



## Community Services Journal (CSJ)

Jurnal Homepage: <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/csji/index>

# Perencanaan Masterplan Pasar Batan Kendal Kelurahan Sesetan, Denpasar

I Wayan Wiryasastrawan

Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

Correspondence e-mail: [wayanwiryasastrawan@gmail.com](mailto:wayanwiryasastrawan@gmail.com)

### How To Cite:

Sastrawan, I, W, W. (2019). Perencanaan Masterplan Pasar Batan Kendal Kelurahan Sesetan, Denpasar. *Community Service Journal (CSJ)*. 1(2), 53-61.

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan Perencanaan dan Perancangan Master Plan Pasar Batan Kendal. Dalam penyusunan master plan ini tentunya akan melibatkan warga banjar, pengelola, dan para pedagang pasar mulai dari tahapan survey, pencarian informasi kebutuhan penguasaan/pemilik dan data lapangan, penyusunan alternative desain, diskusi alternative desain, hingga pada penyusunan desain akhir. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan desain kelengkapan bangunan maupun landscape pasar. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan observasi lapangan untuk memperoleh data lengkap dilapangan. Data yang dikumpulkan dapat berupa foto-foto eksisting, dimensi site dan bangunan eksisting Pasar Batan Kendal. Hasil penelitian ini adalah 1) Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal yang direncanakan akan menyesuaikan dengan kondisi fisik eksisting di areal depan pasar untuk diselaraskan. 2) Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal ini menerapkan tata nilai sesuai peruntukannya yaitu Pasar itu sendiri yang dimulai dari zonasi kerungan hingga ke bangunannya. Maka dari itu Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal tidak terlepas dari kebutuhan, kenyamanan, dan keamanan pengguna lainnya. 3) Perencanaan fisik estetika, ornament, dan material bangunan pasar menggunakan gaya atau tampilan bangunan di areal depan pasar yaitu bagian atap menggunakan Ondulin, dinding finishing cat dan tempelan bata pres, dan lantai kramik.

**Kata kunci:** Masterplan, pasar, perancangan, perencanaan

## 1. PENDAHULUAN

Selain sebagai wadah penyedia kebutuhan pokok, pasar juga dapat menggerakkan dan meningkatkan perputaran perekonomian masyarakat disekitarnya terlebih lagi dapat memberikan peluang lapangan pekerjaan baru bagi masyarakatnya. Bagi sekelompok masyarakat pasar sendiri dapat menjadi aset menjanjikan yang memberikan sumber penghasilan dalam bentuk jasa pengelolaan dan penyedia fasilitas pasar itu sendiri. Melihat potensi dari penyelenggaraan pasar inilah yang memunculkan semangat warga Banjar Suwung Batan Kendal, Kelurahan Sesetan membangun sebuah pasar di wilayah mereka. Usaha ini dilakukan warga mengingat

kebutuhan warga akan dana dalam menyelenggarakan kegiatan ritual adat keagamaan di pura yang harus mereka selenggarakan setiap tahunnya. Maka jadilah melalui *Paruman Agung* (rapat besar warga) Banjar Suwung Batan Kendal menyepakati dan pembangunan pasar ini yang dimulai dari tahun 1996 hingga rampung pada tahun 1997, sekaligus *diplaspas* (peresmian dalam bentuk upacara adat tradisionan Hindu Bali) dan diresmikan dengan nama Pasar Batan Kendal. Namun kini pastinya kualitas desain dan bahan bangunan pasar sudah tidak layak untuk dapat difungsikan.



**Gambar 1**

Batas berupa muara sungai dan halaman pasar berada di bawah dinding sungai (Dokumentasi, 2018)

Untuk mengembalikan kelayakan pasar ini, maka warga-warga Banjar Suwung Batan Kendal beserta Pengelola Pasar Batan Kendal kembali berupaya untuk merenovasi dan mendesain ulang pasar ini. Upaya ini sudah dimulai secara bertahap sejak pertengahan tahun 2015 dengan pendampingan pihak ahli yaitu Universitas Warmadewa khususnya Jurusan Teknik Arsitektur. Dengan kondisi saat ini Pasar Batan Kendal sudah kembali dengan wajah baru namun areal belakang pasar masih dalam kondisi lama. Kondisi tersebut tentu memunculkan beberapa permasalahan, seperti kesenjangan fasilitas prasarana yang diberikan kepada pedagang dan pembeli di areal belakang.



