

PERANCANGAN PASAR AHAD DI KERTAK HANYAR

Agil Ayu Nabila

Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat
2010812220027@mhs.ulm.ac.id

Dahlia

Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat
dahlia.teknik@ulm.ac.id

ABSTRAK

Pasar Ahad Kertak Hanyar adalah pasar tradisional yang telah mengalami perkembangan dari masa pemerintahan Hindia Belanda. Pasar Ahad berdiri pada tahun 2005 melalui kerjasama dengan sistem Bangun Guna Serah (BGS), antara pemerintah kabupaten Banjar dengan PT Seraba Kawa yang berakhir pada tahun 2023. Kondisi bangunan pasar Ahad kian memprihatinkan, terutama banyaknya ruang mati dalam tata ruang pasar yang ditinggalkan pedagang adalah dampak dari perilaku pembeli. Perilaku pembeli cenderung mengikuti jalur utama atau jalur yang mudah dijangkau dan perilaku pedagang cenderung menyesuaikan dan dapat mengganggu kenyamanan pembeli. Dengan kata lain, ada korelasi antara tata ruang dengan perilaku pengguna yang dapat mempengaruhi keberlangsungan fungsi ruang. Perancangan Pasar Ahad di Kertak Hanyar menekankan pada aspek tata ruang dan keterjangkauan. Pendekatan Arsitektur Perilaku dipilih sebagai landasan pemahaman terhadap perilaku pengguna dalam ruang sehingga tercipta tata ruang yang sesuai dengan prinsip arsitektur perilaku. Konsep Konektivitas hadir sebagai representasi dialektik pengguna dengan ruang yang berfungsi sebagai landasan penyempurnaan perancangan. Tata ruang dengan sistem sirkulasi linear adalah hasil dari penerapan konsep konektivitas fisik dan visual pada bangunan pasar.

Kata kunci: Tata Ruang, Perilaku Pedagang, Perilaku Pembeli, konektivitas.

ABSTRACT

Pasar Ahad Kertak Hanyar is a traditional market that has evolved from the Dutch East Indies era. Pasar Ahad was established in 2005 through a cooperation with the Build-to-Sell (BGS) system, between the Banjar district government and PT Seraba Kawa which ended in 2023. The condition of the Ahad market building is increasingly concerning, especially the number of dead spaces in the market layout that have been abandoned by traders as a result of buyer behavior. The behavior of buyers tends to follow the main route or easily accessible route and the behavior of traders tends to adjust and can interfere with the comfort of buyers. In other words, there is a correlation between spatial layout and user behavior that can affect the sustainability of space functions. The design of Ahad Market in Kertak Hanyar emphasizes the spatial aspects and affordability. The Behavioral Architecture approach was chosen as the basis for understanding user behavior in space to create a spatial layout by the principles of behavioral architecture. The concept of Connectivity is present as a dialectical representation of users with space that serves as the basis for design improvements. The layout with a linear circulation system results from the connectivity of physical and visual concepts in the market building.

Keywords: Spatial Layout, Merchant Behavior, Buyer Behavior, Connectivity.

PENDAHULUAN

Pasar Ahad berada di Jl. A. Yani, KM 7, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Pasar Ahad muncul pada tahun 1910–1929 pada masa pemerintahan Hindia Belanda. Pada masa itu pasar sering mengalami perpindahan tempat namun masih dalam lingkup wilayah yang sama. Kata Ahad sendiri dipakai masyarakat pada tahun 1939 sebagai pengganti kata minggu yang dipengaruhi oleh kebudayaan Islam pada masa itu. Tahun 1990-an pasar mengalami kebakaran pertama setelah pembangunannya pada tahun 1929. Pembangunan kembali dilakukan oleh pemerintah Indonesia. Pembangunan menggunakan metode kerja sama bangun guna serah (BGS) antara pihak pemerintah Kabupaten Banjar dengan pihak PT Saraba Kawa. Kontrak kerjasama berakhir di tahun 2025 dengan syarat pengembalian kembali hak tanah serta bangunan dalam kondisi baik kepada pihak pertama.

Pasar Ahad sama dengan pasar tradisional lain di wilayah Kabupaten Banjar dan Kota Banjarmasin pada umumnya. Perbedaan pasar ini dengan pasar lain terletak pada intensitas kunjungan pembeli dan pedagang pada hari Minggu pagi. Ramainya pengunjung di pagi hari berasal dari berbagai kalangan masyarakat sekitar. Keberadaan pedagang kuliner tradisional Banjar, pedagang hewan peliharaan, pedagang tanaman hias dan pedagang kaki lima lainnya adalah pedagang tidak tetap atau non reguler yang menjadi daya tarik masyarakat.

Pemerintah daerah mulai merancang Peraturan Bupati Banjar tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) wilayah perkotaan Gambut – Kertak Hanyar (Jakarta, 5 Desember 2022). Rencana tersebut sejalan dengan visi Kabupaten Banjar Maju melalui upaya mensinkronkan rencana tata ruang dengan realisasi pembangunan hingga terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan. Wilayah Gambut – Kertak Hanyar berada di antara dua kota yakni Kota Banjarbaru dan Kota Banjarmasin, keduanya memiliki pusat

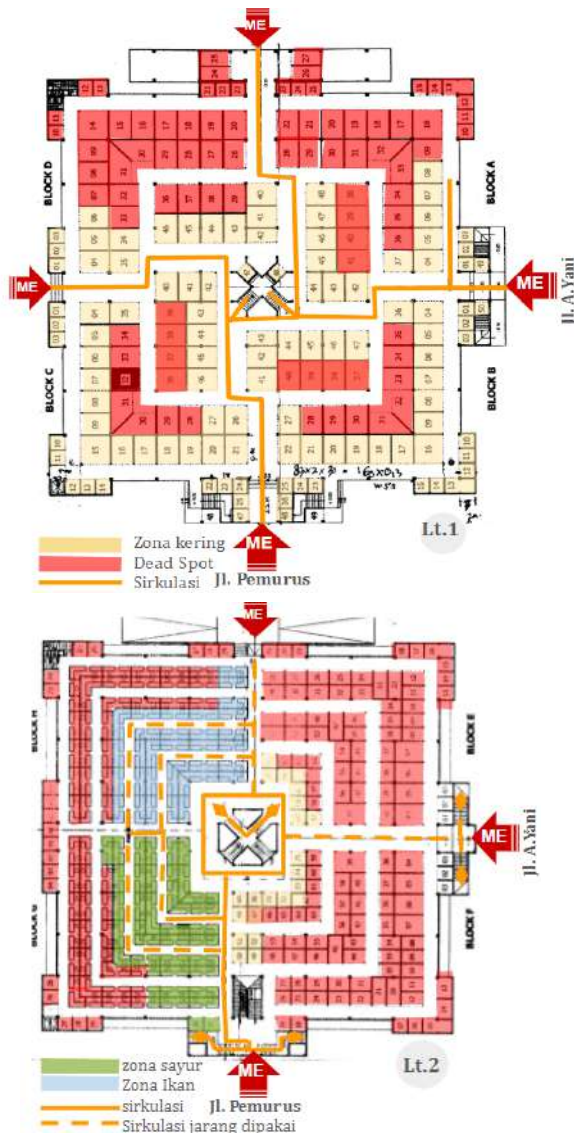
perbelanjaan modern yang menjadi daya tarik masyarakat. Pasar ahad sebagai pasar tradisional yang masuk dalam wilayah perencanaan kota terkenal dengan wisata lokal salah satunya wisata kuliner tradisional pada hari minggu yang menjadi salah satu destinasi wisata kuliner masyarakat sekitar dan masyarakat Kota Banjarmasin. Kondisi lingkungan dan kondisi bangunan pasar ahad sebagai pasar tradisional nantinya akan menjadi salah satu aspek yang dapat mempengaruhi timbulnya citra positif dan negatif dari Kota kertak hanyar.

