

BAB 1

PENDAHULUAN

Judul Perancangan

REDESIGN TRADITIONAL MARKET AND BACKPACKER HOTEL IN PRAWIROTAMAN YOGYAKARTA

Deskripsi Judul

- Redesign : Merupakan sebuah proses mendesain kembali untuk melakukan suatu perubahan dan pemaksimalan pada struktur dan fungsi suatu benda, bangunan, maupun sistem untuk manfaat yang lebih baik dari desain sebelumnya.
- Pasar Tradisional : Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar. (Peraturan Presiden Republik Indonesia No 112 Tahun 2007)
- Hotel Backpacker : Hotel yang di desain untuk para Backpacker yang sedang berlibur, biasanya hotel backpacker ini bias

dihuni 4-6 orang dalam satu kamar dan dengan harga yang terjangkau.

Latar belakang

1.1.1 Latar belakang fungsi dan aktivitas

a. Pertumbuhan penduduk di Yogyakarta berdasarkan kecamatan

Menurut data yang ditunjukkan oleh BPS, pertumbuhan penduduk kecamatan mergangsan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, peningkatan tersebut berkembang pesat karena dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu banyaknya destinasi pariwisata, pendidikan, industri dan ekonomi, juga semakin padatnya di karenakan banyaknya pendatang atau wisatawan yang datang ke Yogyakarta. Dengan bertambah padatnya penduduk tersebut dibutuhkan adanya tempat yang dapat menampung dan memenuhi kebutuhan lahan atau tempat tinggal terutama di kecamatan mergangsan dimana terdapat jalan prawirotaman yang padat dipenuhi oleh wisatawan asing.

**Tabel Distribusi dan Kepadatan Penduduk
Menurut Kecamatan di Kota Yogyakarta, 2016***

Kecamatan		Presentase Penduduk	Kepadatan Penduduk Per km ²
1.	MANTRIJERON	7,92	12.683
2.	KRATON	4,20	12.546
3.	MERGANGSAN	7,30	13.193
4.	UMBULHARJO	21,23	10.920
5.	KOTAGEDE	8,66	11.780
6.	GONDOKUSUMAN	11,29	11.820
7.	DANUREJAN	4,55	17.290
8.	PAKUALAMAN	2,24	14.827
9.	GONDONANAN	3,26	12.146
10.	NGAMPILAN	4,05	20.649
11.	WIROBRAJAN	6,18	14.677
12.	GEDONGTENGEN	4,36	18.975
13.	JETIS	5,72	14.065
14.	TEGALREJO	9,04	12.975
Jumlah		100,00	12.854

*Sumber: BPS Kota Yogyakarta, Kota Yogyakarta Dalam Angka 2017.

Gambar 0.1.1 Tabel kepadatan penduduk

(sumber : BPS kota Yogyakarta 2017)

b. Pertumbuhan Pasar Prawirotaman

Keberadaan pasar tradisional dan toko kelontong saat ini mendapat ancaman yang sangat besar dengan menjamurnya bisnis waralaba minimarket, bahkan sudah mulai memasuki wilayah perkampungan penduduk. Maraknya minimarket berjejaring di Kota Yogyakarta mengancam kelangsungan hidup pasar tradisional (Tabloid Badan Legislasi, 2013: 8). Keberadaan waralaba minimarket tidak hanya mengancam pasar tradisional saja namun juga mengancam keberadaan toko-toko kelontong dan toko modern milik perseorangan. Terbukti bahwa sejumlah toko modern milik perorangan akhirnya beralih fungsi menjadi usaha lainnya, seperti kios fotocopy, kantor partai politik dan sebagainya karena tidak mampu bersaing dengan toko berjejaring (Tribun Jogja, 10 April 2013: 12).