**Gambar 2**

Foto perbedaan ketinggian permukaan halaman pasar (Dokumentasi, 2018)

Melihat permasalahan yang dihadapi saat ini maka kembali Universitas Warmadewa bersama warga banjar dan pengelola pasar melanjutkan perencanaan desain tahap berikutnya. Dari semua permasalahan dan kondisi Pasar Batan Kendal tersebut memerlukan penyelesaian berupa Master Plan Pasar Batan Kendal. Nantinya gambar ini dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan RAB dalam proposal pengalihan dana, pelaksanaan pembangunan, dan proses pemeliharaan/perawatan bangunan nantinya.

Berdasarkan permasalahan yang ada dilapangan maka solusi yang dapat mengatasinya adalah dengan melakukan Perencanaan dan Perancangan Master Plan Pasar Batan Kendal. Secara teknis solusi ini dapat dilakukan melalui peran aktif warga banjar, pengelola pasar, dan pedagang memberikan masukan pada diskusi serta menguraikan apa yang dibutuhkan dan perlu dikembangkan terutama pada bagian fisik pasar. Kemudian

pada tahapan selanjutnya pihak Universitas Warmadewa sebagai mitra pendamping akan mengembangkan desain perencanaan penataan Pasar Batan Kendal berdasarkan masukan dan diskusi, sehingga secara bertahap perencanaan fisik pasar dapat dilengkapi dan diselesaikan demi kelancaran kegiatan di Pasar Batan Kendal.

Beberapa penelitian serupa dengan penelitian sekarang ini yang membahas tentang perencanaan masterplan sebelumnya telah dikaji, seperti (Mumtahana, Winarno, & Sunyoto, 2016) yang mengkaji tentang Perancangan Master Plan Sistem Informasi Akademik STT Dharma Iswara Madiun. Hasil penelitian ini adalah berupa panduan pengembangan Sistem Informasi Akademik dalam bentuk Master Plan Sistem Informasi Akademik pada jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Perencanaan Strategis untuk mengetahui proses bisnis yang terjadi digambarkan dalam bentuk analisis factor internal dan factor eksternal, Value Chain, Mastris SWOT dan Portofolio Aplikasi yang menghasilkan rekomendasi pengembangan Sistem Informasi Akademik. Perancangan Arsitektur menggunakan Zachman Framework yang terdiri dari 4 kolom (data (what), function (how), network (where) dan people (who)) dan 3 baris (planner, owner dan designer). Selanjutnya, (Pandey, 2016) juga mengkaji penelitian serupa tentang Pentingnya Master Plan Dalam Proses Pembangunan Terminal Angkutan Jalan (Studi Kasus: Master Plan Terminal Ulu di Kabupaten Kepulauan Sitaro). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa rencana pembangunan terminal Ulu Siau sudah sesuai dengan RTRW Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro, 2011 – 2031. Rencana Induk dibangun dengan memperhatikan keindahan dari segi arsitektur. Kemudahan pergerakan kendaraan didalam dan diluar terminal dengan memperhatikan kelestarian lingkungan hidup sekitar lokasi terminal. Selain, Pandey (2016), (Ardi, Utami, & Luthfi, 2017) juga mengkaji penelitian serupa tentang Perencanaan Master Plan Arsitektur Bisnis PT. Global Arta Borneo Menggunakan Framework Ward and Peppard. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan strategi yang dapat dikembangkan dalam perancangan SI/TI di PT. Global Arta Borneo. Hasil penelitian menunjukkan terdapat 10 strategi rencana kegiatan yang ditunjukkan dengan roadmap Teknologi Informasi dan sistem informasi yang akan dibangun dalam jangka waktu 5 tahun.

