

# BAB I

## PENDAHULUAN

[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)

### 1.1 Latar Belakang

Kawasan perdagangan dan jasa berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya, didefinisikan sebagai kawasan yang diperuntukan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk pergudangan. Kawasan tersebut diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan. Adapun fungsi yang dimiliki kawasan perdagangan dan jasa yaitu untuk memfasilitasi kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antara masyarakat yang membutuhkan (sisi permintaan) dan masyarakat yang menjual jasa (sisi penawaran). Selain itu, terjadinya proses penyerapan tenaga kerja perkotaan pada kawasan perdagangan dan jasa juga akan memberikan kontribusi yang dominan terhadap pendapatan regional.

Kegiatan perdagangan dan jasa yang berlangsung di suatu wilayah dapat berlangsung pada berbagai bentuk kawasan. Menurut Yeates dan Garner (1980), kegiatan tersebut berlangsung pada kawasan terpusat (daerah pusat-pusat perdagangan berkelompok), memanjang (daerah perdagangan sepanjang jalan), maupun terspesialisasi (daerah perdagangan khusus). Salah satu yang umum ditemukan di kawasan perkotaan adalah daerah perdagangan dan jasa berbentuk memanjang dan menggunakan koridor jalan sebagai fasilitas perniagaan atau disebut sebagai koridor perdagangan dan jasa. Hadirnya koridor perdagangan dan jasa yang menunjang kegiatan transaksi jual beli diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

Pertumbuhan kegiatan ekonomi telah terjadi di Kota Balikpapan sejak zaman kolonial Belanda pada tahun 1919, ditandai dengan adanya pusat pengolahan minyak di bawah *Bataafse Petroleum Maatschappij* (BPM) (Yayasan Bakti Nusantara, 1994). Menurut Matanesi (2015), sebagai kongsi dagang minyak dan gas bumi berskala besar, BPM menempati Kota Balikpapan dan membangun sentra industri pada titik lokasi Sumur Minyak Mathilda. Titik kegiatan ekonomi

tersebut selanjutnya meluas hingga sebelah timur teluk Balikpapan beserta dengan kawasan-kawasan pendukungnya, begitu pula dengan arus perdagangan yang terdistribusi menjadi dua wilayah sejak tahun 1939 meliputi kawasan perdagangan di Jl. Jendral Sudirman dan kawasan perdagangan di Jl. Pandansari, Kota Balikpapan.

Matanesi (2015) menyebutkan, searah dengan jaringan jalan perkotaan yang dibangun oleh BPM ke arah utara, penduduk pribumi Kota Balikpapan menetap pada kawasan Balikpapan Barat dan membangun pusat perdagangan dan jasa yang saat ini terletak di Jl. Pandansari. Kawasan ini melayani berbagai kebutuhan pokok masyarakat pribumi yang tinggal di Kota Balikpapan. Masyarakat Etnis Bugis (sulawesi) sebagai etnis pertama yang menempati pesisir Kota Balikpapan, saat itu menjadi penggerak ekonomi utama di kawasan perdagangan dan jasa Pandansari. Sehingga dapat diketahui berdasarkan perkembangannya sejak Zaman Kolonialisasi Belanda hingga saat ini menjadikan Koridor Jl. Pandansari sebagai koridor perdagangan dan jasa tertua yang ada di Kota Balikpapan. Adapun koridor Jl. Pandansari sebagai bagian kesatuan dari kawasan perdagangan dan jasa Pandansari, ditetapkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa dengan cakupan pelayanan tingkat lingkungan dan tingkat kota (Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan 2012-2032).

Berdasarkan penyampaian oleh Kepala Satuan Pengamanan Pertokoan Pandansari (2018), diketahui bahwa hingga tahun 1960 pasar induk yang terdapat di Jl. Pandansari terdiri dari kios-kios pertokoan deret yang berdiri di sepanjang koridor. Bangunan toko saat itu bercampur dengan bangunan fungsi rumah tinggal, dengan ketinggian bangunan maksimal sebanyak 2 lantai. Kenampakan fisik koridor didominasi oleh bangunan-bangunan dengan dinding dan lantai yang terbuat dari kayu serta atap sirap ulin khas Kalimantan. Penampakan fisik yang menjadi ciri khas Jl. Pandansari juga masih dapat terlihat hingga tahun 1970-1975. Bangunan-bangunan yang ada tersebar dengan jumlah yang cukup banyak dan sangat padat. Koridor didominasi oleh warna kecoklatan sebagai warna dasar dari bahan kayu. Beberapa bangunan yang memiliki fungsi rumah tinggal memiliki undakan tangga dan kayu sebagai tiang penyangga di bagian depan.

