

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Konteks Kawasan

##### 2.1.1 Data Site

Lokasi perancangan Pasar Geamh Ripah berada di kawasan Gamping, lebih tepatnya berada di Jalan Wates KM.5, Kelurahan Ambarketawang, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta



Gambar 2.1 : Lokasi dan Situasi Eksisting Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber: Penulis,2018

Pasar Sentral dan Residen Gemah Ripah sendiri adalah penggabungan dari dua pasar yang berbeda yakni Pasar Induk buah Gemah Ripah dan Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang. Terletak di tepi jalan Wates-Jogja membuat kedua pasar ini menjadi tujuan utama masyarakat karena letak yang strategis. Jalan Wates-Jogja sendiri adalah jalan akses utama untuk masuk ke Kota Yogyakarta dari arah barat sehingga jalan arteri ini sering dilalui wisatawan yang akan masuk menuju Kota. Bangunan sekitaran pasar memiliki fungsi sebagai bangunan komersil atau toko oleh-oleh sehingga sudah dapat dipastikan kawasan tersebut ramai masyarakat yang tinggal disekitaran kawasan maupun wisatawan yang singgah.

Situasi pasar yang berada di jalur utama masuk Kota Yogyakarta dari arah barat menjadikan kawasan ramai akan permukiman dan lahan komersial sebagai mana yang diilustrasikan seperti gambar. Kawasan berada di di area komersial dan permukiman dan di seberang lokasi site terdapat Pasar Tradisional Gamping.



Gambar 2.2 : Lokasi dan Situasi Eksisting Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
 Sumber: Google Earth dan Penulis,2018

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa banyaknya fungsi komersial disekitaran pasar dengan ketinggian bangunan maksimal 3 lantai. Banyaknya fungsi komersial di sekitaran site bukan tidak lain karena letak jalan yang strategis karena berada di jalan utama pintu masuk menuju Kota Yogyakarta.



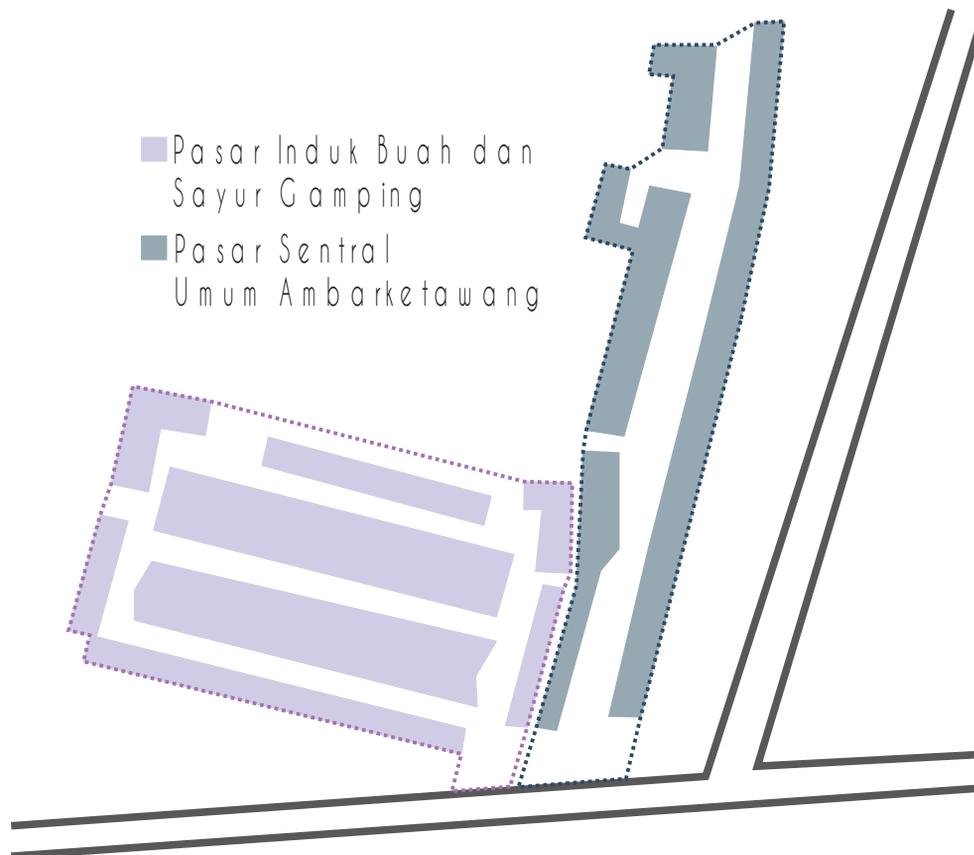
Gambar 2.3 : Lokasi dan Situasi Eksisting Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
 Sumber: Google Earth,2018

Struktur peruntukan lahan eksisting disekitaran kawasan site pasar dapat dikatakan seperti gambar di bawah ini. Bangunan komersial mendominasi tata guna lahan eksisting disekitaran kawasan fungsi komersial disini diantaranya adalah pusat oleh-oleh, tempat perbelanjaan dan fungsi lainnya. Fungsi komersial berada di tepi jalan utama sedangkan permukiman berada jauh dari jalan utama.



Gambar 2.4: Tata Guna Lahan Eksisting Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber: Penulis,2018

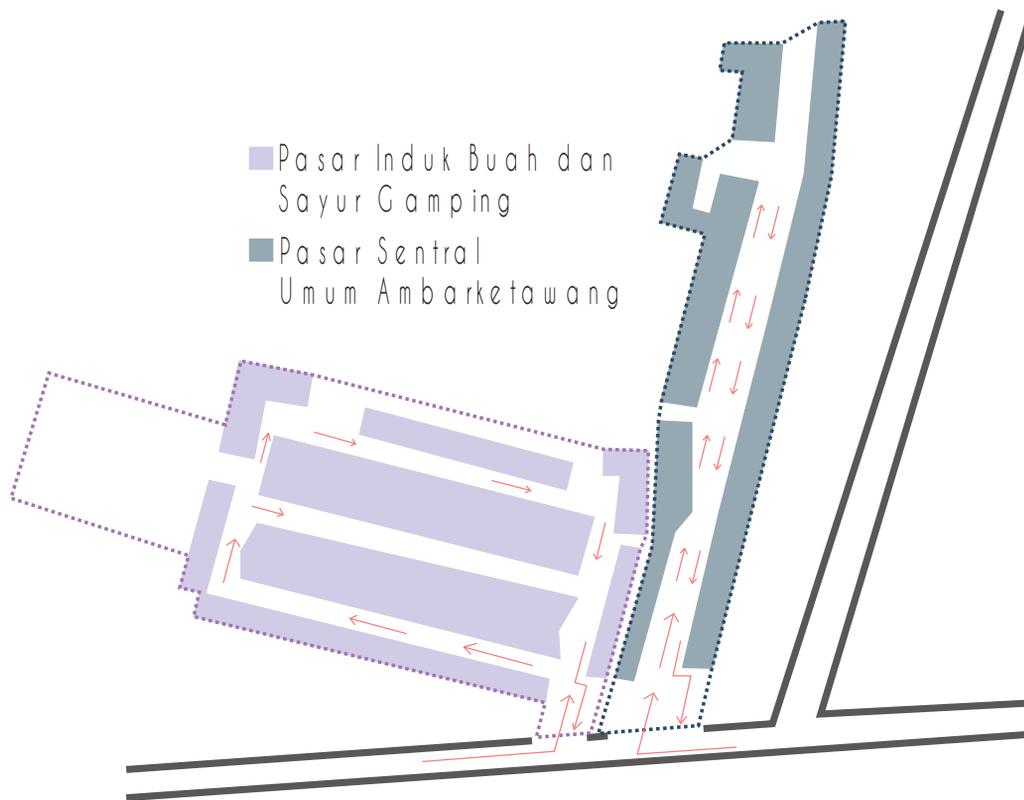
Pasar Induk Buah Gemah Ripah sendiri memiliki komoditas utama adalah buah-buahan selebihnya beberapa pedangang sembako dan makanan. Kepemilikan Pasar Induk Buah Gemah Ripah sendiri adalah swasta yang dijalankan sepenuhnya oleh pengelola koperasi Gemah Ripah. Pasar Induk Buah Gemah Ripah terdiri dari 145 kios yang memiliki luasan per kios 5X3 meter.



Gambar 2.5 : Batasan Site antara Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber: Penulis,2018

Sedangkan untuk Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang komoditi pasar utama adalah kios sembako dan segala kebutuhan sehari-hari sama halnya dengan Pasar Sentral Umum Gemah Ripah yang dikelola oleh pengelola koperasi pasar. Pasar ini terdiri dari 90 kios yang memiliki luas beragam diantaranya 5X7, 5X8 dan 5X10meter.