(Lafirda, Amrozi, & Milad, 2019) dalam penelitian mereka juga mengkaji penelitian serupa tentang Rancangan Master Plan Sistem Teknologi Informasi Pada Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Nganjuk Menggunakan Metode Ward and Peppard. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ada beberapa metode dalam membuat rancangan master plan Teknologi Informasi. Pada penelitian ini menggunakan metode Ward And Peppard. Metode ini terdiri dari tahapan masukan dan keluaran. Di dalam tahapan masukan terdapat analisis lingkungan bisnis internal, analisis lingkungan bisnis eksternal, analisis lingkungan SI/TI internal, analisis lingkungan SI/TI eksternal. Dalam metode ini menggunakan analisis SWOT, analisis Value Chain, dan analisis Mc. Farlan Grid. Hasil dari penelitian ini ditemukan berupa tahap keluaran terdiri dari 24 strategi SI, 5 strategi TI, dan 2 strategi manajemen SI/TI. Berdasarkan latar belakang dan penelitian terdahulu di atas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan Perencanaan dan Perancangan Master Plan Pasar Batan Kendal.

## **2. METODE**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan observasi lapangan untuk memperoleh data lengkap dilapangan. Data yang dikumpulkan dapat berupa foto-foto eksisting, dimensi site dan bangunan eksisting Pasar Batan Kendal. Tentunya data yang terpenting adalah keinginan dan harapan dari mitra yang ditampung melalui wawancara, sehingga dapat dijadikan acuan dalam proses perencanaan selanjutnya. Pendekatan desain kelengkapan bangunan maupun landscape pasar akan mengacu pada permintaan mitra yang

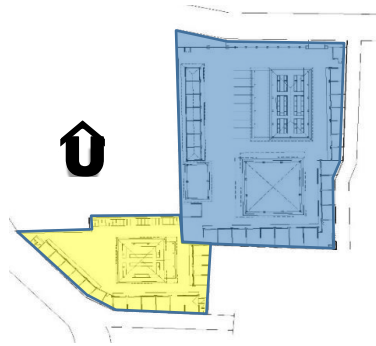
tentunya juga akan disesuaikan dengan kondisi eksisting. Desain ini dituangkan kedalam bentuk gambar 2D dan 3D untuk memudahkan mitra untuk memahami maksud dari rancangan. Diharapkan melalui FGD ini mitra dapat mendapatkan gambaran fisik pasar yang direncanakan, dan terpenting adalah masukan-masukan dari mitra terkait desain demi tercapainya desain sesuai keinginan bersama. Dalam pengabdian kepada masyarakat ini semua masalah dapat dicarikan solusi bila ada kerjasama yang baik dengan pihak mitra. Kerjasama yang baik ini dapat dilakukan dengan keterlibatan langsung pihak mitra dalam setiap proses kegiatan, karena pentingnya keterbukaan, pengawasan, dan masukan dari mitra akan menentukan kualitas desain perencanaan dan penataan pasar ini. Mitra sebagai pengguna tentunya sangat memahami betul setiap permasalahan, kebutuhan, dan kekurangan yang ingin dilengkapi pada pasar ini.

### 3. HASIL DAN DISKUSI

#### Keadaan Eksisting dan Pengukuran Pasar Batan Kendal

Kondisi eksisting Pasar Kendal terbagi menjadi dua areal terpisah yang dihubungkan dengan satu akses dengan posisi entrance yang sama. Pada pemugaran tahap pertama hanya dapat menyelesaikan areal depan pasar yang terdiri dari areal kios pakaian, sembako, peralatan rumah tangga, dan los sarana persembahyangan (Upakara). Kondisi fisik areal depan pasar ini sudah sangat layak dengan perencanaan yang sangat baik terutama dalam sisi desain tataruang, fungsi, dan tampilan bangunan.

Sedangkan diareal belakang pasar masih dengan kondisi eksisting awal pembangunan pasar pada tahun 1996, yang terdiri dari kios pakaian dan los penjualan daging/ikan. Tentunya kondisi fisik sangat berbeda dengan areal depan pasar dengan kondisi fisik baru. Terlebih lagi perbedaan ketinggian permukaan tanah di areal depan pasar yang mengalami peninggian menyebabkan perbedaan terjadi selisih ketinggian permukaan tanah mencapai 80cm.



