

REDESAIN KOMPLEKS PASAR BERSEHATI MANADO

ARCHITECTURE WATERFRONT

Andreano Tingkian Adolf Tahulending¹

Raymond Ch. Tarore, ST., MT²

Ingerid Moniaga, ST., M.Si³

ABSTRAK

Pasar tradisional seringkali dianggap sebagai salah satu prasarana yang membawa citra buruk bagi estetika kota. Begitu pula kondisi kompleks pasar Tradisional Bersehati di Manado saat ini. Pengelolaan pasar yang buruk, sarana dan prasarana yang sangat minim serta jumlah pedagang yang semakin menjamur sehingga menambah sesak pergerakan dalam pasar, menjadi permasalahan klasik yang menyebabkan ketidaknyamanan berbelanja.

Walaupun demikian, minat masyarakat untuk berbelanja di pasar ini tidak berkurang. Harga barang murah dan bersaing yang ditawarkan dalam lingkup pasar tradisional menjadi pilihan berbelanja dari sebagian masyarakat. Banyak pedagang dari dalam dan luar kota bergantung dari hasil dagangannya di kota ini. Keberadaan kompleks pasar tradisional bersehati sangat penting dalam perkembangan perekonomian kota.

*Oleh karena itu, perlu dilakukan **Redesain Kompleks Pasar Bersehati di Manado**. Dengan memanfaatkan kondisi alam dan lingkungan sekitar mengingat kompleks Pasar Tradisional Bersehati berada di DAS Tondano, oleh karena itu objek ini diberi tema **Architecture Waterfront** diharapkan dapat mengatasi hal-hal yang menjadi permasalahan pada objek dan dapat mengangkat kembali citra kompleks pasar tradisional menjadi positif, serta memberikan kemajuan bagi perekonomian Kota Manado.*

Kata Kunci : redesain, kompleks pasar tradisional bersehati, architecture waterfront

PENDAHULUAN

Perkembangan pasar modern yang sangat pesat berdampak terhadap keberadaan pasar tradisional. Pasar modern dikelola sangat profesional dengan fasilitas yang serba lengkap. Hampir semua produk di jual di pasar tradisional dapat di temukan dipasar modern, pasar tradisional merasakan penurunan pendapatan. Meskipun demikian, kehadiran pasar modern bukan merupakan penyebab utama tersisihnya pasar tradisional. Hampir seluruh pasar tradisional yang ada masih bergelut dengan permasalahan klasik seputar pengelolaan dan manajemen pasar yang buruk sarana dan prasarana yang sangat minim, ketidaknyamanan berbelanja (kumuh, semrawut, becek, kotor) serta pedagang yang semakin menjamur sehingga menambah sesak di dalam pasar. Ditambah lagi dengan pergeseran masyarakat, terutama memiliki perekonomian yang lebih maju lebih memilih berbelanja di pasar modern yang lebih bersih dan nyaman dibandingkan dengan pasar tradisional. Tidak hanya itu, kelurahan desain arsitektural dari pasar tradisional juga sangat berdampak pada keberadaan pasar tradisional. Keadaan ini dengan secara tidak langsung menguntukan pasar modern. Pasar tradisional dianggap tidak mampu bersaing atau berdiri setara dengan pasar tradisional.

Pasar Bersehati merupakan pasar terbesar dengan jumlah pedagang dan kios terbanyak. Pengunjung yang datang di pasar ini juga masih sangat banyak padatnya aktifitas seringkali menimbulkan kemacetan pada waktu-waktu tertentu karna pasar terletak di samping jalan raya local. Pasar Bersehati juga mempunyai keunggulan bersaing alamiah yang tidak dimiliki secara langsung oleh pasar modern. Selain lokasi yang strategis dan area penjualan yang sangat luas, keragaman barang yang lengkap, harga yang rendah, system tawar menawar yang menunjukkan keakraban antara penjual dan pembeli merupakan keunggulan dari pasar Bersehati. Oleh karena itu, pasar Bersehati masih memiliki tempat tersendiri di hati masyarakat.

