

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar memegang peran penting dalam perekonomian masyarakat suatu daerah atau kota, Pasar juga berfungsi sebagai tempat untuk bekerja yang sangat berarti bagi masyarakat. Pasar sebagai pusat kegiatan ekonomi, merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli. Di pasar para penjual dan pembeli mengadakan komunikasi dan interaksi pertukaran dan jasa ekonomi dan uang berdasarkan sistem harga yang disepakati bersama (Kalli Batu, 1990). (www.kelaspintar.com)

Pasar juga memiliki peranan lain sebagai berikut: pasar berperan bagi produsen yaitu sebagai tempat untuk mempromosikan barang, tempat untuk mempromosikan hasil produksi dan sebagai tempat untuk memperoleh bahan produksi. Peranan pasar bagi konsumen yaitu pasar berperan penting karena memudahkan mereka untuk mendapatkan barang-barang yang dibutuhkan. Semakin banyak jenis barang yang tersedia di pasar maka akan semakin banyak konsumen yang datang, karena konsumen akan semakin mudah mencari barang-barang yang dibutuhkan. Peranan pasar untuk sumber daya manusia yaitu keberadaan pasar dapat membuka peluang untuk masyarakat dalam memperoleh pekerjaan. Pasar yang ramai dikunjungi konsumen akan dapat berkembang dan mampu menyerap tenaga kerja, dalam jumlah besar sehingga mampu membantu dalam menekan angka pengangguran. Peranan pasar untuk pengembangan yaitu pasar yang berkembang akan membawa dampak positif bagi kehidupan masyarakat. Masyarakat akan semakin sejahtera. Kebutuhan akan pembangunan juga diperoleh di pasar. Selain itu Negara mempunyai pemasukan dari aktivitas pasar melalui pajak dan retribusi. Pendapatan tersebut dapat digunakan sebagai salah satu sumber pembangunan daerah maupun nasional. Saat ini pasar dikenal dengan pasar tradisional dan pasar modern, yang membedakan ke dua pasar ini adalah pada pasar tradisional pembeli dapat berinteraksi secara langsung dengan penjual serta ditandai dengan adanya proses tawar-menawar, sedangkan pada pasar modern penjual dan pembeli tidak saling berinteraksi satu sama lain melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (barcode), berada dalam bangunan dan pelayanan dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual pun biasanya bertahan lama. Berbeda dengan pasar tradisional yang biasanya identik dengan lingkungan yang kotor, pasar modern justru sebaliknya. (www.kelaspintar.com)

Peranan pasar disuatu wilayah sangat dipengaruhi oleh ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai untuk menggerakkan aktivitas pasar. Sarana dan prasarana pasar adalah segala jenis peralatan, perlengkapan kerja dan fasilitas berfungsi sebagai alat utama atau pembantu dalam pelaksanaan dan juga dalam rangkaian kepentingan yang sedang berhubungan dengan organisasi kerja di pasar. Dalam meningkatkan perkembangan kegiatan di pasar, Sarana dan prasarana merupakan hal terpenting untuk mendukung aktivitas perekonomian masyarakat.

Sarana dan prasarana harus disediakan oleh pemerintah dinas pasar untuk menunjang kelancaran kegiatan pasar. Mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republic Indonesia No.20 Tahun 2012 bahwa sarana pendukung pasar antara lain : kantor pengelola, area parkir, toilet umum, tempat pembuangan sampah, drainase, hydrant, pos keamanan, tempat ibadah, los, area bongkar muat, dan transportasi. Sedangkan prasarana pasar tradisional antara lain : akses jalan, instalasi listrik, komunikasi, pelayanan kesehatan, dan air bersih.

