

Fasilitas Perdagangan di Surabaya

William Putera Wardana dan Dr. Rony Gunawan, ST., MT
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 m22414140gmail.com; ronygunawan@petra.ac.id



Gambar. 1.1. Perspektif bangunan (*bird-eye view*) Fasilitas Perdagangan di Surabaya

ABSTRAK

Fasilitas Perdagangan di Surabaya merupakan fasilitas hasil revitalisasi Pasar Tunjungan dan Badan Pertanahan Sebagai fasilitas yang berada di tengah kota Surabaya yaitu Tunjungan, fasilitas berperan sebagai area perdagangan, dan pendukung kegiatan (*activity support*) berupa area komunal, *coworking space*, sentra pkd dan bangunan badan pertanahan dialih fungsikan menjadi *creative hub*. Dengan hasil desain ulang dari kawasan ini maka penghubung (Pasar Tunjungan) yang mati dapat dihidupkan kembali melalui kegiatan dan desain yang lebih berorientasi kepada *pedestrian*. Melalui kegiatan tersebut diharapkan dapat menghidupkan *linkage* eksisting dan kembali menciptakan pergerakan antar ruang kota.

Kata Kunci: Tunjungan, Linkage, Activity Support

PENDAHULUAN

Latar Belakang

SURABAYA merupakan salah satu kota perdagangan terbesar di Indonesia yang memiliki banyak nilai sejarah dan kearifan lokal. Area yang paling terkenal adalah jalan Tunjungan yang berada di pusat kota. Area tersebut dikelilingi oleh bangunan historis yang masih beroperasi dan juga memiliki peranan penting dalam perekonomian. Konservasi sejarah dan budaya tetap dilakukan dengan harapan dapat menjaga kearifan lokal kota Surabaya. Pasar Tunjungan yang dulunya berperan sebagai *linkage* sirkulasi dan area perbelanjaan, kini menjadi lahan parkir dan perbelanjaan kecil. Sebagai respon dari berhentinya peran pasar Tunjungan, maka diharapkan pembaharuan berupa penambahan fungsi dan bentuk bangunan dapat mengembalikan pergerakan antar ruang kota khususnya di kawasan Tunjungan.

Selain berlokasi strategis di area Tunjungan yang merupakan area historis yang juga memiliki

perkembangan pesat dalam bidang sosial ekonomi. Kawasan dengan ciri khas arsitektur kolonial pada jalan Tunjungan. Sedangkan pada jalan Embong Malang merupakan area berkembang dengan adanya Tunjungan Plaza dan hotel berbintang dan pada sisi site merupakan deretan ruko-ruko.



Gambar 1. 2. Kondisi eksisting kawasan Embong Malang.
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2018)



Gambar 1. 3. Kondisi eksisting kawasan Embong Malang.
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2018)

Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah bagaimana merancang ulang Pasar Tunjungan sebagai sebuah fasilitas perdagangan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dan kembali menciptakan pergerakan antar ruang kota di kawasan Tunjungan melalui orientasi dan bentuk bangunan.

Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk mengembalikan citra kawasan Tunjungan sebagai pusat kota melalui *linkage* dan menciptakan fasilitas yang diminati warga Surabaya.

Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 4. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di tengah Jl. Tunjungan dan Jl. Embong Malang, Kec. Genteng, Surabaya dan merupakan *infill design* dari Pasar Tunjungan dan Badan Pertanahan. Tapak berada dekat Tunjungan Plaza, Hotel Majapahit, Monumen Pers, dan Kampung Tunjungan dan merupakan area cagar budaya dengan fungsi perdagangan dan jasa (pertokoan dan pusat perbelanjaan) menjadikan tapak lokasi strategis untuk menghidupkan kembali *linkage* yang mati.



Gambar 1. 5. Lokasi tapak eksisting.
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2018)

Data Tapak	
Nama jalan	: Jl. Tunjungan
Status lahan	: Pasar Tunjungan, Badan Pertanahan.
Luas lahan	: 1,2 ha
Tata guna lahan	: Perdagangan dan Jasa
Garis sepadan bangunan (GSB)	: 0 meter
Koefisien dasar bangunan (KDB)	: 100%
Koefisien dasar hijau (KDH)	: 10%
Koefisien luas bangunan (KLB)	: 15
Tinggi Bangunan	: 150 meter
(Sumber: Bappeda Surabaya 2010)	

DESAIN BANGUNAN

Program dan Luas Ruang

Area Utama bangunan merupakan fasilitas perdagangan dan jasa dan beberapa fasilitas untuk memenuhi kebutuhan, diantaranya:

- Fasilitas retail dan jasa
- Fasilitas *coworking space*
- Fasilitas *creative hub*

Terdapat pula fasilitas publik sebagai pelengkap, yaitu: sentra PKL (pedagang kaki lima), area jajanan pasar, dan jembatan penyeberangan.