¹Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

²Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

³Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

Namun berbagai permasalahan-pemasalahan umum yang terjadi pada pasar tradisional masih juga terjadi pada pasar Bersehati, seperti pengaturan area perdagangan yang tidak teratur, pengelolah pola sirkulasi (manusia, barang dan kendaraan) yang kurang baik, serta minimnya sarana dan prasarana penunjang seperti area parker, tempat sampah, sitem keamanan dan sebagainya. selain dari pada itu Indonesia merupakan negara kepulauan dimana masing-masing pulau dipisahkan oleh lautan, oleh karena itu kapal-kapal penyebrangan merupakan alat transportasi utama yang di gunakan selain untuk penumpang yang pulang pergi yang hanya sekedar untuk berwisata atau masyarakat yang merupakan penduduk asli dari pula Bunaken, Manado Tua, Siladen, Nain pulau Gangnga, yang melakukan aktifitas berbelanja di Manado atau untuk mengangkut kendaraan, barang maupun penumpang mereka dapat memanfaatkan alat transportasi laut ini untuk menunjang kelancaran kegiatan mereka setiap hari. Sulawesi Utara semakin di kenal di mata dunia dengan danya potensi wisata yang terdapat di pulau-pulau ini, Perahu boot merupakan salah satu pilihan alat transportasi antar pulau yang sering mereka gunakan. Sarana transportasi laut difasilitasi oleh prasarana berupa pelabuhan, atau dermaga dimana di dalam sebuah pelabuhan terdapat terminal penumpang yang khusus untuk memfasilitasi penumpang kapal laut.

METODE PERANCANGAN

Metode perancangan yang digunakan dalam perancangan Redesain Kompleks Pasar Bersehati di Manado melalui 3 aspek pendekatan perancangan, yaitu :

- **Pendekatan Tipologi Objek**, pengidentifikasian dan pendalaman pada objek perancangan. Memahami lebih mendalam mengenai kasus agar tak keluar dari pemahaman judul objek, fungsi, tujuan dan sasaran. metode ini juga meliputi studi komparasi.
- **Pendekatan Tapak dan lingkungan**, meliputi analisa lokasi, tapak, dan lingkungan serta eksistensinya terhadap kawasan kemudian diolah sesuai dengan kebutuhan perancangan objek. Metode dalam pendekatan ini yaitu *Observasi dan surveying*.
- **Pendekatan Tematik**, bertujuan untuk mendalami pemahaman tema untuk bisa mengoptimalkan penerapan konsep *Architecture Waterfront*.

KAJIAN PERANCANGAN

Deskripsi Objek Perancangan

Secara etimologi judul “Redesain Kompleks Pasar Bersehati di Manado” adalah merancang ulang tempat orang berjual-beli melalui proses tawar menawar dengan nama Bersehati dan berada di Manado.

1. a. Tinjauan Khusus Redesain Kompleks Pasar Bersehati di Manado

Pembentukannya ditetapkan berdasarkan peraturan Daerah Nomor II/Perda/WKDKM/Tahun 1975 tentang Struktur Organisasi Pasar, kemudian pada tahun 1986 disempurnakan dengan Perda No 2 Tahun 1986. Sejak tahun 1975, Dinas Pasar mulai mengelolah pasar-pasar tradisional yang berada di Wilayah Kota Manado. Pada Tahun 2006 di Kota Manado hanya tercatat 5 kecamatan yang memiliki Pasar Impres yaitu Kecamatan Malalayang, Kecamatan Wanea, Kecamatan Wenang.

2. Prospek dan Fisibilitas Objek Rancangan

a. Prospek Objek Rancangan

Dapat meningkatkan sector pendapatan Kota Manado melalui PD Pasar.

Dengan diterapkannya *Arsitektur Waterfront* mampu membuat pasar ini menjadi unik, karena kesan pada umumnya pasar tradisional identik dengan sampah serta bau yang mengganggu, namun dengan penerapan pendekatan tersebut mampu memberikan suasana yang berbeda.

