

Redesain Pasar Bareng Kota Malang (Perancangan Pasar Tradisional Bercitra Modern)

Yogie Maulana Satuhu¹, Agung Murti Nugroho², Lisa Dwi Wulandari³

^{1,2,3} Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya
Alamat Email penulis : yogiemaulana12@gmail.com

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan dan kemajuan zaman terjadi perubahan tuntutan dan standar konsumen terhadap pasar tradisional sehingga posisi pasar tradisional mulai tergantikan oleh pasar modern. Redesain Pasar Tradisional Bareng Malang bercitra modern adalah sebuah usaha meningkatkan citra pasar tradisional dengan menawarkan fasilitas yang lebih baik dan mengaplikasikan perkembangan teknologi terkini. Guna mewujudkan dan merevitalisasi fungsi pasar tradisional untuk lebih baik dan berkembang, dibutuhkan suatu transformasi berdasarkan perkembangan teknologi masa kini. Metode desain yang digunakan adalah metode deskriptif-analitik melalui pendekatan desain dengan observasi terfokus pada lokasi tapak selanjutnya dianalisa melalui pendekatan perancangan dan munculah sebuah parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional. Perwujudan dari aspek-aspek tersebut untuk mendapatkan hasil perancangan pasar tradisional bercitra modern, perlu dilakukan pendekatan pada perkembangan teknologi bangunan masa kini dengan pengaplikasian sistem *double skin fasade* dan penggunaan material *metal deck* sehingga diharapkan dengan kerangka acuan dan konsep perancangan pasar tradisional yang bercitra modern ini dapat mengembalikan daya saing pasar tradisional terhadap menjamurnya pasar-pasar modern saat ini.

Kata kunci: pasar tradisional, citra modern, teknologi bangunan, *double skin fasade*

ABSTRACT

Along with the development and progress of time, a change in consumer demands and standards of the traditional markets that traditional market position is being replaced by modern market. Redesign of Bareng Traditional Market in Malang with modern image is an effort to improve the image of traditional markets by offering better facilities and apply the latest technological developments. Steps to create and revitalize traditional markets to function better and grow, we need a transform based on the development of today's technology. The design method used is descriptive method through the design approach focused on the observation of site locations and further analyzed through the design approach and there appeared a reference parameter of traditional market. The embodiment of these aspects to get the design of the modern image of traditional market, needs to be approached in the development of building technology today with application of double-skin facade systems and use of metal deck material, so hopefully with the terms of reference and concept design modern image of traditional markets can restore competitiveness of traditional markets to the proliferation of modern markets today.

Keywords: traditional market, modern image, building technology, *double skin facade*

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Pasar dapat bermakna sebagai tempat berkumpul yang di dalamnya terjadi interaksi sosial antar berbagai macam karakter manusia sekaligus sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi. Oleh karena itulah disebut pasar, karena dalam bahasa Jawa pasar yang sering disebut dengan *peken* mempunyai arti “berkumpul” (Suardana, 2007). Arsitektur pasar disebut juga sebagai media untuk bertemunya masyarakat dari berbagai macam lapisan, melakukan proses bertemu, berinteraksi, tawar-menawar, jual-beli. Hal inilah yang menjadi karakter asli dari pasar tradisional.

Seiring dengan perkembangan jaman, konsep pasar tradisional mulai dilupakan banyak orang, hanya segelintir orang yang masih bertahan dengan konsep pasar tradisional. Perkembangan dan kemajuan jaman yang demikian pesat telah banyak merubah tuntutan dan standar konsumen terhadap pasar tradisional. Namun, berubahnya perilaku konsumen ini tidak dibarengi dengan perubahan perilaku para pengelola pasar tradisional, sehingga munculnya pasar dengan pola pengelolaan modern yang serta merta merubah orientasi konsumen.

Beberapa pasar tradisional di Malang juga sudah dikembangkan menjadi pasar modern. Sebut saja Pasar Blimbing dan Pasar Dinoyo. Rencana yang terbaru adalah adanya pembicaraan tentang renovasi Pasar Bareng, Malang oleh pihak Bakrieland selaku pemilik perumahan Ijen Nirwana Residence. Sebenarnya rencana modernisasi tidak hanya terpaku pada Pasar Bareng saja namun juga pembangunan kawasan pedestrian, penataan PKL, dan pembenahan ruang terbuka hijau berupa taman di pinggir jalan seperti yang ada di kawasan Jalan Ijen.