Hal-hal yang mendasar tersebut menuntut pula pembangunan Sarana dan Prasarana di pasar sebagai lanjutan untuk menjaga kelangsungan hidup masyarakat di daerah perkotaan. Bahwa dalam meningkatkan Sarana dan prasarana merupakan hal yang penting. Untuk itu perhatian sejak dini dalam hal pemenuhan kebutuhan Sarana dan prasarana merupakan suatu hal yang tidak bisa ditawar lagi pembangunannya baik dari segi pembangunan kuantitas Sarana dan Prasarana yang ada maupun kualitas pelayanannya.

Pasar Tradisional Atambua merupakan satu-satunya pasar terbesar, yang berada di Jl.Pramuka, Kelurahan Beirafu, Kota Atambua, Kabupaten Belu. System operasional Pasarnya di kelola oleh Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Belu. Kios yang ada pada pasar menggunakan system sewa, dimana kios disewakan kepada pedagang dan dibayar perhari atau perbulan kepada pengelola pasar.

Pasar Tradisional Atambua memiliki beberapa fasilitas gedung antara lain: satu masa bangunan Pasar ikan, dua masa bangunan Pasar sayuran dan lima masa bangunan ruko berlantai dua dan juga kios-kios/tenda jualan. Selain itu terdapat juga fasilitas penunjang seperti : pos jaga, toilet umum, dan parkir.

Pasar Tradisional Atambua tidak luput dari berbagai permasalahan dari masalah arsitektur, masalah fungsi, hingga masalah utilitas.

Masalah-masalah arsitektur yang ada pada Pasar Tradisional Atambua yakni: kios-kios jualan pedagang tidak di tata dengan rapi, sehingga menimbulkan penumpukan yang mengakibatkan sirkulasi pejalan kaki jadi terganggu, hal ini dikarenakan pengaturan area

pedagang yang tidak jelas. Belum adanya los bagi pedagang, sehingga pedagang menyimpan hasil komoditi dari penyalur langsung pada kios jualan. Hal ini menimbulkan kurangnya ruang bagi pedagang untuk berjualan. Pada bangunan ruko tidak terdapat sunscreen sehingga pedagang menggunakan terpal seadanya, dimana mengurangi nilai estetika bangunan ruko sendiri. Kurangnya lahan untuk area parkir, dimana area parkir menggunakan sebagian badan jalan. Hal ini menimbulkan kemacetan. Beberapa toilet tidak bisa di gunakan dikarenakan mengalami kerusakan, hal ini disebabkan kurangnya perawatan terhadap fasilitas yang ada.

Selain masalah arsitektur masalah fungsi juga menjadi salah satu masalah yang terdapat pada Pasar Tradisional Atambua diantaranya: tidak adanya pembagian blok antara area dagangan basah, setengan basah dan dangangan kering. Hal ini menyebabkan pembeli sulit menemukan jualan yang ingin di beli. Pada bangunan ruko koridor di jadikan tempat berdagang, sehingga pengunjung akan berdesakan jika terjadi keramaian. Selain itu masih ada pedagang yang berjualan di badan jalan, hal ini mengakibatkan pembeli tidak memarkirkan kendaraan dahulu sebelum membeli tetati pembeli memilih tetap berada di atas kendaranya.

Masalah-masalah lain seperti masalah utilitas pada Pasar Tradisional Atambua atara lain: sistem drainase yang sangat buruk sehingga menimbulkan bau yang sangat mengganggu kenyamanan pembeli maupun pedagaang itu sendiri. Kurangnya kesadaran untuk membuang sampah pada tempatnya membuat area Pasar Tradisional Atambua sangat kumuh. Belum adanya sistem pemadam kebakaran dan juga minimnya sistem penerangan

Atas dasar permasalahan yang ada pada Pasar Tradisional Atambua maka peneliti mengambil judul Perencanaan Perancangan Pengembangan Pasar Tradisional Atambua Dengan Tema Pendekatan Arsitektur moderen. (Handayani, 2008)

1.2 Permasalahan

1.2.1 Identifikasi Masalah

Melihat latar belakang yang ada maka peneliti mengidentifikasi masalah-masalah yang terdapat pada Pasar Tradisional Atambua diantaranya:

Tabel i. i identifikasi masalah

No	Aspek Masalah	Pernyataan	Pertanyaan	Aspek Perilaku Yang Di Timbulkan	
				Pedagang	Pembeli
1	Fungsi Meliputi : - Ketertipan pedagang	Banyak pedagang yang tidak tertampung di stan/kios jualan, sehingga pedagang berjualan diluar area pasar	Berapa jumlah pedagang yang berjualan diluar area pasar	- Mengundang pembeli untuk bertransaksi tanpa memarkirkan kendaraan - Pedagang yang tidak tertampung, menyasar titik-titik keramaian. Hal ini menimbulkan kecemburuan anantara sesama pedagang	Tidak memarkirkan kendaraan pad saat berbelanja/bertransaksi
	- Penzoningan blok dagangan	Konfigurasi pasar tidak disusun sesuai zona jenis dagangan, ini berdampak pada pola pergerakan pengguna yang tidak teratur dan saling berpapasan tak menentu	- Bagaimana penzoningan blok yang terdapat didalam area pasar - Bagaimanaa sirkulasi yang terdapat didalam area pasar	kecemburuan anantara sesama pedagang	Pembeli kesulitan dalam mencari barang yang ingin dibeli, akibatnya pembeli saling berdesak-desakan antara satu sama lain
	- Kapasitas area jualan	Area jualan digunakan sebagai tempat penyimpanan pasokan barang dagangan sehingga berdampak pada lusan area jualan	Berapa luasan area jualan/meja jualan	Tidak ada los bagi pedagang sehingga pedagang menyimpan pasokan dagangannya diarea jualan	
2	Arsitektur/ Struktur meliputi : Kelayakan sarana bangunan - Bangunan Pasar sayuran	- Kapasitas gedung pasar sayuran tidak cukup untuk menampung jumlah pedagang	- Berapa jumlah meja jualan dan stan/los yang di sediakan - Berapa jumlah pedagang sayuran di pasar atambua	- Pedagang membangun stan/tenda jualan sendiri - Berjualan di luar area pasar	
		- Sirkulasi pembeli kurang maksimal	- Berapa lebar sirkulasi		Pembeli saling berdesakan jika berpapasan satu sama lain

		- Meja jualan di desain rata sehingga tidak memiliki saluran pembuangan air bekas pakai	Berapa jumlah meja yg di sediakan	- Pedagang mencuci dagangan langsung di atas meja jualan - Pedagang tidak memperhatikan air bekas cucian mengalir kemana - Pedagang membiarkan air bekas cuci sayuran mengalir kemana-mana	
	- Pasar ikan	- Meja jualan di desain rata ,tidak memiliki tempat pendingin dan tidak memiliki saluran buangan	- Berapa jumlah meja yg di sediakan	- pedagang mencuci dagangan langsung di atas meja jualan - Pedagang tidak memperhatikan air bekas cucian mengalir kemana - Pedagang membiarkan air bekas cuci sayuran mengalir kemana-mana	Membuang ludah dan memakai masker
	- Ruko (Rumah Kontrak)	- Sebagian Sirkulasi pembeli digunakan sebagai tempat jual oleh pedagang	- Berapa luasan sirkulasi horizontal yang terdapat pada Ruko(rumah kontrak)	- Menggunakan sirkulasi horizontal sebagai area jualan	- Berdesakan bila saling berpapasan satu sama lain
		- Pedagang menggunakan tangga dan bordeks sebagai tempat jualan		- Menggunakan sirkulasi vertikal sebagai area jualan	
	Kelayakan Parkiran	- Kurangnya lahan untuk parkir menyebabkan pengunjung memarkirkan kendaraan di badan jalan	Bagaimana pola parkir yang di gunakan di area pasar	- memarkirkan kendaraan di titik yang dekat dengan area jualanya	-memarkirkan kendaraan di sembarang titik yang bisa diparkirkan kendaraan
3	Estetika meliputi: Bentuk dan tampilan stan/tenda yang dibangun pedagang	stan/tenda yang dibuat pedagang terlihat kumuh	Material apa yang digunakan pedagang untuk membangun tendanya	Tidak memperhatikan tampilan bangunan	
		-		-	
4	Ekologi Meliputi interaksi civitas dengan lingkungan yakni utilitas pasar - Sistem drainase	- Limbah dari pedagang tidak dialirkan dengan baik	Bagaimana kondisi sistem drainase dalam tapak	Pedagang mencuci dagangan langsung di atas meja jualan, sehingga air bekas cuci dagangan tidak langsung mengalir ke drainase	
	- Sistem penampungan sampah	- Kurangnya kesadaran untuk membuang sampah pada tempatnya akibatnya ,banyak sampah yang	- Bagaimana sistem perletakan bak sampah di dalam area pasar	Pedagang cenderung membuang sampah sembarang tidak pada tempatnya	Pembeli cenderung membuang sampah sembarang tidak pada tempatnya