Dapat menonjolkan karakteristik dari Kota Manado dengan mmberikan unsur-unsur kearifan budaya lokal, khususnya budaya minahsa.

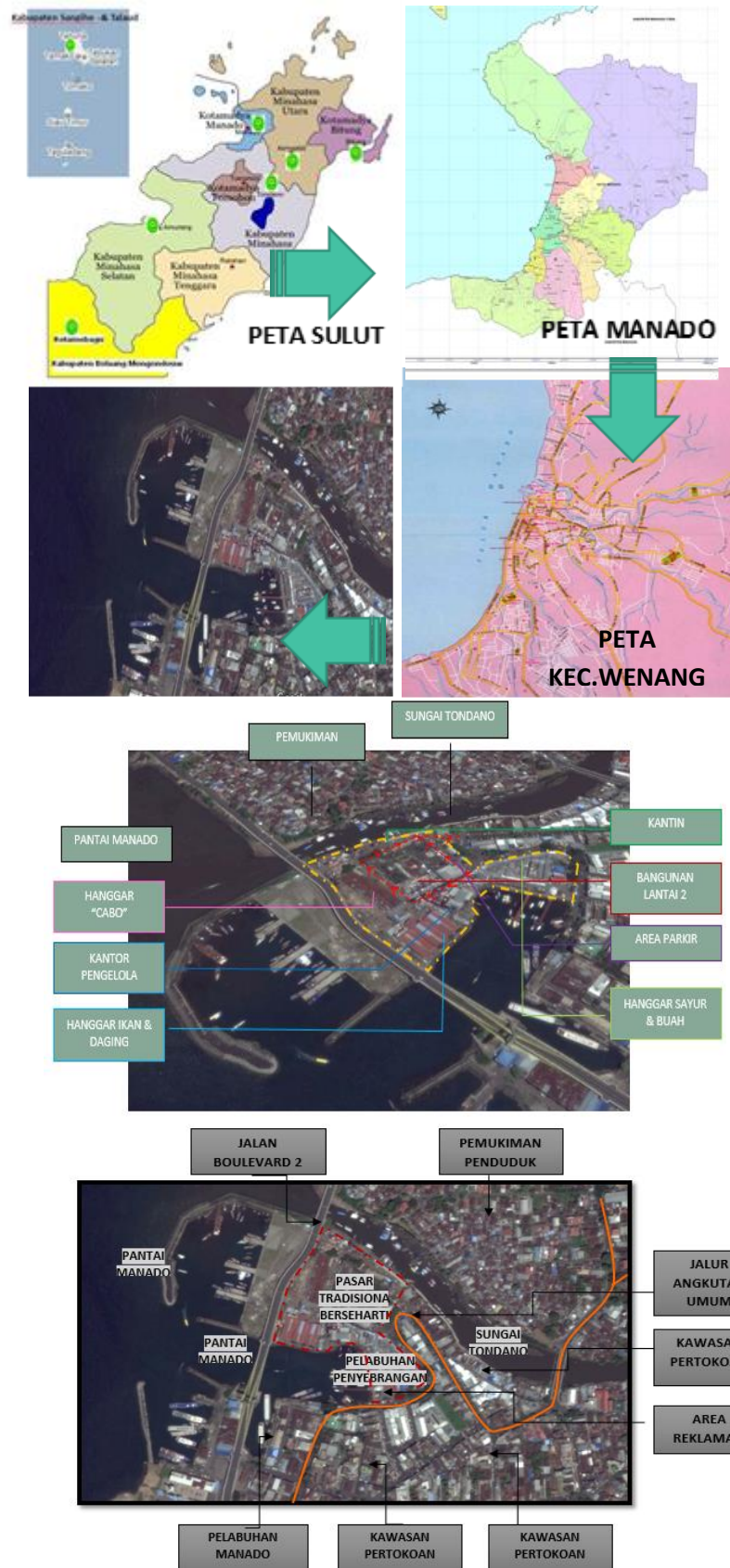
b. Fisibilitas Objek Rancangan

- Saat ini kondisi pasar-pasar tradisional yang berada di Kota Manado jauh dari titik kenyamanan yang menyebabkan masyarakat mulai beralih untuk berbelanja di pasar modern. Karena itu dibutuhkan suatu pasar tradisional yang nyaman agar mampu dan tidak kalah bersaing dengan pasar modern

