

BAB II

DATA dan ANALISIS KAJIAN TERKAIT

Pendekatan dasar ini berfungsi untuk memecahkan permasalahan – permasalahan yang telah disebutkan pada bahasan permasalahan, serta menggunakan metode – metode yang telah disebutkan pada bab metode perancangan.

Berdasarkan permasalahan, potensi, serta metode yang digunakan, maka akan dirumuskan menjadi beberapa pendekatan sebagai berikut :

1. Kajian Pustaka
2. Kajian Preseden
3. Analisis dan Potensi Lokasi
4. Permasalahan Pasar
5. Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas dan Pengguna

Dengan membagi menjadi beberapa pendekatan, diharapkan perancangan pasar tradisional Jodipan nantinya akan lebih terfokus dan lebih optimal dalam menangani permasalahan PKL di kawasan tersebut.

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual – beli baik barang maupun jasa. Sedangkan menurut ilmu ekonomi, pasar erat kaitannya dengan suatu bentuk kegiatan, bukan tempatnya. Terdapat beragam jenis pasar, namun pada perancangan ini lebih difokuskan kepada pasar loak (M. Fuad et al. 2000).

I. Jenis – Jenis Pasar

Menurut cara transaksinya, pasar dibedakan menjadi dua, yakni :

A. Pasar Tradisional

Pasar tradisional ialah pasar yang sifatnya tradisional dimana para pembeli dan penjual dapat saling tawar menawar secara langsung.

Berbagai jenis barang yang diperjualbelikan merupakan barang yang berupa barang kebutuhan pokok sehari-hari.

B. Pasar Modern

Pasar modern merupakan suatu pasar yang sifatnya modern dimana terdapat berbagai macam barang diperjualbelikan dengan harga yang sudah pas dan dengan layanan sendiri. Tempat berlangsungnya dari pasar modern adalah di plaza, mal, dan tempat-tempat yang lainnya.

II. Fungsi Pasar Tradisional

Menurut Arief (2013, dalam Dhira 2016), fungsi pasar tradisional menjadi 6 fungsi, yakni :

- Sebagai tempat terjadinya jual – beli
- Sebagai sarana sosialisasi
- Sebagai tempat eksistensi masyarakat sosial menengah ke bawah
- Sebagai sarana hubungan sosial
- Sebagai sarana konstruksi budaya
- Sebagai sarana rekreasi

III. Aktivitas pada Pasar

Menurut M.Darwis (1984), kegiatan utama dalam pasar antara lain :

- Kegiatan penyaluran materi perdagangan, meliputi sirkulasi barang, transportasi dan loading/drop off barang, serta distribusi barang pada kios – kios.
- Kegiatan pelayanan jual-beli, meliputi transaksi antara pedagang dan pembeli dan penyimpanan barang dagangan.
- Kegiatan transportasi pengguna, baik untuk menuju lokasi ataupun keluar dari lokasi pasar.
- Kegiatan pelayanan penunjang, seperti kantor pengelola, ruang pemeliharaan (maintenance) dan aktivitas penunjang lain.

IV. Kriteria Perancangan Pasar

Menurut Tristyanthi (2008), dalam merancang pasar terdapat 7 kriteria yang harus di perhatikan agar lebih optimal bagi kelangsungan aktivitas pasar, antara lain :

- **Aksesibilitas**
Pasar merupakan tempat lalu lalang dan terjadinya transaksi, oleh karena itu sirkulasi pengunjung harus tetap lancar agar tidak terjadi penumpukan di satu titik.
- **Fasilitas Pasar**
Infrastruktur penunjang aktivitas pasar seperti pencahayaan, penghawaan serta kebutuhan energi harus diperhatikan agar kelangsungan aktivitas tidak terhambat.
- **Kesehatan**
Pasar yang sehat tentu saja bebas polusi, terutama pasar yang menjual barang konsumsi sehari – hari. Disamping itu, pengelolaan serta pengolahan sampah terpadu harus ada dalam pasar untuk menjamin kebersihan dan kesehatan penggunanya.
- **Kenyamanan**
Para pengguna harus merasa nyaman dalam melakukan aktivitas, hal ini dapat dilakukan secara visual, termal maupun fungsional.
- **Keamanan**
Telah banyak kasus pasar yang terbakar, roboh maupun terjadinya tindak kriminal seperti pencopetan. Hal ini dapat diantisipasi dengan sistem struktur yang sesuai (atau bahkan lebih) standar, serta sistem keamanan terpadu untuk memantau aktivitas mencurigakan.
- **Keselamatan**
Pada kasus bencana, banyak nyawa pengguna pasar tidak terselamatkan akibat dari kurangnya perhatian dalam hal

keselamatan penggunaannya, seperti tangga darurat yang tidak sesuai standar, atau bahkan struktur yang mengalami kegagalan.

- Estetika

Untuk bersaing di era modern ini, tampilan bangunan menjadi daya tarik tersendiri bagi pasar tradisional. Oleh karena itu, tampilan yang segar serta sesuai dengan konteks local.

2.1.2 Pop-up Store

Pop-up Shop, Flash Retailing, atau Pop-up Retailing merupakan hal yang sama, yakni sebuah tren membuka toko/lapak/kios dalam waktu singkat. Umumnya digunakan sebagai media promosi singkat untuk menarik perhatian orang, seperti pada saat event – event tertentu. Dengan slogan, “here now, gone tomorrow” atau “disini sekarang, menghilang esok hari” membuat orang penasaran dan mendatangi, bahkan membeli produk yang ada pada kios tersebut. (Wikipedia)

Berikut adalah beberapa keuntungan dengan membuka atau mengadakan pop-up store :

- a. **Menguji Aliran Pendapatan**
Sebelum menempati suatu lokasi secara permanen, dapat dilakukan uji pendapatan dengan menggelar pop-up retail terlebih dahulu. Dengan demikian akan diketahui seberapa besar pengaruh dari produk yang akan dijual terhadap preferensi pembeli.
- b. **Menggaet Pelanggan secara Offline**
Salah satu keuntungan pop-up retail adalah pelanggan dapat mencoba produk yang belum dirilis secara massal, secara langsung. Hal ini menguntungkan penjual juga karena akan mengetahui apakah produknya disukai oleh orang banyak atau tidak.
- c. **Menciptakan kesan “dapatkan selagi bisa”**
Karena toko yang dibuka hanya berselang beberapa jam sebelum digantikan dengan toko lain, maka akan tercipta suasana ‘darurat’ yang membuat pengunjung merasa rugi apabila tidak membeli suatu produk pada toko tersebut.
- d. **Keuntungan berlipat mengikuti event / acara besar**
Acara seperti perayaan yang berskala luas tentu membuat orang mengincar potongan harga, hal ini dapat dimanfaatkan dengan menjual produk sesuai dengan event yang akan atau sedang berlangsung.

e. Mengedukasi pembeli

Apabila penjual memiliki sebuah inovasi produk yang dirasa aneh namun berguna, hal ini menjadi poin tambahan karena pembeli akan teredukasi mengenai sebuah barang yang dapat diolah menjadi barang lain yang diluar pemikiran orang awam.

f. Mengikuti pergerakan pembeli

Hal ini dapat berguna apabila penjual mengetahui titik – titik keramaian yang memungkinkan orang untuk datang dan pergi ke toko secara cepat, seperti di mall, taman atau pinggiran jalan.

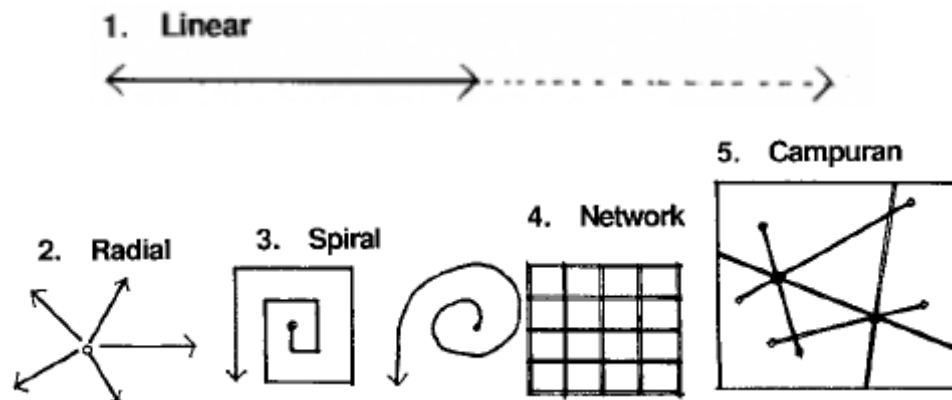
g. Menciptakan kesadaran akan suatu produk / brand

Dengan pembeli yang dapat mencoba produk secara langsung dibandingkan dengan retail online, maka ini membuat pembeli merasa bahwa produk yang dijual layak atau berguna atau tidak, dan penjual mendapat timbal balik (feedback) secara langsung. Akan tercipta kesadaran pembeli bahwa dengan mencoba suatu merek / produk baru secara langsung lebih menjanjikan daripada iklan – iklan digital.

2.1.3 Sirkulasi pada Bangunan

Ada beragam jenis sirkulasi dalam dunia arsitektur, baik secara mikro (bangunan) maupun makro (kawasan). Menurut Francis D.K. Ching dalam bukunya *Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Tatanan*, sirkulasi dibagi dalam beberapa kategori, antara lain :

A. Konfigurasi Sirkulasi



Gambar 2-1 Jenis - jenis Pola Sirkulasi pada Bangunan.

Sumber : *Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatanan*

- Linear

Konfigurasi sirkulasi linear dapat dikatakan paling dasar dan dapat dibentuk menjadi konfigurasi lain. Kesan yang dari pola sirkulasi linear adalah jelas dan tegas.

Pada kasus perancangan Pasar Jodipan, sirkulasi linear cocok karena sesuai dengan konteks lokasi dan tujuan perancangan yakni Pasar sebagai Sirkulasi. Sirkulasi linear akan membuat pasar ini menjadi sumbu imajiner yang menghubungkan antara Stasiun Kota Malang dengan 2 Kampung Wisata.

- Radial

Konfigurasi ini merupakan kumpulan dari konfigurasi linear yang berkumpul pada suatu titik atau menyebar dari suatu titik. Kesan menyebar dari satu titik dan mengumpul pada satu titik merupakan kekuatan dari pola sirkulasi radial.

Pada kasus perancangan ini, pola sirkulasi radial dapat digunakan untuk mengumpulkan orang pada satu titik semisal untuk service/information center, atau taman.

