

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pasar merupakan bagian penting bagi aktivitas kehidupan sosial masyarakat yang tumbuh dan berkembang mengikuti adat kebiasaan disuatu tempat yang pada akhirnya berfungsi sebagai tempat bertemu dan berkumpulnya pembeli dan penjual. Pasar dibi menjadi dua kategori berdasarkan kemajuan zaman, yaitu sektor pasar tradisional yang menyiapkan kebutuhan hidup sehari-hari dengan harga yang dapat di atur dan disesuaikan oleh penjual dan pembeli (tawar-menawar), sedangkan sektor pasar konvensional modern menekankan harga tetap yang tidak dapat dinegosiasikan serta tercantum label dan harga pada produk

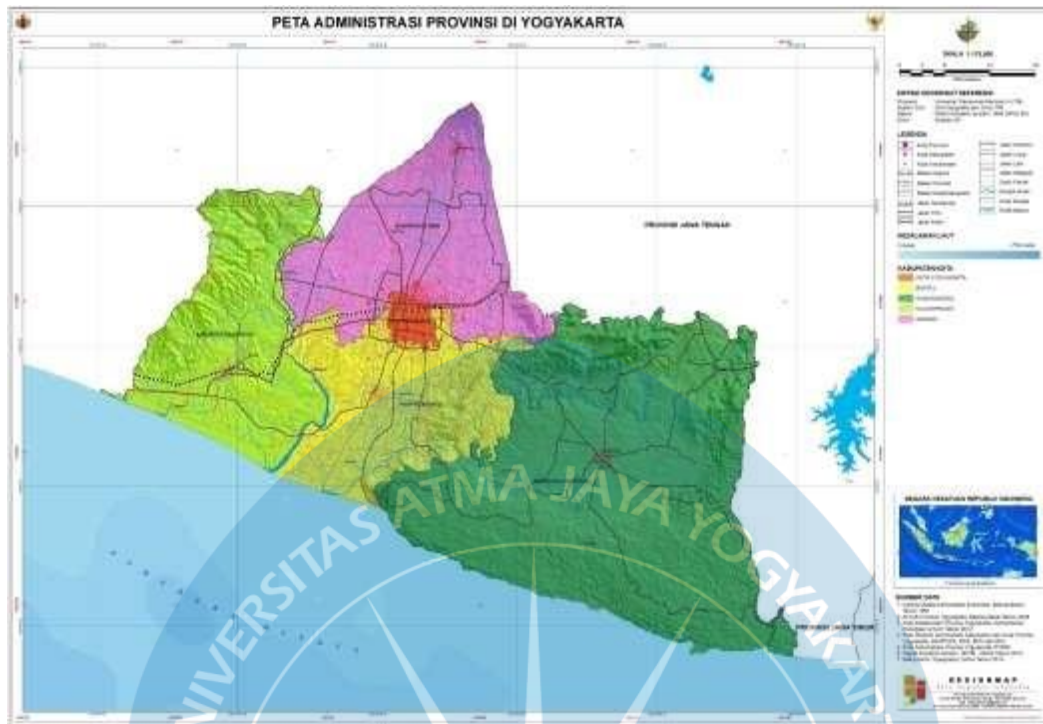
Adapun pengertian pasar menurut beberapa pihak, yaitu Menurut (Galba, Utomo, Syamsidar, dan Izarwisma, 1986), pasar terbentuk karena adanya keinginan suatu kelompok atau masyarakat untuk mewedahi sebuah kegiatan antara penjual dan pembeli yang memiliki sifat dinamis yang akan selalu menyesuaikan atau mengalami perubahan secara ekonomi dan kebudayaan yang di tandai dalam pembauran, pembaharuan dan rekreasi.

Menurut Setiyanto dalam Djau (2009), pasar tradisional, selain melayani berbagai kegiatan untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan barang dan jasa, juga memiliki fungsi sebagai penguat karakter lokal daerah dan menjadi ikon wilayah atau tempat tertentu

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern:

bbbbbbbbbbPasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjualan lebih dari satu baik yang disebut pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan, maupun sebutan lainnya. Dan pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemeerinyah, Pemerintah Daerah, Swasta, dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk Kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, tenda, yang dimiliki atay dikelola oleh pedagang kecil, modal kecil dan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Sleman adalah salah satu daerah kabupaten di Provinsi D.I.Yogyakarta dengan luasan wilayah 572,8 km² atau sekitar 18% dari total luas provinsi. Secara administrative, Kabupaten Sleman, salah satu daerah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Terdiri dari 17 Kecamatan, 86 Desa dan 1.212 Dusun.