Pasar Ahad terkenal dengan keragaman dagangan berdampak terhadap tatanan toko yang tidak beraturan, hal ini disebabkan oleh sebagian besar pedagang melewati batas kios dan mengambil area sirkulasi. Hal tersebut mempengaruhi kenyamanan ruang gerak pembeli. Keadaan tersebut menimbulkan penumpukan pembeli pada satu kios pedagang yang terlihat dan dapat dijangkau oleh pembeli.



*Gambar 1. Kondisi Area Sirkulasi Pasar Ahad
Sumber: Penulis (2024).*

Tatanan kios dan los pedagang membentuk organisasi ruang terpusat mengarah ke satu titik yakni area sirkulasi penghubung lantai bangunan. Tata ruang Pasar Ahad memiliki karakteristik ruang mati atau terpinggirkan, seperti pendapat Dewar dan Watson (2018) titik mati terjadi saat ruang yang saling berhadapan membentuk pola siku, orientasi kios dan posisi pintu masuk serta panjang dan lebar sirkulasi.



Gambar 2. Dead Spot Lantai 1 dan Lantai 2 Pasar Ahad

Sumber: Analisis Penulis (2024).

Orientasi terpusat pada tata ruang pasar membentuk pola siku, namun tidak semua pola siku ruang Pasar Ahad menjadi titik mati. Hal itu dipengaruhi oleh posisi pintu masuk dan lebar sirkulasi. Kios berpola siku pada bagian tengah dengan sirkulasi sekunder selebar 1.80 m dan deretan kios pada bagian belakang adalah titik mati ruang pasar yang jarang dilalui pembeli pada lantai satu. Pembeli cenderung melewati sirkulasi primer selebar 3.60 m dan sirkulasi sekunder selebar 1.80 m pada bagian depan dan samping bangunan. Kios dan los zona basah yang berada jauh dari tangga utama

di bagian tengah dan tangga di bagian depan bangunan menjadi titik mati pada lantai dua pasar.

Adanya Sirkulasi utama merugikan sebagian besar pedagang, berdasarkan survei kios-kios serta los pedagang yang tetap beroperasi hanya di sepanjang sirkulasi utama pasar. Dari area parkir pembeli tetap harus menyusuri pasar dan menaiki tangga untuk mencapai zona basah, lingkungan pasar yang kumuh terutama di bagian zona basah menurunkan minat pembeli, sehingga keberadaan pedagang kaki lima (PKL) dianggap lebih efisien oleh pembeli. Kondisi tata ruang tersebut menjadi permasalahan utama dalam desain pasar yang seharusnya sesuai dengan kebutuhan pengguna dan dapat saling menguntungkan kedua belah pihak.

PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang sebelumnya kondisi tatanan ruang pasar membentuk ruang terpinggirkan atau titik mati yang jarang dilewati pembeli. Tata ruang pedagang yang jauh dari area sirkulasi utama dan area parkir kurang diminati pembeli, sehingga pembeli lebih memilih pedagang kaki lima (PKL). Dalam arsitektur tata ruang menjadi bagian yang harus diperhatikan dalam perencanaan, tata ruang juga dapat mempengaruhi aktivitas perilaku dan keberhasilan fungsi ruang yang direncanakan. Perancangan pasar Ahad sebagai pasar tradisional mengangkat permasalahan **Bagaimana rancangan pasar Ahad dengan tatanan ruang yang mudah dijangkau oleh pembeli?**

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perilaku Pedagang dan Perilaku Pembeli

Sunyoto (2013 dalam Perilaku Konsumen 2018) menyatakan bahwa Perilaku pembeli adalah tindakan ekonomis yang dilakukan individu, kelompok, atau organisasi yang berkaitan dengan keputusan dalam memperoleh dan memakai barang atau jasa yang dapat dipengaruhi oleh

lingkungan. Menurut Schiffman dan Kanuk (2000 dalam Perilaku Konsumen 2018) perilaku pembeli terlihat pada saat pembeli mencari, membeli, menggunakan, mengevaluasi, dan menghabiskan produk serta jasa yang mereka harapkan akan memuaskan kebutuhan mereka. Suka berpikir jangka pendek, suka tergesa-gesa, ingin cepat, dan instan masih menjadi karakter dalam diri pembeli.

Perilaku pedagang Menurut Lilananda (1997), cenderung menyukai blok-blok, tempat-tempat yang strategis dan lebih dekat dengan pergerakan pembeli yaitu berdekatan dengan sirkulasi utama, berdekatan dengan pintu masuk, dan berdekatan dengan tangga atau berdekatan dengan hall. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa perilaku pedagang cenderung menyesuaikan perilaku pembeli yang beragam.

B. Pendekatan Arsitektur Perilaku

1. Tata Ruang

Menurut Haryadi (2010), ruang sebagai salah satu komponen dalam dunia arsitektur merupakan bagian penting karena fungsinya sebagai wadah kegiatan manusia. Perilaku merupakan bentuk dari kegiatan manusia yang dinaungi oleh sebuah setting berupa ruang yang dapat mewadahi berbagai kegiatan manusia yang saling terkait dalam satu sistem kegiatan, ruang-ruang berdasarkan sistem kegiatan tersebut yang membentuk tatanan ruang. Pendekatan arsitektur perilaku menekankan pada ikatan dialektik antara ruang dengan manusia sebagai pengguna ruang. Tata ruang berdasarkan perilaku dihasilkan berdasarkan pemahaman mengenai perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang.