Kenampakan fisik yang menunjukkan karakter khusus di Koridor Perdagangan dan Jasa Jl. Pandansari kemudian mengalami kerusakan akibat bencana kebakaran yang terjadi pada tahun 1987, 1990, dan 1995. Tiga kejadian kebakaran menyebabkan hilangnya penampilan koridor yang mewakili kenampakan kawasan lama dengan unsur-unsur khas Kalimantan. Selanjutnya upaya perbaikan dan penataan kembali dilakukan pada Koridor Jalan Pandansari oleh Pemerintah Kota Balikpapan. Perubahan yang diakibatkan oleh upaya penataan kembali menghadirkan penampakan fisik baru dan sangat berbeda dari sebelumnya. Unsur-unsur tradisional yang dimiliki Koridor Jalan Pandansari hingga tahun 1975 tergantikan oleh deret bangunan ruko dengan gaya bangunan arsitektur modern.

Menurut Brunner (2013), bangunan arsitektur modern menganut paham *form follow function* di mana bentuk yang dihasilkan mengikuti fungsi dari bangunan. Penggunaan material dan bahan bangunan tidak terlepas dari unsur fungsional sehingga harus dapat mendukung fungsi bangunan secara keseluruhan. Brunner juga menyatakan bahwa kesederhanaan tampilan bangunan merupakan nilai tambah pada arsitektur modern. Tidak diperlukan format detail seperti ornamen karena minimnya ornamen dalam memenuhi fungsi baik secara struktur maupun non struktur.



**Gambar 1. 1 Deret Bangunan Pertokoan Modern  
Pertokoan Koridor Jl. Pandansari**

Sumber : Penulis, 2018



**Gambar 1. 2 Pertokoan Modern Koridor Jl. Pandansari**  
Sumber : Penulis, 2018

Diketahui bahwa gaya arsitektur modern yang disampaikan oleh Brunner (2013) sangat mencerminkan dominasi penampakan fisik Koridor Jalan Pandansari saat ini. Deret bangunan rumah tinggal dan rumah toko bertingkat menekankan penggunaan bentuk-bentuk geometri dasar (kotak, persegi panjang, kurva, lingkaran) yang mendukung fungsi tertentu. Sebagai contoh, balkon yang memiliki fungsi yang sama dengan teras, dibangun pada bidang horizontal berbentuk persegi panjang dengan penampilan yang polos. Balkon yang terdapat pada bangunan juga difungsikan kanopi dengan fungsi perlindungan cuaca. Sehingga dapat diketahui bahwa elemen yang digunakan pada bangunan mengedepankan aspek fungsional.

Desain bukaan jendela pada bangunan memiliki tampilan sederhana, berupa bidang-bidang kaca yang lebar maupun kaca berteralis tanpa desain ornamen dan modifikasi bentuk. Bahan penyusun bangunan utama berupa bahan beton, baja, dan kaca. Penggunaan material dengan ketahanan yang baik sangat diutamakan pada bangunan arsitektur modern karena lebih efisien sehingga dapat mendukung kegiatan yang ada di dalamnya dengan baik. Melalui fenomena tersebut, dapat dilihat terjadinya pergeseran karakter melalui perubahan gaya bangunan pada Koridor Jalan Pandansari. Dominasi unsur-unsur tradisional khas Kalimantan yang masih dimiliki hingga tahun 1975 digantikan oleh penampakan deret pertokoan dengan gaya arsitektur modern.



Namun tidak seluruh bagian koridor menampilkan penampakan fisik pertokoan modern secara konsisten. Terdapat deret maupun unit – unit bangunan dengan tampilan khas pertokoan pecinan, terutama pada bagian koridor yang tidak terdampak bencana kebakaran pada tahun 1995. Berkembang tanpa upaya penataan oleh pemerintah kota, bangunan-bangunan ini cenderung mempertahankan bentuk aslinya yang minim akan sentuhan elemen modern. Hal ini juga dipengaruhi oleh aspek sosial budaya, mengingat penduduk yang menetap pada kawasan setempat merupakan penduduk dengan etnis tionghoa.



