

## TIPOLOGI KAWASAN JALAN PAGERAN ANTASARI BANJARMASIN

Nurfansyah<sup>1)</sup>

**Abstract** - Pangeran Antasari road as one of the Banjarmasin City's main corridor that have strategic functions for city development as the center of trade and services. The aim of this research was made in order to determine the typology and morphology of the existing building on the Pangeran Antasari Street of Banjarmasin. Expected from the analysis of the typology and morphology of the building will obtain a typology and morphology of the region. The method of analysis used in this research is the evaluation and the comparative method, the comparison between the theory and the conditions at the sites. In addition, this method provides an assessment based on comparison of the variables examined in the observations. Based on these results obtained by some element in typology and morphology that could make as building and massing in the sites, such as : SkyLine, Entrance, Landscape, SetBack, and human scale, there are quite relevant to the local regulations is set for the Pangeran Antasari Street of Banjarmasin, although existing buildings still less regular in terms of morphology.

---

*Keyword: typology, morphology, building*

---

### PENDAHULUAN

#### **Latar Belakang**

Kota Banjarmasin memiliki fungsi strategis sebagai pusat pertumbuhan perdagangan, pemerintahan dan pelayanan sosial. Fungsi tersebut menyebabkan arus sirkulasi barang dan jasa sedemikian pesatnya, baik sirkulasi antar kabupaten, antar propinsi atau pun antar pulau. Tingginya mobilitas merangsang pertumbuhan ekonomi dan menjadi daya tarik penduduk untuk berurbanisasi dan bekerja di kota yang juga menjadi faktor pendorong pesatnya pertumbuhan kota.

Secara alamiah perkembangan lahan terbangun cenderung mendekati lokasi dengan aksesibilitas tinggi terhadap infrastruktur/jaringan jalan maupun pusat kegiatan kota. Umumnya hal ini terjadi pada daerah pertumbuhan baru di sepanjang jalan utama kota dan regional. Karakter dan pola pertumbuhan kawasan pada awalnya berkembang sebagai kawasan permukiman, selanjutnya diikuti dengan perkembangan perdagangan barang dan jasa, kantor

pemerintahan dan bangunan umum serta melalui proses alih fungsi lahan dan bangunan, sehingga kawasan tersebut berkembang sebagai kawasan campuran (*mixed land use*) dan tidak memiliki identitas yang jelas sebagai suatu kawasan fungsional.

Dalam suatu kawasan banyak sekali beragam bangunan yang memiliki bentuk, fungsi, dan struktur yang bermacam-macam. Pada beberapa kawasan memang ada yang dikhususkan untuk tipe-tipe bangunan tertentu berdasarkan fungsi bangunan dan jumlah lantai bangunan tersebut. Contohnya saja seperti kawasan perkantoran, pertokoan, kawasan bangunan berlantai banyak dan lain sebagainya.

Sebagai salah satu koridor utama kota, Jalan Pangeran Antasari memiliki fungsi dan peran yang strategis bagi perkembangan kota, yaitu sebagai pusat perdagangan dan jasa. Hal ini ditandai dengan mulai berkembangnya kegiatan jasa komersial dan jasa dengan tingkat pelayanan kota dan regional. Pesatnya pertumbuhan kawasan dan terbatasnya ruang yang ada

menyebabkan terjadinya perubahan wajah, bentuk dan konstruksi bangunan yang tidak terkendali dan serasi, karena tingginya potensi lokasi dan akses dan intensitas kegiatan. Akibatnya, nilai ekonomis lahan menjadi tinggi sehingga pembangunan gedung cenderung dilakukan secara vertikal, optimal, dan intensif.

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui tipologi dan morfologi terhadap bangunan yang ada pada satu kawasan Jalan Pangeran Antasari Banjarmasin. Diharapkan dari proses analisis mengenai tipologi dan morfologi bangunan akan diperoleh suatu tipologi dan morfologi pada kawasan tersebut.

