

## KAJIAN KESESUAIAN DAN KELAYAKAN RUANG PADA STUDI KASUS PASAR BUNGA KALISARI

Oleh : Yusuf Ari Ramadhan, Sukawi S.T., M.T.

*Terletak di sepanjang jalan Dr. Sutomo pasar bunga kalisari merupakan salah satu contoh dari pasar tradisional di kota semarang yang eksis dari tahun 1980-an sampai sekarang. Pasar ini khusus menjual barang komoditas tertentu yang terbatas pada bunga, tanaman dan perkakas taman.*

*Pada mulanya lokasi pasar bunga kalisari hanyalah lahan kosong yang berada di sepanjang bantaran sungai di depan gunung brintik, hingga sekitar tahun 1980-an terdapat beberapa penjual bunga di sekitar gunung brintik (Bergota) mulai mengisi lahan tersebut. Lahan yang semula kosong berubah menjadi lapak-lapak pedagang dan kemudian terus berkembang menjadi kios semi permanen dan pada tahun 2016 karena adanya program revitalisasi kios yang semula semi permanen berubah menjadi kios permanen yang kenal saat ini.*

*Kajian dilakukan dengan menggunakan suatu metode pendekatan berbasis kualitatif yang diawali dengan proses pengumpulan data kondisi dari pasar bunga kalisari. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan analisis yang didasarkan pada kesesuaian kondisi terhadap peraturan yang berlaku serta kemampuan ruang dalam mengakomodasi aktivitas yang ada didalamnya. Dan pada akhirnya hasil dari proses tersebut akan digunakan sebagai dasar dalam menentukan rekomendasi nantinya.*

**Kata Kunci :** Pasar, Pasar Bunga Kalisari, Pasar Tradisional, Kesesuaian

### 1. LATAR BELAKANG

Pada mulanya lokasi pasar bunga kalisari hanyalah lahan kosong yang berada di sepanjang bantaran sungai di depan gunung brintik, hingga sekitar tahun 1980-an terdapat beberapa penjual bunga di sekitar gunung brintik (Bergota) mulai mengisi lahan tersebut.

Lahan yang semula kosong berubah menjadi lapak-lapak pedagang dan kemudian terus berkembang menjadi kios semi permanen dan pada tahun 2016 karena adanya program revitalisasi kios yang semula semi permanen berubah menjadi kios permanen yang kenal saat ini.

Namun yang menjadi pertanyaan sekarang apakah kondisi yang ada saat ini sudah lebih baik dari desain pada masa sebelumnya, dan sudahkah layak dan sesuai dari segi aturan dan penggunaan, mengingat adanya alih fungsi

lahan pada lokasi pasar bunga kalisari serta jarang adanya kritisi lebih lanjut terhadap desain bangunan pemerintah.

Berdasarkan pada hal tersebut maka perlu dilakukan suatu kajian guna menelaah lebih jauh dan mengkritisi lebih lanjut desain pasar bunga kalisari yang ada saat ini yang pada nantinya hasil studi tersebut dapat digunakan sebagai dasar dan acuan dalam menentukan rekomendasi desain yang serupa nantinya.

### 2. RUMUSAN MASALAH

- Bagaimana kondisi yang ada pada pasar bunga kalisari pada masa lalu hingga kondisi saat ini.
- Apakah kondisi tersebut sudah sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku.
- Apakah desain ruang pada pasar bunga kalisari saat ini dapat mengakomodasi aktivitas didalamnya.
- Berdasarkan pada hal tersebut bagaimana rekomendasi yang dapat diberikan.

### 3. METODOLOGI

Studi dilakukan dengan menggunakan suatu metode pendekatan berbasis kualitatif dengan tahapan sebagai berikut:

Pertama studi diawali dengan proses pengumpulan data kondisi dari pasar bunga kalisari yang didasarkan pada sumber-sumber kesejarahan, proses pengamatan lapangan serta hasil wawancara.

Setelah itu dilanjutkan dengan melakukan analisis yang didasarkan pada kesesuaian kondisi terhadap peraturan yang berlaku serta kemampuan ruang dalam mengakomodasi aktivitas yang ada didalamnya.