Tabel 2.124 Perkembangan Toko Modern dan Pasar Tradisional Tahun 2009-2014

Jenis Toko	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Toko Modern	288	350	405	405	416	416
Pasar Tradisional	338	336	308	308	333	333
Jumlah	626	686	713	713	749	749

Sumber: Dinas Indagkop & UKM, Tahun 2014

Gambar 1.0.2 perkembangan toko modern dan Pasar Tradisional tahun 2009-2014

Sumber :Dinas indagkop dan ukm tahun 2014

Pasar Tradisional Prawirotaman memiliki daya tarik yang cukup tinggi, karena posisinya yang sangat strategis berada di arah timur jalan utama, sehingga dapat di akses dengan mudah oleh para wisatawan, tidak sedikit turis yang datang untuk berbelanja atau hanya sekedar melihat-

lihat, Pasar Tradisional Prawirotaman ini juga mendapat predikat pasar sehat dari Kemenkes, namun kondisi Pasar kini sudah jauh dari kata layak dan higienis karena terlihat padat dan kumuh. Luas bangunan Pasar Prawirotaman sekitar 2.000 meter persegi. Jika melihat penampang denahnya, areal pasar berbentuk persegi panjang. Lokasinya pun sangat strategis. Sayangnya, akhir-akhir ini omzet pendapatan para pedagang semakin turun. Diperkirakan omzet mereka bisa turun 30 hingga 40 persen. Tak heran, karena Pasar Prawirotaman kini terhimpit oleh keberadaan toko-toko modern. Di tengah situasi tersebut Pasar Prawirotaman tetap berusaha menjadi “jantung” bagi perekonomian masyarakat sekitar. Pasar Prawirotaman membutuhkan sentuhan agar terlihat lebih tertata rapi dan bersih. Penataan yang baik tanpa menghilangkan karakteristik istimewa pasar tradisional. Karakter dimana proses tawar-menawar melibatkan komunikasi langsung antara pedagang dan konsumen. Ada budaya tutur, budaya berbincang, budaya dialog, yang melibatkan emosi keduanya.

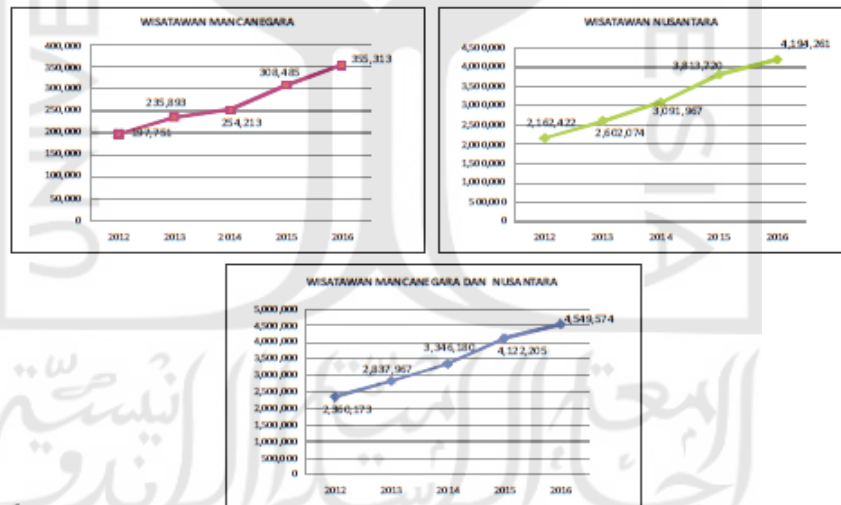


Gambar 1.0.3 kondisi pasar Tradisional Prawirotaman sumber :
(Google)

c. Pertumbuhan Wisatawan

Yogyakarta merupakan salah satu kota dengan jumlah wisatawan yang banyak setiap tahunnya, Yogyakarta juga menjadi salah satu tujuan destinasi wisata ter favorit baik wisatawan lokal maupun mancanegara, berbicara tentang Yogyakarta pasti tidak lepas dari berbagai tempat yang menarik seperti jalan malioboro. Jalan Malioboro yang selama ini memang identik dengan Yogyakarta, namun ada jalan lain yang tidak kalah menariknya yaitu Jalan Prawirodarmas. Kawasan ini dikenal sebagai kampung turis, karena tidak sedikit turis mancanegara yang menginap bahkan tinggal disana dalam waktu yang cukup lama, di sepanjang Jalan Prawirodarmas dipenuhi hotel, guesthouse, café, butik dan toko yang menjual kerajinan tangan.

