BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 Nilai Historis Pasar Kotagede

Kotagede merupakan salah satu kawasan kuno yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta dan dibangun sejak masa kerajaan Mataram pertama. Kotagede berbentuk tipikal kota kuno Jawa yang berlaku sejak zaman Majapahit. Pusat kota terdiri dari kraton, alun-alun, tempat ibadah dan pasar. Dalam perkembangannya, seiring dengan berjalannya waktu, yang tersisa hanyalah masjid dan pasar yang sampai sekarang masih berfungsi, tetapi secara fisik bangunan pasar yang ada saat ini bukanlah bangunan pasar yang ada di zaman awal berdirinya Mataram. Dari pengamatan terhadap struktur kota lamanya, diduga kuat bahwa letak pasar yang ada saat ini merupakan situs pasar diawal berdirinya Mataram. Sedangkan bangunan keraton dan alun-alun saat ini sudah dipenuhi oleh perumahan penduduk. Hal ini dapat dilihat dari nama-nama kampung yang ada menunjukan letak bangunan keraton dan alun-alun tersebut.[1]

1.1.2 Pasar Kotagede Sebagai Pusat Aktivitas Masyarakat Kota

Sejak runtuhnya kerajaan Mataram, Pasar Kotagede berubah menjadi pusat aktivitas masyarakat kota. Keadaan ini terjadi pada periode 1920-an menyusul runtuhnya kekuasaan tradisional yang awalnya amat kuat dan

---

[1] Sudewo, K.Eric, Pasar Kotagede, Konstruksi, Majalah, April 1989, hal. 8.

naiknya golongan pedagang dalam struktur kemasyarakatan kotagede. Sebagai bangunan publik yang ada saat ini, Pasar Kotagede merupakan pusat aktivitas masyarakat kota dan menjadi bagian terpenting dari kehidupan kota. Kenyataan ini dapat dilihat dari pola peletakannya di dalam struktur kota yang ada sekarang, tampak jelas terlihat bahwa Pasar Kotagede pernah dan masih punya peran penting dalam kehidupan masyarakat Kotagede. Tiga jalan utama yang menghubungkan Kotagede dengan daerah sekitarnya bertemu di sekeliling pasar, seolah pasar sebagai muara dari jalur-jalur sirkulasi utama tersebut. Pentingnya pasar dalam kehidupan Kotagede antara lain pernah diungkapkan oleh Mitsuo Nakamura dalam bukunya "Bulan Sabit Muncul Dari Balik Pohon Beringin" (1983), yang isinya antara lain berkata:

"...tetapi sekarang pusat geografis kota itu bukan di tempat dimana kraton terletak, tetapi pasar. Pasar itu tidak hanya secara fisik besar bagi ukuran lokal Kotagede, tetapi juga tempat yang sibuk didatangi oleh ratusan orang setiap hari dan ribuan orang pada hari pasaran Legi...".

Hal ini merupakan bukti bahwa Pasar Kotagede merupakan magnet kegiatan bagi kawasan sekitarnya, sehingga menyebabkan timbulnya pergerakan manusia ke dan dari Pasar Kotagede.[2]

1.1.3 Data Umum Tentang Pasar Kotagede[3]

Pasar Kotagede merupakan salah satu pasar umum yang dimiliki oleh pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Yogyakarta berdasarkan Perda No. 3 Tahun 1992, pasal 7.

---

[2] Nakamura, Mitsuo, Bulan Sabit Muncul Dari Balik Pohon Beringin, (1983), dalam K. Eric. Sudewo.

Kegiatannya pasar Kotagede merupakan kegiatan pasar tradisional yaitu: Pasar dengan kegiatan penjualan dan pembelian dilakukan secara langsung dalam bentuk eceran pada kurun waktu sementara atau tetap dengan tingkat pelayanan terbatas.