Dan pada akhirnya hasil dari proses tersebut akan digunakan sebagai dasar dalam menentukan kegiatan rekomendasi nantinya.

### 4. KAJIAN PUSTAKA

#### 4.1. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sepadan seperti yang tertera pada BAB II Pasal 5 dan 6 mencantumkan standar sebagai berikut:

- Pada pasal 5 menyatakan Garis Sempadan Sungai Tidak Bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah sebagai berikut: Sungai berkedalaman kurang dari 3 (tiga) meter adalah 10 (sepuluh) meter; Sungai berkedalaman 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) adalah 15 (lima belas) meter; Sungai berkedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter adalah 30 (tiga puluh) meter.
- Pada pasal 6 menyatakan Garis sempadan Sungai Tidak Bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah sebagai berikut: Sungai Besar adalah 100 (seratus) meter; Sungai Kecil adalah 50 (lima puluh) meter. Garis

Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 masing-masing diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.

### 5. KAJIAN LOKASI

#### 5.1. Tinjauan Pasar Bunga Kalisari



Fig. 1.1 Pasar Bunga Kalisari.

Terletak di sepanjang jalan Dr. Sutomo pasar bunga kalisari merupakan salah satu contoh dari pasar tradisional di kota Semarang yang eksis dari tahun 1980-an sampai sekarang. Pasar ini khusus menjual barang komoditas tertentu yang terbatas pada bunga, tanaman dan perkakas taman.

Pada mulanya lokasi pasar bunga kalisari hanyalah lahan kosong yang berada di sepanjang bantaran sungai di depan gunung brintik, hingga sekitar tahun 1980-an terdapat beberapa penjual bunga di sekitar gunung brintik (Bergota) mulai mengisi lahan tersebut.

Lahan yang semula kosong berubah menjadi lapak-lapak pedagang dan kemudian terus berkembang menjadi kios semi permanen dan pada tahun 2016 karena adanya program revitalisasi kios yang semula semi permanen berubah menjadi kios permanen yang kenal saat ini.

#### 5.2. Perkembangan Pada Kondisi Lokasi Pasar Bunga Kalisari



Berdasarkan dari sumber kesejarah, proses perkembangan dari pasar buanga kalisari dapat dibagi kedalam tiga periode waktu. Periode tersebut antara lain sebeum tahun 1980-an, antara tahun 1980-an hingga tahun 2016, dan dari tahun 2016 hingga saat ini.



Fig. 1.2 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode I (Sebelum Tahun 1980-an).

Pada periode sebelum tahun 1980-an lokasi pasar bunga kalisari pada mulanya berupa lahan kosong yang ada disepanjang bantaran sungai.

Pada masa itu lahan ini berfungsi untuk mengantisipasi luapan aliran air sungai agar tidak meluap ke jalan dan permukiman penduduk yang ada di sekitarnya.



Fig. 1.3 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode II (Tahun 1980-an Hingga Taun 2016).

Pada periode tahun 1980-an hingga tahun 2016 kondisi lokasi pasar bunga kalisari mulai berubah karena adanya lapak lapak pedagang yang mengakibatkan hilangnya sebagian fungsi ruang dalam mengantisipasi luapan aliran air sungai.

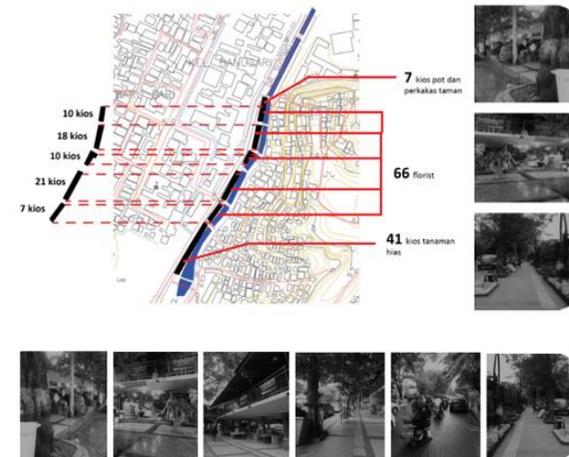


Fig. 1.4 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode II (Taun 2016 Hingga Sekarang).

