

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

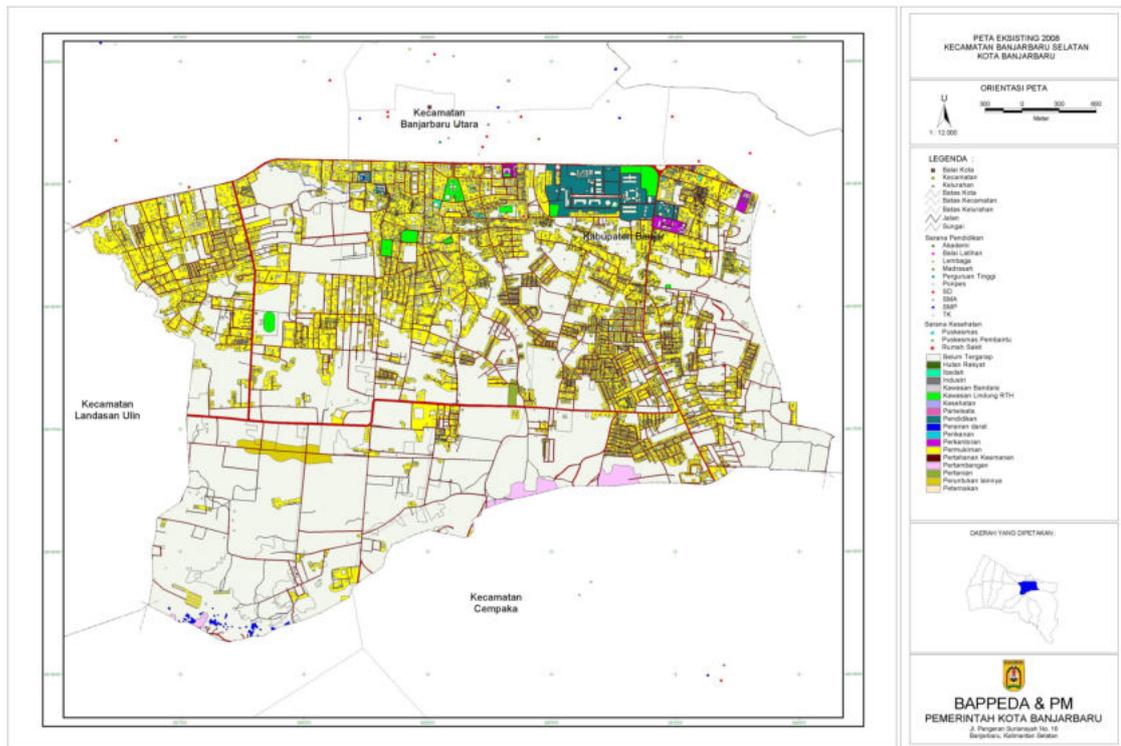
Pasar merupakan bagian terpenting dalam kegiatan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pasar adalah wadah dimana penjual atau pembeli dapat langsung bertemu secara fisik. Pasar dibedakan menjadi dua jenis yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional ditandai dengan transaksi jual beli dengan proses tawar-menawar, bangunan biasanya berupa kios, los dan lapak terbuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Sedangkan pasar modern pembeli dan penjual tidak bertanya maupun tawar menawar mengenai harga karena harga telah tercantum pada rak, etalase, maupun label harga pada barang tersebut.

Metode pembayaran pun berbeda, pada pasar tradisional penjual dan pembeli melakukan transaksi langsung secara tunai dan penjual menghitung total belanjaan secara manual maupun dengan alat bantu berupa kalkulator, sedangkan di pasar modern kasir akan menghitung total harga menggunakan barcode atau label harga yang tertera, pembayaran juga dapat dilakukan dengan menggunakan kartu debit atau kredit.