Gambar 3

Lay Out Eksisting Pasar (Dokumentasi 2018)

Keterangan Gambar:

Areal Depan Pasar

Entrance

Kios Sembako/pakaian

Kios Sembako

Kantor Koperasi

Kios Sembako

Kios pakaian/peralatan rumah tangga

Los Sarana Upakara / sayuran

Parkir

Areal Belakang Pasar

Los Daging/ikan

Kios Pakaian

Kios Pakaian

Kantor Pengurus Pasar

### **Proses dan Hasil Desain Pasar Batan Kendal**

Pada dasarnya perencanaan sebuah pasar tentunya sudah ada aturan-aturan yang mengikat terutama dari tata zonasi dan jaringan utilitas baik dari sisi bangunan dan penataan keruangan. Sehingga hal yang mutlak terjadi adalah keselarasan bangunan lama dan baru pada pasar ini agar secara fungsi, aktifitas dan utilitas bangunan dapat beroperasi dengan baik tanpa mengganggu aktivitas yang terjadi dalam pasar. Maka dalam perencanaan renovasi bangunan di areal belakang pasar harus dilakukan dengan perencanaan yang matang. Tentunya untuk menghasilkan perencanaan yang baik ini harus melalui beberapa tahapan yang tentunya harus melibatkan pengguna, pemilik, dan perencana sesuai kompetensinya masing-masing.

### **Focus Group Discussion (FGD) I**

Berdasarkan surat permohonan pendampingan dari mitra selanjutnya dilakukan diskusi awal dengan mitra sekaligus Pemilik dan Pengelola Pasar pada tanggal 20 Agustus 2018, disepakati beberapa ide dan masukan pada perencanaan desain pasar. Beberapa masukan dan ide yang disepakati diantaranya adalah perencanaan focus penyelesaian masalah sinkronisasi jaringan utilitas dan desain areal depan dengan belakang. Selain itu disepakati pula melakukan peninggian permukaan tanah setinggi areal depan, jumlah kios dan los minimal sama atau bertambah maksimal, penambahan fasilitas penambatan gerobak pedagang pasar senggol, dan pemindahan areal kantor pengurus pasar ke lantai dua bangunan.



**Gambar 4**

Kegiatan FGD I (Dokumentasi 2018)

## Pengukuran Kondisi Eksisting Pasar Batan Kendal

Setelah dilakukan FGD I dan menghasilkan beberapa keputusan dan arahan maka tim baru dapat bergerak dengan tahap pertama melakukan pengukuran kondisi eksisting pasar batan Kendal. Dalam pengukuran diketahui batasan-batasan site yang akan direncanakan, perbedaan ketinggian permukaan tanah, jaringan utilitas areal depan pasar yang nantinya akan disambungkan keareal belakang. Data eksisting ini kemudian yang akan disalain kedalam gambar Cad (gambar 3) dan selanjutnya akan dilakukan perencanaan sesuai hasil FGD I.

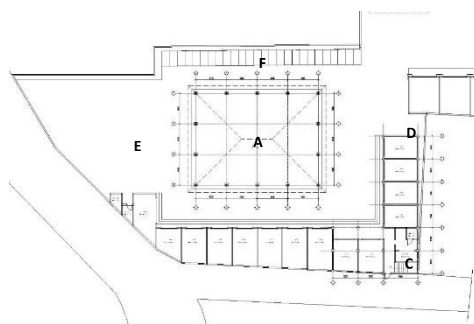


**Gambar 5**

Pengukuran Eksisting (Dokumentasi 2018)

## Proses dan Hasil Desain Pasar Batan Kendal

Berdasarkan hasil FGD I maka focus perencanaan dilakukan pada areal belakang pasar. Tahap selanjutnya yang dilakukan tim dalah melakukan pemrograman kebutuhan dan pemanfaatan site. Untuk menghasilkan pemrograman kebutuhan dilakukan dengan mendata kembali jumlah kios dan los eksisting yang ada untuk ditampung kembali dalam perencanaan. Diketahui jumlah kios eksisting 14 unit, los 20 unit, toilet 3 uit, Kantor pengelola dan ruang rapat. Hasil ini kemudian dimasukan kembali dalam perencanaan baru pada site dengan pemaksimalan penambahan kios dan los yang memungkinkan untuk dilakukan. Dalam perencanaan dan pengolahan site menghasilkan jumlah kios tetap 14 unit namun dengan dimensi yang lebih besar sehingga dapat dijual lebih mahal, los dapat ditata mencapai 25 unit, Kantor Pengelola dapat dirinci menjadi Ruang Pengelola pasar, Pengurus Pasar, Lobby kantor, dan ruang rapat yang semua berada di lantai dua kios. Hasil FGD I juga mengharapkan terdapat areal terbuka yang dapat dijadikan sebagai tempat parker dari gerobak pedang kamar senggol ini dapat terfasilitas. Berdasarkan pertimbangan tim perencana maka ditambahkan fasilitas berupa ruang genset sebagai daya cadangan bila sewaktu-waktu listrik padam. Adapun hasil perencanaan dapat dilihat pada gambar dibawah.

