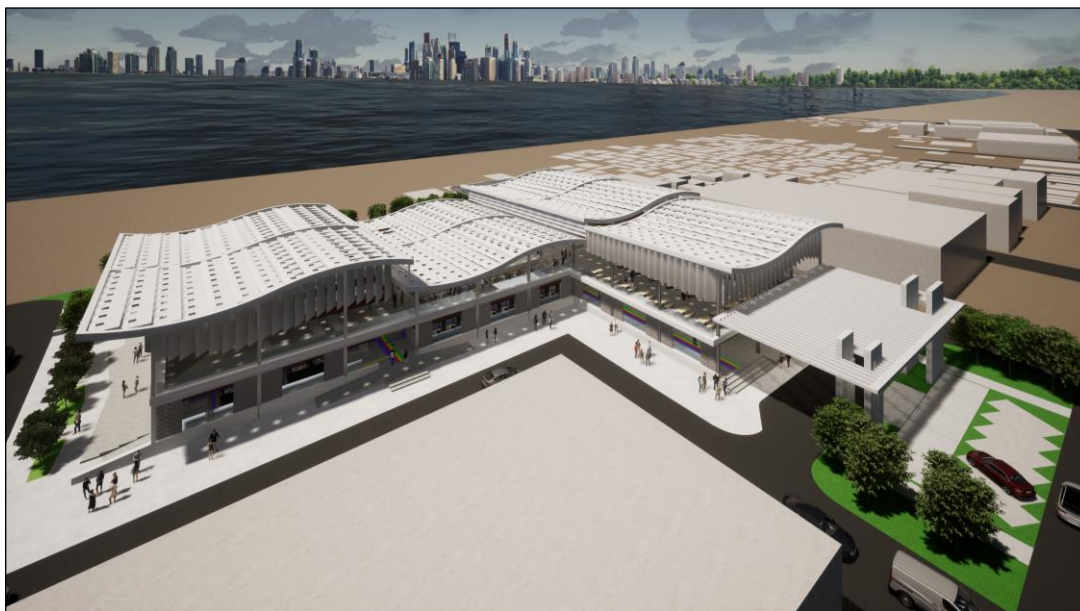


# Pasar Modern Klandasan di Balikpapan

Henricky Ribowo  
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
[henrickyr@gmail.com](mailto:henrickyr@gmail.com)



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*bird-eye view*) Pasar Modern Klandasan di Balikpapan

## ABSTRAK

Perancangan Pasar Modern Klandasan di Balikpapan diangkat dari kondisi pasar yang saat ini kebanyakan terkesan kotor, kumuh, bau, panas, sempit, dan seterusnya. Menciptakan stigma buruk dihadapan masyarakat, hal ini mengakibatkan sebagian dari para pengunjung mencari alternatif lain dalam berbelanja, dan kurangnya tempat yang layak untuk berjualan bagi para PKL, serta hal ini berdampak pada suasana pusat kota yang menjadi sepi akan pengunjung. Sistem sirkulasi menjadi hal utama agar dapat terciptanya pasar modern yang bersih, indah, aman, dan nyaman bagi para pengunjung. Dengan adanya pasar yang telah memperhatikan sistem dengan baik, akan tercipta tempat yang layak bagi para PKL untuk berjualan, serta dapat menjadi destinasi utama bagi para turis maupun pengunjung lokal agar dapat menghidupkan kembali pusat kota.

Kata Kunci: Pasar, Modern, Kota, Sirkulasi, Sistem

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kondisi pasar tradisional yang selama ini kebanyakan terkesan kumuh, kotor, bau, panas, sempit dan seterusnya yang merupakan stigma buruk di hadapan masyarakat. Melekatnya stigma buruk ini, seringkali mengakibatkan sebagian dari para pengunjung mencari alternatif tempat perbelanjaan yang lain, diantaranya mengalihkan tempat berbelanja ke pedagang kaki lima ataupun pedagang keliling yang relatif lebih mudah dijangkau (tidak perlu masuk pasar). Bahkan kebanyakan para pengunjung yang tergolong di bagian berpendapatan menengah ke atas cenderung beralih ke pasar modern, kenyamanan dan ketersediaan toilet yang bersih serta area parkir.