Sirkulasi kawasan pasar digambarkan sebagai seperti gambar dibawah ini. Untuk Pasar Sentral Umum Ambarketawang tidak memiliki lahan parkir karena keterbatasan lahan yang ada sedangkan Pasar Induk Buah Gemah Ripah memiliki lahan parkir yang dapat menampung 20 kendaraan bermotor termasuk truk berukuran sedang, letak lahan parkir berada di bagian barat bangunan pasar. Untuk lahan parkir sendiri Pasar Sentral Ambarketawang memperbolehkan kendaraan pengguna parkir tepat di depan kios dari sini timbullah kemacetan yang sering terjadi di kawasan pasar saat proses loading docks tiap kios yang terkadang terjadi bersamaan.



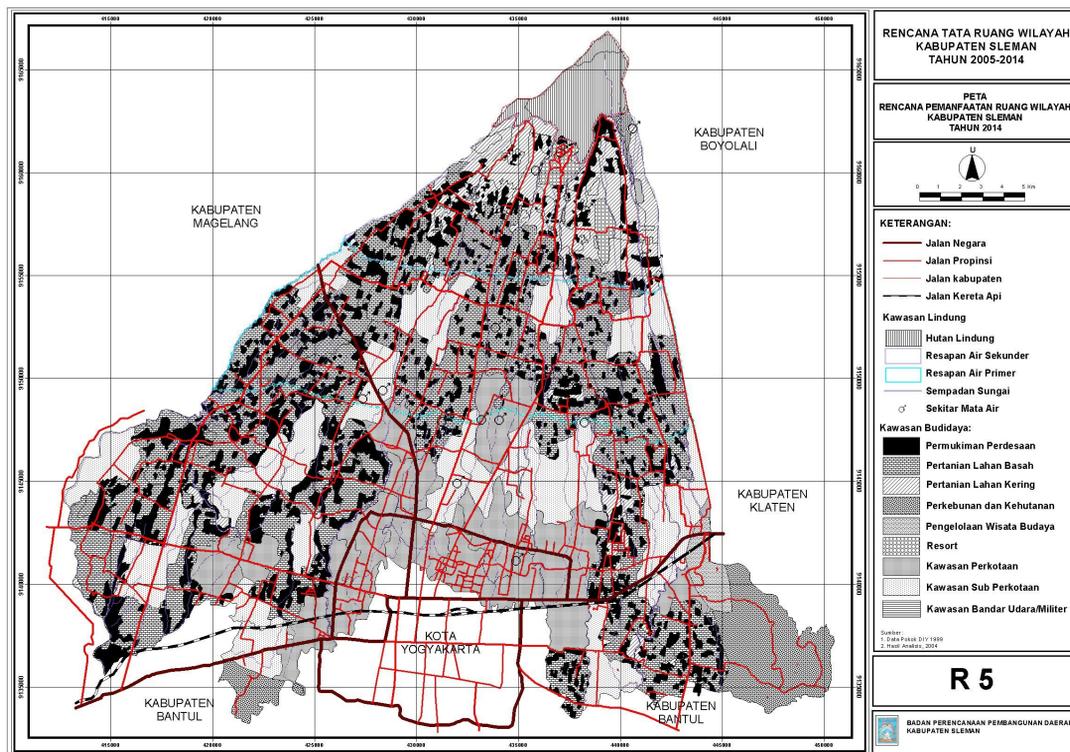
Gambar 2.6 : Sirkulasi Kawasan Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber: Penulis,2018



Gambar 2.7: Situasi Sirkulasi Kawasan Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang dan Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber: Penulis,2018

## 2.1.2 Data Lokasi dan Peraturan Terkait

Berdasarkan data pada peta pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Kecamatan Gamping dan sekitarnya merupakan wilayah yang termasuk kedalam kawasan perkotaan



Gambar 2.8: Peta Rencana Pemanfaatan Ruang/ RTRW Sleman  
Sumber: Perda DIY wilayah Sleman/RTRW Sleman Th.2014

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, Pasal 7 ayat 2 kawasan perkotaan Kecamatan adalah kawasan PKN yakni kawasan Pusat Kegiatan Nasional karena berada di wilayah KPY atau Kawasan Perkotaan Yogyakarta.

## 2.1.3 Pengembangan Desain

### 2.1.3.1 Tata Guna Lahan

Rekomendasi pengembangan desain untuk kawasan Gamping sendiri berdasarkan pertimbangan zonasi yang ditentukan oleh peraturan daerah Yogyakarta yang diatur dalam perwal no.25 sekaligus dari prinsip TOD yang merupakan kawasan city center.<sup>5</sup>



Gambar 2.9: Rekomendasi Tata Guna Lahan Kawasan Gamping  
Sumber: Emphasizing the Identity Yogyakarta in the Gamping Citygate.2018

Dapat dilihat pada gambar diatas Pasar Sentral Gemah Ripah berada di zoning K1 yaitu kawasan perdagangan dan Jasa Tunggal atau Sentral. Intensitas lahan Pasar Sentral Gemah Ripah sendiri masuk kedalam Kawasan Komersial dimana memiliki peraturan sebagai berikut :

#### A. Bangunan Mixed Use dengan hunian

##### Berkepadatan Tinggi:

1. KDB maksimum 90%
2. KLB maksimum 6
3. Tinggi bangunan maksimum 5 lantai
4. KDH minimum 20%

##### Berkepadatan Sedang:

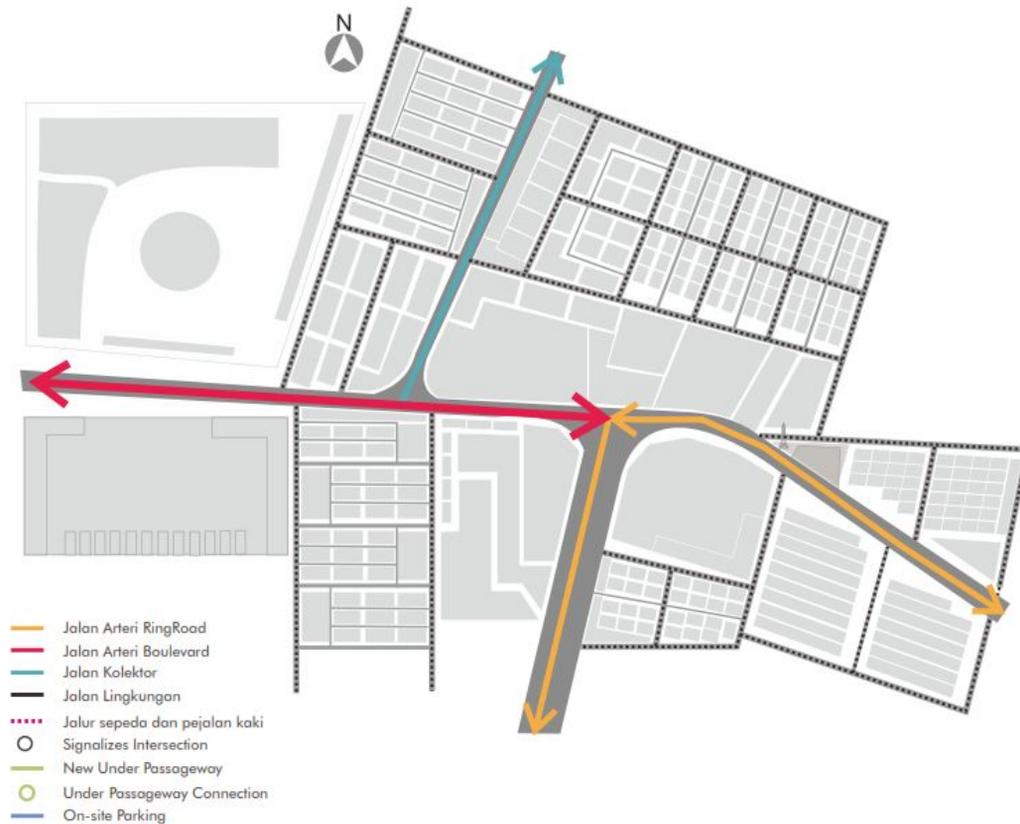
1. KDB maksimum 60%
2. KLB maksimum 6
3. Tinggi bangunan maksimum 5 lantai
4. KDH minimum 20%

#### B. Bangunan Komersial

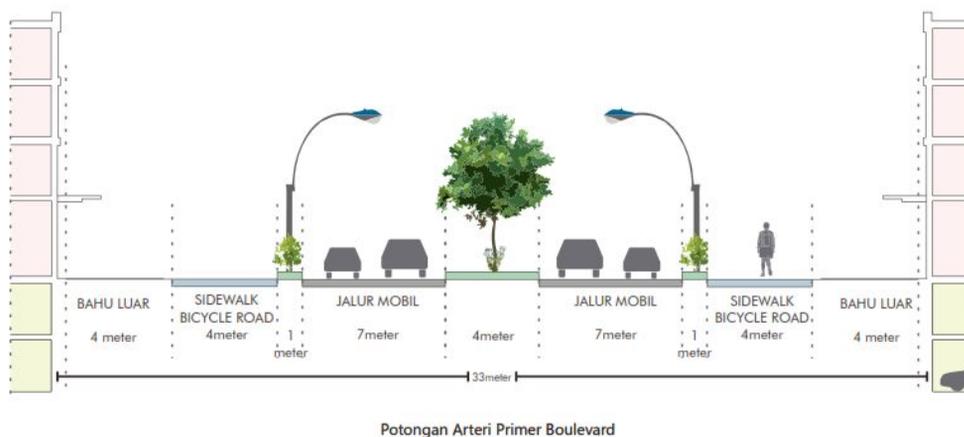
1. KDB maksimum 70%
2. KLB maksimum 6
3. Tinggi bangunan maksimum 4 lantai
4. KDH minimum 20%

### 2.1.3.2 Sistem Sirkulasi<sup>5</sup>

Sistem sirkulasi pada pengembangan desain kawasan pasar menjadikan jalan arteri Jalan Wates-Jogja menjadi arteri boulevard yang karena berhubungan langsung dengan pintuk masuk Kota Yogyakarta ke arah barat.



