

# *Redevelopment* Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias di Malang sebagai Penyeimbang antara Kegiatan Ekonomi dan Lingkungan

Samsul Budi Akmal, dan Bambang Soemardiono

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

*e-mail*: bbsoem@arch.its.ac.id

**Abstrak**—*Redevelopment* Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias di Malang dimaksudkan untuk memperbaiki dan meningkatkan kualitas pasar ini dalam rangka mendukung peningkatan tren pariwisata di Malang. Berlokasi di lahan eksisting Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias Malang, *redevelopment* ini akan dikembangkan dengan tujuan menyeimbangkan kegiatan ekonomi yang berlangsung dengan kondisi lingkungannya. Pendekatan yang digunakan dalam *redevelopment* ini diadopsi dari *Green Architecture*. Hasil rancangan pasar difokuskan pada penataan pola sirkulasi radial-grid pada pasar bunga, dan pola kurva linier pada pasar burung dan ikan hias. Massa bangunan dilengkapi dengan plaza di bagian tengah, dan utilitas yang sesuai dengan pola aktivitas pasar. Bentuk bangunannya mempertahankan gaya arsitektur kolonial Belanda. Penerapan struktur *tree-like column* dengan bentuk yang menonjolkan karakter lingkungannya, dan penggunaan Pohon Cempaka untuk mengatasi efek polusi dari aktivitas pasar burung.

**Kata Kunci**—lingkungan, pasar, *redevelopment*, seimbang.

## I. PENDAHULUAN

PENINGKATAN artikel tren pariwisata di Kota Malang yang semakin tinggi menjadi latar belakang munculnya ide mengembangkan salah satu pusat wisata di kota ini [1]. Beberapa obyek wisata yang sering dikunjungi di Kota Malang, yaitu pasar, taman kota, dan kolam renang. Namun banyak dari obyek wisata tersebut kurang mengeksplorasi potensi yang ada. Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias merupakan salah satu pusat perdagangan yang menarik karena lokasinya yang berada di pusat kota dan berbatasan langsung dengan Sungai Brantas. Pasar ini sangat berpotensi untuk dijadikan obyek wisata karena faktor topografi dan juga keunikan barang dagangannya. Namun penataan area pasar ini masih kurang memadai dan kurang nyaman untuk dinikmati oleh para wisatawan. Obyek ini memiliki daya tarik yang besar dalam meningkatkan tren pariwisata dan juga kondisi ekonomi jika adanya tindakan untuk memperbaiki dan meningkatkan kualitas pasar tersebut. Oleh karena itu, muncul ide untuk melakukan *redevelopment* pada Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias ini dengan menganalisis masalah yang ada saat ini dan memberi solusi rancangan yang dapat mengatasi masalah-masalah tersebut.

Dalam melakukan tahap *redevelopment*, hal yang perlu

diperhatikan adalah bukan hanya memperbaiki fisik bangunan, tetapi juga mempertimbangkan keseimbangan antara kegiatan jual-beli yang dilakukan oleh para konsumen dan penjual dengan estetika rancangan yang dapat menjadi daya tarik para wisatawan untuk berkunjung.

Oleh karena itu, tema yang dipilih ialah *balance*. Tema ini mampu merepresentasikan keseimbangan antara manusia, lingkungan bina, dan juga lingkungan alamnya.

*Balance* diartikan sebagai sebuah keadaan yang tidak berat sebelah, tidak timpang; keadaan yang dinamis namun stabil; dan menempatkan sesuatu pada posisi dan porsi yang sesuai [2]. Dalam rancangan obyek ini, tema *balance* akan dihadirkan dalam hubungan obyek arsitektur dengan kondisi site dan lingkungannya.

## II. EKSPLORASI DAN PROSES RANCANG

### A. Prinsip Perancangan

Prinsip perancangan diadopsi dari buku *Green Architecture* (Brenda, Vale) dengan beberapa penyesuaian terkait dengan tema yang dipilih [3]. Prinsip perancangannya antara lain:

#### 1. *Balance in Climate*

Pasar didesain dengan merespon kondisi alam setempat. Menyeimbangkan kondisi kenyamanan dengan mengutamakan pengendalian pasif daripada pengendalian aktif.

#### 2. *Balance in Resources*

Pasar didesain dengan menggunakan sumber daya yang tepat. Menyeimbangkan penggunaan sumber daya dengan meminimalisir material yang terbuang.