### **Manfaat Penelitian**

Manfaat umum dari penelitian ini adalah sebagai bahan untuk menjadikan penataan kota lebih baik lagi, sehingga wajah suatu kawasan dapat terlihat lebih nyaman, dengan memperhatikan lingkungan dan aspek-aspek lain seperti peraturan mendirikan bangunan pada kawasan tersebut.

Sedangkan manfaat khusus dari penelitian ini adalah:

- a. Bagi pemerintah : memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan pembangunan pada kawasan jalan Pangeran Antasari agar terjadi penataan yang lebih baik lagi.
- b. Bagi masyarakat : memberikan sebuah pengetahuan agar dalam membangun perlu melihat kaidah-kaidah pembangunan sehingga tidak terlihat wajah kawasan yang tidak teratur.
- c. Bagi akademisi : menjadi sebuah kajian ilmiah dan dapat dijadikan sebagai referensi juga bahan pertimbangan dalam penelitian berikutnya.

## **KAJIAN PUSTAKA**

Tipologi dan morfologi merupakan satu cara pengkategorisasian di bidang ilmu arsitektur yang mempelajari bagaimana tipe-tipe dan bentuk bangunan. Untuk analisis bisa dilakukan pada bangunan tunggal atau pun pada seluruh bangunan yang ada di suatu kawasan, bisa juga untuk memberikan tipe bentuk pada beberapa bangunan yang mempunyai fungsi yang sama.

Menurut Moneo definisi dari tipe yaitu suatu konsep yang menjelaskan sekelompok objek atas dasar kesamaan struktur formal. Menurut Moneo, tipologi merupakan mekanisme dan sebuah komposisi obyek apologi, yang hanya muncul dari satu *image* atau dalam rekonstruksi tipologi tradisional. Tipologi juga merupakan nostalgia masa lalu yang ditunjukkan oleh tipe-tipe yang memberikan konsistensi formal yang mana akan menunjuk pada konsistensi bentuk bangunan atau elemen bangunan sebagai struktur formal.

Tipologi (*typologi*) merupakan satu skema *klasifikatori*, yang merupakan hasil dari proses men-tipe-kan (*typication*) yang mengacu pada ciri-ciri tipikal kualitas individu atau orang, benda-benda, atau peristiwa, oleh karenanya tipologi merupakan suatu kategori niskal yang mempunyai acuan empirikal.

Tipologi terbagi atas beberapa bagian:

1. Tipologi geografis (lokasi), yaitu studi tentang tipe berdasarkan dari keadaan geografis bangunan itu sendiri. Misalnya bangunan tropis, padang pasir, mediterania, tepi pantai, dan lain sebagainya.
2. Tipologi langgam (aliran atau gaya) yaitu tipe yang meminjam suatu bangunan berdasarkan langgam yang dipakai. Misalnya: Neo klasik, Post modern, Kontemporer, Tradisional, dan lain lain.
3. Tipologi fungsi, yaitu dilihat dari tujuan penggunaan bangunan, misalnya bangunan ibadah, perkantoran, tempat tinggal, pendidikan, industri, dan lain-lain.
4. Tipologi bentuk, merupakan pentipean terhadap suatu bangunan yang

berdasarkan bentuk dari bangunan itu sendiri. Tipologi bentuk ini pada dasarnya mengarah ke morfologi.

Morfologi merupakan suatu studi yang mencari perkembangan bentuk. Morfologi digunakan sebagai alat untuk membandingkan dan mengklasifikasikan suatu bangunan dengan dilakukannya suatu pemahaman tentang evolusi atau transformasi dalam sebuah bentuk. Melalui studi morfologi sebenarnya dapat ditelusuri proses perkembangan dan segala aspek yang melatarbelakanginya. Dengan demikian, sebenarnya dapat dikaji kegagalan dan keberhasilan penanganan fenomena perkembangan kota di masa lalu yang dapat menjadi pelajaran/acuan bagi pengendalian perkembangan pada pembangunan kota di masa mendatang.

