

**REVITALISASI PASAR RUMPUT DENGAN KONSEP
MODERN DAN FASILITAS RUMAH SUSUN**

Topik: Arsitektur Modern

Andi Rosta Muktiadi 0834190016

Abstrak

Dalam kehidupan sehari – hari pasar merupakan hal yang wajib bagi sebagian orang. Beberapa Orang banyak bergantung pada pasar baik untuk berdagang, berbelanja, dan sebagainya. Pasar merupakan hal yang menarik untuk diteliti karena pasar memiliki banyak fungsi. Pasar tradisional juga menjadi salah satu pembangkit dari kemajuan ekonomi suatu wilayah dan dapat dijadikan sebagai indikator paling nyata dari kegiatan ekonomi masyarakat di suatu wilayah. Pemerintah harus tanggap terhadap keberadaan pasar tradisional sebagai salah satu sarana publik yang mendukung kegiatan ekonomi masyarakat. Perkembangan jaman dan perubahan gaya hidup yang dipromosikan oleh berbagai media telah membuat eksistensi pasar tradisional mengalami perubahan. Namun demikian, pasar tradisional ternyata masih mampu untuk bertahan dan bersaing walaupun adanya peningkatan pertumbuhan pasar modern dalam berbagai bentuknya.

Pelaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia merupakan suatu solusi terhadap percepatan pembangunan khususnya di bidang papan yang merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Dipilihnya konsep pembangunan rumah susun dalam pemenuhan kebutuhan pokok manusia Indonesia di bidang papan tersebut disebabkan karena keterbatasan lahan yang semakin lama semakin menyempit dibanding pertumbuhan manusia yang dari tahun ke tahun semakin meningkat jumlahnya

Kata Kunci: *Revitalisasi Pasar Rumput dengan Konsep Modern dan Fasilitas Rumah Susun*

PENDAHULUAN

Lingkungan persaingan yang dinamis antara pasar tradisional dan modern mengakibatkan posisi pasar bangunan ternyata belum cukup untuk meningkatkan daya tradisional mengalami pergeseran dengan dugaan terjadinya penurunan daya tarik pasar tradisional seiring dengan perubahan dinamis pasar modern yang disesuaikan dengan kondisi pembeli. Revitalisasi beberapa pasar tradisional melalui renovasi tarik. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pasar tradisional masih memiliki peluang berkembang berdampingan dengan pasar modern, karena harga jual barang dagangan yang masih dapat bersaing dengan harga barang di pasar modern dan masih memiliki pembeli yang lebih memilih pasar

tradisional dibandingkan pasar modern. Kelompok pembeli tersebut meliputi pembeli berpendapatan rendah, pedagang keliling, usaha olahan makanan, dan warung. Peranan pemerintah daerah sebagai pemilik, memposisikan pasar tradisional sebagai salah satu potensi sumber pendapatan asli daerah (PAD), namun belum menyertainya dengan pengelolaan pasar yang profesional, sehingga daya saing pasar tradisional dipersepsikan menurun menghadapi ancaman meningkatnya daya tarik pasar modern. Rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang – ruang terbuka kota

yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai cara untuk pemerajaan kota daerah yang kumuh. Permasalahan dalam perencanaan dan perancangan proyek ini dibagi dalam tiga aspek,

Aspek Manusia

Pada saat ini konsumen pasar rumput banyak golongan menengah kebawah, sedangkan daerah semakin berkembang, apalagi setelah pasar ini di revitalisasi diharapkan hal – hal yang mengaitkan di hindarinya pasar ini oleh pembeli dapat teratasi. Sebaiknya pemecahan yang perlu di lakukan sebagai berikut :

- Faktor Keamanan dan kenyamanan berbelanja
- Penyediaan jenis barang yang lengkap dengan harga yang murah
- Sarana jalan dan parkir serta pencapain yang mudah

Bagaimana menciptakan suatu lingkungan binaan rumah susun sederhana yang memberikan rasa nyaman bagi penghuni baik di dalam bangunan rumah susun maupun di lingkungan pemukiman rumah susun tersebut