Gambar 1. 1 Peta Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

Sumber: *Peta Tematik Indonesia (2013)*

Dengan kepadatan pemukiman penduduk yang tinggi, kebutuhan akan pasar tradisional akan meningkat.. Adapun data mengenai jumlah kepadatan pemukiman penduduk di Wilayah Kabupaten Sleman

Tabel 1. 1 Jumlahh Kepadatan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di D. I. Yogyakarta Tahun 2020

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D. I. Yogyakarta (Jiwa)		
	2020	2021	2022
D. I. Yogyakarta	4.074.907	4.226.444	4.179.333
Kulonprogo	453.584	459.078	464.602
Bantul	1.078.404	1.092.647	1.106.992
Gunungkidul	786.023	795.408	804.842
Sleman	1.300.361	1.318.086	1.335.947
Yogyakarta	455.535	461.225	466.950

Sumber: *Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi D. I. Yogyakarta, 2022*

Menurut data pada tabel 1.1, Kabupaten Sleman berada di peringkat kedua dengan tingkat jumlah kepadatan penduduk teranyak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kecamatan Depok merupakan salah satu dari 17 kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman yang secara administrasi terbagi menjadi tiga kelurahan, yaitu: Maguwoharjo, Condongcatur, dan Caturtunggal. Sebagai kecamatan dengan pertumbuhan tercepat di Kabupaten Sleman, Kecamatan Depok juga memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, terbukti dari data pada tabel berikut

Tabel 1. 2 Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan (Jiwa/KM2) Tahun 2020

Kecamatan	Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan (Jiwa/KM2)		
	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah	Kepadatan
	2020	2020	2020
Moyudan	33.514,00	27,62	1.213,40
Minggir	32.110,00	27,27	1.177,48
Sayegan	51.231,00	26,63	1.923,81
Godean	72.255,00	26,84	2.692,06
Gamping	103.192,00	29,25	3.527,93
Mlati	100.524,00	28,52	3.524,68
Depok	131.005,00	35,55	3.685,09
Berbah	59.004,00	22,99	2.566,51
Prambanan	53.113,00	41,35	1.284,47
Kalasan	86.163,00	35,84	2.404,10
Ngemplak	67.555,00	35,71	1.891,77
Ngaglik	105.612,00	38,52	2.741,74
Sleman	71.888,00	31,32	2.295,27
Tempel	53.628,00	32,49	1.650,60
Turi	36.559,00	43,09	848,43
Pakem	37.320,00	43,84	851,28
Cangkringan	31.131,00	47,99	648,70

Sumber: *Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Sleman*

Menurut acuan tabel 1.2 Kecamatan Depok berada di posisi terataas dengan jumlah kepadatan penduduk terbanyak di wilayah Kabuapen Sleman. Dengan kepadatan pemukiman penduduk yang tinggi, tingkat kebutuhan pasar akan meningkat. Adapun data mengenai jumlah pasar tradisional dan pedagang di Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta

Tabel 1. 3 Jumlah dan Pedagang Pasar Tradisional per Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 2020

Kecamatan	Pasar/Market			Anggota/Member		
	Negeri		Swasta	Negeri		Swasta
	Kabupaten	Desa		Kabupaten	Desa	
Moyudan	1	3	-	226	160	-
Minggir	2	1	1	555	13	32
Sayegan	1	2	-	557	91	-
Godean	2	1	1	1.419	150	26
Gamping	1	4	-	1.130	701	82
Mlati	2	3	1	808	129	-
Depok	4	3	-	840	1.213	-
Berbah	1	2	-	148	122	-
Prambanan	4	2	-	2.204	122	-
Kalasan	2	3	-	93	382	-
Ngemplak	3	4	-	859	351	-
Ngaglik	3	3	-	275	373	-
Sleman	5	1	-	1.482	56	-
Tempel	3	1	-	1.114	43	-
Turi	2	2	-	338	205	-

Kecamatan	Pasar/Market			Anggota/Member		
	Negeri		Swasta	Negeri		Swasta
	Kabupaten	Desa		Kabupaten	Desa	
Pakem	3	1	-	1.129	10	-
Cangkringan	2	2	-		14184	-

Sumber: *Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Sleman*

Terlihat pada tabel 1.3 diatas, Kecamatan Depok memiliki 4 pasar kabupaten dengan 840 penjual dan 3 pasar desa dengan 1.213 penjual. Dengan jumlah pasar tersebut, pada Wilayah Kecamatan Depok sudah memenuhi jumlah standar pelayanan minimal, yaitu 30.000 Jiwa per pasar.