**Gambar 1. 3 Bangunan Pertokoan Pecinan Koridor Jl. Pandansari**

Sumber : Penulis, 2018



**Gambar 1. 4 Penggunaan Elemen Khas Etnis Tionghoa pada Bangunan Koridor Jl. Pandansari**

Sumber : Penulis, 2018

Selain itu, pada Koridor Jalan Pandansari terdapat pula bangunan-bangunan pertokoan sederhana yang tidak mencirikan gaya arsitektur tertentu, bangunan yang tidak difungsikan, hingga bangunan yang tidak terawat. Melalui penjelasan sebelumnya diketahui bahwa bencana kebakaran dan upaya penataan oleh Pemerintah Kota Balikpapan menyebabkan sebuah fenomena inkonsistensi visual kawasan perkotaan. Tidak adanya kontinuitas tema arsitektur yang tetap pada koridor perdagangan dan jasa Jalan Pandansari menyebabkan bagian koridor satu dan lainnya mencerminkan kesan yang berbeda-beda. Padahal dalam beberapa teori disebutkan bagaimana pentingnya menciptakan karakter visual kawasan yang terpadu dan membentuk suatu kesatuan. Gultom (2006) menyatakan bahwa susunan objek fisik dengan pola visual yang baik merupakan aspek utama dalam membentuk karakter suatu kawasan. Pola visual yang ditawarkan harus dapat mempermudah pengamat menginterpretasikan lingkungannya, sehingga dapat tercipta sebuah kesan atau makna yang mencerminkan identitas tertentu.

Karakter visual yang dinamis dapat dicapai melalui pandangan yang menyeluruh, dapat diamati secara terus menerus, dan dominasi visualnya haruslah memiliki kesinambungan dan berpola membentuk kesatuan yang unik (Cullen, 1961). Adapun objek yang direncanakan dalam menciptakan karakter visual suatu kawasan disampaikan oleh Wardana (2010), yaitu tampilan seluruh permukaan bangunan dan elemen-elemen lingkungan yang mampu dinikmati dengan indera penglihatan. Melalui penelitian ini, akan disusun sebuah arahan penataan fisik pada Koridor Jalan Pandansari yang dapat menciptakan kembali karakter kawasan yang hilang, melalui peningkatan konsistensi pola visual bangunan dan elemen-elemen penyusun koridor. Sebagai salah satu titik pusat aktivitas ekonomi tertua sejak Zaman Kolonialisasi Belanda, terciptanya karakter visual yang terpadu di Koridor Jalan Pandansari diharapkan dapat berdampak pada peningkatan nilai komersil kawasan serta menghadirkan kualitas fisik yang dapat dinikmati dan prestisius.

## 1.2 Perumusan Masalah

Sebelum dilakukan perencanaan secara lebih lanjut, perlu diketahui beberapa rumusan masalah yang terdapat pada wilayah studi antara lain sebagai berikut.

- 1) Bagaimanakah karakteristik visual bangunan dan elemen-elemen pembentuk koridor perdagangan dan jasa yang terdapat pada Koridor Jalan Pandansari?
- 2) Bagaimanakah arahan penataan Koridor Jalan Pandansari berdasarkan karakteristik visual bangunan dan elemen-elemen pembentuk koridor perdagangan dan jasa?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah menyusun arahan penataan Koridor Jalan Pandansari sebagai upaya menciptakan kawasan perdagangan dan jasa yang berkarakter melalui penguatan ciri khas serta elemen fisik. Dari tujuan yang telah ditetapkan, selanjutnya terdapat beberapa sasaran yang akan digunakan antara lain sebagai berikut :

- 1) Menganalisis tipologi bangunan perdagangan dan jasa yang terdapat pada Koridor Jl. Pandansari
- 2) Menganalisis karakteristik Koridor Jl. Pandansari berdasarkan unsur-unsur pembentuk koridor perdagangan dan jasa
- 3) Menyusun arahan penataan fisik di Koridor Jl. Pandansari sebagai upaya menciptakan kawasan perdagangan dan jasa yang berkarakter

## 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini yaitu Koridor Kawasan Perdagangan Jasa pada Jalan Pandansari, Kelurahan Margasari, Kota Balikpapan. Batas-batas fisik kawasan secara lengkap dijelaskan sebagai berikut.