- **Spiral**

Dapat dikatakan sebagai modifikasi dari linear yang terus bergerak melingkar menjauhi titik asalnya. Kesan tidak terbatas dan misterius / membingungkan dapat dibuat menggunakan pola sirkulasi spiral.

Untuk kasus perancangan ini, kurang tepat penggunaan sirkulasi spiral karena pada konteks lokasi site memanjang serta membuat perjalanan lebih panjang daripada pola sirkulasi linear.

- **Network / Jejaring**

Jalur sirkulasi yang terbentuk dari banyak titik – titik pertemuan antar sirkulasi (simpang). Pola sirkulasi ini dapat membuat kesan terorganisir dan tertata serta membantu pengguna untuk memilih jalur mana yang akan digunakan.

Pada kasus perancangan ini, pola sirkulasi jaringan dapat diaplikasikan melalui simpul – simpul persimpangan antar sirkulasi lain, sehingga mampu memudahkan pengguna untuk memilih akan melewati jalur mana yang akan dilalui.

- **Campuran / Komposisi**

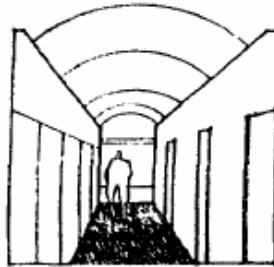
Umumnya sirkulasi pada bangunan akan tersusun atas beragam kombinasi dari konfigurasi yang telah disebutkan di atas. Titik – titik penting pada pertemuan sirkulasi akan menjadi suatu pusat kegiatan pada bangunan tersebut.

Pada sebuah bangunan tentu saja akan sulit apabila hanya menggunakan satu jenis pola sirkulasi (meskipun memungkinkan), pada kasus perancangan kali ini gabungan dari pola sirkulasi yang telah disebutkan diatas akan dikombinasikan untuk merancang

bangunan pasar yang mengakomodasi fungsi sirkulasi / penghubung.

B. Bentuk Ruang Sirkulasi

1. Tertutup



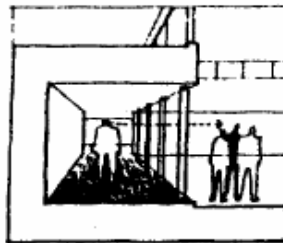
Gambar 2-2 Skema Bentuk Ruang Sirkulasi Tertutup.

Sumber : Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatahan

Membentuk galeri umum atau koridor pribadi yang berkaitan dengan ruang-ruang yang dihubungkan melalui pintu-pintu masuk pada bidang dinding.

Bentuk sirkulasi ini lebih bersifat privat dan khusus, cocok digunakan untuk menghubungkan ruang – ruang bersifat khusus seperti loading dock dan akses menuju kantor pengelola.

2. Terbuka pada Satu Sisi



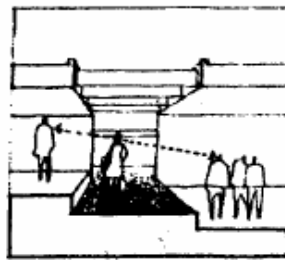
Gambar 2-3 Bentuk Ruang Sirkulasi Terbuka pada Satu Sisi.

Sumber : Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatahan

Membentuk balkon atau galeri yang memberikan kontinuitas visual dan kontinuitas ruang dengan ruang-ruang yang dihubungkannya.

Pada kasus perancangan pasar yang baru, bentuk sirkulasi yang terbuka pada satu sisi dapat diaplikasikan pada bagian bangunan yang menghadap ke rel kereta sebagai atraksi visual ketika kereta datang menuju stasiun maupun berangkat dari stasiun, serta pada koridor – koridor yang memiliki taman sebagai focal point, serta untuk kios – kios yang ada di kiri-kanan jalur sirkulasi dengan bukaan di atas.

3. Terbuka pada Dua Sisi



Gambar 2-4 Bentuk Ruang Sirkulasi Terbuka pada Kedua Sisi.

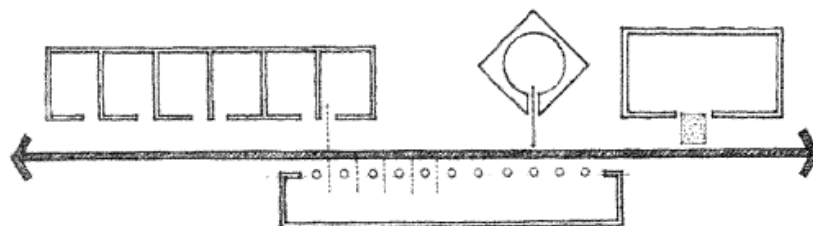
Sumber : *Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatanan*

Membentuk deretan kolom untuk jalan lintas yang menjadi sebuah perluasan fisik dari ruang yang ditembusnya.

Bentuk sirkulasi yang terbuka pada dua sisinya memberikan kesan menerima dan public sehingga cocok untuk bagian entrance / exit untuk menunjukkan hal – hal yang ada di dalam maupun diluar bangunan.

C. Hubungan Sirkulasi dengan Ruang

1. Melewati Ruang

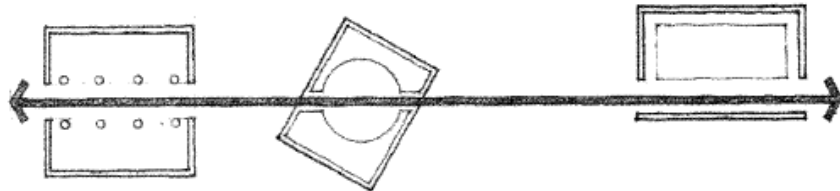


Gambar 2-5 Sirkulasi yang Melewati Ruang.

Sumber : *Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatanan*

- Integritas tiap ruang dipertahankan
- Konfigurasi jalur menjadi fleksibel
- Ruang – ruang perantara digunakan sebagai penghubung antara jalur dengan ruang lain

2. Menembus Ruang



Gambar 2-6 Sirkulasi yang Menembus Ruang - Ruang.

Sumber : Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatahan

- Jalur yang melewati ruang dapat diciptakan secara aksial, diagonal maupun pada tepian ruang.
- Privasi tiap ruang yang dilewati menjadi berkurang

3. Menghilang dalam Ruang



Gambar 2-7 Sirkulasi yang Lenyap dalam Ruang.

Sumber : Arsitektur - Bentuk, Ruang dan Tatahan

- Lokasi ruang yang menciptakan jalur sirkulasi (ruang menjadi dominan / tujuan)

Umumnya hubungan ini digunakan untuk jalur-ruang yang penting, secara simbolis maupun fungsional

2.1.4 Kenyamanan Fisik Pengguna dalam Bangunan

Menurut Prasasto Satwiko (2009), Kenyamanan pada bangunan dikategorikan menjadi 3 macam, yakni nyaman secara termal, visual dan akustik.

- **Kenyamanan Termal**

Pengguna merasa nyaman dengan kondisi suhu maupun iklim sekelilingnya. Terdapat beberapa variabel yang dapat dikendalikan secara arsitektural terkait kenyamanan termal, antara lain :

- a. **Suhu / Temperatur**

Menurut SNI T-14-1993-03, suhu yang nyaman bagi manusia dalam bangunan berada pada rentang $20,5^{\circ}\text{C} - 27,1^{\circ}\text{C}$.

- b. **Kecepatan Angin**

Menurut peraturan MENKES NO.261/MENKES/SK/11/1998, disebutkan bahwa kecepatan angin yang nyaman dan dapat dirasakan apabila mengenai tubuh manusia adalah sebesar $0,15\text{m/s} - 0,25\text{m/s}$.

c. Kelembaban

Kelembaban udara menurut SNI 03-6572-2001 untuk daerah tropis sebaiknya berada pada rentang 40-50%.

- Kenyamanan Visual

Kenyamanan visual menurut SNI 03-6575-2001 dijabarkan pada tabel berikut :

Fungsi Ruang	Tingkat Pencahayaannya (Lux)	Renderasi Warna	Keterangan
Pertokoan / Ruang Pamer			
Toko Pakaian	500	1	
Toko Barang Kulit dan Sepatu	500	1	
Toko Elektronik	250	1 atau 2	
Pasar Swalayan	500	1 atau 2	Pencahayaannya pada bidang vertical rak barang
Restoran / Tempat Makan			
Ruang Makan	250	1	
Cafeteria	250	1	
Dapur	300	1	
Industri (Umum)			
Gudang	100	3	
Pekerjaan Sedang	200-500	1 atau 2	

Tabel 2-1 Standar Iluminasi pada Ruang menurut SNI

- Kenyamanan Akustik

Menurut SNI 03-6386-2000 rentang kenyamanan audial pengguna bangunan berkisar pada rentang 40-60dB.

2.1.5 Keamanan dan Keselamatan pada Bangunan

Sistem keselamatan pada bangunan pada dasarnya terbagi menjadi 2 macam, yakni secara aktif dan pasif.

a. Keselamatan Aktif

Menurut Furness and Muckett (2007) sistem keselamatan aktif adalah alat / instalasi yang disiapkan untuk mendeteksi serta memadamkan saat awal kebakaran pada bangunan.

Contoh : Detektor Asap/Api, Tabung APAR, Sistem Hydrant, Sprinkler, dll.

b. Keselamatan Pasif

Menurut Kepmen PU Nomor 10 Tahun 2000 sistem keselamatan kebakaran pasif merupakan sistem perlindungan terhadap kebakaran melalui komponen bangunan gedung atau desain arsitektur.

Contoh : Jalur evakuasi, tangga darurat, Sarana Pelambat api, dll.

Sedangkan sistem keamanan bangunan terbagi menjadi 2 macam, yakni keamanan pasif dan aktif.

a. Keamanan Pasif

Merupakan sistem keamanan yang berasal dari fisik bangunan itu sendiri.

Contoh : Akses masuk ke bangunan (gate control), Petugas keamanan, pos pengontrol, dll.

b. Keamanan Aktif

Dapat juga dikatakan sebagai sistem alarm, umumnya terdiri dari 3 bagian, yaitu bagian detector, bagian pemberi sinyal, dan bagian pengendali.

Contoh : CCTV, Detektor logam, pedestrian control, dll.