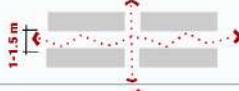
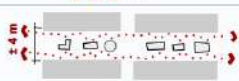
Ruang mempunyai variabel yang dapat mempengaruhi perilaku pemakainya yaitu ukuran dan bentuk, perabot dan tatanannya, warna, suara, temperatur, pencahayaan serta elemen-elemen vertikal. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa melalui pendekatan perilaku, tata ruang dihasilkan berdasarkan

pemahaman terhadap sistem aktivitas perilaku pengguna dalam ruang.

2. Ruang Terpinggirkan

Ruang terpinggirkan atau titik mati (*spatial marginalization* atau *dead spots*) Menurut Dewar dan Watson (2018), ruang terpinggirkan (*spatial marginalization*) adalah permasalahan tata ruang yang paling sering ditemui pada bangunan pasar rakyat. Ruang terpinggirkan berupa zona kios atau los yang terbengkalai, pemilik lapak berkeuntungan rendah yang berhubungan dengan pergerakan aktivitas pengunjung di dalam pasar. Pergerakan tersebut berkaitan dengan tatanan sirkulasi, los dan kios-kios pedagang. Tatanan sirkulasi di dalam pasar dapat mempengaruhi tingkat intensitas kunjungan atau pergerakan calon pembeli terhadap sebuah los dan kios pedagang, sehingga tidak menutup kemungkinan los dan kios pedagang jarang dikunjungi oleh pembeli (*dead spots*). Menurut Dewar dan Watson (2018), terdapat lima bentuk ruang dan tiga sirkulasi terpinggirkan yang perlu diperhatikan dan diamati dalam perencanaan tata ruang pasar serta ukuran sirkulasi dan area penjualan yang efisien untuk pergerakan pembeli mengakses area pasar sebagai berikut.

Tabel 1. Ukuran Sirkulasi Pasar

No	Keterangan	Gambar
1	Lebar sirkulasi yang sesuai	
2	Panjang dan lebar sirkulasi yang efisien untuk jalur penjualan.	
3	Area henti untuk penyempitan sirkulasi dapat mempengaruhi pergerakan pembeli.	

Sumber: (Dewar & Watson, 2018) diolah kembali, 2024.

Tabel 2. Bentuk Dead Spot Ruang Pasar

No	Keterangan	Gambar
1	Dead Spot terjadi karena orientasi kios dan posisi pintu masuk mempengaruhi arus pejalan kaki.	
2	Dead Spot terjadi ketika bentuk pasar tidak bersebelahan atau terpecah sehingga terjadi "lateral spill-over".	
3	Dead Spot terjadi ketika toko dan kios berhadapan membentuk pola siku.	
4	Dead Spot terjadi ketika jalur sirkulasi kios terlalu panjang ≥ 25 dan ≤ 10 .	
5	Dead Spot terjadi ketika tertutupnya sisi kios yang berada di sudut sirkulasi.	
No	Keterangan	Gambar
1	Sirkulasi terlalu singkat membingungkan pembeli	
2	Sirkulasi terlalu panjang melelahkan pembeli	
3	Sirkulasi terlalu lebar pembeli terfokus pada satu sisi	

Sumber: (Dewar & Watson, 2018) diolah kembali, 2024.

Berdasarkan teori tersebut dapat disimpulkan bahwa tata ruang dapat mempengaruhi tercapainya fungsi suatu bangunan dan mempengaruhi perilaku pengguna ruang. Aspek permasalahan ruang yang sering ditemui pada tata ruang pasar dapat menjadi acuan dalam proses perencanaan tata ruang pasar yang dihindari.

3. Evaluasi pasca huni (EPH)

Evaluasi pasca huni (EPH) merupakan pendekatan yang digunakan untuk meninjau sebuah bangunan yang telah terbangun dan dihuni selama beberapa tahun. Menurut Snyder (1984, dalam Syadiah, dkk., 2020) evaluasi pasca huni dari segi aspek fungsional meliputi (lokasi, zonasi, sirkulasi, area parkir dan pengolahan sampah). Evaluasi dilakukan dengan menganalisis gambar tata ruang yang didapat dari pengelola yang dikaitkan dengan hasil wawancara, observasi

lapangan dan teori tata ruang menurut para ahli.

Arsitektur perilaku menurut Haryadi (2010), merupakan salah satu pendekatan yang menekankan pada ikatan dialektik antara ruang dengan manusia sebagai pengguna. Prinsip arsitektur perilaku menurut Weinstein dan David (2013), yaitu:

1. Arsitektur yang mampu berkomunikasi dengan manusia dan lingkungan, untuk mencapai bangunan yang manusiawi, mudah dipahami pengguna melalui indra atau persepsi pengguna dengan pencerminan fungsi bangunan yang jelas.
2. Arsitektur yang mampu memberikan rasa nyaman bagi penggunanya, dapat dicapai melalui bentuk, ruang, skala serta proporsi yang sesuai bagi pengguna.
3. Arsitektur yang memperhatikan kondisi pengguna dari segi usia, jenis kelamin, kesehatan serta kebutuhan khusus lainnya.

1. Connectivity

Makna *connectivity* dalam teori *urban studies* dan teori *urban market*. Menurut Puckett (2009 dalam *urban studies* 2021) tatanan sirkulasi mempengaruhi manusia dalam mengendalikan fisik dan pikiran mereka di ruang kota. Teori tersebut sejalan dengan teori Dewar dan Watson (2018), dimana Panjang, lebar dan jumlah perpotongan sirkulasi mempengaruhi perilaku pergerakan pembeli di pasar.

Nilai konektivitas dalam ruang kota dilihat dari jalan dengan banyak koneksi ke jalan-jalan lain, semakin banyak koneksi ke jalan lain semakin tinggi nilai konektivitas jalan tersebut. Sedangkan nilai konektivitas dalam ruang pasar dipengaruhi oleh lokasi pintu masuk, orientasi kios, ukuran sirkulasi dan panjang area penjualan, dengan kata lain nilai konektivitas pasar dipengaruhi oleh tata ruang pasar itu sendiri. Dari teori tersebut dapat disimpulkan bahwa keberlangsungan aktivitas pengguna dalam ruang atau kawasan bergantung pada nilai konektivitas. Tata ruang, jaringan sirkulasi dan elemen pendukung menjadi aspek

penentu nilai konektivitas secara fisik dan visual. Nilai konektivitas dapat mempengaruhi fungsionalitas suatu bangunan dan kawasan.

PEMBAHASAN

A. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan Pasar Ahad berada di Jl. A. Yani, KM 7, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Lokasi tersebut adalah lokasi Pasar Ahad sekarang yang dikenal oleh masyarakat Kertak Hanyar dan Banjarmasin sejak masa pemerintahan Hindia Belanda.