Gambar 2.10: Rekomendasi Sirkulasi Kawasan Gamping  
 Sumber: Emphasizing the Identity Yogyakarta in the Gamping Citygate.2018



Gambar 2.11: Potongan Rekomendasi Sirkulasi Kawasan Gamping  
 Sumber: Emphasizing the Identity Yogyakarta in the Gamping Citygate.2018

Peraturan terkait sirkulasi arteri boulevard untuk Jalan Wates-Jogja adalah sebagai berikut:

1. Menyediakan keamanan dan kenyamanan pejalan kaki dengan fasilitas yang memadai
2. Fasilitas pejalan kaki yang diperbaiki dengan adanya penambahan lansekap di sepanjang fasilitas
3. Perbaikan fasilitas dapat dilakukan dengan memundurkan bangunan di sepanjang jalan yang dilalui sehingga tidak mengurangi lebar jalan kendaraan bermotor
4. Menambahkan selasar depan bangunan untuk memberikan kenyamanan tersendiri untuk pengguna jalan

#### 2.1.3.3 Ruang Terbuka Hijau<sup>5</sup>

RTH halaman perkantoran, pertokoan, dan tempat komersial lainnya umumnya berupa jalur trotoar dan area parkir terbuka. Penyediaan RTG pada kawasan Gamping adalah sebagai berikut:

1. Untuk dengan tingkat KDB 70-90% perlu menambahkan tanaman dalam pot
2. Perkantoran, pertokoan tempat usaha lainnya dengan KDB diatas 70%, memiliki minimal 2 (dua) pohon kecil atau sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter diatas 60 cm
3. Persyaratan penanaman pada pohon perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB dibawah 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH perkarangan rumah, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan.

## 2.2 Kajian Tipologi Pasar

### 2.2.1 Pengertian Pasar

Pasar menurut Peraturan Presides No. 112 Tahun 2007 adalah, area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Pasar merupakan tempat jumpanya pembeli dan penjual, dimana barang atau jasa dipertukarkan antara para pembeli dan penjual dengan ukuran kerelaan barang atau jasa yang akan muncul satu tingkat atas harga dari barang atau jasa tersebut (Ehenberg dan Smith, 2009)<sup>6</sup>.

Menurut teori diatas dapat disimpulkan pengertian pasar adalah tempat dimana bertemunya penjual dan pembeli lebih dari satu yang melakukan kegiatan pertukaran barang atau jasa dimana barang dan jasa mengalami kenaikan satu tingkat atas harga yang ditukarkan.

### 2.2.2 Jenis-Jenis Pasar

Menurut (Fuad,M,dkk, 2006) pasar dibagi menjadi 2 yaitu menurut cara transaksi dan menurut luas jangkauannya.<sup>7</sup>

#### 2.2.2.1 Menurut cara transaksi

- Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli dengan ditandai adanya transaksi secara langsung yang biasanya dapat terjadi proses tawar menawar, bentuk bangunan biasanya berupa kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar.

- Pasar Modern

Pasar modern merupakan pasar dimana diantara penjual dan pembeli tidak adanya transaksi langsung atau proses tawar menawar melainkan dengan harga yang sudah tercantum pada barang yang dijual, berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga.

#### 2.2.2.2 Menurut Luas Jangkauan

- Pasar Daerah

Pasar daerah membeli menjual produk dalam atu daerah produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar daerah melayani permnitaan dan penawaran dalam satu daerah.

- Pasar Lokal

Pasar lokal adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu kota tempat produk dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar nasional melayani permintaan dan penjualan dari dalam negeri.

- Pasar Nasional

Pasar nasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu negara tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar nasional melayani permintaan dan penjualan dari dalam negeri.

- Pasar Internasional

Pasar internasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dari beberapa negara. Bisa juga dikatakan luas jangkauannya di seluruh dunia.

- Pasar Sentral

Dikutip dari Mujtahid dalam Karolina (2016:10), Pasar Sentral merupakan pasar yang dijadikan sebagai wadah/sarana perbelanjaan karena kedudukannya, fungsi dan materi dagangan yang diperjual belikan dalam skala besar dan lengkap. Sehingga merupakan pasar dengan lingkup pelayanan seluruh wilayah kota dengan sasaran pelayanan masyarakat dengan tingkat penghasilan rendah sampai sedang.<sup>8</sup>

### 2.2.3 Tata Ruang Pasar Tradisionnal<sup>9</sup>

Menurut D Dewar dan Vanessa W dalam bukunya *Urban Market Developing Informal Retailing* (1990) tata ruang pasar dibedakan dengan penempatan sesuai dengan sifat barang tersebut. Penempatan seperti sayur, buah, daging menjadi satu penempatan sama halnya dengan sifat barang lainnya. Penempatan ini dimaksudkan untuk (Dewar dan Vanessa, 1990) ;

- Para konsumen/ pembeli bisa lebih mudah memilih dan membandingkan harga barang
- Perilaku pembeli memiliki banyak kemungkinan sehingga konsentrasi dari sebagian barang dan pelayanan memberikan efek image dari pasar pada konsumen
- Setiap barang memiliki karakter masing-masing perlakuan seperti dari proses awal bongkar muat hingga penjualan
- Karakter setiap barang secara visual
- Setiap barang memiliki perlakuan berbeda terhadap kebutuhan pencahayaan maupun suhu sehingga butuh penataan khusus pada beberapa barang tertentu

### 2.2.4 Jenis Kegiatan Pasar

#### 1) Kegiatan jual beli

Pasar merupakan tempat berlangsungnya kegiatan jual beli. Disini terjadi pula transaksi atau tawar menawar antara pembeli dan penjual serta terjadi komunikasi langsung seperti:

##### A) Kegiatan pembeli:

- Melihat-lihat materi dagangan
- Memilih materi dagangan
- Mengadakan transaksi dengan penjual
- Menikmati fasilitas
- Menikmati suasana

##### B) Kegiatan penjual/pedagang

- Menawarkan barang dagangan

- Melayani transaksi
- Mnegemas barang dagangan

#### 2) Kegiatan sirkulasi

Keinginan pembeli untuk mencari barang dari satu unit ke unit lain merupakan suatu kegiatan terjadinya sirkulasi pembeli barang. Kegiatan ini menginginkan suatu keadaan yang mudah dijangkau, cepat dan lancar untuk sampai ke unit pasar lain dalam pasar.

#### 3) Kegiatan distribusi barang

Kebutuhan penjual akan barang dagangan menjadikan suatu kegiatan distribusi. Kegiatan distribusi tersebut merupakan pengiriman barang dari produsen yang menyebarkan keseluruhan unit-unit penjualan dalam pasar.

Kegiatan distribusi dibedakan menurut:

- A) Untuk barang yang mudah rusak/busuk dapat langsung didropingpada unit penjualan
- B) Untuk barang yang tidak mudah rusak dan jumlahnya besar, pengirimannya dapat langsung ke unit penjualan dan dapat pula ditampung dahulu pada gudang penyimpanan.

#### 4) Kegiatan unsur penunjang

Dengan adanya unsur penunjang makan kegiatan jual beli bisa lancar. Unsur penunjang meliputi: kegiatan unsur pengelola,kegiatan bank pasar, kegiatan parker dan kegiatan lainnya.

#### 5) Kegiatan service

Terlaksananya kegiatan yang belangsung di pasar ditunjang oleh kegiatan servis yang terdiri dari: kegiatan pemeliharaan gedung (pembersihan, pengecatan), kegiatan droping barangan dan kegiatan parkir.

### 2.2.5 Kriteria Pasar Sehat

Kriteria pasar sehat menurut Keputusan Menteri Kesehatan nomor 519 tahun 2008 yang menjelaskan tentang penataan ruang dagang dan tempat penjualan bahan pangan serta makanan yang dijabarkan sebagai berikut:

#### A. Penataan Ruang Dagang

- Pembagian area sesuai dengan jenis komoditi dan sesuai dengan sifat serta klarifikasinya
- Pembagian zoning diberi identitas yang jelas
- Penyediaan tempat khusus pada tempat penjualan daging, unggas dan ikan mengingat jenis bahan penjualan tersebut memiliki perlakuan khusus
- Lorong los memiliki lebar minimal 1,5 meter
- Los/kios memiliki papan identitas
- Jarak tempat penampungan dan pemotongan unggas dengan bangunan pasar utama minimal 10 meter atau dibatasi tembok pembatas dengan ketinggian minimal 1,5 meter
- Khusus untuk bahan-bahan berbahaya dan beracun (B3) ataupun pestisida

ditempatkan terpisah dan tidak berdampingan dengan zona makanan atau bahan pangan.