Disetiap wilayah Kabupaten Sleman memiliki pasar tradisional, akan tetapi keadaan pasar tradisional yang ada sebagian besar terkesan kumuh, kotor, becek, padat, dan tidak nyaman sehingga menyebabkan masyarakat kurang tertarik dengan pasar tradisional. Pasar Kolombo, salah satu pasar tradisional yang dikelola pemerintah dan berlokasi di Jalan Kaliurang KM.7, Kentungan, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta. Pasar Kolombo adalah salah satu pasar di Kecamatan Depok yang di bangun pada tahun 2011-2014 dan memiliki luasan \pm 4.400 m² dan memiliki jumlah izin dasaran pedagang resmi setidaknya 500 pedagang. Pasar Kolombo berada di lingkungan pemukiman masyarakat dan komersil yang sangat ramai. Hal ini dapat menjadi potensi Pasar Kolombo dapat meningkatkan perekonomian masyarakat karena berada di tempat yang sangat strategis. Akan tetapi, kondisi dan keadaan Pasar Kolombo belum sesuai dengan standarisasi (SNI) Pasar Rakyat dan kurang menarik sehingga membuat daya tarik Pasar Kolombo dimata masyarakat menurun. Oleh sebab itu dibutuhkan perubahan melalui perancangan ulang (redesain) pada Pasar Kolombo yang nyaman dan aman, dan sesuai dengan SNI Pasar Rakyat melalui pengelolaan ruang dan kegiatan rekreatif sehingga memberi citra positif dan nilai tambahan untuk eksistensi Pasar Kolombo kepada masyarakat serta dapat mejadi ikon wilayah setempat.

Menurut Jhon.M, redesain adalah proses perancangan ulang suatu bangunan dengan tujuan adanya perubahan pada tata rupa bangunan tanpa merubah fungsi

Menurut Deodikbud pada 1996, kata redesain diambil dari Bahasa Inggris, yaitu redesign yang artinya mendesain kembali. Pengertian lain yaitu, sesuatu yang tidak lagi berfungsi ditata ulang sebagaimana mestinya

Menurut acuan teori-teori telah dijelaskan, dapat di tarik kesimpulan bahwa pada proyek ini, kegiatan redesain dilakukan dengan merancang dan merencanakan kembali objek Pasar Kolombo yang sudah ada tanpa merubah fungsinya.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Seiring perkembangan zaman, perkembangan pasar tradisional mengalami penurunan drastis akibat pembangunan dan perkembangan pasar modern yang jauh lebih pesat dan meningkat. Hal ini terbukti melalui hasil survei Nelson tahun 2004-2005, perkembangan pasar modern di Indonesia mencapai angka 31,4%. Sedangkan pasar tradisional jauh dibawahnya, yaitu hanya 8%. Isu ini berpengaruh terhadap eksistensi pasar tradisional dan bagi pelaku usaha sejenisnya. Perkembangan pasar modern yang lebih cepat jika dibandingkan dengan pasar tradisional di pengaruhi oleh gambaran umum pasar tradisional yang terkenal dengan lingkungan yang kotor, becek, bau, panas, tidak nyaman dan tidak aman. Dengan gambaran seperti ini, pasar tradisional di anggap tempat yang kurang menarik untuk dikunjungi dan hanya dikunjungi oleh kalangan tertentu. Oleh karena itu, banyaknya masyarakat yang memilih pasar modern sebagai pilihan utama karena lebih bersih, aman dan nyaman terlebih dengan adanya inovasi daya tarik masyarakat dan fasilitas yang lengkap membuat pasar modern tidak hanya sebagai tempat berbelanja, akan tetapi menjadi sarana kegiatan rekreatif bagi pengunjung. Isu permasalahan ini juga didukung dengan kurang adanya pasar tradisional yang sesuai dengan SNI Pasar Rakyat.

Pasar Kolombo adalah salah satu pasar tradisional yang mengalami isu permasalahan yang sama seperti pasar tradisional pada lainnya mengenai masalah kenyamanan dan keamanan. Meskipun dalam peresmiannya, pemerintah (Bupati Sleman, Sri Purnomo, 2018) telah menetapkan sistem manajemen pasar modern dalam hal kebersihan, kenyamanan dan keamanan. Akan tetapi pada kenyataannya sistem manajemen kebersihan, kenyamanan dan keamanan tidak terlaksanakan dengan baik.