Penataan ulang kawasan Jalan Terusan Ijen ini juga sekaligus untuk memperkuat Jalan Terusan Ijen sebagai bagian dari kawasan wisata Jalan Ijen. Rencana ini juga dapat menunjang investasi Perumahan Ijen Nirwana Residence yang nantinya antara Jalan Ijen, kawasan Pasar Bareng dan Perumahan Ijen Nirwana Residence dibangun jalan tembus, sehingga secara visual nantinya Jalan Terusan Ijen dan Jalan Ijen menjadi satu kesatuan. Masalah yang akan dipecahkan nantinya adalah perancangan kembali bangunan pasar tradisional bercitra modern melalui pendekatan teknologi bangunan dengan batasan masalah perancangan Pasar Bareng berada pada lokasi eksisting yang dikembangkan dan melakukan penekanan desain melalui penerapan parameter “pasar tradisional bercitra modern” yang diwujudkan dengan pendekatan teknologi bangunan. Tujuan yang ingin dicapai adalah merancang bangunan pasar tradisional Bareng yang bercitra modern guna meningkatkan daya saing pasar tradisional terhadap menjamurnya pasar modern di Kota Malang. Manfaat yang ingin dicapai adalah dalam perancangan Pasar Bareng di Kota Malang diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif solusi yang dapat menjawab permasalahan, khususnya pada objek sejenis terutama yang berkaitan dengan lingkup keilmuan arsitektur.

1.2 Kajian Pasar Tradisional

Pasar mengandung arti tempat berjual beli atau berkumpul untuk tukar menukar barang. Pasar dapat dikatakan pula sebagai salah satu dari struktur tetap pembentuk suatu permukiman urban, selain pembentuk lain seperti pusat pemerintahan, tempat peribadatan, an lain lain. Boleh dikatakan juga, pasar (permanen) merupakan unsur penting yang dapat memberi kontribusi terhadap perkembangan permukiman.

Pengertian lain menurut Peraturan Menteri Perdagangan RI no.53/M-DAG/PER/12/2008, Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Pasar Bareng adalah sebuah pasar tradisional yang terletak di Jalan Terusan Ijen, Malang. Pasar Bareng menjadi bagian dari RW III, Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Malang. Pasar ini sebenarnya menjadi bagian dari Jalan Ijen yang terkenal dengan Boulevard-nya. Namun, karena kurangnya pengelolaan maka kawasan di Jalan Terusan Ijen ini menjadi kurang terawat.

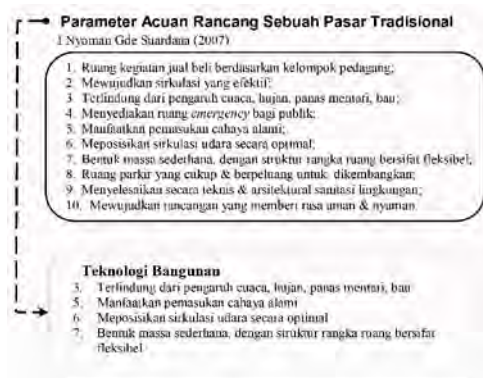
Pasar Bareng merupakan suatu pasar tradisional yang masih terletak di tengah-tengah kota, yaitu Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen. Lokasinya pun tidak jauh bila dibandingkan dengan Pasar Besar Malang dan pasar-pasar tradisional lain.

1.3 Pasar Tradisional Bercitra Modern

Rancangan sebuah pasar tradisional patut menganut kaidah-kaidah rancangan, dijiwai konsep dasarnya sebagai landasan berpijak di dalam merancang sebuah pasar. Beberapa hal bisa digunakan sebagai parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional bercitra modern, antara lain: (Suardana, 2007)

1. Ruang kegiatan jual beli berdasarkan kelompok pedagang;
2. Mewujudkan sirkulasi yang efektif;
3. Terlindung dari pengaruh cuaca, hujan, panas mentari, bau;
4. Menyediakan ruang *emergency* bagi publik;
5. Manfaatkan pemasukan cahaya alami;
6. Meposisikan sirkulasi udara secara optimal;
7. Bentuk massa sederhana, dengan struktur rangka ruang bersifat fleksibel;
8. Ruang parkir yang cukup & berpeluang untuk dikembangkan;
9. Menyelesaikan secara teknis & arsitektural sanitasi lingkungan;
10. Mewujudkan rancangan yang memberi rasa aman & nyaman.

Dari 10 parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional oleh I Nyoman Gde Suardana, dapat disederhanakan lagi menjadi poin utama yang harus dipenuhi dalam mewujudkan pasar tradisional bercitra modern melalui pendekatan teknologi bangunan.



