REVITALISASI KAWASAN PASAR PABEAN SURABAYA DENGAN PENDEKATAN URBAN RETROFITTING

TUGAS AKHIR

Disusun Oleh:

MUHAMAD ROSYID

NIM : H73216070

PROGAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL

SURABAYA

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama	: Muhamad Rosyid
NIM	: H73216070
Progam Studi	: Arsitektur
Angkatan	: 2016

Menyatakan bahwa saya tidak melakukan plagiat dalam penulisan Tugas Akhir saya yang berjudul: "REVITALISASI KAWASAN PASAR PABEAN SURABAYA DENGAN PENDEKATAN URBAN RETROFITTING". Apabila suatu saat nanti terbukti saya melakukan tindakan plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi yang telah ditetapkan.

Demikian pernyataan keaslian ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 19 Januari 2022

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

AFAJX650982364

(Muhamad Rosyid)

NIM H73216070

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas Akhir oleh

NAMA : MUHAMAD ROSYID

NIM : H73216070

JUDUL : REVITALISASI KAWASAN PASAR PABEAN SURABAYA DENGAN PENDEKATAN URBAN RETROFITTING

Ini telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan.

Surabaya, 7 Januari 2022

Dosen Pembimbing 1	Dosen Pembimbing 2
(Arfiani Syariah, S.T., M.T.)	(Efa Suriani, S.T., M.Eng.)
NIP. 198302272014032001	NIP. 197902242014032003

PENGESAHAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Tugas Akhir Muhamad Rosyid ini telah dipertahankan
di depan tim penguji Tugas Akhir
Surabaya, 11 Januari 2022

Mengesahkan,
Dewan Penguji

Penguji I

Arfiani Syariah, S.T., M.T.
NIP. 198302272014032001

Penguji II

Efa Suriani, S.T., M.Eng.
NIP. 197902242014032003

Penguji III

Ovindra El Rahmalisa, S.T., M.Arch.

Penguji IV

Noverma, S.T., M.Eng.
NIP. 198111182014032002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Sains dan Teknologi

UIN Sunan Ampel Surabaya

Prof. Dr. Hj. Evi Fatimatur Rusydiyah, M.Ag.
NIP. 197312272005012003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muhamad Rosyid
NIM : H73216070
Fakultas/Jurusan : Sains dan Teknologi/Arsitektur
E-mail address : Muhamadrosyid037@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☑ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (……)
yang berjudul :

"REVITALISASI KAWASAN PASAR PABEAN SURABAYA DENGAN PENDEKATAN URBAN RETROFITTING"

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Januari 2022

Penulis

(Muhamad Rosyid)

ABSTRAK

REVITALISASI KAWASAN PASAR PABEAN SURABAYA DENGAN PENDEKATAN URBAN RETROFITTING

Pasar Pabean adalah pasar induk yang telah ada sejak tahun 1849 yang menempati bangunan heritage di jalan songgoyudan dan merupakan pusat perdagangan dikota surabaya untuk komoditas utama bawang dan ikan laut. Pasar pabean menjadi ikon pasar ikan terbesar di Jawa Timur dan menjadi bagian dari sejarah perdagangan ikan dan rempah karena letaknya yang dekat dengan Pelabuhan Rakyat kalimas yang berada pada Kawasan tanjung perak. Pasar pabean berada di jalan songgoyudan (yang dulunya merupakan kawasan pecinan), kelurahan nyamplungan, kecamatan pabean cantikan , kota surabaya. Pasar pabean menjadi perbatasan antar kampung etnis di kota surabaya. Sebelah utara pasar pabean tedapat jalan KH Mas Mansyur yang menjadi Kawasan kampung etnis arab. Di sebelah selatan pasar pabean terdapat jalan kembang jepun yang menjadi Kawasan kampung etnis tionghoa. Sebelah timur pasar terdapat jalan songgoyudan, dan di sebelah barat terdapat jalan panggung yang menjadi Kawasan kampung etnis madura dan jawa.

Kondisi yang terjadi pada Kawasan Pasar pabean cenderung padat dengan aktivitas pasar tumpah, pedagang kaki lima yang menempati teras ruko di sepanjang badan jalan panggung, bongkar muat barang didepan pasar , ramainya pergerakan pejalan kaki, parkir kendaraan yang tidak teratur menyebabkan kemacetan parah pada Kawasan pecinan. Hal ini menurunkan kualitas lingkungan terbangun dan aktivitas masyarakat di Kawasan pasar Pabean. Berdasarkan kondisi eksisting maka, diperlukan sebuah rencana yang mampu mengoptimalkan lahan yang ada untuk menyelesaikan permasalahan lingkungan dan meningkatkan potensi ekonomi dengan judul "Revitalisasi Kawasan Pasar Pabean Surabaya dengan Pendekatan Urban Retrofitting" Pemilihan judul ini dimaksudkan guna memberikan kualitas lingkungan pada kawasan pasar pabean surabaya dengan mengimplementasikan pendekatan Urban Retrofitting.

Kata Kunci : Pasar Pabean, Revitalisasi, Urban Retrofitting

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ABSTRACT

REVITALIZATION OF THE SURABAYA PABEAN MARKET AREA WITH AN URBAN RETROFITTING APPROACH.

Pabean market is a wholesale market that has existed since 1849 which occupies a heritage building on Jalan Songgoyudan and a trading center in the city of Surabaya for the main commodities of onions and seafood. close to the Kalimas People's Harbor which is located in the Tanjung Perak area. Customs market is located on Songgoyudan Street (which used to be a Chinatown), Nyamplungan Village, Pabean Cantikan District, Surabaya City. . To the north of the customs market there is Jalan KH Mas Mansyur which is an Arab ethnic village area. To the south of the customs market there is a Japanese flower road which is a Chinese ethnic village area, ethnic Madurese and Javanese.

Conditions that occur in the Pabean Market Area tend to be crowded with spilled market activities, street vendors occupying the terraces of shophouses along the stage road, loading and unloading goods in front of the market, crowded pedestrian movements, irregular parking of vehicles causing severe congestion in the Chinatown area. This reduces the quality of the built environment and community activities in the Customs market area. Based on the existing conditions, a plan is needed that is able to optimize existing land to solve environmental problems and increase economic potential with the title "Revitalization of the Surabaya Pabean Market Area with an Urban Retrofitting Approach." The choice of this title is intended to provide environmental quality in the Surabaya customs market area by implementing Urban Retrofitting approach.

Keywords: *Traditional market, Urban retrofitting*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR iv

PERNYATAAN KEASLIAN v

HALAMAN PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

ABSTRAK viii

ABSTRACT ix

DAFTAR ISI x

DAFTAR GAMBAR xii

DAFTAR TABEL xiv

BAB 1 1

PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Permasalahan dan Tujuan Perancangan 2

1.2.1 Rumusan Permasalahan 2

1.2.2 Tujuan Perancangan 2

BAB 2 3

TINJAUAN OBJEK DAN LOKASI REVITALISASI PASAR PABEAN 3

2.1 Penjelasan Pasar 3

2.1.1 Pasar Tradisional 3

2.1.2 Jenis Pasar Rakyat 4

2.1.3 Fungsi Pasar Tradisional 5

2.1.4 Fungsi dan Aktivitas 5

2.1.5 Penjabaran Fasilitas 6

2.2 Penjelasan Penentuan Lokasi Rancangan 9

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2.2.1 Gambaran Umum Site Rancangan 9
2.2.2 Kebijakan Penggunaan Lahan 13
2.2.3 Potensi Site 14
BAB 3 15
PENDEKATAN DAN KONSEP RANCANG PASAR PABEAN 15
3.1 Pendekatan Pasar Pabean 15
3.2 Konsep Rancangan Pasar Pabean 18
BAB 4 20
HASIL RANCANGAN PASAR PABEAN 20
4.1 Rancangan Arsitektur 20
4.1.1 Bentuk Arsitektur 20
4.1.2 Organisasi Ruang 20
4.1.3 Sirkulasi dan Aksesbilitas 22
4.1.4 Eksterior dan Interior 23
4.2 Rancangan Struktur 24
4.2.1 Bangunan Pasar Pabean Baru 25
4.2.2 Bangunan Parkiran Mobil 27
4.2.3 Jembatan Layang 31
4.3 Rancangan Utilitas 33
4.3.1 Rancangan Utilitas Air Bersih 33
4.3.2 Rancangan Utilitas Air Kotor 34
4.3.3 Rancangan Utilitas Sprinkler dan Fire Hydrant 35
4.3.4 Rancangan Utilitas MCFA 35
BAB 5 36
KESIMPULAN DAN SARAN 36
DAFTAR PUSTAKA 37

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

LAMPIRAN 38

BIODATA PENULIS 43

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pasar Pabean 9
Gambar 2. 2 Site Rencana Pengembangan Kawasan Pasar Pabean 10
Gambar 2. 3 Kondisi Eksisting Site 11
Gambar 2. 4 Kondisi Area Jl. Panggung yang digunakan sebagai tempat jual beli ikan 12