Dilihat dari tingkat pelayanannya, Pasar Kotagede adalah pasar yang berfungsi memberikan pelayanan bagian wilayah kota/bagian wilayah perkotaan yang berlokasi di bagian wilayah kota dalam kawasan perdagangan / jasa.

a. Klasifikasi pasar

Sesuai Perda No. 3 Tahun 1992 ditinjau dari klasifikasinya, pasar Kotagede adalah pasar umum kelas III, yakni pasar dengan komponen bangunan-bangunan, sistem arus barang dan orang, baik di dalam maupun di luar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat wilayah bagian kota.

b. Status tanah

Status tanah Pasar Kotagede adalah tanah milik negara dengan luas tanah $\pm$ 4.578 m^2, adapun data Pasar Kotagede adalah sebagai berikut :

- Pasar Kotagede termasuk Pasar Kelas III
- Luas tanah 4.578,00 m^2
- Luas bangunan 4.158,00 m^2
- Status tanah pemerintah
- Jumlah pedagang 767 0rang

[3] Dinas Pasar Kotamadya Dati II Yogyakarta, Januari 2000.

Tabel I
Jumlah dan jenis pedagang di Pasar Kotagede

Pedaganng	Kelas			
	A	B	C	D
▪ Kios	3	6	29	3
▪ dalam Los	3	0	94	360
▪ luar Los	52	0	14	155
▪ luar Pasar	0	10	36	3

Sumber: Dinas Pasar Kotamadya Yogyakarta, tahun 2000.

1.1.4 Permasalahan Yang Ada Pada Pasar Kotagede

Seperti umumnya permasalahan yang terjadi pada pasar di kota-kota di Indonesia yaitu permasalahan besaran area dan tata ruang bangunan pasar, begitu juga yang terjadi pada Pasar Kotagede. Pertambahan penduduk yang cepat di Kotagede menyebabkan kebutuhan akan fasilitas perdagangan meningkat. Termasuk dalam hal ini kebutuhan akan area pasar yang merupakan fasilitas perdagangan utama bagi sebagian masyarakat Kotagede.

Pertumbuhan penduduk yang cepat di Kotagede dapat dilihat dari jumlah penduduk pada tahun 1920 sekitar 8.000 jiwa (van Mook, Kotagede, 1972:19) meningkat menjadi 9.000 jiwa pada tahun 1930 (Nakamura, Bulan Sabit Muncul Dari Balik Pohon Beringin, 1983: 5-6), meningkat menjadi 18.797 jiwa pada tahun 1985, 19.000 jiwa pada tahun 1994 (data Kecamatan Kotagede), dan pada tahun 1997 jumlah penduduk Kecamatan Kotagede ditambah jumlah penduduk Kelurahan Jagalan Banguntapan meningkat menjadi 29.550 jiwa. Kepadatan penduduk Kotagede yaitu 8540 jiwa/km^2 atau 82,73 jiwa/Ha. Pertumbuhan penduduk rata-rata 0,497% tiap tahun.[4]

[4] Sumber:dihitung dari data dalam Monografi Kec. Kotagede dan Monografi Kel. Jagalan.

Pasar Kotagede ditetapkan pemerintah sebagai pasar wilayah bagian kota yang harus mempunyai luas lahan minimum 4.000 m^2 dan melayani bagian wilayah kota.[5] Luas bangunan Pasar Kotagede adalah 4.158 m^2. Pemda Kotamadya Yogyakarta menetapkan standar rasio luas bangunan pasar adalah 0,2 m^2/orang. Bila melihat jumlah penduduk Kotagede sekarang adalah 29.550 jiwa, maka luas bangunan Pasar Kotagede yang ideal adalah 5.910 m^2. Sehingga luas bangunan pasar yang ada tidak sesuai dengan rasio luasan bangunan pasar yang ditetapkan Pemda Kotamadya Yogyakarta.

Tabel 2
Ratio Pelayanan Luasan Bangunan Pasar Tahun 1997

Jumlah Penduduk (orang) (A)	Standar Luas (m^2/orang) (B)	Luas Ideal (m^2) (C) =(A)x(B)	Luas yang ada (m^2) (D)	Selisih Luas (m^2) (E) = (C)-(D)
29.550	0,2	5.910,00	4.158,00	1.752,00

Sumber : Pemda Kotamadya Yogyakarta

Selain itu ada beberapa standar kebutuhan pasar lain, yaitu:[6]

- Ditjen. Cipta Karya : 500 m^2/1000 jiwa
- Soefaat, DPMB : 400 m^2/1000 jiwa
- Pemda DKI : 300 m^2/1000 jiwa
- Pemda Semarang : 200 m^2/1000 jiwa.