Sebelah Utara : Jalan Letjen Suprpto

Sebelah Timur : Jalan Letjen Suprpto

Sebelah Barat : Kawasan permukiman dan Pasar Inpres

Sebelah Selatan : Kawasan permukiman

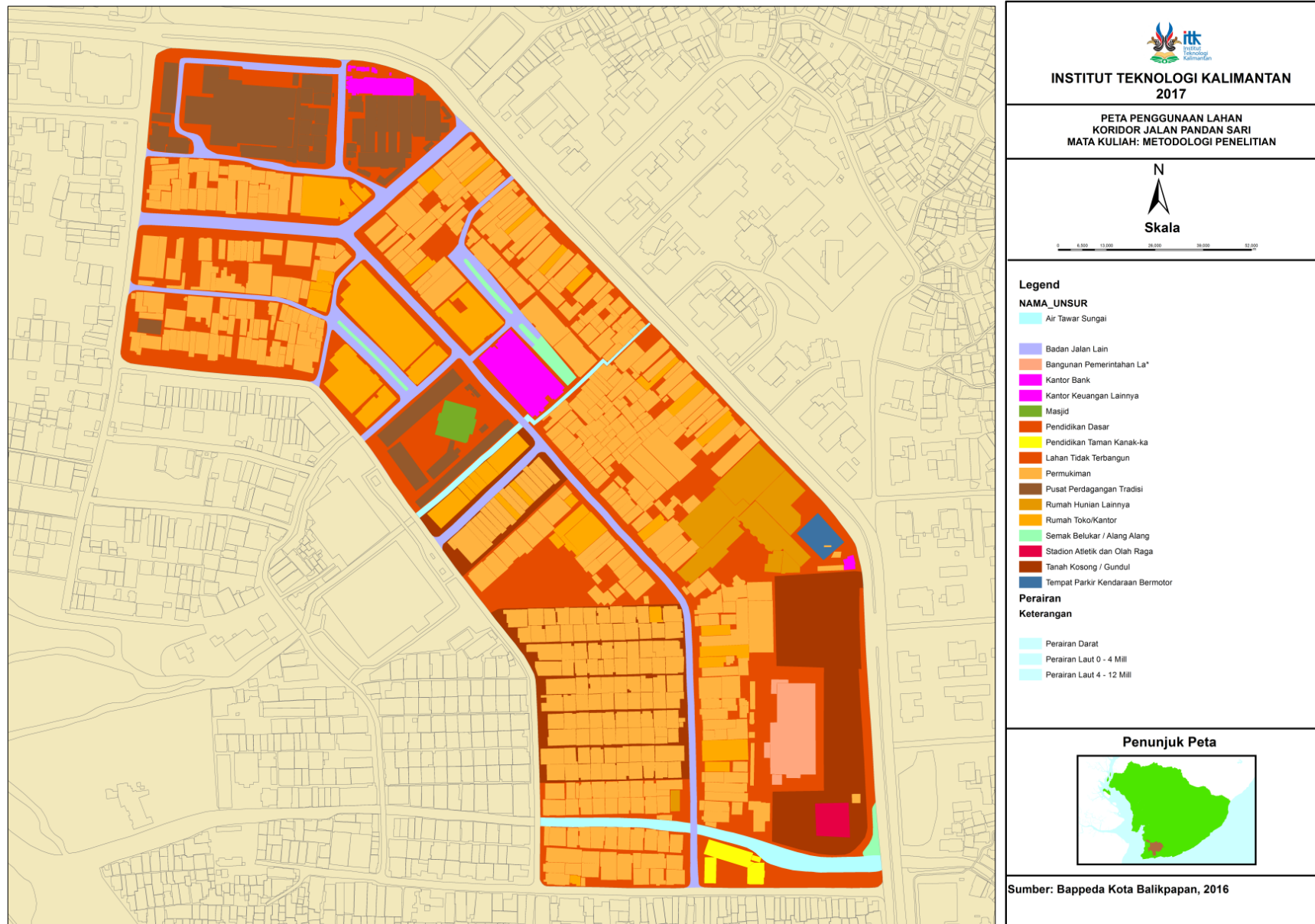
*"Halaman ini sengaja dikosongkan"*

[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)



[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)





**Gambar 1. 5 Peta Koridor Perdagangan dan Jasa Jl. Pandansari**  
Sumber : Penulis, 2019

*"Halaman ini sengaja dikosongkan"*

[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)



[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)

