

Pasar Karangayu di Semarang

Ellen Calista Devi Sanjaya dan Dr. Rony Gunawan Sunaryo, S.T., M.T.
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 ecalistads@gmail.com; ronygunawan@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*bird-eye view*) Pasar Karangayu di Semarang

PENDAHULUAN

ABSTRAK

Perancangan kembali Pasar Karangayu menjadi pasar yang memiliki citra modern adalah sebuah usaha meningkatkan citra pasar dengan menawarkan fasilitas yang lebih baik tanpa melupakan nilai-nilai tradisionalnya. Pasar Karangayu akan dilengkapi dengan *food plaza*, pos kesehatan, koperasi, serta tempat penitipan anak. Pendekatan sistem dipilih dan diterapkan untuk menciptakan sirkulasi yang lebih dekat dan nyaman bagi pengunjung serta aksesibilitas yang mudah bagi pengunjung dan pedagang. Penambahan akses di sekeliling bangunan juga mendekatkan jarak pengunjung dengan pedagang. Untuk menjaga kenyamanan pengunjung maka diberikan fasad untuk menjawab permasalahan iklim yang timbul (panas dan hujan).

Kata Kunci: Pasar Karangayu, Pasar Tradisional-Modern, Semarang

Latar Belakang

KEBERADAAN pasar tradisional merupakan salah satu indikator paling nyata kegiatan ekonomi masyarakat di suatu wilayah. Pasar merupakan tempat berkumpul dan terjadinya interaksi sosial dari berbagai macam karakter manusia sekaligus tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi. Lokasi yang strategis, area penjualan yang luas, keragaman barang yang lengkap, harga yang rendah, serta sistem tawar-menawar merupakan keunggulan yang dimiliki oleh pasar tradisional dan menjadi karakter aslinya.

Tabel 1.1. Perkembangan Jumlah Pasar di Kota Semarang tahun 2010-2015

No	Uraian	Tahun					Satuan	
		2010	2011	2012	2013	2014		2015 *)
1.	Pasar Tradisional	47	49	50	50	50	50	buah
2.	Pasar Lokal	22	22	23	23	23	23	buah
3.	Pasar Regional	-	-	-	-	-	-	buah
4.	Pasar Swalayan / Supermarket / Toserba	183	303	436	436	536	536	buah
5.	Hipermarket	0	2	5	5	5	5	buah
6.	Pasar Grosir	3	1	3	3	3	3	buah
7.	Mal/Plaza	14	14	15	15	15	15	buah
8.	Pertokoan/Warung/Kios	1.634	1.634	1.970	1.970	1.970	1.970	buah

Sumber : Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Semarang 2016-2021

Kota Semarang merupakan salah satu kota perdagangan dan jasa di Indonesia yang menawarkan banyak tempat untuk berdagang maupun menawarkan jasa. Salah satu tempat yang cukup banyak dijumpai

di Kota Semarang adalah pasar tradisional. Namun keberadaan pasar tradisional ini terancam oleh kehadiran pasar modern di Kota Semarang. Perubahan jaman dan perubahan gaya hidup menyebabkan eksistensi pasar tradisional terus menurun.



Gambar 1. 1. Kondisi Pasar Karangayu saat ini.
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Masih banyak pasar tradisional di Kota Semarang yang masih bisa bersaing dengan pasar modern namun sayangnya tidak didukung oleh pemeliharaan yang baik. Salah satu contohnya adalah Pasar Karangayu. Wacana revitalisasi pasar ini sudah pernah dibahas oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2016, namun tertunda karena adanya masalah teknis (sumber : <http://jateng.tribunnews.com/2017/12/18/saatnya-pasar-karangayu-direvitalisasi>).

Pasar yang menjual segala kebutuhan rumah tangga ini masih diminati oleh warga Kota Semarang, khususnya wilayah Semarang Barat dan sekitarnya. Namun seiring dengan meningkatnya pengunjung pasar kurang didukung oleh peningkatan kualitas dari fasilitas yang ada di pasar. Guna meningkatkan citra Pasar Karangayu maka diperlukan adanya proses redesain Pasar Karangayu menjadi pasar tradisional bercitra modern yang mampu mengakomodir kebersihan, keamanan, serta kenyamanan penggunaannya dalam beraktivitas.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah

- Menghadirkan desain pasar baru yang bercitra modern di kawasan Semarang Barat
- Menyelesaikan konflik sirkulasi kendaraan bermotor dan sirkulasi pengunjung
- Menciptakan sirkulasi yang lebih dekat, nyaman, dan aman bagi pengunjung

Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk menghadirkan desain pasar baru yang menjadi *landmark* minor untuk kawasan Semarang Barat dan dapat memwadahi kegiatan jual-beli dengan aman, nyaman, dan tertata.

Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 2. Lokasi tapak

Lokasi tapak berada di Jalan Jenderal Sudirman, Kec. Semarang Barat, Semarang, yang merupakan lokasi asli dari Pasar Karangayu. Pencapaian menuju lokasi mudah karena banyak moda transportasi yang melewati tapak yaitu angkutan kota, Bus Trans Semarang, dan bus kota umum.



Gambar 1. 3. Kondisi tapak eksisting.

Data Tapak	
Nama jalan	: Jl. Jenderal Surdirman
Status lahan	: Milik pemerintah
Luas lahan	: 7.500 m ²
Tata guna lahan	: Perdagangan dan jasa
Garis sepadan bangunan (GSB)	: 10 meter
Koefisien dasar bangunan (KDB)	: 60%
Koefisien luas bangunan (KLB)	: 1,8
(Sumber: Bappeda Semarang)	

DESAIN BANGUNAN

Program dan Luas Ruang

Bangunan yang terdiri dari 3 lantai dan 1 lantai basement ini memiliki luas 11.775 m². Fasilitas perdagangan merupakan fasilitas utama di bangunan Pasar Karangayu yang berupa :

- Kios ukuran 3 x 3 m
- Los basah ukuran 1,5 x 2 m
- Los kering ukuran 1,5 x 2 m

Fasilitas penunjang meliputi: *food plaza*, koperasi, pos kesehatan, tempat penitipan anak, pos satpam dan CCTV.

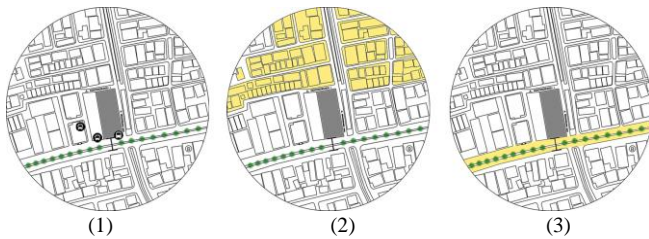
Sedangkan fasilitas pengelola dan servis meliputi: kantor dinas pasar, *loading dock*, *storage* barang, area potong unggas, *storage* daging, dan musholla. Area servis diletakkan pada satu area yaitu di bagian barat bangunan (sisi belakang) untuk kemudahan jalur sirkulasi servis.

Area *outdoor* dimanfaatkan sebagai lahan parkir mobil dan motor pengunjung serta *green area* untuk merindangi pejalan kaki.



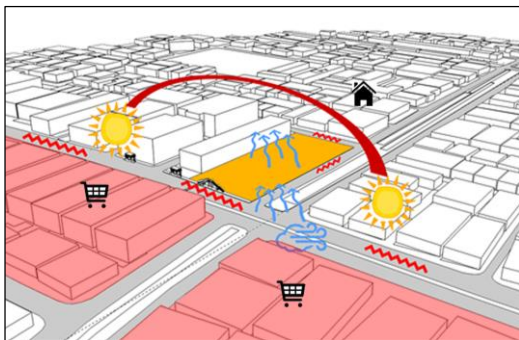
Gambar 2. 1. Perspektif suasana ruang luar

Analisis Tapak dan Zonasi



Gambar 2. 2. Kelebihan tapak

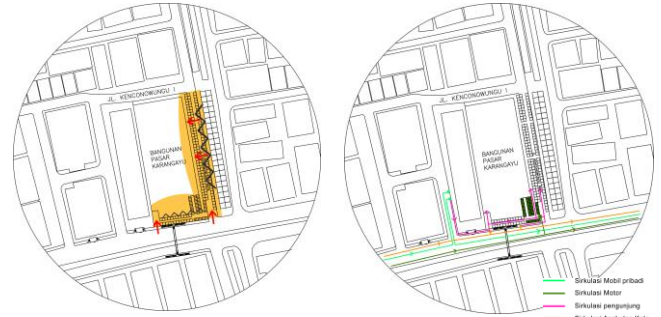
(1) Pencapaian menuju lokasi cukup mudah dengan adanya tiga jenis transportasi umum yang melewati tapak ini (angkutan umum, Bus Trans Semarang, dan bus kota umum). (2) Di sekitar tapak merupakan daerah yang padat pemukiman yaitu Pemukiman Kenconowungu. (3) Lokasi tapak berada di Jalan Jenderal Sudirman yang merupakan jalan arteri sekunder yang strategis dan ramai.