Bilamana jumlah penduduk Kotagede saat ini adalah 29.550 jiwa, maka luas banguanan Pasar Kotagede yang ideal adalah:

[5] Pemda Kotamadya Yogyakarta Peraturan Pemda Yogyakarta tentang Pasar, hal. 4
[6] Darwis, M., Penataan Kembali Pasar Kotagede.

Tabel 3
Luas Bangunan Pasar Kotagede ideal tahun 1997

Ditjen. Cipta Karya	14775 m^2
Soefaat, DPMB	11820 m^2
Pemda DKI	8865 m^2
Pemda Semarang	5910 m^2

Sumber : Analisis berdasarkan standar kebutuhan pasar

Dari standar di atas, menunjukan bahwa luas bangunan Pasar Kotagede tidak memenuhi standar. Selain itu hal lain yang perlu dipertimbangkan yaitu kemampuan pelayanan lingkungan Pasar Kotagede pada 10 tahun mendatang. Apabila penduduk Kotagede pada tahun 1997 adalah 29.550 jiwa., dan pertumbuhan penduduk 0,479% per tahun, maka dalam jangka waktu 10 tahun dari tahun 2000, jumlah penduduk Kotagede:

$$29.550 \times (1 + 0{,}00497)^{13} = 31.517{,}209 \approx 31.517 \text{ jiwa.}$$

Sehingga luas pasar bangunan Kotagede yang dibutuhkan agar sesuai dengan standar pelayanan lingkungan hingga tahun 2010 adalah:

Tabel 4
Luas Pasar Kotagede Yang Ideal Hingga Tahun 2010

Ditjen. Cipta Karya	15.758,5 m^2
Soefaat, DPMB	12.606,8 m^2
Pemda DKI	9.455,1 m^2
Pemda Semarang	6.303,4 m^2

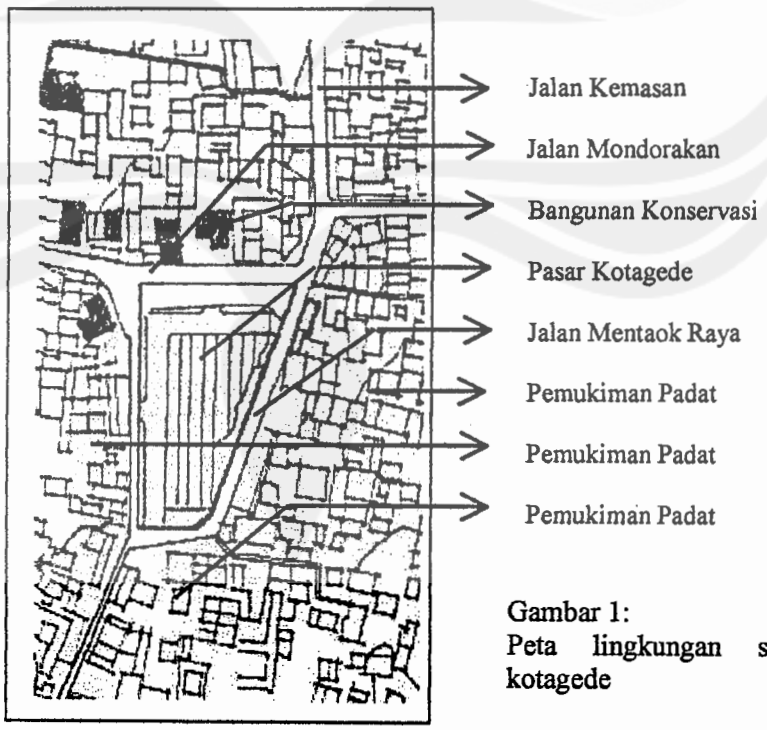
Sumber : Analisis berdasarkan standar kebutuhan pasar

Bila melihat standar terendah pada pelayanan lingkungan di atas (6.303,4 m^2), maka luas bangunan Pasar Kotagede tidak memenuhi standar tersebut. Sehingga perlu adanya rencana **pengembangan Pasar Kotagede.**

1.1.5 Strategi Pengembangan Pasar Kotagede

Ada dua strategi pengembangan bangunan pasar bisa dilakukan, yaitu:

- **Pengembangan secara horizontal**, yaitu pengembangan bangunan pasar dengan cara mengambil lahan yang ada disekitarnya untuk dijadikan bagian dari bangunan pasar yang baru. Pengembangan bangunan Pasar Kotagede secara horizontal sulit dilakukan, karena Lahan yang ada di lingkungan Pasar Kotagede sangat terbatas dan tidak memungkinkan untuk "diperluas" (non-renewable). Lingkungan disekitar Pasar Kotagede merupakan pemukiman padat selain itu adanya beberapa bangunan di sekitar Pasar Kotagede yang merupakan bangunan bersejarah yang dinyatakan sebagai bangunan cagar budaya oleh pemerintah daerah sehingga tidak mungkin dibongkar.



