

# PENGEMBANGAN PASAR KEMBANG DI SURABAYA

David Yefrianto, Ir. Joko Santoso, MMT., IAI., IPM.

& DR. Ir. R. A. Retno Hastijanti, MT., IPU.

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Negara Indonesia, Kota Surabaya, Jawa Timur

[david.yeprianto@gmail.com](mailto:david.yeprianto@gmail.com)

## *Abstrak*

Pasar adalah sistem ruang sosial atau bisnis yang menjual barang dan jasa kepada masyarakat dengan sistem pembayaran uang tunai. Barang atau jasa yang dijual menggunakan sistem pembayaran yang sah, seperti uang tunai. Kegiatan ini merupakan perekonomian bagi penjual dan pembeli melakukan bisnis dagang, dan persaingan untuk memisahkan pasar dan perdagangan. Pasar tradisional memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia dan memiliki keunggulan kompetitif alami. Keberadaan pasar tradisional ini sangat bermanfaat bagi pemerintah daerah dan pusat, tapi juga bagi mereka yang menggantungkan mata pencahariannya pada kegiatan dagang. Ada banyak pemain di pasar tradisional yang memiliki implikasi penting. Mereka adalah pedagang dan pembeli lainnya yang berperan penting dalam menjaga budaya pasar tradisional untuk mencukupi kebutuhan hidup mereka.

Kemajuan ekonomi masyarakat, dan perubahan nilai-nilai budaya telah membawa perubahan. Selain perubahan pola gaya hidup dan sistem transaksi untuk memenuhi kebutuhan pengunjung dan daerah, bermunculan berbagai jalan perbelanjaan, dan pasar sebagai salah satu jalan perbelanjaan yang ada telah terintegrasi dan menempati posisi penting untuk kehidupan masyarakat. Pandangan masyarakat, pasar bukan hanya sebagai tempat bertemu untuk penjual dan pembeli, melainkan tempat interaksi sosial dan nilai budaya tradisional.

**Kata kunci : Pasar Kembang, Pasar Tradisional, Ekonomi masyarakat**

## *Abstract*

The market is a social space system or business that sells goods and services to the public with a cash payment system. Goods or services are sold using a legal payment system, such as cash. This activity constitutes an economy for sellers and buyers to conduct trading business, and competition to separate market and trade. Traditional markets play an important role in driving Indonesia's economic growth and have a natural competitive advantage. The existence of this traditional market is very beneficial for local and central governments, but also for those who depend on trade for their livelihoods. There are many players in the traditional market which have important implications. They are traders and other buyers who play an important role in maintaining traditional market culture to fulfill daily needs.

The economic progress of society, and changes in cultural values have brought about change. In addition to changes in lifestyle patterns and transaction systems to meet the needs of visitors and the area, various shopping streets have emerged, and markets as one of the existing shopping streets have been integrated and occupy an important position for people's lives. In the community's view, the market is not only a place for sellers and buyers to meet, but also as a place for social interaction and traditional cultural values.

**Keywords : Flower Market, Traditional Market, Community Economy**

## PENDAHULUAN

Pasar Kembang sendiri Merupakan Pasar yang cukup besar yang terletak di wilayah Surabaya Pusat, memiliki dua lantai untuk membedakan sistem penjualannya, pada lantai satu atau dasar di gunakan sebagai pasar tradisional pada umumnya seperti bahan pangan hewani dan non hewani, dan di lantai dua di gunakan sebagai pusat grosir makanan ringan seperti kue kering / basah.

Tepatnya pada tanggal (22/8/2021) lantai dua pada pasar kembang terbakar hebat yang menyebabkan 190 stan, hangus terbakar. Dan pada zoning ruang pada pasar kembang sendiri kurang teratur seperti tidak adanya parkir kendaraan pengunjung dan penjual. kurangnya daya minat terhadap masyarakat sekitar, terdapat TPS yang tidak teratur menyebabkan bau yang kurang sedap pada pasar kembang itu sendiri.

- Tidak teraturnya sirkulasi kendaraan penjual dan pengunjung.
- Area TPS tidak beraturan yang menyebabkan pasar kurang menarik di kunjungi.
- Tidak adanya aksesoris bentuk bahwa di tempat tersebut menjadi pasar tradisional dan pusat grosir makanan ringan di surabaya.
- Membutuhkan tata ruang ulang pada lantai dua yang dapat menghemat energi
- Mengembalikan penjual bunga tujuh rupa yang telah lama tidak ada

Tujuan Pengembangan ini menjadikan pasar kembang lebih baik dari segi penataan sirkulasi udara maupun kendaraan dan dapat di jangkau oleh masyarakat dan wisatawan luar surabaya. Serta menambahkan aksesoris pada bangunan yang dianggap sebagai pasar tradisional, citra pasar tradisional dari kesan jalan kumuh dan kotor, bau, semrawut, gersang, menjadi pasar tradisional yang bersih, dan nyaman.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Pasar

Gregory Mankiw menyatakan bahwa Pasar adalah kumpulan masyarakat untuk menjual barang atau jasa tertentu. Pembeli yang menentukan kebutuhan produk yang akan di beli dan penjual yang menawarkan dan menyediakan produk yang di butuhkan oleh pembeli.