2.2 Kajian Preseden

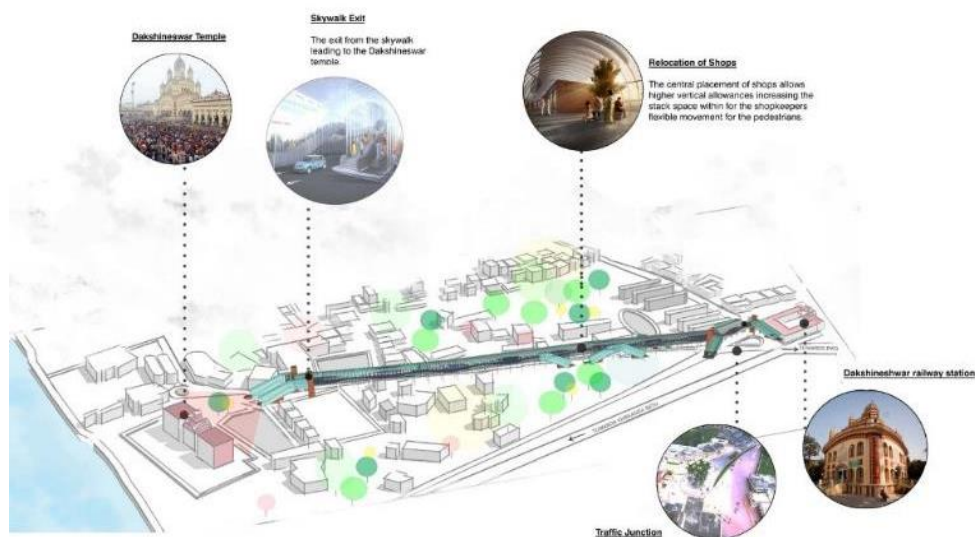
2.2.1 Dakshineswar Skywalk, Kolkata, India



Gambar 2-8 Ilustrasi 3D rancangan Skywalk Dakshineswar.

Sumber : ArchDaily

Skywalk sepanjang 380 meter ini memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas sirkulasi kendaraan dan sebagai salah satu akses bagi pejalan kaki yang ingin menuju Kuil Dakshineswar Kali yang terletak di tepi sungai Gangga.

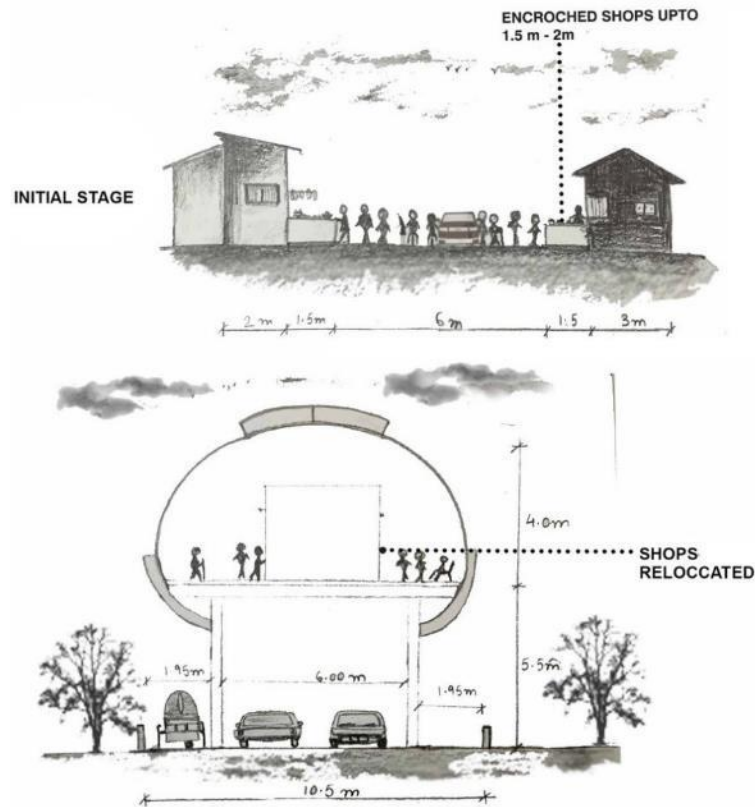


Gambar 2-9 Skema koneksi skywalk dengan landmark sekitar.

Sumber : ArchDaily

Kuil ini merupakan salah satu kuil yang dihormati masyarakat hindu yakni tempat dipujanya salah satu dewi wanita, Shakti. Karena tingkat popularitasnya, kuil ini sering dikunjungi setiap tahunnya, menyebabkan kemacetan, serta banyak kios – kios kecil yang berdiri secara illegal.

Salah satu solusi yang ditawarkan akibat terjadinya kemacetan dan banyaknya kios illegal adalah dengan merelokasi kios tersebut beserta pedestrian menjadi skywalk, sehingga arus lalu lintas kendaraan menjadi lancar dan aktivitas jual – beli tidak terganggu, begitu pula para pejalan kaki mendapat tempat nyaman menuju kuil.



Gambar 2-10 Konsep Awal Skywalk Dakshineswar.

Sumber : ArchDaily

Lebar jalan yang ada di kawasan ini adalah 10.5 meter, yang terdiri dari 2 jalur kendaraan 2 arah. Dengan dijadikan skywalk maka fungsi jalan kembali seperti semula dan pejalan kaki mendapatkan haknya untuk berjalan dengan aman dan nyaman.

Skywalk ini terletak sekitar 5.5 meter di atas jalan, dengan ketinggian total mencapai 9.5 meter dari dasarnya. Bekas lapak pedagang digunakan sebagai area pedestrian bawah, bagi pejalan kaki yang tidak bertujuan ke kuil, serta entrance dan exit dari skywalk ini.

- **Analisis Bangunan Dakshineswar Skywalk**

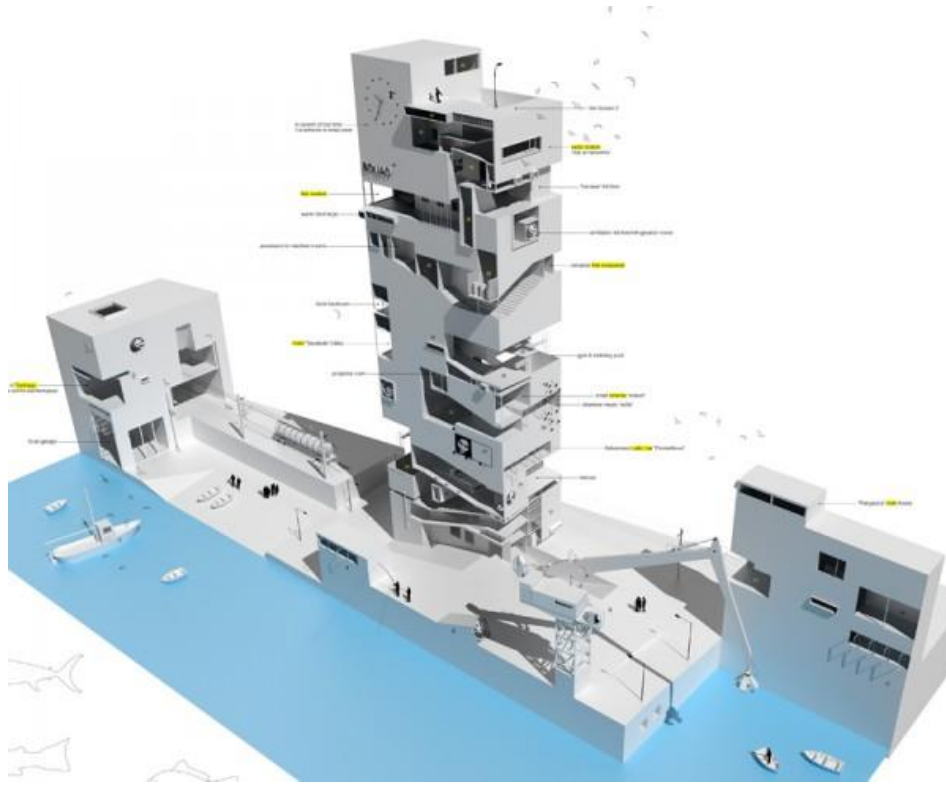
Aspek positif dari desain bangunan ini adalah :

- Mengurangi kemacetan dengan memindahkan para PKL (street vendor) ke skywalk
- Sirkulasi lebar (4 meter) dan memiliki 2 arah
- Sirkulasi linear dengan entrance dan exit tersebar, menyesuaikan dengan landmark – landmark yang ada disekitar skywalk
- Memperjelas sumbu antara titik tujuan (kuil Dakshineswar) dengan titik asal (stasiun Dakshineswar)

Aspek negatif dari desain bangunan ini adalah :

- Menjadikan ruang sirkulasi (skywalk) sebagai area berdagang, hal ini dapat menjadi magnet bagi PKL lain yang ingin berjualan namun tidak mendapat tempat sehingga memenuhi bagian bawah skywalk
- Konstruksi struktur (kolom – kolom) berada di sirkulasi kendaraan bermotor sehingga mengganggu dan berbahaya

2.2.3. Vertical Fish Market Based on Hemingway's 'The Old Man and the Sea'



Gambar 2-11 Visualisasi 3D Vertical Fish Market.