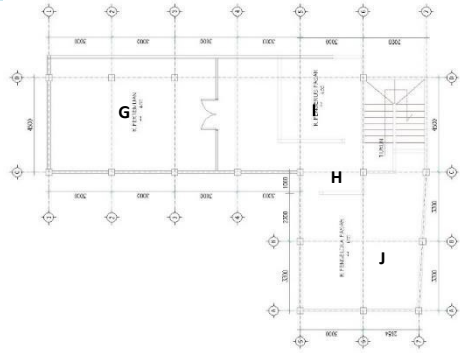


**Gambar 6**

Lay Out Lantai 1 (Dokumentasi 2018)

Keterangan Gambar:

- Los
- Kios
- Toilet, Tangga
- Ruang Genset
- Parkir Gerobak
- Parkir
- Ruang Rapat
- Lobby
- Pengurus Pasar
- Pengelola Pasar



Keterangan:  
Ruang Rapat  
Lobby  
Pengurus Pasar  
Pengelola Pasar

**Gambar 7**

Denah Lantai 2 (Dokumentasi 2018)

## Focus Group Discussion (FGD) II

Ketika konsep desain penataan ruang sudah rampung berdasarkan hasil masukan FGD I maka tim pengabdian mengajukan kembali untuk diadakan FGD II untuk mendapat persetujuan terkait konsep desain agar dapat dilanjutkan pada tahap penggambaran detail. Maka jadilah dilaksanakan FGD II pada tanggal 8 September 2018 di Bale Banjar Suwung Batan Kendal. Dalam FGD II kali ini turut diundang beberapa perwakilan pedagang dan warga Banjar Suwung Batan Kendal selaku pemilik pasar dengan harapan adanya masukan lebih lanjut terkait desain perencanaan. Hasil FGD II ini menyimpulkan desain yang direncanakan tim sudah maksimal dan dapat disetujui oleh mitra untuk dapat dilanjutkan ketahap berikutnya.

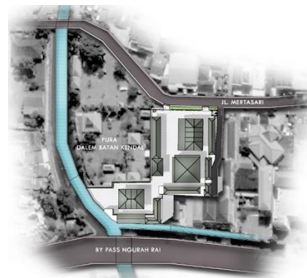


**Gambar 8**

Kegiatan FGD II (Dokumentasi 2018)

## Pengembangan Desain dan Penyusunan Dokumen Gambar Pra Rancangan

Melalui FGD II telah disepakati desain perencanaan pasar yang tim pengabdian ajukan, maka tahap selanjutnya adalah penyusunan gambar pra rancangan berupa denah, tampak, potongan, Site Plan, dan 3D. Dalam proses ini dilakukan pendimensian yang akurat terkait dimensi denah, tampak, dan lay out dari masing-masing unit bangunan agar nantinya dapat teraplikasi dengan tepat dilapangan. Dalam proses penyusunan dokumen gambar pra rancangan ini melibatkan dua mahasiswa untuk mempercepat proses penggambaran dan dapat dilaporkan dalam laporan kegiatan pengabdian kepada masyarakat.



**Gambar 9**

Gambar Site Plan (Dokumentasi 2018)



**Gambar 10**

Tampak Site (Dokumentasi 2018)



**Gambar 11**

Tampak Los dan Kios (Dokumentasi 2018)



**Gambar 12**

3D Los dan Kantor (Dokumentasi 2018)



**Gambar 13**

3D Los dan Kantor (Dokumentasi 2018)