Pada periode 2016 hingga saat ini kondisi lokasi pasar bunga kalisari berubah kembali karena adanya program revitalisasi yang diinisiasi oleh pemerintah kota semarang.

Program ini bertujuan untuk mengembalikan fungsi ruang pada kondisi semula namun dengan tetap memperhatikan kegiatan komersil yang ada sejak 1980-an.

Sedangkan berdasarkan dari proses pengamatan lapangan dan hasil wawancara diperoleh beberapa fenomena sebagai berikut:

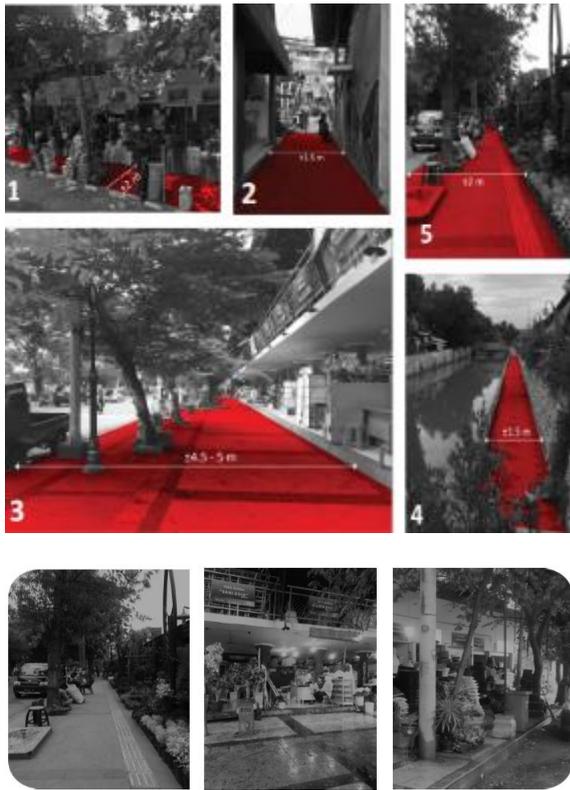


Fig. 1.5 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Berdasarkan Proses Pengamatan Lapangan.

## 6. KAJIAN DESAIN

### 6.1. Kondisi Umum Pasar Bunga Kalisari

Kondisi kios-kios pasar bunga kalisari saat ini dirasa terlalu kecil dan tidak berimbang dengan banyaknya komoditas barang yang diperdagangkan.

Hal ini dapat dilihat melalui alih fungsi ruang sirkulasi di depan kios sebagai tambahan ruang display komoditas barang dagang yang diperparah dengan adanya fenomena tumpang tindih antar jalur sirkulasi barang dan manusia pada desain pasar bunga kalisari.

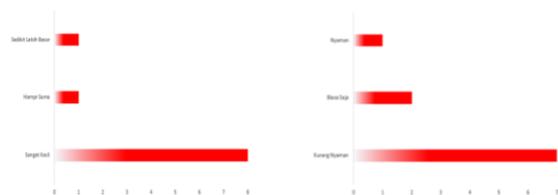


Fig. 1.6 Diagram Data Hasil Wawancara.

Selain itu kondisi kios yang terlalu kecil juga diungkapkan oleh para pengguna ruang. Dimana 8 dari 10 responden mengatakan

ukuran kios yang ada saat ini sangat kecil serta 7 dari 10 responden menyatakan kurang nyaman dengan desain kios yang ada saat ini.

### 6.2. Kajian Desain Pasar Bunga Kalisari

Pada tahapan analisis, proses akan dilakukan dalam dua tahapan:

Pada tahapan pertama proses analisis dilakukan dengan membandingkan kondisi pada tiap periode kesejarahan dengan kesesuaian terhadap peraturan yang berlaku pada saat ini yaitu Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sepadan, dengan hasil sebagai berikut:

- Kondisi Sebelum Tahun 1980-an:

Sebelum tahun 1980-an lokasi pasar bunga kalisari pada mulanya merupakan sebuah lahan kosong yang ada di sepanjang bantaran sungai di depan gunung brintik (Daerah Bergota).