Aspek Lingkungan

Pasca kebakaran banyak kios – kios yang di biarkan saja tidak di fungsikan sehingga banyak pedagang yang berjualan di area parkir sehingga lokasi menjadi semrawut, arus kendaraan dan manusia pada tapak menjadi padat serta hilangnya taman – taman dan ruang

terbuka. Tempat bak penampungan juga tidak maksimal dari segi kondisi dan penempatan sehingga banyak konsumen yang tidak nyaman terhadap bau yang ditimbulkan dari sampah tersebut.

Bagaimana menentukan lokasi rumah susun yang sesuai dengan Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK) dengan memperhatikan sarana pendukung keberadaan rumah susun dan terutama di peruntukan bagi penjual pasar rumput itu sendiri.

Bagaimana menciptakan keharmonisan antara rumah susun terhadap lingkungan sekitar dan pasar rumput tersebut.

Bagaimana merancang sebuah rumah susun yang berdekatan dengan pasar tetapi rumah susun tersebut tidak terganggu oleh kondisi pasar yang ramai

Aspek Bangunan

Pada saat ini banguna pasar rumput tidak berfungsi secara maksimal karena banyak kios atau lapak peadagang yang tidak di gunakan dan fasad – fasad bangunan juga dibiarkan setelah kebakaran dan tidak ada perbaikan dari pihak PD Pasar Jaya sebagai penanggung jawab dalam hal Pasar Rumput tersebut, oleh karena itu bangunan tersebut harus di revitalisasi.

Bagaimana memanfaatkan dan memaksimalkan sirkulasi udara dan pencahayaan di dalam bangunan rumah susun sederhana dan fasilitasnya untuk

mengurangi kadar kelembaban udara dan suhu udara guna meningkatkan kenyamanan penghuni di dalamnya.

Bagaimana Merancang suatu rumah susun yang berada satu tapak dengan pasar tanpa terganggu oleh kondisi pasar yang ramai

METODOLOGI

Metodologi pembahasan yang dilakukan dalam karya ilmiah ini dibagi dalam dua tahapan, yaitu:

1. Tahap pengumpulan data dengan metode: studi banding terhadap bangunan sejenis, studi literatur (buku, jurnal, majalah, dsb), wawancara berbagai nara sumber, serta observasi lapangan dengan meninjau rencana tapak proyek.
2. Tahap analisis

Metode pendekatan yang digunakan untuk pengembangan konsep perencanaan dan perancangan mengacu pada buku “*design in Architecture*” oleh Geoffrey Broadbent, dimana pendekatan untuk pemecahan permasalahan proses perancangan dilakukan melalui 3 sistem pendekatan, antara lain :

A. Sistem Lingkungan (Environment System), Merupakan analisa yang berkaitan dengan lokasi, peraturan daerah setempat, dan potensi lingkungan yang mendukung proses perencanaan dan perancangan proyek.

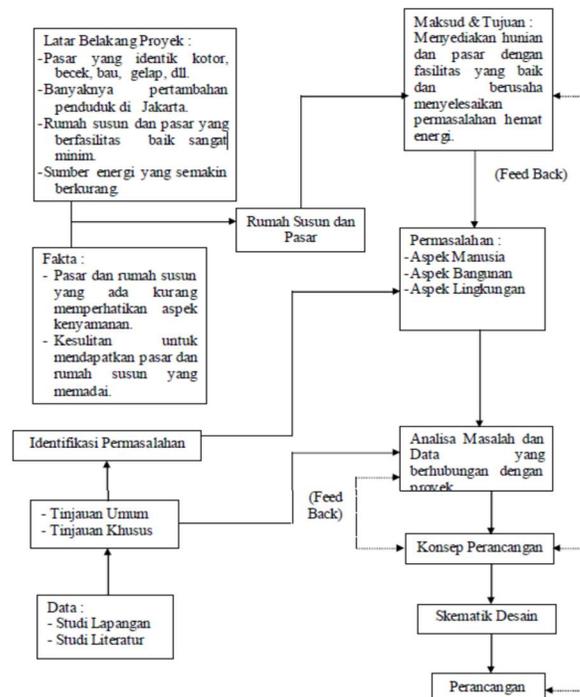
B. Sistem Manusia (Human System), Merupakan analisa untuk mencapai suatu pemecahan masalah yang berkaitan dengan perilaku si pemakai

