

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pemilihan Objek

Ruang publik sudah selayaknya menjadi hak setiap warga kota, namun permasalahan ruang publik di sebagian besar kota di Indonesia masih belum memenuhi hak warganya. Ruang publik kota-kota di Indonesia yang manusiawi dan layak masih menjadi fasilitas yang langka. Buruknya fasilitas publik kota seperti transportasi, ruang pejalan kaki, taman kota menjadi pemandangan yang biasa ditemukan hampir di setiap sudut kota.

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur, pesatnya perkembangan Kota Malang telah merubah kondisi tata ruang kota. Seperti kota-kota besar lain di Indonesia, masalah ruang publik merupakan salah satu isu yang saat ini sedang dihadapi kota Malang. Sejalan dengan pertumbuhan kota Malang diberbagai bidang, perencanaan dan perancangan ruang publik terbuka hijau sudah selayaknya dijadikan salah satu agenda pembangunan kota. Perhatian terhadap ruang publik saat ini masih belum menjadi fokus perhatian utama, mengingat masalah ruang publik masih terbentur dengan berbagai kepentingan politik dan ekonomi yang melatarbelakanginya. Seperti diungkapkan oleh Wahyu Hidayat Riyanto dalam bukunya, Malang Kota Kita :

Ruang publik yang dipangkas menjadi ruang domestik bahkan komersial merupakan gambaran yang sering terjadi saat ini, misalnya munculnya kasus taman kunir, perubahan lahan stadion Gajayana menjadi MOG, peruntukan lahan dalam untuk pembangunan kantor kecamatan Klojen di Jalan Surabaya, kasus perubahan peruntukan lahan eks APP dan Snakma dan pengijinan pembangunan ruko di sempadan jalan. (Riyanto, 2007:41-42)

Di Malang saat ini, pembangunan fasilitas komersial sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat. Di berbagai titik strategis mulai dibangun fasilitas komersial seperti ruko, mall, apartemen dan hotel. Perubahan fungsi lahan yang sebenarnya difungsikan sebagai ruang terbuka hijau dirubah fungsinya menjadi fasilitas komersial seperti yang terjadi di kawasan stadion Gajayana, kawasan jalan veteran yang merupakan area pendidikan juga telah berdiri mall. Selain itu di titik-titik pintu masuk kota Malang juga akan dibangun Mall seperti di Pasar Dinoyo dan Pasar Blimbing. Seiring meningkatnya volume pembangunan fasilitas komersial namun tidak diikuti dengan meningkatnya ruang publik seperti taman kota, pedestrian, pasar dan lain-lain berdampak pada ketimpangan sosial, ekonomi dan ekologi kota.

Suatu kota idealnya memiliki luas ruang terbuka hijau publik sebesar 30% dari luas wilayahnya dengan komposisi 20% sebagai ruang publik dan 10% berfungsi sebagai ruang privat yaitu berfungsi sebagai lahan konservasi, sedangkan Kota Malang dengan luas wilayah 110,066 km persegi hanya memiliki ruang terbuka

hijau publik 3% atau 3 kilometer persegi (Kompas, Juni 2007, dalam Riyanto, 2007 : 75). Sedangkan menurut Budi Fathoni, saat ini luas ruang terbuka hijau ruang terbuka hijau di kota Malang hanya sebesar 2,8% (<http://www.iplbi.or.id> diakses pada 22 Februari 2012)

Di tengah kondisi menyempitnya lahan ruang terbuka publik di kota-kota besar khususnya di kota Malang akibat alih fungsi lahan, pasar tradisional merupakan salah satu ruang publik kota yang saat ini masih belum menjadi perhatian. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya berbagai komunitas masyarakat dari berbagai latar belakang yang berinteraksi antara aktivitas sosial dan komersial berjalan secara beriringan. Pasar tradisional dalam konteks ruang publik memiliki pengertian sebagai sebuah konsep ideal antara strategi dan taktik, antara ritme dan siklus, serta ritme menggantung berhimpit. Semua orang yang terlibat dalam ruang tersebut subjektivitas menjadi hilang. Dalam kondisi ideal ini stratifikasi sosial terlucuti dan tiap orang berdiri pada dasar yang sama dan menjadi agen produksi sosial-ekonomi-politik (de-certau, 2002:1-2 dalam Utama, 2008:12), sehingga budaya pasar tradisional patut dipertahankan sebagai upaya meningkatkan empati sosial di ruang publik kota.

