

The logo of Universitas Katolik Widya Mandira is a large, faint watermark in the background. It consists of a yellow pentagon containing a blue circle. Inside the circle is a white cross with a book at its base. The text "UNIVERSITAS KATOLIK" is written in blue along the top arc of the circle, and "WIDYA MANDIRA" is written along the bottom arc. Two small white stars are positioned on the left and right sides of the circle.

BAB I

PENDAHULUAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan kita sebagai makhluk hidup kita membutuhkan pemenuhan kebutuhan secara terus-menerus. Kebutuhan kita cukup beragam dimulai dari kebutuhan Primer atau kebutuhan pokok, kebutuhan sekunder, bahkan kebutuhan tersier.

Kebutuhan pokok itu terdiri dari kebutuhan pangan, sandang, dan papan, yang harus dan selalu di penuhi setiap hari. Kebutuhan-kebutuhan pokok ini banyak kita dapat dari pusat perbelanjaan tradisional atau dengan kata lain pasar tradisional. Pada umumnya sarana pasar merupakan suatu tempat dimana kita dapat menemukan kebutuhan yang dapat menunjang kehidupan kita sehari-hari.

Contoh bahan pangan yang dapat kita temui pada pasar misalnya beras, minyak goreng, telur, beraneka jenis daging, ikan, dan lain sebagainya.

Kurang lebih ada 4 unit pasar tradisional yang ada di Kota Kupang. Salah satunya adalah Pasar Kasih Naikoten 1. Pasar Kasih Naikoten 1 merupakan salah satu pasar yang masih sangat kental dengan interaksi sosial para penggunannya. Barang yang dijual juga beragam dan terbilang sangat lengkap. Beberapa bahan pangan didistribusikan dari daerah (wilayah) yang ada di sekitar kota kupang atau daratan Timor.

Letak pasar yang cukup strategis mengakibatkan pasar Kasih Naikoten 1 dapat dengan mudah di jangkau oleh seluruh masyarakat sehingga memiliki jumlah pengunjung yang cukup banyak setiap hari..

Dengan banyaknya pengunjung yang terdiri dari penjual/pedagang, pembeli, dan pemberi jasa ini mengakibatkan padatnya manusia dan kendaraan yang masuk kedalam area pasar semakin bertambah.

Meskipun Pasar Kasih Naikoten 1 memiliki jumlah pengunjung yang cukup banyak tetapi untuk tingkat kenyamanan dan keamanan di dalam pasar sendiri dapat dikatakan sangat rendah.

Alasan lain yang membuat kondisi pasar Kasih Naikoten menjadi kurang begitu baik adalah pasar ini jauh dari kata bersih dan sehat. Ada empat atau bahkan lebih titik-titik akses menuju kedalam pasar sehingga ketidak aturan akses menjadi pemicu sering munculnya crossing dan penumpukan kendaraan yang berdesakan

dengan pengguna jalan lain yakni pejalan kaki. Tidak terorganisirnya akses kendaraan, serta Kurang memadainya koordinasi letak parker dan akses untuk kendaraan pribadi, manusia, serta kendaraan-kendaraan pengangkut barang juga menjadi masalah yang sangat serius. Banyaknya jalur akses ke dalam pasar sehingga manusia atau masyarakat yang hanya berjalan kaki harus lebih berhati-hati dan waspada ketika berjalan didalam pasar, karena padatnya kendaraan roda dua dan roda empat yang juga mengakses jalur yang sama. Tidak adanya jalur pemisahan jalan bagi pengguna kendaraan dan manusia akan mengakibatkan kecelakaan.

Bila musim hujan terjadi maka keadaan pasar akan jauh dari kata layak, berbagai lubang jalan akan mengakibatkan genangan air yang cukup dalam dan banyak sehingga Keadaan pasar yang becek dan bau ini sangat mengganggu kenyamanan penjual maupun pembeli. Pasar Kasih memiliki keadaan sangat kumuh dilihat dari keadaan sekitar kawasan yang beradad di tengah kawasan padat bangunan dan perletakan lapak penjualan yang notabene di letakan secara sembarangan dan sesuka hati para pembeli karena tidak ada tempat penjualan yang layak untuk mereka gunakan.

Lapak penjualan juga mempengaruhi skala pelayanan para penjual. Misalnya para penjual sayur yang yang berada di jalan masuk tentu saja mendapatkan keuntungan yang berbeda dengan pedagang sayur yang berada di dalam bangunan pasar.