## 1.5 Manfaat Penelitian

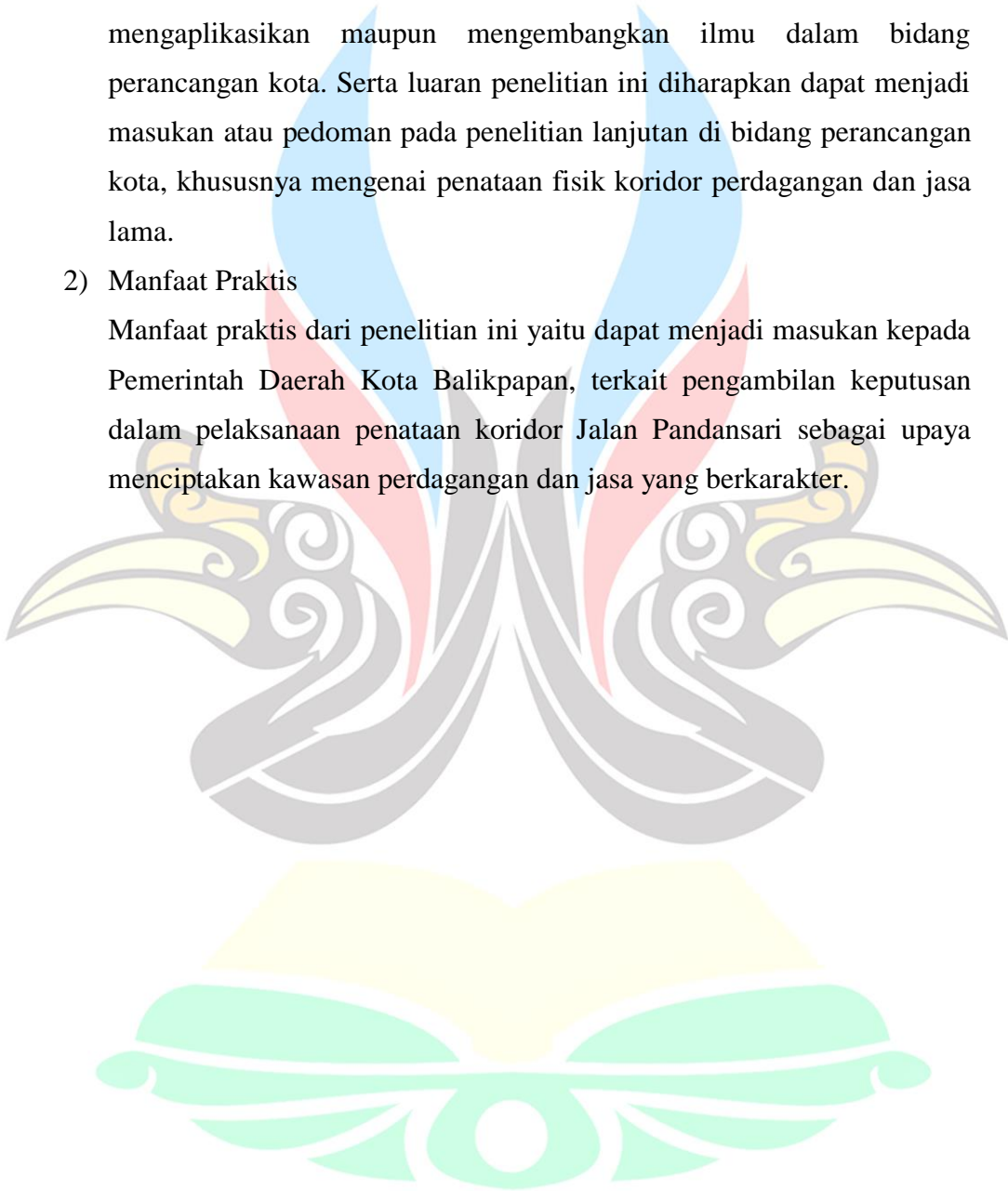
Melalui penelitian yang akan dilakukan, terdapat beberapa manfaat yang bisa didapatkan antara lain :

### 1) Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang didapat dari penelitian ini adalah peneliti dapat mengaplikasikan maupun mengembangkan ilmu dalam bidang perancangan kota. Serta luaran penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan atau pedoman pada penelitian lanjutan di bidang perancangan kota, khususnya mengenai penataan fisik koridor perdagangan dan jasa lama.