Gambar 1. Penyederhanaan Parameter Acuan Rancang
(Sumber: Suardana, 2007)

2. Metode

Metode desain yang digunakan adalah metode deskriptif-analitik. Metode deskriptif-analitik tertuju pada pemecahan masalah yang ada dengan memperhatikan kebutuhan saat ini, kondisi tapak yang dimunculkan dengan cara mendata, menganalisis, menyimpulkan sementara, memunculkan solusi desain, dan mengevaluasi melalui observasi lapangan maupun studi literatur dan komparatif. Pengamatan langsung meliputi data tentang karakteristik lokasi dan lingkungan sekitarnya. Selain data-data mengenai lokasi untuk mengumpulkan data juga dilakukan pengamatan langsung pada objek studi. Data tersebut diperoleh melalui survei lapangan dan wawancara. Metode deskriptif lebih ke arah penggambaran kondisi yang terjadi di lapangan sesuai fakta, permasalahan yang muncul hingga pemecahan masalah yang muncul.

Pendekatan desain dilakukan dengan melalui observasi terfokus pada lokasi tapak untuk memperoleh hipotesis tapak, yang banyak mengambil referensi dari data-data statistik dan berbagai informasi yang relevan dengan permasalahan desain. Penangkapan potensi dan peristiwa-peristiwa logis yang terjadi pada lokasi tapak dan menghubungkan ke dalam sesuatu yang general sehingga diharapkan dapat ditemukan solusi dari permasalahan yang muncul.

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisa melalui pendekatan perancangan untuk ruang, yaitu dengan menggunakan teori-teori perancangan arsitektur yang berkaitan dengan perancangan Pasar Tradisional Bareng bercitra modern.

3. Hasil dan Pembahasan

Perancangan Pasar Bareng menjadi sebuah pasar tradisional yang bercitra modern dilakukan dengan menggunakan parameter acuan rancang pasar (I Gde Suardana) dengan pendekatan teknologi bangunan. Aspek utama parameter acuan rancang sebagai konsep perancangan pasar Bareng Malang sebagai pasar tradisional yang bercitra modern adalah zoning dan sirkulasi bangunan, bentuk dan tampilan bangunan, serta teknologi bangunan. Pasar Bareng didesain sebagai kawasan dengan 1 massa utama.

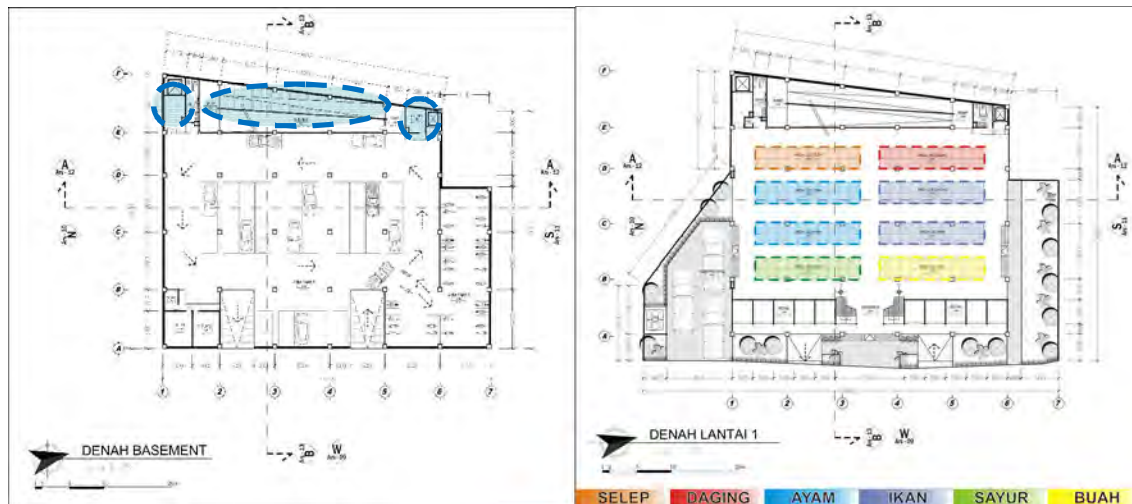
3.1 Desain Zoning dan Sirkulasi Bangunan



Gambar 2. *Site Plan* dan *Layout Plan*
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

