

# REVITALISASI PASAR TRADISIONAL SARIMALAHA DI TIDORE “RETROFITTING ARCHITECTURE”

Disusun Oleh:  
**Siti Humairah<sup>1)</sup>, M.M Rengkung<sup>2)</sup>, Linda Tondobala<sup>2)</sup>**  
Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sam Ratulangi Manado  
Email : humairahsyams@gmail.com

## ABSTRAK

*Pasar Tradisional seringkali dianggap sebagai salah satu prasarana yang membawa citra buruk bagi estetika kota. Begitu pula kondisi Pasar Sarimalaha di Kota Tidore saat ini, hal ini juga terjadi karena pasca kebakaran pasar Sarimalaha pada tanggal 28 Maret 2010.*

*Pengelolaan pasar yang buruk, prasarana dan sarana yang sangat minim serta jumlah pedagang yang semakin meningkat disetiap tahun menyebabkan pergerakan dalam pasar bertambah sesak, kumuh dan tidak teratur, hal ini merupakan permasalahan klasik yang menyebabkan ketidaknyamanan dalam berbelanja.*

*Oleh karena citra pasar tradisional yang buruk dalam perkembangan perekonomian kota, maka perlu dilakukan Revitalisasi Pasar Tradisional Sarimalaha di Tidore dengan tema Retrofitting Architecture. Dengan tidak menghilangkan bagian-bagian yang menjadi ciri khas dari objek, tema Retrofitting Architecture diharapkan dapat mengatasi hal-hal yang menjadi permasalahan pada objek dan dapat mengangkat kembali citra pasar tradisional menjadi positif, serta memberikan kemajuan perekonomian di Kota Tidore Kepulauan.*

**Kata kunci:** revitalisasi, pasar tradisional, retrofitting

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Pasar tradisional saat ini menjadi perhatian banyak pihak, terutama setelah pemerintah mencanangkan program revitalisasi pasar tradisional. Kementerian Perdagangan, misalnya tahun 2011 telah menganggarkan Rp 505 milyar untuk program revitalisasi pasar di seluruh Indonesia. Survei AC Nielsen tahun 2010 menggambarkan: pasar modern meningkat 31,4 % pertahun, sedangkan pasar tradisional menurun 8,01 %. Di sektor makanan, pangsa pasar supermarket meningkat dari 11 persen menjadi 40 persen. Kondisi itu jelas mengancam keberadaan pasar tradisional. Padahal, dalam kondisi objektif, pasar tradisional berkontribusi sangat besar terhadap pembangunan ekonomi suatu daerah.

Dalam perencanaan kali ini, Kota Tidore Kepulauan menjadi sasaran dimana akan diadakan pembenahan kota. Pasar Sarimalaha yang merupakan pasar tradisional memiliki kondisi yang tidak teratur, padat, sehingga terkesan kumuh, hal ini juga terjadi karena pasca kebakaran pasar Sarimalaha pada tanggal 28 Maret 2010.

Untuk mengatasi permasalahan akan buruknya citra pasar tradisional tersebut, maka perlu diadakan revitalisasi Pasar Sarimalaha agar dapat menjadikan Pasar Sarimalaha menjadi pusat perdagangan yang menarik. Hal itu dapat dilakukan dengan perencanaan pasar yang matang baik secara struktural maupun arsitektural sesuai dengan kebutuhan pasar pada saat sekarang dan berorientasi pada masa yang akan datang.

### 2. Rumusan Masalah

Diangkat dari kondisi pasar dan persepsi negatif dari masyarakat terhadap pasar tradisional karena buruknya infrastruktur, dan manajemen pasar, sirkulasi, lingkungan yang kumuh, padat, semrawut, serta minimnya ruang publik terbuka hijau.