Gambar 2. 1. Perspektif eksterior

Fasilitas pengelola dan servis meliputi: kantor pengelola, ruang karyawan, dan *loading dock*. Sedangkan pada area *outdoor* beberapa ruang komunal yang dapat digunakan masyarakat sekitar.



Gambar 2. 2. Perspektif suasana ruang luar



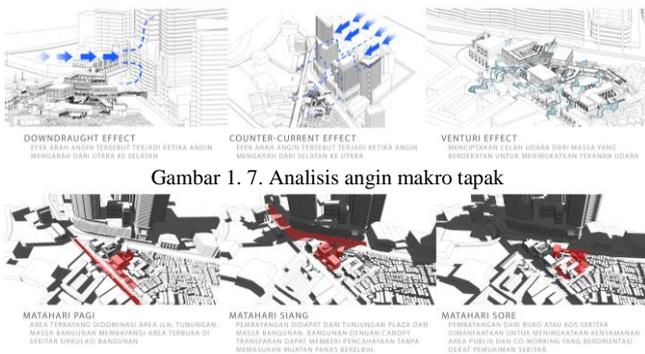
Gambar 2. 5. Zonasi pada bangunan.

Pembagian zonasi pada tapak dimulai dengan membagi tapak dengan garis imajiner dari axis bangunan sekitar sehingga memberikan orientasi yang kuat terhadap kawasan. Kemudian sesuai dengan konsep yang mementingkan *pedestrian*, orientasi bangunan cagar budaya dan *linkage*, maka sirkulasi dalam tapak dikhususkan untuk *pedestrian* dengan memberikan ruang gerak dan aktifitas yang cukup luas dan optimal sedangkan kendaraan dibatasi berada di bagian terluar tapak.

Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan *urban* dan *vernacular* dengan *activity support* yang menganalisis kebutuhan dan kegiatan masyarakat dan menerapkan sisi desain *vernacular* sebagai penerapannya.

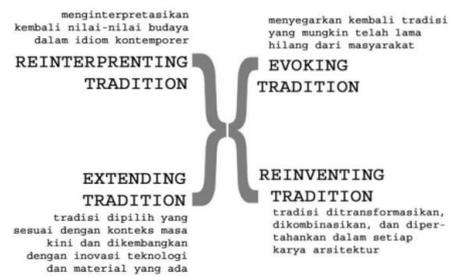
Analisis Tapak dan Zonasi



Gambar 1. 7. Analisis angin makro tapak

Gambar 2. 3. Analisis angin makro tapak

Area komunal diletakkan pada area dengan paparan matahari terpanjang yaitu area Utara – Timur – Barat, sedangkan bukaan atau *inlet* dioptimalkan pada area Barat Daya - Tenggara untuk memaksimalkan penggunaan system ventilasi alami pada area komunal. Area kultural (pavilion negara) diletakkan di area Barat Daya – Barat Laut berdasarkan analisis kebisingan dan kemudahan akses



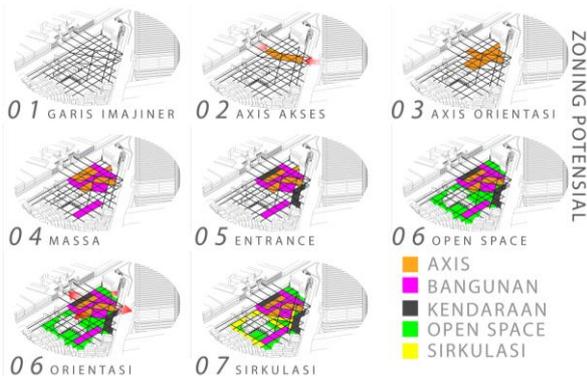
Gambar 2. 6. Konsep *vernacular* oleh William S Lim
Sumber: <https://media.neliti.com/>