Balikpapan merupakan Kota Jasa dan Perdagangan, oleh karena itu terdapat banyak ciri khas yang ada di Kota Balikpapan namun belum terlalu dikenal oleh masyarakat, dan juga masih kurangnya sarana untuk mengenalkan produk - produk buatan lokal ini sehingga menjadikan ciri khas Kota Balikpapan kurang dikenal. Sebagai Kota Jasa dan Perdagangan,

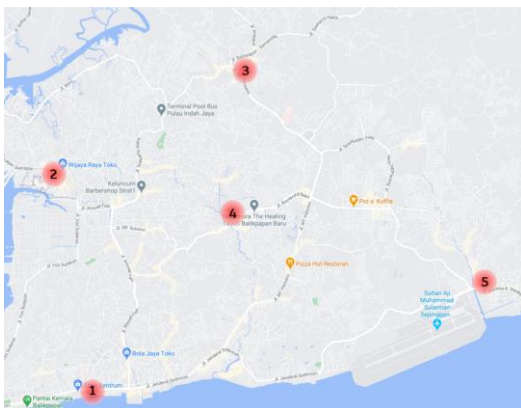
perlu adanya fasilitas yang menunjang untuk mewadahi penjualan produk khas lokal agar dapat lebih mudah dikenal oleh masyarakat luas, sebagai contoh Pasar Klandasan yang ada di pusat Kota Balikpapan yang sedang menampung sebagian besar para pedagang kaki lima (PKL), hal dapat berpotensi untuk menghidupkan kembali perdagangan dan menjadikan pusat kota lebih ramai.

Sementara untuk jumlah pedagang yang ada di pusat kota (Pasar Klandasan) adalah sejumlah 386 pedagang dan 80 pedagang kaki lima (PKL). Namun beberapa tahun terakhir, jumlah pedagang yang ada di Pasar Klandasan mengalami penurunan jumlah. Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab menurunnya pedagang ini, antara lain seperti permasalahan kondisi ruang luar dan dalam, area parkir yang minim, sirkulasi yang tidak merata, kenyamanan dan pencahayaan serta penghawaan, dan kondisi fisik dari pasar yang rusak. Oleh sebab itu, terjadi penurunan angka tiap tahunnya, yaitu berkisar antara 30-50 pedagang yang meninggalkan pasar ini, dari angka awal 278 pedagang dalam 5 tahun menjadi sekitar 150 pedagang pada masa sekarang.

Untuk itu dengan menurunnya jumlah pedagang, perlu suatu pasar yang baik agar dapat memberi peningkatan kualitas hidup terhadap masyarakat yang ada disekitarnya. Sebuah pasar idealnya mencerminkan budaya lokal yang menarik melalui berbagai ragam barang yang dijual, sehingga baik penduduk lokal maupun turis akan memiliki alasan yang cukup kuat untuk mengunjungi pusat kota untuk melakukan transaksi di kehidupan sehari-hari.

### 1.2 Rumusan Masalah

Di Kota Balikpapan terdapat 5 pasar tradisional, yaitu:



Gambar 1. 1. Peta pesebaran pasar di Balikpapan

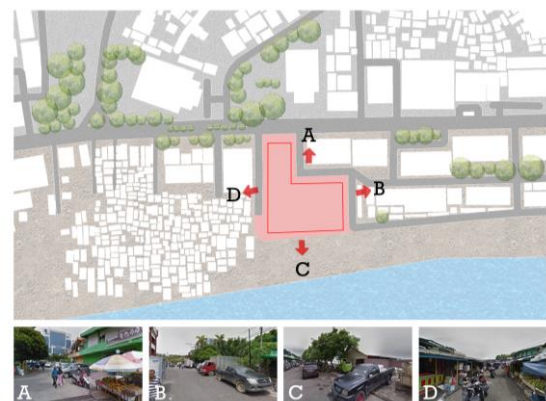
Dari beberapa pasar yang ada di Kota Balikpapan yang sebagian besar merupakan pasar tradisional, terdapat 2 pasar yang sudah berdiri sejak lama, yaitu Pasar Klandasan dan Pasar Pandansari, namun pada perancangan ini hanya diambil 1 objek perancangan yang merupakan pasar tertua, yaitu Pasar Klandasan. Pasar Klandasan merupakan salah satu pasar yang telah berdiri sejak zaman penjajahan, awal mula pasar ini digunakan sebagai tempat untuk transaksi dan titik berkumpul para penjajah pribumi.

Untuk itu perlu adanya desain pasar modern di tengah kota, dikarenakan bangunan ini sudah mulai banyak kerusakan dan Pemerintah Kota Balikpapan juga memiliki wacana untuk merombak Pasar Klandasan ini, serta masih kurangnya pasar modern yang ada di Kota Balikpapan.