Gambar 2. 3. Data tapak Pasar Karangayu

Terdapat tiga jalan yang ada disekitar tapak sehingga arah datang pengunjung juga bisa lebih dari satu arah maka dari itu pintu masuk dibuat menjadi tiga titik (utara, timur, dan selatan). Letak Plaza Siliwangi

yang berada di sebelah barat akan membantu pembayaran sehingga bangunan tidak terkena paparan sinar matahari langsung. Bagian belakang tapak banyak terdapat rumah-rumah warga yaitu Perumahan Kenconowungu sedangkan di sebelah dan di seberang tapak merupakan bangunan ruko yang digunakan untuk komersil



Gambar 2. 4. Analisis kepadatan dan sirkulasi pada Pasar Karangayu lama

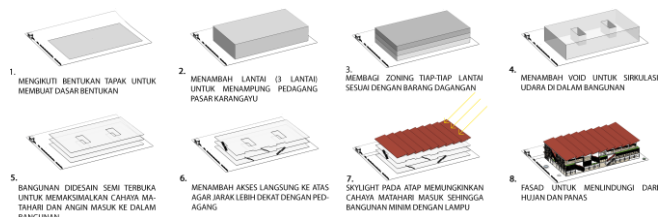
Kepadatan di wilayah pasar masih belum merata karena akses hanya dari selatan dan juga timur. Pedagang cenderung mendekati arah datang pengunjung sehingga ramai hanya di luar bangunan. Pedagang yang berada di dalam maupun di belakang menjadi sepi karena kurang terjangkau pengunjung. Parkir motor diletakkan persis di depan bangunan memotong sirkulasi dari pengunjung sehingga cukup mengganggu ruang gerak bagi pengunjung.

Pasar Karangayu saat ini belum memiliki lahan parkir sendiri sehingga menggunakan lahan dari Plaza Siliwangi. Jarak tempuh pengunjung dari area parkir mobil menuju pasar melalui trotoar Jl. Jenderal Sudirman adalah ±65meter. Parkir motor juga digabung dengan sirkulasi masuk sehingga mengurangi kenyamanan bagi pengunjung.



Gambar 2. 5. Kios-kios di Jl. Kenconowungu Raya

Terdapat kios-kios yang berjejer di sepanjang Jl. Kenconowungu Raya (jalan yang berada di sisi timur Pasar Karangayu). Area ini seharusnya bisa dilewati oleh mobil namun karena adanya kegiatan berjualan maka saat ini jalan tidak dapat diakses oleh mobil



Gambar 2. 6. Transformasi Bentuk Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan system, yang mencakup sistem sirkulasi, sistem zoning, sistem struktur, dan sistem utilitas.

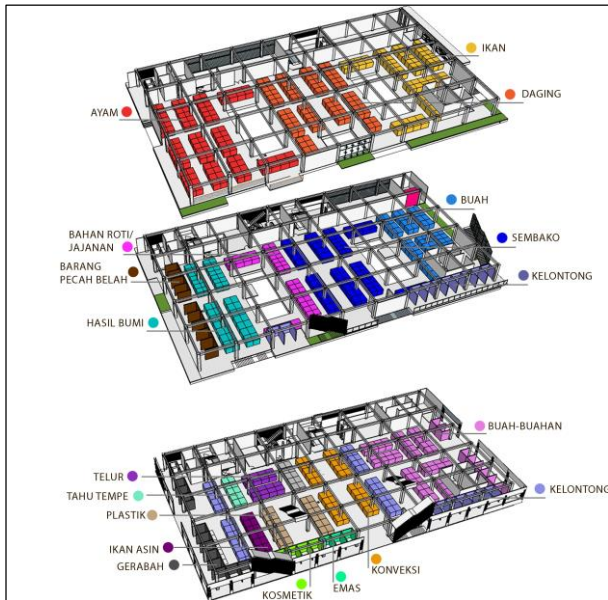
1. Sistem Zonasi

Sistem zonasi diterapkan secara vertikal dan horizontal pada bangunan ini. Secara vertikal, zoning dibedakan berdasarkan area basah dan area kering di pembagian lantai pasar. Area kering diletakkan di lantai 1 dan 2 sedangkan area basah diletakkan di lantai 3.