## B. Tempat Penjualan Bahan Pangan dan Makanan

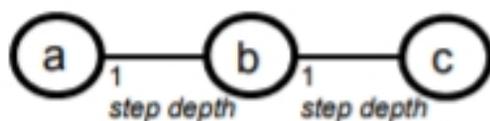
- Bahan Pangan Basah
  - Mempunyai meja tempat penjualan dengan permukaan yang rata dengan kemiringan yang cukup sehingga tidak menimbulkan genangan air dan tersedia lubang pembuangan air, setiap sisi memiliki sekat pembatas dan mudah dibersihkan, dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai
  - Penyajian kakas daging harus digantung
  - Tersedia tempat penyimpanan bahan pangan, ikan dan daging menggunakan rantai dingin atau bersuhu rendah (4-10<sup>0</sup>)
  - Terdapat tempat pencucian untuk bahan pangan dan peralatan dan tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan sabun dan air mengalir
  - Saluran pembuangan limbah tertutup dengan kemiringan sesuai peraturan yang berlaku serta tidak melewati area penjualan
  - Tersedia tempat kering dan basah
  - Tempat penjualan bebas vektor penular penyakit
- Bahan Pangan Kering
  - Mempunyai meja tempat penjualan dengan permukaan yang rata dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai
  - Meja tempat penjualan terbuat dari bahan antikorosi dan bukan kayu
  - Tersedia tempat sampah kering dan basah, kedap air, tertutup dan mudah diangkat
  - Tersedia tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan sabun dan air yang mengalir
  - Tempat penjualan bebas binatang penular penyakit
- Makanan Siap Saji
  - Tempat penyajian tertutup dengan permukaan yang rata dan mudah dibersihkan, dengan tinggi minimal 60cm dari lantai dari bahan yang tahan karat dan bukan kayu
  - Tersedia tempat sampah kering dan basah yang kedap air, tertutup dan mudah diangkat
  - Tempat penjualan bebas vektor penular penyakit
  - Saluran pembuangan air limbah dari tempat pencucian harus tertutup dengan kemiringan tertentu

## 2.3 Kajian Space Syntax

Buku berjudul *The Social Logic of Space* karya Ben Hillier dan Julienne Hanson (1984) merupakan penelitian yang membahas tentang konfigurasi titik ruang. Di dalam buku ini disebutkan bahwa *space syntax* adalah prinsip konfigurasi ruang yang bagaimana membangun generalisasi pola suatu hubungan ruang. Konsep *space syntax* sendiri memiliki teknik analisis tiga dimensi yaitu mencakup *connectivity*, *integrity* (Posisi relatif ruang), *intelligibility* (Kejelasan ruang) dan konsep *axial line* (hillier et al:1987)<sup>13</sup>.

Konsep jarak pada *space syntax* sendiri disebut kedalaman (*depth*) yang diukur

dalam langkah (*step*) yang disebut jarak topologis atau topological distance (hillier et al:1987). Jadi *step depth* disini dapat diartikan sebagai jarak antara dua buah ruang yang terhubung secara langsung. Pada gambar dibawah ini, jarak antara a-b mencakup 1 *step depth* begitu pula jarak ruang b-c dan untuk jarak ruang a-c memiliki nilai 2 *step depth*.<sup>14</sup>



Gambar 2.13 Konsep step depth  
Sumber : Siregar Parlindungan. 2014

Penggunaan simulasi dengan Depthmap didapatkan dengan cara menganalisa layout berdasarkan susunan pola hubungan ruang yang, hasil ini akan ditampilkan berupa VGA yang di perlihatkan melalui persebaran gradasi warna sebagai parameter nilai dari analisa sebuah area (Pinelo dan Turner, 2010).<sup>14</sup>



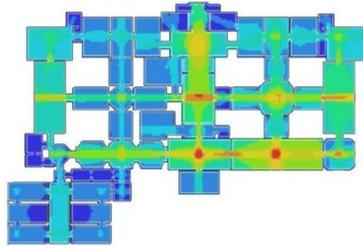
Gambar 2.14 Parameter nilai dalam software Depthmap v.10  
Sumber : Joao Pinelo & Alasdair Turner, *Introduction to UCL Depthmap* 10, 2010

Dari gambar diatas dapat dilihat nilai terendah dalam penilaian menggunakan space syntax berwarna biru yang akan dilanjutkan hingga berwarna merah yang merupakan nilai tertinggi menurut Pinelo dan Turner,2010)<sup>14</sup>

Tiga teknik analisis dimensi <sup>14</sup>

#### 1) Aspek Connectivity

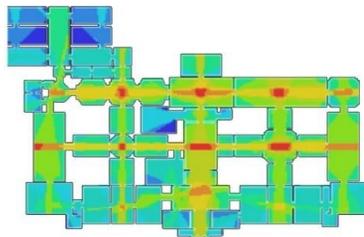
*Connectivity* adalah salah satu aspek dalam simulasi *space syntax*, aspek ini adalah sebuah dimensi untuk mengukur *local property* atau informasi mengenai hubungan ruang dan keterkaitan antara satu ruang dengan ruang yang lain nya yang secara langsung diamati dari ruang pengamat. Aspek ini menghitung dengan jumlah ruang yang secara langsung terhubung dengan masing – masing ruang lain nya dalam sebuah konfigurasi ruang (Hiller *et al*: 1993 dan Hiller *et al*: 1987), dengan jumlah ruang yang terhubung akan dihitung dengan menggunakan konsep jarak yang disebut kedalaman atau *depth*, inti dari simulasi *connectivity* adalah untuk mengukur dan menemukan tingkat interaksi setiap ruang terhadap ruang – ruang lain nya, selain itu hasil dari *connectivity* berfungsi sebagai aspek perhitungan tertinggi dari *space syntax* (intelligibility) dengan cara mengkolerasikan nilai *connectivity* dengan nilai *intergrity*.



Gambar 2.15: Connectivity ruang dalam software Depthmap v.10  
 Sumber : Joao Pinelo & Alasdair Turner, *Introduction to UCL Depthmap 10*, 2010

### 2) Aspek Intergity<sup>14</sup>

Simulasi *intergrity* dapat disimpulkan sebagai hipotesa atas kemudahan pengguna bangunan untuk mencapai satu ruang dengan ruang lain nya, sehingga dengan mengetahui informasi area mana yang mempunyai pencapaian rung yang mudah maka area tersebut termasuk juga dapat diketahui aktifitas pengguna ruang paling banyak terjadi, hal ini merujuk pada teori *natural movement* (Hiller *et al*, 1993).



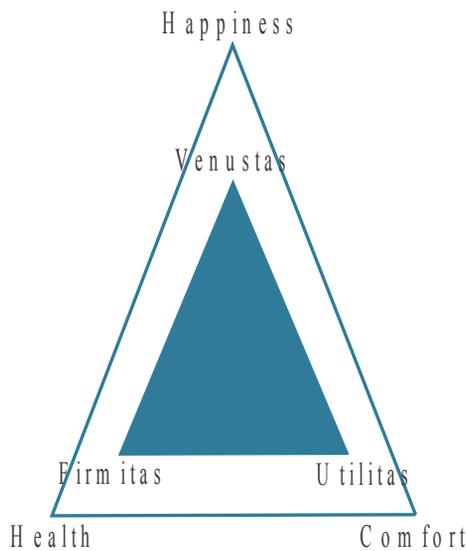
Gambar 2.16: Intergity ruang dalam software Depthmap v.10  
 Sumber : Joao Pinelo & Alasdair Turner, *Introduction to UCL Depthmap 10*, 2010

### 3) Aspek Intelligibility<sup>14</sup>

*Intelligibility* merupakan sebuah hipotesa akan suatu kemudahan pengguna ruang dalam memahami struktur ruang dalam sebuah konfigurasi ruang yang disimulasikan, nilai *Intelligibility* yang tinggi menunjukkan bahwa hubungan skala lokal mencerminkan sebuah kemudahan pengguna ruang dalam pencapaian dari satu ruang menuju ruang yang lain nya (Hiller *et al*, 1987), sebaliknya nilai *Intelligibility* yang rendah merujuk pada sebuah struktur ruang yang sulit dipahami oleh pengguna ruang dari keberadaan sebuah ruang secara parsial yang dapat membuat pengguna ruang menjadi kesulitan atau tidak mudah dalam mencapai sebuah konfigurasi ruang (Johaness, 2014).