### 1.3 Tujuan Perancangan

Tujuan dari proyek ini diharapkan dapat mengakomodasi kebutuhan ruang dalam fasilitas perbelanjaan, dan menciptakan pasar modern baru yang rekreatif serta mampu melambungkan identitas segi kultural pasar ataupun kawasan sekitar bangunan pasar di Kota Balikpapan. Dan dapat menunjang perkembangan pasar untuk masa yang akan datang.

### 1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 1. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di pusat kota yaitu Pasar Klandasan Balikpapan yang merupakan pasar tradisional. Tapak berada tepat di pinggir jalan utama Jl. Jenderal Sudirman. Merupakan daerah yang memiliki banyak fasilitas umum (toko, kantor, hotel, dll) yang mengelilingi tapak, membuat tapak ramai dengan masyarakat sekitar maupun turis.

Data Tapak  
 Nama jalan : Jl. Jenderal Sudirman  
 Status lahan : Pasar  
 Tradisional Klandasan  
 Luas lahan : 6000 m<sup>2</sup>  
 Tata guna lahan :  
 Perdagangan  
 Garis sepadan bangunan (GSB) : 3 meter  
 Koefisien dasar bangunan (KDB) : 60%  
 Koefisien dasar hijau (KDH) : 20%  
 Koefisien luas bangunan (KLB) : 180%  
 Tinggi Bangunan : 15 meter  
 (Sumber: Bappeda Balikpapan)

bersih. Area berbau diletakkan di belakang agar dekat dengan tempat pembuangan dan juga angin bertiup mengarah ke laut sehingga bau dari barang jualan tidak mengganggu warga sekitar.

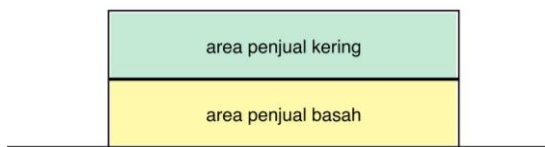
**2. DESAIN BANGUNAN**

**2.1 Program dan Luas Ruang**

Pada Pasar Modern Klandasan ini terdapat fasilitas – fasilitas seperti :

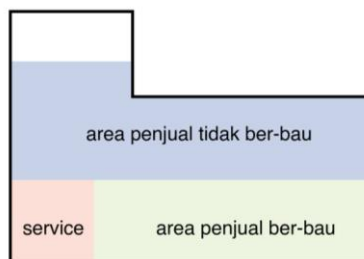
- Area berjualan : penjual basah & penjual kering
- *Foodcourt*
- *Communal Space* : agar para pengunjung dapat menikmati view berupa laut

Pada area pasar dibagi secara zoning vertikal dan horizontal :



Gambar 2. 1. Zoning Vertikal

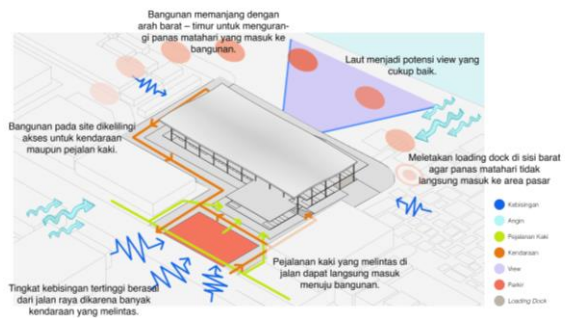
Area basah diletakkan di lantai 1 yang bertujuan agar memudahkan sistem utilitas bagi area basah, dikarenakan penjual basah memerlukan area untuk mencuci, sedangkan penjual kering diletakkan di lantai 2 karena tidak memerlukan area untuk mencuci.



Gambar 2. 2. Zoning Horizontal

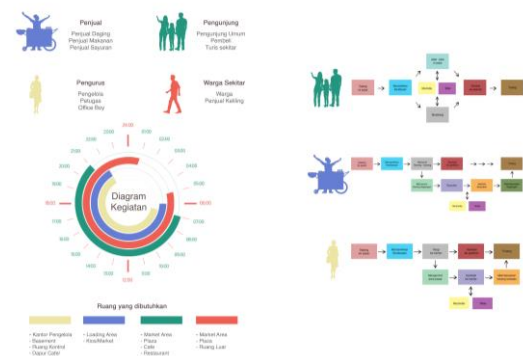
Pada zoning horizontal area tidak berbau diletakkan di depan agar bangunan terkesan

**2.2 Analisa Tapak dan Zoning**



Gambar 2. 3. Analisa tapak

Bangunan memanjang kearah Barat – Timur agar mengurangi paparan sinar matahari yang masuk, terdapat banyak bukaan sehingga pengunjung yang berjalan di sekitar bangunan dapat merasa terundang untuk masuk ke dalam bangunan serta untuk memaksimalkan penghawaan dan pencahayaan, terdapat area berkumpul di belakang bangunan yang bertujuan untuk menikmati view berupa laut.