Menurut Hamid Shirvani (1985) pendukung kegiatan (*Activity Support*) adalah meliputi seluruh penggunaan dan aktifitas yang membantu memperkuat ruang-ruang umum kota, karena aktifitas dan fisik ruang selalu saling melengkapi satu sama lain. Bentuk, lokasi, dan karakteristik suatu areal tertentu akan menarik fungsi, penggunaan dan aktifitas spesifik. Maka dari itu konsep yang paling sesuai adalah menggunakan lantunan lagu lokal Surabaya yaitu "*rek, ayo rek, mlaku-mlaku nang Tunjungan*" yang berkonsentrasi kepada *pedestrian oriented, heritage oriented* dan *linkage* kota.

"Rek, ayo rek, mlaku-mlaku nang Tunjungan"
-Sundari Soekotjo-

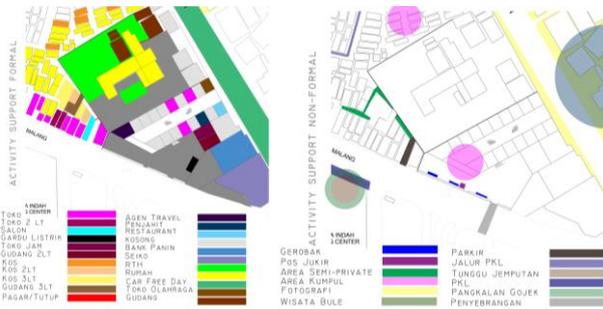


Gambar 2. 7. Fokus konsep perancangan



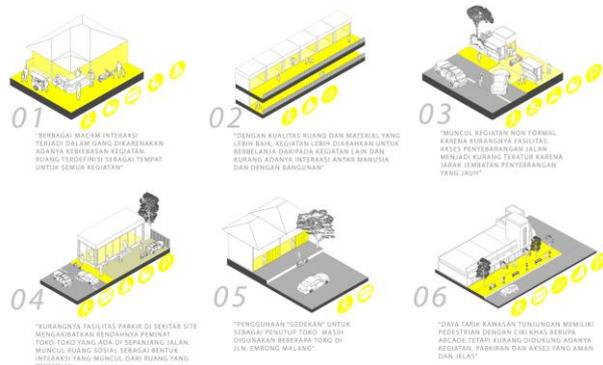
Gambar 2. 4. Zonasi pada tapak.

Sebagai fasilitas yang berada di tengah kota dengan berbagai macam pengguna dan batasan tapak, kegiatan yang perlu diwadahi dan dikelola dibedakan menjadi dua yaitu: formal (terwadahi) dan non-formal (tidak terwadahi)



Gambar 2. 8. Diagram activity support kawasan.

Masalah desain juga didasari dari kegiatan dan masalah kawasan yang dipetakan dalam beberapa diagram berikut:



Gambar 2. 9. Diagram vernacular kegiatan kawasan.

Dari dua pendekatan tersebut, muncul beberapa pertimbangan dan dasar perancangan yang tidak hanya sebagai fasilitas perdagangan konvensional tetapi juga memberikan fungsi pendukung yang menjadi daya tarik, pemenuh kebutuhan masyarakat, dan kembali memunculkan kegiatan mlaku.

Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 3. 1. Site plan



Gambar 3. 2. Tampak keseluruhan

Berada di belakang Monumen Pers, bangunan tidak memiliki penanda visual yang kuat, oleh karena itu pada sisi Jl. Embong Malang, jembatan penyeberangan yang menghubungkan level pedestrian Tunjungan Plaza dibuat lebih kontras dengan garis vertikal sedangkan kawasan didominasi garis horizontal. Demi kemudahan akses sekitar bangunan, entrance Jl. Embong Malang memiliki jarak 50 meter dari putar balik di depan Monumen Pers dan pada Jl. Tunjungan berada di depan Hotel Majapahit. Akses masuk basement terdapat pada kedua entrance tapak tetapi jalur keluar dari basement hanya terdapat pada Jl. Tunjungan. Hal ini diperuntukan agar pengguna kendaraan memiliki alur sirkular menuju ke Jl. Embong Malang.