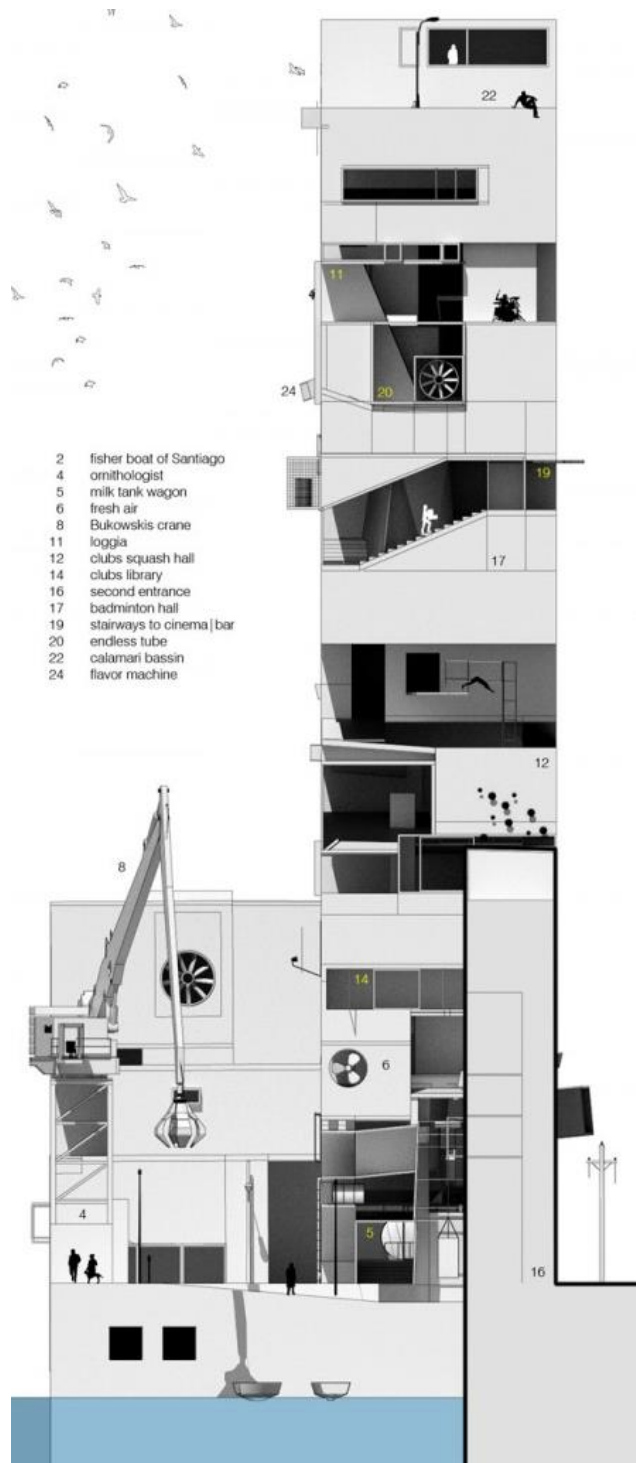
Sumber : *Evolo.us*

Desain bangunan mix-use yang dirancang oleh Roman Agreiter dan Andreas Perkmann Berger ini menggabungkan antara fungsi pasar ikan, ruang public dan hunian. Konsep yang diangkat berupa cluster dari beberapa box yang disusun dan dihubungkan sesuai dengan keserasian atau kecocokan antara fungsinya.

Pada bagian paling bawah yang bersinggungan dengan laut / badan air adalah deck kapal yang berfungsi sebagai tempat naik – turunnya pengguna dan juga terdapa crane untuk mengangkat hasil ikan dari kapal ke daratan.

Bangunan utama yang terdiri dari tumpukan beberapa blok massa dengan ragam fungsi yang berbeda di desain ramping dan tinggi.

Hal yang menarik dari desain ini adalah pola tata ruang dalam satu massa bangunan. Yakni dengan cara menghubungkan fungsi berhubungan didekatkan. Mulai dari fungsi untuk bekerja seperti ruang control dan ruang penunjang hingga ruang – ruang rekreasi seperti aula badminton dan perpustakaan



Gambar 2-12 Skema Organisasi Ruang Vertical Fish Market.

Sumber : Evolo.us

- **Analisis Vertical Fish Market**

Aspek positif bangunan Vertical Fish Market :

- Bukaannya mengarah pada view laut
- Mengakomodasi beragam fungsi lain selain pasar, seperti ruang olahraga, perpustakaan dan ruang ornitologi (pengamatan burung)

Aspek negatif dari bangunan Vertical Fish Market :

- Aktivitas menumpuk pada satu massa bangunan (tower), hal ini berbahaya apabila terjadi bencana karena jalur evakuasi yang terbatas
- Kurang aksesibel bagi difabel karena tidak memiliki elevator/escalator maupun ramp untuk difabel

2.2.4. Vertical Versatility, Italy



Gambar 2-13 Visualisasi 3D Vertical Versatility.

Sumber : Honglin-li.com

Desain bangunan multifungsi ini dirancang oleh Honglin-Li Architect, yang berada di Florence, Italia. Bangunan ini sangat kontras dibandingkan bangunan – bangunan dengan tema renaissance disekitarnya.

Bangunan ini memiliki 5 lantai, dengan bagian dasar sebagai ruang public, lantai kedua sebagai tempat relaksasi, lantai ketiga sebagai tempat belajar, lantai keempat sebagai tempat praktek memasak, dan lantai teratas sebagai restoran.



Gambar 2-14 Skema Aksonometri Bangunan.

Sumber : Honglin-li.com

- **Analisis Bangunan Vertical Versatility**

Aspek positif dari Vertical Versatility :

- Konstruksi struktur fleksibel atau dapat dibongkar pasang menggunakan rangka baja
- Tiap lantai merupakan zona ruang dengan fungsi tersendiri, sehingga aktivitas menjadi focus
- Orientasi tiap lantai berbeda untuk memaksimalkan view kota florens.

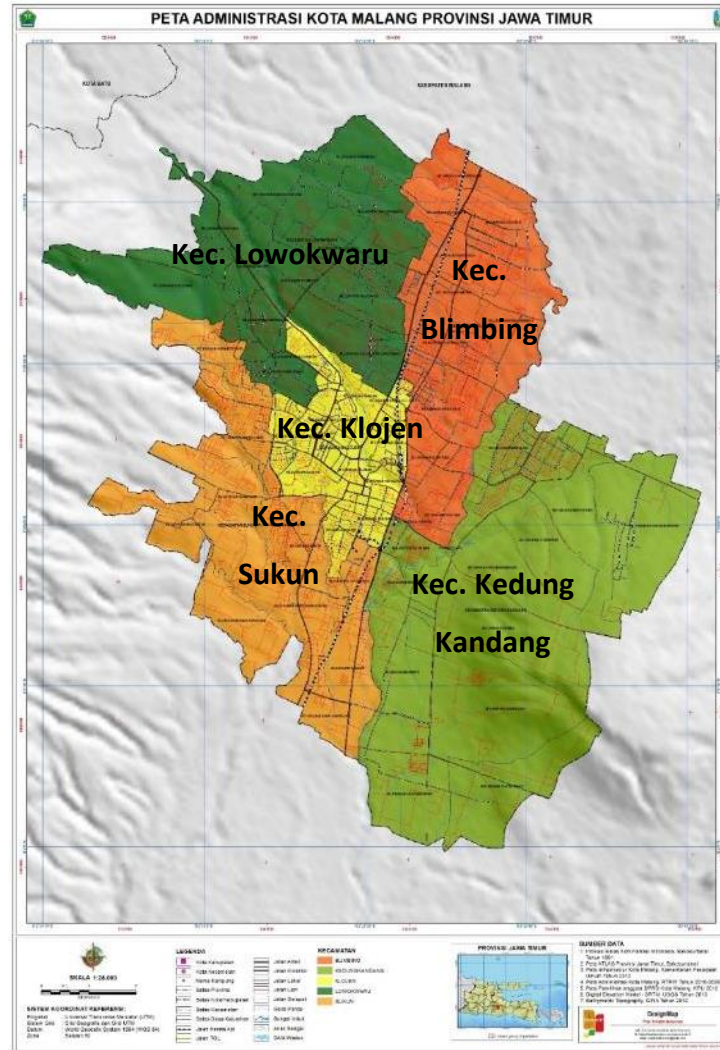
Aspek negatif dari Vertical Versatility :

- Tidak terdapat ramp atau elevator untuk difabel atau lansia sehingga pengguna bangunan ini terbatas

2.3 Analisis dan Potensi Lokasi

2.3.1 Data Wilayah Terkait

1. Kota Malang



Gambar 2-15 Peta Administrasi Kota Malang.

Sumber : <https://petatematikindo.wordpress.com/2015/03/07/administrasi-kota-malang/>

Kota Malang merupakan bagian dari Kerajaan Dinoyo yang dipimpin oleh Gajayana. Sama seperti kebanyakan kota – kota lain di Indonesia, Kota Malang mulai tumbuh dan berkembang sejak kedatangan koloni Belanda pada tahun 1767. Beragam fasilitas dan infrastruktur didirikan untuk memenuhi kebutuhan petinggi

Belanda, dan ciri khas arsitektur kolonial masih dapat ditemui di pusat kota dan sekitaran jalan Ijen.

Beberapa gelar / julukan disandang kota Malang, antara lain :

- *Paris of Java*, dikenal karena kondisi alam indah dan asri serta iklim yang sejuk seperti kota Paris.
- *Kota Pesiari*, kondisi alam yang indah dan sejuk membuat banyak orang berdatangan untuk berlibur ke kota Malang.
- *Kota Peristirahatan*, suasana nyaman dan damai membuat para pendatang kota Malang betah untuk berlama – lama disini.

2. Kelurahan Jodipan

Kel. Jodipan merupakan kawasan perdagangan dengan luas wilayah sebesar 49,35 Ha. Kelurahan Jodipan dihuni oleh 13.368 penduduk dengan 2.337 Kepala Keluarga, dan mayoritas pekerjaannya adalah pedagang, beberapa diantaranya bekerja di pasar loak Jodipan.



Gambar 1.10 Peta Wilayah Kelurahan Jodipan, Malang.

Sumber : keljodipan.malang.blogspot.id

3. Kondisi Fisik

a. Data Iklim dan Cuaca

Indonesia merupakan Negara yang memiliki iklim tropis basah, dengan kata lain memiliki 2 musim tetap yakni musim hujan dan kemarau. Berikut adalah table mengenai data iklim sejak tahun 2010-2013 yang dirilis oleh BMKG Karangploso Malang pada situs BPS Kota Malang.

Parameter	Satuan	2010	2011	2012	2013
Suhu Udara Terendah	°C	19.8	17	17.1	17.5
Suhu Udara Tertinggi	°C	29.4	29.8	30.3	32.7
Suhu Udara Rata – Rata	°C	24.6	23.4	23.7	25.1
Curah Hujan Tertinggi	mm	526	339	406	425
Jumlah Hari Hujan/Bulan	Hari	19.6	14.9	10.6	15.8

Suhu udara rata – rata berkisar antara 23⁰C – 25.1⁰C, yang berarti suhu udara tahunan di kota Malang tergolong nyaman (SNI-14-1993-03). Untuk mengantisipasi suhu udara yang makin meningkat tiap tahunnya, menurut Karyono (2010) terdapat beberapa langkah yang dapat dilakukan dengan cara :

- *Penambahan Vegetasi pada Site*

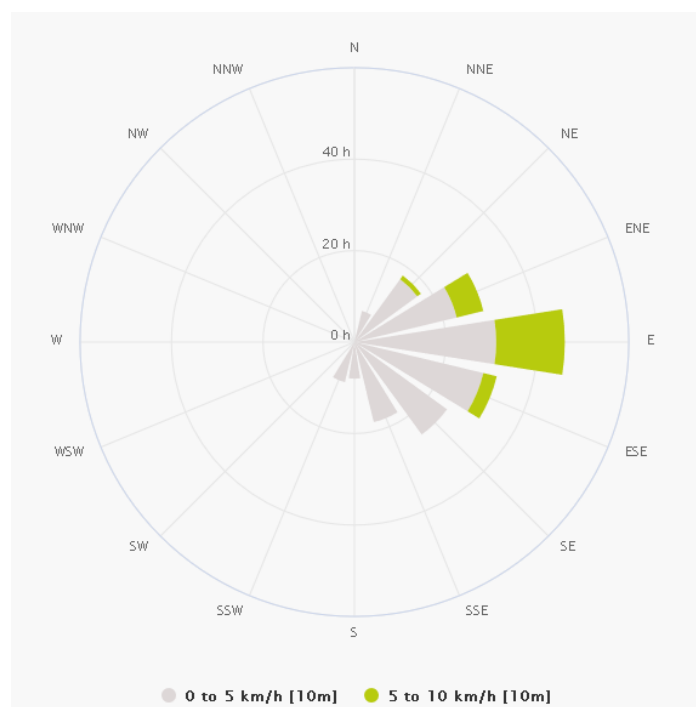
Dengan menambahkan vegetasi perindang, dapat mengurangi radiasi matahari yang mengenai bangunan, hal ini juga berguna untuk estetika dan memperindah site.