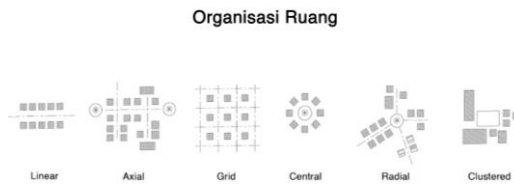
Gambar 2. 4. Diagram Kegiatan

Pembagian zoning pada bangunan didasarkan pada diagram kegiatan diatas, dikarenakan setiap pengguna memiliki kebutuhan masing – masing, pembagian diagram dibedakan dari waktu tiap – tiap pengguna.

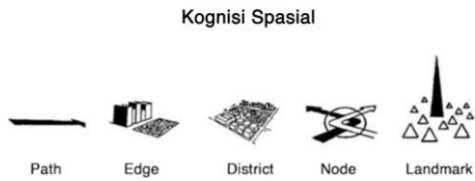
**2.3 Pendekatan Perancangan**

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan sistem, secara keseluruhan pendekatan ini berkaitan dengan tata ruang perancangan.

Pendekatan ini juga memberikan penekanan pada sistem – sistem bangunan yang meliputi sistem spasial, sirkulasi, utilitas, dan struktur bangunan,

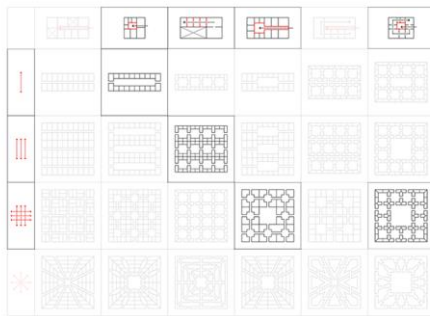


Gambar 2. 5. Konsep pendekatan perancangan.



Gambar 2. 6. Konsep pendekatan perancangan.

**Tipologi Denah Pasar**

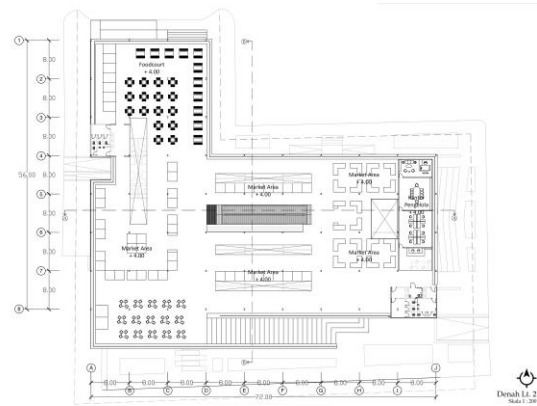
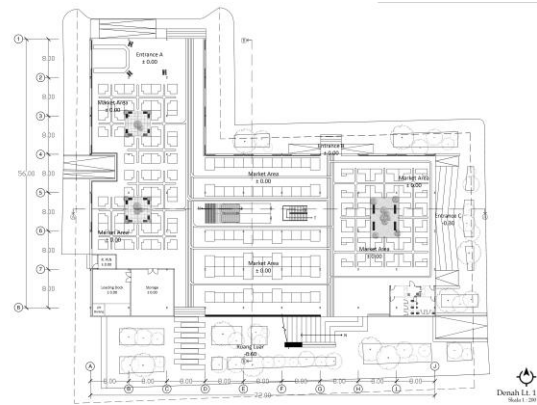
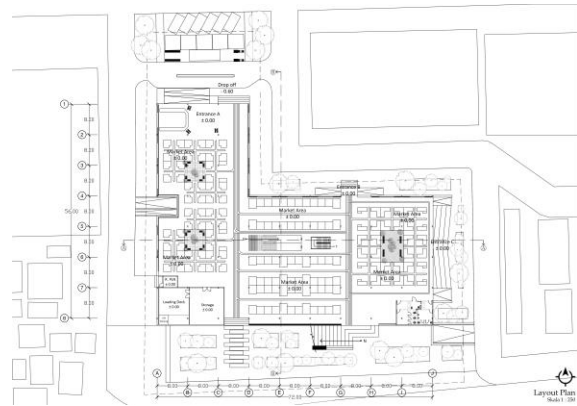