Gambar 3. Site Perancangan
Sumber: (Google Maps), 2024

Tapak memiliki luas 11.600 m² atau 1.16 Ha, berhadapan dengan Jalan Ahmad Yani sebagai jalan primer dengan batasan yaitu:

- 1. Rencana proyek: Pasar Ahad
- 2. Fungsi Kawasan: Sub Zona Perdagangan dan Jasa skala SWP
- 3. Garis Sempadan Bangunan (GSB):
 - 35 meter dari jalan arteri primer (Jl. A. Yani).
 - 15 meter dari jalan lokal primer (Jl. Pemurus).
 - 5 meter dari jalan lingkungan (Jl. G. Kita).
- 4. Jarak bebas antar bangunan: Minimum 6 meter untuk bangunan tunggal dan 0 meter untuk ruko.
- 5. Koefisien Dasar Bangunan (KDB): Maksimal 60%
- 6. Koefisien Lantai Bangunan (KLB): Maksimal 4 lantai
- 7. Koefisien Dasar Hijau (KDH): Minimum

10%

- 8. Batas utara: Kota Banjarmasin
- 9. Batas selatan: Kecamatan Gambut
- 10. Batas timur: Kecamatan Sungai Tabuk
- 11. Batas barat: Kecamatan Tatah Makmur
- 12. Jenis tanah: Rawa gambut
- 13. Iklim: Tropis

1. Kesimpulan Evaluasi Pasca Huni

Kesimpulan dari hasil evaluasi pasca huni aspek fungsional pada tata ruang dan kondisi bangunan yang menjadi permasalahan utama pada bangunan pasar. Adanya korelasi antara kondisi pasar dengan pengguna terutama pembeli yang menyebabkan penurunan pedagang pasar. Berikut kesesuaian evaluasi pasca huni yang dikaitkan dengan SNI pasar rakyat.

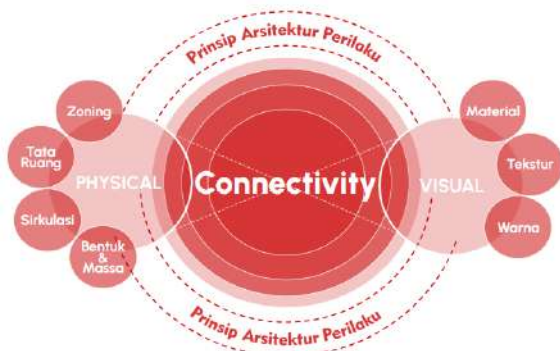
Tabel 3. Bentuk Dead Spot Ruang Pasar

EPH Aspek Fungsional	Kondisi Pasar	SNI Pasar Rakyat	
Zona Kawasan	Masuk wilayah zona perdagangan, posisi strategis dapat dijangkau pengendara dan transportasi umum.	Sesuai	
Massa Bangunan	Keretakan pada bangunan, kerusakan kios dan los, pencahayaan dan penghawaan buruk, TPS sementara tidak terpilah dan kumuh.	Tidak Sesuai	
Sirkulasi dan Zona parkir	Terdapat jalur masuk dan keluar, zona parkir terpisah	Sesuai	
Limbah dan Polusi	Tergolong kumuh, sampah berserakan, berbau, berdebu, genangan air, banyak binatang pengerat dan drainase terbuka di dalam ruang.	Tidak sesuai	
Zona dan Sirkulasi ruang	Sesuai Zonasi.	Sesuai	
	Tidak ada keterangan zonasi. Sirkulasi menyempit dan menyulitkan penyandang disabilitas dan lansia.	Tidak sesuai	
Tata Ruang	Teori Dewar dan Watson (Urban Market)	Termasuk	
	Kategori Titik Mati	Tidak	Ya
Panjang kios	panjang kios/sirkulasi ≤ 10 m dan ≥25	V	
Pola ruang	Ruang membentuk pola siku		V
Pintu Masuk	Posisi Pintu Masuk		V

Sumber: Analisis Penulis, 2024

B. Konsep Rancangan

Konsep konektivitas (*connectivity*) sebagai representasi ikatan dialektik (komunikasi dua arah) antara pengguna dengan ruang pasar, dimana keterhubungan antar ruang menjadi aspek utama dari keberlangsungan proses jual beli. Konsep ini selain untuk menjawab permasalahan juga untuk mencapai prinsip arsitektur perilaku, yaitu ruang mudah dipahami, kejelasan fungsi ruang, kenyamanan ruang, dan ramah difabel. Konsep konektivitas fisik dicapai melalui pengembangan Konsep zoning, konsep tata ruang, konsep sirkulasi, konsep bentuk dan massa bangunan. Konsep konektivitas visual dicapai melalui konsep material, tekstur dan warna pada setiap zona.



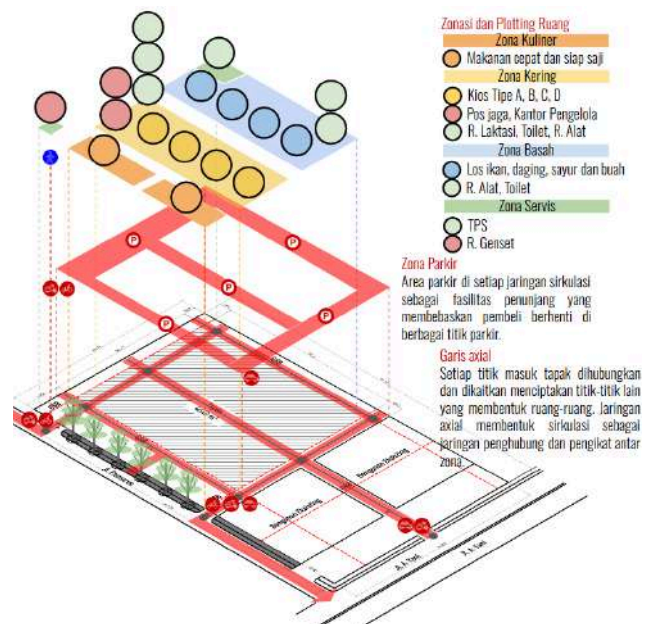
Gambar 4. Diagram Konsep Programatik
Sumber: Analisis penulis, 2024

1. Zonasi Tapak

Konsep zonasi yang diterapkan pada tapak terbentuk dari representasi axial yang saling berpotongan dari tiga titik jalur masuk tapak. Bagian tengah tapak menjadi titik pertemuan ketiga jalur masuk. Zona perancangan merupakan ruang-ruang tapak yang terbentuk dari perpotongan axial. Garis-garis axial dalam tapak berfungsi sebagai jaringan penghubung dan pengikat antar zona. Penataan zonasi berdasarkan analisis tapak mengacu pada hasil analisis fungsi dimana perilaku pembeli mempengaruhi keberlangsungan fungsi pasar sebagai area komersil.