Dari lokasi dan tata ruang, pasar tradisional dan modern memiliki perbedaan yang cukup *massif*. Pasar tradisional biasanya memiliki lahan yang luas, terbuka dan merupakan gabungan bangunan non permanen sampai semi permanen berupa ruko-ruko, kios-kios, los, dan lapak yang tidak permanen pada jam-jam tertentu. Pasar Modern berada dalam sebuah bangunan dan dilayani oleh pramuniaga.

Semakin banyaknya pasar modern di era ini menyebabkan persaingan pasar, pasar tradisional yang sekarang memiliki kesan kumuh, kotor, padat, dan berantakan dapat menyebabkan tertinggalnya pasar tradisional di kalangan masyarakat. Tidak terkecuali pasar tradisional yang berada di Banjarbaru, Kalimantan selatan. Isu ini memberi dampak perekonomian bagi para pedagang,

pengurus, dan pelaku kegiatan pasar lainnya yang mengandalkan pasar tradisional untuk kelangsungan hidupnya.



Gambar 1. 1 Peta Kecamatan Banjarbaru Selatan

Sumber : BAPPEDA & PM PEMERINTAH KOTA BANJARBARU

Menurut Penjelasan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru Tahun 2014 - 2034 telah terjadi peralihan/perubahan fungsi ruang yang mempengaruhi perencanaan dan pemanfaatan ruang :

- Agar otonomi daerah dapat dilaksanakan sejalan dengan tujuan yang hendak dicapai, maka Pemerintah wajib melaksanakan pembinaan berupa pedoman, pengembangan, perencanaan dan pengawasan, standar, arahan, bimbingan, pelatihan, supervisi, pengendalian, koordinasi, pemantauan, dan evaluasi. Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut di atas, pelaksanaan otonomi daerah ini

secara langsung sangat mempengaruhi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hal ini terlihat semakin meningkatnya peralihan/perubahan fungsi ruang, misalnya dari kawasan lindung menjadi kawasan budidaya, dan lain-lain.

- Peralihan/perubahan fungsi ruang tersebut mempunyai kecepatan yang berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lain, sehingga dalam pelaksanaannya di lapangan terlihat semakin jelas terjadi kecenderungan penyimpangan atau tidak sesuai lagi dengan yang telah ditetapkan didalam perencanaan tata ruang. Penyimpangan ini semakin nyata terlihat terutama di kawasan yang sedang mengalami perkembangan cukup pesat seperti di perbatasan, kawasan industri, perdagangan, dan pusat-pusat pertumbuhan lainnya.

PERATURAN DAERAH KOTA BANJARBARU NOMOR 13 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2014 - 2034.2014.Banjarbaru.

Sangat jelas dijabarkan tujuan dan gambaran kota Banjarbaru dalam Penjelasan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru Tahun 2014 - 2034 Pasal 6 :

Yang dimaksud dengan "indah" adalah Kota Banjarbaru merupakan kota yang memiliki kondisi alam beragam yang menciptakan keindahan dari perpaduan kondisi alam tersebut.

Yang dimaksud dengan "damai" adalah Kota Banjarbaru dikenal sebagai kota yang multietnis, namun demikian masyarakatnya tetap mengedepankan persatuan dan menjadikan kedamaian sebagai tujuan utama. Kondisi akan menciptakan rasa aman dimana masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman. Yang dimaksud dengan "nyaman" adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai. Yang dimaksud dengan "dinamis" adalah Kota Banjarbaru merupakan kota yang sangat strategis dengan tingkat mobilitas penduduk, barang, dan jasa yang tinggi.

”Terdepan dalam pelayanan” mengandung pengertian bahwa kondisi Kota Banjarbaru yang ingin diwujudkan adalah Banjarbaru yang terdepan karena pelayanan aparatur publiknya.

Yang dimaksud dengan “berkelanjutan” adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

PERATURAN DAERAH KOTA BANJARBARU NOMOR 13 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2014 - 2034.2014.Banjarbaru.