Fasilitas ini dapat dinikmati dari segala arah dengan banyak ruang komunal yang di desain berdasarkan kebutuhan masyarakat yang dapat diakses dengan nyaman dan aman oleh pejalan kaki. Orientasi dari ruang antar massa bangunan juga difokuskan menghadap nodes sekitar seperti Hotel Majapahit, Monumen Pers, Badan Pertanahan, dan Tunjungan Plaza sehingga pengunjung juga sadar akan keberadaan bangunan yang menjadi titik temu dari axis sekitar.

Pendalaman Desain

Pendalaman yang dipilih adalah karakter ruang, untuk mengekspresikan gaya arsitektur kolonial, orientasi bangunan dan suasana kawasan sekitar.

1. Atrium Tengah

Dalam proses perancangan, axis dari bangunan sekitar berperan sangat kuat dalam pembagian zonasi dan orientasi massa, oleh karena itu atrium tengah bangunan dikelola lebih dalam agar menciptakan ruang yang memiliki orientasi terhadap bangunan sekitar ketika dilewati oleh pengguna. Jalur dibagi menjadi 3 yaitu frontage zone, footpath, dan multi-utility zone. Penggunaan material pada pedestrian dibuat berbeda agar ada penekanan pada setiap bagian tersebut. Material yang digunakan antara lain pada bagian lantai frontage zone dan footpath adalah Homogeneous tile putih 60x60cm, sedangkan pada multi-utility zone paving coklat.

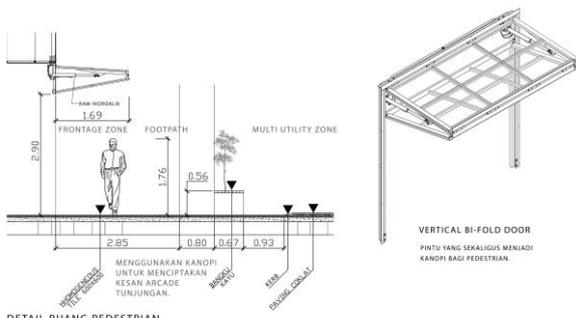
Penggunaan vegetasi pada sekitar footpath dimaksudkan agar ruang luar dan dalam bangunan

lebih menyatu. Pohon mahoni yang diletakan pada pusat atrium digunakan tidak hanya sebagai dekorasi tetapi juga diharapkan dapat mengurangi tempias pada saat hujan dikarenakan ruang yang terbuka.



Gambar 3. 3. Perspektif dan skematik pedestrian.

Pada kondisi operasional, pintu pertokoan yang terbuka pada sekitar pedestrian akan menjadi kanopi yang mengikuti skala *arcade* Tunjungan dengan tinggi 3-3,5m dan area tersebut juga masih dapat dikelola oleh pemilik toko dengan istilah *frontage zone*. Kemudian dilanjutkan dengan *footpath* atau jalur pejalan kaki yang dilengkapi bangku yang menghadap toko maupun *multi-utility zone* dengan lebar 1.95m sehingga dapat dilewati pejalan kaki dan kursi roda tanpa mengganggu sirkulasi. *Multi-utility zone* merupakan area tengah yang memiliki tekstur berbeda menggunakan paving yang merupakan titik tengah *axis*. Bagian ini merupakan area fleksible yang dapat digunakan sebagai sirkulasi pada hari normal, sedangkan pada *event* tertentu dapat digunakan sebagai area *stand* pedagang.



Gambar 3. 4. Detail potongan *pedestrian* dan pintu pertokoan.

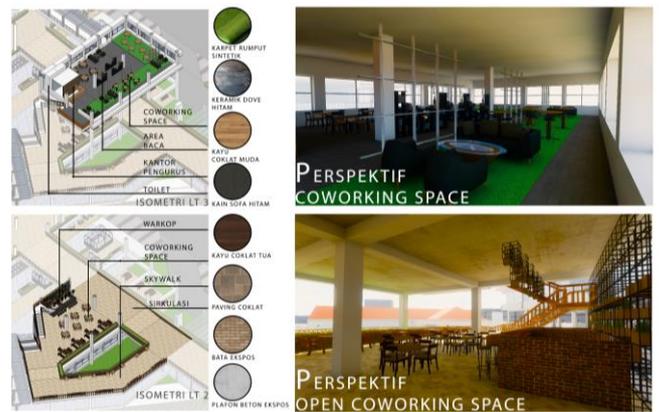
2. Coworking Space

Banyak kegiatan sekitar pasar Tunjungan, Jl. Embong Malang, Kampung Tunjungan, dan Jl. Tunjungan melibatkan *cangkruk* atau berkumpul dan berdiskusi setiap harinya. Di Surabaya sendiri, fasilitas yang dikhususkan untuk berdiskusi dan bekerja masih sedikit. Melihat posisi yang strategis, fungsi yang belum terpenuhi dan kegiatan dari masyarakat sekitar, maka *coworking space* ini dinilai sangat efektif sebagai penarik minat menuju site.