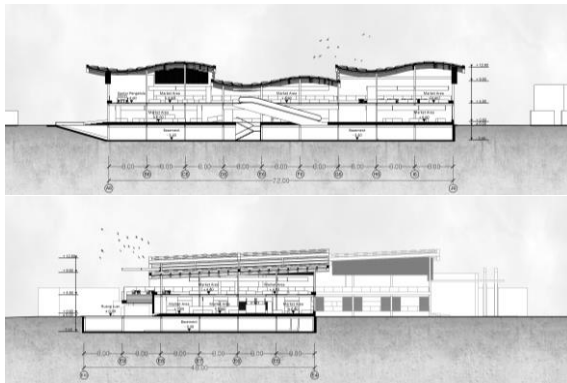
Sumber : <http://projectivecities.aaschool.ac.uk/>

Gambar 2. 7. Konsep pendekatan perancangan.

Pendekatan yang diambil berupa organisasi ruang, kognisi, dan tipologi denah pasar yang berhubungan dengan sistem sirkulasi dan spasial yang tercipta pada bangunan.

**2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan**





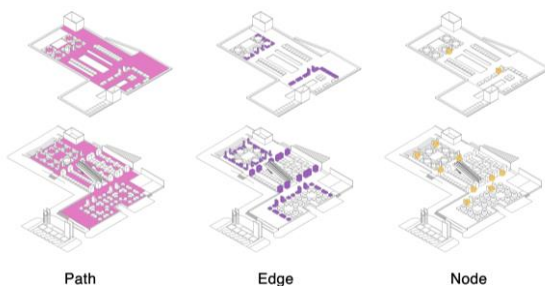
Gambar 2. 13. Potongan Site

Jalur masuk utama pada site berada di area depan dan pengunjung dapat bebas berjalan di sekitar site, bangunan memiliki banyak bukaan sehingga pengunjung yang datang dapat bergerak bebas saat berada di dalam bangunan, fasad bangunan menggunakan perforated metal yang dibuat dengan motif batik lokal yaitu batik khas suku Dayak. Akses kendaraan pengunjung melalui jalur masuk utama dan langsung bertemu area *drop off* setelah itu pengunjung dapat keluar site dan masuk kembali melalui jalur utama, untuk area parkir terdapat basement yang dapat diakses melalui jalur masuk utama (lurus menuju basement), untuk area servis terdapat di bagian belakang bangunan agar tidak mengganggu pengunjung yang ada.

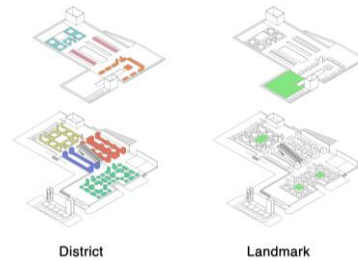
Pasar Modern Klandasan ini dapat dinikmati oleh setiap orang, maupun yang ingin berbelanja ataupun hanya sekedar ingin berjalan – jalan saja, karena pada bagian belakang bangunan terdapat area taman dan juga area berkumpul yang dapat digunakan untuk menikmati suasana sekitar terutama view laut.

### 3. Pendalaman Desain

Pendalaman yang dipilih adalah karakter ruang menggunakan teori Kevin Lynch yang berupa penataan kota yang diterjemahkan ke dalam bangunan.



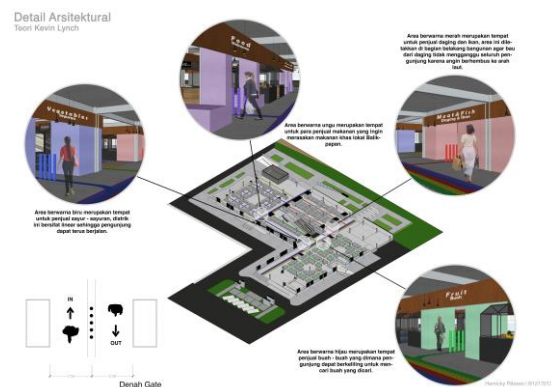
Gambar 2.14. Isometri teori Kevin Lynch



Gambar 2.15. Isometri teori Kevin Lynch

Terdapat 5 jenis pengelompokan yang terdapat dalam teori Kevin Lynch yang diterjemahkan ke dalam bangunan yang berupa :

- *Path* – Seluruh area yang digunakan sebagai sirkulasi bagi setiap pengguna pada bangunan.
- *Edge* – Batas atau tepi dari setiap *district* yang ada di dalam bangunan.
- *Node* – Sebagai penanda agar pengunjung tidak tersesat dalam mencari barang yang dicari
- *District* – Berupa pengelompokan area yang memiliki satu jenis yang sama, contoh : area sayur, area daging, area ikan, dan area makanan.
- *Landmark* – Sebagai area yang bersifat identitas yang menonjol dalam bangunan, dalam bangunan berupa taman yang terdapat di tengah *district* dan pada lantai 2 berupa *foodcourt*.