Konsep pengelompokan atau pemahaman dalam arsitektur mengenai morfologi, antara lain:

1. Morfologi merupakan suatu tingkat studi dasar dengan melihat bentuk atau organisme yang ada.
2. Morfologi merupakan studi mengenai evolusi tipe dan model
3. Morfologi merupakan kualitas dinamis terhadap transformasi dan metafora
4. Morfologi merupakan suatu perubahan bentuk dengan studi tipologi dan metamorfosa bentuk.

Untuk menganalisis tipe dari suatu bangunan, dapat dilakukan dengan berbagai cara. Menurut Moneo analisis tipologi dibagi menjadi 3 cara yaitu:

1. Menggali sejarah untuk mengetahui ide awal dari suatu komposisi atau dengan kata lain mengetahui asal usul dari suatu objek kejadian.
2. Mengetahui fungsi suatu objek.
3. Mencari bentuk sederhana suatu bangunan berdasarkan bentuk dasar atau sifat dasarnya.

Metode yang digunakan dalam tipologi yaitu :

1. Metode analisis, dengan pemahaman rasional dari bangunan terutama pada ruang, volume, hirarki, zona, konfigurasi

denah, pengaturan kolom atau komposisi pusat.

2. Metode *experimental*, yang difokuskan kepada deskripsi kualitatif dari suatu bangunan, efek dari tekstur, suasana, dan lain-lain.

Pengolahan tipe dilakukan dengan:

1. Mengubah fungsi, misalnya tipe kuil/bangunan Yunani yang diambil atau diubah sebagian bentuknya untuk bangunan kantor atau rumah tinggal.
2. Mengubah skala seluruh atau sebagian rumah.
3. Menggabungkan sebagian tipe tertentu dengan tipe lainnya.
4. Menggabungkan asal-usul yaitu penggabungan bentuk dasar, misalnya penggabungan berlanggam *postmodern*.

Beberapa unsur dalam tipologi dan morfologi yang dapat dijadikan sebagai pengendalian bentuk dan tatanan massa bangunan (*building form and massing*) pada kawasan:

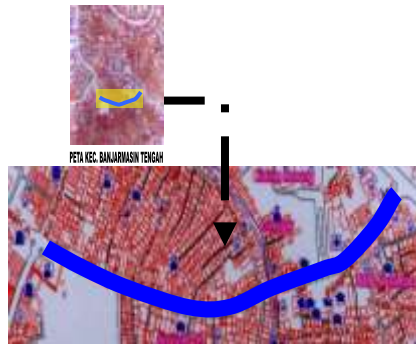
1. *Sky line*
2. *Entrance*
3. *Lansekap*
4. Skala Manusia
5. *Set Back*

## METODE PENELITIAN

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah metode evaluasi dan komparatif, yaitu membandingkan antara teori dan kondisi di lokasi penelitian. Selain itu juga metode ini memberikan penilaian berdasarkan perbandingan variabel-variabel yang diteliti dalam pengamatan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Wilayah pengamatan meliputi Jl. Pangeran Antasari dari Mesjid Agung sampai simpng tiga Jl.Ahmad Yani (sebelah kanan) dan dari simpang tiga Jl.Ahmad Yani sampai ruko yang berada di seberang Mesjid Agung (sisi sebelah kiri).



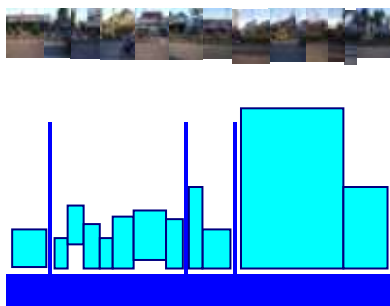
Gambar 1. Wilayah Pengamatan Jl. Pangeran Antasari