### 3. Maksud dan Tujuan

Merancang Pasar Sarimalaha menjadi pasar tradisional yang estetik, dan higienis serta mencerminkan kearifan lokal dengan menghadirkan desain arsitektural pasar tradisional yang lebih layak dan lebih menarik serta ramah lingkungan sehingga mampu bersaing dengan pasar-pasar tradisional maupun modern lainnya.

---

<sup>1)</sup> Mahasiswa Jurusan Arsitektur UNSRAT

<sup>2)</sup> Staf Pengajar Jurusan Arsitektur UNSRAT

## KAJIAN PERANCANGAN

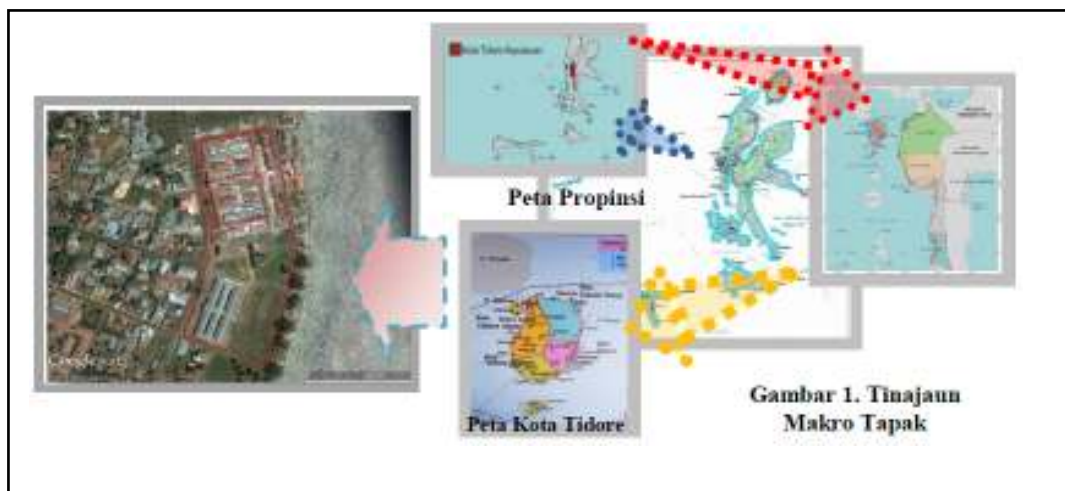
### 1. Deskripsi Objek

Revitalisasi Pasar Tradisional Sarimalaha Di Tidore dengan tema *Retrofitting Architecture* merupakan upaya untuk memvitalkan kembali wadah atau tempat terjadinya aktivitas jual-beli yang menyediakan berbagai kebutuhan sehari-hari di Kota Tidore Kepulauan. Perancangan ini mengambil tema *retrofitting architecture* yakni dengan konsep perancangan lingkungan binaan dengan menganalisa teori yang berdasarkan pada tiga prinsip dasar yakni ekologi, ekonomi, dan sosial.

Pada konteks perancangan kembali pasar tradisional Sarimalaha ini, dapat dikerucutkan menjadi beberapa aspek penting yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar sebagai ruang ekonomi kemasyarakatan dan juga memiliki fungsi sebagai ruang publik terbuka hijau yang dapat berfungsi sebagai sarana rekreatif masyarakat. Insertasi fungsi Ruang Publik Terbuka Hijau pada pasar tradisional inilah yang menjadi fokus utama perancangan pasar tradisional Sarimalaha ini dalam upaya menciptakan ko-eksistensi antara fungsi ekonomi dan fungsi sosial, serta fungsi ekologi pada pasar.

Dalam merevitalisasi ataupun merancang suatu kawasan Pasar maka perlu memperhatikan beberapa Isu dalam menganalisis perencanaan program dasar fungsional khususnya program kebutuhan ruang pasar yang akan di bangun. Isu tersebut antara lain adalah Tipe dan luas unit kios, Efektivitas, pemanfaatan ruang, Lebar jalur sirkulasi, Zoning, Aksesibilitas dan sistem sirkulasi, Penghawaan, Pencahayaan, Fasilitas umum, Utilitas air bersih, Utilitas air kotor, Persampahan.