Gambar 4. 1 Bentuk Bangunan Pasar Pabean Baru 20
Gambar 4. 2 Organisasi Ruang pada Pasar Pabean Baru 21
Gambar 4. 3 Area Linked In Pasar Pabean Baru 21
Gambar 4. 4 Pola Sirkulasi pada Pasar Pabean Baru 22
Gambar 4. 5 Loading Dock Pasar Pabean Baru 22
Gambar 4. 6 Area Parkir Mobil Pasar Pabean Baru 23
Gambar 4. 7 Eksterior Pasar Pabean Baru 23
Gambar 4. 8 Interior Area Tengah Pasar Pabean Baru 24
Gambar 4. 9 Interior Kios Penjualan Rempah-rempah 24
Gambar 4. 10 Denah Pondasi dan Sloof Pasar Pabean Baru 25
Gambar 4. 11 Denah Kolom dan Balok pada Pasar Pabean Baru 26
Gambar 4. 12 Denah Rangka Atap Pasar Pabean Baru 27
Gambar 4. 13 Denah Pondasi dan Sloof pada Parkiran Mobil 28
Gambar 4. 14 Denah Pondasi pada Ramp Parkiran Mobil 29
Gambar 4. 15 Denah Balok pada Ramp Parkiran Mobil 29
Gambar 4. 16 Denah Kolom dan Balok Parkiran Mobil 30
Gambar 4. 17 Denah Rangka Atap pada Parkiran Mobil 31
Gambar 4. 18 Denah Pondasi dan Sloof pada Jembatan Layang 32
Gambar 4. 19 Denah Kolom dan Balok pada Jembatam Layang 33
Gambar 4. 20 Alur Utilitas Air Bersih pada Pasar Pabean Baru 34

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 4. 21 Alur Utilitas Air Kotor pada Pasar Pabean Baru..... 34
Gambar 4. 22 Diagram Utilitas Air Kotor pada Pasar Pabean..... 35

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penjabaran Fasilitas pada Revitalisasi Pasar Pabean 8

Tabel 3. 1 Penerapan Urban Retrofitting pada Pasar Pabean..... 19

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Perusahaan Daerah Pasar Surya, 2019 Pasar Pabean merupakan pasar induk yang sudah ada sejak tahun 1849, Pasar Pabean menempati bangunan heritage di Jalan Songgoyudan yang merupakan pusat perdagangan yang ada di Kota Surabaya untuk komoditas bawang dan ikan laut. Selain itu, terdapat rempah-rempah, buah-buahan, sayuran, produk ayam, serta pakaian dan konveksi. Pasar Pabean merupakan ikon pasar ikan terbesar di Jawa Timur dan menjadi bagian dari sejarah perdagangan ikan dan rempah-rempah dikarenakan letak Pasar Pabean yang berada di Pelabuhan Rakyat Kalimas yang berlokasi di Kawasan Pelabuhan Tanjung Perak.

Pasar Pabean terletak pada Jalan Songgoyudan (yang dulunya adalah kawasan pecinan), Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, kota Surabaya. Pasar Pabean ini menjadi pembatas kampung-kampung etnis di kota Surabaya. Pada bagian utara dari Pasar Pabean tedapat jalan KH Mas Mansyur yang menjadi Kawasan kampung etnis arab. Di bagian selatan Pasar Pabean terdapat Jalan Kembang Jepun yang menjadi Kawasan kampung etnis tionghoa. Sebelah timur pasar terdapat jalan songgoyudan, serta pada sebelah barat terdapat jalan panggung yang menjadi Kawasan kampung etnis madura dan jawa.

Awal mulanya Kawasan pecinan berfungsi sebagai pusat permukiman serta perdagangan masyarakat tionghoa yang tercipta oleh adanya koridor jalan dengan blok-blok bangunan pada bagian timur kalimas. Dimana kalimas merupakan sungai utama yang melintasi tengah Kota Surabaya yang digunakan sebagai sarana transportasi perdangangan penting melalui jalur air. Sedangkan disebelah timur Kalimas terdapat Jalan Panggung yang merupakan koridor yang merupakan tempat perdagangan jasa dan permukiman pecinan pada jaman Belanda.

Keadaan yang terjadi di Kawasan Pasar Pabean cenderung padat dengan kegiatan pasar tumpah, para pedagang kaki lima yang menempati teras ruko pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sepanjang badan jalan panggung, bongkar muat barang yang dilakukan di depan pasar, ramainya pergerakan pejalan kaki, parkir kendaraan yang tidak tertib akhirnya menimbulkan kemacetan parah di Kawasan pecinan. Hal tersebut menurunkan kualitas lingkungan terbangun dan kegiatan masyarakat di kawasan Pasar Pabean.

Bersumber pada pokok permasalahan yang telah dipaparkan di atas, dapat diambil judul "Revitalisasi Kawasan Pasar Pabean Surabaya dengan Pendekatan Urban Retrofitting" Pemilihan judul ini dimaksudkan untuk memberikan kualitas lingkungan pada kawasan Pasar Pabean Surabaya dengan mengimplementasikan pendekatan Urban Retrofitting.

1.2 Rumusan Permasalahan dan Tujuan Perancangan

1.2.1 Rumusan Permasalahan

Bagaimana melakukan revitalisasi Pasar Pabean dengan mempertahankan budaya dan sejarah yang ada pada Kawasan heritage?

1.2.2 Tujuan Perancangan

Menghasilkan sebuah desain bangunan dan kawasan pasar pabean dengan mempertahankan budaya dan sejarah yang ada pada kawasan heritage.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 2
TINJAUAN OBJEK DAN LOKASI REVITALISASI PASAR PABEAN

2.1 Penjelasan Pasar

Pasar adalah suatu wadah yang menampung kegiatan penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli, termasuk penukaran jasa, barang dan informasi (Lukito, 2018). Pasar memfasilitasi perdagangan serta memungkinkan distribusi dan alokasi sumber daya dalam masyarakat. Aktivitas dalam pasar merupakan bagian perekonomian sekaligus sebagai tempat kegiatan sosial serta sebagai tempat rekreasional. Urban Retrofitting sendiri adalah konsep meregenerasi suatu kawasan dengan mengupayakan pemanfaatan lahan, bangunan, jasa dan penyediaan infrastruktur yang dioptimalkan.

Dapat disimpulkan bahwa tempat jual beli barang yang diregenerasi dengan mengupayahkan pemanfaatan lahan, pemanfaatan bangunan, pemanfaatan jasa, dan penyediaan infrastruktur yang dioptimalkan.

2.1.1 Pasar Tradisional

Pasar sebagai tempat orang berjual beli yang berhubungan dengan fasilitas Pada pasar tradisional pengguna pasar dapat melakukan aktivitas jual beli dengan memilik kebiasaan tradisional yang turun temurun dimana kebiasaan turun termurun tersebut masih memungkinkan kegiatan tawar menawar pedagang dan pembeli, serta kegiatan bersosialisasi antar pedagang dengan pembeli dan antar pedagang dengan pedagang.

Kebanyakan dari pasar tradsisional menjual kebutuhan sehari hari seperti bahan baku makanan, ikan, buah-buahan, sayuran, daging, kain dan lain lain. Ciri-ciri dari pasar tradisional yang paling mudah diamati menunjukkan tempat yang digunakan kegiatan yang bersifat indigeneous market trade yang merupakan aset budaya yang memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat. Dari hal ini tergambar bahwa pasar dapat mendukung perubahan dengan menyediakan tempat sebagai sarana untuk bertemu serta berkomunikasi.

Pasar tradisional adalah pasar dengan keunggulan bersaing alamiah yang tidak dimiliki oleh pasar modern, memiliki lokasi yang strategis, area penjualan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang luas, produk yang beragam, harga yang murah, dan sistem tawar menawar yang menunjukkan keunggulan yang dimiliki pasar tradisional. Pasar tradisional juga merupakan salah satu pendongkrak ekonomi menengah kebawah kota yang memberikan efek baik pada skala perkotaan.

Pasar tradisional memiliki beberapa kelemahan, kelemahan yang paling umum dan sering ditemukan adalah keadaan dari pasar tradisional yang kumuh serta kotor. Sistem penyimpanan dari pasar tradisional yang buruk juga dapat menyebabkan barang yang diperjual belikan di pasar diawetkan menggunakan bahan-bahan kimia. Jika dibandingkan dengan pasar modern, sistem transportasi dan penyimpanan barang yang ada pada pasar tradisional kurang mendukung kesegaran barang yang dijual. Masalah keamanan dan kenyamanan pembeli saat berbelanja juga masih kurang, hal tersebut membuat para konsumen kurang memiliki minat belanja yang tinggi pada pasar tradisional.

2.1.2 Jenis Pasar Rakyat

Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya tahun 2015 tentang Penataan dan Pemberdayaan Pasar Rakyat, pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusar perbelanjaan, pasar rakyat, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Jenis Pasar Rakyat di daerah dibedakan menjadi 2, yaitu :

1. Pasar Umum, yang terdiri dari :
    a. pasar induk
    b. pasar Kawasan
    c. pasar lingkungan
2. Pasar Khusus

Pasar Induk adalah pasar yang merupakan pusat distribusi yang menampung hasil produksi petani, yang dibeli oleh para pedagang tingkat grosir kemudian dijual kepada para pedagang tingkat eceran untuk selanjutnya diperdagangkan di pasar-pasar eceran di berbagai tempat mendekati para konsumen.