Pada masa itu lahan kosong yang ada di sepanjang bantaran sungai berfungsi untuk mengantisipasi meluapnya aliran air sungai agar tidak membanjiri jalan dan permukiman di sekitarnya.

Hal ini dapat kita lihat melalui peta kota semarang tahun 1914 s/d 1946 pada era pemerintahan kolonial belanda yang menunjukkan bahwa pada masa itu tidak ada bangunan yang berdiri dilahan tersebut.



Fig. 1.7 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode I (Sebelum Tahun 1980-an).

- Kesesuaian: Sesuai

- Alasan:

Pada kondisi sebelum tahun 1980-an tidak terdapat satu pun bangunan di sepanjang bantaran sungai, jadi kondisi ini tidak melanggar peraturan garis sepadan sungai yang telah ditetapkan di Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sepadan pada BAB II Pasal 5 yaitu sebesar 10 Meter.

- Kondisi Tahun 1980-an Hingga Tahun 2016:

Pada tahun 1980-an lokasi di sepanjang bantaran sungai di depan gunung brintik yang pada mulanya kosong mulai berubah dengan adanya lapak pedagang bunga di sepanjang bantaran sungai.

Disatu sisi perubahan ini memberikan sisi positif dengan adanya perkembangan pada sektor perekonomian di wilayah tersebut namun disisi lain mengakibatkan hilangnya sebagian dari fungsi ruang terbuka untuk mengantisipasi meluapnya aliran air sungai.



Fig. 1.8 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode II (Tahun 1980-an Hingga Tahun 2016).

- Kesesuaian: Tidak Sesuai
- Alasan:

Pada kondisi antara tahun 1980-an s/d 2016 terdapat bangunan kios semi permanen di sepanjang bantaran sungai yang menimbulkan adanya pelanggaran aturan yang telah ditetapkan di Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sepadan pada BAB II Pasal 5 yaitu sebesar 10 meter sedangkan pada kondisi dilapangan saat itu tidak mencapai 10 meter.

- Kondisi Tahun 2016 Hingga Saat Ini:

Pada tahun 2016 atas inisiasi dari pemerintah kota semarang dilakunakan program revitalisasi pada kawasan pasar bunga kalisari yang dilaksanakan berdasarkan pada RTBL Kawasan Kali Semarang Tahun 2013 yang didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Semarang No.14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 - 2031.

Program tersebut bertujuan untuk mengembalikan fungsi ruang seperti sebelumnya yaitu untuk mengantisipasi meluapnya aliran air sungai namun tetap dapat mengakomodasi kegiatan komersil didalamnya yang sudah ada sejak tahun 1980-an.

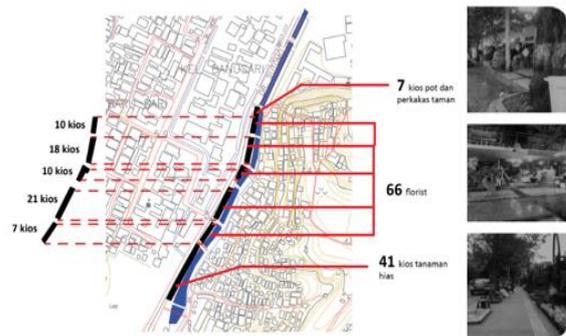


Fig. 1.9 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Pada Periode II (Taun 2016 Hingga Sekarang).

- Kesesuaian: Tidak Sesuai
- Alasan:

Pada kondisi antara tahun 2016 s/d Sekarang terdapat bangunan kios permanen di sepanjang bantaran sungai yang menimbulkan adanya pelanggaran aturan yang telah ditetapkan di Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sepadan pada BAB II Pasal 5 yaitu sebesar 10 meter sedangkan kondisi dilapangan pada saat itu tidak mencapai 10 meter.

Pada tahap kedua proses analisis dilakukan dengan melihat kemampuan ruang dalam mengakomodasi aktivitas pengguna ruang didalamnya melalui data hasil wawancara

terhadap responden serta data pengamatan lapangan, dengan hasil sebagai berikut:

- Berdasarkan Data Hasil Wawancara

Berdasarkan pada data hasil wawancara 1-14 maret maka dapat dilihat bahwa ruang belum mampu mengakomodasi aktivitas pengguna yang ada didalamnya.