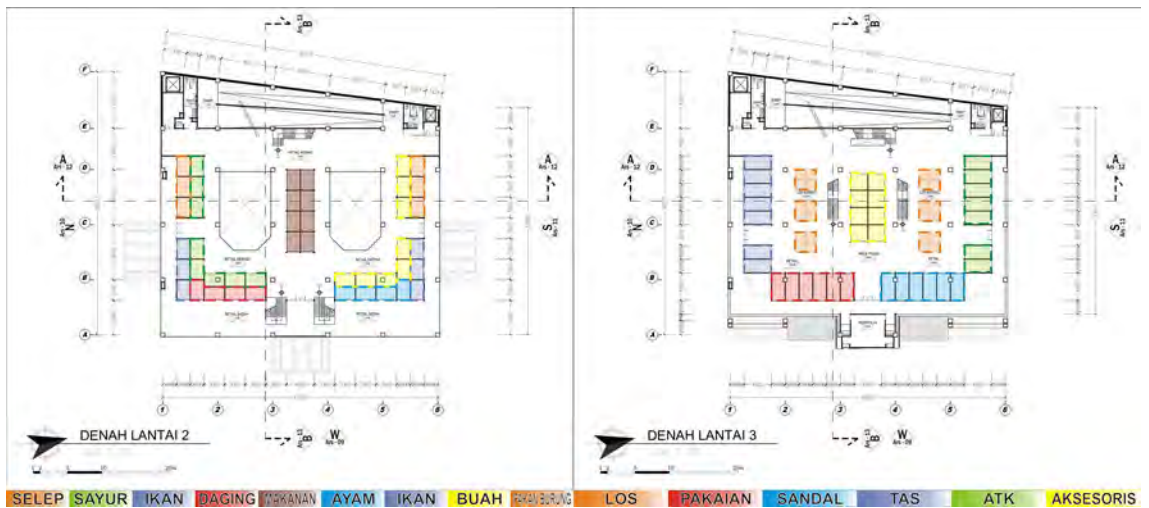
Pengolahan tapak disesuaikan dengan hasil analisis tapak dan zonifikasi tapak yang sudah ditentukan, dimana perletakan massa utama (pasar) berada di tengah tapak dengan dikelilingi ruang terbuka hijau. Area *loading dock* barang diletakkan di sisi utara tapak dengan desain terbuka. *Main Entrance* terletak di sebelah barat tapak yang berhadapan langsung dengan koridor utama, sedangkan area sebelah selatan merupakan *side entrance*.

Secara vertikal Pasar Bareng dibagi menjadi 6 zoning utama dengan sirkulasi vertikal berupa *ramp*, lift dan tangga. Lantai *basement* sebagian besar digunakan sebagai lahan parkir dan area lainnya seperti ruang genset, ruang ME, pos keamanan, toilet, janitor, dan gudang. Lantai 1 digunakan sebagai zoning jual-beli bahan pangan di bagian dalam dan retail di bagian luar. Bahan pangan yang dijual di area ini adalah bahan pangan yang bersifat basah, seperti ikan, ayam, daging, sayur dan buah.



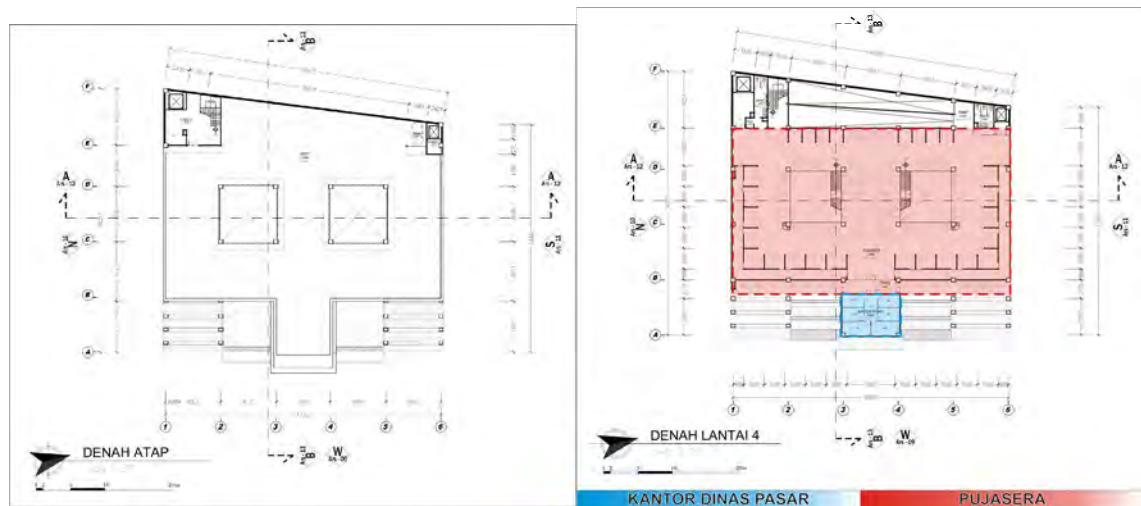
Gambar 3. Denah Basement dan Lantai 1
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Lantai 2 didominasi zoning jual-beli kebutuhan pangan yang bersifat basah. Pembagian ini berdasarkan sifat dan optimalisasi letak tiap-tiap zoning. Lantai 2 bagian luar, untuk perdagangan basah seperti ikan, ayam, daging, selep, dan pakan burung, sedangkan di bagian dalam untuk perdagangan bahan kering seperti sayur, buah, barang kelontong, jamu dan kue. Lantai 3 digunakan sebagai zoning jual-beli bahan non-pangan. Komoditi perdagangan di area ini lebih mengarah ke produk *fashion*, seperti pakaian, sandal, tas, alat-alat tulis, dan aksesoris pendukungnya.