Ada juga Jaringan utilitas yang kondisinya kurang begitu di perhatikan. Jaringan utilitas yang dimaksud disini adalah proses pengolahan sampah baik itu sampah organik, maupun sampan nonorganik, serta pengolahan limbah padat maupun limbah cair. Sampah organik di dalam pasar misalnya sampah-sampah hasil pemotongan sayuran atau sisa-sisa sayuran yang telah rusak atau membusuk yang seharusnya memiliki tempat pembuangan yang lebih baik lagi. Ada juga limbah cair seperti air sisa pencucian ikan, daging ayam, dan daging sapi yang tidak tau harus dikemanakan karena saluran air kotor yang tidak begitu efisien. Saya sering memperhatikan para pedagang ketika mereka membersihkan ikan. Sisik-sisik ikan yang mereka bersihkan akan berserakan di atas meja penjualan dan dibiarkan begitu saja. Ada juga penjual yang hanya menyapu sisik-sisik ikan itu hingga terjatuh ke atas tanah. Ada juga beberapa penjual yang memang peduli dan memasukkannya kedalam

plastik besar untuk nantinya di buang. Bukan cuman sisik-sisik ikan namun hal ini juga berlaku bagi bekas air pencuciannya dan beberapa daghing yang dijual disana.

Oleh karena banyaknya masalah serta isu yang di temukan pada Pasar Kasih Naikoten 1, maka perlu dilakukan peremajaan kawasan pasar agar menjadi lebih baik lagi. Peremajaan berkaitan dengan pembenahan masalah-masalah yang ada agar pasar tersebut dapat lebih layak dalam pengoperasiannya sehingga membuat pengguna Pasar Kasih Naikoten 1 dapat dengan nyaman dan aman melakukan kegiatan atau aktifitas jual beli,. Peremajaan kawasan pasar ini juga bertujuan untuk meningkatkan kualitas jual dan kualitas pengunjung agar proses tukar menukar atau jual beli dapat terlaksana dengan baik.

Peremajaan pasar kasih naikoten satu dilakukan dengan menggunakan pendekatan arsitektur modern dan secara tepat menggunakan strategi renovasi dan redevelopment. Perilaku setiap pelaku didalam Pasar Kasih Naikoten 1 juga menjadi point penting dalam peremajaan pasar.

Peremajaan pasar Kasih Naikoten 1 bertujuan untuk memperbaiki beberapa kesalahan penataan lahan maupun fungsi dalam kawasan pasar yang menjadi permasalahan saat ini. Selain itu tujuan yang lebih mendasar lainnya adalah dengan melakukan strategi redevelopment kita dapat merubah kawasan pasar kasih mulai dari strukturnya sehingga penataan yang dilakukan bisa lebih sesuai.

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Setelah menyimak latar belakang permasalahan di atas, maka identifikasi masalah yang ada pada lokasi diantaranya adalah:

- a) Kondisi pasar kasih naikoten 1 yang berada di dalam kawasan padat bangunan dengan berbagai fungsi sehingga pasar tidak terlihat jelas apalagi dengan posisi bangunan tinggi yang berada tepat di depan jalan.
- b) Bangunan utama pasar yang berada di bagian dalam kawasan yang memiliki jalan atau akses yang berkelok dan sangat sempit.
- c) Pengorganisasian sirkulasi kendaraan umum, kendaraan pengangkut barang, kendaraan pribadi serta manusia yang kurang di organisir dengan baik sehingga mengurangi kenyamanan bagi pengguna pasar yakni pembeli, penjual, dan pensuply barang dagangan. (memisahkan jalur akses untuk kendaraan dan manusia/membuat jalur khusus)

- d) Penggunaan system utilitas yang kurang begitu baik yakni proses pengolahan sampah baik itu sampah organik, maupun sampan nonorganik, serta pengolahan limbah padat maupun limbah cair. Sampah organik yang dimaksud disini adalah sampah-sampah hasil pemotongan sayuran atau sisa-sisa sayuran yang telah rusak atau membusuk yang seharusnya memiliki tempat pembuangan yang khusus agar tidak menimbulkan bau. Ada juga limbah cair misalnya adalah limbah air sisa pencucian ikan, daging ayam, dan daging sapi yang tidak tau harus dikemanakan karena saluran air kotor yang tidak begitu efisien.
- e) Fungsi lapak yang di tempatkan secara tidak strategis membuat pasar kelihatan tidak tertata dengan baik. Lapak diletakan sesuka hati oleh para pedagang.
- f) Parkir kendaraan yang seharusnya ada pun memiliki luasan yang cukup kecil dan tidak teratur sehingga kendaraan-kendaraan yang masuk ke pasar tidak dapat tertampung semua dan lebih memilih berbelanja menggunakan kendaraan.