### Sky Line

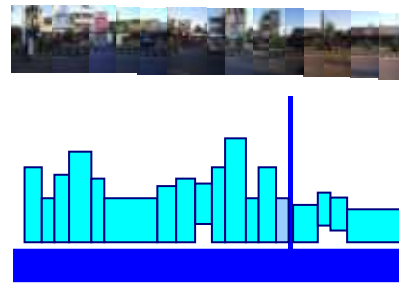
Merupakan garis langit yang dibentuk oleh ketinggian bangunan pada suatu kawasan dan menyangkut ketentuan yang mengatur dan menata ketinggian bangunan yang diijinkan pada suatu bangunan. Ketinggian bangunan menentukan intensitas pembangunan, yaitu intensitas kegiatan pada tapak atau lahan di suatu wilayah kota.

Tujuan dari pengendalian ketinggian bangunan adalah:

- Mengkaitkan secara visual ketinggian bangunan dengan ruang terbuka kota, terbentuknya *sky line* kota, dan mempertahankan karakter suatu wilayah kota.
- Terhadap fisik lingkungan, menghindari pengaruh negatif aspek lingkungan alam yang tak diinginkan, seperti pencahayaan/sinar matahari, sirkulasi udara, angin, dan pengaruh bayangan.
- Secara spesial, menata ketinggian bangunan menunjukkan kesesuaian dengan luas lantai bangunan yang diperbolehkan, ruang pergerakan, kepadatan bangunan, dan intensitas pembangunan.



Gambar 2. Sky line Jl. Pangeran Antasari Sisi Kiri



Gambar 3. Sky line Jl. Pangeran Antasari Sisi Kanan

Dari hasil pengamatan pada bagian di sisi jalan sebelah kiri terlihat adanya keseragaman tinggi pada setiap bangunan yang mana beberapa bangunan memiliki ketinggian tiga lantai, selanjutnya diikuti beberapa bangunan dengan ketinggian satu lantai, kemudian dengan irama yang sama terulang kembali sampai di ujung jalan pada sisi sebelah kiri. Sedangkan pada di sisi jalan sebelah kanan tidak terlihat adanya suatu keseragaman ketinggian bangunan dimana ketinggian bangunan-bangunannya beraneka ragam.

### Entrance

Merupakan bagian depan dari suatu bangunan yang berupa penembusan bidang *vertikal* (rata, menjorok *in-out*) serta permainan lebar, tinggi, ketinggian lantai, atau elemen dekoratif yang memisahkan keadaan di luar dan di dalam bangunan.

Pada bangunan sepanjang Jl. Pangeran Antasari tidak semuanya memiliki *entrance*, hal ini terlihat pada sebagian besar toko-toko yang tidak memiliki *entrance*, sedangkan yang memiliki *entrance* hanya terlihat pada semua ruko dan bangunan-bangunan besar seperti Ramayana, Jiwasraya, Bumi Putra, Rumah Sakit Sari Mulia, dan STIMIK.



Gambar 4. Bangunan yang memiliki *entrance*

Gambar 5. Bangunan yang tidak memiliki *entrance*

### Fenetrasi

Pemberian bukaan-bukaan yang ada pada suatu bangunan seperti pintu, jendela, dan lain-lain dengan beberapa pertimbangan, contoh *main entrance* yang terletak di tengah, dengan maksud memperoleh pencapaian dan dapat ditangkap oleh mata, serta mempunyai lebar yang lebih besar dari pada *side entrance*.

Untuk daerah sepanjang Jl. Pangeran Antasari, fenetrasi terlihat dengan adanya bukaan seperti pintu dan jendela. Ukuran pada pintu dan jendelanya pun beraneka ragam. Hal ini terlihat pada bentuk bukaan pada ruko, toko, dan bangunan besar lainnya sangat terlihat bedanya yang mana hal ini disesuaikan berdasarkan pada fungsi bangunan-bangunan tersebut.