- Pasar Bersehati berada di area pusat perdagangan

3. Lokasi dan Tapak

Adapun lokasi dari pasarbersehati ini Terletak di kelurahan Calaca, Kecamatan Wenang, Kota Manado. Kecamatan Wenang yang memiliki 12 Kelurahan , dengan jumlah penduduk 32.979 jiwa. Pasar Bersehati memiliki luas ± 5.00 Ha.



Luas Site

TLS = 52.202 M² atau 5.5Ha : peraturan daerah BCR = Max 50%

TLS = TSL – Total Luas Sempadan

= 52.202 – 8.821

= 43.381

Luas Dasar Bangunan = BCR 50% x TLS

= 0.5 X 43.381

= 21.6905 m

4. Kajian Tema Objek Rancangan

Kajian Tema Perancangan

Perkembangan Waterfront di Kota-kota Besar Dunia Melihat sejarah perkembangan Waterfront di dunia tak lepas dari sejarah terbentuknya kota-kota di dunia. Seperti yang diungkapkan oleh Catanese bahwa perkembangan kota-kota di dunia sejak jaman kerajaan hingga munculnya revolusi industri telah mengubah pemikiran manusia untuk menata kota sedemikian rupa sehingga layak untuk dihuni dan nyaman serta indah. Adanya The City Beautiful Movement pada awal perempat abad ke-20 menginginkan kehidupan yang lebih baik bagi kehidupan manusia. Disadari atau tidak manusia membutuhkan sesuatu yang indah di lingkungannya. Taman, plasa, pelestarian, sungai dan public space lainnya amat dibutuhkan untuk memberikan ketenangan pikiran bagi manusia dari kehidupan sehari-hari.

Area ini dapat menumbuhkan sifat sosial manusia (Breen dan Rigby, 1994). Kemudian muncul era baru dimana dunia dipenuhi oleh peperangan antar bangsa hingga tercipta Perang Dunia II. Kehancuran kota memunculkan paradigma baru untuk meningkatkan kesehatan kota. Maka muncullah konsep-konsep pengembangan kota yang menonjolkan keindahan kota dengan pertimbangan kelestarian lingkungan. Konsep inilah yang memicu pengembangan kawasan dalam kota termasuk kawasan tepi air menjadi kawasan yang ramah lingkungan.

Sejarah Perkembangan Waterfront di Indonesia dalam Konteks Asia Sejarah perkembangan kawasan waterfront di Indonesia pada masa lampau lebih banyak terjadi di kawasan-kawasan tepi pantai (Soetomo, 1992). Hal ini terlihat pada sejarah kota-kota seperti Jakarta, Semarang, kota-kota di sepanjang Selat Malaka dan beberapa kota lainnya. Pada masa kolonial kota-kota pantai ini menjadi pusat-pusat perdagangan. Dalam perkembangan berikutnya berbagai kebudayaan dari berbagai daerah dan negara bertemu di wilayah tersebut. Pengaruh kebudayaan yang berbeda dari budaya yang ada mengakibatkan terjadinya perubahan sosial masyarakat setempat (Soekanto, 1990). Perubahan tersebut nampak pada pola kehidupan masyarakat. Pola pergeseran dari sektor primer ke sektor sekunder terjadi sebagai suatu proses berkembangnya suatu kota.

Konsep pengembangan daerah tepian air baik itu tepi pantai, sungai ataupun danau. Pengertian “*WaterFront*” dalam Bahasa Indonesia secara harfiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003).