I.2. Grafik Perkembangan Wisatawan ke DIY Tahun 2012-2016

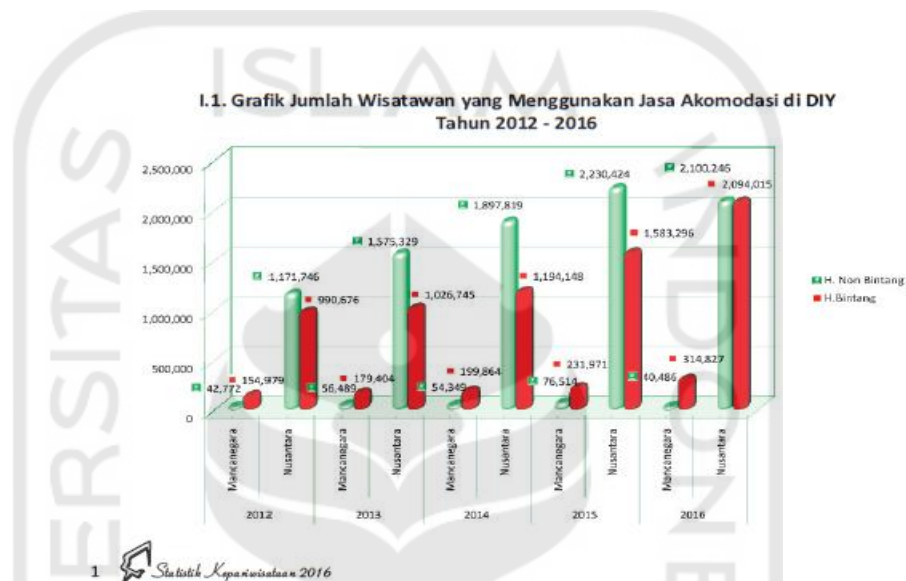


Statistik Kepariwisataannya 2016

Gambar 1.0.4 grafik pertumbuhan wisatawan

(sumber : statistik kepariwisataan yogyakarta 2016)

Turis yang datang ke Yogyakarta berbagai macam jenisnya, salah satunya *backpacker tourist*, seiring berjalannya waktu *backpacking* menjadi salah satu *style* wisatawan untuk berlibur untuk dapat *traveling* dengan *budget* seminim mungkin.

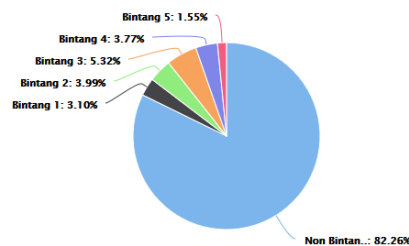


Gambar 1.0.5 grafik minat wisatawan dalam menginap di hotel (sumber : statistik kepariwisataan 2016)

Dari grafik di atas dapat dilihat bahwa setiap tahunnya terjadi peningkatan jumlah wisatawan baik dari dalam negeri maupun mancanegara, di grafik ke 2 menjelaskan tentang banyaknya minat wisatawan untuk menginap di hotel non bintang yang harganya lebih terjangkau.