Gambar 1:
Peta lingkungan sekitar Pasar kotagede

- **Pengembangan secara vertikal,** yaitu pengembangan pasar tanpa memperluas lahan ke samping tetapi dengan cara menambah jumlah lantai dari bangunan yang ada. Hal ini masih dapat dimungkinkan. Apabila melihat peraturan kepadatan bangunan di kawasan Kotagede adalah 61%-70%, dan peraturan tinggi bangunan di kawasan Kotagede adalah 14m, maka dimungkinkan untuk pengembangan Pasar Kotagede secara vertikal. Namun apabila melihat kondisi bangunan yang ada sekarang tidak memungkinkan pengembangan secara vertikal. Hal ini dikarenakan struktur bangunan yang ada sekarang hanya diperuntukan untuk bangunan satu lantai dan sebagian besar bangunan berupa los tanpa dinding. Selain itu adanya pertimbangan penyedian ruang parkir yang ideal membutuhkan luasan lahan yang besar, di pihak lain luasan site terbatas. Sehingga dimungkinkan perlu adanya ruang parkir di dalam bangunan yaitu di baseman. Hal lain yang menjadi pertimbangan dalam pengembangan adalah bangunan Pasar Kotagede yang ada sekarang bukan merupakan bangunan konservasi, melainkan hanya berupa situs site yang pemanfaatannya tetap dipertahankan sebagai pasar tradisional. Sehingga dalam pengembangan Pasar Kotagede secara vertikal memerlukan suatu **perancangan ulang Pasar Kotagede** dengan mempertahankan fungsi awalnya sebagai pasar tradisional.

I.2. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Kotagede di Yogyakarta telah dinyatakan sebagai sebuah kawasan cagar budaya di Daerah Istimewa Yogyakarta yang menampilkan

kepribadiannya yang khas. Kekahasan tersebut tidak hanya terpancar dari bentuk kehidupan sosial budaya masyarakatnya saja, tetapi tampak dari bentuk fisik seperti struktur tata kota, bentuk bangunan-bangunan, pola-pola jalan dan rukunan, dan kondisi geografisnya. Kekhasan yang tampak biasa bagi masyarakat Kotagede ini merupakan daya tarik bagi orang yang berasal dari luar Kotagede.

Pasar Kotagede merupakan pasar tradisional yang dipengaruhi budaya jawa. Aktivitas Pasar Kotagede tidak semata sebagai tempat jual-beli bahan-bahan kebutuhan sehari-hari. Tetapi didalamnya terdapat aktiviats sosial yang khas. Tidak seperti pasar di kota lainnya, pola aktivitas di Pasar Kotagede memiliki irama tersendiri yang ditentukan oleh waktu. Pola aktifitas di Pasar Kotagede akan berbeda pada hari-hari biasa, hari-hari pasaran, hari-hari khusus, dan sore-malam hari. Pola aktivitas tersebut terbentuk sejak lama yang dipengaruhi oleh kebudayan Islam Jawa. Seperti penanggalan kalender Jawa dijadikan patokan hari pasaran di Pasar Kotagede. Pada hari pasaran (Legi) tersebut aktifitas Pasar Kotagede sangat berbeda dari hari-hari biasa. Banyak pedagang dari luar Kotagede datang untuk berdagang yang biasanya bukan pedagang tetap. Para pedagang pendatang tersebut menempatkan dagangannya di tepi-tepi jalan sekitar pasar, sehingga ruas-ruas jalan yang ada di sekitar pasar dipenuhi oleh para pedagang dan pembeli. Pada hari-hari khusus agama Islam seperti hari raya Idhul Fitri, Idhul Adha, dan hari raya Isalm lainnya dijadikan patokan bagi para pedagang sebagai hari libur pasar, sehingga pada hari-hari khusus tersebut pasar akan tampak sepi. Sedangkan

pada sore dan malam hari, aktivitas Pasar Kotagde berbeda dengan aktivitas siang hari. Halaman depan Pasar Kotagede dipenuhi oleh pedagang makanan dan menjadi tempat rekreasi bagi penduduk Kotagede.

