

Revitalisasi Pasar Kalijati dengan Penataan Modern di Subang, Jawa Barat

Ilham Nurdiansyah¹⁾ Ir. Agus Maryono M. Arch²⁾ Susanto ST. MT.³⁾

¹⁾ Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Subang

^{2&3)} Dosen Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Subang

cp author : nilham02@gmail.com

Abstrak

Pasar menjadi tempat utama untuk kegiatan jual beli. Baik itu pasar modern maupun pasar tradisional, keduanya berperan sebagai tempat pemenuhan kebutuhan sehari-hari bagi masyarakat. Sering kita jumpai bahwa pasar modern lebih tertata dibandingkan dengan pasar tradisional, walaupun begitu pasar tradisional masih banyak peminatnya. Revitalisasi Pasar Kalijati dengan Penataan Modern adalah upaya meningkatkan citra dan mewujudkan pasar tradisional yang tertata dengan menawarkan kios pedagang yang dikelompokkan berdasarkan jenis dagangannya, sirkulasi dan pola tata ruang yang nyaman dan bersih, serta fasilitas yang lebih baik. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif berupa deskriptif analisis melalui pendekatan desain dengan alur proses mengumpulkan data primer dan sekunder selanjutnya dianalisa melalui pendekatan perancangan yang nantinya akan mewujudkan sebuah hasil perancangan atau desain. Pendekatan yang dilakukan dengan penataan modern ini diharapkan dapat meningkatkan kenyamanan dan ketertiban bagi pengguna pasar tradisional serta terpenuhinya fasilitas yang bersaing dengan pasar-pasar modern saat ini.

Kata Kunci : Revitalisasi, Pasar Tradisional, Penataan Modern

Abstract

Market is the main place for buying and selling activities. Whether it's a modern market or a traditional market, it functions as a place to fulfill the daily needs of the people. We often find that modern markets are more organized than traditional markets, even though traditional markets are still in high demand. The Revitalization of Kalijati Market with Modern Placements is an effort to improve the image and create an orderly traditional market by offering merchant stalls grouped by type of merchandise, circulation, and layout patterns that are comfortable and clean, as well as better facilities. The method used is qualitative in the form of descriptive analysis through design with the primary data collection process and then analyzed through a design approach which will create a design or design result. The approach taken with modern placements is expected to increase comfort and order for traditional market users as well as the fulfillment of facilities that compete with today's modern markets.

Keywords : Revitalization, Traditional Market, Modern Placement

1. Pendahuluan

Kebutuhan hidup manusia pada umumnya tidak pernah lepas dari kebutuhan primer yang merupakan kebutuhan konsumtif mereka sehari-hari, seperti membeli atau mengkonsumsi suatu barang. Pemenuhan dari kebutuhan konsumsi dan pemakaian barang tersebut adalah tempat perbelanjaan seperti pasar tradisional, toko, department store, dan pusat perbelanjaan lainnya.

Tabel 1.1 - Banyaknya Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya Di Kabupaten Subang Tahun 2013 - 2017.

Jenis Sarana Perdagangan	2013	2014	2015	2016	2017
Pasar Desa	28	28	28	24	16
Pasar Pemda	15	15	15	15	15

Pasar Swasta	1	1	1	1	1
Pasar Modern	2	2	4	4	4
Mini Market	91	91	180	220	244
Ruko	105	105	105	105	105
Toko	4.514	4.514	4.514	4514	6002
Los	2.021	2.021	2.021	2021	
PKL	1.179	1.179	1.179	1179	
Jumlah / Total	7.956	7.956	8.047	8 083	6383

Sumber : Dinas Koperasi, UMKM, Perdagangan dan Perindustrian Kab. Subang

Tercatat pada tahun 2017 pasar yang dikelola oleh Pemerintah Daerah di Subang sebanyak 15 pasar, tidak terjadi kenaikan dan penurunan jumlah pasar dari tahun-tahun sebelumnya.

Namun kondisi pasar Pemda yang berupa pasar tradisional saat ini kebanyakan mengalami permasalahan sirkulasi manusia dan kendaraan serta kondisi pasar yang cenderung buruk, termasuk pasar Kalijati, Subang. Alasan tersebut-lah yang membuat diperlukannya revitalisasi pada pasar tradisional.