Pasar Tradisional adalah tempat bertemunya pedagang dan pengunjung untuk melakukan pembelian barang sederhana. Pasar ini cukup sederhana dan simpel dikarenakan tidak harus memiliki keahlian tertentu. Biasanya area pasar tradisional terlihat cukup kotor dan sempit. Pasar tradisional dikelola dan dibangun oleh pemerintah daerah, dan swasta, atau badan usaha milik negara. Pasar Tradisional muncul dari kontak fisik yang menjadi berkembang dari sekumpulan masyarakat kecil, kota kecil, dan kota besar

### - Klasifikasi Pasar

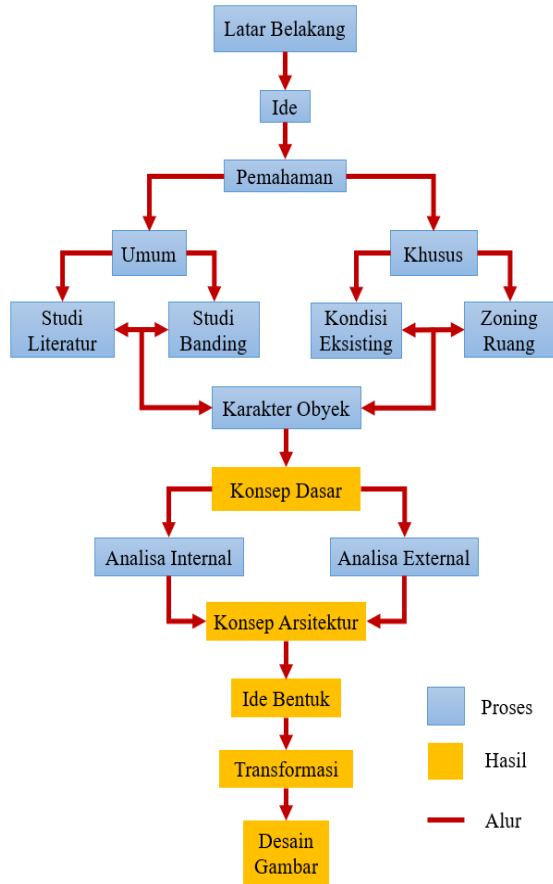
Sistem tata cara perdagangannya, jenis pasar dibagi menjadi dua sebagai sistem pembeda yaitu pasar tradisional dan pasar modern.

Pasar Tradisional adalah area perkumpulan penjual dan pembeli, dapat dilihat dengan jenis transaksi pembeli-pedagang secara langsung, dan biasanya memiliki sistem tawar menawar. Dengan model bangunan terdiri dari gerai, lapak, los, dan ruang terbuka yang direncanakan oleh pedagang atau pengelola pasar. Sebagian besar pedagang tidak hanya menjual kebutuhan pokok seperti sembako, daging, ikan, buah-buahan, sayuran, kembang tujuh rupa, atau jasa lainnya tetapi juga kue dan kebutuhan lainnya.

Pasar modern juga menyerupai namun tidak beda jauh dengan pasar tradisional, namun pada model pasar ini pedagang dan pembeli tidak melakukan penawaran secara langsung, melainkan pembeli melihat tabel harga yang tertara pada barang yang berada di area supermarket atau perwakilan penjualan. Sebagian besar produk yang dijual adalah produk tahan lama selain kebutuhan bahan

makanan seperti kemasan daging di beri pengawet, bumbu dapur dan lain-lain.

## METODOLOGI



Bagan 1. Alur Pemikiran

Metode ini digunakan untuk mendapatkan data-data yang terkait dan sesuai dengan pengembangan pasar kembang di Surabaya ini adalah sebagai berikut:

- Pemahaman Umum
  - Studi Literatur
 

Merupakan pemahaman tentang indentifikasi obyek yang berisikan tentang data - data terkait, sebagai pemahaman umum tentang obyek yang di pilih.
  - Studi Banding
 

Bersikan tentang obyek yang sama namun dengan data – data yang berbeda seperti peraturan atau fasilitas yang ada.
- Pemahaman Khusus
  - Kondisi Eksisting

Membahas tentang kondisi sekitar obyek yang membutuhkan perhatian dan perawatan.