1.3 RUMUSAN MASALAH

Bagaimana menciptakan kawasan Pasar Kasih Naikoten 1 agar aman dan nyaman serta tertata dengan baik bagi para penggunanya dengan menggunakan strategi peremajaan dan pendekatan arsitektur modern namun tetap mempertahankan interaksi sosial serta ciri khas pasar tradisional tersebut?

1.4 METODOLOGI PENELITIAN

I.1.1 PENDEKATAN PERENCANAAN

- 1. Pendekatan teknis
- 2. Pendekatan ruang
- 3. Pendekatan aktifitas dan pelayanan
- 4. Pendekatan lingkungan

I.1.2 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis berdasarkan metodologi penelitian, diuraikan beberapa jenis data yakni sebagai berikut:

- 1. Data primer:

▪ Studi lapangan: secara langsung melakukan survey ke lapangan, dalam hal ini lokasi kawasan pasar merupakan sebuah unite pasar kasih naikoten 1 dan untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya secara nyata/pasti dan terperinci maka penulis mengambil data secara pribadi. Data-data yang diambil antara lain, yaitu:

- Luasan lokasi
- Keadaan topografi
- Geologi
- Vegetasi
- Hidrologi
- Letak dan jumlah lapak, kios, ruko, dan bangunan-bangunan di sekitar tapak
- Aktivitas Masyarakat selaku penjual, pembeli, dan pensupply barang dagangan di dalam kawasan pasar kasih Naikoten 1
- Keadaan lingkungan
- keadaan sarana dan prasarana yang ada di dalam pasar
- kondisi pasar ketika terjadi perubahan cuaca
- fisik sekitar lokasi

- Wawancara (wawancara tidak terukur)

Melakukan proses wawancara dan konsultasi dengan beberapa pihak (responden) yang berkompeten secara bebas (tidak melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang tersistematis), baik ketua unit kantor pd pasar kasih naikoten 1 maupun penjual, pembeli, dan para supir pensupply barang.

- foto dan gambar

Melakukan pengambilan foto yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran data-data dan menjadikan sebuah dokumentasi. Pengambilan gambar yang dilakukan yaitu: lokasi perencanaan, situasi daerah sekitar, kios-kios, lapaka, los, dan bangunan utama, vegetasi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perencanaan.

2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak secara langsung pada saat di lokasi (data penunjang) yang didapat dari instansi-instansi terkait, perseorangan dan literatur lainnya. Dengan kata lain data sekunder berupa data

literatur (library search), yang merupakan data hasil penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori yang relevan dengan kenyataan di lapangan dan topik penataan. Juga dari alamat-alamat internet, google earth, dan google open street maps.

I.1.3 TEKNIK ANALISIS DATA

Dari data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu penyelesaian. Adapun analisa tersebut terdiri atas analisa kualitatif dan analisa kuantitatif.

1. teknik kualitatif

Analisa hubungan sebab akibat, penentuan masalah, penentuan dan konsep para ahli yang relevan dalam kaitan dengan studi penataan dan konsep penataan serta pemahaman tentang pendekatan arsitektur modern yang berhubungan dengan studi peremajaan Pasar Kasih Naikoten 1 dengan mengkhususkan penataan tapak dan bangunan utama.

Analisa ini dikaitkan pada :

- Konsep rancangan tapak
- Konsep rancangan bangunan atau lapak dalam pasar
- Konsep pengolahan sampah, air hujan, dan limbah (kawasan dan bangunan)
- Konsep sirkulasi dan parkir (kawasan dan bangunan)
- Konsep penzoningan/pembagian komoditi (bangunan pasar)
- Konsep me dan se (kawasan pasar)

2. teknik kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan tertentu berdasarkan sebab akibat studi sesuai dengan tahapan deskripsi, reduksi dan seleksi yang dibuat guna menentukan besaran atau luasan ruang dalam maupun ruang luar guna memenuhi kebutuhan ruang yakni penataan kios, ruko, lapak, dan los serta bangunan utama pasar. Selain itu juga beberapa

sarana dan prasana penunjang seperti kamar mandi umum, sirkulasi dan parkir, serta entrance pada tapak.