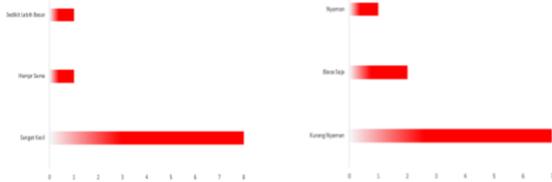


Fig. 1.10 Diagram Data Hasil Wawancara.

Hal ini dapat dilihat melalui 8 dari 10 responden yang menyatakan ruang kios sangat kecil serta 7 dari 10 responden yang mengatakan kurang nyaman menggunakan kios yang ada sekarang karena kondisi ruang penuh dengan barang komoditas dagang.

- Berdasarkan Data Pengamatan Lapangan

Berdasarkan pada data pengamatan lapangan 1-14 maret maka dapat dilihat bahwa ruang belum mampu mengakomodasi aktivitas pengguna yang ada didalamnya.

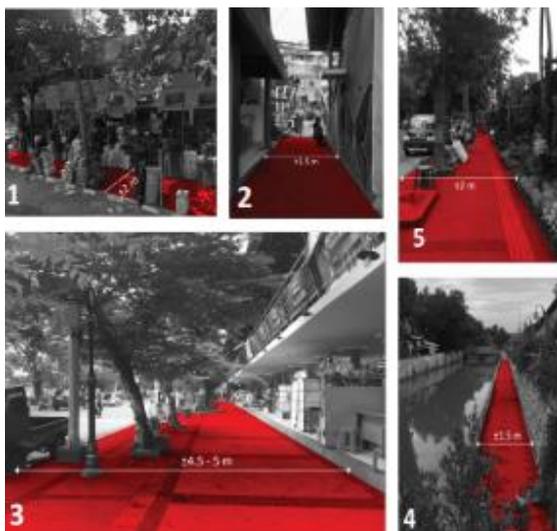


Fig. 1.11 Kondisi Pasar Bunga Kalisari Berdasarkan Proses Pengamatan Lapangan.

Hal ini dapat dilihat melalui alih fungsi ruang sirkulasi di depan kios sebagai tambahan ruang display komoditas barang dagang yang diperparah dengan adanya fenomena tumpang tindih antar jalur sirkulasi barang dan manusia pada desain pasar bunga kalisari.

## 7. KESIMPULAN & REKOMENDASI DESAIN

### 7.2. Kesimpulan

Berdasarkan analisa diatas maka dapat disimpulkan bahwa desain kawasan pasar bunga kalisari yang ada saat ini belum sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku.

Selain itu desain juga dapat dikatakan belum mampu untuk mengakomodasi aktivitas dari pengguna ruang yang ada didalamnya.

### 7.2. Rekomendasi Desain

Berdasarkan pada kesimpulan diatas maka penulis dapat memberikan beberapa rekomendasi terkait dengan kondisi yang serupa, antara lain:

- Area sepanjang bantaran sungai sebaiknya bebas dari bangunan. Namun jika memang tidak dapat dilakukan karena ada satu dan lain hal maka sebaiknya memperhatikan ketentuan yang berlaku seperti GSB dan GSS.
- Dalam mendirikan bangunan di sepanjang bantaran sungai sebaiknya gunakanlah material-material yang bersifat semi permanen dengan pertimbangan dapat dibongkar dengan mudah suatu saat nanti.
- Selain itu dalam mendesain ruang sebaiknya memperhatikan pula aktivitas dari pengguna ruang di dalam bangunan dengan melakukan beberapa studi terkait dengan besaran ruang.

## 8. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI

### 8.1. Daftar Pustaka

- Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah. (2004), Draf Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sepadan.
- R.M Bambang Setyohadi K. (2018), Revitalisasi Pasar Bunga Kalisari Melalui Perencanaan Partisipatif.
- Yusuf Ari R. (2018), LP3A Redesain Pasar Bunga Kalisari.
- Colonialarchitectre.eu(2020, 5 Maret), Peta Semarang.

### 8.2. Referensi