dan aktivitasnya, dimana dalam hal ini lebih ditekankan pada perilaku si pemakai (behaviour) yang nantinya akan menghasilkan dimensi ruang dan hubungan antar kegiatan dalam bangunan serta alur sirkulai kegiatan yang baik.

C. Sistem Bangunan (Building System), Merupakan analisa terhadap bangunan dimana dalam pelaksanaannya bangunan diharapkan mengekspresikan sebuah konser musik yang dapat menampung segala kegiatan yang ada, dengan tetap memperhatikan bentuk, sistem dan persyaratan bangunan

D. Kesimpulan kesimpulan dan evaluasi yang diperoleh dari proses analisis untuk penyusunan konsep perancangan dan skematik rancangan.

Sistematika Pemikiran



Skema 1.1 Skematik Pemikiran

Tinjauan Pasar dan Rumah Susun

Pasar

Pasar adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan.

Pasar dalam arti sempit adalah tempat dimana permintaan dan penawaran bertemu, dalam hal ini lebih condong ke arah pasar tradisional. Pasar dalam arti luas adalah proses transaksi antara permintaan dan penawaran, dalam hal ini lebih condong ke arah pasar modern. Permintaan dan penawaran dapat berupa barang atau jasa. Pasar tradisional, pasar modern, bursa kerja dan bursa efek merupakan contoh-contoh pasar.

Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah Susun sebagai rumah, dapat diartikan suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses

sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat.

Tinjauan Arsitektur Modern

Timbulnya Arsitektur Modern dikarenakan adanya revolusi industri yang terjadi pada awal abad XIX, sehingga ada banyak perubahan dalam pandangan dan teori arsitektur. Hal ini terlihat pada bentuk bangunan bahan bangunan yang digunakan dan proses pembuatan karena di temukannya teknologi modern untuk sistem konstruksi dan bahan bangunan. Arsitektur Modern merupakan gerakan arsitektur yang didasari oleh rasionalisme dan fungsionalisme dalam perancangannya. Kemudian arsitektur modern berkembang lebih jauh lagi dengan teknologi konstruksi, bahan bangunan dan kuantitas semakin meningkat membuat perkembangan arsitektur modern semakin kompleks. Beberapa pengaruh – pengaruh yang melatar belakangi berkembangnya arsitektur modern, yaitu :

a. Pengaruh Kapitalisme

Salah satu ciri kapitalisme adalah efisiensi disegala bidang, kecepatan kembali , modal dan keuntungan investasi. Dibidang arsitektur efisiensi berarti pendekatan fungsional dalam desain. Segala hal yang tidak mendukung efisiensi tidak digunakan, seperti ornamen, Efisiensi berarti Simple Form

b. Etika Protestan

Berawal dari keyakinan akan ” the truth ” (kebenaran). Dikatakan ada

keterkaitan antara kebenaran dengan keindahan konsep ini diimplemetasikan dalam bentuk penggunaan material secara natural. Natural berarti jujur, jadi material yang natural akan melambangkan keindahan. Kolom baja dan beton ekspos, dinding bata ekspos melambangkan keindahan dan kejujuran

c. Kemajuan Teknologi dalam Bidang Material Bangunan

Ditemukannya baja, kaca, beton dan penerapan pada bangunan merupakan hal yang baru, sehingga tidak ada preseden histories. Dan dengan hadirnya kaca, besi, dan beton sebagai material baru tentu saja tidak ada preseden untuknya. Karena tidak ada preseden untuknya, maka para modernis merasa bahwa material baru dieksploitasi untuk membantu mencari solusi masalah – masalah urban dan arsitektur masa itu

d. Kemajuan Science dan Teknologi

pada umumnya selalu mencoba melakukan perubahan yang melihat kedepan. Hal ini membuat penggunaan elemen tradisional sebagai sumber ” kebenaran ” mulai ditinggalkan. Hal ini sekakin terpuruknya Arsitektur Tradisional dan semakin berkembangnya estetika modern yang ditandai dengan Desain Fungsional dan ” Clean Look,