Perpotongan axial menghasilkan tiga ruang sebagai zona perencanaan. Dari analisis fungsi, ruang-ruang yang dibutuhkan

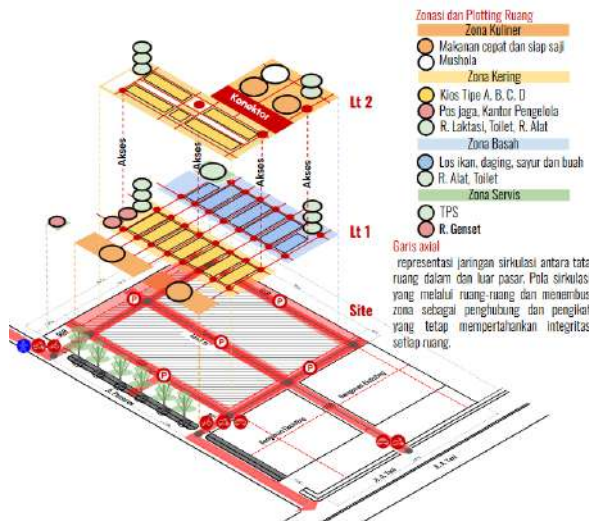
dikelompokkan berdasarkan karakteristik zona dan jam operasional pasar dalam tiga zona, yaitu zona kuliner sebagai zona pendukung, zona kering dan zona basah.



Gambar 5. Skematik Konsep Zonasi Tapak
Sumber: Analisis Penulis, 2024

2. Tata Ruang

Perletakan zonasi ruang luar berdasarkan jaringan axial terpisah menjadi dua zona inti, satu zona pendukung, dan dua zona penunjang. Jaringan sirkulasi menjadi konektor utama antar ruang dan zona. Setiap zona memiliki ruang yang dikelompokkan berdasarkan fungsinya. Ruang ditata berdasarkan teori *urban market* yakni, area penjualan sepanjang 10.00 m–16.00 m, lebar sirkulasi 2.00m + 1.20 m area *display* kios. Penataan ruang menggunakan sistem jaringan axial sebagai representasi dari jaringan sirkulasi. Pintu masuk berada di setiap titik perpotongan garis axial yang terhubung langsung dengan jaringan sirkulasi tapak atau ruang luar. Penataan tersebut bertujuan memberikan kemudahan dan kebebasan akses bagi pengguna.



Gambar 6. Skematik Konsep Tata Ruang
Sumber: Analisis Penulis, 2024

a. Konsep Zona Kering

Penataan ruang linear pada zona kering dengan panjang area penjualan 10-16 meter. Satu area penjualan berisi empat tipe kios dengan area display yang berbeda, hal ini bertujuan untuk memberikan kebebasan hak pilih bagi pedagang dalam menentukan lokasi dan tipe kios berdasarkan kemampuan finansial pedagang. Setiap kios memiliki area display sebagai respon terhadap perilaku pedagang memakai area sirkulasi pembeli sebagai area display. Garis merah sebagai bentuk penegasan perbedaan fungsi ruang untuk membatasi perilaku pedagang. Kios direncanakan memiliki ketinggian 4 meter tanpa plafon menyisakan ruang setinggi 1 meter yang dapat difungsikan sebagai area penyimpanan produk. Area penjualan kios kering tidak mengkhususkan produk tertentu untuk satu area penjualan, sehingga pedagang dapat leluasa mengganti produk yang ingin di jual.

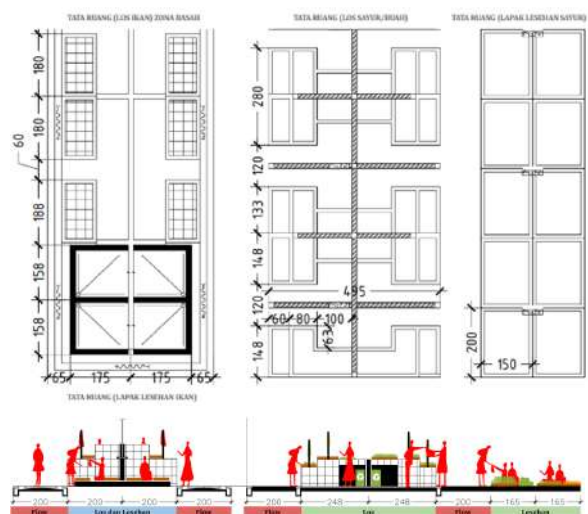


Gambar 7. Skematik Konsep Zona Kering
Sumber: Analisis Penulis, 2024

b. Konsep Zona Basah

Penataan ruang zona basah sama dengan penataan zona kering yang berpola linear sepanjang 10–16 meter sejajar dengan jaringan sirkulasi. Zona basah memiliki area penjualan dengan fungsi yang berbeda yakni, area penjualan ikan dan daging serta area penjualan sayur dan buah. Penataan area penjualan dengan dua tipe yaitu los dan lesehan sebagai bentuk respon terhadap perilaku pedagang pasar tradisional yang kerap berdagang secara lesehan terutama bagi pedagang ikan dan sayur.

Gambar 8. Skematik Konsep Zona Basah

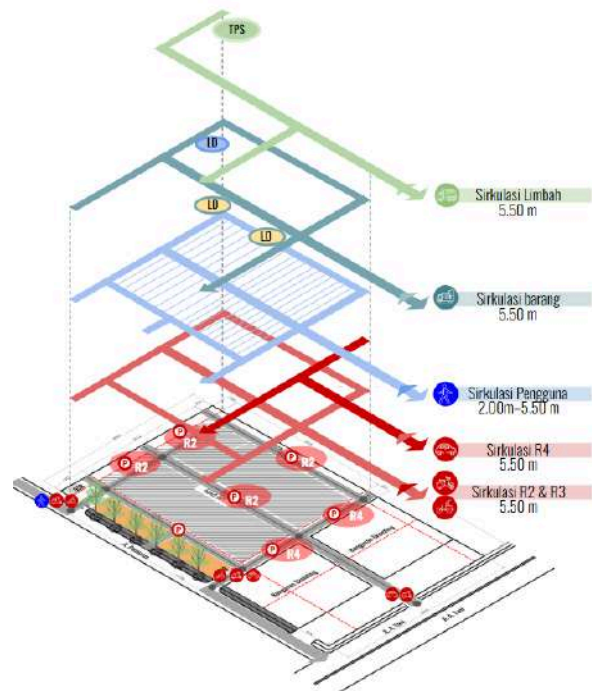


Sumber: Analisis Penulis, 2024

Ukuran ruang disesuaikan berdasarkan standar dan perilaku pengguna terutama pedagang. Struktur lantai pada area ikan dan daging dirancang memiliki kemiringan ke arah drainase dan ditutup menggunakan kisi baja galvanis sebagai respon terhadap perilaku pedagang ikan atau daging yang sering menyirami ikan dan membersihkan lapak dengan cara disiram membuat kondisi lantai licin dengan genangan air. Los pedagang sayur dan buah dibuat bertingkat mengikuti kebiasaan sebagian pedagang dalam menata barang.