Gambar 6. Fenetrasi pada bangunan

### Idiom Style

Untuk bangunan-bangunan yang ada di sepanjang JL. Pangeran Antasari memiliki *idiom style* yang beranekaragam, antara lain Gaya Tradisional seperti rumah sakit Sari Mulya dan kantor asuransi Jiwasraya, Gaya Modern seperti pada bangunan Ramayana dan kantor asuransi Bumi Putera, serta Gaya Minimalis seperti pada bangunan ruko-ruko dan toko-toko. Jadi dapat kita simpulkan bahwa bangunan di sepanjang JL. Pangeran Antasari memiliki *idiom style* yang beragam yang

mana hal itu juga dipengaruhi oleh fungsi bangunannya.



Gambar 7. Bangunan Gaya Tradisional



Gambar 8. Bangunan Gaya Modern



Gambar 9. Bangunan Gaya Minimalis

### Lansekap Bangunan

Penataan ruang luar yang menciptakan hubungan yang serasi antara pengguna dan lingkungan.

Untuk lansekap kawasan di sepanjang Jl. Pangeran Antasari dapat dikatakan kurang baik karena pada kebanyakan bangunan di sepanjang Jl. Pangeran Antasari tidak memperhatikan peraturan daerah mengenai Rencana Tata Bangun dan Lingkungan (RTBL) yang berlaku. Hal ini dapat kita lihat pada bangunan seperti toko-toko yang ada di pinggir jalan dimana toko-toko tersebut menggunakan lahan yang seharusnya menjadi batas GSB pada kawasan tersebut. Hal ini berdampak pada kondisi jalan yang dijadikan lahan parkir.



Gambar 10. Jalan yang dijadikan lahan parkir

### Set Back

Penarikan mundur bagian-bagian tertentu di suatu bangunan, khususnya menarik mundur *fasade* bangunan dari garis milik tanah, tujuannya antara lain menciptakan *covered public space* (ruang terbuka yang terlindungi) bagi para pejalan kaki, mempertegas masuk ke bangunan, membuat bukaan-bukaan yang ada agar terlindung dari sinar matahari secara langsung, dan mengekspos tampilan bangunan. Pengaturan ini merupakan



modifikasi terhadap amplop bangunan, yang terbentuk oleh batasan garis sempadan bangunan dan ketinggian maksimum bangunan.

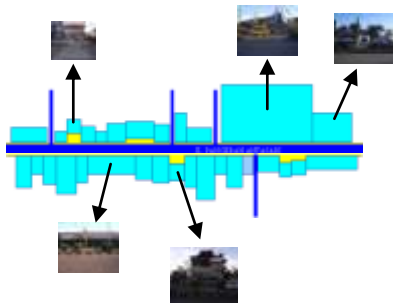
Langkah- langkah pengaturan tata letak bangunan terhadap garis jalan, antara lain:

- a. Pengaturan kontinuitas muka bangunan.
- b. Pemunduran pada bagian lantai dasar bangunan.
- c. Pemunduran pada bagian atas bangunan.
- d. Pemunduran pada sudut bangunan.

Tujuan dari pemunduran dan muka bangunan adalah:

- a. Meningkatkan kualitas visual lingkungan kota.
- b. Memelihara kualitas lingkungan baru.
- c. Menciptakan kesan lega dalam mengimbangi ketinggian bangunan, kepadatan bangunan, dan intensitas kegiatan disuatu wilayah kota.
- d. Dapat “mendefinisikan” ruang jalan dan skala bangunan, sehingga mendukung orientasi dan kenyamanan pejalan kaki dan pengguna jalan.
- e. Mengubah masa bangunan.

Pada daerah sepanjang Jl. Pangeran Antasari memiliki keadaan *set back* yang cukup baik yang sesuai dengan peraturan GSB daerah tersebut, contohnya pada bangunan kantor-kantor, Ramayana, ruko-ruko. Selain itu juga terdapat keadaan *set back* yang kurang baik yang tidak sesuai dengan GSB daerah tersebut, yaitu pada toko-toko dan kios-kios dimana tidak terlihat adanya pemunduran bangunan.