Dalam studi peremajaan Pasar Kasih Naikoten 1 menggunakan 3 strategi peremajaan dengan menerapkan tema arsitektur modern, beberapa cara yang dilakukan yakni dari mengidentifikasi masalah dalam tapak, juga lingkungannya dan sesuai teori mengenai penataan pasar dan arsitektur modern kemudian dielaborasi menggunakan alat ukur (metodologi penelitian) serta melakukan analisis data sehingga sehingga diperoleh konsep studi yakni peremajaan kawasan Pasar Kasih Naikoten 1 ini.

1.5 MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN

I.1.4 MAKSUD

Maksud dari peremajaan Pasar Kasih Naikoten 1 ini dengan menggunakan 2 startegi peremajaan adalah untuk memperbaiki beberapa kesalahan yang telah di alami selama beberapa tahun terakhir ini denagan memberikan solusi yang lebih baik dan modern.

I.1.5 TUJUAN

Tujuan dari pembahasan ini adalah menggali dan mengidentifikasi setiap hal yang merupakan masalah yang menyangkut dengan peremajaan Pasar Kasih Naikoten 1 di kota Kupang serta penyelesaiannya dengan menggunakan 3 strategi peremajaan dan konsep arsitektur modern yang dapat diterapkan sebagai sebuah solusi dalam peremajaan tersebut.

I.1.6 SASARAN

Sasaran yang ingin dicapai yaitu terwujudnya konsep perencanaan dan perancangan arsitektur demi untuk peremajaan pasar kasih naikoten 1 dengan mengedepankan kenyamanan bagi semua kalangan diantaranya untuk para penjual, pembeli, dan pensuplay barang yang didalamnya berisi :

1. Konsep rancangan tapak; masterplan, siteplan, blockplan
2. Konsep rancangan bangunan atau lapak dalam pasar; gambar desain bangunan
3. Konsep pengolahan sampah, air hujan, dan limbah; utilitas (air bersih dan air kotor)
4. Konsep sirkulasi dan paker; sirkulasi dalam kawasan dan bangunan utama
5. Konsep penzoningan/pembagian komoditi. : zonasi dan zoning dalam pembagian komoditi

1.6 RUANG LINGKUP DAN BATASAN

I.1.7 RUANG LINGKUP

1. Ruang lingkup substansial

Ruang lingkup sari kajian studi teoria tentang masalah yang memungkinkan melakukan peremajaan pasar, standarisasi kelayakan pasar, dan teori-teori atau prinsip-prinsip arsitektur yang berlaku menggunakan 2 strategi peremajaan sebagai solusi pengolahan tapak dan dengan pendekatan arsitektur modern sebagai acuan dalam penentuan system dan gubahan masa bangunan yang akan di rencanakan di dalam kawasan Pasar Kasih Naikoten 1.

2. Ruang lingkup spasial

Daerah yang akan menjadi kajian studi Peremajaan terletak di jln. Kenari, Naikoten 1, Kec. kota Raja, kota Kupang, Nusa Tenggara Tim.85124.

I.1.8 BATASAN

Batasan studi ini adalah memperoleh data, melakukan kajian serta mengelolah data-data mengenai proses peremajaan Pasar Kasih Naikoten 1 di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Kajian studi perencanaan dan perancangan ini lebih ditekankan pada analisis kelayakan, analisis dan konsep arsitektural dan analisi kegiatan serta konsep tapak. Untuk batasan area yang akan di lakukan peremajaan adalah hanya area atau kawasan milik PD Pasar lahan yang memang telah di pertimbangan sebagai lahan yang dapat di kembangkan.

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi, latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan, sistematika penulisan

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Meliputi, pemahaman judul, pengertian pasar, standar-standar kelayakan pasar

BAB III KARAKTERISTIK KAWASAN

Meliputi, data makro dan mikro lokasi yang berkaitan dengan data pengunjung, gambaran umum, gambaran khusus tentang lokasi

BAB IV ANALISA

Meliputi, analisa tapak dan alaisa bangunan

BAB V KONSEP

Meliputi konsep dari hasil analisa mengenai Peremajaan kawasan dan bangunan.