Waterfront City Development juga dapat diartikan suatu proses dari hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air dan bagian dari upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan” Konsep ini berawal dari pemikiran seorang ‘**urban visioner**’ Amerika yaitu **James Rouse** di tahun 1970-an. Saat itu, beberapa kota bandar di Amerika mengalami proses pengkumuhan yang mengkhawatirkan. Kota **Baltimore** merupakan salah satunya. Karena itu penerapan visi James Rouse yang didukung oleh pemerintah setempat akhirnya mampu memulihkan Kota Baltimore dari resesi ekonomi yang dihadapinya. Dari kota inilah konsep pembangunan kota pantai/pesisir dilahirkan.

5. Analisa Perancangan

- Kebutuhan Ruang dan Fasilitas
 - a. Fasilitas daerah udara (air side): Run way, holding bay, taxiway, apron area, hangar area
 - b. Fasilitas Daerah Antara (Inter Site):Passenger building (Terminal Penumpang),cargo building(Terminal Cargo),ATCand rescue building,fire and rescue building,fuel station, VIP building, air force terminal /SAR/PKP-PK
 - c. Fasilitas Daerah Darat (Land Site): AirPort security building area, AirPort medical fasilitas, recreation area, staf housing area, water tower area, water tower and water pump building
- Studi Kapasitas

Analisa Daya Tampung Pasar Terhadap Jumlah Pedagang

Untuk mengetahui jumlah pengunjung keseluruhan pada kawasan ini, maka terlebih dahulu harus diketahui jumlah penduduk dan jumlah pasar dalam kota Manado.

Jumlah penduduk Kota Manado : 425.634 jiwa (2015)

Jumlah keluarga di Kota Manado : 149. 908 Kepala Keluarga

Jumlah Pasar d Kota Manado : 6 Pasar

Jumlah pengunjung pasar

Asumsi

- ✓ Dianggap dalam suatu keluarga, ada satu anggota keluarga yang berbelanja
- ✓ Dianggap tiap keluarga berbelanja 1 kali untuk kebutuhan 2 hari. Setiap pasar memiliki jumlah pengunjung yang sama.Maka

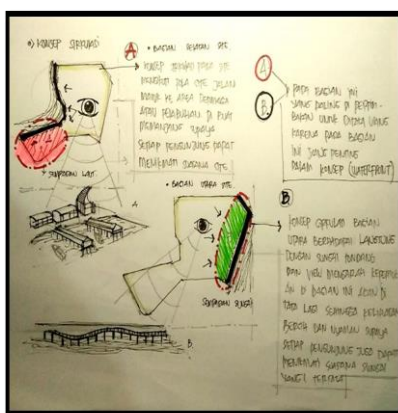
Jumlah yang berbelanja perpasar: $149.908 : 6 \text{Pasar} = 24.984$ Jiwa ,Jumlah pengunjung per hari : $24.984 : 2 = 12.492$ Jiwa.Pertumbuhan penduduk Kota Manado

Rata-rata penambahan penduduk = 1% per Tahun

| Tahun | Penumpang (orang) |
|-------|-------------------|
| 2010 | 90.416 |
| 2011 | 173.469 |
| 2012 | 197.180 |
| 2013 | 217.593 |
| 2014 | 342.840 |
| 2015 | 93.527 |

KONSEP-KONSEP PERANCANGAN

1.Konsep Perancangan Tapak



2.Konsep Vegetasi



Gambar 5. 8 Konsep Bentuk dan Luas Tapak (sumber :Pribadi) Gambar 5. 9 Konsep Penataan Vegetasi (sumber :google Tahun 2013 di ambil andreano 2017)