Melihat pola-pola aktivitas Pasar Kotagede yang khas tersebut menunjukan bahwa bangunan (lingkungan) Pasar Kotagede memiliki nilai tersendiri bagi masyarakat Kotagede. Sehingga keberadaan pola-pola aktivitas tersebut perlu dipertahankan didalam upaya pengembangan Pasar Kotagede ini.

Seperti telah disebutkan di atas bahwa karakter kawasan Kotagede yang khas terbentuk oleh pola kehidupan sosial budaya masyarakat Kotagede dan kondisi fisik kawasan Kotagede. Bangunan Pasar Kotagede merupakan salah satu elemen fisik kawasan yang memiliki nilai historis dan saat ini merupakan pusat kegiatan perekonomian bagi masyarakat Kotagede. Posisi Pasar Kotagede yang berada di pusat kawasan Kotagede menjadikan pasar Kotagede ini *landmark* bagi kawasan Kotagede.

Sehingga dalam rencana pengembangan Pasar Kotagede ini diharapkan tatanan fisik bangunan Pasar Kotagede dapat menampilkan kekhasan karakter fisik kawasan Kotagede secara keseluruhan.

1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN

Wujud perencanaan perancangan kembali Pasar Kotagede yang dapat mengakomodasi karakter aktivitas pedagang tidak tetap di Pasar Tradisional Kotagede yang telah terbentuk selama puluhan bahkan ratusan tahun, dan

pengolahan tatanan fisik bangunan yang kontekstual terhadap karakter fisik lingkungan sekitar Pasar Kotagede.

1.4. TUJUAN

Mewujudkan rancangan bangunan Pasar Kotagede yang dapat mengakomodasi karakteristik aktivitas pedagang tidak tetap yang ada, dan pengolahan tatanan fisik bangunan yang kontekstual dengan karakter fisik lingkungan sekitar.

1.5. SASARAN

Mewujudkan rancangan Bangunan Pasar Kotagede yang dapat mengakomodasi karakteristik aktivitas pedagang tidak tetap yang ada dengan menekankan pada pengolahan tatanan fisik bangunan yang kontekstual dengan karakter fisik kawasan Kotagede , melaui:

- Identifikasi bentuk-bentuk aktivitas Pasar tradisional Kotagede
- Identifikasi jumlah pedagang dan pembeli pada saat hari-hari biasa, hari pasaran, dan pada saat sore-malam hari.
- Identifikasi pola-pola dan karakteristik aktivitas pada saat hari-hari biasa, hari pasaran, dan pada saat sore-malam hari.
- Identifikasi kondisi lingkungan sekitar Pasar Kotagede.
- Identifikasi karakter bangunan di sekitar Pasar Kotagede.