Untuk mewujudkan tujuan dan gambaran kota banjarbaru menurut peraturan daerah, maka citra pasar yang amburadul harus diubah dengan melakukan redesain tata ruang pasar menjadi lebih teratur dan rapi, serta penataan lahan parkir pada tempatnya sehingga pengunjung dan para pelaku kegiatan pasar tidak parkir di tanah milik orang lain dan di pinggir jalan. Maka beberapa masalah yang harus diatasi adalah :

1. Sirkulasi yang semrawut dan Lahan yang terbatas yang berpengaruh tidak hanya di dalam lingkungan namun juga di lingkungan sekitar pasar

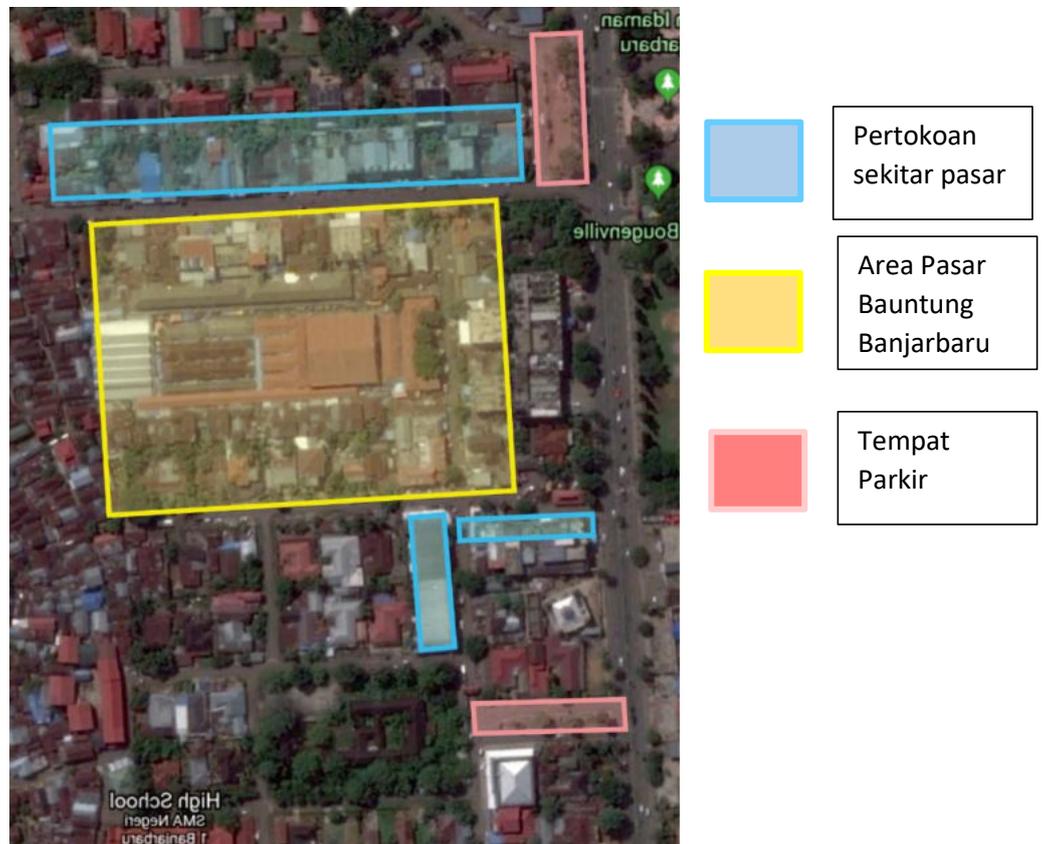
Meskipun tata ruang yang telah diatur pemerintah kota Banjarbaru telah rapi dan tertata dengan baik, namun kebutuhan ruang dan sirkulasi pasar sangat jauh melebihi kapasitas sehingga diperlukan adanya tata ruang secara vertikal.