- Zoning Ruang
 

Mengidentifikasi tentang sirkulasi obyek yang tidak teratur menyebabkan obyek kurang di minati dan kumuh.
- Konsep Dasar
 

Berisikan tentang solusi untuk menyelesaikan permasalahan obyek, meliputi karakter obyek, karakter pelaku, dan karakter lokasi.
- Data Tapak



Gambar 1. Lokasi Tapak

**JL. Pasar Kembang No.15, Wonorejo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur** merupakan daerah pusat kota di Surabaya yang memiliki lokasi cukup strategis di sisi selatan setelah lampu merah dari jalan kedung doro. Pasar kembang sendiri memiliki luas tanah 4876m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 2619m<sup>2</sup>.

- Batasan Utara bersebrangan dengan permukiman warga Wonorejo III Surabaya.
- Batasan Timur bersebelahan dengan permukiman warga Wonorejo III Surabaya.
- Batasan Selatan terdapat banyak ruko yang menghadap ke jalan utama.
- Batasan Barat terdapat pemisah jalan arus maju dan kembali.

➤ Analisa Kebisingan



Gambar 2. Analisa Kebisingan

Sumber kebisingan terbesar pada tapak garis merah terletak pada sisi barat atau depan bangunan berupa jalan utama, untuk garis oranye bersebelahan dengan jalan kampung warga wonorejo III Surabaya, sedangkan garis hijau terlihat cukup senyap karena membelakangi rumah warga sehingga tidak ada aktifitas di area tersebut.

➤ Analisa Parkir



Gambar 3. Analisa Parkir

Parkiran pada pasar kembang sendiri di bagi menjadi tiga titik untuk pengguna roda dua, satu dibagian sisi utara dan dua untuk di sisi barat dan pengguna roda empat hanya di bagian sisi barat bangunan.

➤ Analisa Matahari



Gambar 4. Analisa Matahari

Matahari pada pasar kembang Surabaya terbit dari sisi timur yang merupakan dari belakang bangunan, melihat kegiatan di dalam pasar kembang merupakan area perdagangan

sehingga tidak mengganggu kegiatan pada pagi hari.

➤ Analisa Drainase



Gambar 5. Analisa Drainase Kota

Terdapat gorong - gorong garis berwarna biru di sisi timur atau belakang bangunan untuk pembuangan air kotor, dan air bersih sendiri mengikuti pipa PDAM sebagai sumber air bersih.

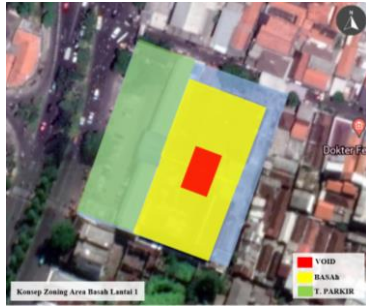
### TEMUAN DAN PEMBAHASAN

*Adaptiv Re-use* menggunakan bangunan yang telah ada dan dirancang ulang untuk memenuhi kebutuhan perancang dengan mempertahankan struktur utama dan dikenal sebagai daur ulang. Menggunakan kembali struktur atau model bangunan adalah strategi yang efektif untuk mengoptimalkan pengelolaan dan kinerja dari aset yang dibangun dan tidak memakan cukup waktu dan uang. Adaptif Re-use merupakan alternatif yang menarik untuk sistem baru. Dalam hal keberlanjutan dan sirkulasi untuk menjadi komponen penting dari regenerasi kota.

Pendekatan Dalam pengembangan Pasar Kembang Tradisional Surabaya akan menerapkan tema *adaptive re-use*. Dimana pasar kembang Tradisional Surabaya masih terlihat cukup baik untuk struktur bangunan dan penataan kolom, namun dengan dikombinasikan dengan bioklimatik membuat bangunan komersial tersebut dapat meminimalkan perawatan, konsumsi listrik, dan penghawaan buatan.