Kondisi dan keadaan di Pasar Kolombo yang menjadi permasalahan



Gambar 1. 2 Pasar Kolombo
Sumber: Penulis

- a. Bentuk atau fasad yang kurang menarik, pasalnya bentuk bangunan yang berbentuk ruko-ruko sehingga kegiatan belanja dipasar menjadi kegiatan yang membosankan bagi penjual dan pengunjung.
- b. Area parkir yang tidak memadai, tidak adanya area parkir khusus penjual dan kapasitas area parkir yang kurang sehingga kendaraan terpaksa diparkir pada area yang seharusnya tidak menjadi area parkir kendaraan sehingga mengganggu jalan pedestrian dan mengganggu akses keluar masuk Pasar Kolombo.



Gambar 1. 3 Pasar Kolombo
Sumber Penulis

- c. Sirkulasi udara, pencahayaan dan jalan dalam pasar yang tidak memadai. Pada area dalam Pasar Kolombo, kurangnya penghawaan alami yang masuk karena area dalam sangat tertutup dan pencahayaan alami sangat kurang serta jalur pejalan kaki didalam pasar yang sangat sempit.



Gambar 1. 5 Pasar Kolombo

Sumber: Penulis

d. Penataan jenis jualan yang tidak tertata dengan baik



Gambar 1. 4 Pasar Kolombo

Sumber: Penulis

- e. Banyaknya area kios dan los yang kosong di area dalam pasar namun terdapat banyak penjual liar yang berada di area luar pasar



Gambar 1. 7 Pasar Kolombo

Sumber: Penulis



Gambar 1. 6 Pasar Kolombo

Sumber: Penulis

- f. Kegiatan berbelanja terbatas, biasanya pada siang hari sepi akan kegiatan perbelanjaan
- g. Kurangnya area komunal atau area rekreatif yang menjadi area kumpul atau interaksi sosial bersama dan melakukan kegiatan rekreatif di area Pasar Kolombo
- h. Tidak adanya fasilitas yang mendukung untuk adanya pola kegiatan selain berbelanja,

Melalui isu permasalahan terhadap kondisi dan keadaan Pasar Kolombo, maka akan dilakukan perancangan ulang (redesain) Pasar Kolombo dengan wujud yang baru tetapi dengan fungsi yang sama. Perancangan ulang (redesain) Pasar Kolombo dirancang sesuai dengan SNI Pasar Rakyat yang berlaku melalui tata ruang dan aksesibilitas serta menjadikan Pasar Kolombo menjadi pasar tradisional yang bersih, nyaman dan aman, dan menghadirkan inovasi terhadap pola kegiatan melalui perancangan fasilitas rekreatif sehingga Pasar Kolombo tidak hanya menjadi tempat berbelanja akan tetapi menjadikan Pasar Kolombo sebagai area rekreatif dan kegiatan pada pasar tidak hanya aktif pada pagi hari, akan tetapi aktif sepanjang hari,

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud rancangan ulang Pasar Kolombo di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang sesuai dengan SNI Pasar Rakyat melalui pengelolaan ruang yang bersih, nyaman dan aman dan estetika unsur budaya pada fasad dengan pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan Pasar Tradisional ini, yaitu:

- a. Merancangan ulang Pasar Kolombo yang bersih, nyaman, aman dan tetap mempertahankan fungsinya sebagai tempat perbelanjaan tradisional bagi masyarakat pemukiman di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta
- b. Terciptanya Pasar Kolombo sebagai ruang interaksi sosial bagi penjual dan pembeli, sesama pembeli dan sesama penjual melalui fasilitas area rekreatif.
- c. Merancang ulang Pasar Kolombo sebagai ikon wilayah setempat.

1.3.2 Sasaran

Saran dari perancangan Pasar Tradisional ini, yaitu:

- a. Identifikasi permasalahan pada Pasar Tradisional Kolombo
- b. Identifikasi standarisasi (SNI) Pasar Tradisional
- c. Identifikasi pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular melalui bentuk, material, fasad, dan warna

1.4 Lingkup Studi

1.4.1 Lingkup Spasial

Proyek perancangan ulang (redesain) Pasar Kolombo akan dirancang di Jalan Kaliurang KM.7, Kentungan, Condongcatur, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

1.4.2 Lingkup Substansional

Proyek perancangan ulang (redesain) berupa Pasar Kolombo yang menjadi penunjang kebutuhan hidup sehari-hari bagi masyarakat pemukiman di wilayah Kecamatan Depok

1.4.3 Lingkup Temporal

Proyek perancangan ulang (redesain) Pasar Kolombo diperuntukan memiliki ketahanan hingga 30 Tahun terhitung sejak pembangunan selesai atau awal dipergunakan.