Lahan parkir sangat terbatas sedangkan kendaraan yang membutuhkan tempat parkir sangat banyak terutama pada pagi hari. Selain tempat parkir, pasar ini juga membutuhkan space tambahan untuk sirkulasi karena sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki bercampur aduk sehingga membuat keadaan pasar semakin semrawut dan tentunya berdampak langsung pada lingkungan sekitar yang macat dan terlalu padat.

Kemacetan diakibatkan oleh kurangnya lahan sehingga banyak pedagang membuka lapak dan mobil dagangan mereka di jalan sekitar pasar

dan jalan sekitar pasar merupakan jalan utama yang sering dilalui pelajar dan pegawai pemerintahan yang sekolah dan kantornya berada di sekitar pasar.

Sirkulasi yang tersedia di dalam pasar adalah jalur pejalan kaki, namun seiring berjalannya waktu, semakin banyak pengendara motor termasuk pengunjung berlalu-lalang bukan hanya untuk sekedar lewat, tetapi juga untuk berbelanja. Hal ini tentu membuat pasar tidak kondusif dan berbahaya karena rawan terjadi kecelakaan. Maka dari itu, pasar harus memiliki peraturan yang tegas dan desain sirkulasi yang dapat memisahkan jalur pengendara dan pejalan kaki.



Gambar 1. 2 Area Pasar Banjarbaru

Sumber : Google Earth

Pasar Bauntung Banjarbaru terletak di tengah kota, di Jl. Pasar Bauntung, Kemuning, Banjar Baru Sel., Kalimantan Selatan 70173 dengan luas 28.224 m²

2. Keadaan Pasar yang Tidak Layak Guna

Kondisi pasar kumuh, tidak terawat, becek, bau, tidak adanya tempat pembuangan akhir yang jelas sehingga sampah basah dan kering ditumpuk di satu tempat yang berada di zona dagangan kering. Di sekitar pembuangan sampah banyak terdapat pedagang kue dan sayur yang membuka lapak terlalu dekat dengan tempat sampah sehingga dagangan menjadi tidak sehat. Selain itu, atap sudah berkarat dan banyak yang bocor, kayu penyangga dan struktur bangunan lama yang beberapa masih menggunakan kayu telah lapuk. Lantai yang sudah bolong, dan kamar mandi yang tidak layak paka.

Maka dibutuhkan redesain pasar yang layak guna, serta mengubah organisasi ruang serta menambah fasilitas pendukung yang rusak atau belum ada sebelumnya seperti kamar mandi, westafel, memindahkan dan menyediakan tempat pembuangan akhir sampah yang terpisah antara sampah organik dan non-organik, serta mengganti material bangunan menjadi material modern, kuat, dan tahan lama.



Gambar 1. 3 Kondisi Pasar Bauntung

Sumber : Dokumentasi pribadi

3. Tidak adanya ciri khas pada bentuk dan karakter bangunan sebagai pasar maupun karakter arsitektur Banjar, padahal lokasi pasar berada di pinggir jalan raya dan sangat dekat dengan kawasan wisata, kantor, pusat pemerintahan kota Banjarbaru, serta kawasan pendidikan sehingga pasar merupakan salah satu wajah kota Banjarbaru. Selain itu, bangunan juga tidak atraktif sehingga tidak menarik semakin banyak pengunjung.

1.1.2 Latar Belakang Penekanan Studi

Pasar merupakan pusat perbelanjaan yang menjual segala macam kebutuhan baik sandang maupun pangan, sehingga diperlukannya standar yang menjadi acuan agar pasar yang bersih, asri, dan nyaman dapat terwujud untuk memenuhi kebutuhan para pelaku kegiatan. Salah satu pasar yang kurang memenuhi kebutuhan adalah Pasar Bauntung Banjarbaru, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kalimantan Selatan. Saat ini

kondisi pasar Banjarbaru sangat memprihatinkan. Lokasinya yang strategis membuat masyarakat kota Banjarbaru selalu ramai dan memenuhi pasar ini.