		berserakan di dalam area pasar			
	- Sistem kebakaran	- Sistem kebakaran - Kurangnya kesadaran akan bahayanya potensi kebakaran	Bagaimana perletakan Sistem kebakaran dalam area pasar	Membuang puntung rokok sembarangan	Membuang puntung rokok sembarangan

1. 2.2 Rumusan masalah

Dari aspek masalah dan aspek perilaku yang ada pada latar belakang dan identifikasi masalah, maka disimpulkan rumuskan masalah yakni: Bagaimana merencanakan Perencanaan Perancangan Pengembangan Pasar Tradisional Atambua dengan menghadirkan fasilitas-fasilitas yang lengkap yang dapat menampung segala jenis aktivitas sesuai dengan fungsinya sebagai pasar tradisional, dengan mengacu Pada Pendekatan Arsitektur moderen, agar mampu menjawab permasalahan yang ada pada Pasar Tradisional Atambua

1. 3 Tujuan Dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

- Mewujudkan Perencanaan Perancangan Pasar Tradisional Atambua dengan menerapkan tema arsitektur moderen
- Mengevaluasi kondisi eksisting pasar Rakyat Atambua dari segi lokasi, desain, sirkulasi, Sarana dan prasarana

13.2. Sasaran

Tercapainya suatu Perencanaan Perancangan Pengembangan Pasar Tradisional Atambua yang mampu mewadahi aktivitas didalamnya sehingga civitas didalamnya memperoleh kenyamanan dalam melakukan aktivitasnya (berdagang, belanja, mengelola)

I. 4 Ruang Lingkup Dan Batasan Studi

1.4.1. Ruang Lingkup

Lingkup perencanaan mencakup beberapa aspek antara lain :

- Aspek fungsi
- Struktur
- Estetika
- ekologi

.4.2. Batasan studi

Dalam melakukan Perencanaan dan Perancangan Pasar Tradisional Atambua peneliti membatasi fokus penelitian pada fasilitas utama, fasilitas penunjang, utilitas bangunan,

- Lokasi

Lokasi perencanaan berada di Jl.Pramuka,Kelurahan Beirafu,Kota Atambua, Kabupaten Belu, Nusa Tenggara Timur

- Batasan lokasi

- Utara : berbatasan dengan Jl. Pramuka
- Selatan : berbatasan dengan Jl.Vetor Lidak
- Timur : berbatasan denganJl.Adam Malik
- Barat : berbatasan dengan area pertokoan

- Luas lokasi

- Garis keliling : 70i m²
- Luas : i,39 Ha



Gambar 1. site existing pasar

Sumber: google earth

1.5 Metodologi

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

Dalam proses untuk menghasilkan suatu rancangan adalah dengan bisa menemukan masalah, potensi dan peluang pembangunan berkaitan dengan dugaan awal bahwa obyek tersebut tepat untuk dibangun. Tindakan dari pernyataan tersebut harus didukung dengan data – data yang berhubungan dengan obyek tersebut.