### 2) Manfaat Praktis

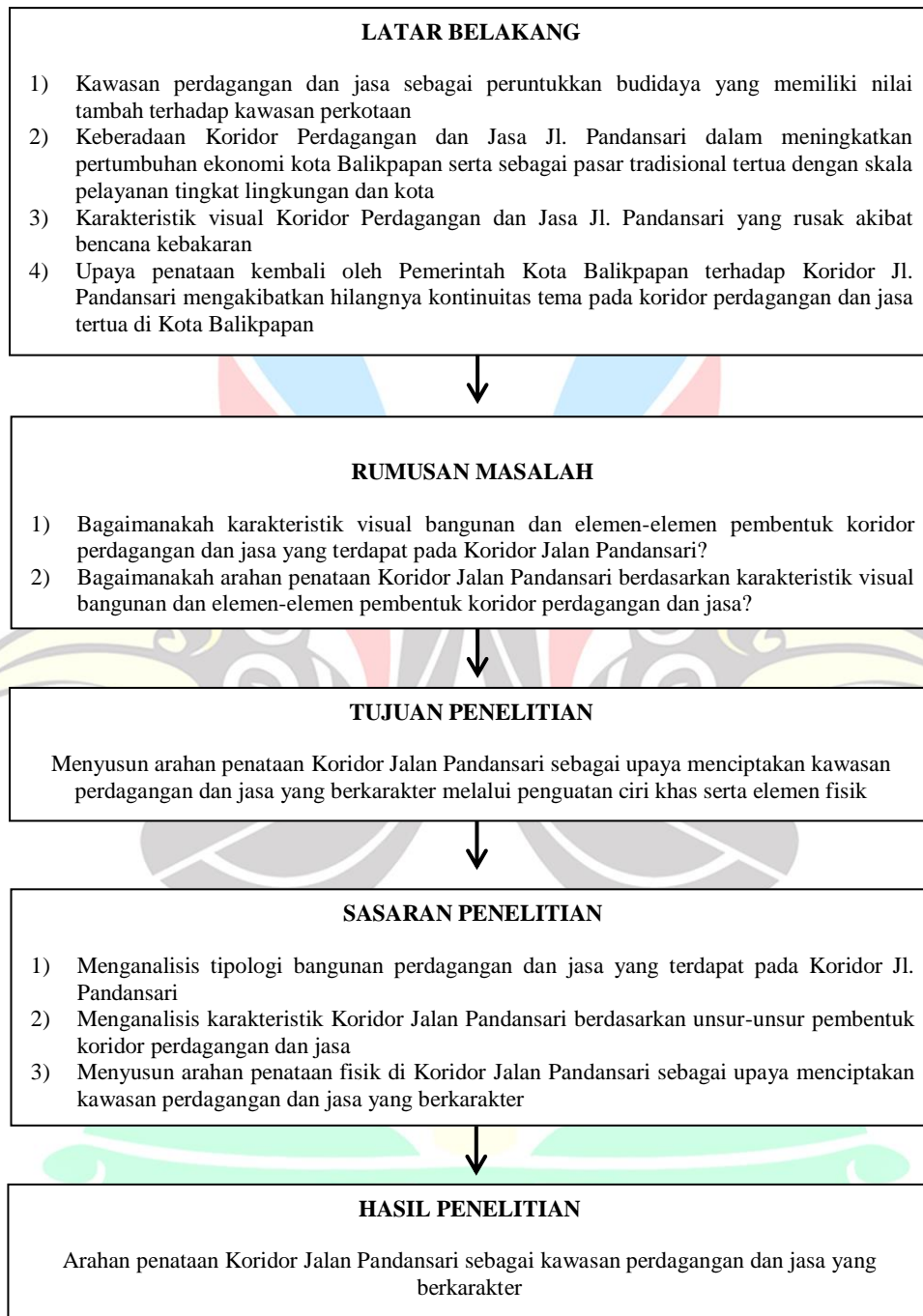
Manfaat praktis dari penelitian ini yaitu dapat menjadi masukan kepada Pemerintah Daerah Kota Balikpapan, terkait pengambilan keputusan dalam pelaksanaan penataan koridor Jalan Pandansari sebagai upaya menciptakan kawasan perdagangan dan jasa yang berkarakter.



## 1.6 Kerangka Pemikiran Penelitian

Adapun kerangka pemikiran pada penelitian ini dijelaskan melalui bagan sebagai berikut.

www.itk.ac.id



**Gambar 1. 6 Bagan Kerangka Pemikiran Penelitian**

Sumber : Penulis, 2019