- *Pendinginan Malam Hari (Night Passive Cooling)*

Dengan menggunakan material dengan massa yang berat (beton atau batu – batuan/masonry) dapat menurunkan suhu pada siang hari hingga sebesar 3⁰C, dengan syarat perbedaan suhu siang dan malam >8⁰C.

- *Meminimalisir Perolehan Panas (Heat Gain) dan Maksimalkan Pelepasan Panas (Heat Loss)*

Mengurangi paparan sinar matahari pada bidang transparan, serta mengurangi transmisi panas pada bidang – bidang massif seperti dinding maupun atap dengan memberikan ventilasi/rongga untuk pertukaran udara, dan untuk ruang – ruang servis (gudang, toilet, tangga, dll) dapat diletakkan di sisi bangunan yang terkena sinar matahari (dengan asumsi ruang tersebut jarang digunakan atau digunakan untuk waktu yang sebentar).



Gambar 2-16 Kecepatan angin tinggi berasal dari sisi Timur.

Arah pergerakan udara terbesar berasal dari sisi timur dengan kecepatan 1,3 m/s – 2,7 m/s. Menurut peraturan MENKES NO.261/MENKES/SK/11/1998, kecepatan udara dalam bangunan yang nyaman berkisar antara 0,15 m/s – 0,25 m/s. Oleh karena itu, angin berasal dari sisi timur diatas standar kenyamanan, maka dapat direduksi dengan cara memberikan vegetasi sebagai penghalang atau pengarah. Selain itu, bukaan pada sisi timur disarankan memiliki dimensi yang kecil untuk mereduksi angin kencang dari timur, sedangkan sisi barat dapat dibuat bukaan yang lebar untuk memasukkan lebih banyak udara.

4. Site Perancangan

Lokasi perancangan berada di Jl. Trunojoyo, tepatnya di sisi tenggara dari Stasiun Kota Malang. Pemilihan site ini dikarenakan potensial mengingat tujuan perancangan adalah merancang pasar sebagai sirkulasi, dalam konteks site / lokasi yakni sirkulasi yang menghubungkan antara Stasiun Kota Malang dengan Kawasan Kampung Wisata Tridi dan Biru.



Menurut Perda kota Malang nomor 1 tahun 2012 tentang Bangunan Gedung, disebutkan peraturan mengenai sempadan dan KDB sebagai berikut :

- Luas site : 8.909 m²
- KDB : 60-70%

Luas lantai dasar Maksimal adalah $8.909 \times 70\% = 6.236,3 \text{ m}^2$

- KLB : 1,6

Maka luas lantai yang dapat dibangun adalah $8.909 \times 1,6 = 14.254,4 \text{ m}^2$

- KDH : 10%

Luas ruang hijau pada site yang harus disediakan adalah sebesar $8.909 \times 10\% = 890 \text{ m}^2$

- Garis Sempadan Bangunan

- Sisi Timur berbatasan dengan rel, maka dapat dibangun tanaman pada sempadan 11 m atau bangunan pada 20 m.
- Sisi Utara berbatasan dengan bangunan Stasiun kota Malang dengan sempadan minimal 7 meter.
- Sisi Selatan dan Barat berbatasan dengan Jl. Trunojoyo dengan garis sempadan minimal 6 meter.



Gambar 2-17 Lokasi Site Perancangan, berada di sisi Selatan Stasiun Kota Malang.

2.3.2 Sektor Informal

Sektor Informal yang dimaksudkan disini adalah PKL – PKL yang berada di Jl. Ir. H. Juanda Jodipan serta PKL yang berada di sepanjang Jl. Trunojoyo. PKL disini memiliki potensi positif serta negative pada kawasan ini.

Potensi positif dengan adanya PKL adalah sebagai penggerak perekonomian kelas bawah serta sebagai generator keramaian. Keramaian disini akan dimanfaatkan dengan fungsi pasar sehingga pengunjung dapat berbelanja disini.

Sisi positif dari sektor perdagangan informal antara lain :

- Menyerap tenaga kerja yang tidak dapat ditampung sektor formal

- Memberikan kemudahan bagi pengunjung/pengguna karena lokasi PKL yang tersebar di banyak tempat
- Barang yang dijual relative murah dan beragam
- Interaksi antara penjual dan pembeli intens, karena terjadi tawar menawar
- Suasana lebih cair karena antara penjual sudah saling mengenal dan pembeli merupakan pelanggan tetap
- Bersifat subsiten, yakni modal yang dikeluarkan kebanyakan dari usahanya sendiri

Sedangkan potensi negatifnya tentu saja apabila tidak ditangani dengan baik akan merusak citra kawasan maupun bangunan yang akan dirancang nantinya. Maka dari itu, penataan PKL disini akan dioptimalkan dengan kios – kios yang sudah ada nantinya.

Sisi negatif dari sektor perdagangan informal antara lain :

- Menggunakan fasilitas umum untuk tempat berjualan, seperti trotoar atau taman
- Mematikan sektor usaha formal apabila mendirikan lapak di tempat yang berdekatan dengan sektor formal

Penataan PKL dapat berupa sebagai berikut :

a. PKL menjadi menetap

Dengan membuat PKL menetap maka akan lebih mudah untuk menyesuaikan kebutuhan lahan untuk PKL dengan rancangan nantinya, sehingga para PKL yang semula sebagai sektor Informal akan menjadi sektor Formal (pandangan non-arsitektural), serta desain bangunan akan lebih menyatu dan membaur karena batas – batas antara pedagang asli dengan PKL akan hilang (pandangan arsitektural).

b. PKL tetap nomaden (berpindah)

Sesuai dengan apa yang telah dilakukan PKL sebelumnya, pada rancangan pasar yang baru nantinya para PKL akan disediakan zona

husus untuk berdagang, baik itu diantara lapak pedagang formal maupun disekitaran bangunan pasar.

c. Gabungan

Campuran antara PKL menetap dan berpindah, para PKL yang dapat dijadikan sektor Formal akan menetap dengan kios/lapaknya sendiri, sedangkan para PKL yang berpindah akan disediakan zona khusus untuk berdagang. Pada penataan PKL dengan gabungan maka akan tetap terlihat perbedaan antara formal dan informal karena moda dagang PKL berpindah kemungkinan akan berbeda dengan rancangan pasar yang baru.

Disamping penataan secara fisik, penataan melalui peraturan / regulasi pada lingkungan pasar yang baru juga dapat dilakukan seperti :

A. Waktu

Jam dagang PKL dapat diatur agar tidak mengganggu aktivitas pengguna, baik pejalan kaki yang lewat maupun aktivitas jual-beli para pedagang formal.

B. Jumlah Pedagang

Jumlah PKL yang berjualan secara berpindah tentu saja harus dibatasi agar tidak merugikan para pemilik kios resmi.

C. Jenis Usaha

Variasi jenis usaha PKL yang berpindah tentu saja harus diatur agar seimbang, sehingga persaingan dagang antara pedagang asli dengan PKL tetap sehat.

Jumlah PKL yang ada pada kawasan perancangan (Jl. Ir. H. Juanda dan Jl. Trunojoyo) :

- Kios Penjual Helm dan Perlengkapan Berkendara : 23 Kios
- Bengkel Motor : 1 Kios
- Pengepul Barang Bekas Kiloan (Plastik, Kertas, dll) : 1 Kios
- Penjual Barang Bekas : 11 Kios

- Toko Pakaian : 5 Kios
- Toko Sepatu & Olahraga: 4 Kios
- Toko Elektronik : 3 Kios
- Jasa Pengiriman dan Logistik : 4 Kios
- Pengrajin Etalase & Meubel : 8 Kios
- Warung Makan : 18 Kios

2.3.3 Sektor Formal

Merupakan model perdagangan yang terdaftar secara resmi dan memiliki tempat untuk berjualan yang cenderung menetap, atau menyewa tempat yang telah disediakan investor. Umumnya sektor perdagangan ini membutuhkan modal mulai dari menengah hingga besar.

Beberapa sisi positif yang dapat diambil dari perdagangan sektor formal antara lain :

- Lebih bersih dan tertata
- Tampilan/display lebih menarik
- Barang dagangan lebih banyak variasinya

Sedangkan sisi negatif dari perdagangan sektor formal antara lain :

- Konsumen cenderung menengah ke atas
- Barang yang dijual cenderung mahal
- Interaksi penjual dan pembeli kurang, karena harga sudah dipatok dan sangat jarang yang dapat untuk terjadi tawar menawar

2.4 Pasar di kota Malang dan Permasalahannya

Berdasarkan berita mengenai permasalahan pasar di Malang yang dilansir oleh situs *Nusantara.news*, permasalahan beberapa pasar tradisional besar yang ada di kota Malang adalah sebagai berikut :

2.4.1 Ketidakpastian dari Pemerintah untuk Pedagang Pasar Blimbing

Pasar ini telah memasuki tahun ke delapan dalam proses pembangunannya, namun tidak kunjung selesai. Ada 3 masalah yang mengganjal proses pembangunan ini, antara lain :

- Perbedaan janji awal pada site plan dan block plan pedagang
- Kepastian pembangunan yang tidak jelas
- Pedagang tidak mendapat sosialisasi pembangunan

Permasalahan yang terjadi berupa permasalahan non-arsitektural seperti regulasi terkait serta kurangnya komunikasi antara pemerintah dengan para pedagang pasar.