Objek dari perancangan yang digunakan adalah kawasan dari Pasar Pabean yang berlokasi di Jalan Songoyudan, Kecamatan Pabean Cantikan,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kota Surabaya, Pasar pabean merupakan pasar induk yang dikelola langsung oleh pemerintah daerah Kota Surabaya.

2.1.3 Fungsi Pasar Tradisional

Keberadaan dari pasar memiliki fungsi yang penting, bagi konsumen atau pembeli, pasar memfasilitasi pengadaan barang dan jasa yang diperlukan untuk kehidupan sehari-hari, dan bagi produsen atau penjual, pasar sebagai wadah untuk mempermudah proses penyaluran barang hasil produksi. Ada tiga fungsi pada pasar, yaitu :

1. Sebagai Sarana Distribusi

   Sebagai sarana distribusi, pasar mempunyai guna sebagai pelancar proses penyaluran barang atau jasa dari produsen ke kosumen. Dengan adanya pasar, produsen dapat menjalin hubungan secara langsung dengan konsumen.

2. Sebagai Pembentuk Harga

   Pasar merupakan tempat bertemunya antara penjual dan pembeli, yang menyediakan barang dan jasa kepada pembeli. Kemudian penjual dan pembeli dapat melakukan tawar menawar, setelah kesepakatan harga yang didapatkan adalah harga yang telah diperhitungkan oleh penjual dan pembeli telah mendapat manfaat serta keadaan keuangannya.

3. Sebagai Sarana promosi

   Pasar sebagai tempat memperkenalkan dan menginformasi suatu barang dan jasa tentang manfaat, keunggulan, dan kekhasannya kepada konsumen atau calon pembeli. Promosi juga dilakukan untuk menarik minat para pembeli terhadap barang atau jasa yang diperkenalkan.

2.1.4 Fungsi dan Aktivitas

Pasar Pabean memiliki fungsi dan aktivitas, pada perancangan revitalisasi ini memberikan penambahan fungsi. Fungsi yang ditambahkan pada Pasar Pabean adalah fungsi *thirdplace* sebagai kegiatan yang terintegrasi antara penjual, pembeli, dan lingkungan disekitar Pasar pabean. Adapun aktivitas yang diwadahi dalam Pasar Pabean meliputi aktivitas jual beli, bongkar muat, serta aktivitas penunjang. Dengan Identifikasi Pelaku Kegiatan :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Penjual

   Penjual melakukan kegiatan pengangkutan barang ke kios, melakukan tawar menawar

2. Pengelola
   a. Pengelolaan Pasar Pabean
   b. Kantor Administrasi dan Pendaftaran atau Tata Usaha
   c. Pengelola Servis
   d. Pengelola Keamanan

3. Pembeli

   Pembeli melakukan kegiatan tawar menawar dan membawa barang yang dibeli menuju area parkir atau drop off kendaraan pribadi maupun kendaraan umum.

4. Pelaku Kegiatan bongkar muat

   Kegiatan ini, terjadi pada waktu-waktu tertentu untuk pengangkutan ikan, dan bahan baku rempah rempah dan membutuhkan akses yang berbeda dengan pengunjung.

2.1.5 Penjabaran Fasilitas

Penjabaran fasilitas revitalisasi pada Pasar Pabean dibagi menjadi 3, yaitu sebagai fungsi primer, sekunder dan penunjang yang dapat dilihat pada tabel 2.1.

Klasifikasi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	Perilaku Aktivitas
Primer	pedagang		
	Bongkar muat Barang dagangan	Rutin, semi privat	menaik-turunkan, memindah barang
	Menyiapkan barang dagangan	Rutin, semi privat	Memindah serta menata barang dagangan
	Transaksi jual beli	Rutin, publik	Mengobrol, melakukan tawar menawar, dan melayani pembeli
	Menyimpan barang dagangan	Rutin, privat	Memindahkan barang dan menata barang dagangan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Klasifikasi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	Perilaku Aktivitas
Primer	Pembeli		
	Tawar menawar	Rutin, publik	Menanyakan barang dan melakukan transaksi pembayaran
	Transaksi jual beli	Rutin, publik	Berjalan-jalan ,beristirahat dan membawa barang
Sekunder	Fungsi Ekologi (Pengolahan Limbah)		
	Membersihkan sampah pasar	Rutin, publik	Mengambil, memungut, menyapu sampah, membawa tampat sampah menuju penampungan sampah
	Mengolah sampah	Rutin, Semi Privat	Pemilahan sampah, penghancuran sampah, membungkus hasil olahan sampah
	Mengemas hasil olahan, memasarkan hasil olahan	Rutin, Semi Privat	mendistribusikan produk
Penunjang	Fasilitas Ibadah Berupa Musholla		
	Sholat berjamaah	Rutin, publik	Sholat berjamaah, dengan imam didepan dan diikuti dengan makmum dibelakangnya
	Bersuci / Wudhu	Rutin, Semi Privat	Mensucikan bagian tubuh menggunakan air mengalir
	Mengemas hasil olahan, memasarkan hasil olahan	Rutin, Semi Privat	mendistribusikan produk
Penunjang	Pengelolaan Pasar		
	Mengontrol kegiatan perdagangan	Rutin, publik	Berkeliling dengan mengontrol pasar dan seluruh kegiatan perdagangan pasar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Klasifikasi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	Perilaku Aktivitas
	Mendata aktivitas perdagangan	Rutin, Privat	menuliskan laporan dan arsip
	Mengelola keuangan retribusi pasar	Rutin, Privat	Mencatatat keuangan, menghitung uang , menyimpan uang
	Pelayanan	Tidak rutin, semi privat	melayani pedagang konsultasi, pengaduan, mengobrol dan diskusi
	Diskusi atau rapat	Periodik, privat	Berdiskusi, duduk, presentasi
penunjang	Toilet		
	Buang air	Tidak rutin, privat	Jongkok, menyiram
	Mencuci muka	Tidak rutin, privat	Menunduk, menyiram
penunjang	Parkir Pengunjung		
	Memarkir kendaraan	Rutin, publik	Memposisikan kendaraan
	Istirahat		Duduk, bersantai, dan mengobrol
penunjang	Pengelola parkir		
	Menjaga dan mengawasi kendaraan	Rutin, publik	Mengawasi dan berkeliling di area parkir
	Mengatur Parkir		Memberi pengarahan, mengatur parkir kepada pengunjung
penunjang	Plaza		
	Bersantai, duduk, istirahat sejenak	Rutin, publik	Duduk, bersantai, mengobrol

Tabel 2. 1 Penjabaran Fasilitas pada Revitalisasi Pasar Pabean

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(Sumber : Analisis Pribadi, 2021)

2.2 Penjelasan Penentuan Lokasi Rancangan

Alasan memilih area ekspansi sebagai kawasan Revitalisasi Pasar Pabean adalah, karena lahan yang dimiliki merupakan lahan dengan bangunan semi permanen dan masih memungkinkan untuk dilakukan rehabilitasi pasar pabean yang merupakan bangunan heritage.

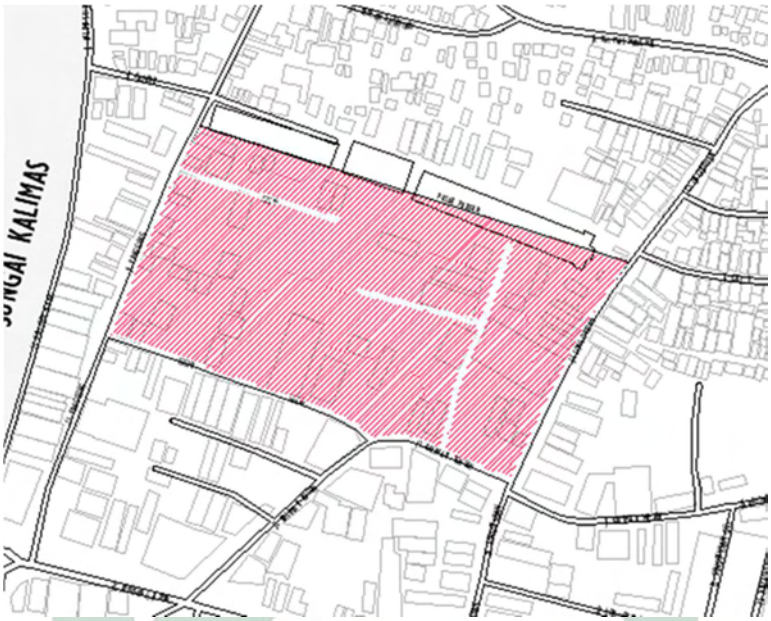
Gambar 2. 1 Pasar Pabean

(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2021)

Bangunan disekitar pasar pabean yang merupakan bangunan heritage banyak yang telah ditinggalkan dan tidak digunakan dan merupakan potensi yang baik untuk peremajaan dan penggunaan lahan Kembali sebagai perluasan area pasar pabean. Diharapkan dengan adanya perluasan area pasar pabean dapat mengurangi kemacetan dan memberikan kawasan yang terorganisir sesuai dengan fungsi dan pengelolaan yang maksimal.