Gambar 11. *Set back* Jl. Pangeran Antasari

### **Skala manusia**

Ukuran relatif dari cara pandang (persepsi manusia) terhadap sebuah bangunan, ruang, atau unsur- unsur lainnya

berdasarkan dimensi atau proporsi tubuh manusia.

Bangunan-bangunan di sepanjang Jl. Pangeran Antasari merupakan bangunan yang fungsinya antara lain sebagai perdagangan, perkantoran, pendidikan, pertokoan dimana hampir semuanya proporsi. Tapi ada beberapa bangunan yang tidak proporsi, yaitu toko-toko yang sudah lama dibangun yang mana kondisinya buruk dan tidak permanen.



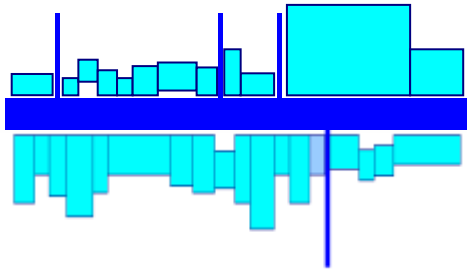
Gambar 12. Bangunan yang tidak proporsi



Gambar 13. Bangunan yang proporsi

### **Building and massing**

Secara umum bangunan-bangunan di sepanjang Jl. Pangeran Antasari kebanyakan terdiri dari toko-toko, kios-kios, bengkel yang tidak permanen dengan kualitas bangunan rata-rata buruk, serta deretan ruko juga beberapa kantor, dan rumah sakit yang permanent dimana letaknya tidak teratur atau acak. Dengan sedikitnya bangunan pemerintahan dan bangunan swasta, kawasan di sepanjang Jl. Pangeran Antasari ini seolah terlihat sebagai kawasan komersial saja. Berdasarkan RTBL, kawasan ini merupakan kawasan perdagangan, perkantoran, pendidikan, pertokoan, dan permukiman (di daerah *periphery* dalam) yang seharusnya bisa ditata dengan baik serta ditunjang dengan keberadaan ruang luar yang *enclosure* menimbulkan kesan yang tersendiri di kawasan ini.

Gambar 14. *Building and massing*

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengamatan bentuk dan tatanan massa bangunan (*building form and massing*) maka bangunan yang ada sudah cukup relevan dengan peraturan daerah yang ditetapkan untuk kawasan Jl. Pangeran Antasari Banjarmasin. Kawasan Pangeran Antasari merupakan kawasan publik. Hal ini dapat terlihat dari bangunan-bangunan yang ada di pinggir jalan besar seperti, Plaza dan pasar tradisional, perkantoran, rumah sakit, GOR, sekolahan, dan ruko.

Walaupun disisi lain pembangunan daerah ini lepas dari konteks tradisional Banjarmasin, bangunan yang ada juga kurang teratur dari segi morfologinya, sehingga disarankan untuk pengembangan dan perbaikan yaitu trotoar dan lampu jalan

dibuat secara khusus (bisa dengan ciri banjarmasin/ornamen banjar) dan berirama. Hal ini dapat memberi aksen pada suatu wilayah urban.

## DAFTAR PUSTAKA

- James C. Snyder and Antony J. Catanese (Eds.). 1997. "Asal Mula Arsitektur". *Pengantar Arsitektur*. Terj.Ir. Hendro Sangkayo.PT. Gelora Aksara Pratama. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2003. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Banjarmasin Tengah.Pemerintah Kota Banjarmasin. Banjarmasin.
- D.K.Ching, Francis. 1993. *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Susunannya*. Erlangga. Jakarta.
- Yin, Robert K. 1996. *Studi Kasus : Desain dan Metode*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Spreiregen, Paul D. 1965. *Urban Design, The Architecture Of Town And City*, Mc. Graw Hill Book Comp.
- Shirvani, Hamid. 1986. *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold Co. New York.