#### 3. *Balance in Human Need*

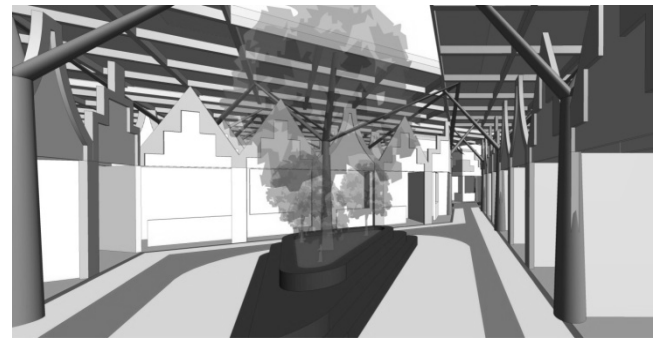
Pasar didesain untuk mengoptimalkan kebutuhan pengguna. Menyeimbangkan kebutuhan dan keinginan pengguna dengan menyesuaikan peraturan yang ada.

#### 4. *Balance in Site*

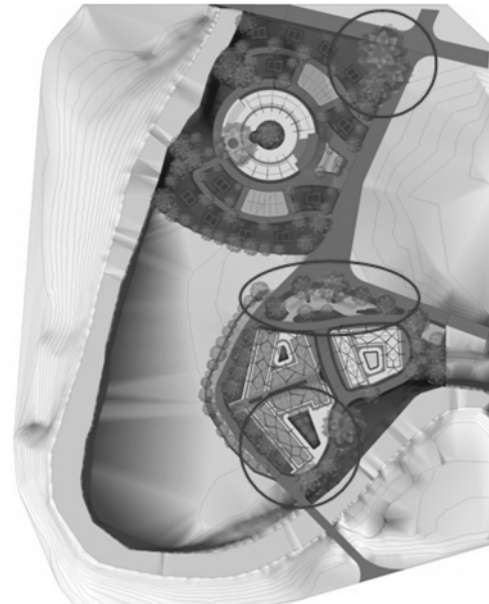
Pasar didesain dengan menekan dampak negatif yang ditimbulkan bagi lingkungan. Menyeimbangkan elemen buatan dan elemen alam dengan mengolah lingkungan bina seoptimal mungkin.



Gambar 1. Eksisting Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 2. Plaza Pasar Burung  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 3. Ruang Penerima Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

## B. Konsep Rancangan

### 1. File Konsep Tapak

#### 1.1. Konsep Ruang Luar

Berkaitan dengan fungsi bangunan sebagai tempat jual – beli, maka pada tapak bangunan disediakan ruang terbuka berupa plaza, dimana pembeli membutuhkan waktu yang cukup lama untuk mengamati dan memlih barang yang akan dibeli. Selain itu berkaitan dengan lokasinya yang berada di tengah kota, plaza tersebut juga dapat berfungsi sebagai *public space* maupun *meeting point* (Gambar 2).

#### 1.2. Konsep Entrance

Terdapat dua entrance menuju pasar, dari utara melalui Jalan Kahuripan dan dari selatan melalui Jalan Majapahit. Terdapat pertigaan jalan di tengah site, sehingga kompleks pasar memiliki tiga point of view. Tiga area tersebut diolah menjadi elemen penerima dari luar ke dalam site (Gambar 3).

Elemen penerima pertama berupa ruang terbuka yang ditandai dengan dua Pohon Trembesi eksisting. Elemen penerima kedua dan ketiga berupa ruang terbuka dengan view ke arah plasa massa bangunan.

#### 1.3. Konsep Sirkulasi

Pasar bunga menggunakan sirkulasi radial-grid.Radial untuk memberikan ruang kegiatan sejenis (pedagang bunga anggrek dan bunga potong) dan untuk memunculkan identitas kota Malang dengan sirkulasi jalan yang memiliki banyak bundaran. Sistem grid untuk membagi area bagi pedagang tanaman hias (*nursery*). Pada lahan sisi selatan, area pasar burung dan ikan hias dipisahkan oleh jalur sirkulasi yang polanya diambil dari Jalan Brawijaya pada sisi utara lahan ini sehingga tercipta vista yang menerus dari jalan – lahan – sungai (Gambar 4).