3. Sirkulasi Tapak

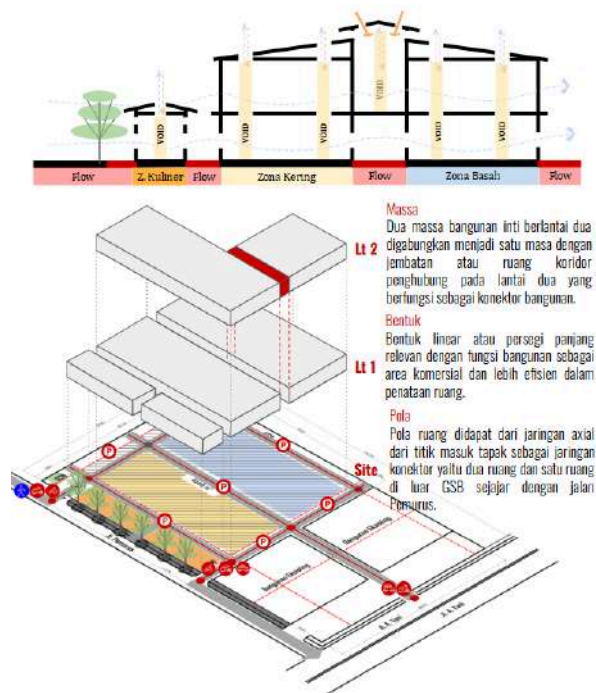
Sirkulasi pengguna digabungkan menjadi satu dalam area pasar yang disesuaikan berdasarkan luasan tapak dan kebutuhan ruang. Jaringan sirkulasi bersifat fleksibel yang dapat menampung jalur pejalan kaki, jalur kendaraan pengguna, jalur kendaraan barang, jalur kendaraan limbah dan area parkir. Penggabungan jalur tersebut berdasarkan pertimbangan jam operasional kendaraan yang berbeda. Intensitas pengguna menggunakan jalur dari jam 08.00–11.00 pagi, kendaraan pemasok barang masuk di jam 10.00 pagi–13.00 siang, kendaraan limbah masuk di jam 15.00–17.00 sore. Penataan sirkulasi memutar yang menjangkau semua bagian tapak sebagai konektor antara tapak dan bangunan untuk kemudahan dan kenyamanan pengguna.



Gambar 9. Skematik Konsep Tata Sirkulasi
Sumber: Analisis Penulis, 2024

4. Bentuk & Massa Bangunan

Bentuk dan penataan massa bangunan berdasarkan pola ruang dari representasi axial titik masuk tapak. Penerapan bentuk disesuaikan dengan fungsi bangunan sebagai area komersial dan tipologi bangunan sekitar. Bentuk persegi panjang sebagai bentuk identitas bangunan yang selaras dengan bangunan komersil dalam zona perdagangan. Bentuk atap monitor sebagai identitas bangunan yang menyesuaikan tipologi bangunan permukiman sekitar yang menggunakan atap pelana. nilai *connectivity* bentuk dicapai dalam aspek keselarasan terhadap bangunan sekitar yang mencerminkan keterjangkauan pasar rakyat.

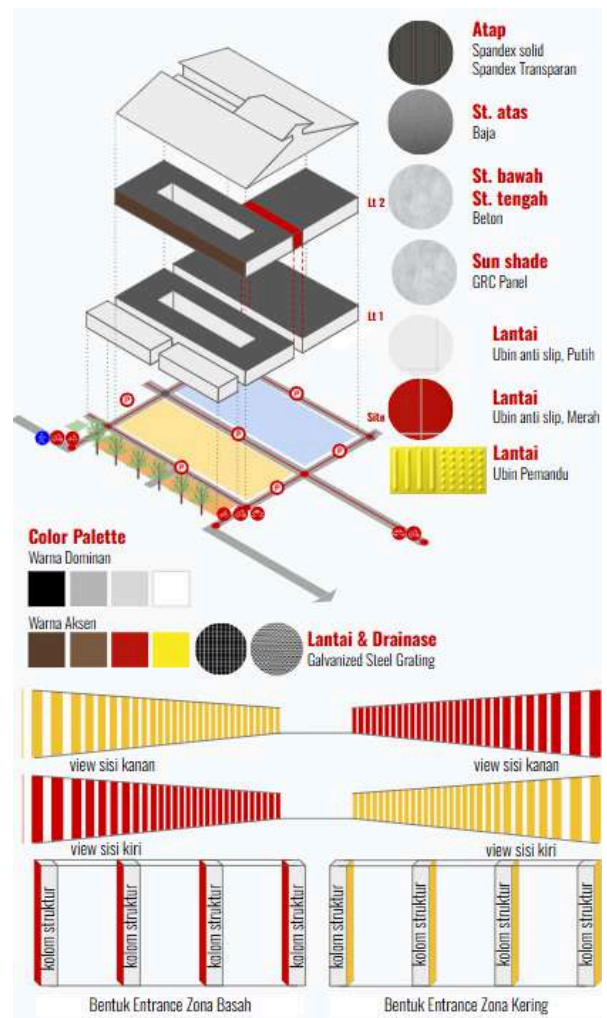


Gambar 10. Skematik Konsep Bentuk dan Massa Bangunan

Sumber: Analisis Penulis, 2024

5. Material, Tekstur & Warna

Material yang digunakan bersifat umum, mudah ditemukan dan memiliki daya tahan yang kuat. Material utama yang digunakan yakni, material baja dengan penutup atap spandek pada struktur atas, material beton pada struktur tengah dan bawah. Material *conwood* sebagai material pendukung kenyamanan ruang yang mudah dirawat dan tahan terhadap kondisi cuaca. Prinsip arsitektur perilaku dicapai dalam ruang melalui penerapan material lantai yang berbeda dan elemen pendukung berupa keterangan zona. Konektivitas visual dicapai melalui pengecatan kolom struktur dengan warna merah dan kuning sebagai identitas setiap zona yang dapat dilihat pengunjung saat masuk dan keluar pasar. Pengulangan warna tersebut membentuk irama di setiap zona dan memberikan ketegangan serta pengalaman ruang.



Gambar 11. Skematik Konsep Material, Tekstur dan Warna

Sumber: Analisis Penulis, 2024

HASIL

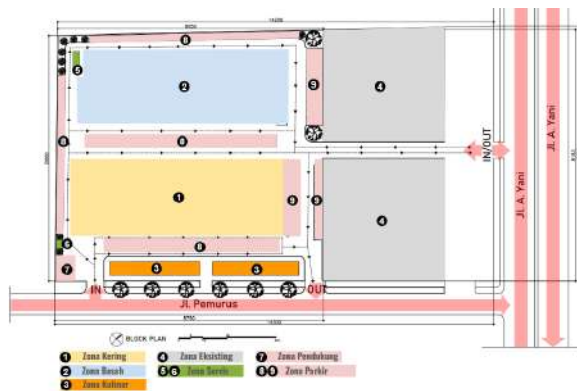
Penerapan konsep *Connectivity* dalam Perancangan Pasar Ahad terlihat jelas pada Rencana Tapak dan Tata Ruang Dalam pasar. Penerapan Pola linear dalam tata ruang dengan sistem sirkulasi linear yang terhubung langsung dengan tapak. Berikut hasil dari pendekatan arsitektur perilaku dalam perancangan dengan penerapan konsep *connectivity*.