## 2.4 Kajian Well Being Design

Bangunan tempat tinggal dan tempat berkerja merupakan hal yang memberikan dampak pada diri manusia termasuk pada kesehatan fisik dan kesehatan mental serta tingkat produktivitas dalam bekerja. Untuk masyarakat masa kini terlebih pekerja rata-rata berada di dalam ruangan yang tidak sehat lebih dari 40%.<sup>12</sup>



Pada bidang pembangunan keberlanjutan 3 utama komponen *Well Being Design* mengarah pada segitiga tripartit virtuvius yang diubah. Penerapan *Well Being Design* terdiri dari dua kunci utama yaitu merasa baik dan berfungsi dengan baik.<sup>16</sup>

Gambar 2.17: Skema *Well Being Design*  
Sumber : Penulis, 2018

Terdapat beberapa indikator penilaian *Well Being Design* yang sering diterapkan pada bangunan khususnya hunian dan perkantoran. Penggunaan indikator primer Well Being Design adalah Neighborhood and Nature serta indikator Moving and Access sementara untuk indikator sekunder digunakan aspek Indoor Environmental Quality.

## Rule of Thumb for Well Being Design

Beberapa indikator tema penilaian well being design pada bangunan

Neighborhood and Nature	Moving and Access	Eating	Indoor Environmental Quality
<p>Fungsi Mixed-use yang terkoneksi dengan baik dengan lingkungan sekitar</p> <p>Ruang terbuka yang beragam (area hijau berkualitas)</p> <p>Fasilitas yang memadai seperti tempat penyaluran hobi</p> <p>Batas bangunan dapat diselesaikan dengan pemberian tanaman atau area hijau</p> <p>Jendela dikaitkan untuk mendorong interaksi sosial sehingga di dapatkan jendela yang rendah</p>	<p>Jalur sirkulasi sebagai pengalaman yang menyenangkan</p> <p>Pencahayaan alami pada koridor</p> <p>Peletakan living space di setiap lantai bangunan</p>	<p>Penerapan desain dengan menyediakan lingkungan untuk wadah bercocok tanam sebagai metode untuk meningkatkan kesehatan karena menanam sendiri makanan yang ada</p>	<p>Memaksimalkan pencahayaan alami daripada penggunaan lampu</p> <p>Kondisi akustik lingkungan untuk mendukung kebutuhan dan preferensi pengguna</p> <p>Menciptakan kondisi nyaman termal yang dapat memanfaatkan kondisi iklim untuk meningkatkan efisiensi energi</p>

Gambar 2.18: *Rule of Thumb Well Being Design*  
Sumber : Penulis, 2018

Penggunaan bangunan juga merupakan suatu hal yang penting dalam kehidupan keseharian yang berakhir pada perubahan iklim global. Isu ini membuat beberapa orang menjalankan konsep yang mensinkronasikan antara bangunan dengan kesehatan dan tingkat produktivitas pengguna. Beberapa hal yang dapat mempengaruhi kesehatan dan produktivitas pengguna bangunan adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>



Gambar 2.19: 4 Elemen mempengaruhi kesehatan pengguna pada bangunan  
Sumber : Building 4 People, 2017

#### 2.4.1 Suhu Udara

Suhu udara yang dimaksud disini adalah kenyamanan termal yang diakui oleh pengguna dari bangunan terlebih lagi untuk bangunan non hunian yang penggunanya selalu berada di dalam ruangan. Produktivitas pengguna akan terganggu apabila bangunan tidak memiliki kenyamanan termal yang sesuai dari apa yang sudah ditetapkan. Untuk bangunan pasar sendiri keutamaan suhu udara digunakan sebagai penetapan tata lokasi zona penjualan barang yang akan dijual. Seperti zona makanan yang harus selalu mendapatkan suhu udara yang baik sebagai pertimbangan kesehatan bahan makanan. Banyaknya pasar yang belum menerapkan kenyamanan termal di dalam konsep bangunannya menyebabkan bangunan tidak maksimal dalam penggunaan, pengguna mengeluh dengan suhu udara yang tidak baik dan produktivitas pekerja atau penjual yang tidak maksimal.

#### 2.4.2 Cahaya

Kebutuhan cahaya matahari manusia sangat lah penting dalam kehidupan sehari-hari. Cahaya matahari juga termasuk faktor penentu dalam penerapan well being design terlebih pada fungsi pasar. Cahaya matahari mempengaruhi zona pasar baham makanan seperti buah-buahan yang sangat ditentukan oleh cahaya matahari. Pencahayaan alami banyak ditekankan pada desain-desain pasar karena memang sudah kewajiban bahwa bangunan pasar harus mendapatkan cahaya matahari yang lebih dari bangunan lainnya.

### 2.4.3 Angin

Angin disini berkaitan dengan kenyamanan termal disuatu ruangan. Indikator angin sangat kental dengan kenyamanan pengguna di dalam bangunan. Bangunan dengan memaksimalkan angin alami masuk ke dalam bangunannya dapat memeberikan nilai tambahan dalam tingkat kenyamanan pengguna terlebih lagi untuk bangunan dengan iklim tropis.

### 2.4.4 Kebisingan

Kebisingan merupakan indikator kuantitatif pengguna bangunan untuk produktivitas dari pengguna. Untuk pengguna yang selalu berada di dalam bangunan faktor kebisingan dapat mempengaruhi produktivitas pengguna dalam melakukan aktivitasnya sehari-hari.

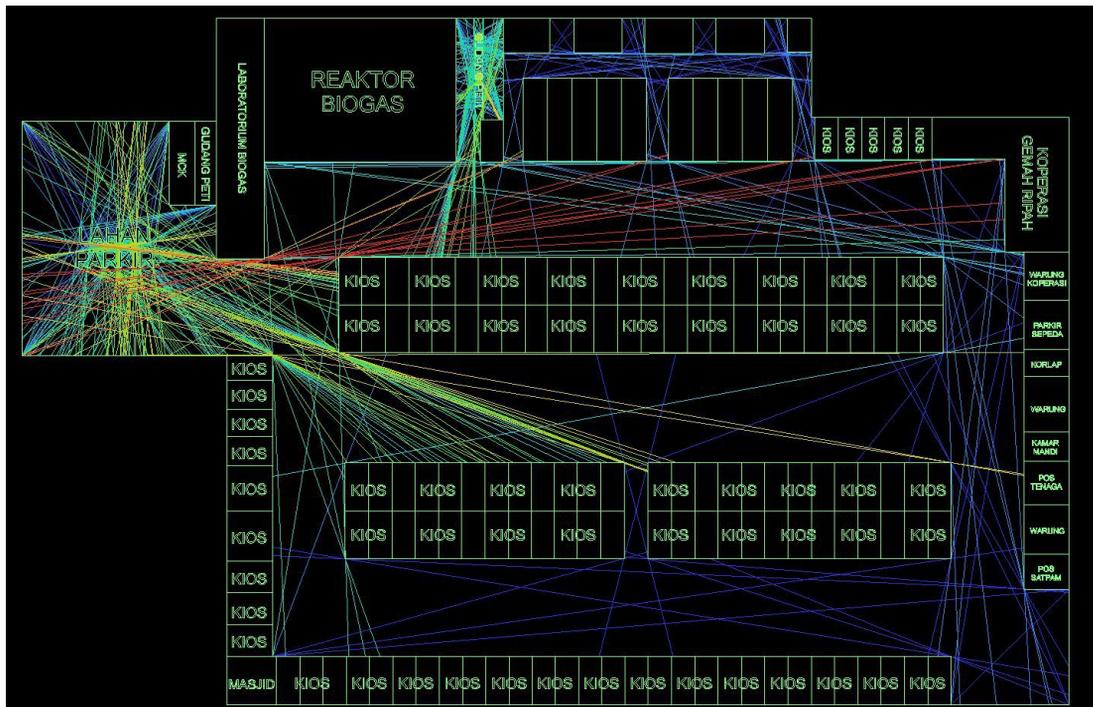
## BAB II

### PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

#### 2.1 Analisis Space Syntax Pasar Induk Buah Gemah Ripah

##### 2.1.1 Aspek Connectivity

Aspek Connectivity merupakan aspek dengan menilai interaksi satu ruang dengan ruang lainnya. Dengan menggunakan metode analisis space syntax dengan software DepthMap di dapatkan hasil seperti gambar dibawah ini.