Pasar burung dan ikan hias menggunakan sirkulasi kurva linier untuk menyelaraskan dengan garis kontur. Sirkulasi kendaraan dibuat mengelilingi bangunan untuk memudahkan proses *loading-unloading* barang dagangan. Kendaraan pengunjung disediakan tempat parkir sehingga tidak mengganggu proses jual-beli. Sirkulasi pejalan kaki dibuat mengikuti sirkulasi kendaraan.



Gambar 5. Pohon Flamboyan dan Pohon Cempaka  
(Sumber: <http://image.google.com>)

#### 1.4. Konsep Vegetasi

Vegetasi peneduh dipertahankan untuk memberikan perteduhan bagi lingkungan, untuk mempertahankan citra lingkungan tengah kota Malang yang identik dengan pohon-pohon peneduh yang bertajuk lebar. Untuk menciptakan *linkage* antara lahan sisi utara dan selatan yang terpisah oleh jalan, digunakan vegetasi peneduh yang memiliki warna yang unik. Vegetasi yang digunakan Pohon Flamboyan (*Delonix regia*) untuk memberikan perteduhan sekaligus suasana koridor jalan yang unik. (Gambar 5). Pada lahan sisi barat Pasar Burung, digunakan vegetasi yang berfungsi sebagai penyerap bau dari Pasar Burung. Vegetasi yang digunakan adalah Pohon Cempaka (*Michelia Champaka*).

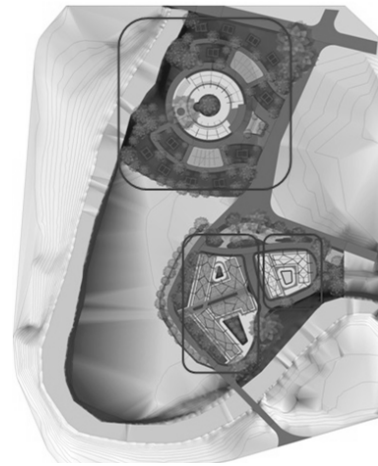
#### 2. Konsep Massa Bangunan

Karena pasar terletak di bantaran Sungai Brantas, massa bangunan disusun sebisa mungkin memanjang sejajar dengan arah aliran air hujan yang menuju sungai. Massa bangunan Pasar Burung dimundurkan dari badan jalan untuk memberikan jarak yang lebih dengan bangunan lain di sisi barat Jalan Brawijaya (Gambar 6). Karena pada bulan Maret–April angin bertiup dari timur ke barat, maka udara yang melalui pasar burung harus difilter terlebih dahulu sebelum mencapai bangunan di sisi barat Jalan Brawijaya.

#### 3. Konsep Struktur dan Bentuk

Berkaitan dengan letak pasar yang berada di tengah kota, dimana banyak obyek arsitektur yang bergaya kolonial Belanda, maka bangunan pasar dirancang dengan mengadopsi adalah bentukan bangunan yang meruncing akibat penggunaan gevel (Gambar 7). Gaya arsitektur kolonial tersebut diseimbangkan dengan penggunaan struktur modern yang mengambil bentukan dari lingkungan alami di sekitarnya pula. Kolom bangunan didesain dengan bentuk yang menyerupai pepohonan. Maka tercipta wajah arsitektur baru yang menyatu dengan lingkungannya (Gambar 8).

Bangunan Pasar Burung dan Ikan Hias dirancang dengan konsep *open plan*. Hal tersebut dikarenakan pada pasar ini massa bangunan didesain tidak terpecah seperti pada kondisi eksisting. Dengan demikian pergerakan udara dapat berjalan lancar.



Gambar 6. Zoning Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

#### 4. Konsep Utilitas

##### 4.1. Penghawaan

Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias ini menggunakan sistem penghawaan alami pasif. Dikarenakan bentuk bangunan yang ramping dan banyaknya bukaan, sehingga dapat terjadi *cross ventilation*. Selain itu, lingkungan bangunan cukup teduh, sehingga angin yang berhembus adalah angin sejuk yang dapat membantu penghawaan pada bangunan.

##### 4.2. Perlindungan Kebakaran

Obyek yang dirancangbukanlah tipe bangunan dengan resiko kebakaran yang tinggi. Namun karena letaknya yang berada di pusat kota, dimana banyak bangunan- bangunan dengan fungsi yang penting, maka perlu diaplikasikan sistem perlindungan terhadap kebakaran menggunakan hidran *outdoor*.

##### 4.3. Air Bersih

Sumber air bersih didapatkan dari PDAM karena dinilai lebih efisien dibanding mengolah air bersih sendiri.