1. Connectivity (Zoning)

Empat zona yang didapatkan berdasarkan representasi garis aksial dari titik masuk tapak disusun berdasarkan jam operasional setiap zona serta

keterjangkauan antar zona. Empat zona tersebut diantaranya adalah

1. Zona kuliner sebagai zona pendukung yang memiliki jam operasional lebih fleksibel. Zona ini diletakkan pada bagian depan agar dapat lebih mudah dijangkau pembeli terutama pengguna jalan.
2. Zona Kering sebagai zona inti, zona ini memiliki jam operasional setiap hari dari jam 08.00 pagi – 15.00 siang. Zona ini diletakkan pada bagian tengah untuk menangkap kualitas sirkulasi angin lebih dulu dari zona basah.
3. Zona Basah sebagai zona inti yang beroperasi pada jam 06.00 pagi – 13.00 siang tergantung ketersediaan produk jual. Zona ini diposisikan di bagian belakang berdasarkan karakteristik zona yang lembab dan menimbulkan bau yang dapat mencemari udara zona lainnya.
4. Zona Parkir sebagai zona penting dalam bangunan publik zona ini berada di sekeliling zona inti dan zona pendukung agar pengguna dapat lebih mudah menjangkau setiap zona.

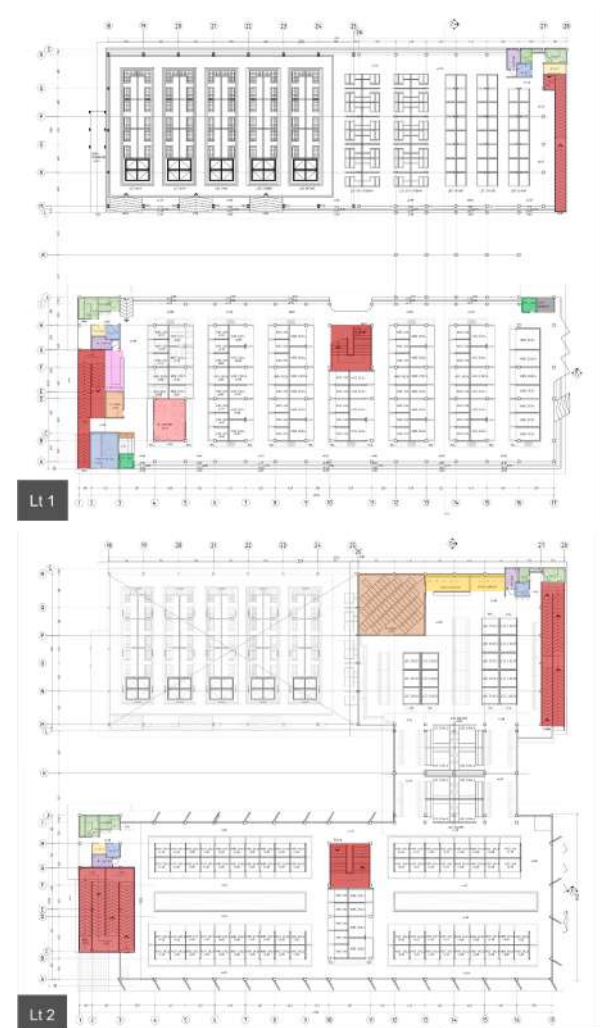


Gambar 12. Rencana Tapak Pasar Ahad
Sumber: Penulis, 2024

2. Connectivity (Tata Ruang)

Tata ruang dalam berdasarkan Pola ruang yang didapat dari representasi *axial* sebelumnya disesuaikan dengan teori *urban market* untuk menciptakan ruang tanpa *dead spot* dengan area penjualan sepanjang 10.00 m–16.00 m, lebar sirkulasi 2.00m + 1.20 m area *display* kios. Penataan ruang menggunakan sistem jaringan linear yang

saling terikat dan terhubung langsung dengan zona lain. Jaringan linear dalam tata ruang berfungsi sebagai konektor utama antar zona.

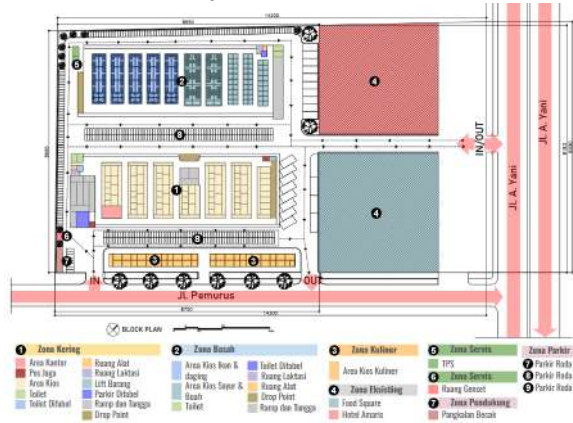


Gambar 13. Rencana Tata Ruang Pasar Ahad
Sumber: Penulis, 2024

Pada lantai satu nilai konektivitas dilihat dari keterhubungan antara sirkulasi luar dengan sirkulasi dalam, sedangkan tinggi rendahnya nilai konektivitas dilihat dari jumlah sirkulasi yang terhubung langsung dengan sirkulasi lainnya. Pada lantai dua tata ruang disusun mengikuti pola ruang pada lantai satu dan nilai konektivitas pada lantai dua dilihat dari keterhubungan sirkulasi dalam dengan titik masuk yakni ramp dan anak tangga.

3. Connectivity (Sirkulasi)

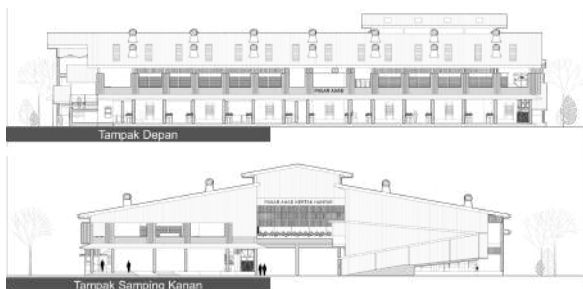
Pola sirkulasi linear mengelilingi tapak sebagai konektor antara ruang luar dengan ruang dalam yang dapat dijangkau setiap pengguna. Fasilitas sirkulasi antar lantai untuk difabel berupa ramp yang berdekatan dengan area parkir, wc difabel serta pusat pelayanan.