2.2.1 Gambaran Umum Site Rancangan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 2. 2 Site Rencana Pengembangan Kawasan Pasar Pabean

(Sumber: Analisa pribadi , 2020)

Kawasan Rencana pengembangan dari Pasar Pabean memiliki luasan ±3 ha. Area ini digunakan untuk penataan Kembali pasar tumpah, penataan kawasan parkir, bongkar muat, dan penataan pasar pabean. Adapun batas batas kawasan sekitar area pengembangan pasar pabean yaitu :

a. Utara : Kawasan pasar
b. Selatan: Kawasan Ruko dan bangunan yang tidak digunakan
c. Timur : Kawasan Ruko
d. Barat : Kawasan ruko dan area heritage jalan panggung

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 2. 3 Kondisi Eksisting Site

(Sumber : Hasil Survey, 2020)

A. Koridor Jalan Panggung

Area koridor jalan panggung ini berhubungan langsung dengan sisi barat pasar pabean, dimana area barat pasar pabean adalah area yang memperjual belikan ikan. Kegiatan yang dilakukan pada koridor Jalan Panggung adalah bongkar muat, berjualan ikan, akses dan lalu lalang kerndaraan bermotor hingga parkir. Ada beberapa waktu yang sangat padat pada jalan koridor ini digunakan untuk kegiatan bongkar muat dan pasar tumpah yang ada pada koridor jalan panggung menyebabkan kondisi jalan yang becek, dan padat. Hal ini merupakan akibat dari kegiatan jual beli ikan yang tidak memiliki saluran limbah yang baik dan menyebabkan kualitas lingkungan yang cukup buruk.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 2. 4 Kondisi Area Jl. Panggung yang digunakan sebagai tempat jual beli ikan

(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2021)

B. Jalan Songoyudan

Pasar Pabean terletak di sisi barat jalan songoyudan dan di sisi timur terdapat ruko ruko yang menjual bahan baku rempah skala besar. Kegiatan yang dilakukan pada jalan songoyudan adalah bongkar muat bahan baku rempah oleh ruko di sebelah timur dan kegiatan bongkar muat bahan baku rempah oleh pasar pabean. Kondisi ini memiliki dampak lingkungan dimana limbah buangan oleh kegiatan bongkar muat tidak teratur dan mengganggu aktivitas pejalan kaki dan kendaraan bermotor pada jalan songoyudan. Penataan area bongkar muat oleh pasar pabean dapat mengurangi dampak tersebut

C. Jalan kalimati tengah

Jalan kalimati tengah didominasi oleh bangunan semi permanent pada area utara , dan saat ini digunakan sebagai kawasan parkir mmotor pasar pabean. Untuk area selatan terdapat bangunan lama yang kurang terawat, pada area selatan juga seringkali digunakan sebagai parkir mobil.

D. Jalan kalimati tengah

Jalan kalimati tengah sebelah timur didominasi oleh ruko ruko yang menjual alat listrik dan kegiatan ini hanya aktif pada siang hari. Pada malam hari terdapat pkl yang menduduki area tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2.2.2 Kebijakan Penggunaan Lahan

Pemerintah daerah memberikan pertimbangan penentuan lokasi dari pendirian pasar rakyat, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Tingkat kepadatan dan pertumbuhan penduduk masing masing daerah sesuai data sensus Badan Pusat Statistik tahun terakhir.
2. Potensi ekonomi daerah setempat.
3. Aksesibilitas wilayah (arus lalu lintas).
4. Dukungan keamanan dan ketersediaan infrastruktur.
5. Perkembangan permukiman baru.
6. Pola kehidupan masyarakat setempat.

Penentuan lokasi pasar rakyat juga wajib mengacu pada rencana tata ruang wilayah kota Surabaya dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya termasuk peraturan zonasi, yaitu :

1. Pasar induk dapat berdiri pada lokasi dengan
   A. Lebar jalan sekurang kurangnya 14 (empat belas) meter.
   B. Luas lahan sekurang kurangnya 22000 (duapuluh dua ribu) meter persegi.
2. Pasar kawasan dapat berdiri pada lokasi dengan
   A. Lebar jalan sekurang kurangnya 9 (Sembilan) meter.
   B. Luas lahan sekurang kurangnya 2000 (Dua ribu) meter persegi.
3. Pasar lingkungan dapat berdiri pada lokasi dengan
   A. Lebar jalan sekurang kurangnya 6 (Enam meter).
   B. Luas lahan sekurang kurangnya 200 (dua ratus) meter persegi.

Rencana pengembangan Pasar Pabean yang akan dibangun di jalan songoyudan kota Surabaya dengan luas lahan yang akan direncanakan yaitu seluas ± 2 ha.

Agar lahan dapat digunakan pada fungsi yang tepat dalam pembangunan, maka perlu ditentukan adanya kebijaksanaan lahan perkotaan yang menunjang kebijaksanaan peruntukkan dan penggunaan lahan sebagai yang telah ditetapkan pada perencanaan Kota Surabaya selanjutnya. Sesungguhnya, sejak ditetapkannya Rencana Tata Ruang Wilayah atau yang biasa disebut dengan RTRW Kota Surabaya, dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2007, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

fungsi dari masing-masing lahan yang ada dalam wilayah kota Surabaya telah ditetapkan dan diarahkan untuk menciptakan tujuan tata kelola wilayah dari kota Surabaya.

Berdasarkan Pwraturan Daerah Kota Surabaya, Kec. Pabean Cantikan :

Luas site : 3,3 ha

KDB 60% : 20.198 M²

KDH 40% : 13.465 M²

KLB : ketinggian maksimum 4 lantai

GSB : (½ dari lebar jalan) 0,5 x 10 = 5 meter.

2.2.3 Potensi Site

Kawasan pengembangan pasar pabean memiliki potensi yang menjadi nilai positif antara lain :

1. Sesuai pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) UP Tanjung Perak Surabaya yang diarahkan sebagai wilayah perencanaan bangunan cagar budaya dengan pengembangan zona wisata kuliner, wisata sejarah, budaya, dan arsitektural.
2. Permasalahan kondisi fisik infrastruktur yang membutuhkan penyelesaian dalam rangka meningkatkan mutu pelayanan pasar kepada masyarakat.
3. Lokasi yang strategis, dengan kawasan yang dekat dengan relasi penjualan bahan makanan skala besar.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 3
PENDEKATAN DAN KONSEP RANCANG PASAR PABEAN

3.1 Pendekatan Pasar Pabean

Revitalisasi Pasar Pabean yang dirancang menerapkan pendekatan Urban Retrofitting. Urban Retrofitting merupakan konsep bagaimana meregenerasi suatu kawasan yang mengupayakan pemanfaatan lahan, bangunan, jasa dan penyediaan infrastruktur yang dioptimalkan untuk menciptakan pemukiman perkotaan yang padat yang mendorong penurunan permintaan dan lebih efisien. (Jones, 2009) memaparkan bahwa Urban Retrofitting memiliki tiga strategi utama, yaitu :

1. ***Re-inhabitation***

   Penggunaan Kembali struktur adaptif dari yang ada untuk melayani komunitas, yang seringkali disebut sebagai "*third places*" untuk interaksi sosial.

2. ***Redevelopment***

   Mengganti struktur penataan yang ada dengan penggunaan yang kompak , ramah bagi pejalan kaki, berbagai fungsi yang terkoneksi dan ruang publik dan mendukung gaya hidup yang terlibat secara sosial.

3. ***Regreenering***

   Perombakan struktur yang ada dan revitalisasi lahan, baik sebagai taman, kebun, komunitas, atau rekonstruksi lahan basah. Regreenering adalah tahapan strategi untuk bagian pengembangan kembali.

Urgensi baru untuk menangani bangunan yang mati akan memberikan dampak jangka panjang pada pola pembanguna perkotaan. Perencanaan dari urban retrofitting juga memberi dampak yang positif terhadap kawasan untuk menghidupkan kembali komunitas lokal dan membuatnya lebih layak huni dan akan memberikan minat yang besar terhadap subjek yang menghuni dan menggunakan kawasan revitalisasi tersebut. Tak hanya tiga strategi utama, Elen Dunham Jones juga memberikan aspek perencanaan agar perencanaan urban retrofitting dapat dicapai, berikut adalah sebelas aspek yang dipaparkan oleh Elen Dunham Jones:

1. ***Reuse The Box***.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penggunaan Kembali bangunan komersial kosong yang adaptif untuk fungsi yang baru. Seringkali untuk pelayanan masyarakat, seperti perpustakaan untuK klinik medis, yang diinginkan masyarakat dan meminimalisir limbah

2. ***Provide Environmental Repair***.

   Retrofit memberikan peluang untuk merekonstruksi lahan basah dan anak sungai dimana komponen daerah aliran sungai metropolitan yang berkurang oleh pola pembangunan pinggiran kota

3. ***Revise Zoning Codes and Public Works Standards***.

   Memudahkan untuk pembangunan yagn terintegrasi, pengembangan *mixed use* dengan jalur yang lengkap. Dan membatasi penggunaan pembangunan dengan fungsi tunggal

4. ***Improve Connectivity for Driver, Bicyclist, and Pedestrians***.