Tinjauan Perkotaan

Tabel 2.1 Presentase Jumlah Penduduk Menurut Usia di Jakarta Selatan Tahun 2010.
Sumber: Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi.

Kelompok	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0-4	89555	85185	174740
5-9	84367	79303	163670
10-14	75604	73000	148604
15-19	80940	89516	170456
20-24	103806	103043	206849
25-29	122996	115731	238727
30-34	109148	103025	212173
35-39	94776	89573	184349
40-44	80591	75845	156436
45-49	63154	62836	125990
50-54	48386	48779	97165
55-59	35314	33550	68864
60-64	22127	23077	45204
65-69	16136	15957	32093
70-74	9364	10130	19494
74+	7411	10007	17418
Jumlah Total	1043675	1018557	2062232

PEMBAHASAN

1. Analisa Aspek Lingkungan

Lokasi : Jl. Sultan Agung Kel. Pasar manggis Kec. Setiabudi Jakarta Selatan

KDB : 60 %

KLB : 4

Luas lahan : 21.000 m²

Peruntukan: Pusat Kesenian

Luas Lantai bangunan yang diperbolehkan

$$= \text{KDB} \times \text{Luas lahan}$$

$$= 60\% \times 21.000 \text{ m}^2 = 12.600 \text{ m}^2$$

Jumlah total lantai bangunan yang diperbolehkan

$$= \text{KLB} \times \text{Luas lahan}$$

$$= 4 \times 21.000 \text{ m}^2 = 84.000 \text{ m}^2$$

Analisis Pencapaian dan *Main entrance*

1. Bangunan mempunyai 3 akses masuk keluar untuk kendaraan :

- **Pintu masuk dan keluar Pasar**

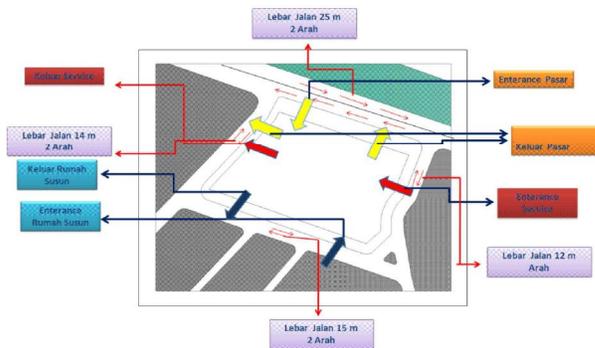
Diakses dari jalan Utama yaitu jalan Sultan Agung yang berada di sisi Utara tapak

- **Pintu masuk dan keluar Rumah Susun**

Diakses pada sisi selatan tapak dipisah dari pintu masuk dan keluar pasar

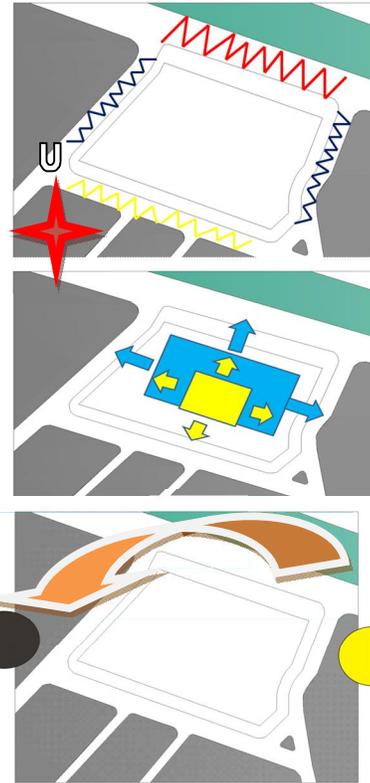
- **Pintu masuk dan keluar service / pengelola**