1.5 Metode Studi

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

1. Data Primer

Pengambilan data primer merupakan pengambilan data dilakukan melalui pengamatan langsung kelapangan atau lokasi proyek. Proses pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah:

- a. Survei Lapangan atau Lokasi Site

Survei lapangan merupakan kegiatan langsung ke area site untuk memperoleh data site berupa kondisi dan ukuran site dan juga lingkungan sekitarnya untuk mengetahui kondisi pemukiman masyarakat sekitar dan memperoleh data terkait dengan utilitas site

- b. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan kegiatan mendokumentasikan terkait data yang didapatkan melalui media foto, video maupun voice recorder.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah pengambilan data yang dilakukan tidak langsung. Pengambilan data berasal dari sumber-sumber informasi terpercaya, seperti:

- a. Media studi Pustaka dan studi preseden terkait dengan redesain atau perancangan Pasar Tradisional dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular
- b. Regulasi atau peraturan pemerintah (Undang-Undang, Standarisasi SNI, dan peraturan lainnya) yang berlaku, yang mengatur terkait rencana perancangan Pasar Tradisional
- c. Pengumpulan data pendukung melalui media internet, jurnal dan dokumen lainnya.

1.6 Keaslian Penulis

Berikut merupakan tulisan yang sejenis mengenai perancangan Pasar Tradisional

Tabel 1. 4 Tabel Keaslian Penulis Tahun 2017

NO	JUDUL	PENULIS	TAHUN	PENEKANAN STUDI
1	PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR TRADISIONAL DI KECAMATAN BLAHBATUH	GUSTI AGUNG SAPUTRA	2017	PEANCANGAN PASAR TRADISIONAL YANG EKONOMIS DAN HIGIENIS BERDASARKAN STANDARISASI SNI DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR NEO VERNAKULAR
2	REDESAIN PASAR TRADISIONAL LEMABANG, PALEMBANG	AHMAD RAMADHAN	2018	REDESAIN PASAR TRADISIONAL LEMABANG YANG BERFOKUS PADA PENYEDIAAN FASILITAS MODERN UNTUK MENUNJANG FUNGSI BANGUNAN

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi mengenai latar belakang pengadaan proyek, permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode penelitian, keaslian penulisan, dan sistematika penulisan

BAB II Tinjauan Umum Pasar Tradisional

Bab ini berisi teori dan pengertian proyek perancangan yang terdiri dari definisi pasar secara umum, pasar tradisional, pasar tradisional Kolombo sebagai objek perancangan ulang pada proyek ini dan membahas standarisasi sebagai pedoman perancangan serta contoh atau preseden sebagai inspirasi rancangan.

BAB III Tinjauan Wilayah

Bab ini berisi informasi dan data yang valid mengenai wilayah skala Kabupaten Sleman dan Kecamatan Depok dalam aspek geografis, administratif, klimatologis, dan juga tinjauan umum lokasi tapak yang berisi gambaran umum dan kondisi tapak skala makro dan skala mikro serta tinjauan pengguna.

BAB IV Tinjauan Teori Dan Metode Analisis

Bab ini berisi tentang tinjauan teori dan hubungan pendekatan Arsitektur Neo Vernakular dan analisis perencanaan dan perancangan yang digunakan untuk perancangan ulang Pasar Tradisional Kolombo.

BAB V Tinjauan Teori dan Metode Analisis

Bab ini berisi tentang analisis perencanaan yang terdiri dari analisis lingkungan dan manusia dan analisis perancangan yang terdiri dari analisis pelaku dan kegiatan, analisis kebutuhan ruang dan besaran ruang, analisis tapak, analisis struktur dan utilitas untuk proyek perancangan ulang Pasar Tradisional Kolombo

BAB VI Konsep Perencanaan Dan Perancangan

Bab ini berisi tentang konsep perencanaan dan perancangan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan Pasar Tradisional yang nyaman dan layak untuk kebutuhan sehari-hari bagi masyarakat pemukiman di Wilayah Kecamatan Depok