Gambar 4. Denah Lantai 2 dan Lantai 3
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Lantai 4 digunakan sebagai pujasera dan kantor dinas pasar yang berada di bagian barat. Perletakkan pujasera di area ini agar tidak mengganggu aktivitas perdagangan di bawahnya, yang pada umumnya ketika bersantap membutuhkan area yang lebih sepi, sedangkan penempatan kantor dinas pasar di area ini dikarenakan kantor merupakan tempat yang privat, yang tidak sembarang orang dapat masuk ke dalamnya. Lantai atap sebagian besar merupakan dak beton sebagai atap untuk lantai 4, tetapi selebihnya terdapat ruang mesin lift, ruang tandon air dan tempat perletakan *output* AC yang berasal dari kantor dinas pasar.



Gambar 5. Denah Lantai 4 dan Lantai Atap
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Sirkulasi bangunan menggunakan sistem grid yang memudahkan pengunjung untuk menentukan arah menurut kebutuhan masing-masing. Sirkulasi vertikal terdapat 3 buah, yaitu *ramp*, *lift* dan tangga. *Ramp* di bagian timur bangunan untuk fungsi transportasi barang. *Lift* dibedakan menjadi dua, yaitu *lift* pengunjung di bagian tenggara bangunan dan *lift* untuk barang di bagian timur laut bangunan. Perletakkan tangga tidak diletakkan lurus secara vertikal namun berada di sisi-sisi bangunan dan saling berlawanan.



Gambar 6. Interior Bangunan
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

3.2 *Desain Bentuk dan Tampilan Bangunan*



Gambar 7. Tampak Bangunan
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Desain eksterior dan tampilan bangunan terbentuk dari fungsi pasar yang menuntut bangunan yang terbuka. Selain untuk menanggapi masalah kenyamanan bangunan seperti pencahayaan dan penghawaan, keterbukaan bangunan juga menjadikan terkesan *welcome* terhadap siapa saja yang ingin berkunjung. Desain bentuk dan tampilan bangunan merupakan eksplorasi dari bentukan massa sederhana dengan mengikuti analisis tapak dan analisa pencahayaan serta penghawaan alami.