Gambar 2-18 Kondisi Pasar Blimbing Malang.

Sumber : Google Images.

Dampak dari permasalahan non-arsitektural yang telah disebutkan di atas adalah banyak lapak – lapak pedagang yang terkesan tidak tertata dan memenuhi ruang sirkulasi, hal ini berdampak pada kenyamanan pengunjung karena ruang sirkulasi yang semula selebar 6 meter menjadi berkurang hingga 3 meter saja akibat digunakan untuk mendirikan lapak.

2.4.2 Kesemrawutan Lapak Pinggir Jalan Pasar Gadang

Permasalahan utama yang terjadi di area pasar Gadang adalah terkait sirkulasi, mengingat bahwa letak pasar Gadang berdekatan dengan terminal Hamid Rusdi menyebabkan akses keluar-masuk pasar terkendala akibat banyaknya angkutan yang parkir di dekat pasar dan parkir kendaraan pribadi yang semrawut.

Disamping itu, banyak pedagang yang tidak kebagian lapak di dalam pasar memilih untuk mendirikan kios di pinggir jalan dengan alasan lebih banyak pembeli karena dekat dengan jalan sehingga mudah diakses. Hal ini menambah kesemrawutan sirkulasi pasar baik bagi pejalan kaki maupun kendaraan bermotor.



Gambar 2-19 Kondisi Kumuh Pasar Gadang.

Sumber : Google Images

2.4.3 Saling Tunggu antar Pedagang Pasar Comboran

Pada kasus pasar Comboran, bangunan pasar telah didirikan, namun para pedagang tidak mau menempati bangunan kecuali secara bersamaan. Sehingga masih banyak pedagang yang membuka lapak di pinggir jalan, dan memadati jalanan serta membuat beberapa titik kemacetan, terutama di persimpangan. Padahal, pembangunan pasar ini telah menghabiskan dana sebesar Rp 8 M, dan disediakan bagi kurang lebih 332 Pedagang pada bangunan utama dan 238 PKL pada sisi belakang.



Gambar 2-20 Salah Satu Kondisi Kios Pedagang Comboran.

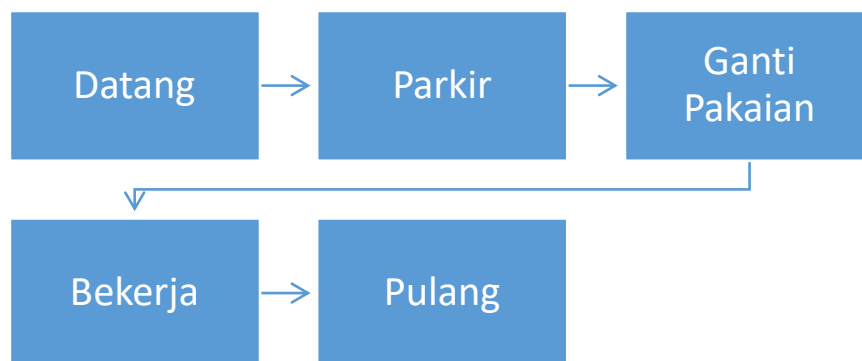
Sumber : Google Images

2.5 Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas dan Pengguna

2.5.1 Pengguna

- Pengelola Bangunan

Pengelola bangunan yang dimaksud adalah karyawan – karyawan yang berkerja di bangunan pasar, meliputi karyawan kantor, pelayanan, security (satpam) serta janitor. Penyediaan ruang ganti sebagai asumsi bahwa pengguna berganti pakaian di lokasi pasar serta untuk menyimpan barang berharga seperti tas, dompet, dan lain-lain.

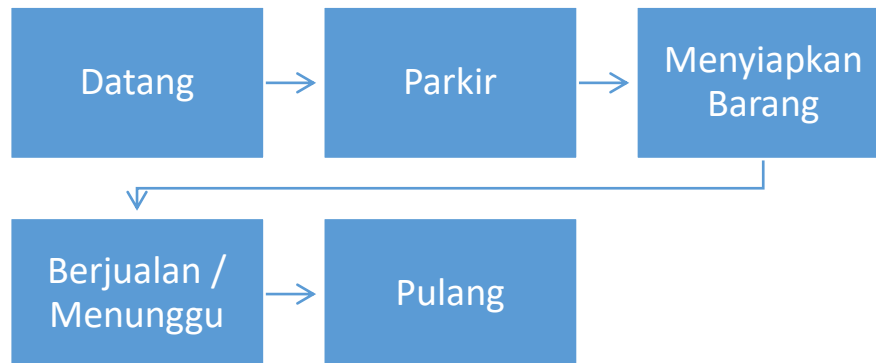


Gambar 2-21 Analisis alur kegiatan Pengelola Bangunan.

- Pedagang

Para pedagang adalah orang yang menjual barang dagangan, dan berasal dari para PKL serta pemilik kios di pasar loak Jodipan yang lama, serta kios – kios yang berada di eksisting (kios sepanjang area stasiun).

(Berjualan)



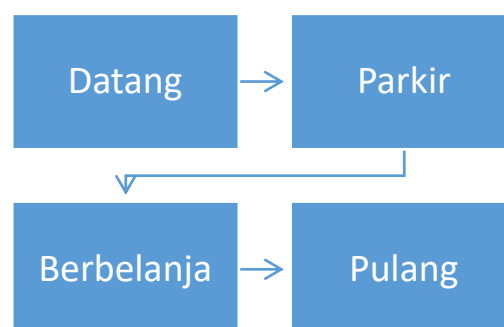
Gambar 2-22 Analisis alur kegiatan Pedagang.

Aktivitas utama dalam kegiatan pedagang adalah berjualan, dimana para pedagang datang lalu parkir (opsional), lalu menyiapkan dagangan seperti membuka kios dan menata barang, serta berjualan (melayani pembeli) lalu pulang.

- Pengunjung

Pengunjung disini dikategorikan menjadi 2, yakni orang yang memang datang untuk berbelanja, serta orang yang datang ke pasar untuk sirkulasi dari stasiun menuju kampung wisata maupun sebaliknya.

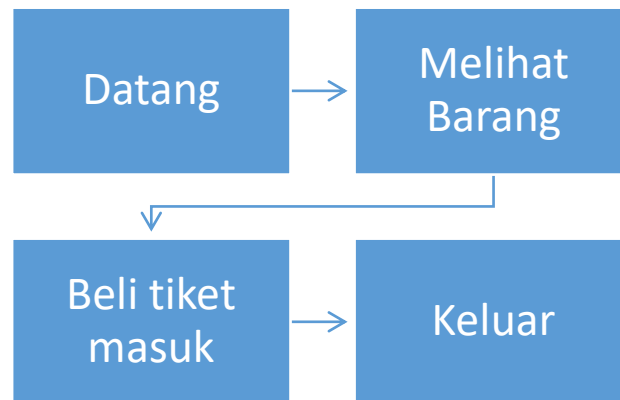
(Belanja)



Gambar 2-23 Analisis alur kegiatan Pengunjung yang berbelanja.

Aktivitas berbelanja pengunjung masih menggunakan konsep tradisional dimana terjadi interaksi antara penjual dengan pembeli serta tawar – menawar. Untuk barang yang cukup besar maka akan menggunakan sirkulasi khusus barang seperti saat loading barang, hal ini agar tidak mengganggu pengunjung yang lain.

(Wisatawan)



Gambar 2-24 Analisis alur kegiatan Pengunjung Wisatawan.

Wisatawan yang turun dari kereta dan ingin berkunjung ke kampung wisata dapat menggunakan pasar sebagai sirkulasi / akses yang nyaman dan terlindung dari cuaca (hujan / panas). Disini para wisatawan dapat melihat – lihat barang dan membelinya. Selain itu, tiket masuk ke kampung wisata dapat dibeli di tempat yang disediakan (service center) sehingga tidak perlu antre lagi di kampung wisata. Hal ini juga berlaku untuk wisatawan yang berasal dari kampung wisata dan akan menuju stasiun, hanya saja aktivitas membeli tiket dapat diganti dengan mencetak tiket kereta, dengan demikian maka tidak perlu antre lagi di stasiun.

Di era yang modern dan serba kekinian, target yang dikhususkan untuk menarik minat dalam mengunjungi pasar adalah anak – anak muda yang memiliki kebiasaan untuk mengunjungi café yang ada di kota – kota, baik untuk sekedar berkumpul, menikmati kopi maupun mengerjakan tugas.

Menurut Dias Satria (2017), di beberapa kota maju, pasar tradisional dijadikan sebagai pusat 'ekonomi kerakyatan', yang berarti ekonomi menengah ke bawah dan dikelola oleh masyarakat itu sendiri (tanpa campur tangan investor).

Selain itu, pasar juga dijadikan sebagai tempat bertemu kerabat atau teman, maka aktivitas di sekitar pasar juga berkembang.

Hal ini membuat banyak warung kopi, café, maupun tempat makan muncul di sekitar pasar. Pengguna yang mendominasi di era sekarang adalah anak muda dan netizen (vlogger / reviewer), oleh karena itu aktivitas penunjang pasar juga sebaiknya mengusung tema kekinian dan dikelola oleh anak muda juga.

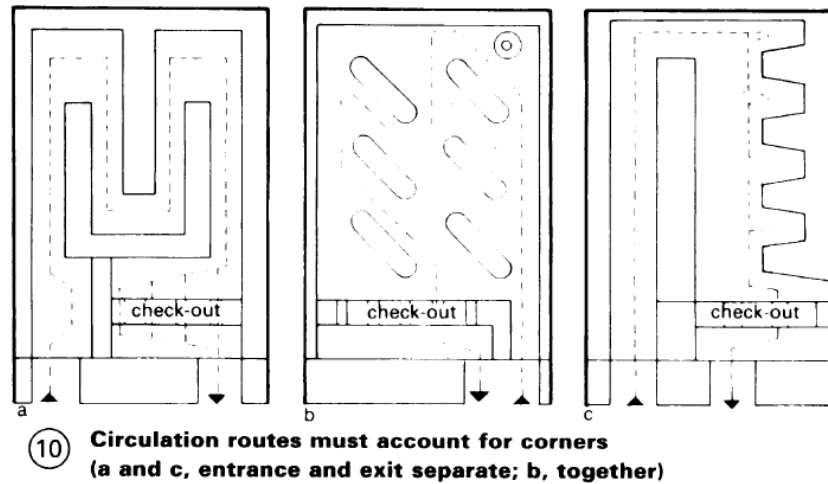


Gambar 2-25 Beberapa Makanan Kekinian yang Digandrungi di Malang.