   Merencanakan jaringan jalan yang saling terhubung untuk meningkatkan *walkability* dan keselamatan public, sekaligus mendistribusikan lalu lintas dan mengurangi jarak tempuh kendaraan secara keseluruhan

5. ***Consider Future Connectivity and Adaptability.***

   Jika konektivitas jalan tidak bisa dicapai karena terdapat hambatan lain pada saat perencanaan, maka rencanakan kemudahan untuk *linkages* di masa depan. Jika kepadatan dan *parking deck* masih belum dapat dikondisikan, pertimbangkan design *parking lot* yang terletak pada lahan bangunan dengan fungsi yang diletakkan pada jalan

6. ***Use Appropriate Street Types and Real Sidewalks.***

   Panduan ITE 2010 tentang jalan perkotaan telah memberikan pedoman desain yang direkomendasikan untuk berbagai jenis jalan yang pada konteks yang sensitive

7. ***Keep Block Size Walkable.***

   Tanpa modul yang cermat, hibridisasi jenis bangunan kota dan parkir menjadi blok dan jalan perkotaan dapat menyebabkan blok yang terlalu besar dan fasad bangunan yang monoton

8. ***Use Shallow Liner Building.***

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

wrappers dapat digunakan disekitar reused box building , dan liners dapat menutupi permukaan gedung parkir untuk memberikan pemandangan jalan yang lebih kontinu

9. ***Diversify Housing Choice and Price.***

   Keberhasilan pinggiran kota di masa depan bergantung pada kemampuan mereka untuk merespon perubahan demografi (menydiakan lebih banyak pilihan tempat tinggal)

10. ***Add New Units To Existing Subdivision.***

    lingkungan perumahan penghuni dengan unit hunian aksesori dapat memberikan pilihan perumahan yang terjangkau bagi lajang dan manula dan meningkatkan kepadatan hunian tanpa mengubah pola morfologis secara dramatis.

11. ***Invest in Quality Architecture.***

    Perencanaan retrofit yang paling sukses dan berkelanjutan akan menjadi indah, tahan lama, signifikan secara budaya, dan dibangun untuk memenuhi standar kinerja lingkungan yang tinggi baik di ruang public maupun di Gedung.

Dari 11 aspek dari Elen Dunham Jones, yang digunakan dalam merancang Pasar Pabean hanya 4 aspek saja, yaitu *Revise zoning codes and public work standard, consider the future connectivity & adaptability, improve connectivity for driver, bicyclist & pedestrian,* dan *Use shallow liner building.*

Sedangkan dalam Islam, mengatur perilaku-perilaku manusia agar bisa memenuhi kebutuhan hidupnya. Diantaranya mencakup kegiatan perdagangan yang dilakukan secara jujur dan adil di pasar serta beberapa hal dalam bertransaksi di dalam pasar. Dalam kegiatan perdagangan, termasuk mencakup didalamnya jual beli di pasar dan dalam muamalah. Semua kegiatan muamalah itu diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya, hal tersebut telah tertulis pada Al Qur'an Surat hud ayat 85 yang berbunyi :

وَيٰقَوْمِ اَوْفُوا الْمِكْيَالَ وَالْمِيْزَانَ بِالْقِسْطِ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ اَشْيَآءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا

فِى الْاَرْضِ مُفْسِدِيْنَ

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya : Dan wahai kaumku! Penuhilah takaran dan timbangan dengan adil, dan janganlah kamu merugikan manusia terhadap hak-hak mereka dan jangan kamu membuat kejahatan di bumi dengan berbuat kerusakan.

3.2 Konsep Rancangan Pasar Pabean

Pasar Pabean adalah kawasan cagar budaya yang memiliki potensi bersejarah sebagai kawasan perdagangan dan jasa pada saat zaman Belanda. Pasar Pabean juga merupakan simbol dari pasar ikan terbesar yang ada di Jawa Timur dan merupakan bagian dari sejarah perdagangan ikan dan rempah-rempah. Oleh karena itu, aspek sejarah yang ada dalam perencanaan pasar pabean tidak dapat dihilangkan karena erat kaitannya untuk mengembalikan vitalitas dari Kawasan Pasar Pabean itu sendiri.

Konsep Urban Retrofitting yang diterapkan pada Pasar Pabean, merupakan suatu konsep untuk menghidupkan Kembali Kawasan Pasar Pabean dan kawasan yang berada di sekitarnya. Tujuan perencanaan ini akan memberikan keterkaitan antara Kawasan baru pasar pabean dan Kawasan heritage pecinan untuk menghidupkan Kembali citra yang dulu pernah ada pada kawasan ini. Maka kawasan ini akan menjadi kawasan yang terintegrasi dan saling mendukung serta dikembangkan untuk fungsi dan pelayanan yang lebih luas, seperti komunitas & budaya, aspek wisata heritage untuk menghidupkan kembali vitalitas kawasan perekonomian pada Area Pecinan. Berikut ini adalah 4 dari 11 aspek yang di paparkan oleh Elen Dunham Jones yang diterapkan pada Pasar Pabean :

Penerapan Pendekatan Urban Retrofitting	
Aspek	Aplikasi
Revise zoning codes and public work standard	Perencanaan linkage pada bangunan pasar pabean baru dan lama yang terkoneksi dengan kawasan sekitar pasar pabean. Dengan hal tersebut akan mendapatkan kawasan yang terintegrasi serta saling mendukung.
	Memberikan tempat untuk mewadahi komunitas masyarakat untuk menghidupkan kembali kawasan yang ada sekitarnya.
consider the future	Memberikan perencanaan jaringan jalan pada Pasar Pabean dengan cara membuat pusat linkage yang berfungsi sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penerapan Pendekatan Urban Retrofitting	
Aspek	Aplikasi
connectivity & adaptability	sarana tempat rekreasi dan memberikan ruang bagi komunitas
	Mengalihkan dan melakukan penataan alur kendaraan bermotor untuk memisahkan fungsi dan kegiatan pada kawasan Pasar Pabean agar kondisi lingkungan pada kawasan sekitar dapat terkondisi dengan baik.
	Perencanaan linkage yang teriintegrasi dengan kawasan sekitar untuk mendukung kawasan dan mengembalikan vitalitas kawasan Untuk saling mendukung.
	Perencanaan fasilitas parkir yang dapat mewadahi kegiatan pada kawasan jalan songoyudan dan jalan panggung untuk memberikan dampak penataan alur sirkulasi yang teratur .
improve connectivity for driver, bicyclist & pedestrian	Memberikan jaringan jalan yang terhubung pada area rekreasi, pasar pabean lama, pasar pabean baru, dan menyediakan akses yang terhubung pada Jalan Panggung dan Songoyudan .
Use shallow liner building	Menggunakan building code yang sama dengan bangunan sekitar sebagai tempat wisata cagar budaya.

Tabel 3. 1 Penerapan Urban Retrofitting pada Pasar Pabean

(Sumber : Analisis Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 4
HASIL RANCANGAN PASAR PABEAN

4.1 Rancangan Arsitektur

Rancangan Arsitektur pada Revitalisasi Pasar Pabean terdiri dari bentuk arsitektur, organisasi ruang, sirkulasi dan aksesbilitas, serta eksterior dan interior.

4.1.1 Bentuk Arsitektur

Bentuk bangunan dari revitalisasi Pasar Pabean yang dirancang mengikuti bentuk bangunan Kolonial Belanda untuk menyesuakan Kawasan Heritage yang ada di sampingnya.

Gambar 4. 1 Bentuk Bangunan Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.1.2 Organisasi Ruang

Organisasi ruang dalam pada penataan pasar, menggunakan pola rigid untuk memaksimalkan jumlah pedagang dan mewadahi pedagang kaki lima yang berjualan secara insidentil.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 4. 2 Organisasi Ruang pada Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

Lalu pada aspek *consider the future connectivity & adaptability* diterapkan pada area linked in pasar yang berfungsi sebagai tempat rekreasi memberikan ruang bagi komunitas.