Gambar 14. Rencana Sirkulasi Pasar Ahad
Sumber: Penulis, 2024

4. Connectivity (Bentuk & Massa)

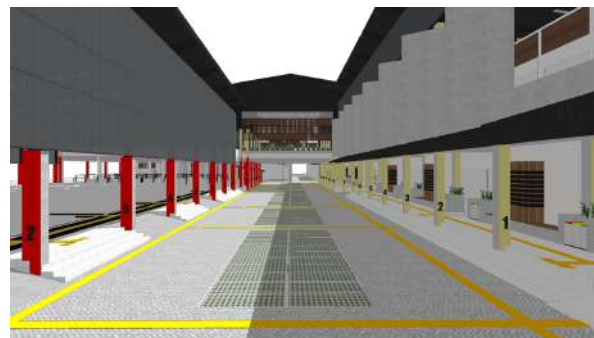
Konektivitas bentuk dan massa diterapkan dalam bentuk persegi panjang sebagai bentuk bangunan komersil umumnya pada zona perdagangan. Bentuk atap monitor sebagai identitas bangunan komersil yang selaras dengan tipologi bangunan permukiman sekitar. Nilai konektivitas dilihat dari keselarasan bangunan dengan bangunan sekitarnya, sehingga menciptakan kesan keterjangkauan untuk setiap kalangan dalam suatu kawasan.



Gambar 15. Tampak Bangunan Pasar Ahad
Sumber: Penulis, 2024

5. Connectivity (Material, Tekstur & Warna)

Konektivitas material diterapkan dalam bentuk kombinasi struktur bangunan. Struktur bawah dan tengah menggunakan konstruksi beton, struktur atas menggunakan konstruksi baja dengan atap spandek. Kombinasi struktur untuk mendapat bentang bebas kolom pada lantai dua dan zona basah. Konektivitas tekstur dengan menggabungkan tekstur halus dan kasar pada bagian luar dan dalam bangunan. Bagian fasad menggunakan tekstur halus dan pada bagian dalam menggunakan tekstur halus dan kasar pada bagian lantai untuk memudahkan pengguna terutama difabel. Konektivitas visual dicapai dengan perbedaan warna kolom struktur antara zona basah dan zona kering yang dapat terlihat langsung dari setiap jalur masuk dan sepanjang sirkulasi tapak.



Gambar 16. Perspektif Eksterior
Sumber: Penulis, 2024

KESIMPULAN

Kondisi tata ruang dan perilaku pengguna sebagai latar belakang terbentuknya permasalahan arsitektural yang diangkat pada Perancangan Pasar Ahad di Kertak Hanyar yaitu **Bagaimana rancangan Pasar Ahad dengan tatanan ruang yang mudah dijangkau oleh pembeli?**. Aspek Perilaku dan tata ruang menjadi fokus utama dalam perancangan pasar, kedua aspek tersebut ditelaah menggunakan metode arsitektur perilaku dengan meninjau bangunan eksisting melalui evaluasi pasca huni serta studi perilaku pengguna, sehingga terciptanya tata ruang yang bersesuaian dengan perilaku pengguna (Pedagang dan Pembeli). Konsep *connectivity* muncul berdasarkan pendekatan arsitektur perilaku yang dikaitkan dengan teori pendukung dari *urban market dan urban study* untuk menjawab permasalahan tata ruang.

Konsep *connectivity* direpresentasikan sebagai ikatan dialektik antara pengguna dengan ruang pasar yang diperuntukkan sebagai landasan penyelesaian permasalahan dan cara mencapai prinsip arsitektur perilaku. Konsep ini dirumuskan sebagai garis axial yang saling terhubung dan terikat antar ruang yang diterapkan melalui aspek fisik dan visual pada rancangan pasar ahad. Prinsip arsitektur perilaku yakni ruang mudah dipahami, kejelasan fungsi ruang, kenyamanan ruang, dan ramah difabel. Prinsip tersebut dicapai melalui penerapan konsep fisik berupa zoning ruang luar dan ruang dalam, tata ruang, sirkulasi, bentuk dan massa bangunan berdasarkan representasi axial antar titik masuk, perilaku pengguna, karakteristik dan jam operasional setiap zona. Penerapan konsep visual berupa keterhubungan ruang, keselarasan elemen ruang dan bangunan dengan langgam arsitektur sekitar. Konsep Konektivitas visual terhadap bangunan publik terutama pasar dapat menjadi topik lanjutan pengembangan jurnal berikutnya untuk melihat pengaruh konektivitas visual pada bangunan publik.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku dan Jurnal

- Al Bushiri, S. A., Huda, N., & Rifani, A. (2018). *Perilaku Konsumen: Teori dan Aplikasi Pada Riset Pemasaran* (1st ed.). RajaGrafindo Persada.
- David, T. G., & Weinstein, C. S. (Eds.). (2012). *Spaces for Children: The Built Environment and Child Development*. Springer US.
- Dewar, D., & Watson, V. (2018). *Urban Markets: Developing Informal Retailing* (1st ed.). Taylor & Francis Group.
- Haryadi, & Setiawan, B. (2010). *Arsitektur, lingkungan, dan perilaku: pengantar ke teori, metodologi, dan aplikasi*. Gadjah mada University Press.
- Lisna, S., & Wibowo, D. H. (2020, February 2). ResearchGate. *Kajian Karakteristik dan Evaluasi Pasca Huni Bangunan Pasar: Studi Kasus: Pasar Modern Paramount*, 3.
- van Nes, A., & Yamu, C. (2021). *Introduction to Space Syntax in Urban Studies*. Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-59140-3>

Website

- Gani, A. R. A. (2015, July 8). PD PBB akan Audit Pasar Ahad Kertak Hanyar - Banjarmasin Post.co.id. *Banjarmasin Post*. <https://banjarmasin.tribunnews.com/2015/07/08/pd-pbb-akan-audit-pasar-ahad-kertak-hanyar>
- Pemerintah Kabupaten Banjar. (2022, December 6). *Bupati Banjar Paparkan RDTR Gambut – Kertak Hanyar*. Info Publik Kabupaten Banjar. <https://infopublik.banjarkab.go.id/post/bupati-banjar-paparkan-rdtr-gambut-kertak-hanyar>
- Sejarah.Banjar. (2022, Maret 8). *Pasar Ahad Kertak Hanyar* [Foto]. Instagram. https://www.instagram.com/p/Ca1tRjMPW1g/?image_index=1

Setiawan, B. (2021, Agustus 30). PD PBB minta bangunan Pasar Ahad dikembalikan seperti semula.
www.suarabanuanews.com.
<https://suarabanuanews.com/2021/08/30/pd-pbb-minta-bangunan-pasar-ahad-dikembalikan-seperti-semula/>