Sumber : Google Images

Beberapa restoran atau café yang banyak digemari di kota Malang, khususnya oleh anak muda adalah Baegopa, Mie Setan dan Cokelat Klasik. Pemilihan 3 ini karena penyajian yang cukup cepat dan selalu ramai dikunjungi oleh anak muda.

2.5.2. Sirkulasi dalam Kios

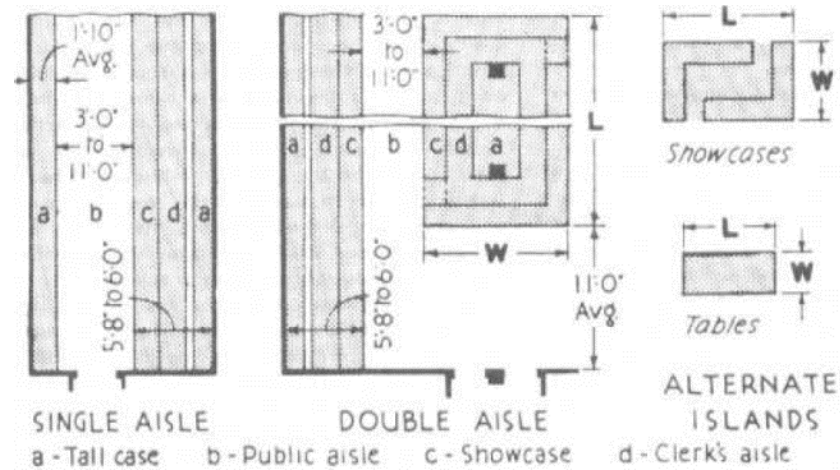


Gambar 2-26 Jenis Sirkulasi Kios.

Sumber : Data Arsitek

Jenis Entrance-Exit	Positif	Negatif
<i>Terpisah</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Meningkatkan kemungkinan untuk membeli -Keamanan terjaga -Cocok untuk pusat perbelanjaan besar -Lebih mudah mengarahkan pembeli akan keluar 	<ul style="list-style-type: none"> -Jarak tempuh pembeli jauh karena harus berputar -Membutuhkan space lebih karena terpisah
<i>Tergabung</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Membutuhkan space sedikit untuk pedestrian control -Cocok untuk pusat perbelanjaan kecil dan menengah -Akses bisa dari banyak tempat 	<ul style="list-style-type: none"> -Kurang cocok untuk pusat perbelanjaan besar karena kemungkinan membeli kecil

2.5.3. Kajian Layout Ruang Kios

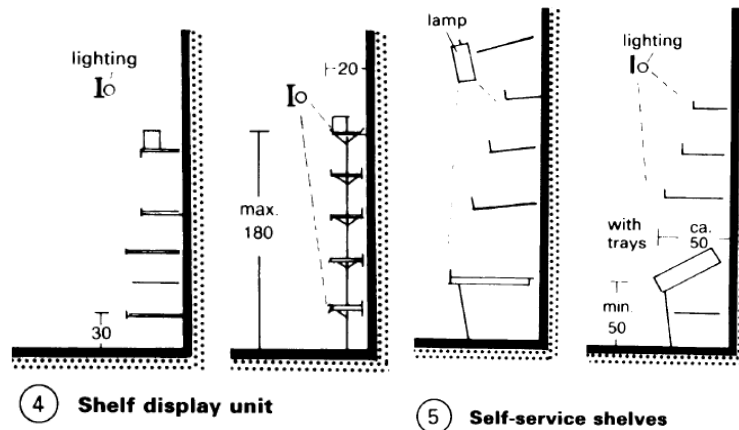


Gambar 2-27 Model Layout Interior Kios.

Sumber : Time Saver Standards for Building Types

Tipe Layout Kios	Positif	Negatif
Single Aisle	-Cocok untuk ruang sempit	-Alur gerak pengguna terbatas -Apabila terlalu panjang/dalam, maka barang yang diujung akan susah terlihat
Double Aisle	-Alur pengguna lebih leluasa -Memungkinkan barang untuk dilihat secara merata	-Membutuhkan ruang luas
Alternate Island	-Fleksibilitas ruang tinggi -Cenderung menyesuaikan dengan ruangan	-Tidak cocok untuk kios/toko dengan penjaga banyak

2.5.4. Penataan Display / Rak



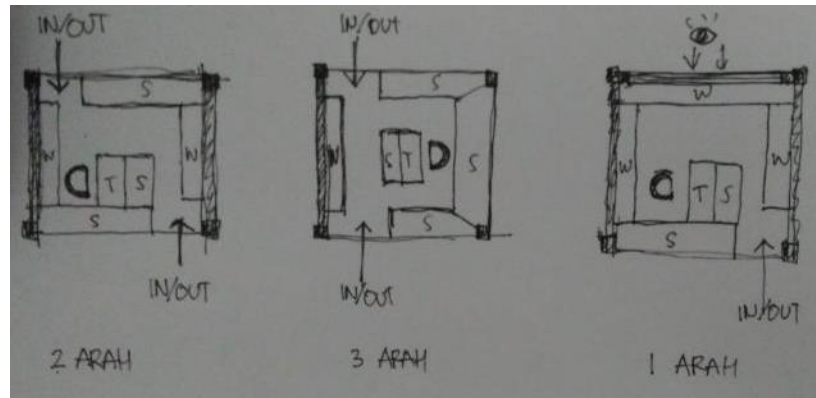
Gambar 2-28 Layout dan Desain Rak untuk Display.

Sumber : Data Arsitek

Menurut buku Data Arsitek, standar untuk kenyamanan pengguna adalah rak berada minimum setinggi 30cm dari dasar lantai (agar tidak terlalu bungkuk), dan posisi tertinggi dari rak adalah 180cm agar tetap dapat dijangkau oleh manusia. Pada bagian display juga harus diberi penerangan agar produk yang dipajang terlihat jelas bagi pengunjung.

Terdapat beragam jenis desain rak / display case untuk kios, pada nomor 4 dan 5 merupakan rak tinggi yang berada di dalam kios, keuntungan penggunaan rak jenis ini adalah hemat tempat, karena rak dapat dipasang ditembok. Untuk jenis rak nomor 8 dan 9 merupakan rak yang dekat dengan tepi luar kios dan raknya berbentuk tangga. Hal ini membuat pengunjung mudah melihat barang apa yang dijual tanpa perlu masuk ke dalam, apabila berdekatan dengan sisi luar bangunan umumnya rak jenis ini dibatasi oleh kaca.

2.5.5 Kajian Layout Kios dalam Pasar

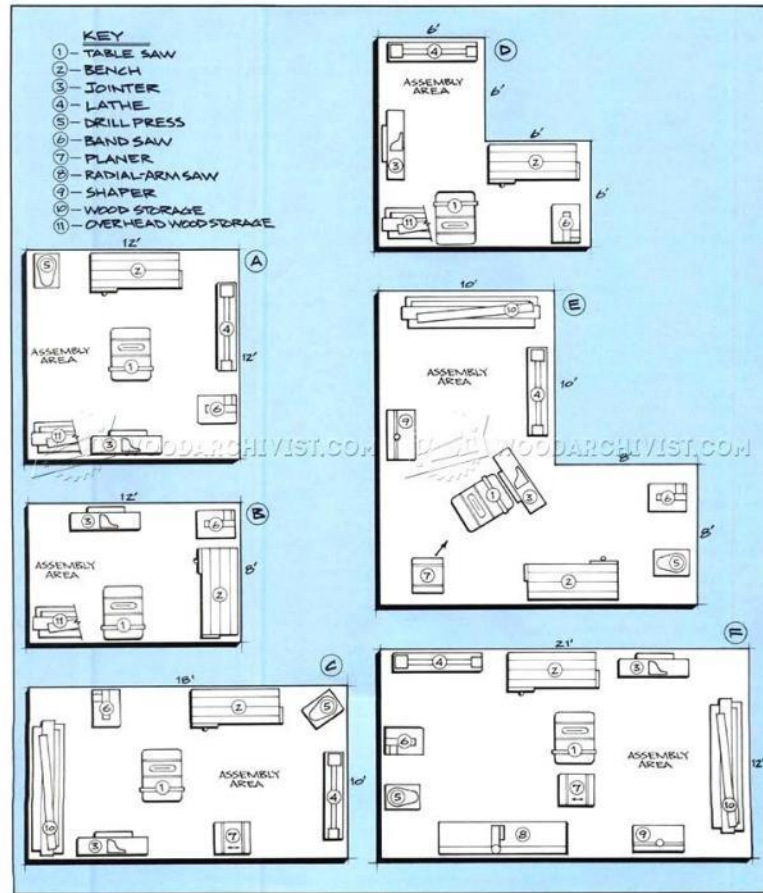


Gambar 2-29 Alternatif Layout Kios Berdasarkan Arah Pengunjung.

Ket: W: Wall Display, S: Showcase, T: Cashier Table.

Alternatif layout kios pada gambar diatas terbagi menjadi 3, yakni 1 arah, 2 arah dan 3 arah yang memiliki sifat modular. Ketiga alternative tersebut dapat disesuaikan dengan ragam barang yang dijual.

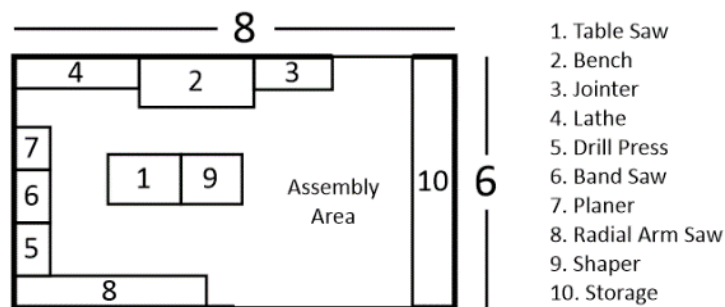
2.5.6 Kajian Layout Workshop Etalase / Meubel



Gambar 2-30 Beberapa Layout Workshop Meubel.

Sumber : woodarchivist.com

Dari ke-6 pola layout tersebut, yang memungkinkan dan menguntungkan adalah pola memanjang atau pola B,C, dan F. Karena pola memanjang lebih mudah untuk diatur mengingat bahwa konteks lokasi perancangan yang panjang dan cukup sempit (lebar maksimal 30 meter).