Pintu akses keluar masuk pengelola, servis pada sisi timur tapak



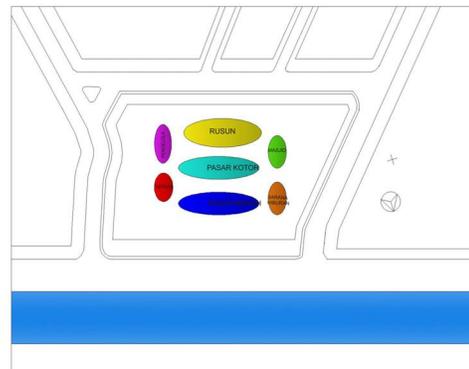
Gambar 3.1 Analisa Pintu Masuk
Sumber: Analisa Pribadi

Analisis Kebisingan, View dan Matahari
Faktor kebisingan terbesar berasal dari Jl. Sultan Agung yang merupakan jalan utama. Untuk yang kedua dengan tingkat kebisingan sedang terdapat pada sisi Timur dan Barat Tapak. Dan untuk tingkat kebisingan rendah pada sisi selatan Tapak. View Untuk Pasar yang terbaik pada tapak terdapat pada sisi, karena bangunan menghadap jalan utama yang ramai dilalui masyarakat, sehingga view dapat mudah dilihat. Dan untuk view Rumah Susun ke segala arah



Gambar 3.2 Analisa Kebisingan, View, Arah matahari
Sumber: Analisa Pribadi

Analisis Pembagian Zoning Tapak



Gambar 3.3 Analisa Zoning Tapak
Sumber: Analisa Pribadi

Adapun pembagian zoning pada tapak yaitu :

1. *Zona Pasar bersih / kios/ Hiburan*, diletakkan pada area depan yaitu pada sisi utara agar mudah dalam pencapaian

2. *Zona kotor / lapak* diletakkan pada area tengah site dipisahkan antara bagian kios dan lapak
3. *Zona Hunian / Rumah Susun*, terletak disisi Selatan karena area kebisingan sangat rendah berada di sisi tersebut
4. *Zona ibadah*, diletakkan pada sisi barat site berdekatan antara pasar dan rumah susun.
5. *Zona Service* diletakan pada sisi timur site.

2. Analisa Aspek Manusia

Dari segi pelaku kegiatan, bangunan dapat dibagi menjadi 4 kategori :

A. Pembeli

Sebagai pembeli untuk kebutuhan sehari – hari , diharapkan kebutuhan ruang dapat mengakomodasi kebutuhan pembeli.

B. Penjual

Melakukan penjualan barang sesuai yang dijual

C. Penghuni Rumah Susun

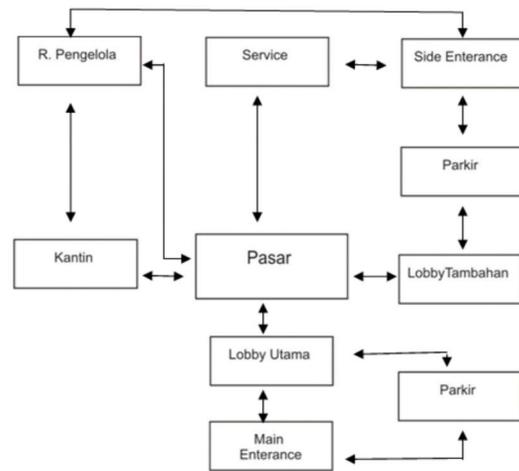
Melakukan aktifitas sehari – hari seperti tidur, masak, makan , mandi dll