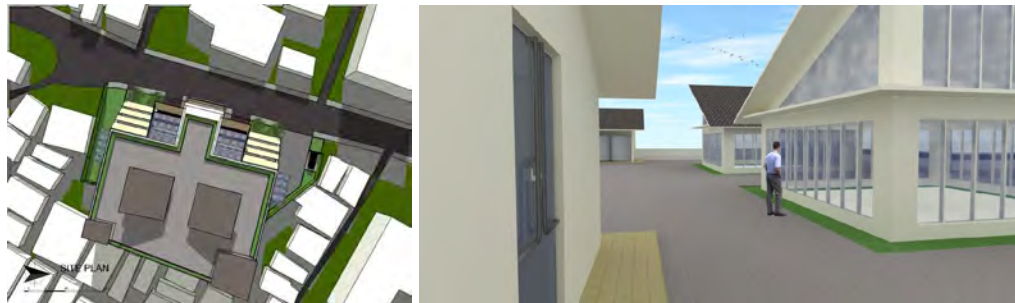


Gambar 8. *Main Entrance*
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

3.3 *Desain Teknologi Bangunan*

3.3.1 *Terlindung dari pengaruh cuaca, hujan, panas mentari, bau*

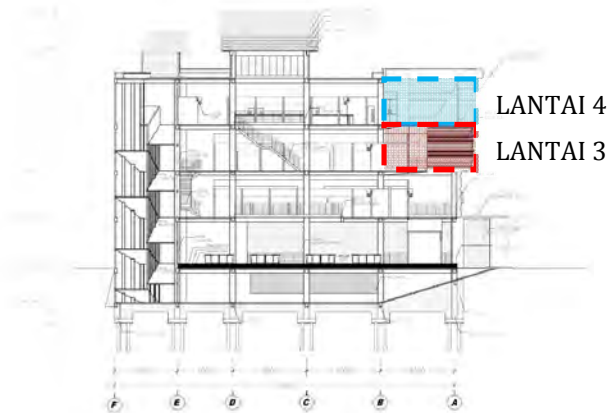
Pada bagian atap bangunan Pasar Bareng ini, tersusun atas dua macam jenis atap, yaitu: atap beton dan atap dari bahan zincalum dengan rangka gabungan baja dan galvalum. Penggunaan atap beton dikarenakan nantinya area ini masih dapat digunakan untuk beraktivitas para penggunanya dengan tidak mengurangi fungsi dari atap itu sendiri. Selain penggunaan atap beton, penggunaan atap zincalum dengan rangka gabungan baja dan galvalum memiliki tujuan sebagai akses pencahayaan dan penghawaan alami dengan banyaknya ventilasi yang tersebar.



Gambar 9. *Bentukan Atap dan Perspektif Lantai Atap*
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Pada sisi bangunan, pengaplikasian *double skin fasade* dapat berfungsi sebagai teritisan pada bangunan agar ketika hujan tidak tempas, selain fungsinya sebagai penghalau sinar matahari berlebih dan barrier terhadap angin kencang. Bentuk *double skin fasade* sendiri berbeda antara sisi yang satu terhadap sisi yang lainnya. Hal ini dikarenakan mengikuti orientasi bangunan terhadap pergerakan matahari.

Bentuk desain *double skin fasade* pada sisi sebelah barat bangunan memiliki bentuk yang berbeda dengan sisi sebelah utara dan selatan bangunan dikarenakan pada sisi ini terpapar sinar matahari tinggi pada sore hari. Selain itu pada sisi ini juga berhadapan dengan sirkulasi utama menuju tapak sehingga memerlukan bentuk yang menunjang terbentuknya *main entrance*.



Gambar 10. Perletakkan *Double Side Fasade*

(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Bentuk yang miring ke atas dan dikombinasikan dengan adanya teras sebelum memasuki bangunan utama dapat mengurangi radiasi panas. Hal ini dikarenakan hanya sebagian panas saja yang dapat masuk di bangunan melalui celah-celah pada aluminium spandrel.

Bentukan *double skin fasade* miring ini juga dapat berfungsi sebagai barrier untuk angin kencang yang bertiup pada lantai-lantai teratas. Keberadaan teras juga berfungsi sebagai area penangkap angin sehingga nantinya angin yang tersalurkan ke dalam bangunan melalui lubang-lubang ventilasi merupakan angin yang telah tersaring sebelumnya.

3.3.2 Pemanfaatan pemasukan cahaya alami

Pada desain Pasar Bareng, pencahayaan di dalam lantai 3 dan 4 menggunakan sistem pencahayaan yang terletak di tengah ruangan dikarenakan konsep lantainya yang tidak terbuka. Namun, pada sisi bangunan terdapat celah ventilasi untuk jalur cahaya masuk. Selain itu juga adanya void pada lantai 4 berfungsi meneruskan pencahayaan alami dari atap masuk sampai ke lantai 3.





Gambar 11. Pencahayaan Alami pada Lantai 3 dan Lantai 4
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

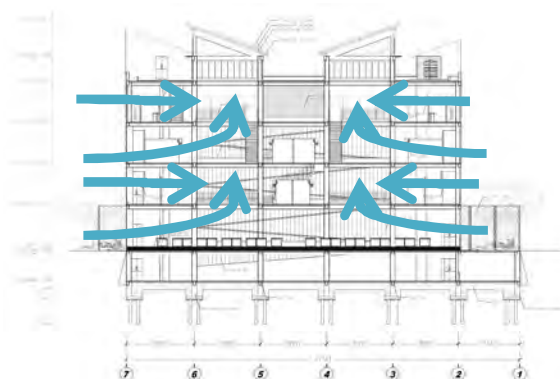
Konsep di lantai 1 dan 2 adalah terbuka dengan memaksimalkan pencahayaan alami. Dinding-dinding pada ruang di lantai 1 hanya terdapat pada retail depan dan pada zona servis di area timur bangunan. Pada lantai 2, dinding pembatas tidak menutup seluruhnya sampai ke plat lantai di atasnya. Dinding ini hanya bersifat sebagai pembatas antar kios pedagang sehingga muncul celah yang cukup besar sebagai sirkulasi udara dan cahaya masuk.