Gambar 2.16. Isometri Detail pendalaman teori Kevin Lynch

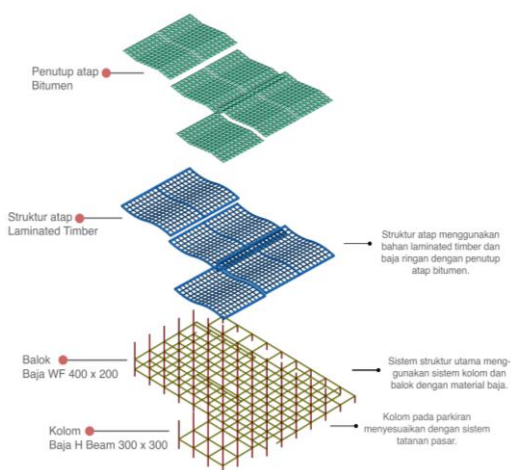
Pada tiap – tiap *node* yang merupakan penanda dari setiap *district* terdapat *gate* yang berguna untuk keluar masuknya pengunjung dan sebagai penanda agar pengunjung dapat lebih mudah mencari barang belanjaan yang ingin dicari. Setiap *gate* memiliki warna dan tulisan yang berguna sebagai penanda akan area apa yang akan pengunjung datangi. Setiap *gate* juga

memiliki akses masuk dan keluar yang berbeda sehingga mereka tidak akan bertabrakan pada saat memasuki *district* tertentu.

#### 4. Sistem Struktur

Sistem struktur pada Pasar Modern Klandasan menggunakan sistem kolom dan balok sederhana dengan bahan baja. Alasan penggunaan baja adalah karena proyek ini merupakan proyek membangun kembali, sehingga perlu waktu yang cepat agar para penjual sebelumnya yang berjualan di Pasar Tradisional Klandasan dapat cepat berjualan kembali.

Pada konstruksi baja, modul kolom yang digunakan adalah 8 meter, modul kolom didapat dari kebutuhan sirkulasi yang tercipta dari penataan kios – kios. Dimensi balok (1/20 bentang) yang digunakan yaitu Baja WF 400 x200 . Sedangkan dimensi kolom baja adalah Baja H Beam 300 x 300.



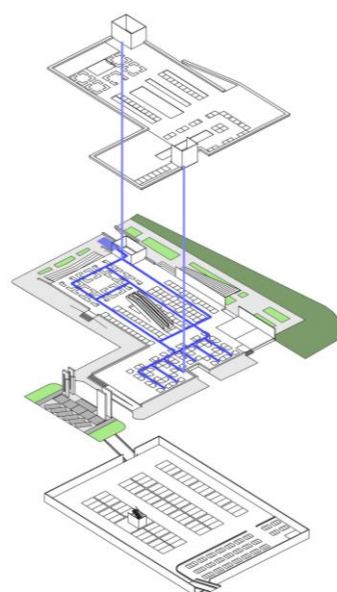
Gambar 2.17. Isometri Struktur

Sedangkan pada atap menggunakan struktur utama rangka Laminated Timber, dengan penutup atap bitumen dan rangka baja ringan.

#### 5. Sistem Utilitas

##### 5.1 Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor

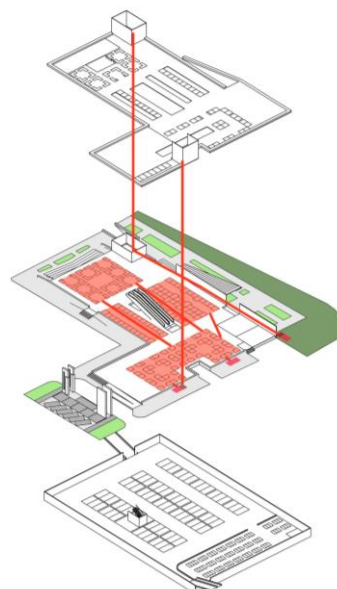
Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *upfeed*/tandon bawah yang melayani seluruh lantai satu, yang berupa kios – kios area berjualan. Beberapa pantaan kios di area basah menggunakan penataan *linear*, hal ini bertujuan agar sistem utilitas yang terdapat di dalam bangunan lebih efektif dan efisien.