Namun banyak sarana yang rusak dan tidak layak seperti atap yang bocor, tempat sampah yang rusak dan tidak terawat, jalan dan lantai yang berlubang dan becek, kotor, bau, serta sirkulasi udara dan cahaya yang tidak baik sehingga sangat mengganggu kenyamanan para penjual maupun pembeli di pasar tersebut. Selain itu, terdapat banyak sampah yang berserakan, tertumpuk, baik sampah organik maupun non-organik yang dihasilkan oleh para pedagang akibat kurangnya perawatan dari petugas kebersihan pasar.

Kebutuhan ruang yang besar namun skala terbatas dan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki yang buruk juga menambah kekacauan pasar Banjarbaru karena meskipun jalur berbelanja hanya dikhususkan untuk pejalan kaki, masih banyak pembeli yang menggunakan motor untuk berbelanja sehingga menimbulkan kerusakan lantai dan menghambat sirkulasi pengunjung. Lahan parkir di pasar ini pun sangat minim dan amburadul karena tidak adanya sistem parkir yang benar, sehingga banyak pengunjung yang beralih ke rumah warga sekitar, bahkan di pinggir jalan utama sehingga menambah kemacetan dan kekacauan. Hal ini tentunya bukan hanya berpengaruh pada pasar tradisional sendiri, namun juga ke lingkungan sekitar pasar.

Dari uraian diatas, di pasar tradisional Banjarbaru membutuhkan redesain sehingga pasar menjadi bersih, aman dan nyaman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan sesuai dengan semboyan kota Banjarbaru yaitu “Banjarbaru Kota Idaman”, maka pasar ini harus menjadi pasar idaman masyarakat Banjarbaru dan mampu bersaing dengan pasar tradisional di luar kecamatan Banjarbaru Utara.

Gagasan redesain pasar tradisional dengan konsep modern dengan ruang publik terbuka hijau muncul karena semakin banyak isu- isu perkotaan yang saat ini sedang dihadapi oleh sebagian besar kota- kota di Indonesia, khususnya di kota Banjarbaru melalui sebuah desain yang memungkinkan bisa diterapkan pada pasar tradisional. Tujuan dari redesain ini untuk menciptakan sebuah perancangan dalam tugas akhir yang didasarkan pada problem dan isu sosial terkini, sehingga diharapkan dapat menciptakan

desain yang dapat menjadi solusi dalam isu dan permasalahan dalam perkembangan pasar tradisional saat ini.

Melalui pengamatan yang dilakukan dengan studi kasus pasar-pasar di Kalimantan selatan khususnya pasar Bauntung Banjarbaru, maka dapat diidentifikasi permasalahan tersebut sebagai berikut :

- a. Permasalahan umum yang dapat diselesaikan secara arsitektural :
 - Modernisasi pasar tradisional saat ini dilakukan secara sepihak dan tidak mengakomodasi kepentingan masyarakat pedagang tradisional, sehingga sering terjadi konflik sosial antara pemerintah dan masyarakat pedagang tradisional
 - Semakin bergesernya fungsi dan peran pasar tradisional akibat semakin maraknya pasar moderen seperti mall, hypermarket dan minimarket sehingga eksistensi pasar tradisional saat ini semakin terpinggirkan, padahal pasar tradisional menyerap banyak lapangan kerja
 - Pasar sebagai ruang publik kota saat ini tidak dimanfaatkan secara maksimal, padahal seperti yang terjadi di beberapa negara maju, pasar tradisional sangat diperhatikan pengembangannya dan menjadi ruang publik yang nyaman dan manusiawi. Sebagai pusat keramaian di kota, pasar tradisional berperan sebagai ruang publik kota yang menjadi atraksi menarik bagi kehidupan budaya masyarakat kota dengan sistem perdagangannya yang tradisional dan penuh dengan keakraban dan kekeluargaan. Semakin minimnya ruang publik di kota Banjarbaru, adalah langkah yang bijak jika memanfaatkan ruang publik yang sudah ada namun belum dieksplorasi fungsinya secara maksimal.
 - Kondisi umum pasar tradisional di Indonesia dan juga terjadi di Pasar Bauntung adalah minimnya penghijauan, sehingga masyarakat merasa kurang nyaman dan cenderung menciptakan kekumuhan dan kesemrawutan bagi lingkungan sekitarnya