Tujuan dari perancangan pasar tradisional dengan penataan modern di Kalijati, Subang yang mewadahi beberapa fungsi belanja, kuliner, serta hiburan ini adalah menjadi pusat perbelanjaan unggulan di daerah tersebut dan diharapkan tidak hanya untuk daerah Kalijati saja tapi beberapa daerah sekitar seperti Purwadadi, Cipeundeuy, dan Dawuan. Serta mempunyai koefisien dasar hijau yang cukup, terpenuhinya fasilitas kebutuhan ruang, dan dapat menata/memenuhi ukuran standar sirkulasi kendaraan maupun sirkulasi manusia.

2. Metode

Metode yang dipakai dalam perancangan ini untuk mendapatkan data-data dan standarisasi dilakukan studi literatur, untuk mendapatkan data primer dan sekunder dilakukan survey lapangan, dan untuk mendapatkan data-data fungsi bangunan sejenis dilakukan studi banding. Tahapan perancangan ini adalah sebagai berikut :

2.1 Pengumpulan Data

- Studi Literatur

Memperoleh mengenai pasar tradisional terutama dalam hal tipologi dan pengertian pasar disertai tinjauan ruang.
- Survey Lokasi

Untuk mengamati kondisi atau keadaan lingkungan pasar serta area sekitar pasar untuk mendapatkan informasi dan data mengenai lingkungan tersebut. Data yang diperoleh ialah jumlah pedagang, ukuran dan jumlah kios, kondisi fisik dan permasalahan Pasar Kalijati.
- Studi Banding

Sebagai acuan desain dan melihat contoh-contoh penyelesaian masalah penyatuan konsep bangunan komersial yang berbeda dalam kasus yang sesungguhnya. Pasar yang menjadi target studi banding pada perancangan ini adalah :

 - a). Pasar Sagalaherang, Subang.
 - b). Pasar Cermat Panorama, Lembang.
 - c). Pasar Kontemporer Sarijadi, Bandung.

2.2 Analisa Perancangan

Analisa perancangan berupa penyajian deskriptif dari pengolahan data dan teori pendukung. Analisa ini terdiri dari analisa tapak dan analisa fungsional (Susanto, 2018)].

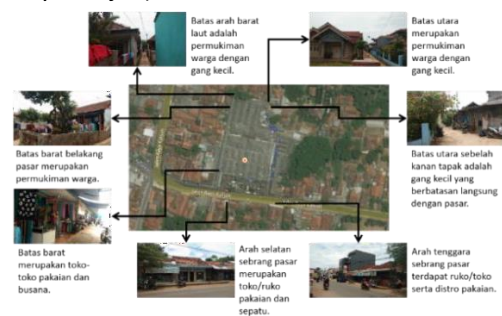
2.3 Konsep Perancangan

Konsep perancangan merupakan hasil dari sebuah analisa. Konsep perancangan ini ditransformasikan kedalam bentuk grafis dengan menggunakan eksplorasi desain sehingga memperoleh gambar perancangan Pasar Kalijati dengan penataan modern berbentuk dua dimensi dan juga tiga dimensi.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Data dan Kondisi Eksisting Lokasi Tapak

Lokasi berada di Jalan Raya Kalijati Timur, Kalijati Barat, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang. Regulasi pada tapak ini mempunyai KDB maksimal 80%, KLB maksimal 5,6 dan KDH minimal 20%. Luas lahan menjadi 9270 m² dengan lebar jalan primer 8-10 meter (Jalan Raya Kalijati).



Gambar 1 - Lokasi Tapak.

Berdasarkan data lapangan, kios pada Pasar Kalijati meliputi :

Kios Buah	= 10
Kios Sayur	= 23
Kios Ikan	= 5
Kios Daging	= 8
Kios Sembako	= 44
Kios Alat Tulis	= 2
Kios Pakaian	= 48
Kios Sepatu & Sandal	= 16
Kios Perabot	= 13
PKL	= 20
Warung Eceran	= 31
Warung Makanan Jadi	= 4
Kios Makanan Ringan	= 9
Kios Mainan	= 1
Kios Elektronik	= 4
Kios Plastik	= 6
Pertanian & Pupuk	= 2
Toko Emas	= 10
Perbankan (BRI Link)	= 1

Kondisi dari Pasar Kalijati sangat memprihatinkan, bangunan yang kumuh/kotor, banyak kios yang tidak digunakan, jalur sirkulasi yang sempit, koefisien dasar hijau untuk vegetasi yang kurang, penampungan sampah terlalu dekat dengan area kios perbelanjaan, fasilitas pasar yang belum memadai, dan beberapa atap rapuh.



Gambar 2 - Kondisi Eksisting Pasar Kalijati.

