjaan lain yang lebih modern, sehingga dibutuhkan peningkatan mutu pasar tradisional menjadi pasar yang lebih modern sesuai dengan tuntutan masyarakat saat ini. Dengan me-modern-kan pasar tradisional bukan berarti menghilangkan nilai-nilai yang ada pada pasar tradisional sebelumnya. Nilai-nilai tersebut tetap dipertahankan, namun tata ruang & tata rupa pasar diubah sesuai dengan konteks gaya hidup masyarakat urban saat ini. Adapun nilai pasar tradisional dikenal memiliki ciri :

1. Adanya interaksi langsung antara penjual & pembeli
2. Adanya proses tawar menawar
3. Proses pembayaran langsung kepada penjual barang dagangan per kios atau per los

Posisi Kota Baubau yang wilayahnya sebagian besar berada di wilayah pesisir menjadikan Baubau sebagai kota yang mengadopsi konsep Waterfront City, sehingga posisi Pasar Wameo yang juga berada tepat di pesisir pantai bisa dimanfaatkan dengan menggunakan konsep waterfront sebagai daya tarik yang strategis dan mendukung.

Sektor perkembangan Kota Baubau yang berada dibidang sentra pelayanan perdagangan dan jasa bukan hingga skala nasional. menjadikan pasar ini memiliki potensi wisata dengan daya tarik yang sangat besar dibidang pariwisata. Daya tarik ini diperlukan untuk mempertahankan eksistensi pasar. Sehingga pasar bukan hanya menjadi tempat berbelanja semata, namun juga menjadi tempat yang atraktif dan rekreatif. Dengan menghidupkan potensi wilayah seperti kuliner dan souvenir maka eksistensi pasar juga akan menjadi lebih hidup dan tahan lama. Kegiatan pada pasar ini tak hanya aktif dipagi hari, namun juga berlanjut hingga hingga hari, sehingga tidak hanya menjadikan Pasar Wameo sebagai tempat berbelanja kebutuhan sehari-hari, namun juga menjadikan pasar ini sebuah ruang komunal baru yang atraktif dan rekreatif sebagai destinasi wisata yang nantinya akan mempengaruhi sektor pariwisata Kota Baubau.

1.3. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud perancangan ulang (*Redesign*) Pasar Wameo Baubau yang berwajah modern melalui pengelohan tata ruang dan tata rupa yang atraktif dan rekreatif dengan konsep waterfront?

1.4. Tujuan Dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

Terwujudnya perancangan ulang Pasar Wameo dengan wajah baru sebagai pasar modern yang berkarakter dan berintegrasi dengan memanfaatkan potensi alam sekitar melalui konsep waterfront.

1.4.2. Sasaran

- Terwujudnya konsep rancangan tata ruang dalam, luar, dan komunal dengan wajah baru yang lebih modern dan berkarakter dengan mengikuti kaidah konsep waterfront
- Terwujudnya konsep rancangan pada bentuk, tampilan bangunan, tatanan ruang, pola massa, pola sirkulasi, serta suasana ruang yang atraktif dan rekreatif.

1.5. Lingkup Studi

1.5.1. Materi Studi

1. Lingkup Spasial

Bagian obyek studi yang menjadi batasan penekanan studi yaitu rancangan tata ruang dalam, tata ruang luar dan tata ruang komunal.

2. Lingkup Substansial

Bagian tata ruang dalam, tata ruang luar dan tata ruang komunal bangunan dalam obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah hubungan antar ruang dalam dan luar, serta bagian-bagian arsitektural yang meliputi massa, bentuk, material, warna, tekstur dan proporsi hingga menjadi ruang yang atraktif dan rekreatif.

3. Lingkup Temporal

Lingkup temporal atau batasan waktu yang sesuai dengan usulan konsep rancangan ulang proyek Pasar

Wameo diharapkan bermanfaat selama kurun waktu 20 tahun.

1.5.2. Pendekatan Studi

Perencanaan dan perancangan ulang Pasar Wameo ini dilakukan dengan pendekatan konsep waterfront.

1.6. Metode Studi

1.6.1. Pola Prosedural

Metode yang digunakan untuk menyelesaikan masalah adalah :

1. Deduktif

Mengumpulkan segala teori yang berdasarkan pada teori umum, peraturan standar dan persyaratan yang ada tentang bangunan pasar dari berbagai literatur, kemudian dari hasil analisis dipadukan dengan konsep waterfront sehingga tercapai tampilan ruang dalam, ruang luar dan komunal dengan nuansa modern.