D. Pengelola

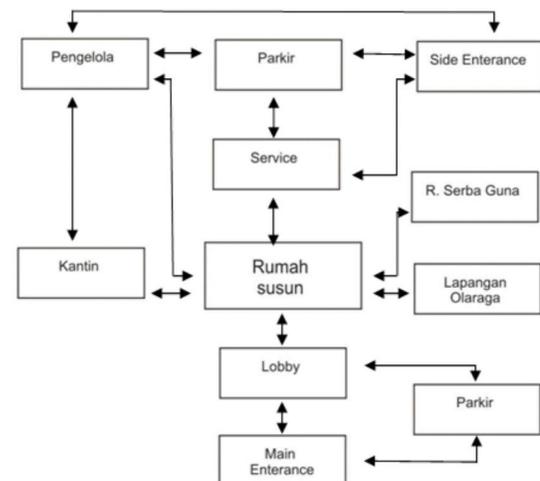
Mengatur pengelolaan Pasar dan Rumah Susun agar berjalan dengan baik

Tabel 3.1 Kebutuhan Luasan Ruang

No	Kebutuhan Ruang	Luasan Kebutuhan
1	Pasar + pengelola dll	11532.8 m ²
2	Rumah Susun + pengelola dll	17232 m ²
3	Ibadah + pengelola dll	400 m ²
Jumlah		29164.8



Bagan 3.1 Skema organisasi kegiatan Pasar



Bagan 3.2 Skema organisasi kegiatan Rumah susun

3. Analisa Aspek Bangunan

Ada dua jenis pola massa bangunan yaitu massa Tunggal dan massa Majemuk.

Tabel 3.2 Pola Massa Bangunan

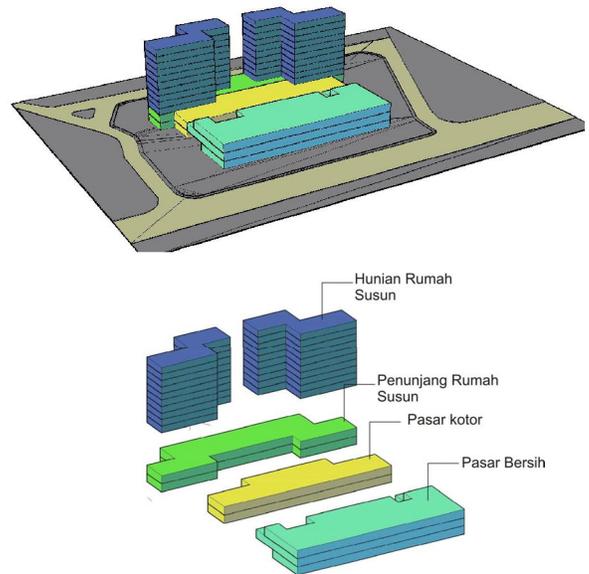
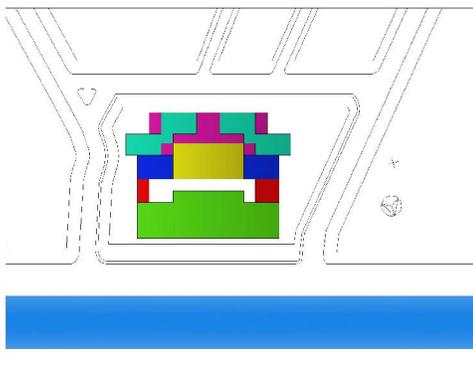
MASSA	KRITERIA
<p>TUNGGAL</p> 	<p>Massa yang berdiri sendiri, massa yang menampung seluruh kegiatan. Relatif tidak membutuhkan lahan luasan. Pencapaian hubungan antara kegiatan relatif dekat, sulit untuk memisahkan kelompok kegiatan yang mengganggu. Orientasi kegiatan terpusat kedalam bangunan.</p>
<p>MAJEMUK</p> 	<p>Komposisi dari beberapa massa yang menampung beberapa kegiatan. Tapak relatif luas. Mempermudah pemisahan kelompok kegiatan yang berbeda sifat dan kegiatannya. Dapat memanfaatkan kondisi sekitar. Pola massanya dinamis</p>

Dalam proyek ini direncanakan menggunakan massa Majemuk, dimana dapat memudahkan pemisahan kegiatan, seperti Pasar, Rumah Susun, pengelola, service, tempat ibadah.