Namun, di sisi lain kondisi pasar tradisioanal pada umumnya terkesan kotor, kumuh, bau yang kurang sedap, becek dan tidak tertata, serta menyebabkan kemacetan sehingga tidak sebagian besar masyarakat khususnya generasi muda berminat berkunjung ke pasar tradisional. Pasar tradisional di era globalisasi ini

juga dihadapkan pada persaingan dengan pasar modern dan perdagangan bebas. Berdirinya pasar modern seperti mall, hypermarket dan minimarket telah menggeser eksistensi pasar tradisional. Menurut catatan Asosiasi Pedagang Pasar Seluruh Indonesia jumlah pasar tradisional yang tersebar di seluruh Indonesia mencapai 13.500, namun 90% diantaranya tidak terkelola dengan baik. Padahal sebanyak 13 juta pedagang kios dan 9 juta pedagang bersatus pedagang kaki lima menggantungkan hidupnya pada pasar tradisional (<http://ekbis.rakyatmerdekaonline.com>). Pasar tradisional memiliki peluang ekonomi yang sangat besar dan menciptakan lapangan pekerjaan yang dapat membawa kesejahteraan bagi masyarakat banyak. Namun di sisi lain, modernisasi pasar tradisional sejauh ini masih tidak berpihak pada pedagang kecil. Pasar tradisional dijadikan mall, mengakibatkan semakin menyempitnya kesempatan masyarakat pedagang pasar untuk mendapatkan peluang ekonomi. Seperti yang terjadi di Pasar Blimbing Kota Malang saat ini yang rencananya akan direvitalisasi menjadi pasar modern dengan membangun mall dan apartemen dengan investasi total Rp 441 milyar (Kompas.com).

Meningkatnya pembangunan pasar modern telah menciptakan fenomena baru yang terjadi di masyarakat kota saat ini adalah menjadikan mall sebagai ruang public 'baru', hal ini dikarenakan semakin minimnya ruang-ruang publik di Kota Malang. Namun di sisi lain, mall berdampak negatif terhadap perkembangan kota dan masyarakatnya, seperti kritik yang diungkapkan oleh para urbanis, pertama

mall merupakan ruang publik artifisial yang bersifat eksklusif, masyarakat menengah ke bawah hanya bisa menikmati mall dari luar; kedua, pedagang kecil sulit untuk bersaing, karena kios di mall hanya bisa dijangkau oleh golongan menengah keatas; ketiga, penyeragaman bentuk tipologi arsitektur kota, perhatikan arsitektur mall yang memiliki tipologi yang sama antara kota satu dengan kota lainnya tentunya akan menghilangkan identitas kota-kota di Indonesia; keempat, dampak lingkungan yaitu konsumsi energi berlebihan pada pendingin udara dan penerangan yang digunakan sepanjang hari serta dampak kemacetan di sekitar mall. Lebih jauh lagi semakin meningkatnya mall menunjukkan ciri-ciri kota sakit, karena mall sebagai ruang publik tidak mampu memenuhi kebutuhan sosial dan lingkungannya (Atmawidjaja, tt).

Menurut Jan Gehl ruang publik memiliki tiga fungsi, yaitu sebagai tempat bertemu, berdagang dan berlalu lintas (Hariyono, 2007:136), sehingga pasar tradisional merupakan salah satu bagian dari ruang publik kota yang patut menjadi perhatian dalam mengupayakan pasar tradisional yang berfungsi sebagai ruang publik yang nyaman dan manusiawi. Namun pada kondisi nyata, kondisi pasar tradisional masih sangat memprihatinkan dan belum bisa dikatakan sebagai ruang publik kota yang nyaman dan manusiawi. Begitu juga dengan masalah yang dihadapi Pasar Blimbing adalah buruknya infrastruktur utilitas dan infrastruktur fisik. Sampah serta limbah-limbah barang dagangan yang sebagian besar adalah barang yang mudah membusuk tidak terkelola dengan baik, sehingga menyebabkan bau