2. Konsep Analogi Bentuk

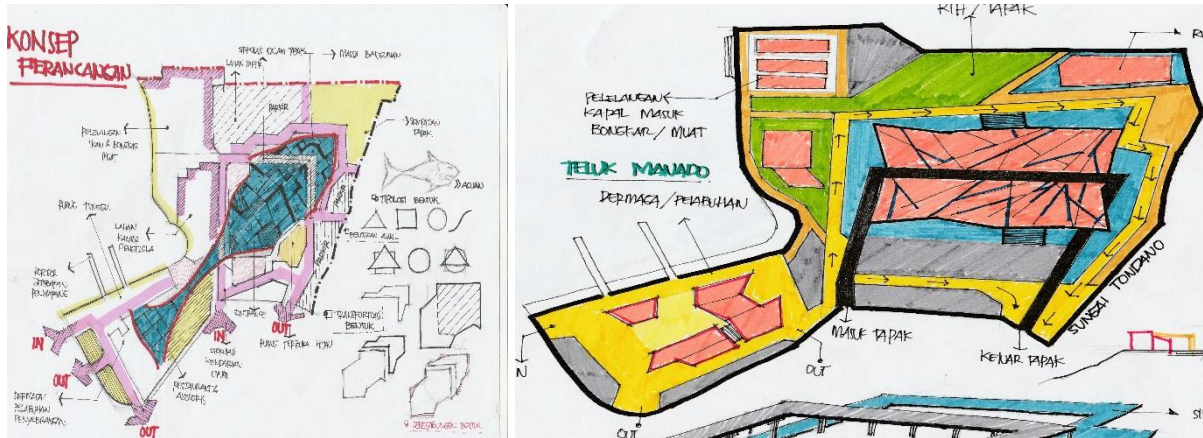
- Analogi Bentuk Zoning

Acuan bentuk analogi penzoningan massa terinterpretasi dari tipologi konfigurasi bentuk konfigurasi terminal menggunakan pola Linear.

- Konsep Bentuk Zoning Massa

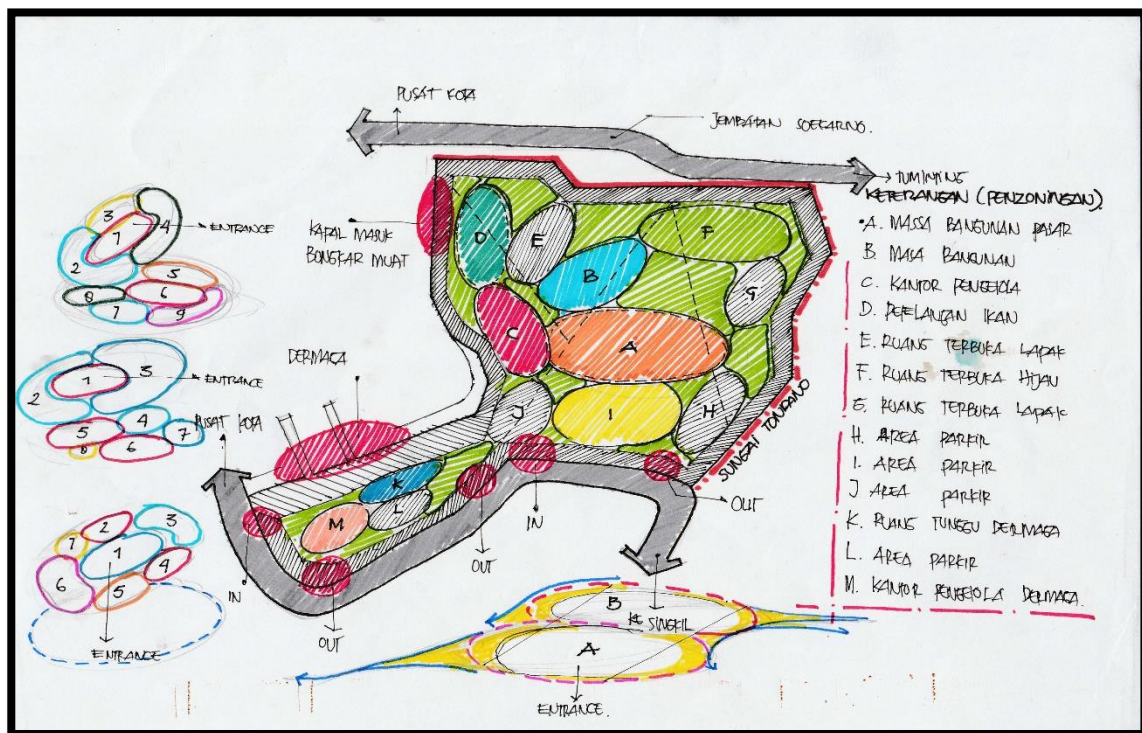
Konsep bentuk diambil dari Analogi bentuk ikan dan prinsip Waterfront di terapkan dalam bentuk bangunan ini bagian Ruang dalam lebih jelas menyerupai bentuk ikan.