### 2. Lokasi dan Tapak

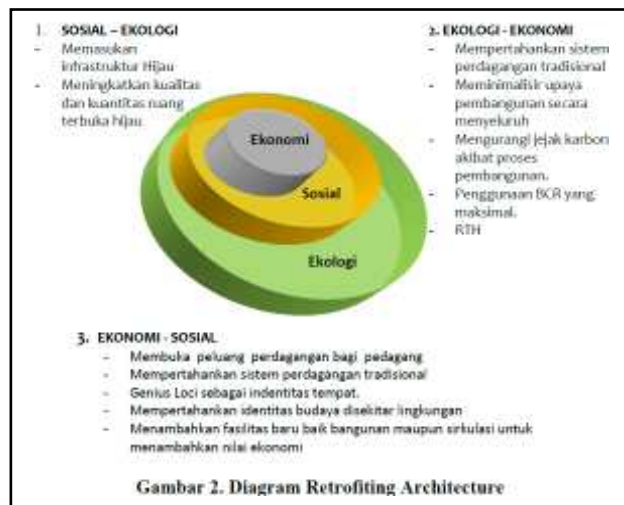


Lokasi perancangan yang diambil merupakan lokasi peruntukan untuk pasar Sarimalaha yang mengacu pada RTRW Pemerintah Kota Tidore Kepulauan 2013-2033, yang berada di kawasan pesisir pantai kelurahan Indonesiana, Kecamatan Tidore yang merupakan bagian dari Kota Tidore Kepulauan.

### 3. Kajian Tema

Secara Umum *Retrofitting Arsitektur* adalah bagaimana menghidupkan kembali objek yang sudah ada dengan meminimalisir energi yang dibutuhkan serta dampaknya dengan cara menggunakan kembali bangunan eksisting yang sudah ada, menyisipkan fungsi baru dalam sebuah tapak, meningkatkan kualitas dan kuantitas area hijau, serta untuk meningkatkan nilai investasi pada objek arsitektural. Pendekatan *retrofitting architecture* digunakan dalam perancangan Revitalisasi Pasar Tradisional Sarimalaha merupakan sebuah langkah untuk memaksimalkan potensi pasar tradisional sebagai ruang kota yang dapat menjadi ruang untuk masyarakat, serta dapat memenuhi fungsi sebagai ruang sosial-ekonomi dan juga ekologi kota.

Memanfaatkan kembali pasar tradisional, memperkuat fungsinya sebagai ruang ekonomi, ruang sosial serta menambahkan fungsinya sebagai ruang terbuka hijau untuk memperbaiki fungsinya yaitu memenuhi kebutuhan ekologi sekitarnya.



#### 4. Analisis Perancangan

- Analisis Fungsional: Kajian ini meliputi program fasilitas yang dilakukan melalui analisa pelaku aktivitas pasar yang nanti akan menentukan fasilitas yang disediakan pada objek. Adapun fasilitas yang disediakan dalam objek pasar tradisional ini yakni :
  - a. Fasilitas Utama ( Los Perdagangan Utama, Kios, Ruko,)
  - b. Fasilitas Penunjang ( Terminal, Warung Kuliner)
  - c. Fasilitas Service ( Kantor Pengelola, Parkir dan Loading dock)
  - d. Ruang Luar

- Analisis Tapak : Tinjauan Kapabilitas Tapak dapat dilihat pada perhitungan berikut :  
Diketahui :

<i>Floor Are Ratio</i> (FAR)	= 350%
<i>Building Coverage Ratio</i> (BCR)	= 50%
Total Luas Sempadan GSI	= 594.4 m <sup>2</sup>
Ketinggian Bangunan Max (KBM)	= 4 Lantai
Total Luas Lantai (TTL) @Program Ruang	= 59438.3 m <sup>2</sup>
Total Luas SITE (TLS)	= 66000 m <sup>2</sup> = 6,6 Ha