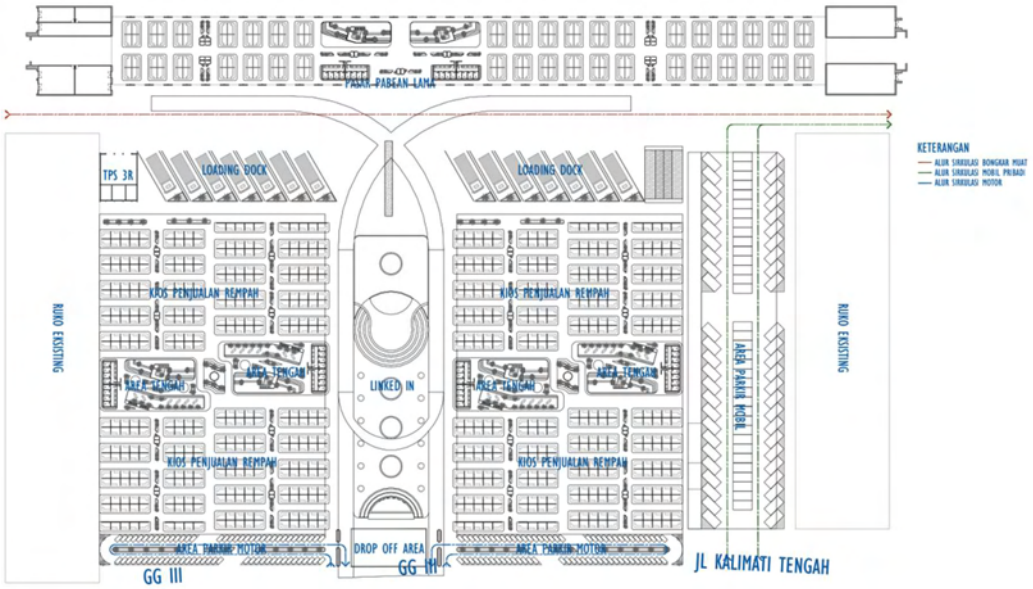
Gambar 4. 3 Area Linked In Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4.1.3 Sirkulasi dan Aksesbilitas

Sirkulasi pada Pasar Pabean direncanakan untuk memberikan pencapaian konektivitas sirkulasi yang ada pada Kawasan dengan memisahkan alur sirkulasi agar tidak terjadi *crowd* pada suatu Kawasan. Alur sirkulasi dibagi menjadi 3, yaitu alur sirkulasi bongkar muat, alur sirkulasi mobil pribadi, dan alur sirkulasi motor.



Gambar 4. 4 Pola Sirkulasi pada Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

Gambar 4. 5 Loading Dock Pasar Pabean Baru

(SUmber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 4. 6 Area Parkir Mobil Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.1.4 Eksterior dan Interior

Penggunaan pola *building code* yang sama dengan bangunan heritage pasar pabean digunakan untuk memunculkan suasana kota lama di kawasan pasar pabean sebagai kawasan wisata heritage.

Gambar 4. 7 Eksterior Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Aspek *consider the future connectivity & adaptability* juga diterapkan pada bangunan interior dengan cara memberi ruang tengah yang berfungsi sebagai sarana rekreasi pengunjung yang datang di Pasar Pabean.

Gambar 4. 8 Interior Area Tengah Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

Gambar 4. 9 Interior Kios Penjualan Rempah-rempah

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.2 Rancangan Struktur

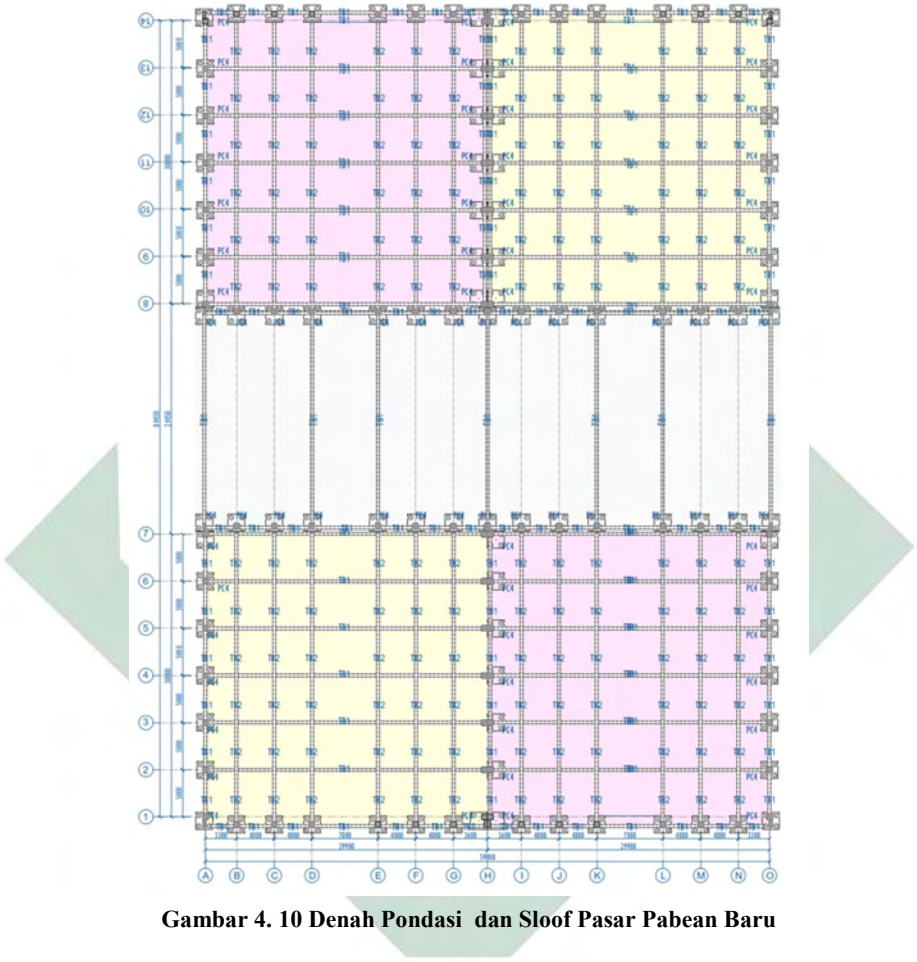
Pada rancangan struktur terdiri dari 3 bangunan, yaitu bangunan pasar pabean baru, parkiran mobil, dan jembatan layang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4.2.1 Bangunan Pasar Pabean Baru

A. Bottom Struktur

Pondasi yang digunakan dalam revitalisasi Pasar Pabean adalah pondasi tiang pancang spun pile menggunakan pile cap dengan ukuran 1,5m x 1,5m dengan ketebalan 40cm. Dan sloof beton berukuran 30cm x60cm.



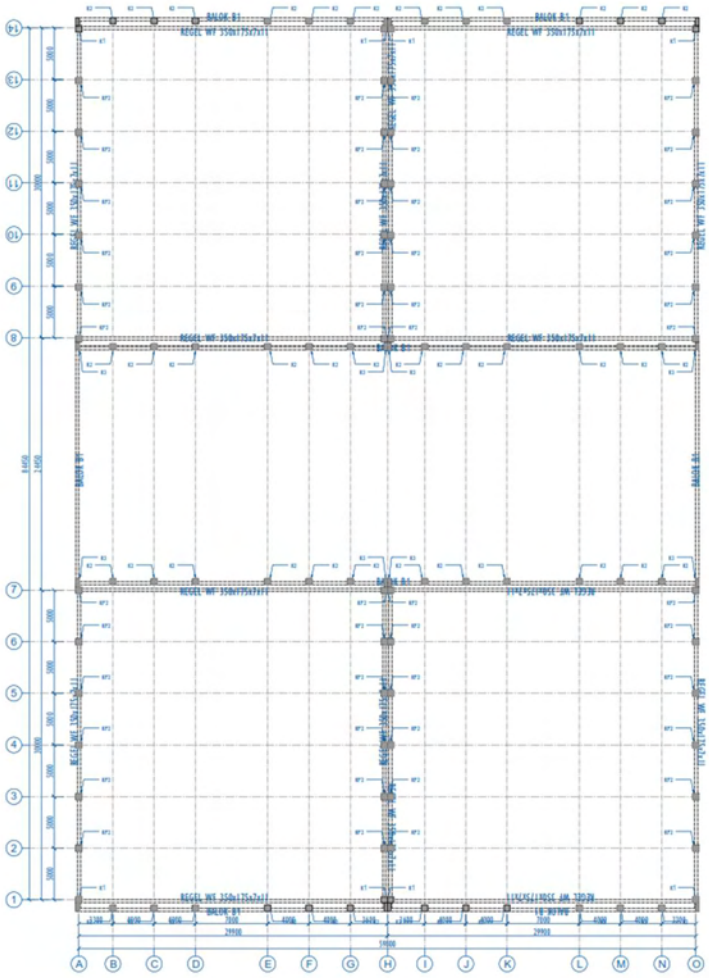
Gambar 4. 10 Denah Pondasi dan Sloof Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

B. Middle Struktur

Middle Struktur yang digunakan dalam revitalisasi Pasar Pabean menggunakan kolom pedestal berukuran 60cm x60cm sebagai tumpuan baja WF dan diikat oleh balok regel baja WF sebagai pengikat kolom baja WF.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



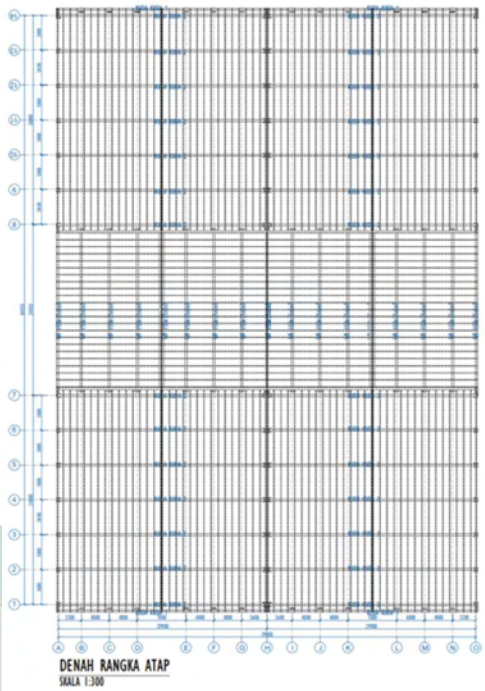
Gambar 4. 11 Denah Kolom dan Balok pada Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