- Konsep Bentuk



Gambar 3. Analogi bentuk zoning massa
Sumber : penulis, 2016

Konsep Zoning



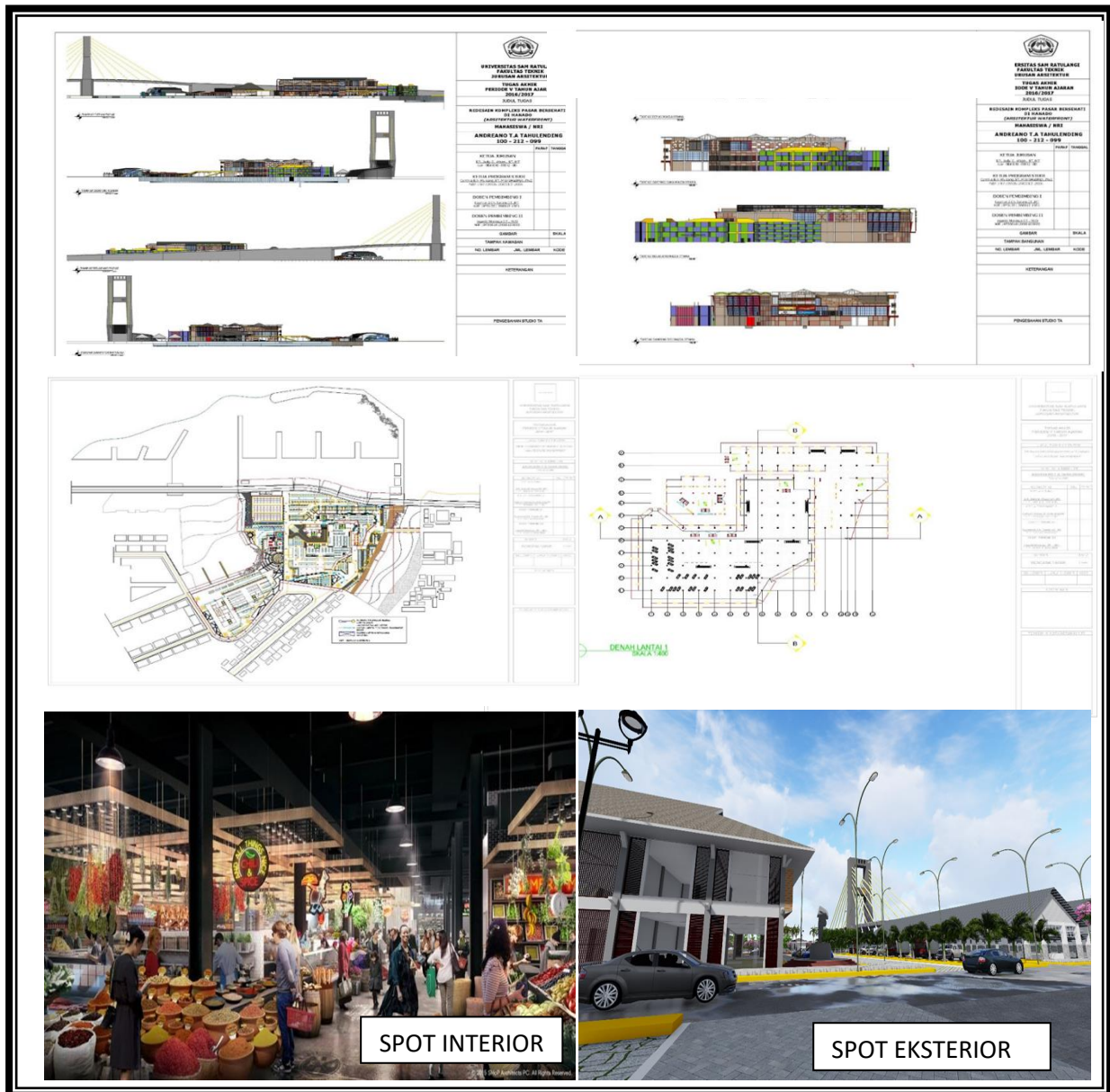
- Konsep Sirkulasi



Gambar 5.3 Konsep penataan Sirkulasi (sumber: Pribadi)

HASIL PERANCANGAN





PENUTUP

Objek Redesain Kompleks Pasar Tradisional Bersehati merupakan pasar tradisional terbesar dengan jumlah pedagang terbanyak yang ada di Kota Manado. Sebagian besar petani, nelayan, pengrajin dan industry perumahan yang ada di Sulawesi Utara Sangat menyandarkan hidupnya pada pasar tradisional ini sehingga menjadikannya sebagai pasar yang mengatur ekonomi kerakyatan dan salah satu pusat perdagangan di Kota Manado. Lokasi yang strategis, keragaman barang yang lengkap, harga yang rendah, serta system tawar menawar menjadi keunggulan dari pasar tradisional sehingga eksistensinya masih terjaga.

Manado yang merupakan ibu kota Provinsi Sulawesi Utara adalah kota yang sedang berkembang pesat baik dari segi pembangunan maupun perekonomian. Hal ini bias dilihat dari banyaknya pembangunan tempat atau kawasan yang menjadi pusat perdagangan seperti pasar-pasar modern. Untuk itu perlu adanya **Redesain Kompleks Pasar Bersehati di Manado** agar bias mengubah images pasar tradisional yang buruk menjadi positif sehingga mampu bersaing dengan pasar modern.

Melalui tema *Architecture Waterfront* maka penataan serkulasi kendaraan maupun pejalan kaki akan lebih tertata, ditambah lagi dengan kebersihan yang ada akan membuat pasar ini menjadi lebih nyaman.