Coworking space sendiri terbagi dalam 2 lantai yaitu lantai 2 sebagai area terbuka sedangkan pada lantai 3 sebagai area yang lebih tertutup. Pada lantai 2, *coworking space* dibuat lebih santai dan memiliki interaksi dengan fasilitas sekitarnya seperti ruang luar dan area pkl. Fasilitas lantai 2 ini juga dilengkapi

dengan warkop yang sehingga pengguna dapat tetap berkumpul dan juga memenuhi kebutuhannya saat bekerja. Material yang digunakan adalah material ekspos tanpa finishing seperti beton ekspos dan batu bata sehingga menimbulkan kesan hangat dan terbuka.

Lantai 3 merupakan area *coworking space* yang lebih tertutup dan menggunakan perabotan yang lebih bervariasi seperti sofa, kursi, dan tempat lesehan. Dengan menggunakan material lantai keramik yang lebih gelap, area kerja lebih terasa dengan menggunakan karpet rumput sintetik. Agar tetap tercipta interaksi, pembatas ruang kerja hanya menggunakan kisi-kisi dengan warna putih dan rak buku yang juga berbentuk kisi-kisi sehingga pandangan tidak terbatas. Dinding dengan *finishing* cat dan jendela merupakan gaya arsitektur art-deco dengan modul yang lebih besar sehingga area kerja terasa *vintage*.



Gambar 3. 5. Detail dan perspektif *coworking space*

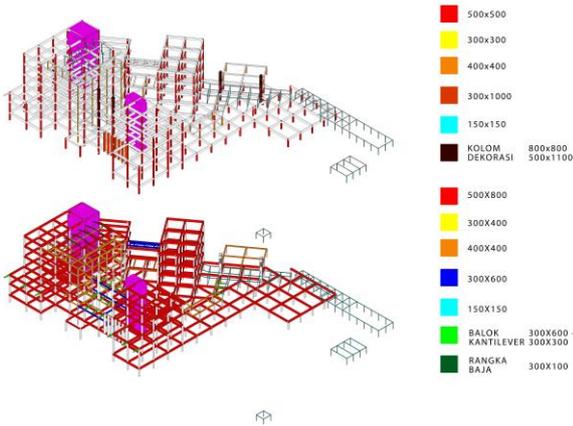
3. Jembatan Penyeberangan

Sebagai fasilitas perdagangan sekaligus *linkage*, akses level pedestrian pada Tunjungan Plaza yang dimulai pada *drop-off* dihubungkan melalui jembatan penyeberangan yang mengarah pada lantai 2 fasilitas perdagangan. Jembatan merupakan jalur yang teduh sebagaimana Indonesia merupakan negara dengan iklim tropis yang sering hujan dan memiliki panas yang cukup tinggi. Akses menuju jembatan dibedakan menjadi tangga dan lift untuk disabilitas. Elemen fasad jembatan menggunakan kisi-kisi dengan garis vertikal sehingga lebih kontras dengan kawasan sekitar.



Gambar 3. 6. Perspektif jembatan.

Kisi-kisi dimiringkan 30° untuk mengurai angin yang berpolusi, sehingga pejalan kaki yang mengarah



Gambar 3. 12. Sistem struktur rangka konstruksi beton.

3. Sistem Listrik

Distribusi listrik menggunakan gardu PLN yang kemudian didistribusikan melalui trafo, genset, MDP, dan SDP pada tiap lantai.