C. Upper Struktur

Upper Struktur yang digunakan dalam revitalisasi Pasar Pabean Menggunakan kuda-kuda baja WF yang diikat oleh gording CNT.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 4. 12 Denah Rangka Atap Pasar Pabean Baru

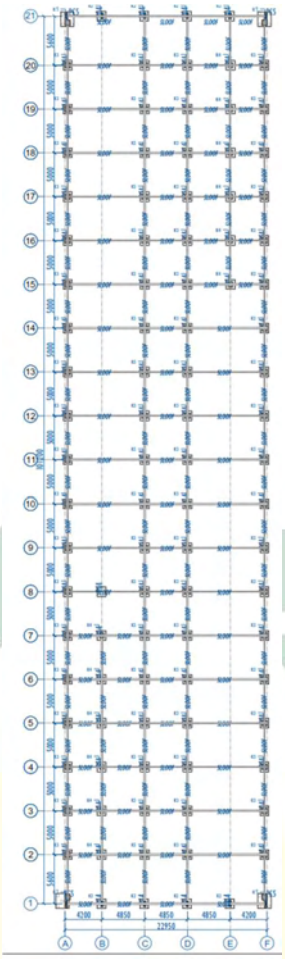
(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.2.2 Bangunan Parkiran Mobil

A. Bottom Struktur

Pondasi yang digunakan untuk bangunan parkiran mobil adalah pondasi tiang pancang spun pile menggunakan pile cap dengan ukuran 1,5 m x 1,5m dengan ketebalan 40cm. Dan sloof beton berukuran 30x60cm.

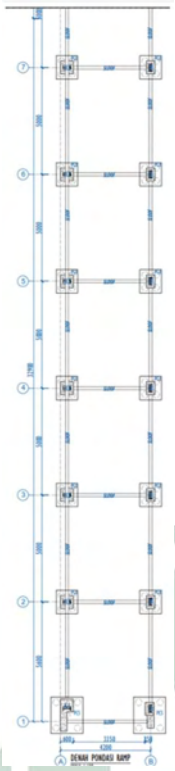
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 4. 13 Denah Pondasi dan Sloof pada Parkiran Mobil

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 4. 14 Denah Pondasi pada Ramp Parkiran Mobil

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

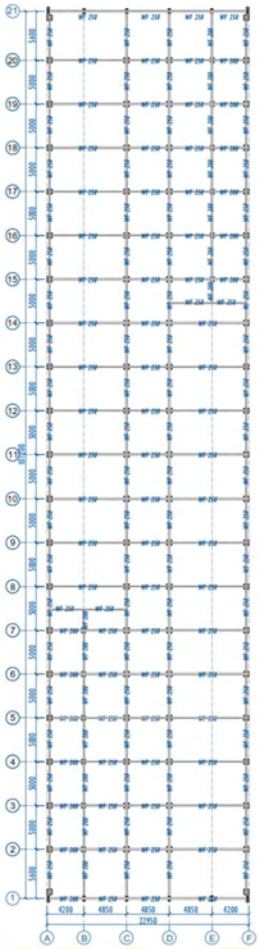
Gambar 4. 15 Denah Balok pada Ramp Parkiran Mobil

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

B. Middle Struktur

Middle Struktur yang digunakan untuk bangunan parkiran mobil menggunakan kolom pedestal yang ditumpangi oleh balok baja WF dan menggunakan. Sedangkan pada bagian struktur plat lantai 2 menggunakan beton yang menggunakan bondek dan *shear connector* yang menumpang di atas balok.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



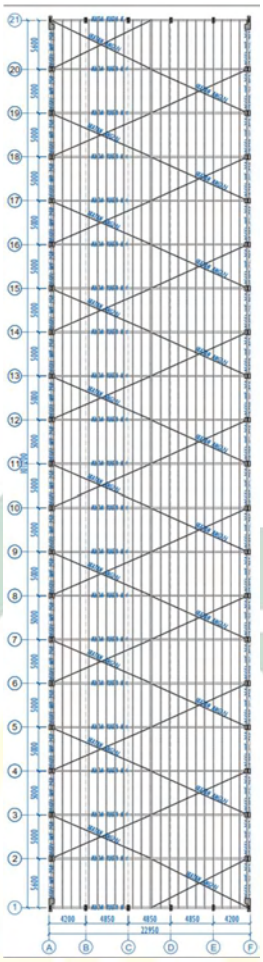
Gambar 4. 16 Denah Kolom dan Balok Parkiran Mobil

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

C. Upper Struktur

Upper Struktur yang digunakan pada bangunan parkir mobil menggunakan kuda-kuda baja WF yang diikat oleh gording CNT.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



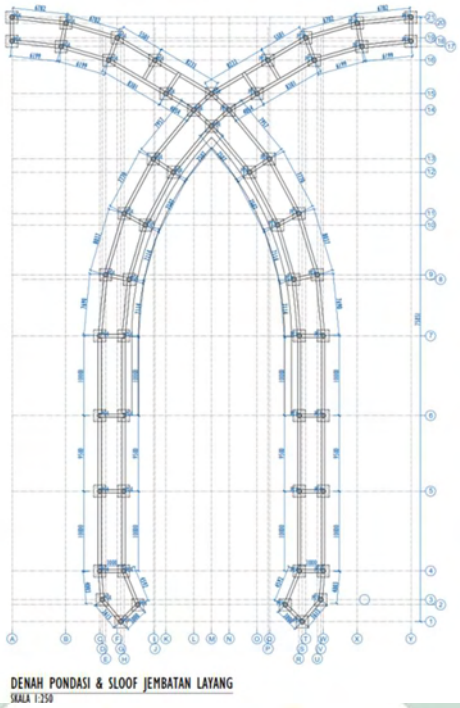
Gambar 4. 17 Denah Rangka Atap pada Parkiran Mobil

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.2.3 Jembatan Layang

Struktur yang digunakan pada jembatan menggunakan kolom dan balok dengan bentang maksimal 12m.

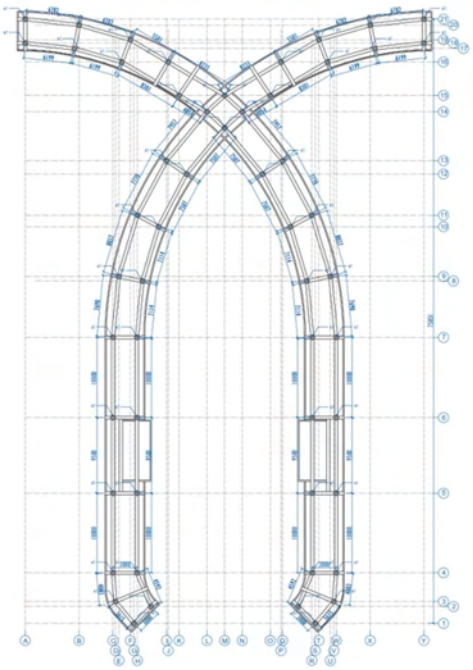
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 4. 18 Denah Pondasi dan Sloof pada Jembatan Layang

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 4. 19 Denah Kolom dan Balok pada Jembatam Layang

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

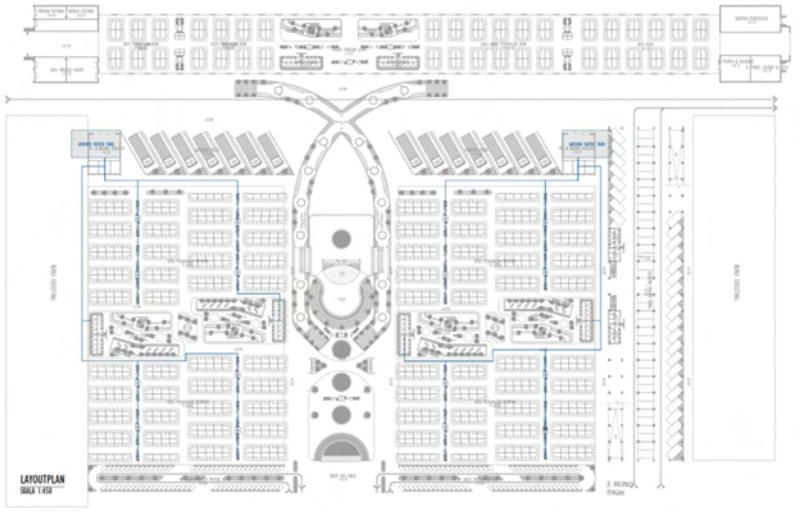
4.3 Rancangan Utilitas

Rancangan Utilitas pada Revitalisasi Pasar Pabean Surabaya terdiri dari 4 yaitu, utilitas air bersih, utilitas air kotor, utilitas springkler dan fire hydrant, dan utilitas MCFA.