DAFTAR PUSTAKA

Badan pusat statistik Provinsi Kota Manado. 2012. Kota Manado Dalam angka tahun 2012. Badan Pusat Statistik Kota Manado.

Ching, F.D.K. 1991. *Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya*. Erlangga. Jakarta.

Depdikbud. 1999 . *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua*. Balai Pustaka. Jakarta.

Ariestadi, Dian. 2008. *Teknik Struktur Bangunan jilid 2*. Depdiknas. Jakarta.

Juwana, Jimmy S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Erlangga Jakarta.

Laurens, Joyce Marcella. 2004. *Arsitektur dan Prilaku Manusia*. Gracindo. Jakarta

Mirsa, Rinaldi. 2012. *Elemen Tata Ruang Kota*. Graha Ilmu. Yogyakarta.

Neufert, Ernst. 1993. *Data Arsitek Jilid Satu Edisi Kedua*. Erlangga. Jakarta

Snyder, James C. 1984. *Pengantar Arsitektur*. Erlangga. Jakarta

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012 tentang *Pengelolaan dan pemberdayaan Pasar Tradisional Pasar Tradisional*.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang penataan *dan pembinaan pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*.

Ven, Cornelis van de 1991. *Ruang dalam Arsitektur*. Gramedia Pustaka Utama. jakarta .

<https://www.kaskus.co.id/thread/534232ca20cb17cc2f8b45c7/mengenal-konsep-waterfront-city-kota-tepi-sungai-pantai-di-indonesia-dan-dunia>

https://www.google.co.id/?gws_rd=cr&ei=Jqi9WND0I4mBvwSX6aPgAg#q=konsep+waterfrontt&*

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fceff7b57828/ketentuan-tentang-jarak-minimarket-dari-pasar-tradisional>