##### 4.4. Air Limbah

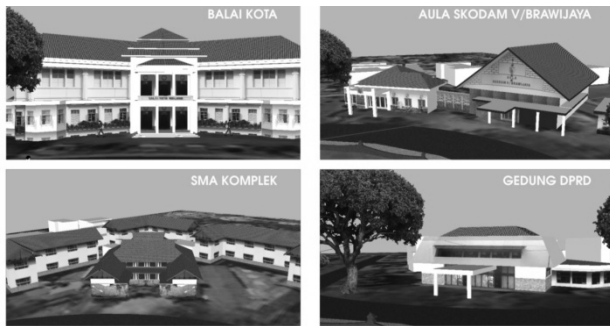
Limbah yang dihasilkan dari Pasar Burung berupa kotoran burung perlu untuk diolah sehingga tidak menimbulkan polusi bau bagi lingkungan sekitar.

##### 4.5. Elektikal

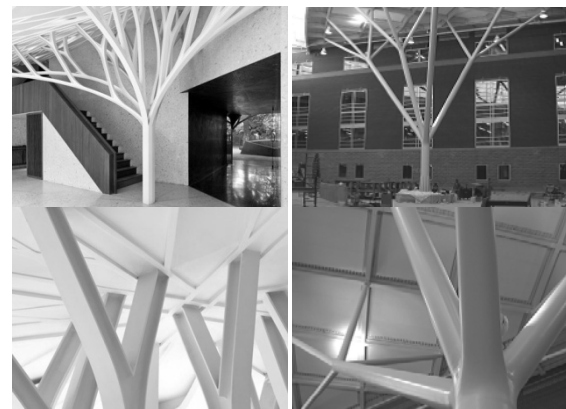
Sumber listrik didapatkan dari PLN, yang kemudian dengan menggunakan trafo, tegangan PLN ditransformasikan ke tegangan pemakai.

##### 4.6. Pencahayaan

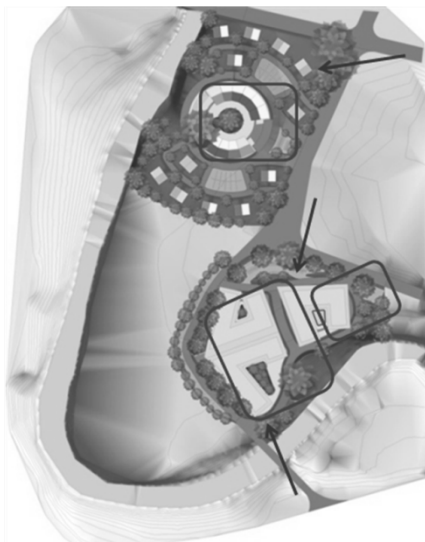
Dengan konsep bangunan yang *open plan* dan banyaknya bukaan, pencahayaan alami diharapkan dapat memenuhi kebutuhan pengguna. Namun tetap disediakan system pencahayaan buatan berupa lampu di setiap kios untuk dapat digunakan pengguna sesuai kebutuhan.



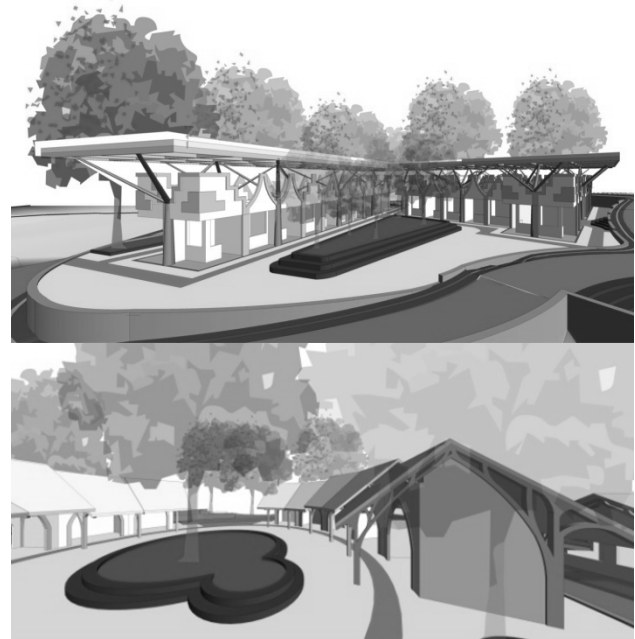
Gambar 7. Konsep Bentuk Pasar  
(Sumber: <http://www.google.com>)



Gambar 8. Konsep Struktur  
(Sumber: <http://www.architecture.uwaterloo.ca>)



Gambar 9. Rancangan Tapak Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 10. Plaza Bangunan Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

### III. HASIL RANCANG

#### A. Tapak

##### 1. Ruang Luar

Ruang luar berupa plaza digunakan untuk mewadahi aktivitas jual-beli, dimana pembeli butuh waktu untuk memilih dan mengamati barang yang akan dibeli. Selain itu juga dapat berfungsi sebagai *meeting point* tempat masyarakat bersosialisasi (Gambar 9 dan 10).