3.2 Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang di Pasar Kalijati, Subang dibagi menjadi 5 zona yang didasari oleh kebutuhan pelaku pasar (pembeli, penjual, pengelola), yaitu zona perdagangan, zona pelengkap, zona penunjang, zona pengelola, dan zona servis. Perbedaan tersebut berdasarkan kebutuhan pengguna.

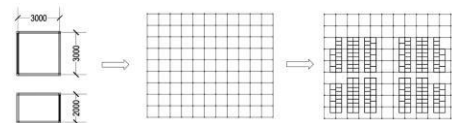
- Zona Perdagangan
 - Main Entrance
 - Kios (Basah)
 - Kios (Kering)
 - Los (Basah)
 - Los UMKM
- Zona Pelengkap
 - Foodcourt
 - Kidsarea
- Zona Penunjang
 - Pos keamanan
 - Pos jaga
 - Pos kesehatan
 - Pos ukur ulang
 - Mushola
 - R. Laktasi

- Zona Pengelola
 - R. Kepala pasar
 - R. Kepala bidang
 - R. Staff bidang
 - Lavatory pengelola
 - R. Informasi / sarana telekomunikasi
 - R. Tamu
 - R. Rapat
 - R. Kontrol CCTV
- Zona Servis
 - Gudang alat/barang
 - Tempat pembuangan sampah
 - Tempat pengelolaan sampah
 - Lavatory
 - Tempat pencucian barang
 - Tempat cuci tangan
 - R. Disinfektan
 - R. ME
 - Area bongkar muat barang
 - Parkir

3.3 Hasil Desain

1. Tata Ruang dan Sirkulasi Ruang

Dasar awal konsep perancangan revitalisasi pasar ini diambil dari modul dasar berupa standar kios pedagang yaitu 2x3 meter dan 3x3 meter. Terkonseplah rancangan dasar modul pasar berupa ruang-ruang dengan struktur grid 6x6 meter karena faktor penjumlahan dari bilangan 2 dan bilangan 3 dapat menghasilkan angka 6 atau yang dapat habis dibagi bilangan 2 dan 3 adalah 6.



Gambar 3 - Tata Ruang dan Ukuran Grid Ruang.

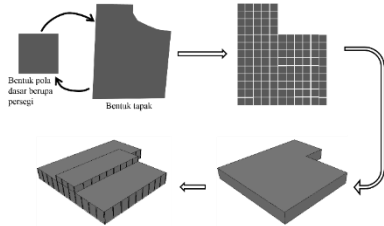
Ukuran kios untuk pedagang basah adalah 2x3 meter, sedangkan ukuran kios kering 3x3 meter. Ukuran tempat yang direkomendasikan untuk pedagang bahan mentah ber variatif yaitu 3-24 m² (Susanto, S., 2018).

Sebuah grid tercipta oleh dua (biasanya saling tegaklurus) buah rangkaian garis sejajar yang menghasilkan suatu pola titik yang teratur di persimpangan-persimpangannya. Setelah diproyeksikan ke dalam dimensi ketiga, pola grid ini kemudian ditransformasikan ke dalam seperangkat unit ruang modular yang berulang (Ching, 2015).

2. Bentuk dan Massa Bangunan

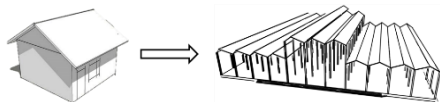
Bentuk bangunan diambil pola dasar berupa persegi yang disusun mengikuti bentuk tapak dengan melakukan variasi

bentuk baik itu penambahan maupun pengurangan terhadap bentuk tersebut. Pola massa yang diterapkan adalah monolit (1 massa dengan ruang utama menjadi satu bangunan) dengan pertimbangan los dan kios mudah dicapai oleh pengunjung dengan zona pedagang dibagi sesuai dengan jenisnya.



Gambar 4 - Bentuk Massa Bangunan.

Bentuk atap diadaptasi dari bentuk sederhana dari atap rumah yaitu atap pelana pada setiap grid karena memungkinkan air hujan turun dengan cepat serta adaptasi dengan bangunan di sekitar tapak yang didominasi permukiman warga. Hanya saja pada bagian konstruksinya yang berbeda.



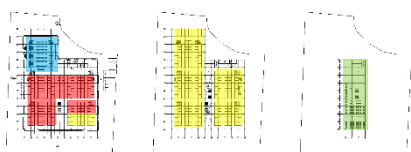
Gambar 5 - Bentuk Atap Bangunan yang diadaptasi dari Bentuk Atap Bangunan Sekitar Tapak.