yang kurang sedap dan kekumuhan di lingkungan pasar. Selain itu, infrastruktur fisik, kondisi lapak pedagang sebagian besar masih dalam kondisi yang buruk dan tidak tertata, kurangnya lahan parkir, jalan dan lorong dalam kondisi berlubang dan becek. Di sisi lain, kawasan Kecamatan Blimbing hingga saat ini masih belum tersedia ruang publik yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat sekitar, sehingga upaya untuk memaksimalkan fungsi pasar sebagai ruang publik yang layak dan dapat menjadi ruang sosial bagi masyarakat sangat diperlukan dan menjadi sebuah inovasi baru dalam memodernisasi pasar tradisional.



Gambar 1.1 Kondisi Pasar Blimbing

(Sumber : Dokumentasi pribadi, 2012)

Pasar Blimbing memiliki peran yang cukup penting di Kota Malang, karena menjadi salah satu pasar yang cukup besar diantara pasar lainnya serta menjadi penyangga Pasar Induk Pusat Kota Malang selain Pasar Gadang. Posisi Pasar Blimbing yang cukup strategis di pintu gerbang utara Kota Malang menjadikan pasar ini berfungsi sebagai pasar yang melayani beberapa kecamatan di bagian utara Kota Malang seperti sebagian kecamatan Lowokwaru. Berdasarkan Rencana

Detail Tata Ruang Kota (RDRTK) Kota Malang, kawasan Pasar Blimbing menjadi kawasan pusat pelayanan Kecamatan Blimbing, sehingga kawasan ini menjadi roda penggerak aktivitas masyarakat bagian utara Kota Malang pada beberapa bidang kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat sekitar.

Pada perkembangannya dalam beberapa waktu terakhir Pasar Blimbing akan mengalami modernisasi dan dirombak menjadi pasar modern dengan rencana pembangunan mall. Rencana tersebut di satu sisi berdampak positif namun di sisi lain juga akan berdampak negatif yaitu semakin terpinggirkannya pedagang tradisional. Hal inilah yang menjadi salah satu alasan mengapa diperlukan upaya modernisasi pasar melalui perancangan arsitektural yang tidak mengintervensi masyarakat menengah kebawah, namun tetap bisa menjaga eksistensi pasar tradisional dan masyarakatnya. Komoditas utama Pasar Blimbing sebagian besar adalah komoditas pangan, sehingga memiliki peran yang cukup penting bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat sekitar juga menjadi pemerkuat hubungan antara kota dan desa. Sebagian besar komoditas di Pasar Blimbing ini merupakan hasil komoditas pertanian dari desa-desa di sekitar Malang. Inilah yang menjadi alasan mengapa perlu adanya perencanaan dan perancangan pasar yang terintegrasi satu sama lain mengingat peran pasar, khususnya Pasar Blimbing yang memiliki peran sangat penting dalam menyangga keberlanjutan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakatnya.

1.1.2 Latar Belakang Pemilihan Tema

Permasalahan dan isu yang diangkat dalam Tugas Akhir ini terdiri dari dua masalah utama yaitu buruknya infrastruktur Pasar tradisional Blimbing dan isu minimnya ruang publik terbuka hijau. Kedua masalah tersebut menjadi pertimbangan pemilihan tema dalam perancangan kembali Pasar Tradisional Blimbing. *Retrofitting Architecture* merupakan tema yang digunakan dalam perancangan kembali Pasar Blimbing, karena pendekatan ini menjadi salah satu langkah yang sangat tepat yaitu terjadi keseimbangan dan ko-eksistensi antara kedua masalah diatas. *Retrofitting Architecture* berkembang seiring dengan munculnya isu pemanasan global yang berpengaruh pada bidang arsitektur perencanaan kota dan pengembangan kebijakan lingkungan binaan. Secara umum *Retrofitting Architecture* adalah bagaimana menghidupkan kembali objek yang sudah ada dengan meminimalisir energi yang dibutuhkan serta dampaknya dengan cara mendaya-gunakakan kembali bangunan eksisting yang sudah ada, menyisipkan fungsi baru dalam sebuah tapak, meningkatkan kualitas dan kuantitas area hijau, serta meningkatkan nilai investasi pada objek arsitektural.