Gambar 2. 7. Pengelompokkan barang dagangan

Sedangkan secara horizontal untuk zonasi di masing-masing lantai menerapkan sistem *anchor tenant*. Dari semua barang yang dijual, terdapat sembilan barang yang paling banyak dicari pengunjung. Barang yang paling laku tersebut akan diletakkan di pojok-pojok tiap lantai bangunan. Dengan begitu, sirkulasi di tengah, yang berisi barang yang jarang dicari, akan lebih hidup.



Gambar 2. 8. Zoning barang dagangan di Pasar Karangayu

2. Sistem Sirkulasi Barang

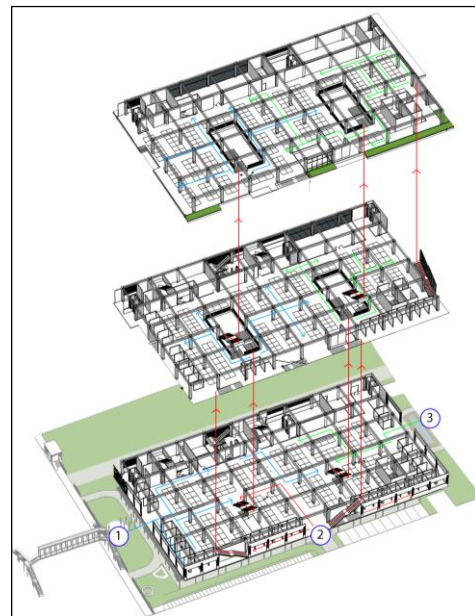
Terdapat empat titik *loading* barang pada pasar ini dimana satu titik dikhususkan hanya untuk barang basah (ayam, ikan, dan daging). Di setiap titiknya terdapat *lift* yang menuju lantai 3 serta gudang yang berada di *basement*. Sirkulasi yang diterapkan adalah sistem grid untuk memudahkan alur barang. Terdapat jalan kecil di antara Plaza Siliwangi dan Pasar Karangayu untuk *loading dock* barang dagangan.



Gambar 2. 9. Titik-titik area *loading dock* pada lantai 1

3. Sistem Sirkulasi Pengunjung

Pengunjung dapat masuk menuju pasar melalui tiga arah yaitu dari utara, timur, dan selatan. Untuk mengurangi jarak antara pengunjung dan pedagang maka diberikan akses langsung menuju lantai 2 dan lantai 3 melalui tangga di sekeliling bangunan. Adanya sirkulasi di sekeliling bangunan akan menambah akses pengunjung dengan begitu jarak akan semakin dekat. Sistem penataan kios menggunakan sistem blok sehingga memudahkan *way-finding* bagi pengunjung.



Gambar 2. 10. Diagram sirkulasi pengunjung Pasar Karangayu

Akses pintu nomor 1 digunakan untuk pejalan kaki serta pengunjung yang datang menggunakan bus kota dan angkutan umum. Akses nomor 2 digunakan untuk pengunjung dari area parkir kendaraan bermotor sedangkan akses nomor 3 untuk pengunjung dari Perumahan Kenconowungu.

Dimensi sirkulasi dalam pasar merupakan hal yang penting dalam tahap perancangan. Untuk sirkulasi primer pasar memiliki lebar 3 meter sedangkan untuk sirkulasi sekundernya 2 meter. Jarak jejeran kios sebaiknya 10-15 meter agar pengunjung tidak perlu berjalan jauh untuk memutar kios disisi sebelahnya,

Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 3. 1. Site plan



Gambar 3. 2. Tampak bangunan Pasar Karangayu : (1) sisi selatan, (2) sisi barat, (3) sisi utara, (4) sisi timur

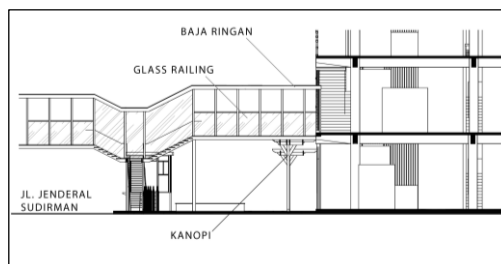
Bangunan bermassa tunggal dan memiliki bentuk massa memanjang mengikuti bentuk dari tapak. *Entrance* diakses melalui tiga titik agar dapat menjangkau pengunjung dari arah selatan, timur, dan juga utara.