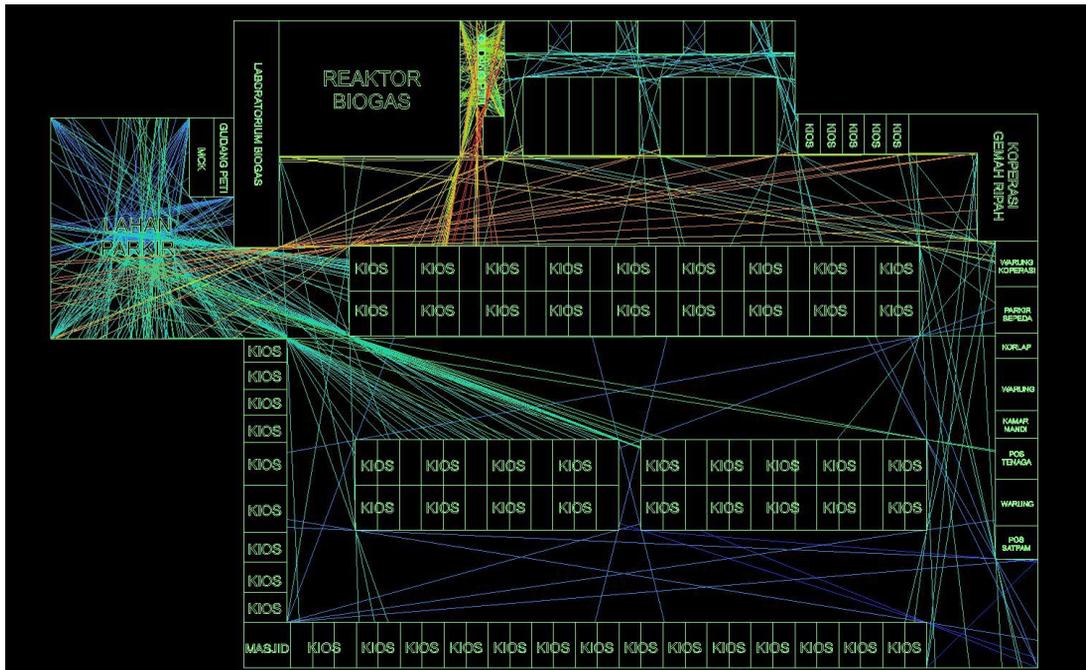


Gambar 2.20: Aspek Connectivity pada Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber : Penulis,2018

Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa area dengan warna merah merupakan area dengan interaksi ruang tertinggi atau termudah dan area berwarna biru merupakan area dengan interaksi ruang terendah atau tersulit.

## 2.1.2 Aspek Intergrity

Aspek Intergrity adalah aspek dengan penilaian pada aspek kemudahan pengguna dalam mencapai satu menuju ruang lainnya. Ataupun penilaian yang berkaitan dengan mudah tercapainya atau banyaknya aktifitas pengguna yang terjadi.



Gambar 2.21: Aspek Intergrity pada Pasar Induk Buah Gemah Ripah  
Sumber : Penulis,2018

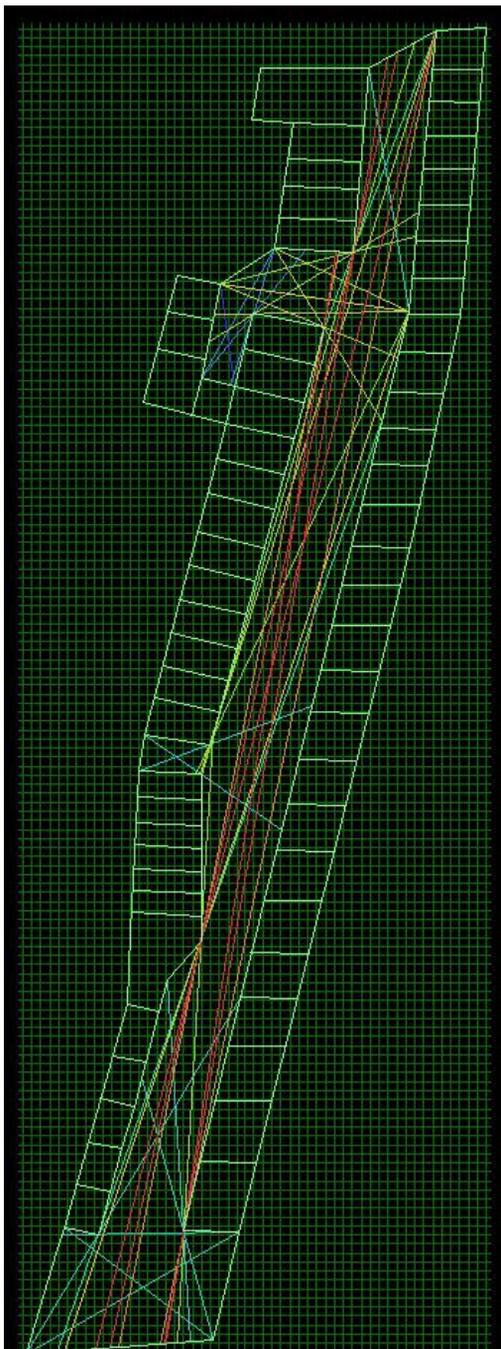
Dari data diatas dapat dilihat bahwa area dengan banyak berwarna merah merupakan area yang mudah dalam ketercapaian ruang satu dengan lainnya. Sementara area berwarna biru merupakan area dengan warna tersulit dalam hal pencapaian pengguna dan sedikit terjadi aktivitas.

Dari kedua aspek diatas di dapatkan bahwa area utara pasar merupakan area dengan hubungan ruang tertinggi dan area termudah bagi pengguna untuk mencapai ruang satu ke ruang lainnya serta area yang memiliki banyak terjadi aktivitas di area tersebut. Untuk sementara itu fungsi dari bangunan pasar pada area tersebut merupakan area yang tidak terlalu berhubungan dengan penjualan dan pembelian karena rata-rata kios pasar berada di selatan pasar. Dari data diatas didapatkan bahwa pemindahan tata masa bangunan sesuai dengan fungsi aktivitas pengguna pasar dapat dirubah untuk memaksimalkan terjadinya aktivitas jual beli.

## 2.2 Analisis Space Syntax Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang

### 2.2.1 Aspek Connectivity

Aspek Connectivity merupakan aspek dengan menilai interaksi satu ruang dengan ruang lainnya. Dengan menggunakan metode analisis space syntax dengan software DepthMap di dapatkan hasil seperti gambar dibawah ini.



Dari data dapat dilihat bahwa susunan kios yang berjajar memiliki interaksi ruang satu sama lain yang baik dibandingkan dengan susunan sebelumnya. Interaksi ruang berjalan maksimal apabila dilihat dari data.

Gambar 2.22: Aspek Connectivity pada Pasar Sentral Umum Ambar Ketawang  
Sumber : Penulis,2018

## 2.2.2 Aspek Intergrity

Aspek Intergrity adalah aspek dengan penilaian pada aspek kemudahan pengguna dalam mencapai satu menuju ruang lainnya. Ataupun penilaian yang berkaitan dengan mudah tercapainya atau banyaknya aktifitas pengguna yang terjadi.



Dari data disamping di dapatkan area kios yang memanjang memberikan kemudahan bagi pengguna dalam menuju kios satu dengan kios yang lainnya. Aktivitas pun banyak terjadi di area kios sehingga memberikan keuntungan bagi penjual.

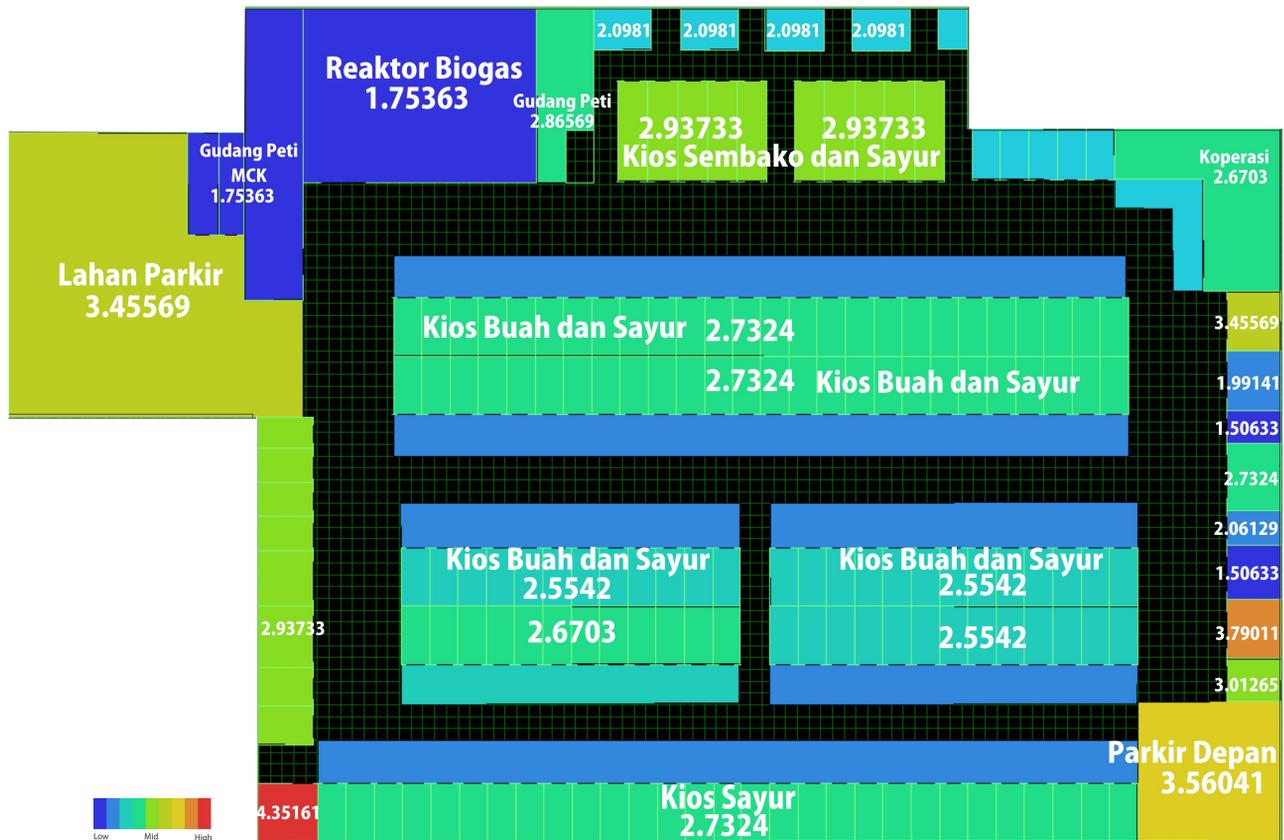
Gambar 2.23: Aspek Intergrity pada Pasar Sentral Umum Ambarketawang  
Sumber : Penulis,2018