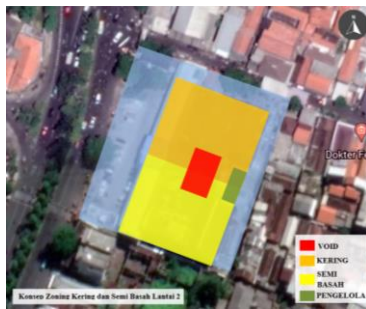
- Penerapan Konsep

Konsep zoning pada pasar kembang surabaya di bagi menjadi 3 lantai, yaitu :



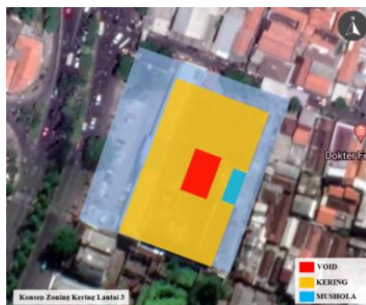
Gambar 6. Konsep Zoning Lantai 1

Pada lantai 1 site pasar lama memiliki lahan parkir yang tidak sesuai kapasitas pasar, lalu meluaskan wilayah parkir yang di tandai dengan warna (HIJAU), pada wilayah pasar diputuskan sebagai wilayah basah, atau bisa di sebut pasar basah yang semua kegiatan berkaitan dengan air, di karenakan dekat dengan drainase/selokan kota, dan juga di berikan void sebagai sirkulasi udara dan pencahayaan alami.



Gambar 7. Konsep Zoning Lantai 2

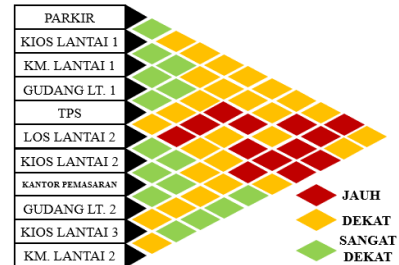
Pada lantai dua di lakukan pembagian area bangunan pada warna (ORANYE) menerapkan zoning kering karena di fungsikan sebagai stan los untuk penjualan kue / jajanan, dan untuk warna (KUNING) menerapkan zoning semi basah di gunakan sebagai penjualan sayur – sayuran dan buah buahan.



Gambar 8. Konsep Zoning Lantai 3

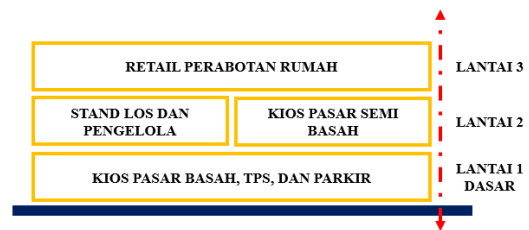
Pada lantai 3 pada warna (ORANYE) merupakan zoning kering, di fungsikan sebagai retail atau penjualan perabotan rumah tangga.

- **Konsep Hubungan Ruang**



Tabel 1. Diagram Hubungan Ruang

- **Konsep Massa Bangunan**



Gambar 9. Konsep Massa Bangunan

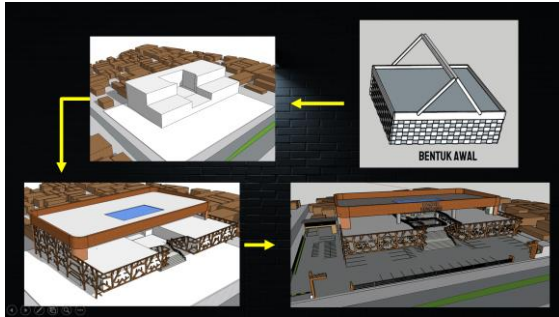
Konsep masa pada pasar kembang hanya memiliki satu masa, dan tidak bisa di kembangkan menyamping atau melebar namun dapat menambahkan lantai sebagai jalan keluar permasalahan yang ada.

- **Ide Bentuk**



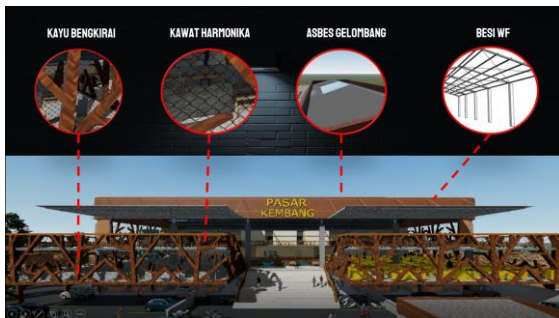
Gambar 10. Ide Bentuk

Saya mengambil ide bentuk dari sebuah tas keranjang, tas keranjang merupakan bagian penting bagi masyarakat untuk mewedahi barang bawaan/ belanjaan, menjadikan pasar kembang sebagai icon dengan menggunakan bentuk bangunan dengan model tas keranjang akan lebih mudah masyarakat melihat bahwa di tempat tersebut di gunakan sebagai pasar.