Konsep Perencanaan dan Perancangan

Konsep Gubahan Massa

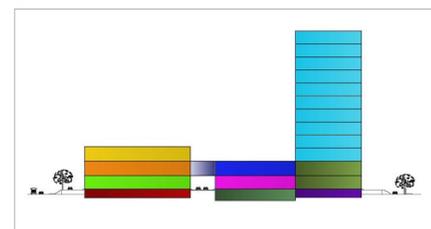
Bentuk massa bangunan yang akan diterapkan pada perancangan ini adalah masa majemuk Konsep bangunan beorientasi kesemua arah dimaksud sebagai daya tarik dan konsep bangunan ini menonjolkan kesan dinamis pada kondisi sekitar.



Gambar 3.4 Konsep Gubahan Massa

Konsep Zoning

konsep zoning pada bangunan tersebut adalah pemisahan antara fungsi yang satu dengan yang lain agar terjadi suatu yang bangunan yang terkonsep dengan baik

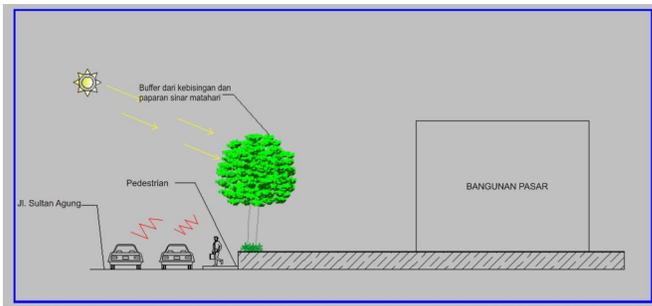


: Obat, kosmetik, Buku, Olah raga, Handphone, Elektronik, Optik, Servis Elektronik, Counter	: Sembako, Minuman, Buah, Plastik
: Baju, Sepatu, Counter	: Lapak Basah, Los makanan
: Emas, Baju, Kloset, Foto Copy, jahit, salon, karaoke, Fitness, Bilyar, Sepeda, Counter	: Hunian
: Parkir Pasar	: Penunjang Rumah Susun
: Jembatan penghubung	: Parkir Rumah Susun
: Lapak Kering, Loading Dock	

Gambar 3.5 Konsep zoning

Konsep Penataan Ruang Luar

Untuk tata ruang luar direncanakan adanya dua bagian dimana bagian pertama berupa plaza yang dikelilingi oleh bangunan pengelola, pagelaran dan penunjang.. Berupa taman dengan konsep taman *urban space*.) untuk tata ruang depan pada bagian depan diberi plaza dan penempatan pohon pada sisi utara di depan jalan Sultan Agung sebagai baffle dari kebisingan dari kendaraan yang berada di jalan tersebut dan sebagai buffer dari paparan sinar matahari



Gambar 3.6 Ruang Luar

KESIMPULAN

Dari Hasil analisa dan proses perancangan dapat disimpulkan bangunan Pasar dan Rumah Susun ini diharapkan dapat menghasilkan bangunan yang dapat mengakomodasi kebutuhan akan kebutuhan dari pembeli , penjual bagi pasar . Serta dapat memberikan sebuah hunian yang layak untuk penjual pasar ataupun warga sekitar pasar rumput

Daftar Pustaka

- Data Jakarta Selatan Dalam Angka 2010, Kotamadya Jakarta Selatan, tahun 2010*
Kajian Ilmu Ekonomi, Sudarsono 1995, hal: 226
Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Indonesia Online, 2009
No.16 UU tahun 1985 tentang rumah susun, pasal 1 ayat 1
Sarlito W, dalam Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, 1984 : 145
Sumalyo, Yulianto, Architecture Modern. Akhir abad XIX dan XX. Gajah Mada 1996. Ujung Pandang