STATISTIK HOTEL PER KATEGORI BINTANG Tahun 2018

Statistik Hotel Per Kategori Bintang Tahun 2018



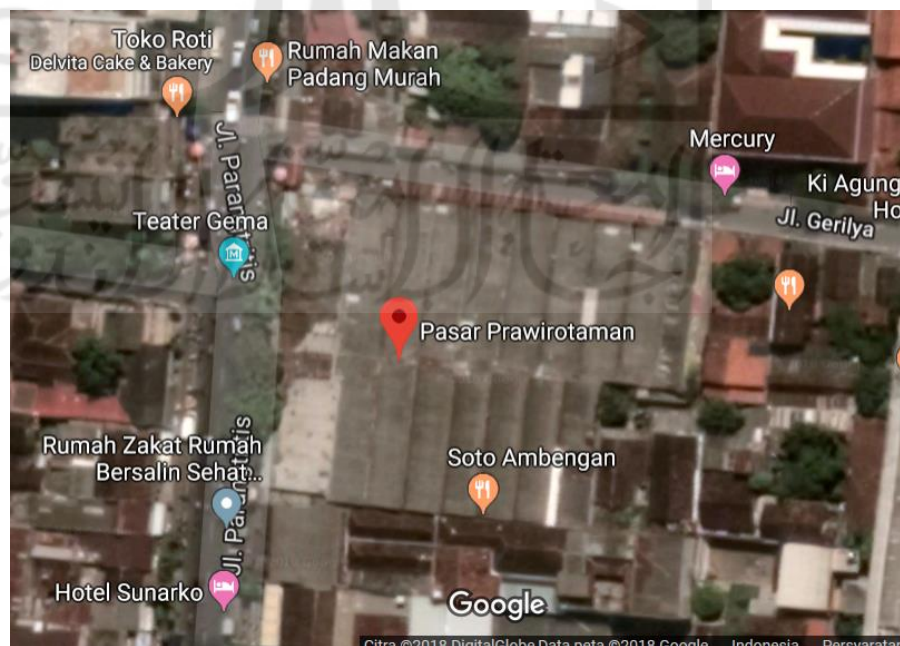
I.14. Perkembangan Lama Tinggal Wisatawan di DIY Tahun 2012-2016
(dalam hari)

No	Akomodasi										
		2012		2013		2014		2015		2016	
		Wisman	Wisnus	Wisman	Wisnus	Wisman	Wisnus	Wisman	Wisnus	Wisman	Wisnus
1	Hotel Non Bintang	1.74	1.59	1.73	1.56	1.74	1.56	1.79	1.60	2.10	1.87
2	Hotel Bintang	1.84	1.53	1.95	1.65	2.01	1.62	1.99	1.66	2.08	1.93

1.1.2 Latar belakang lokasi dan konteks

a. Fungsi lahan dan kegiatan di pasar prawirotaman

Lokasi Pasar Tradisional Prawirotaman ini berada di Jl. Parangtritis No.103, Brontokusuman, Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55153, lokasi pasar tradisional prawirotaman ini berada di perempatan jalan dimana sangat strategis dan ramai dikunjungi oleh para pengunjung baik lokal maupun turis. Fasilitas yang ada di pasar ini yaitu toilet umum, dekat dengan masjid, dan parkir kendaraan. Luas Bangunan pasar: 2.007,00 m² dengan jumlah pedagang, dalam los terdapat 520, luar los ada 81, dan terdapat pedagang di luar bangunan namun masih di dalam site sebanyak 66 pedagang, jadi total pedagang yang berjualan disana ada sekitar 667 pedagang, Pasar Tradisional Prawirotaman menjual berbagai aneka makanan dan jajanan Tradisional, Pakaian dan lain lain.



Gambar 1.0.6 peta lokasi Pasar Tradisional Prawirotaman

(sumber : Google)

Data peraturan pengembangan dan peletakan bangunan di Yogyakarta menurut peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 tahun 2010 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta sebagai berikut.

Kawasan	Peruntukan Pemanfaatan Ruang		Keterangan	KLB maks	KDH min (%)	Ketinggian (jml. lantai)
			KDB maks (%)			
1	2		4	5	6	7
KAWASAN BUDIDAYA	Perumahan & Permukiman	Fungsi Hunian	80	1,5	10	3
		Fungsi Campuran	70	≤ 4,0	10	3
		Kondominium/ Apartemen/ Flat	60	≤ 4,0	20	7
	Fasilitas Umum & Sosial	Pendidikan (TK-SLTA)	70	≤ 4,0	20	3
		Universitas/ Akademi	70	≤ 4,0	20	6
		Kesehatan	70	≤ 4,0	20	4
		Keagamaan	70	≤ 4,0	50	2
		Perkantoran Pemerintahan	70	≤ 4,0	20	5
	Perdagangan & Jasa	Pusat Perbelanjaan Modern/ Mall	70	≤ 4,0	15	8
		Pertokoan Retail & Grosir	70	≤ 4,0	15	6
		Rental Office	70	≤ 4,0	15	10
		Hotel & Jasa Penginapan lainnya	70	≤ 4,0	15	10
		Bank	70	≤ 4,0	15	8
		Pasar	70	≤ 4,0	15	4
		Jasa Lainnya	60	≤ 4,0	20	6