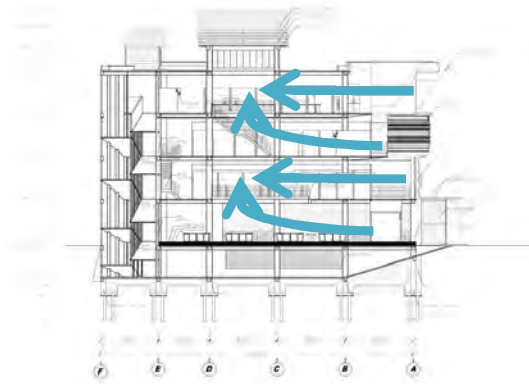


Gambar 12. Pencahayaan Alami pada Lantai 1 dan Lantai 2
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

3.3.3 Optimalisasi sirkulasi udara

Sistem penghawaan yang digunakan secara dominan dalam desain Pasar Bareng ini adalah penghawaan alami dengan sistem ventilasi silang (*vertical cross ventilation*). Selain menggunakan sistem ventilasi silang, sistem cerobong juga diaplikasikan pada bangunan Pasar Bareng ini. Adanya void di lantai 2 dan 4 membantu terciptanya sistem cerobong. Sistem ini juga terbentuk karena adanya perbedaan tekanan udara sehingga membuat terjadinya aliran udara secara vertikal.

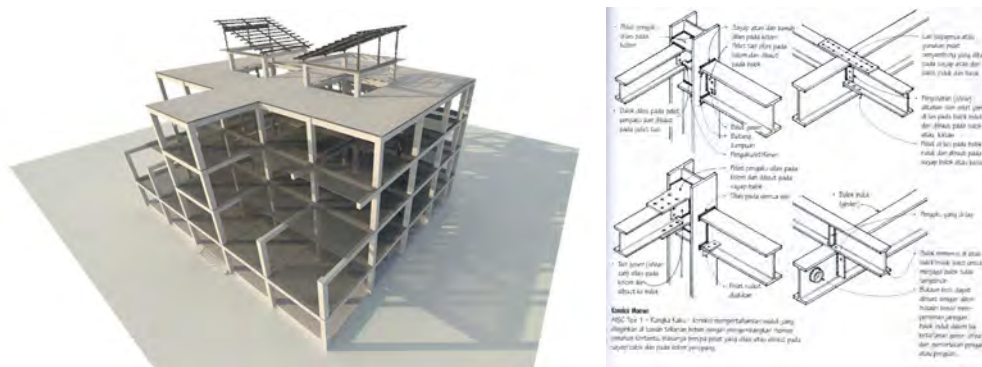




Gambar 13. Penghawaan Alami pada Bangunan
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

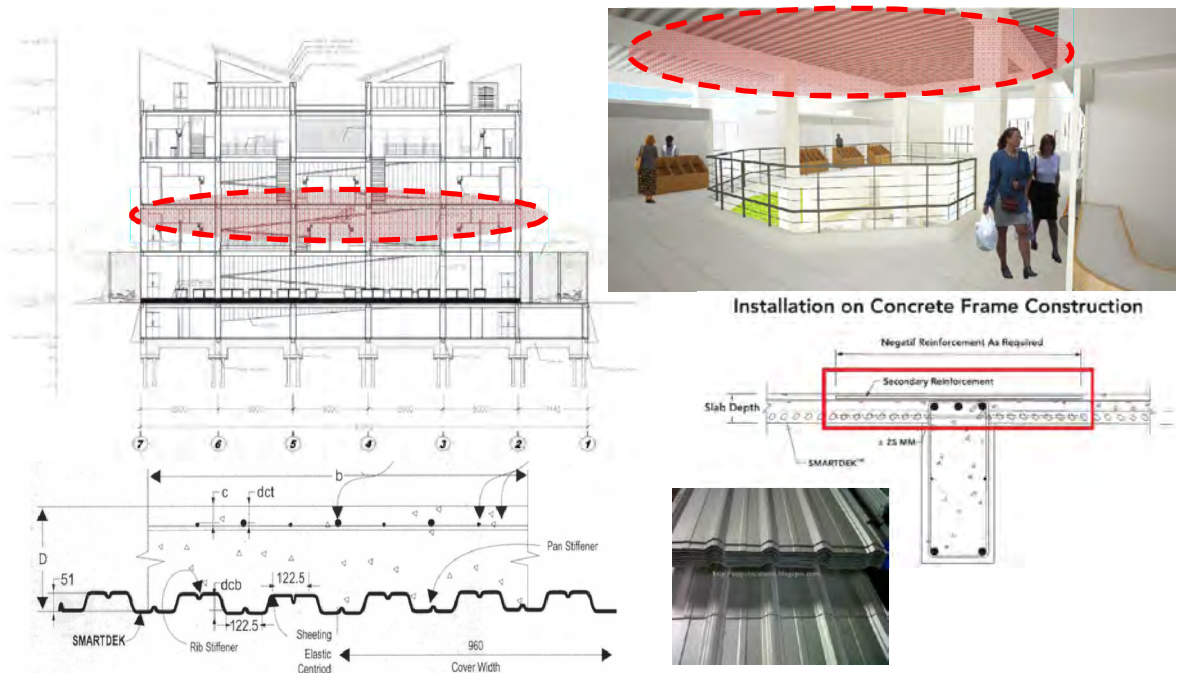
3.3.4 Bentuk massa sederhana dengan struktur rangka ruang bersifat fleksibel