Air Bersih  
Meteran -> Pompa -> Tandon ->  
Pompa -> Distribusi

Gambar 2.18. Isometri utilitas air bersih

Sedangkan sistem utilitas air kotor menggunakan sistem *grouping* yang dilengkapi dengan *Grease Trap*, dan dengan beberapa *septic tank* serta sumur resapan.

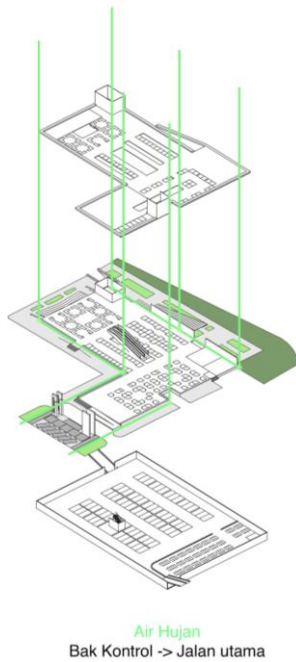


Air Kotor  
Septictank -> Sumur Resapan

Gambar 2. 19. Isometri utilitas air kotor

5.2 Sistem Utilitas Air Hujan

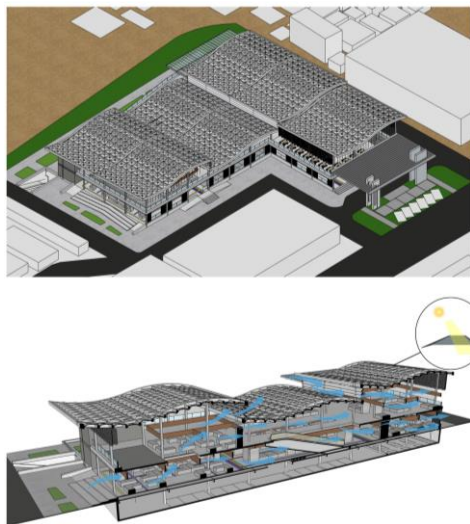
Sistem utilitas air hujan menggunakan bak kontrol pada tiap sisi atap yang kemudian akan dihubungkan ke bak kontrol pada tapak, dan akan dibuang ke saluran kota.



Gambar 2. 20. Isometri utilitas air hujan

5.3 Sistem Atap, Tata Udara, dan Pencahayaan

Bentukan atap terinspirasi dari pulau kalimantan yang sebagian besar berupa hutan atau disebut juga jantung dunia, setiap atap merupakan jelmaan dari kanopi pohon yang dilengkapi dengan sistem utilitas.

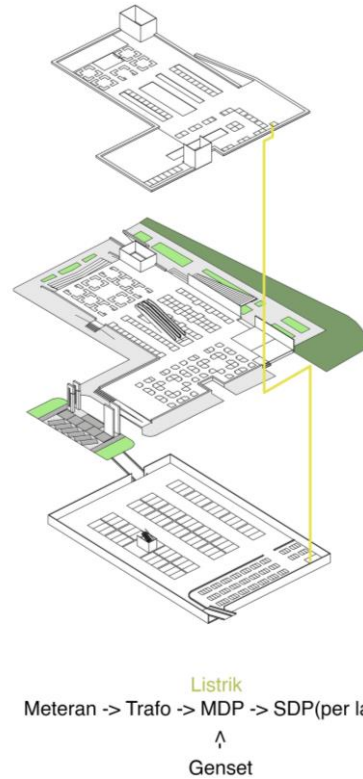


Gambar 2. 21. Isometri Tata Udara dan Pencahayaan

Level atap dibagi dengan perbedaan ketinggian agar menciptakan cross ventilation serta adanya void di bagian tengah bangunan agar cahaya dapat masuk ke seluruh bangunan.

5.4 Sistem Listrik

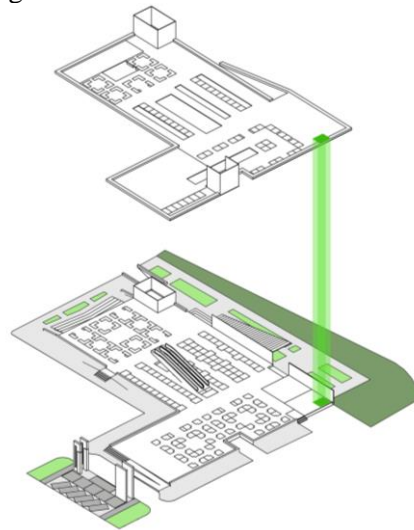
Distribusi listrik menggunakan Ruang PLN yang kemudian didistribusikan melalui trafo, genset, MDP, dan SDP pada seluruh bangunan.