Akses kendaraan bermotor berasal dari jalan utama lalu menuju area parkir yang terletak di sisi timur bangunan, sedangkan akses untuk servis melalui jalan antara Plaza Siliwangi dan Pasar Karangayu (sisi barat bangunan). Sisa parkir motor dan mobil diletakkan di *basement*.



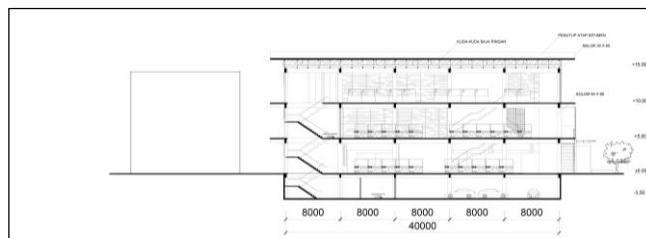
Gambar 3. 3. Detail kanopi Pasar Karangayu

Terdapat kanopi untuk menjaga kenyamanan pengunjung menuju ke dalam pasar di sekeliling bangunan Pasar Karangayu.

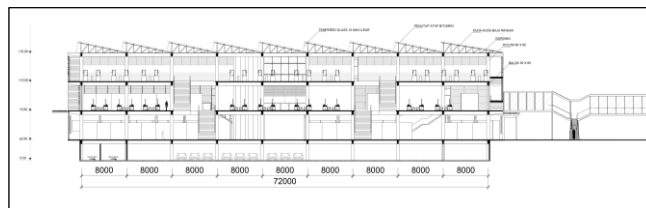


Gambar 3. 4. Detail skybridge pada Pasar Karangayu

Terdapat *skybridge* yang menghubungkan jembatan penyebrangan di Jl. Jederal Sudirman dengan Pasar Karangayu. *Skybridge* yang langsung menuju ke lantai 2 bertujuan agar ketika hujan pengunjung tidak perlu melewati jalan setapak sehingga kenyamanan pengunjung tetap terjaga.



Gambar 3. 5. Potongan A-A



Gambar 3. 6. Potongan B-B

Pendalaman Desain

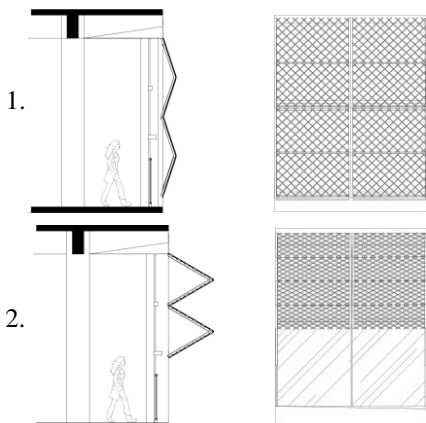
Pendalaman yang dipilih adalah fasad bangunan. Pendalaman ini dipilih karena sesuai dengan kebutuhan dari pasar yang mengutamakan kenyamanan dari pengguna untuk beraktivitas. Dengan desain bangunan yang semi terbuka dan adanya koridor di sekeliling bangunan maka diperlukan adanya perancangan fasad yang baik untuk menghindari panas matahari dan juga hujan. Penggunaan fasad ini selain berfungsi untuk menanggapi masalah iklim juga untuk memunculkan kesan alami serta modern-tradisional dengan penggunaan material berbahan kayu.