b. Permasalahan arsitektural

- Pasar tradisional, khususnya Pasar Bauntung saat ini cenderung terkesan kumuh karena buruknya utilitas dan drainase pasar sehingga pasar becek saat musim hujan menyebabkan penunjang kurang merasa nyaman.
- Lahan yang terbatas dengan kebutuhan ruang yang banyak menyebabkan para pedagang membuka lapak di sembarang tempat seperti di pinggir jalan dan depan gerbang masuk sehingga membuat kemacetan dan menghalangi sirkulasi keluar masuk kendaraan dan pejalan kaki. Tidak tertatanya lapak pedagang dan sehingga menciptakan kesemrawutan yang tidak hanya berpengaruh pada pasar namun juga ke lingkungan sekitar pasar.
- Tidak tertatanya lapak pedagang dan sehingga menciptakan kesemrawutan yang tidak hanya berpengaruh pada pasar namun juga ke lingkungan sekitar pasar.
- Meski terletak sangat dekat dengan kawasan wisata, pendidikan, dan pusat pemerintahan yang menjadikan pasar Bauntung menjadi salah satu wajah kota Banjarbaru, tidak ada ciri khas baik dalam segi bentuk maupun karakter arsitektur Banjarbaru.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam Ladasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan ini adalah :

Bagaimana desain pasar tradisional yang layak guna, berkelanjutan dan mengangkat arsitektur tradisional sebagai bagian dari wajah kota Banjarbaru dengan pendekatan arsitektur Regional?

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Terwujudnya rancangan bangunan pasar tradisional yang layak guna, berkelanjutan, modern namun tetap mempertahankan arsitektur tradisionalnya dengan pendekatan *Arsitektur Regional*.

1.3.2 Sasaran desain

- Terwujudnya ruang- ruang yang dapat memberikan kenyamanan secara fungsional dengan pendekatan Arsitektur regional dan berkelanjutan.
- Terwujudnya sebuah sistem yang dapat meningkatkan interaksi sosial antar penghuni pasar tradisional melalui pengolahan ruang luar maupun ruang dalam yang ada dengan zonasi sesuai kebutuhan dan standar kebersihan pasar, mengolah bentuk bangunan serta fasad bangunan agar terlihat lebih menarik.

1.4 LINGKUP STUDI

1.4.1 Materi Studi

A. Lingkup Spasial

Bagian- bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah tata ruang dalam dan tata ruang luar.

B. Lingkup Substansial

Bagian-bagian ruang luar dan ruang dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah elemen ruang dalam ataupun ruang luar yang mencakup bentuk, warna, skala untuk menciptakan interaksi sosial.

C. Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian ruang luar dan ruang dalam Pasar Tradisional Banjarbaru untuk kurun waktu ± 20 tahun yang akan mendatang.

1.4.2 Pendekatan Studi

Penyelesaian penekanan studi pada Pasar Tradisional di Banjarbaru ini akan dilakukan dengan pendekatan *Sustainable Architecture* yang berwawasan pada lingkungan.

1.5 METODE STUDI

1.5.1 Pola Prosedural

Pola prosedural yang akan digunakan dalam analisis permasalahan adalah pola pemikiran deduktif, yaitu dengan berdasarkan pada teori umum, peraturan standar yang terkait dan persyaratan yang ada tentang bangunan Pasar Tradisional, kemudian dari hasil analisis akan dipudkan secara khusus dengan pendekatan Arsitektur Regionalisme (Tradisional Modern), sehingga tercapai tampilan ruang dalam dan ruang luar yang dapat memenuhi standar bangunan yang berwawasan lingkungan.