3. Zoning



Gambar 7 - Zoning.

Zona perdagangan mempunyai area yang luas sehingga dapat dijangkau dari beberapa zona. Zona penunjang tepat berada di tengah area site yang dikelilingi zona perdagangan sehingga pengunjung dapat mengetahui keberadaannya. Zona pengelola bersifat privat yang hanya dapat diakses untuk pengelola dan tamu, zona ini ditempatkan di lantai 1.



Gambar 8 - Pembagian Area Kios berdasarkan Jenis kios.

Rencana kios yang dibangun adalah 72 Los (Biru), 40 Los Foodcourt (Hijau), 154 Kios basah (Merah), 258 Kios kering (Merah) dan 18 Los UMKM. Total ada 542 pedagang.

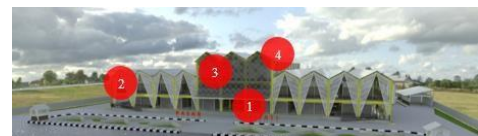
4. Fasad Bangunan

Fasad bangunan yang ditonjolkan pada bagian badan yaitu dinding yang merupakan secondary skin agar dapat merespon terhadap cahaya matahari. Bentuk pola secondary skin ini diambil dari simbol Kabupaten Subang yaitu Nanas "Simadu". Kulit buah nenas jika dilihat mempunyai pola belah ketupat atau diamond yang berjajar mengelilingi daging buah nya, filosofi tersebut nampak pada kulit terluar bangunan. Agar tidak monoton dan mengurangi cahaya matahari yang masuk berlebihan maka sebagian skin tersebut beberapa tidak berpola atau hanya bentuk papan datar.



Gambar 6 - Secondary Skin pada Fasad Bangunan.

5. Material Bangunan



Gambar 9 - Penomoran Material Bangunan.

Pada poin nomor 1 : Konstruksi yang dipakai pada perancangan revitalisasi pasar ini adalah baja, baja dipilih karena estimasi waktu pemasangannya yang cepat juga memiliki kekuatan mumpuni seperti kuat tarik. Dari 3 studi banding, terdapat 2 bangunan yang menggunakan struktur baja yaitu Pasar Sagalaherang dan Pasar Kontemporer Sarijadi Bandung.

Pada poin nomor 2 : Bagian penutup bangunan pada dinding terdapat pada lantai 1 dan 2. Dinding luar lantai dasar sengaja dibiarkan terbuka dengan hanya memperlihatkan struktur kolom, hal ini bertujuan karena sifat bangunan pasar yang publik sehingga masyarakat dapat melihat langsung kegiatan di pasar. Pada

lantai 1 diberi secondary skin mengingat sinar paparan matahari yang dapat membuat suhu ruangan tinggi terutama siang hari pada bagian sebelah barat lahan maka perlu adanya penangkal sinar tersebut, poin lainnya yaitu untuk mempercantik fasad bangunan.

Pada poin nomor 3 : Penutup dinding bagian fasad depan bangunan dari lantai 1 sampai lantai 2 memakai material polycarbonate. Karena bobotnya ringan. Polycarbonate 10 – 20 kali lebih ringan dibandingkan material kaca dengan ukuran sama. Memiliki kekuatan bahan yang tinggi dan tahan benturan dibandingkan material kaca dan acrylic. Memiliki tingkat transmisi cahaya yang tinggi bahkan lebih baik dibandingkan kaca pada umumnya. Polycarbonate dapat dibentuk dengan mudah dengan peralatan biasa. Mudah dipotong. Dapat dilengkung dan tidak mudah patah. Dapat meredam suara dengan baik. Insulator listrik yang baik. Tahan panas karena memiliki glass transition temperature (Tg) pada sekitar 147 °C (297 °F; 420 K). Serta harganya terjangkau.

Pada poin nomor 4 : Penutup atap yang akan dipakai adalah Alderon Deck, dipilih karena anti karat dan sangat cocok untuk cuaca tropis, proses instalasi sangat cepat dan mudah, tahan terhadap beban dan benturan serta bahan kimia, tidak memerlukan perawatan khusus, sangat efisien dan tepat, mampu meredam suara hingga 15 db, mampu memantulkan panas hingga 70%, tahan lama dan lentur. Untuk material lantai yang dipakai adalah keramik dan semen plester, masing-masing material mempunyai kelebihan dan kekurangannya.