Gambar 1.0.7 Peraturan tata guna lahan

Sumber : peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 tahun 2010 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta

1.1.3 Latar Belakang Permasalahan

Menurut hasil pengamatan dan analisis grafik, berdasarkan potensi yang ada di Pasar Tradisional Prawirotaman yaitu jumlah yang tidak sedikit dari turis yang datang ke Pasar Prawirotaman mengakibatkan kepadatan, di samping itu banyaknya guesthouse yang ada di sekitar pasar tersebut yang kurang layak dan juga banyaknya minat para wisatawan untuk menginap di penginapan dengan harga yang terjangkau, menjadikan alasan yang kuat untuk mendesain bangunan Pasar dengan mixed use yaitu backpacker hotel yang mudah di akses dan dapat berintegrasi dengan baik bersama pasar tradisional untuk menunjang kebutuhan dan pendapatan masyarakat Prawirotaman, karena Pasar Tradisional

Prawirotaman sudah menjadi salah satu destinasi pariwisata bagi para turis yang sedang berlibur di Yogyakarta.

a. Pasar Higienis

Pasar Tradisional Prawirotaman memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat Jogjakarta terutama para penjual yang bekerja disana dan juga para pengunjung yang datang kesana yang notabene kebanyakan adalah turis. Pasar Tradisional Prawirotaman di prediksi akan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan juga pusat pariwisata yang kemungkinan kedepannya akan menjadi pasar yang padat jika kondisi ruang-ruang yang ada seperti sekarang, juga perawatan dan pengelolaan kebersihan pasar yang masih kurang juga menjadi salah satu masalah penting untuk mengembangkan pasar, maka pendekatan Pasar Tradisional Higienis adalah pendekatan yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan yang ada di Pasar Tradisional Prawirotaman.

b. Backpacker Hotel

Pariwisata merupakan industri yang terus berkembang di Yogyakarta. Sehingga seiring berjalannya waktu pariwisata merupakan suatu bagian dari kebutuhan hidup. Dengan berkembangnya waktu, kini kegiatan berwisata bukan merupakan hal yang mahal lagi. Salah satu cara yang dilakukan untuk dapat berwisata adalah dengan backpacking. Backpacking adalah sebuah istilah yang digunakan untuk mencerminkan sebuah bentuk dari perjalanan berwisata dengan biaya murah. Meskipun wisata ala backpacker sekarang sudah cukup berkembang, akan tetapi pada kenyataannya backpacking masih belum dijadikan prioritas dalam perencanaan pariwisata terutama di Yogyakarta. Backpacker hotel adalah solusi yang tepat untuk mendukung banyaknya minat para wisatawan dengan biaya terjangkau.

Rumusan masalah

1. Bagaimana mengembangkan Pasar Tradisional Prawirotaman menjadi Pasar Tradisional higienis?
2. Bagaimana mendesain backpacker hotel di Pasar tradisional prawirotdaman agar dapat berintegrasi dengan baik dan meningkatkan pendapatan dan mendukung masing-masing fungsi yang ada di bangunan tersebut?

Tujuan dan sasaran

- Tujuan

Mendesain dan mengembangkan Pasar Tradisional dan Hotel Backpacker agar dapat menjawab permasalahan arsitektural yang ada di pasar tersebut dengan pendekatan Pasar Tradisional Higienis, dimana semua fasilitas yang dirancang sebagai sumber pendapatan harus saling mendukung dan melengkapi agar dapat berintegrasi dengan baik.