##### a. Penentuan TLSe

$$\begin{aligned} \text{Total Luas SITE Efektif} &= \text{TLS} - \text{TL Sempadan} \\ &= 66000 \text{ M}^2 - 594.4 \text{ M}^2 \\ &= 65405.6 \text{ M}^2 = \mathbf{6.5 \text{ Ha}} \end{aligned}$$

##### b. Penentuan LLD

$$\begin{aligned} \text{BCR } 50\% &= \text{BCR} \times \text{TLSe} \\ &= 50\% \times 65405.6 \\ &= \mathbf{32.702.8 \text{ M}^2} \end{aligned}$$

##### c. Pendekatan FAR

$$\begin{aligned} \text{FAR } 350\% &= \frac{\text{TTL}}{\text{FAR } 350\%} = \frac{59438.3}{3.5} \\ &= 16982.5 = 1.6 \text{ Dibulatkan menjadi } \mathbf{2 \text{ Lantai}} \end{aligned}$$

##### d. Penentuan KLB (Ketinggian Lantai Bangunan)

$$\begin{aligned} \text{KLB} &= \frac{\text{TTL}}{\text{LLD}} = \frac{59438.3}{32702.8} \\ &= 1.82 \text{ Dibulatkan menjadi } \mathbf{2 \text{ lantai}} \end{aligned}$$

Ruang Luar  
 KRH Pasar Tradisional 40 %, Terminal 40 % = KRH antara 35%  
 KRS 60% - Perkerasan 15% = 45 %  
 Luas Ruang Hijau menurut KRH & KRS = (35+45) % x TLSe  
 = 80% x 65405.6 m<sup>2</sup>  
 = 52324.4 m<sup>2</sup>  
 40% untuk area Parkir = 40% x 52324.4 m<sup>2</sup>  
 Total Ruang Luar = 20929 m<sup>2</sup> = **2,1 Ha**

- Analisa Eksisting Site dan Sirkulasi : Kondisi existing tapak pasca kebakaran membuat penataan ruang menjadi semrawut dan terkesan kumuh sehingga memerlukan perencanaan penataan massa yang lebih baik dan teratur. Sisi site juga dikelilingi oleh 2 jalan primer pada bagian timur dan barat dan 2 jalan sekunder dibagian utara dan selatan site, hal ini menjadi faktor utama dalam penentuan entrance dan pola sirkulasi dalam tapak.
- Analisa Klimatologi : Orientasi matahari terhadap site terjadi secara langsung, hal ini juga berpengaruh terhadap objek, penempatan bukaan-bukaan pada objek merupakan salah satu upaya untuk memanfaatkan sinar matahari sebagai pencahayaan alami.