##### 2. Entrance

*Entrance* ke dalam site dapat dicapai melalui dua jalan. Namun tercipta entrance ke-tiga akibat simpul jalan di antara lahan. Ketiga entrance tersebut merupakan ruang terbuka yang memberikan pandangan langsung ke dalam lahan.

##### 3. Sirkulasi

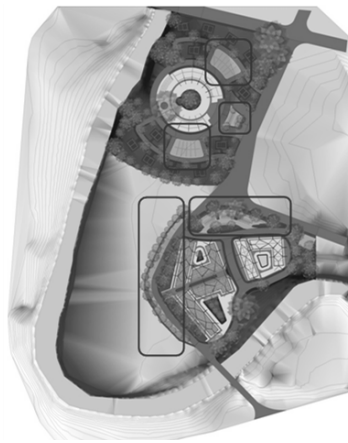
Kendaraan pengunjung diarahkan untuk parkir sebelum pengunjung hendak masuk ke dalam site. Parkir kendaraan disesuaikan dengan kecenderungan tipe pengunjung yang membawa mobil maupun sepeda motor (Gambar 11).

##### 4. Vegetasi

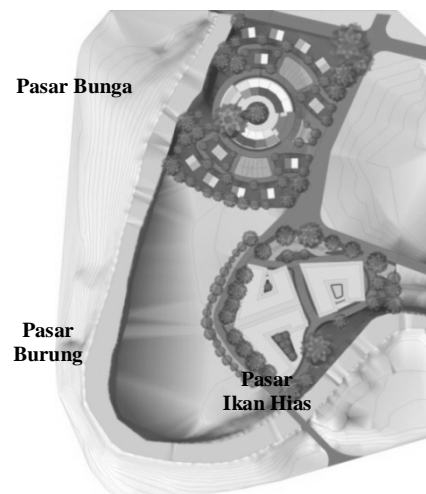
Jenis vegetasi yang digunakan pada lahan adalah tipe peneduh. Pada sepanjang jalan Brawijaya digunakan Pohon Flamboyan sebagai peneduh dan pemberi suasana koridor jalan yang unik, selain itu juga sebagai usaha untuk menghubungkan antara lahan sisi utara dan selatan yang dipisahkan oleh jalan. Pada sisi barat lahan selatan digunakan Pohon Cempaka untuk meminimalisir bau yang ditimbulkan dari aktivitas pasar burung (Gambar 12).

#### B. Massa Bangunan

Massa bangunan disusun memanjang sejajar dengan arah aliran air hujan, dengan massa yang disusun untuk menciptakan ruang terbuka di tengahnya. Pasar burung dikelompokkan dengan pasar ikan hias, berkaitan dengan penanganan limbah dan proses *loading-unloading* barang dagangan.



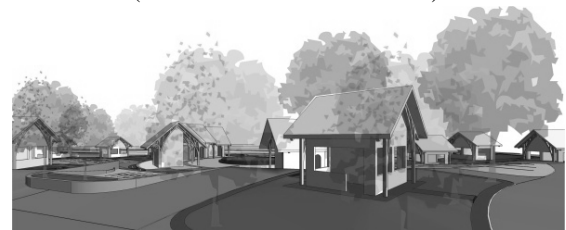
Gambar 11. Letak Parkir Kendaraan Pengunjung  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 13. Pola Massa Bangunan Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 12. Pengaplikasian Pohon Flamboyant  
di Koridor Jalan Pasar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 14. Bentuk Bangunan Pasar Bunga  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Massa bangunan pasar burung dimundurkan dari sisi Jalan Brawijaya untuk memberikan mengurangi kepadatan yang terjadi di koridor jalan tersebut akibat aktivitas pasar. Selain itu untuk mengurangi dampak polusi yang ditimbulkan dari pasar burung (Gambar 13).