### Focus Group Discussion (FGD) III

Setelah seluruh dokumen gambar jadi, tim pengabdian mengajukan kembali untuk diadakan FGD III pada tanggal 2 Oktober 2018 dengan agenda penyerahan dan presentasi akhir Desain Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal. Kegiatan ini disambut baik oleh mitra dan pada kesempatan itu pula dari mitra mengundang langsung perwakilan rakyat (DPRD Kota Denpasar) yang nantinya diharapkan dapat mengawal proposal Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal yang diajukan. Dalam FGD III tersebut mitra menyambut baik hasil Desain yang diserahkan didukung pula oleh anggota dewan yang hadir untuk segera dibuatkan proposal untuk diajukan, sehingga dapat dianggarkan dana atau di ajukan pada tahun 2019. Dengan hasil FGD III ini kembali mitra memohon pendampingan tahap selanjutnya sampai proposal yang diharapkan dapat terwujud dan diajukan.



**Gambar 14**

Kegiatan FGD III (Dokumentasi 2018)

### Pelaporan Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat

Mengingat pelaporan kegiatan pengabdian ini sudah melebihi pada batas waktunya maka pelaporan kegiatan ini harus segera dilaporkan dan dapat disampaikan bahwa secara garis besar Perencanaan Master dan Pembangunan Pasar Batan Kendal Tahap kedua sudah rampung sesuai dengan target capain yang disampaikan diawal. Namun perkembangan yang terjadi dilapangan nampaknya pengabdian ini masih tetap berjalan, mengingat mitra masih membutuhkan pendampingan terutama dalam penyusunan Rencana Anggaran Biaya



(RAB) dan proposal Pembangunan Tahap kedua Pasar Batan Kendal.

Tidak lepas sampai disana juga, nantinya jika pembangunan pura dapat terlaksana maka kewajiban tim pula melakukan pendampingan terutama dalam strategi manajemen kontruksi serta pengawasan dilapangan. Sehingga apa yang direncanakan tim bersama Mitra dapat terlaksana dan terbangun sesuai harapan. Tentunya penyusunan RAB, Gambar Kerja di lapangan, dan Pendampingan Kontruksi ini tidak dapat diprediksi waktunya mengingat ini kan sangat tergantung dari dana dan sumber dana yang diperoleh mitra.

#### **4. KESIMPULAN**

Berdasarkan tujuan dan hasil yang diperoleh dari penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa 1) Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal yang direncanakan akan menyesuaikan dengan kondisi fisik eksisting di areal depan pasar untuk diselaraskan. 2) Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal ini menerapkan tata nilai sesuai peruntukannya yaitu Pasar itu sendiri yang dimulai dari zonasi kerungan hinga ke bangunannya. Maka dari itu Perencanaan Master Plan dan Pembangunan Tahap Kedua Pasar Batan Kendal tidak terlepas dari kebutuhan, kenyamanan, dan kemandirian pengguna lainnya. 3) Perencanaan fisik estetika, ornament, dan material bangunan pasar menggunakan gaya atau tampilan bangunan di areal depan pasar yaitu bagian atap menggunakan Ondulin, dinding finishing cat dan tempelan bata pres, dan lantai kramik.

#### **REFERENSI**

- Ardi, A., Utami, E., & Luthfi, E. T. (2017). Perencanaan Master Plan Arsitektur Bisnis PT. Global Arta Borneo Menggunakan Framework Ward and Peppard. *ILKOM Jurnal Ilmiah*, 9(2), 107–115. doi:10.33096/ilkom.v9i2.101.107-115
- Lafirda, N. I., Amrozi, Y., & Milad, M. K. (2019). Rancangan Master Plan Sistem Teknologi Informasi Pada Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Nganjuk Menggunakan Metode Ward and Peppard. *Technomedia Journal*, 3(2), 197–212. doi:10.33050/tmj.v3i2.516
- Mumtahana, H. A., Winarno, W. W., & Sunyoto, A. (2016). Perancangan Master Plan Sistem Informasi Akademik STT Dharma Iswara Madiun. *Khazanah Informatika: Jurnal Ilmu Komputer Dan Informatika*, 2(2), 72–84. doi:10.23917/khif.v2i2.2145
- Pandey, S. V. (2016). Pentingnya Master Plan Dalam Proses Pembangunan Terminal Angkutan Jalan (Studi Kasus: Master Plan Terminal Ulu di Kabupaten Kepulauan Sitaro). *Jurnal Sipil Statik*, 4(6), 391–397. Retrieved from <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/view/12839/12429>