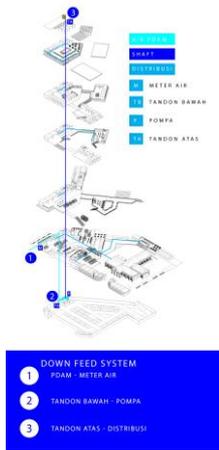


Gambar 3. 15. Isometri sistem listrik

Sistem Utilitas

1. Sistem Utilitas Air Bersih

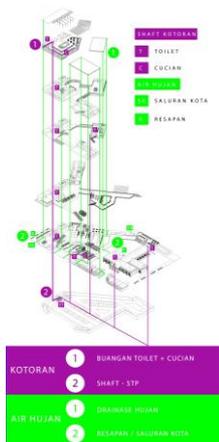
Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *downfeed* dengan tendon bawah dan atas.



Gambar 3. 13. Isometri utilitas air bersih.

2. Sistem Utilitas Kotoran Dan Air Hujan

Sistem utilitas kotoran disalurkan melalui shaft dan diarahkan menuju STP (*Sewage Treatment Plant*) di basement. Sedangkan saluran air hujan dari dak beton disalurkan menggunakan talang air dan pipa menuju resapan dan saluran kota.



Gambar 3. 14. Isometri utilitas air kotor dan hujan

KESIMPULAN

Perancangan Fasilitas Perdagangan di Surabaya diharapkan dapat mengembalikan karakter asli Tunjungan seperti pada lantunan lagu “*rek, ayo rek, mlaku-mlaku nang Tunjungan*” dengan desain yang mengutamakan *pedestrian* dan dapat memunculkan kembali kesan dan budaya “*mlaku*” dan “*cangkruk*” dengan adanya kegiatan fisik dan pergerakan dari level *pedestrian* kedua sisi Jl. Embong Malang dan Jl. Tunjungan. Menarik pengunjung tidak hanya melalui fasilitas retail dan jasa khas Pasar Tunjungan tetapi dengan adanya fasilitas lain seperti *coworking space* dan alih fungsi Badan Pertanahan menjadi *creative hub* yang lebih diminati generasi sekarang, diharapkan dapat memicu bentuk interaksi dan kegiatan baru antar golongan masyarakat. Dukungan terhadap kampung Tunjungan yang jarang terekspos diharapkan juga meningkatkan partisipasi warga melalui sentra PKL, jajanan pasar, dan ruang-ruang komunal yang diperuntukan demi memenuhi kebutuhan warga sekitar. Melalui perancangan ini, diharapkan kawasan Tunjungan dapat kembali hidup melalui variasi kegiatan dan dinamika pengguna dari pagi, siang, sore hingga malam.

DAFTAR PUSTAKA

Revitalisasi Pasar Tunjungan September, Pedagang Segera Dipindah (2015, Juli). Retrieved 3 January 2018 from: <http://surabaya.bisnis.com/read/20150706/3/81753/revitalisasi-pasar-tunjungan-september-pedagang-segera-dipindah>

Standard Nasional Indonesia: Pasar Rakyat (2015). Retrieved 8 January 2018 from: <https://www.scribd.com/document/359556550/SNI-8152-2015-SNI-Pasar-Rakyat-pdf>

Skala Dalam Arsitektur (2014). Retrieved 8 January from: <http://materiarSITEKTUR.blogspot.co.id/2014/05/skala-dalam-arsitektur.html>

- Ramadhani A N, Faqih M (2016). *Pendekatan Vernakular Kontemporer dalam Desain Pasar Wisata Apung Surabaya di Area Mangrove Wonorejo*. Retrieved 8 January 2018 from: <https://media.neliti.com/media/publications/130891-ID-pendekatan-vernakular-kontemporer-dalam.pdf>
- Marshall, Stephen (2005, Januari). *Urban Pattern Spesification*. Retrieved 15 January 2018 from: <https://pdfs.semanticscholar.org/644f/f4fd45dc35800da147f1415f429fbc256e71.pdf>
- Pusat Perbelanjaan Modern Di Yogyakarta Studi Tata Ruang Luar Dengan Konsep Citywalk* (2013). Retrieved 15 February 2018 from: e-journal.uajy.ac.id/6802/3/TA213444.pdf
- Paul D. Spreiregen (1965), *Urban Design The Architecture of Towns and Cities*. New York, United States: McGraw-hill Inc
- Yudiantha, Halid, Tandipanga (2009). *Ruang Publik Kali Code*. Retrieved 16 February 2018 from: <http://arsitekamarinsore.blogspot.co.id/2012/10/ruang-publik-vertikal-kali-code.html>
- Shirvani, H. (1985). *The urban design process*. New York, United States: Van Nostrand Reinhold.