6. Utilitas

- 1). Jaringan air bersih didapat dari pembuatan sumur artesis atau deep well dikarenakan agar dapat memenuhi kebutuhan air penjual, pembeli, dan pengelola. Pada studi lokasi, jarang sekali ditemukan sumber air yang berasal dari PDAM.
- 2). Jaringan air kotor untuk kotoran padat dan cair yang berasal dari lavatory dialirkan pada saluran terturup ke septictank kemudian ke bak peresapan. Pembuangan air bekas cucian, air bekas pembersihan pada ruang penjualan disalurkan

melalui saluran semi terbuka yang mudah dibersihkan dan selanjutnya ke roil kota.

- 3). Pencegahan kebakaran pada bangunan ditindaklanjuti dengan hydrant yang pasokan airnya terpisah dengan kebutuhan air bersih, juga dengan memberikan APAR (Alat Pemadam Kebakaran) di setiap titik.
- 4). Penggunaan dinding terbuka membantu memaksimalkan pemanfaatan cahaya alami dan juga udara agar terjadi cross ventilation.
- 5). Pencahayaan buatan menggunakan lampu TL pada area sirkulasi, foodcourt (lantai 2) dan area dagangan berupa los. untuk kios, area penunjang, kantor pengelola dan lavatory menggunakan lampu LED.
- 6). Menerapkan pengelolaan sampah, yaitu adanya pemisahan antara sampah organik dan anorganik yang tersedia di setiap blok ruang pasar baik di dalam bangunan atau di luar bangunan kemudian diangkut ke Tempat Pengelolaan Sampah untuk diolah menjadi pupuk, barang daur ulang, dan sisanya diangkut ke Tempat Pembuangan Akhir.

4. Kesimpulan

Dari hasil perancangan diatas maka disimpulkan konsep perancangan revitalisasi Pasar Kaliati ini menerapkan “penataan modern”.

Konsep perancangan dibangun oleh 3 fokus kegiatan, yaitu berbelanja sebagai kegiatan utama dan wisata kuliner dan hiburan sebagai kegiatan yang mendukung terjalannya suasa pasar yang ramai.

Program ruang fungsional terbagi menjadi zona perdagangan, penunjang, pelengkap, pengelola, dan servis.

Bangunan menggunakan konsep awal rancangan grid 6 meter, bentuk bangunan mengikuti bentuk tapak dan merupakan pola massa monolit, sirkulasi yang dipakai adalah grid.

Konsep bentuk massa bangunan berupa grid yang dibentuk menyerupai tapak dengan posisi massa ditengah area tapak sehingga sekitar bangunan terdapat jalur sirkulasi manusia maupun kendaraan.

Fasad bangunan yang ditonjolkan pada bagian badan yaitu dinding merupakan secondary skin yang merespon terhadap cahaya matahari. Secondary skin tersebut berupa papan vertikal yang dirotasi kan 30 derajat agar merespon hal tersebut.

Bentuk atap diadaptasi dari bentuk sederhana dari atap rumah yaitu atap pelana pada setiap grid karena memungkinkan air hujan turun dengan cepat serta adaptasi dengan bangunan di sekitar tapak yang didominasi permukiman warga. Hanya saja pada bagian konstruksinya yang berbeda.

Daftar Pustaka

1. Badan Pusat Statistik Kabupaten Subang. 2018. "Kabupaten Subang Dalam Angka 2018". Nomor 32130.1703 (Katalog BPS : 11020013213)
2. Badan Pusat Statistik Kabupaten Subang. 2018. "Kecamatan Kalijati Dalam Angka 2018". Nomor 32130.1820 (Katalog BPS : 32130.3213080)
3. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Penataan Pasar Tradisional Dan Toko Modern
4. Badan Standarisasi Nasional. 2015. Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015, Pasar Rakyat. [pdf]. (https://datenpdf.com/download/sni-8152-2015-sni-pasar-rakyatpdf_pdf). Diakses pada 02 April 2019
5. Susanto, S. (2018) 'Analisis Tempat Berdagang Pedagang Informal di Pasar Tradisional Kabupaten Subang', *MESA (Teknik Mesin, Teknik Elektro, Teknik Sipil, Arsitektur)*, 2(2 SE-), pp. 10–17. Available at: <http://ejournal.unsub.ac.id/index.php/FTK/article/view/288>.
6. Ching, F. D. K. (2015). ARCHITECTURE - Form, Space & Order. In *John Wiley & Sons, Inc.*