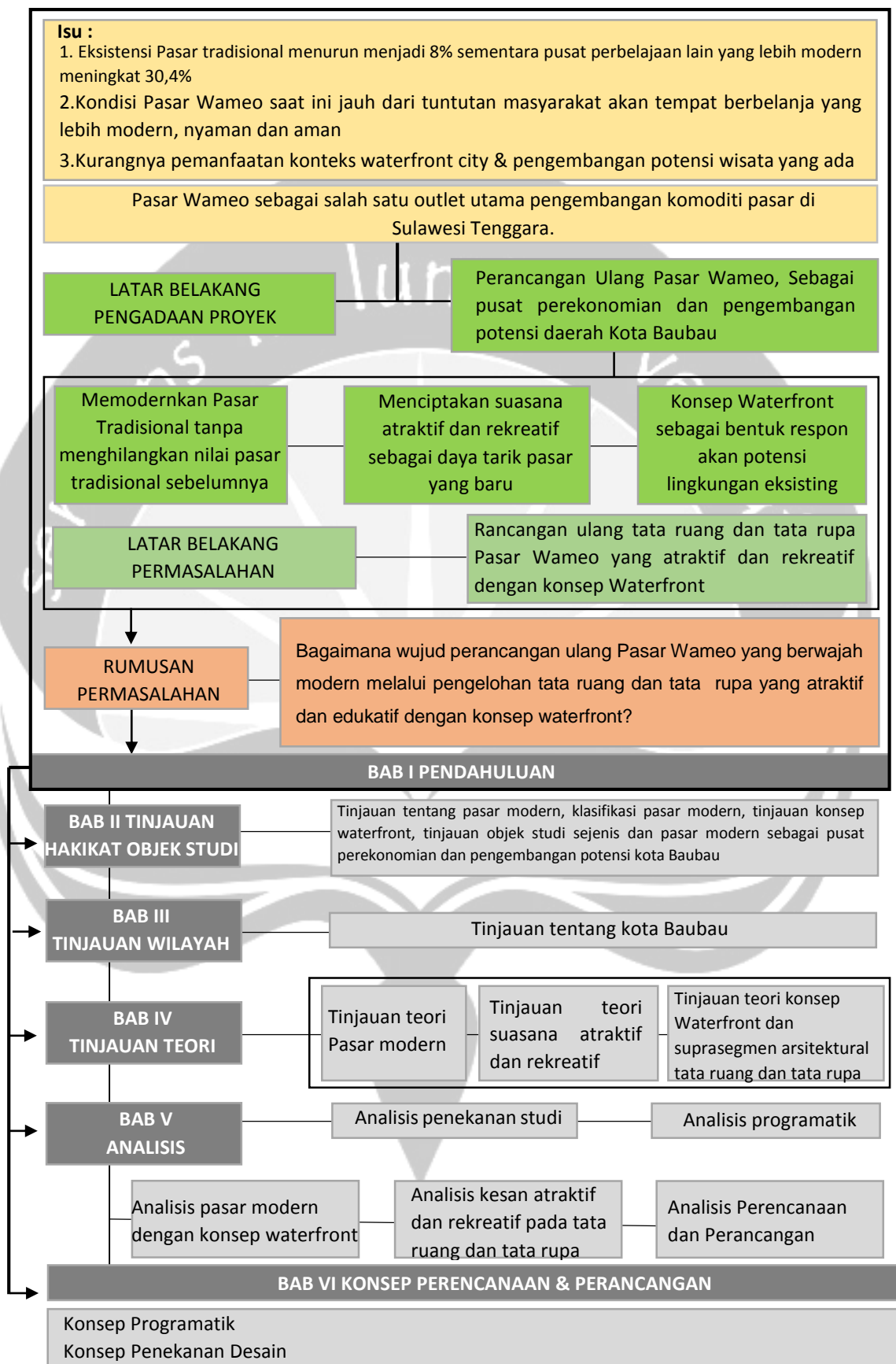
2. Preseden/Komparatif

Mencari standar tentang kebutuhan khusus ruang dan bentuk bangunan pada pasar.

3. Analisis

Menganalisis data berdasarkan teori-teori yang ada, yang kemudian dikembangkan hingga mendapatkan alternatif-alternatif pemecahan masalah.

1.6.2. Tata Langkah



1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang pengadaan proyek dan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode pembahasan, bagan kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN HAKIKAT OBJEK STUDI

Berisi pembahasan pengertian pasar modern, klasifikasi pasar modern secara umum, tinjauan bangunan pasar modern, persyaratan bangunan untuk pasar modern, tinjauan objek studi sejenis dan pasar modern sebagai pusat perekonomian dan pengembangan potensi wisata kota Baubau, Sulawesi Tenggara.

BAB III TINJAUAN WILAYAH

Berisi tentang data mengenai kriteria pemilihan lokasi, kondisi geografis, potensi lingkungan, serta peraturan pada wilayah terkait yang nantinya akan mempengaruhi bentuk dari tata rupa dan tata ruang perancangan ulang Pasar Wameo di Kota Baubau.

BAB IV TINJAUAN PISTAKA DAN LANDASAN TEORITIKAL

Berisi tentang teori pasar modern, tinjauan tata ruang dalam, tata ruang luar, dan tata ruang komunal; tinjauan teori suasana atraktif dan rekreatif; dan tinjauan suprasegmen arsitektural yang menjadi dasar perencanaan dan perancangan ulang Pasar Wameo sebagai pusat pengembangan perekonomian dan pengembangan potensi wisata kota Baubau.

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisis pelaku dan kegiatan, analisis pola kegiatan, analisis kebutuhan ruang, analisis lokasi, analisis tapak, analisis struktur dan konstruksi, analisis utilitas, serta analisis wujud rancangan yang mampu mengakomodasi kebutuhan akan kegiatan pada pasar melalui penataan massa dan fasad bangunan dengan pendekatan konsep waterfront.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi konsep perencanaan dan perancangan ulang Pasar Wameo sebagai pusat pengembangan perekonomian dan pengembangan potensi kota Baubau melalui bentuk dan tampilan bangunan, tatanan ruang, pola massa, pola sirkulasi, serta suasana ruang.