- Sasaran

1. Analisis perilaku, program kegiatan, dan kebutuhan ruang Pasar Prawirotaman dan Hotel Backpacker
2. Analisis konsolidasi tanah vertikal dan kebutuhan tapak kegiatan
3. Analisis tata ruang dan fasilitas pasar higienis
4. Analisis arsitektur pasar tradisional dan hotel backpacker

Batasan masalah

Batasan masalah pada perancangan ini mencakup perencanaan berupa konsep desain pengembangan bangunan Pasar Tradisional Prawirotaman menjadi Pasar Tradisional higienis dan Hotel Backpacker untuk menjawab kebutuhan wisatawan di daerah tersebut dan meningkatkan guna lahan pasar agar dapat menunjang fungsinya sebagai pasar juga sebagai destinasi wisatawan dengan pendekatan yang lebih

mengarahkan pada kebersihan dan standart Pasar Tradisional yang higienis juga kepada tipe-tipe Hotel Backpacker yang salah satunya adalah hotel kapsul.

Metode

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan observasi lapangan dan wawancara sebagai data primer dan studi literatur sebagai data sekunder. Hasil dari pengumpulan data ini berupa data eksisting kawasan Pasar Tradisional Prawirotaman, jumlah penduduk, kegiatan sehari-hari, kajian arsitektural, serta kajian mengenai pasar, hotel backpacker, pasar higienis dan hotel kapsul.

Metode Analisis Data

Hasil dari pengumpulan data yang dilakukan akan di analisis menggunakan analisis SWOT dan analisis kebutuhan ruang serta analisis kawasan terkait respon rancangan terhadap eksisting, orientasi bangunan, persyaratan ruang terkait pasar dan hotel Backpacker.