**Dari hasil analisis Pasar Ambar Ketawang dan Pasar Gemah Ripah didapatkan hasil yang berbeda dan signifikan. Bahwa dengan susunan kios seperti Pasar Ambar Ketawang merupakan susunan yang memberikan kemudahan dan keuntungan bagi pengguna baik penjual dan pembeli.**

## 2.3 Analisis *Space Syntax* Aspek *Step Depth*

### 2.3.1 Pasar Gemah Ripah

Aspek *Step Depth* dalam analisis *space syntax* merupakan penilaian pada suatu ruang yang dapat dinilai dari urutan pengguna saat berada di suatu fungsi ruang tertentu atau yang biasa disebut kedalaman ruang. Hasil analisa dengan *space syntax* aspek *step depth* adalah sebagai berikut.



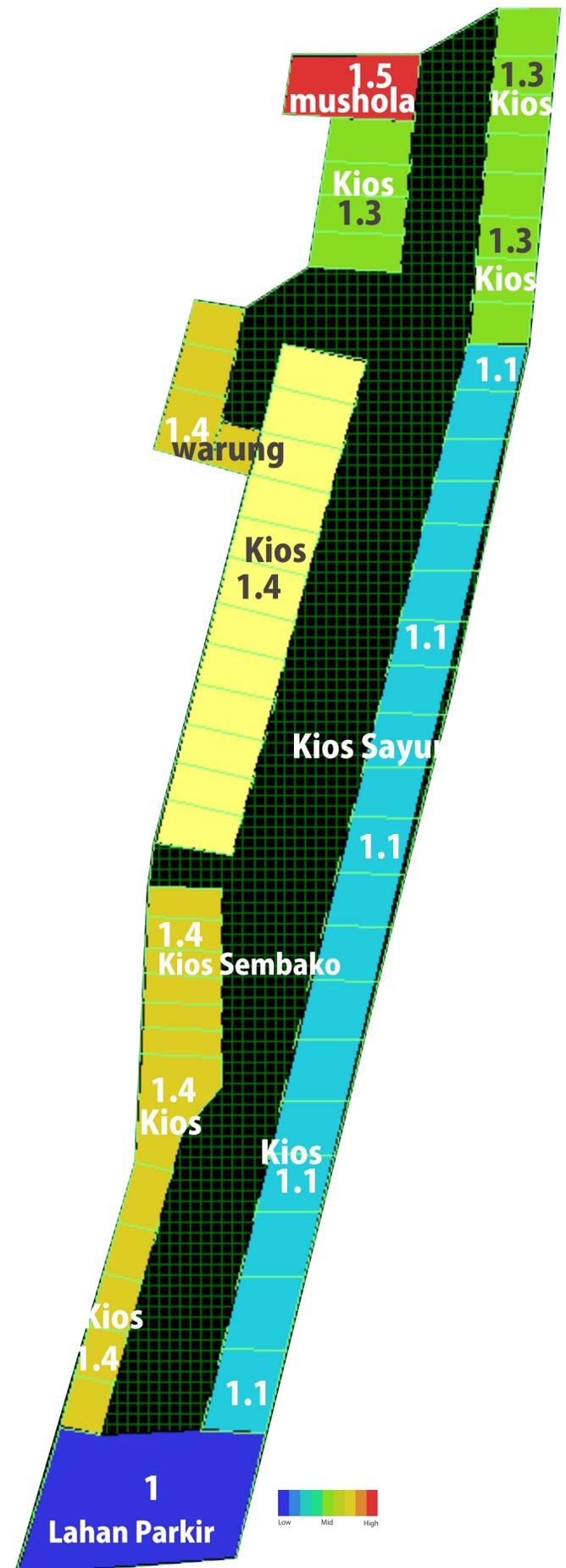
Gambar 2.24: Analisa Step Depth Pasar Gemah Ripah  
Sumber: Analisa Penulis 2018

Dapat dilihat dari gambar di atas bahwa nilai kedalaman ruang untuk setiap fungsi ruang beragam dengan nilai tertinggi di dapat oleh fungsi musholla yakni 4.35161 dan nilai terendah oleh fungsi gudang peti, mck, dan warung makan dengan nilai 1.50633 sampai dengan 1.75363.

### 2.3.2 Pasar Ambar Ketawang

Aspek *Step Depth* dalam analisis *space syntax* merupakan penilaiain pada suatu ruang yang dapat dinilai dari urutan pengguna saat berada di suatu fungsi ruang tertentu atau yang biasa disebut kedalaman ruang. Hasil analisa dengan *space syntax* aspek *step depth* adalah sebagai berikut.

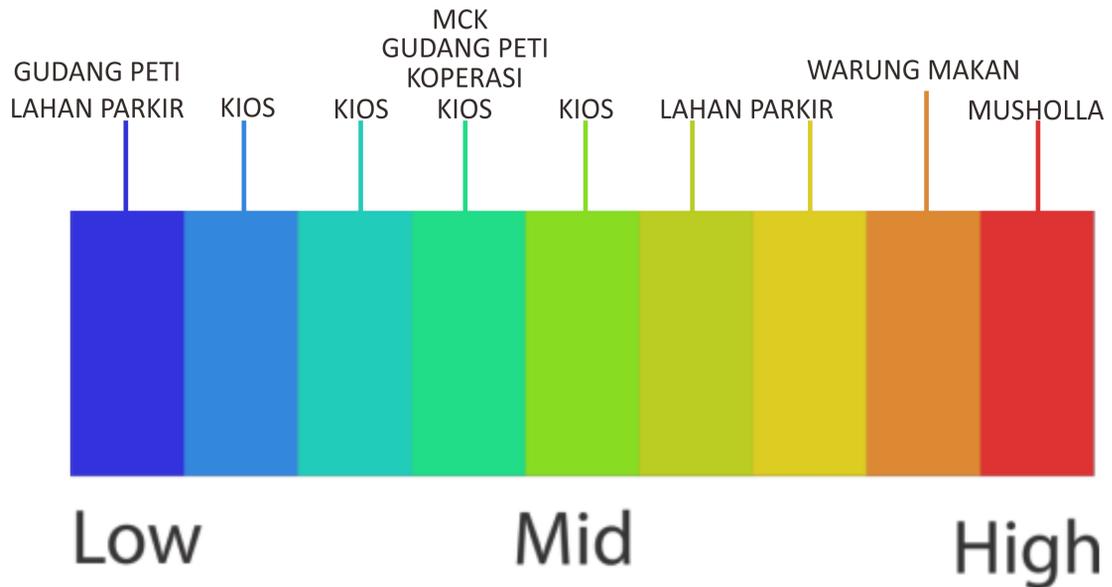
Dapat dilihat dari gambar di samping bahwa nilai kedalaman ruang untuk setiap fungsi ruang beragam dengan nilai tertinggi di dapat oleh fungsi musholla yakni 1.5 dan nilai terendah oleh fungsi lahan parkir dengan nilai 1.



Gambar 2.25: Analisa Step Depth Pasarr Ambar Ketawang  
Sumber: Analisa Penulis 2018

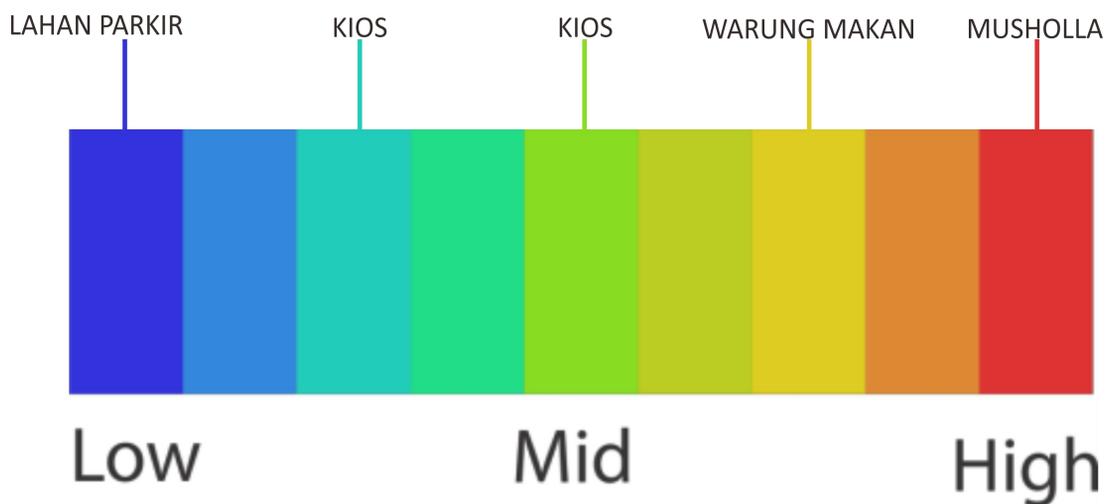
### 2.3.3 Sintesis *Space Syntax* Aspek *Step Depth*

Urutan nilai kedalaman ruang untuk pasar gemah ripah adalah sebagai berikut.