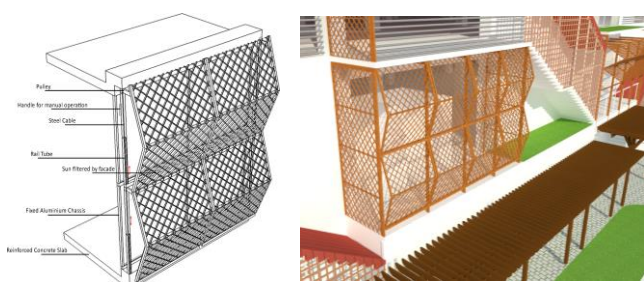
sistem struktur yang spesifik sehingga dipilih sistem struktur yang sederhana dan efisien. Konstruksi bangunan dari basement hingga lantai 3 menggunakan modul kolom yang digunakan adalah 8x8 meter, dimensi kolom beton adalah 60cm x 60cm dengan balok beton berdimensi 30cm x 60cm.

Gambar 3.7. Relevansi pendekatan dan pendalaman

Fasad bagian timur menggunakan fasad kinetik yang digerakkan secara manual. Bentuk fasad ini akan berubah tergantung oleh musim di Indonesia. Ketika musim panas maka fasad akan terbuka, sedangkan ketika musim hujan maka fasad akan tertutup.

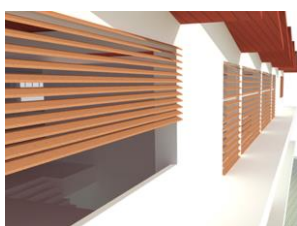


Gambar 3.8. Bentuk fasad ketika musim : 1) hujan, 2) panas



Gambar 3.9. Detail fasad kinetik

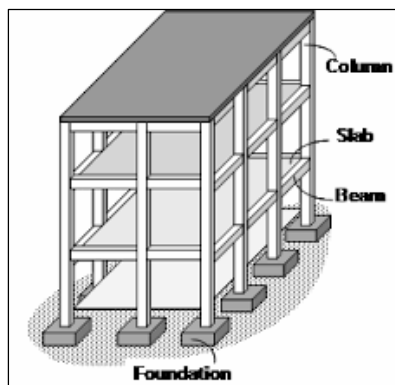
Fasad bagian barat menggunakan louvre karena pembayangan bagian ini dibantu oleh adanya bangunan Plaza Siliwangi.



Gambar 3.10. Louvre pada sisi barat Pasar Karangayu

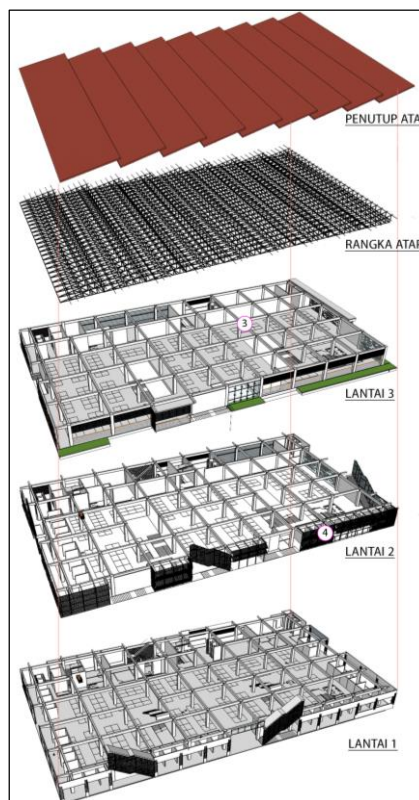
Sistem Struktur

Pasar Karangayu menggunakan sistem struktur balok dan kolom beton. Bangunan tidak memerlukan



Gambar 3.11. Sistem struktur rangka konstruksi beton. Sumber: world-housing.net

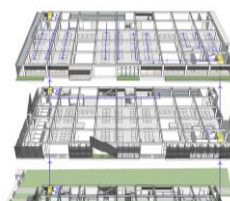
Struktur atap menggunakan struktur baja ringan karena memiliki bentang yang lebar. Bentuk atap dibuat menjadi saw-tooth roof untuk memaksimalkan cahaya matahari masuk ke dalam bangunan dengan adanya skylight. Material penutup atap pasar ini adalah bitumen. Bangunan pasar ini menggunakan sirkulasi vertikal yang berupa lift sebagai core bangunan.



Gambar 3.12. Aksonometri struktur

Sistem Utilitas

1. Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor





Gambar 3.13. Sistem utilitas air bersih

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *up-feed*. Jalur air bersih ini melayani toilet, *food plaza*, area potong unggas, dan area basah pada lantai 3. Terdapat area cuci daging di tiap-tiap los milik pedagang. Karena jarak cukup jauh maka di lantai 3 memerlukan pompa untuk mengalirkan air bersih menuju los-los pedagang basah.