Gambar 2. 22. Isometri sistem utilitas listrik

5.5 Sistem Sampah

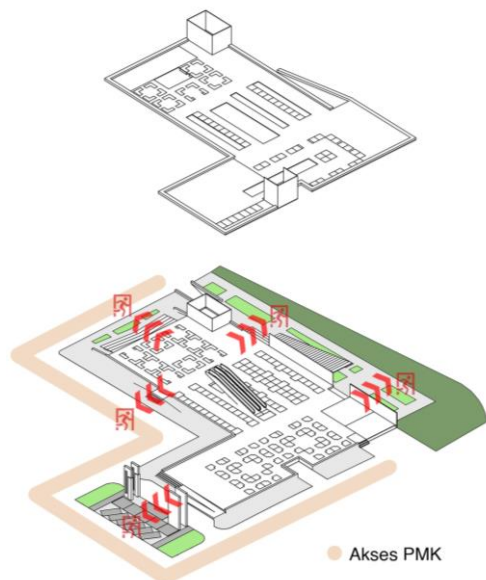
Terdapat shaft sampah pada bangunan yang berguna untuk pembuangan sampah sementara sebelum dibawa ke TPU, shaft sampah diletakkan di pinggir bangunan agar sampah mudah diangkut dan baunya tidak mengganggu bangunan.



Gambar 2. 23. Isometri sistem sampah

### 5.6 Sistem Pemadam Kebakaran

Bangunan bersifat terbuka dan memiliki banyak akses untuk keluar, sehingga apabila terjadi kebakaran pengunjung dapat keluar dengan mudah ke tempat yang lebih aman.



Gambar 2. 24. Isometri sistem pemadam kebakaran



Gambar 2. 25. Perspektif Entrance



Gambar 2. 26. Perspektif Area Transisi



Gambar 2. 27. Perspektif Area Komunal

## 6. KESIMPULAN

Rancangan “Pasar Modern Klandasan di Balikpapan” merupakan sebuah pasar yang berada di tengah kota dan tepi laut yang bertujuan sebagai wadah bagi para PKL yang belum memiliki tempat berjualan yang layak, dan dengan memperhatikan sistem pada bangunan sehingga menciptakan pasar yang bersih, indah, aman, dan nyaman. Rancangan pasar ini juga memiliki area foodcourt agar para pengunjung tidak hanya berbelanja melainkan dapat menikmati suasana sekitar pasar yang merupakan laut.

Fasilitas pasar ini didesain dengan memperhatikan sistem, terutama sistem sirkulasi agar para penjual dan pengunjung yang datang merasa nyaman, pembagian area – area penjualan juga memudahkan bagi para pembeli dalam mencari barang yang ingin dibeli. Selain pembagian letak penjualan, bangunan ini juga memiliki banyak bukaan agar para pengunjung dapat menikmati suasana di sekitar bangunan yang merupakan pusat kota dan view laut. Hal ini bertujuan agar kesan buruk terhadap pasar dapat berubah dan lama kelamaan akan hilang, sehingga pasar menjadi ramai dan suasana pusat kota dapat tercipta kembali. Oleh karena itu, fasilitas pasar ini dirancang untuk semua jenis kalangan termasuk turis, yang diharapkan dapat berguna bagi setiap masyarakat serta membantu perekonomian warga dan juga kota Balikpapan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Halvorson, R., Viise, J., & Fenske, E. (2008). Abu Dhabi Central Market Redevelopment. *Creating and Renewing Urban Structures*, 1-8.
- Lynch, K. (1960). *The image of the city* (Vol. 11). MIT press.
- Micu, C. B. (2013). The concept of shopping centre attractiveness-literature review. *Marketing From Information to Decision*, (6), 145-157.
- Neufert, E., & Neufert, P. (2012). *Architects' data*. John Wiley & Sons.
- Turley, L. W., & Milliman, R. E. (2000). Atmospheric effects on shopping behavior: a review of the experimental evidence. *Journal of business research*, 49(2), 193-211.
- Yeang, K. (2009). *Eco-Design and Planning*.