1.5.1.1 Studi Lapangan

Studi lapangan dengan observasi yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan data primer mengenai kondisifisik lokasi proyek, daya saing sekitar lokasi, dan potensi maupun kendala yang ada. Studi lapangan kedua dilakukan kaitannya dengan acuan perancangan obyek studi pasartradisional yang akan menjadi acuan dalam merancang pasar tradisional dengan pendekatan arsitektur modern.

1.5.1.2 Studi Literatur

Studi pustaka dilakukan pada Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan juga melalui jurnal online terpercaya. Sumber studi pustaka tersebut kemudian dicantumkan pada setiap kalimat kutipan dan daftar pustaka.

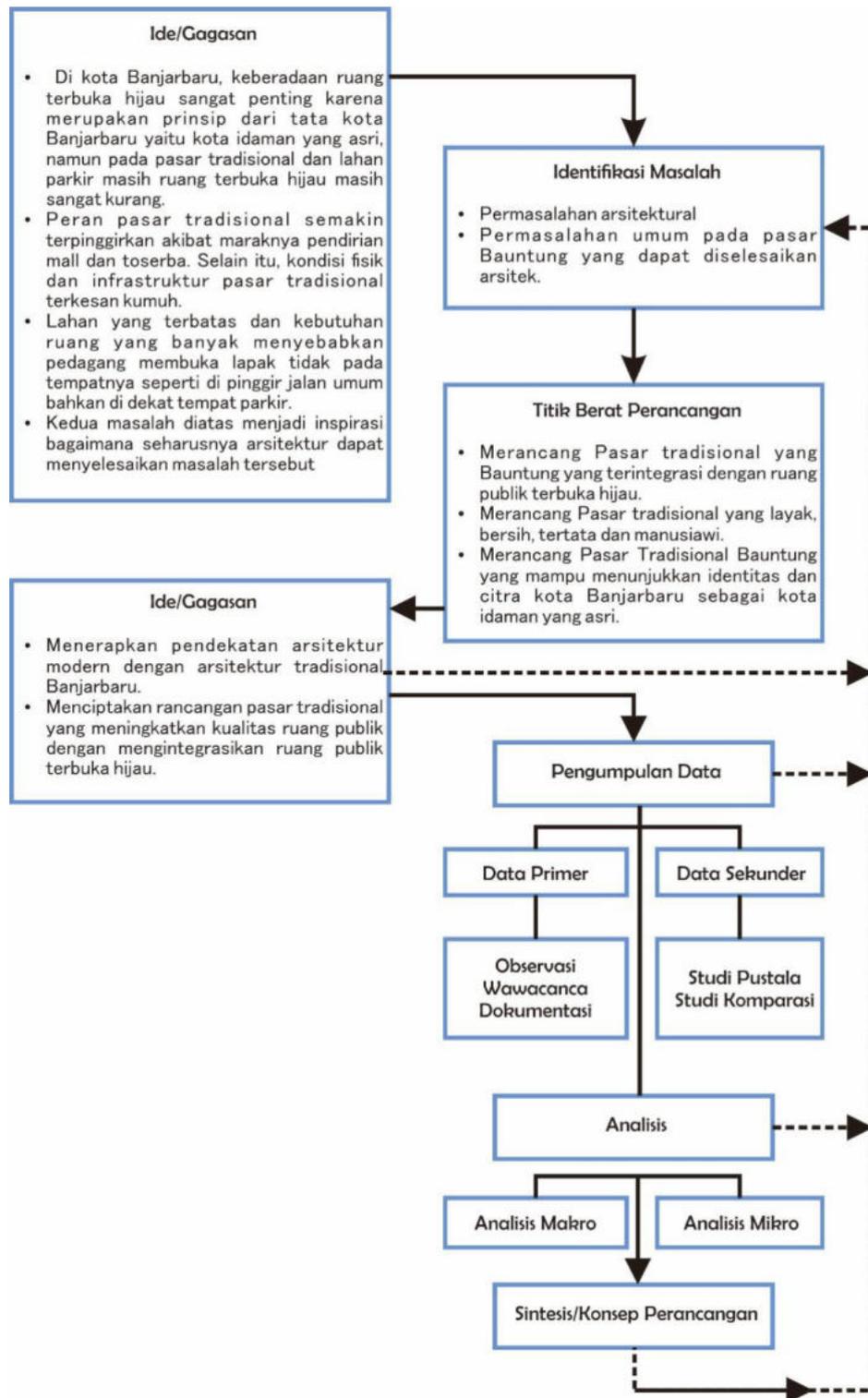
1.5.1.3 Analisis dan Sintesis

Mengolah data yang telah dikumpulkan menjadi data yang sistematis, teratur, terstruktur dan memiliki makna dari seluruh data

dari studi literatur dan studi lapangan. Data tersebut selanjutnya direduksi dengan cara abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti mencakup hal-hal penting yang disajikan secara runtut selama proses perancangan. Langkah selanjutnya adalah melakukan koding untuk membuat deskripsi secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat yang ada dalam proses perancangan Pasar Tradisional dan hubungannya dengan teori pembentukan pasar dan pendekatan arsitektur modern.

Metode penarikan sintesis/kesimpulan yang digunakan adalah metode deduktif. Penarikan kesimpulan berpangkal pada fenomena umum yaitu kondisi pasar tradisional yang memprihatinkan dan maraknya pembangunan pasar modern di Kota Banjarbaru. Fenomena ini lalu diikuti dengan analisis mengenai tata ruang, fasad, dan material pasar tradisional yang nyaman, atraktif, dan sustainable.

1.5.2 Tata Langkah