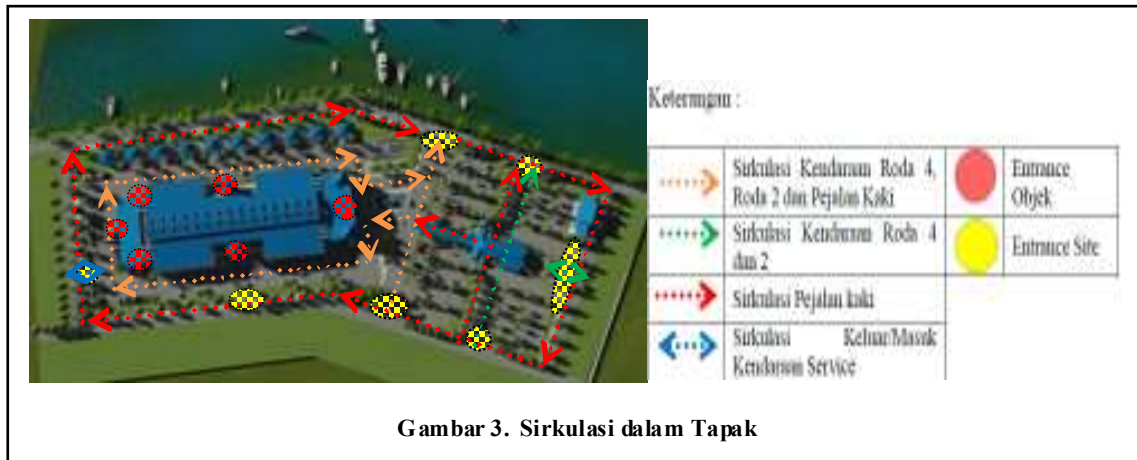
## KONSEP-KONSEP DAN HASIL PERANCANGAN

### 1. Konsep Aplikasi Tematik

Dalam perancangan revitalisasi pasar tradisional Sarimalaha di Tidore, penerapan tematik *Retrofitting Architecture* digunakan pada aspek - aspek sebagai berikut :

1. Pola Sirkulasi
2. Gubahan Bentuk dan Tata Masa
3. Ruang Luar

### 2. Konsep Perancangan Perletakan Entrance dan Sirkulasi tapak



Gambar 3. Sirkulasi dalam Tapak

Konsep perancangan Perletakan Entrance Dan Sirkulasi Tapak :

- Sirkulasi ini menggunakan pola sirkulasi network (jaringan) yang saling terhubung ke beberapa titik terpadu.
- Perletakan Entrance mengikuti arah sirkulasi luar tapak guna mencegah kemacetan yang terjadi karena mengingat tapak dikelilingi oleh jalan raya, dan terdapat terminal angkutan kota yang setiap menitnya melakukan kegiatan *drop off* penumpang.
- Perletakan Entrance yang terpisah antara pintu masuk dan pintu keluar agar jalur sirkulasi kendaraan menjadi lebih teratur. Jalur sirkulasi pejalan kaki yang mengelilingi bangunan menggunakan konsep pedestrian hijau agar pengguna dapat dengan nyaman melakukan aktivitas di dalam tapak, Jalur sirkulasi service yang terpisah agar kegiatan service / bongkar muat tidak mengganggu aktivitas pengguna lainnya.

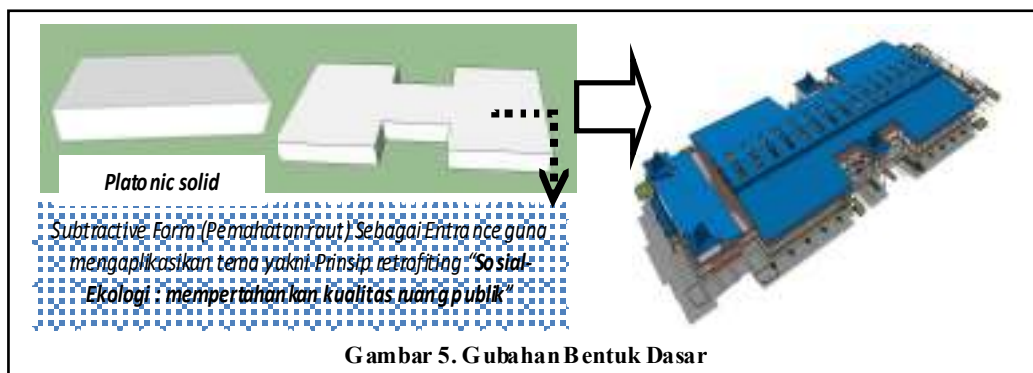


Gambar 4. Sirkulasi dalam Bangunan

Konsep Perancangan Perletakan Entrance Dan Sirkulasi Dalam Bangunan: Konsep ini dirancang menggunakan pola sirkulasi network (jaringan) yang saling terhubung ke beberapa titik terpadu berdasarkan jenis barang dagangan. Hal ini sebagai upaya penerapan prinsip *Retrofitting Sosial- Ekologi* yakni menciptakan jalur sirkulasi yang saling keterhubungan dengan area - area disekitarnya (*local interconnectivity*) guna mengoptimalisasi fungsi dari bangunan dan meningkatkan kualitas ruang publik.