### C. Struktur dan Bentuk

Geometri bangunan pasar bunga selain diadopsi dari bangunan kolonial Belanda, juga mengambil inspirasi dari bentuk *greenhouse* yang ditopang dengan struktur portal dengan material baja yang dibentuk meyerupai ranting pohon (Gambar 14).

Geometri bangunan diadopsi dari bentukan *birdhouse*. Bangunan pasar didesain (*open plan*), dengan struktur pernaungan yang menaungi blok pasar burung. Struktur *tree-like column* digunakan untuk menciptakan kesan arsitektur yang organik untuk mengimbangi bentuk arsitektur kolonial Belanda yang tegas. Material kolom terbuat dari pipa besi dengan sambungan las pada percabangannya, menggunakan sambungan *pin connection* pada bagian yang menghubungkan dengan struktur atap (Gambar 15).

Geometri pasar ikan hias pada dasarnya juga merupakan *gevel*, namun dimodifikasi dengan bentuk yang bergelombang. Sama seperti pasar burung, bangunannya juga dibuat tanpa atap sehingga diperlukan pernaungan untuk menutupinya. Sistem struktur yang digunakan untuk pernaungan sama dengan yang diaplikasikan pada pasar burung (Gambar 16).

### D. Utilitas

#### a. Penghawaan

Bangunan dengan dinding yang tidak menempel pada atap menyebabkan terciptanya bukaan yang memungkinkan udara untuk masuk, sehingga bangunan terasa nyaman secara penghawaan.

#### b. Perlindungan Kebakaran

Hidran *outdoor* diaplikasikan dengan jarak antar titik 50 meter.

#### c. Air Limbah

Limbah yang dihasilkan dari Pasar Burung berupa kotoran burung diolah di dalam *septic tank* untuk menghilangkan baunya, dan air hasil pengolahannya dapat dialirkan ke Sungai Brantas. Pengolahan limbah tersebut menggunakan sistem yang ditemukan oleh Agus Gunarto, sehingga pengolahannya disebut pengolahan sistem AG [4].

#### d. Pencahayaan

Dengan konsep *open plan*, penataan massa bangunan tidak saling menutupi, sehingga cahaya alami dimungkinkan untuk memenuhi kebutuhan pencahayaan.

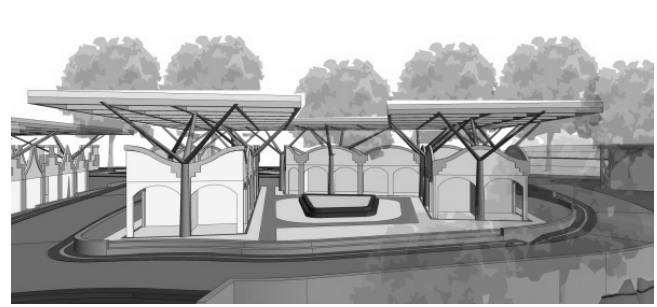
## IV. KESIMPULAN

*Redevelopment* Pasar Bunga, Burung, dan Ikan Hias ini bertujuan untuk menyeimbangkan jalannya kegiatan di dalam



Gambar 15. Bentuk Bangunan Pasar Burung  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

pasar dengan isu tren pariwisata di Malang yang terus meningkat. Bangunan pasar mengadopsi bentuk arsitektur kolonial Belanda, terkait dengan lokasinya yang berada di pusat kota. Wajah bangunan klasik tersebut diseimbangkan dengan pengaplikasian struktur modern *tree-like column*. Pada bangunan pasar juga terdapat plaza untuk memfasilitasi kegiatan jual-beli. Meskipun demikian, dengan hasil *redevelopment* yang baru namun tetap mempertahankan *habit* penjual dan pembeli yang sudah ada, sehingga tetap dapat mewadahi aktivitas pasar sekaligus berperan memajukan pariwisata Kota Malang.



Gambar 16. Bentuk Bangunan Pasar Ikan Hias  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] BPS Kota Malang, *Malang Dalam Angka*, Malang (2008).
- [2] Harcourt, Houghton Mifflin. (2011, November). Balance [Online]. Available: <http://ahdictionary.com/word/search.html?q=balance&submit.x=57&submit.y=23>
- [3] Vale, R. *Green Architecture*, New York: McGraw-Hill (1991).
- [4] Gunarto, Agus, *Sosialisasi Tangki AG* (2003).