Gambar 2.26: Analisa Step Depth Pasar Gemah Ripah  
Sumber: Analisa Penulis 2018

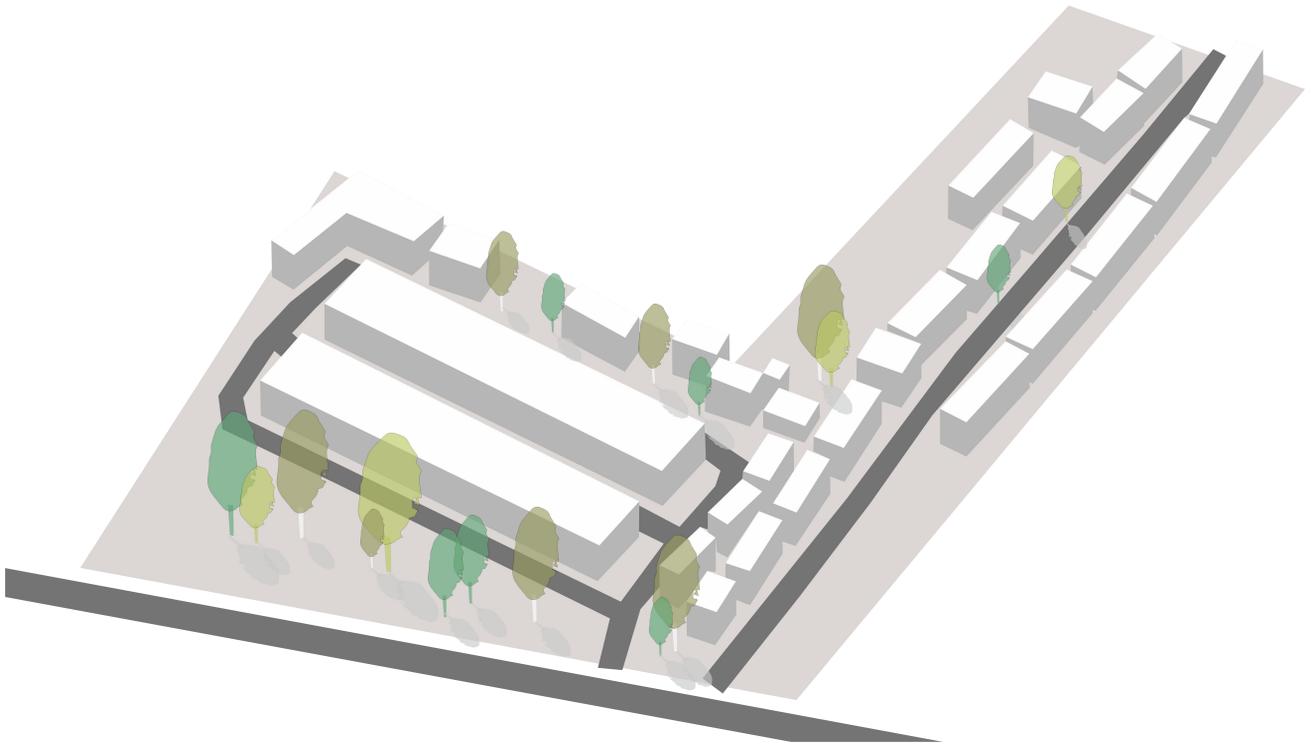
Urutan nilai kedalaman ruang untuk pasar ambar ketawang adalah sebagai berikut.



Gambar 2.27: Analisa Step Depth Pasar Ambar Ketawang  
Sumber: Analisa Penulis 2018

## 2.4 Analisis *Well Being Design* Aspek *Neighborhood and Nature*

Pada indikator *Neighborhood and Nature* diutamakan tatanan ruang terbuka hijau yang memadai di dalam site, namun dalam site eksisting pasar ruang terbuka hijau pada site tidak lebih dari 10%.

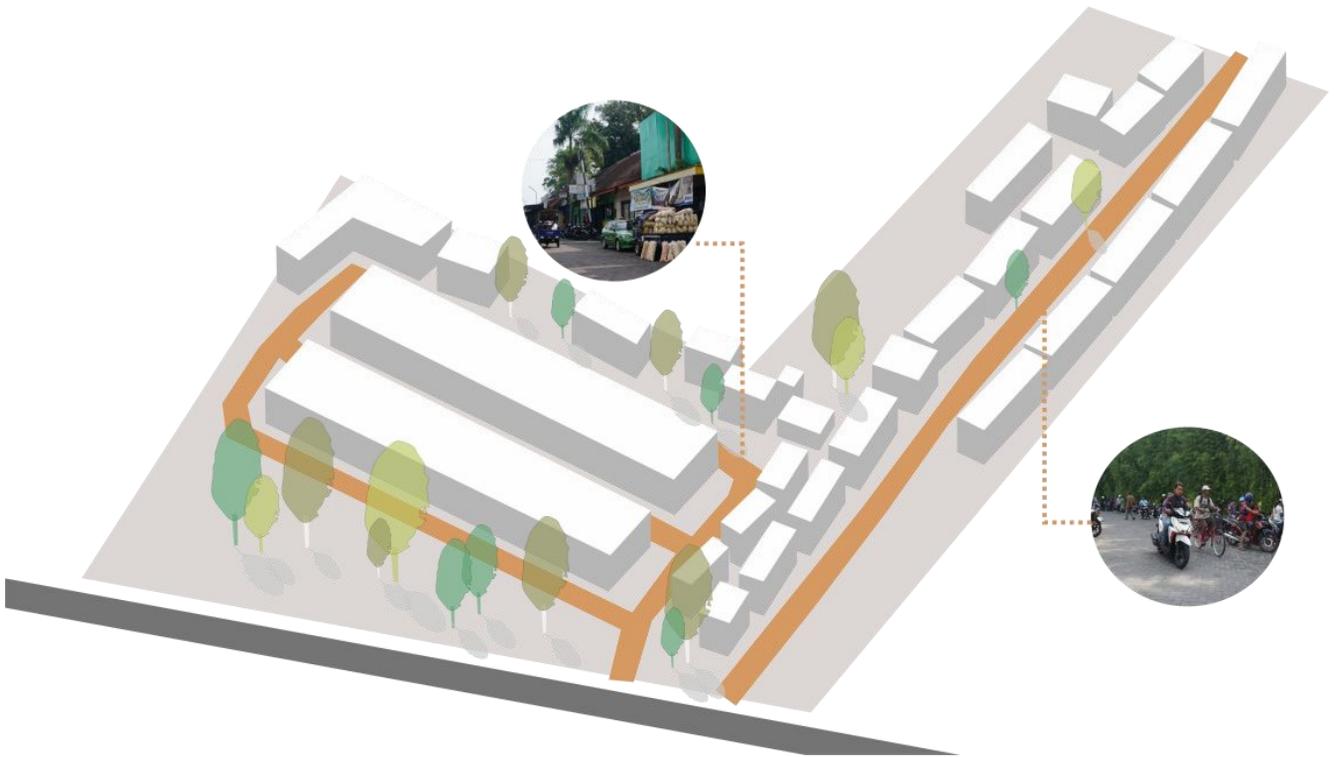


Gambar 2.28: Kondisi eksisting RTH  
Sumber: Analisa Penulis 2018

Untuk itu area hijau yang memadai dan maksimal diharapkan dapat diterapkan pada desain selanjutnya. Area hijau dapat digantikan sebagai pembatas antara kawasan luar bangunan dan sekitarnya.

## 2.5 Analisis *Well Being Design* Aspek *Moving and Access*

Akses pasar yang efektif dan efisien serta ramah pengguna difabel maupun pengguna lainnya harus diterapkan pada indikator *Moving and Access* pada *Well Being Design* namun dapat dilihat bahwa kondisi eksisting pasar sama sekali belum memadai dan nyaman dan ramah pengguna karena sirkulasi pejalan kaki yang ada masih bergabung dengan sirkulasi kendaraan sehingga membahayakan pengguna.



Gambar 2.29: Kondisi eksisting sirkulasi  
Sumber: Analisa Penulis 2018

Jalur sirkulasi harus ramah pengguna untuk memperbaiki keadaan eksisting pasar. Penggunaan ramp yang ditujukan untuk pengguna difabel dan ramah orang tua dapat dikaitkan sebagai perencanaan perancangan pasar selanjutnya.