4.3.1 Rancangan Utilitas Air Bersih

Pada Utilitas air bersih Revitalisasi Pasar Pabean menggunakan sumber air dari PDAM dimana penyimpanan air bersih juga digunakan sebagai sumber air pada hydrant. distribusi air bersih dibagi menjadi 2, distribusi pada kamar mandi dan distribusi wastafel yang terletak pada setiap blok jalan interior pasar pabean baru. untuk distribusi pada kamar mandi, air bersih di salurkan ke tandon air atas pada kamar mandi. untuk distribusi wastafel di sepanjang blok jalan pasar, disalurkan langsung dari ruang pompa ke setiap titik wastafel

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

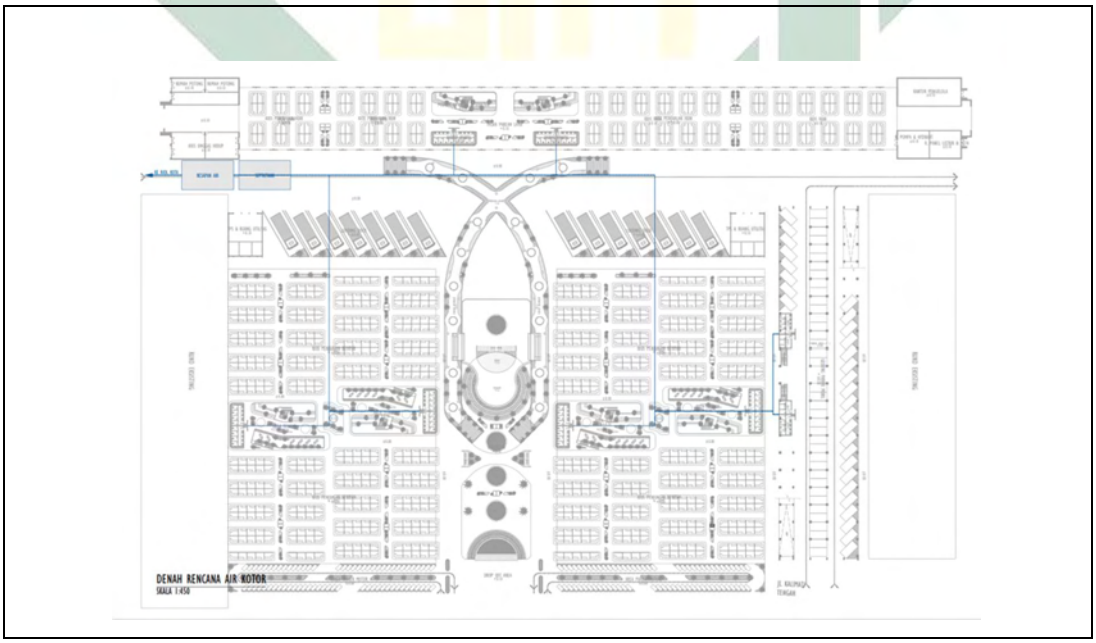


Gambar 4. 20 Alur Utilitas Air Bersih pada Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.3.2 Rancangan Utilitas Air Kotor

Pada utilitas air kotor Revitalisasi Pasar Pabean, dialirkan menuju saluran kota, namun sebelum dialirkan ke saluran kota, air kotor yang di hasilkan dari kegiatan pasar ditampung pada septick tank, dan salurkan pada sumur respan, setelah taahapan tersebut, barulah air kotor disalurkan pada saluran kota.



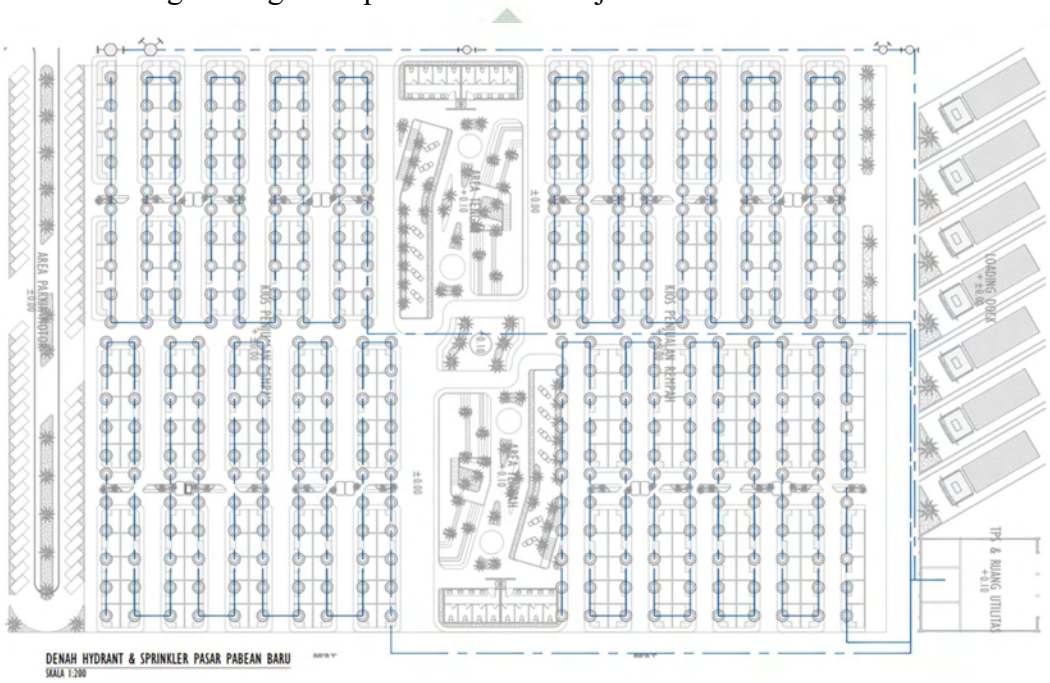
Gambar 4. 21 Alur Utilitas Air Kotor pada Pasar Pabean Baru

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4.3.3 Rancangan Utilitas Sprinkler dan Fire Hydrant

Pada utilitas sprinkler & fire hydrant Revitalisasi Pasar Pabean menggunakan sumber penyimpanan air yang sama dengan penyimpanan air yang digunakan pada air bersih. distribusi dibagi menjadi 2 yaitu distribusi outdoor dan indoor. Untuk distribusi outdoor hanya digunakan untuk 3 pilar hydrant dan 2 siamesse. Sedangkan untuk distribusi indoor digunakna untuk 4 area sprinkler, dimana masing masing titik sprinkler memiliki jarak 3 meter.



Gambar 4. 22 Diagram Utilitas Air Kotor pada Pasar Pabean

(Sumber : Data Pribadi, 2021)

4.3.4 Rancangan Utilitas MCFA

Pada Utilitas MCFA (Master Control Fire Alarm) Pasar Pabean, sistem fire alarm menggunakan tipe semi addressable dimana ketika terjadi kebakaran hanya sirine Dari zone yang terdeteksi Oleh heat/smoke detector.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

Laporan Tugas Akhir dengan judul "Revitalisasi Pasar Pabean dengan Pendekatan Urban Retrofitting" dengan site yang berada di Jl. Songoyudan kecamatan Pabean Cantikan Kota surabaya, Jawa Timur. Pengembangan bangunan ini merupakan pengolahan dan penataan Kembali pasar untuk mencapai ruang dan pencapaian yang terorganisir dan tertata kembali dengan menambahkan fungsi third place dan area bongkar muat yang direncanakan kembali sehingga pasra tumpah yang terjadi saat ini tidak mengganggu area heritage dan sirkulasi utama kawasan Pasar Pabean Surabaya.

Dengan pendekatan Urban Retrofitting, pengembangan bangunan ini memiliki pencapaian tidak hanya sebagai objek rancangan namun bangunan uga dapat digunakan oleh masyarakat dan komunitas lokal untuk mencapai kebutuhan sosialnya. Diharapkan pengembangan kawasan pasar ini dapat memberikan dampak yang maksimal untuk sirkulasi dan pemeliharaan cagar budaya di surabaya.

Harapannya, Revitalisasi Pasar Pabean ini nantinya dapat dijadikan sebagai kajian pembahasan terhadap objek rancangan sejenis di masa yang akan datang. Selain itu dapat dikembangkan menjadi lebih lengkap dan bermanfaat di bidang ilmu Arsitektur.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Jones, E. D. (2009). *Retrofitting Suburbia : Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs.* Chicago: Hoboken, N.J. : John Wiley & Sons.

Kartika Eka Sari, A. E. (t.thn.). Pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun Kota Surabaya Berdasarkan Persepsi Masyarakat. *Journal of Architecture and Built Environment*.

Muhammad Adam Al Yassin, S. (t.thn.). Revitalisasi Pasar Johar Semarang.

Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2009. (t.thn.). Diambil kembali dari Pembangunan, Penataan dan Pengendalian Pasar.

PERDA Kota Surabaya. (2007). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Nomor 3.* Dipetik Mei 19, 2021, dari https://jdih.surabaya.go.id/pdfdoc/perda_784.pdf

PERDA Kota Surabaya. (2015, 6 25). *Peraturan Daerah (PERDA) tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Masyarakat.* Dipetik Mei 18, 2021, dari https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/23644/perda-kota-surabaya-no-1-tahun-2015

Perusahaan Daerah Pasar Surya. (2019). Dipetik Mei 20, 2021, dari https://pasarsurya.surabaya.go.id/index.php/pasar-pabean/

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id