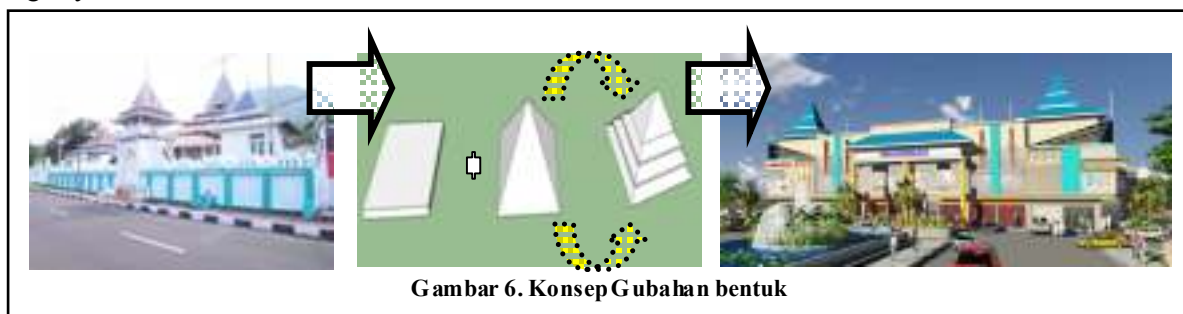
### 3. Konsep Gubahan Bentuk dan Tata Masa

- Konsep Gubahan Bentuk :



Gambar 5. Gubahan Bentuk Dasar

Diambil bentuk dasar Persegi Panjang yang *Platonic Solid* kama sesuai dengan proses *retrofitting* yaitu dengan mengalisa kondisi bangunan pada saat ini dan implementasi solusi-solusi yang memungkinkan bentuk ini membuat bangunan untuk beroperasi secara maksimal sesuai dengan fungsinya.



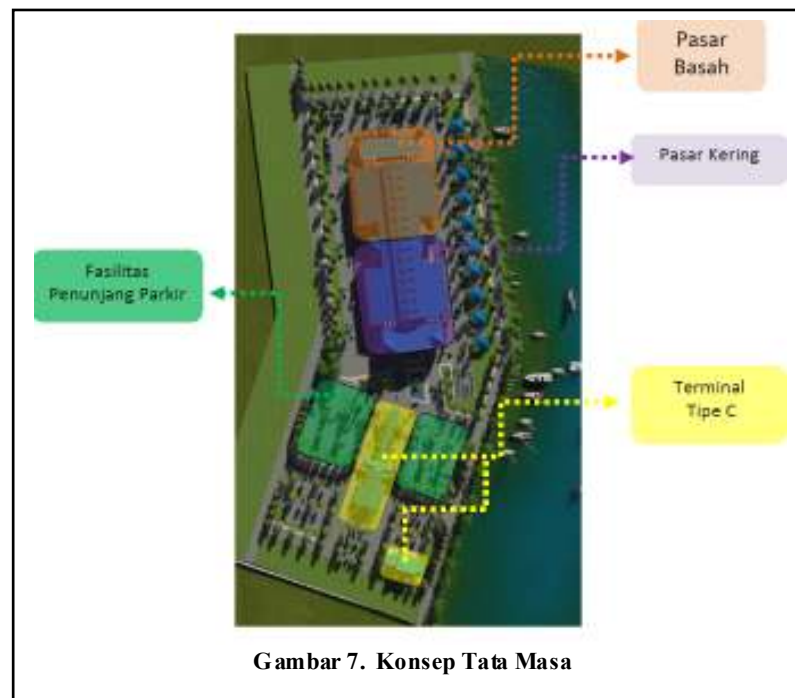
Gambar 6. Konsep Gubahan bentuk

*Addictive Form* (Penambahan raut) dan *Reepetitive Form* (Pengulangan raut) sebagai Estetika guna mengaplikasikan prinsip retrofitting “Ekonomi-Sosial: Menambah Estetika dan mempertahankan identitas budaya disekitar lingkungan”