Gambar 1. 4 Tata Langkah

Sumber : Hasil Analisis (2018)

1.6 SISTEMATIKA

BAB I – PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang penekanan studi, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi, metode studi, tata langkah, sistematika penulisan, referensi/tinjauan pustaka.

BAB II – TINJAUAN UMUM TERHADAP OBJEK STUDI

Pada bab ini akan di uraikan mengenai pengertian Pasar Tradisional, klasifikasi Pasar Tradisional, serta tinjauan pasar tradisional lain seuai referensi yang relevan dengan obyek studi.

BAB III – TINJAUAN WILAYAH

Pada bab ini di uraikan mengenai kriteria pemilihan lokasi, batas lokasi, kondisi geografis, potensi lingkungan, serta peraturan pada wilayah terkait yang nantinya mempengaruhi bentuk pasar tradisional Banjarbaru.

BAB IV – TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan pustaka yang membahas tentang ruang luar dan ruang dalam. Selain itu juga terdapat penjelasan- penjelasan tentang interaksi sosial, dan pendekatan *Sustainable Architecture* yang digunakan untuk penyelesaian konsep perancangan.

BAB V – ANALISIS DAN METODE PERANCANGAN

Berisi tentang analisis potensi dan permasalahan mengenai pengolahan tatanan dan kualitas ruang baik itu ruang dalam maupun tata ruang luar, pengelolaan fasad bangunan, analisis program ruang, analisis tapak, hingga analisis desain bangunan Pasar Tradisional di kota Banjarbaru

BAB VI – KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang penjelasan konsep perencanaan dan perancangan Pasar Tradisional Banjarbaru, pada penataan ruang dalam maupun ruang luar baik pada penataan ruang dalam maupun ruang luar, pengolahan fasad, dan pemilihan material pada bangunan untuk mewujudkan bangunan yang nyaman, atraktif, dan sustainable.