Langkah di atas merupakan upaya untuk mengurangi penggunaan lahan di perkotaan sebagai infrastruktur fisik, seperti gedung baru dan fasilitas fisik lain. Hal ini merupakan respon terhadap meningkatnya pembangunan fisik kota yang berkembang secara sporadis tanpa diimbangi dengan peningkatan lahan yang berfungsi sebagai penyeimbang ekologi seperti ruang terbuka hijau perkotaan. Di sisi

lain, pembangunan infrastruktur fisik seperti gedung baru menyerap energi yang tinggi yang dapat meningkatkan jejak karbon serta dampak lingkungan lain selama proses konstruksi.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana rancangan pasar tradisional yang terintegrasi dengan ruang publik terbuka hijau di Pasar Blimbing, Kota Malang?
2. Bagaimana rancangan pasar tradisional dengan pendekatan *retrofitting architecture* pada perancangan Pasar Blimbing Kota Malang?

1.3 Tujuan

1. Menghasilkan rancangan pasar tradisional yang dapat meningkatkan kualitas ruang publik dengan mengintegrasikan ruang publik terbuka hijau pada Pasar Blimbing, Kota Malang.
2. Menerapkan pendekatan Retrofitting Architecture pada perancangan Pasar Blimbing Kota Malang.

1.4 Manfaat

1.4.1 Akademisi

- Mengetahui lebih jauh problematika lingkungan binaan Kota Malang yaitu tentang masalah ruang publik dan pasar tradisional melalui penyelesaian masalah dengan sudut pandang arsitektur

- Mengembangkan paradigma arsitektur melalui perancangan yang menitikberatkan masalah-masalah kontekstual urban sebagai upaya meningkatkan peran akademisi arsitektur dalam menyelesaikan problem perkotaan di era modern ini

1.4.2 Masyarakat

- Pedagang
 - Memberikan ruang berdagang yang lebih layak melalui perancangan pasar yang sesuai dengan standar arsitektural dan budaya pedagang di Pasar Blimbing
 - Integrasi ruang publik dan pasar tradisional diharapkan dapat meningkatkan jumlah pengunjung dan pembeli sehingga eksistensi pasar tradisional dapat bersaing di era modern
- Masyarakat Umum
 - Memberikan kenyamanan saat berbelanja di pasar
 - Tersedianya ruang publik diharapkan dapat mengakomodasi antara kegiatan belanja, rekreasi, sosialisasi dan apresiasi diri
 - Menyediakan ruang publik yang mewadahi aktifitas masyarakat di sekitar Pasar Blimbing Kota Malang.

1.4.3 Pemerintah

- Dapat dijadikan sebagai model baru pengembangan pasar tradisional yang terintegrasi dengan ruang publik
- Sebagai upaya memaksimalkan fungsi lahan akibat semakin terbatasnya lahan untuk fungsi ruang publik di Kota Malang, sehingga akan mengurangi beban pemerintah dalam hal penyediaan lahan baru untuk ruang publik.

1.4 Batasan

1.4.1 Batasan Perancangan

a. Fungsi

- Fungsi Primer
 - Mewadahi aktivitas perdagangan
- Fungsi Sekunder
 - Sebagai ruang publik bagi masyarakat sekitar Pasar Blimbing yang dapat menampung aktifitas sosial
 - Sebagai area ruang terbuka hijau

b. Pengguna

- Pedagang Pasar Blimbing

- Pembeli
- Masyarakat sekitar kawasan Blimbing

1.5.2 Batasan Objek

Lokasi : Pasar Blimbing, Kecamatan Blimbing, Kota Malang



Gambar 1.2 *Figure Ground* Pasar Blimbing

(Sumber ;google earth, 2012)