- Konsep Tata Masa :

Konsep perancangan ini dibuat berdasarkan pengelompokan pedagang sesuai dengan jenis barang dagangan sehingga tercipta tata massa yang beraturan. Ada dua massa utama yaitu bangunan pasar basah dan bangunan pasar kering. Juga ada beberapa massa penunjang. Dengan tata masa yang beraturan, pengunjung bisa lebih mudah mengingat tata letak jenis dagangan sesuai dengan klasifikasinya.

Dalam konsep perancangan ini orientasi bangunan menjadi fokus utama dalam perletakan masa yakni dengan memperhatikan sirkulasi dan klimatologi site. Hal ini guna menunjang prinsip *retrofitting architecture* yang mengedepankan *climate adaptation* yaitu adaptasi terhadap iklim. Untuk menunjang bangunan berfungsi secara optimal memerlukan perkiraan yang tepat disetiap aspek bentuk dan fungsi lingkungan binaan.



Gambar 7. Konsep Tata Masa

## HASIL PERANCANGAN

Hasil perancangan dari kajian konsep perancangan baik secara struktural maupun arsitektural dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 8. Lay Out dan Site Plan



Gambar 9. Interior Ekstrior



Gambar 10. Isometri dan Orthogonal Struktur

## PENUTUP

### Kesimpulan

Dari hasil perancangan di atas maka disimpulkan bahwa dengan adanya Revitalisasi Pasar Tradisional Sarimalaha di Tidore dengan tema *Retrofitting Arsitektur* telah menghasilkan suatu desain pasar tradisional yang lebih estetis, higienis, serta ramah lingkungan yang membuat pasar tradisional menjadi suatu tempat yang bukan hanya nyaman untuk dikunjungi tapi juga sebagai tempat rekreasi lokal sehingga tidak hanya memberikan kontribusi dibidang ekonomi daerah namun juga mampu bersaing dengan pasar-pasar tradisional maupun modern lainnya.

Revitalisasi Pasar Tradisional Sarimalaha di Tidore dengan pendekatan *Retrofitting Architecture* merupakan rancangan pasar dengan mengedepankan tiga prinsip *Retrofitting Architecture* yakni Ekologi, Sosial dan Ekonomi sehingga menghasilkan suatu rancangan arsitektur pasar yang berorientasi pada kebutuhan pasar di masa sekarang maupun yang akan datang.

### Saran

Pengembangan perancangan objek ini tidak berhenti ketika kita telah berhasil memadukan konsep fungsi sebuah tempat dengan konsep teoritis arsitektur. Fenomena yang terjadi pada dunia modern saat ini telah membawa perkembangan yang sangat maju dalam dunia rancang bangun dan masih banyak konteks pengembangan yang belum sempat ditelaah oleh karena kekurangan penulis serta batasan cakupan konteks judul rancangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- .Anonimous, 2008. **Buku Putih Pasar Tradisional** ; Pasar Tradisional Yang Modern (Dalam Rangka Peningkatan Daya Saing Pasar Tradisional). Kementerian Perdagangan, Jakarta.
- Ching, DK, *Edisi II; Arsitektur Bentuk, Ruang, Dan Tataan*; Erlangga, Jakarta.

Wibowo Arif, K Tarranita, Maslucha Lulu, 2014, **Hybrid Tradisional Market : Menuju Pengembangan Pasar Tradisional Yang Ramah Sosial Dan Ekologi Kota Dalam Upaya Memperkuat Ekonomi Kerakyatan**, Jurnal Ilmiah Green Technology 3, Hal.36, Jurusan Arsitektur, Fakultas Sains Dan Teknologi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Malang.