1.6. METODA PEMBAHASAN

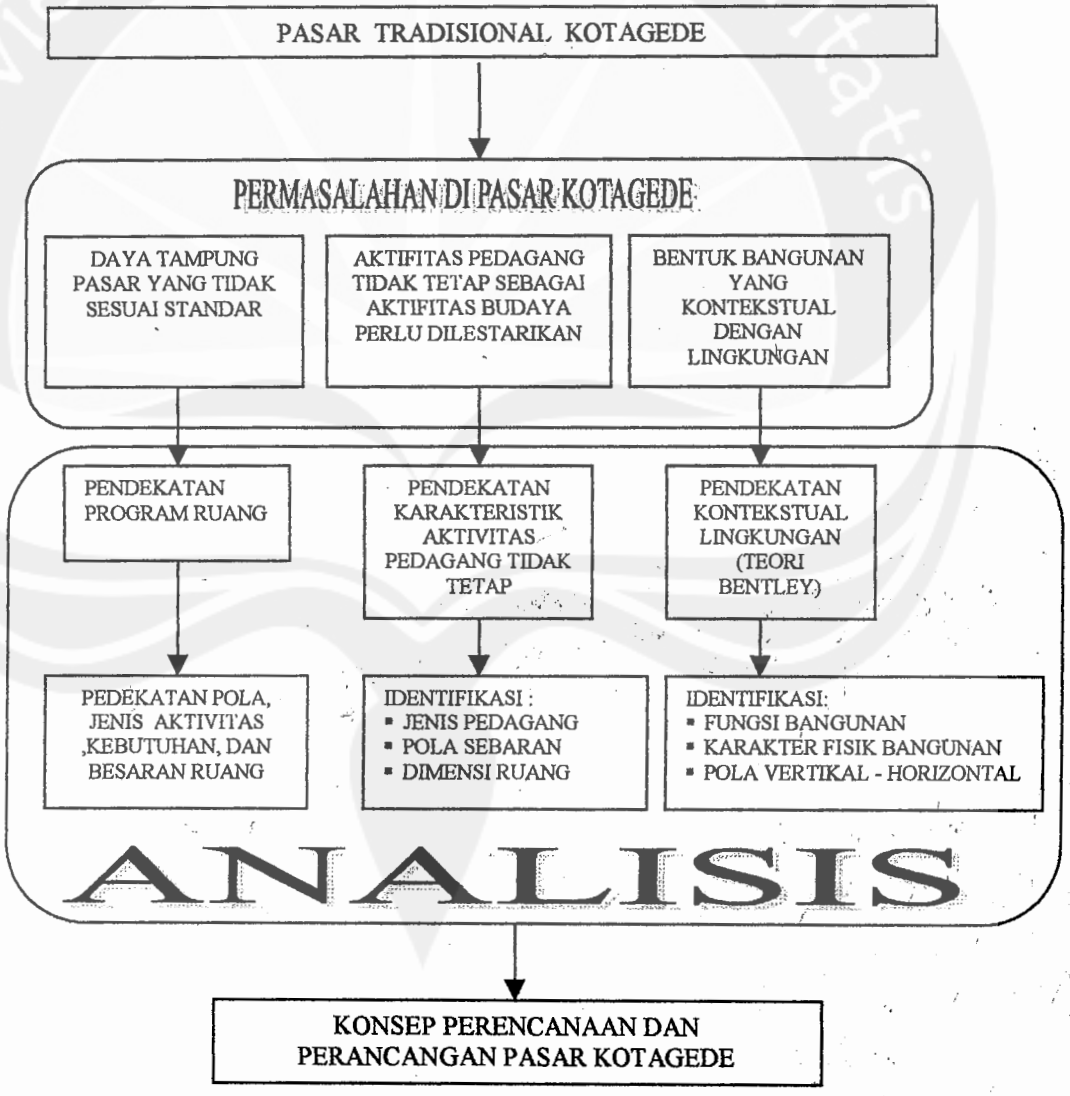
1. Metoda pencarian data:
   a. survey lapangan: mengamati langsung kondisi lokasi pengamatan, wawancara dengan narasumber yang berkepentingan

b. studi literlatur: mencari data melalui studi pustaka.

2. Metoda pembahasan menggunakan proses analisa dengan metoda:

a. Metoda induktif: mendapatkan kesimpulan hal-hal khusus untuk digunakan sebagai kesimpulan yang lebih bersifat umum.

b. Metoda deduktif: dari kesimpulan yang bersifat umum, digunakan pada masalah-masalh yang lebih khusus.



Gambar 2: Diagram Skematik Landasan Konsepsual Perencanaan dan Perancangan

1.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Bab I Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan studi, sasaran studi, lingkup studi, dan sistematika pembahasan.

Bab I Tinjauan Umum

Berisi tinjauan teorikal dan faktual yang berhubungan dengan permasalahan sebagai dasar acuan pemecahan permasalahan dan perancangan kawasan .

Bab III Tinjauan Umum Kotagede

Berisi tinjauan mengenai sejarah, perkembangan, kondisi lingkungan, dan kondisi Pasar Kotagede.

Bab IV Analisis Pendekatan

Berisi tentang analisis perencanaan dan perancangan, analisis dan sintesis data yang mendukung proses pemecahan masalah yang menghasilkan suatu pendekatan pada kesimpulan masalah.

Bab V Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan

Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan dalam hal ini membahas kesimpulan yang didapat dari analisis, yang akan dipergunakan dalam proses perancangan.