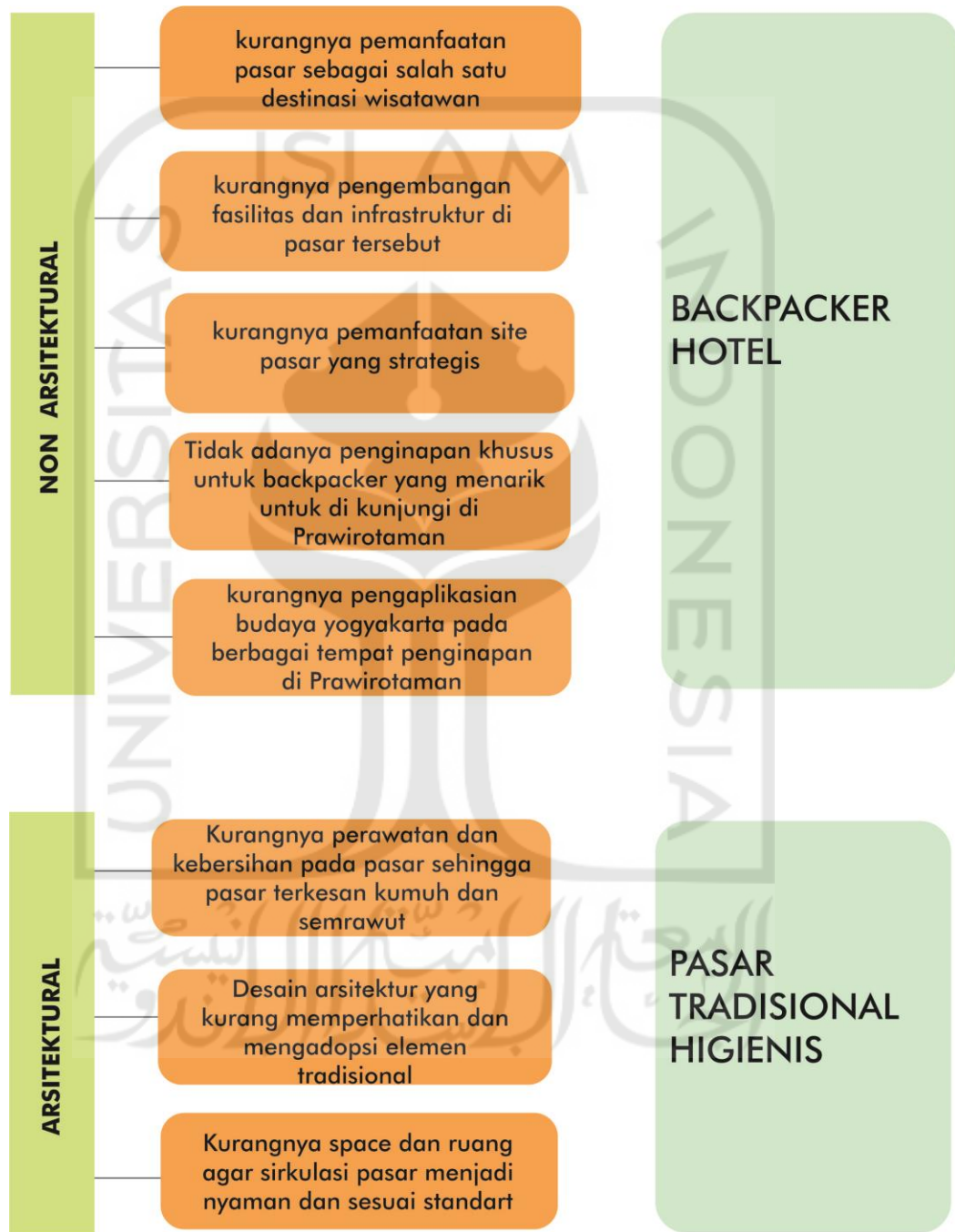
Metode Perancangan Data

Hasil dari pengumpulan data yang dilakukan sebelumnya menjadi bahan pertimbangan dalam merancang bangunan. Melakukan analisis perancangan berupa analisis kebutuhan ruang, alur kegiatan, arsitektural dan pengaplikasian pendekatan apa saja yang digunakan dalam mendesain Pasar tradisional higienis dan hotel backpacker di Pasar Tradisional Prawirotaman serta perancangan data terkait pasar tersebut.

Metode Pengujian Desain

Metode pengujian desain dilakukan dengan simulasi eksisting terkait eksisting lingkungan sekitar berupa wawancara mengenai pendapat dan penilaian terhadap hasil rancangan.

Peta permasalahan



Gambar 1.0.8 peta permasalahan

(sumber : Penulis)

Originalitas

Judul	Penulis	Penekanan	Permasalahan
Bangunan Mixed Use Berkelanjutan Di Sagan, Yogyakarta, Penerapan Pendinginan Pasif Sebagai Dasar Metode Perancangan	Muhammad Faiz Ihsan	Pendinginan Pasif Sebagai Dasar Metode Perancangan Sosial dalam Batas Property Size	Bagaimana meancang bangunan mixed use (mall dan Apartment) dengan penerapan passive cooling sebagai dasar metode perancangan pada kawasan Sagan, Yogyakarta
Perancangan Bangunan Mixed Use Pasar Lempuyangan dan Rusunawa Di Yogyakarta Dengan Penekanan Pada Tepat Guna Lahan Dan Efisiensi Serta Konservasi Energi	Mukti Yoga Gayuh	Penekanan Pada Tepat Guna Lahan Dan Efisiensi Serta Konservasi Energi	<p>1. Bagaimana mendesain Pasar Lempuyangan Yogyakarta sebagai salah satu pasar tradisional yang mampu mewadahi kebutuhan masyarakat terhadap hunian ?</p> <p>2. Bagaimana mendesain Pasar Lempuyangan untuk mendukung fasilitas dan pelayanan pasar berdasarkan pendekatan Tepat Guna Lahan dan Efisiensi serta Konservasi Energi ?</p>

<p>Mixed use Bangunan Pasar Tradisional , Terminal Bus Dan Townhouse Di Kawasan Zona III Prambanan Yogyakarta</p>	<p>Chessariajeng Merlina</p>	<p>Tentang keberagaman fungsi dalam pasar, Yogyakarta</p>	<p>Bagaimana membuat bangunan <i>Mixed use</i> Pasar, Terminal, dan Townhouse yang memiliki sense of place dan kekhasan lingkungan kawasan Prambanan dengan mempertimbangkan aspek keterbacaan, dan tipologi fungsi bangunan?</p>
---	----------------------------------	---	---

Kerangka Berfikir