Gambar 3. 16. Isometri utilitas air bersih

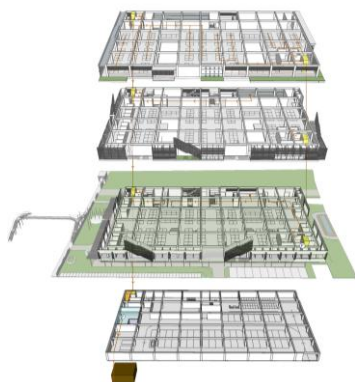
3. Sistem Tata Udara

Sistem tata udara menggunakan sistem AC split hanya untuk ruangan-ruangan tertentu yaitu *food plaza*, kantor pengelola, dan ruang penitipan anak. Area perdagangan menggunakan penghawaan alami dari angin dan juga adanya void untuk membantu sirkulasi udara di dalam bangunan.



Gambar 3.14. Skema utilitas air kotor

Sedangkan sistem utilitas air kotor menggunakan sistem *grouping* dengan bak pemisah lemak khusus untuk limbah air kotor dari area *food plaza* dan area basah. Sebelum dipisah menggunakan pemisah lemak, air kotor tersebut dikumpulkan menjadi satu di ruang pengumpulan yang terletak di *basement*.



Gambar 3. 15. Sistem utilitas air kotor

2. Sistem Utilitas Listrik

Distribusi listrik dari arus listrik PLN didistribusikan melalui ruang PLN kemudian trafo, genset, MDP, dan SDP yang berada di setiap lantai.



KESIMPULAN

Dibutuhkan pengelolaan dan pemeliharaan yang baik untuk mempertahankan eksistensi dan citra Pasar Karangayu di Semarang salah satunya dengan perancangan kembali Pasar Karangayu menjadi pasar yang memiliki citra modern namun tidak meninggalkan kesan tradisionalnya. Konsep perancangannya yaitu tetap mempertahankan nilai-nilai pasar tradisional (sistem tawar menawar dan bangunan yang semi terbuka) dan dengan memodernkan pasar tradisional dengan mengelompokkan barang dagangan (*zoning*) agar lebih tertata serta menambah fasilitas pendukung agar terwujud suasana pasar yang nyaman, teratur, bersih, serta aman bagi pengunjung maupun pedagang di Pasar Karangayu.

Perancangan Pasar Karangayu di Semarang ini diharapkan membawa dampak positif sehingga lebih banyak pengunjung yang datang untuk berbelanja karena lebih nyaman serta aman. Selain itu membawa dampak positif bagi perkembangan sektor perdagangan di kota Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

Adianti, Maya M. (2015). *Perancangan Pasar Tradisional dengan Konsep Modern*. Unpublished undergraduate thesis, Institut Teknologi Sepuluh November, Surabaya.

Chandra, Manuel. (2012). *Pasar Tradisional-Modern Surabaya*, Unpublished undergraduate thesis, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Crosbie, J., Michael, et al. (2001). *Time Saver For Building Types*. Singapura: Mc. Graw-Hill Book Co

Dewar, David dan Vanessa Watson. (1990). *Urban Market Developing Informal Retailing*. London: Rontledge.

- D.K.Ching, Francis. (1999). *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya*. Cetakan ke-7. Jakarta: Erlangga.
- Indonesia. Menteri Dalam Negeri. (2012). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional*. Jakarta: Author.
- Indonesia. Menteri Kesehatan. (2008). *Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 519/MENKES/SK/VI/2008 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat*. Jakarta: Author.
- Indonesia. Menteri Perdagangan. (2013). *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*. Jakarta: Author.
- Neufert, Ernst. (2001). *Architects' Data 3rd Edition*. Oxford: Blackwell Science.
- Pemerintah Kota Semarang. (2012). *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 tentang Retribusi Umum di Kota Semarang*. Semarang: Author.
- Pemerintah Kota Semarang. (2013). *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 9 tentang Pengaturan Pasar Tradisional*. Semarang: Author
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Yosephine, Valerie L. (2017). *Pasar Inpres Kerajinan dan Batu Permata di Kebun Sayur, Balikpapan*. Unpublished undergraduate thesis, Universitas Kristen Petra, Surabaya.