A. Jenis Data

➤ Data Primer

Data primer merupakan data yang secara langsung diperoleh dengan melakukan study literatur, yakni melakukan survey dan peninjauan pada lokasi (hasil observasi, wawancara dan dokumentasi) untuk mendapatkan masukan yang mendalam dimana semuanya akan mendukung hasil penelitian dan objek perencanaan, data primer ini terdiri dari :

- Data ukuran site, data topografi, geologi, iklim serta cuaca dan vegetasi, sehingga menunjang analisa site dan kelayakan studi lokasi.
- Interview, melakukan wawancara tanya jawab dengan pihak terkait (pedagang dan pembeli) sebagai pelaku kegiatan
- Dokumentasi, pengambilan foto bertujuan untuk mendapatkan data – data untuk menjadi sebuah dokumen dalam bentuk tiga dimensi dari lokasi perencanaan.

➤ Data Sekunder

Membuat studi literatur dengan maksud agar mendapatkan data dari berbagai sumber yang berkaitan dengan konsep rancangan berupa data statistic dan data teori umum lainnya yaitu :

- Peta dan data status tanah yang berkaitan dengan kondisi daerah studi
- Data kependudukan
- Data – data perijinan
- Data kondisi lokasi perencanaan (tata letak bangunan, kepadatan bangunan).
- Data – data dari literatur acuan atau daftar pustaka yaitu
- Kebijakan dan strategis membangun Pasar

B. Metode Analisis Data

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

➤ Kualitatif

Menganalisa data-data yang ada dengan cara melihat hubungan sebab-akibat yang berkaitan dengan aktivitas pasar. Analisa ini dikaitkan pada:

- Menganalisis aktivitas awal para civitas pedagang pertama datang hingga kembali pulang.
- Menganalisis aktivitas yang berkaitan dengan aktivitas gedung pasar yang dimana berhubungan dengan kelancaran seluruh kegiatan.
- Menganalisis situasi dari keadaan darurat yang berkaitan dengan penempatan ruang yang tepat serta bentuk bangunan agar sesuai dengan ciri dan prinsip tema rancangan (arsitektur perilaku), .
- Menganalisis vegetasi, utilitas, dan penzoningan, tapak dengan pertimbangan arsitektur perilaku

➤ Kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan tertentu berdasarkan studi yang dibuat guna menentukan besaran atau luasan ruang, guna memenuhi kebutuhan ruang

Analisa ini diorientasikan pada :

- Jumlah pemakai dan aktivitas yang dilakukan.
- Dimensi ruangan, baik ruang luar maupun ruang dalam, yang dapat menampung aktivitas yang terjadi di dalamnya.

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

Dari metode dan teknik penulisan yang telah dibahas, maka dapat diuraikan sistematika penulisan sebagai berikut:

➤ **BAB I PENDAHULUAN**

meliputi: Latar Belakang, identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan Studi, Metode pengumpulan data, dan Sistematika Penulisan.

➤ **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

meliputi: tinjauan umum pasar, tinjauan pasar tradisional, tinjauan pasar modern, persyaratan, kebutuhan/tuntunan, standar-standar perencanaan dan standar-standar perancangan, dan pendekatan arsitektur perilaku, dan Study kasus

➤ **BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN**

meliputi: tinjauan umum wilayah dan lokasi perencanaan dan tinjauan khusus lokasi perencanaan.

➤ **BAB IV ANALISA**

meliputi: analisa tapak, analisa bangunan, analisa utilitas dan analisa struktur

➤ **BAB V KONSEP**

meliputi: konsep tapak, konsep tampilan bangunan, konsep utilitas

1.7 KERANGKA BERPIKIR

Bagan 1.1 kerangka berpikir