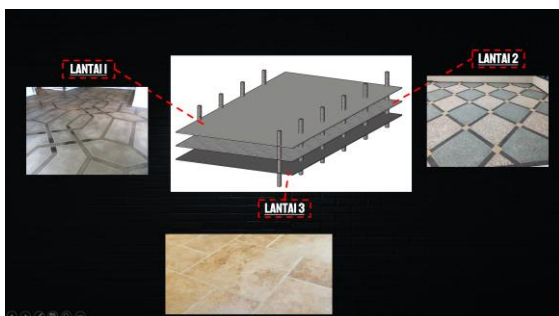
*Gambar 11. Transformasi Bentuk*

Pemotongan vertikal dan horizontal sebagai area pencahayaan dan sirkulasi udara, bangunan ini dapat meminimalkan penggunaan listrik, serta penggunaan material pada bangunan ini merupakan material yang minim perawatan. Dengan model secondary fasad model ranting pohon dengan finishing papan dapat memperlihatkan kesan tradisional, dan kawat harmonika sebagai penutup dikarenakan fasad memiliki rongga cukup besar



*Gambar 12. Material Komponen Penting Bangunan*

Penggunaan material penutup lantai semen ekspos, dapat meminimalkan perawatan dan biaya, dengan mate finish serta bertekstur mampu meminimalisasikan terjadinya licin pada lantai saat kondisi lantai basah.



*Gambar 13. Material Penutup Lantai*

Penutup lantai keramik Lantai batu matte yang berpadu dengan model arsitektur tradisional di lantai dua dan lantai granit tile dengan motif

cerah di lantai tiga dapat menambah daya tarik pengunjung di lantai tiga.

## KESIMPULAN

Pasar merupakan wadah bagi masyarakat untuk mencari bahan pokok makanan atau sekedar bersosialisasi, pasar kembang sendiri berfungsi sebagai pasar tradisional yang berada di Surabaya dengan adanya pengembangan ini pasar kembang Surabaya dapat lebih dapat dinikmati dari segi bentuk bangunan, sistem perbedaan penjualan, lahan parkir yang cukup luas, area TPS yang berada di belakang menjadikan pasar kembang tersebut tidak terlihat kumuh. Serta menjadikan icon bahwa pasar kembang merupakan pasar tradisional yang bersih dan tidak bau, dengan menggunakan konsep arsitektur bioklimatik dapat meminimalkan konsumsi energi sebagai pencahayaan dan sirkulasi udara.

## GAMBAR, TABEL, DAN FORMULA



*Gambar 14. Siteplan*



*Gambar 15. Perspektif Mata Burung*



*Gambar 16. Perspektif Mata Manusia*



*Gambar 17. Tampak Barat*



*Gambar 18. Tampak Barat Malam Hari*



*Gambar 19. Pusat Informasi*



*Gambar 20. Ruang Tunggu Malam Hari*



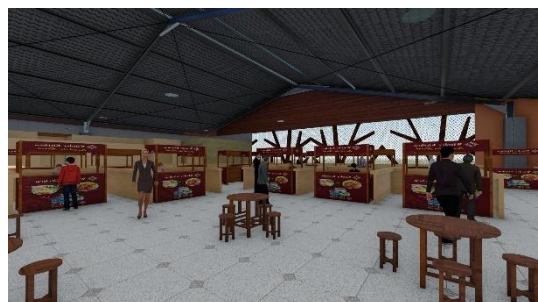
*Gambar 21. Lantai Satu Stand Ikan*



*Gambar 22. Lantai Dua Kue Kering dan Basah*



*Gambar 23. Lantai Dua Buah Dan Sayuran*



*Gambar 24. Lantai Tiga Sentra Kuliner*



*Gambar 25. Lantai Tiga Sentra Kuliner Malam Hari*

## DAFTAR PUSTAKA

- <https://www.jawapos.com/surabaya/22/08/2021/diduga-akibat-korsleting-lantai-2-pasar-kembang-surabaya-terbakar/>
- [https://jdih.surabaya.go.id/pdfdoc/perda\\_731.pdf](https://jdih.surabaya.go.id/pdfdoc/perda_731.pdf)
- <http://bappeko.surabaya.go.id/dokumen/itemplist/category/15-rpjmd>.
- <https://p2m.widyatama.ac.id/rencana-induk-riset-nasional-tahun-2017-2045-edisi-28-pebruari-2017/>
- <https://studio-111.com/portfolio/detail/2110-bay-street/>
- [https://jdih.surabaya.go.id/pdfdoc/perda\\_748.pdf](https://jdih.surabaya.go.id/pdfdoc/perda_748.pdf)
- <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Download/75521/perwali%2053%20Tahun%202017.pdf>.
- <https://pasarsurya.surabaya.go.id/index.php/pasar-pabean/>