Penggunaan struktur beton ini juga dapat mengakomodasi bentang lebar. Hal ini berhubungan dengan penataan ruang pada pasar agar lebih mudah. Penggunaan balok bagi juga dapat disesuaikan dengan kebutuhan ruang tanpa mengganggu konstruksi bangunan utama. Sistem sambungan baja menggunakan sistem koneksi momen yang mempertahankan sudut yang diinginkan di bawah tekanan beban dengan pengembangan momen penahan tertentu, penahan berupa pelat yang dilas atau dibaut pada sayap balok dan pada kolom penopang.



Gambar 14. Struktur Bangunan
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

Pemakaian *metal deck* ini dapat berfungsi sebagai plafond/langit-langit sehingga dapat mengurangi biaya. Bahan alumunium yang tersusun di dalamnya akan mengesankan ruangan lebih ke arah modern dengan instalasi-instalasi penerangan dan jaringan air yang terbuka.



Gambar 15. Detail Metal Deck
(Sumber: Hasil Analisis-Sintesis)

4. Kesimpulan

Perancangan Pasar Tradisional Bareng Malang yang bercitra modern adalah sebuah usaha untuk bersaing, dimana sebuah fungsi (pasar tradisional) yang mulai melemah karena tergusur oleh keberadaan fungsi serupa berupa retail-retail modern yang menawarkan fasilitas yang lebih baik dan mengaplikasikan perkembangan teknologi terkini. Guna mewujudkan dan merevitalisasi fungsi pasar tradisional untuk lebih baik dan berkembang, dibutuhkan suatu transformasi berdasarkan perkembangan teknologi masa kini dengan pendekatan yang mungkin perlu dilakukan untuk memberi nilai-nilai yang lebih humanis dan bermakna, baik dari sisi pendekatan fungsi, teknis maupun estetikanya. Dari pendekatan-pendekatan tersebut munculah sebuah parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional yang digunakan dalam perancangan Pasar Bareng Malang ini. Untuk mewujudkan hasil perancangan pasar tradisional bercitra modern, dilakukan pendekatan pada teknologi bangunan.

Teknologi bangunan diaplikasikan dengan konsep *double skin facade*. Pengaplikasian konsep *double skin facade* ini sebagai langkah aktif bangunan dalam menangani intensitas panas matahari berlebih sehingga dapat dimaksimalkan penghawaan alami pada bangunan. Hal ini juga untuk mempengaruhi kenyamanan pengguna pasar.

Selain itu, penggunaan teknologi pada struktur bangunan juga diaplikasikan pada bangunan ini. Sistem rangka struktur bentang panjang dan penggunaan *metal deck* sebagai plat lantai diaplikasikan karena mendukung karakteristik pembangunan pasar yang membutuhkan fleksibilitas, pelaksanaan cepat dan mudah serta minim perawatan. Aspek pendekatan ini tepat untuk diaplikasikan pada perancangan pasar tradisional bercitra modern baik dari segi fungsi maupun tampilannya, sehingga diharapkan dengan kerangka acuan dan konsep perancangan pasar tradisional yang bercitra modern ini dapat mengembalikan daya saing pasar tradisional terhadap menjamurnya pasar-pasar modern saat ini.

Daftar Pustaka

Peraturan Menteri Perdagangan RI no.53/M-DAG/PER/12/2008

Suardana, I Nyoman Gde. 2007. *Pasar Tradisional yang Kian Terpinggir*. (online),
(<http://www.balipost.com>, diakses 26 Oktober 2010)