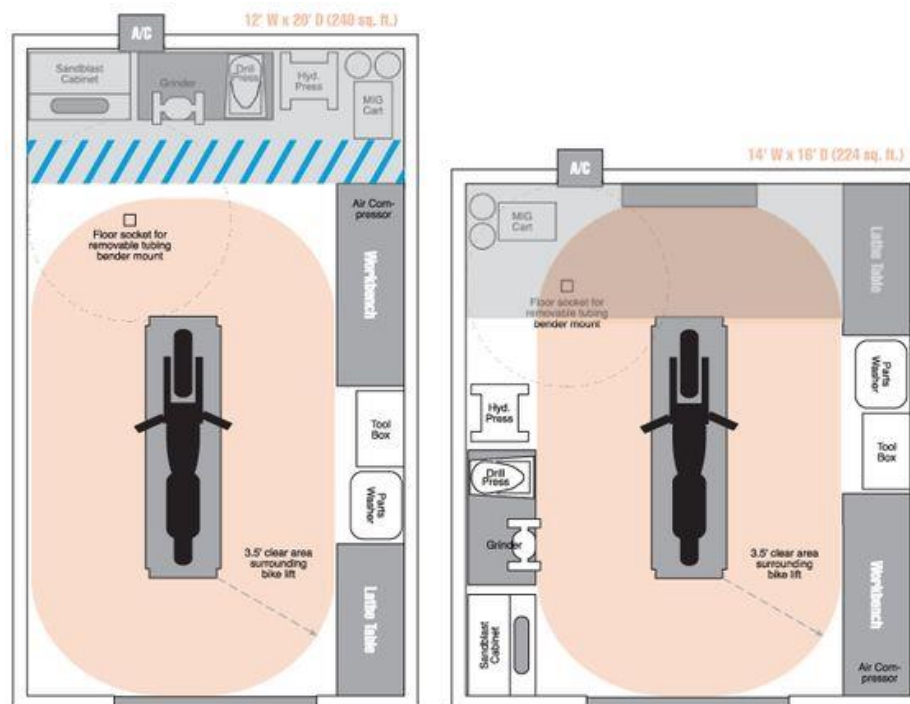


Gambar 2-31 Analisis Layout Workshop Kayu.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam merancang workshop kayu atau meubel adalah peralatan untuk mengerjakan kerajinan, serta tempat penyimpanan barang mentah maupun barang jadi.

Pada kasus perancangan workshop kayu dan etalase pada kawasan pasar ini, para pengrajin membuat pesanan dan langsung mengirimkannya pada pemesan dengan mobil box.

2.5.7 Kajian Layout Bengkel Motor

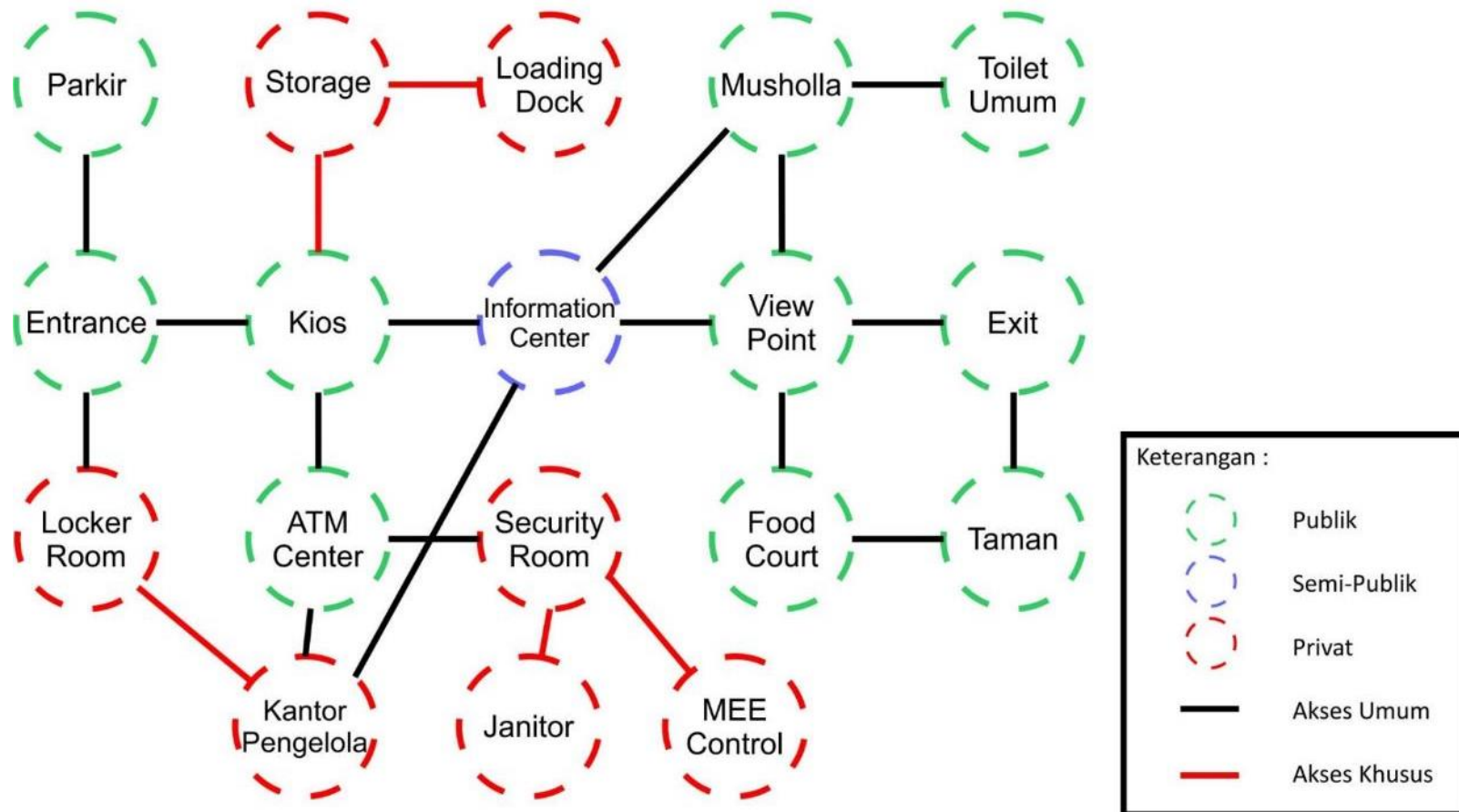


Gambar 2-32 Desain Layout Bengkel Motor.

Sumber : Pinterest

Pola layout dapat dibagi menjadi 2, yakni berbentuk L atau Mengapit/O. Untuk pola L, lebar minimum sebesar 4 meter dengan panjang 7 meter, ini dengan asumsi hanya ada 1 motor yang dikerjakan. Sedangkan untuk pola mengapit / O memiliki dimensi 4,5 x 6 meter. Kedua layout ini memudahkan pekerja untuk meraih perkakas yang dibutuhkan.

2.5.8. Organisasi Ruang



Gambar 2-33 Analisis Organisasi Ruang pada Pasar Jodipan Baru.

2.5.9. Analisis Besaran Ruang

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Pedagang	Kios Helm	23 Unit	5x5 = 25	575
	Kios Barang Bekas	11 Unit	5x5 = 25	275
	Kios Pakaian	5 Unit	5x5 = 25	125
	Kios Sepatu & Olahraga	4 Unit	5x5 = 25	100
	Kios Elektronik	3 Unit	5x5 = 25	75
Total				1150

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Food Court	Dapur Makanan/Masak (Dapur Basah)	18 Unit	3x5 = 15	270
	Dapur Penyajian (Dapur Kering)	18 Unit	2x3 = 6	108
	Gudang Penyimpanan	2 Unit	5x5 = 25	50
	Area Makan	80 Orang	1,5 x 1 = 1,5	120
Total				458

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Workshop	Bengkel Motor	1 Unit	6x8 = 48	48
	Pengepul Barang Bekas	1 Unit	6x8 = 48	48
	Kios Jasa Pengiriman dan Logistik	4 Unit	6x4 = 24	96
	Gudang Sementara Logistik	4 Unit	6x4 = 24	96
	Workshop Meubel dan Etalase	8 Unit	6x8 = 48	384
	Loading Dock	2 Unit	4x5 = 20	40
Total				712

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Pengelola	Kantor Pengelola	1 Unit	3,5x5 = 17,5	17,5
	Locker Room	2 unit	3x5 = 15	30
	Ruang Tamu	1 Unit	4x5 = 20	20
	Pantry	1 Unit	2x3 = 6	6
	Toilet	4 Unit	1,5 x 1,5 = 2,25	9
Total				82,5

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Service	Musholla	1 Unit	6x9 = 54	54
	Tempat Wudhu	2 unit	2x3 = 6	12
	Toilet Pengunjung	8 Unit	3x6 = 18	144
	Toilet Pedagang	3 Unit	3x3 = 9	27
	ATM Center	1 Unit	2x3 = 6	6
Total				243

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
	Genset	1 Unit	6x5 = 30	30

Area Utilitas	Ruang Panel	1 Unit	2x3 = 6	6
	Ruang Pompa	1 Unit	6x5 = 30	30
	Ruang GWT	1 Unit	6x5 = 30	30
	Security (CCTV)	1 Unit	3x5 = 15	15
Total				111

Zonasi (a)	Nama Ruang (b)	Jumlah / Kapasitas (c)	Ukuran Ruang (m ²) (d)	Total Luasan (m ²) (c x d)
Area Parkir	Mobil Pengelola	5 Unit	2,5x5 = 12,5	30
	Motor Pengelola	20 Unit		
	Mobil Pengunjung	20 Unit	2,5x5 = 12,5	30
	Motor Pengunjung	100 Unit	6x5 = 30	30
	Motor Pedagang	80 Unit	3x5 = 15	15
Total				111

2.5.10. Analisis Kriteria Perancangan

Berdasarkan organisasi ruang yang telah dibuat serta analisis mengenai metode perancangan pasar, maka disusun table mengenai isu/permasalahan yang akan diselesaikan, tujuan penyelesaian dan kriteria penyelesaian masalah – masalah tersebut. Terdapat 7 Isu utama mengenai Pasar Loak Tradisional Jodipan, diantaranya **Aksesibilitas dan Sirkulasi, Zoning, Penghawaan, Pencahayaan, Fasilitas umum/penunjang, Kebersihan, serta Keamanan dan Keselamatan Bangunan.**

ISU	TUJUAN	KRITERIA		
Aksesibilitas dan Sirkulasi	Mengatur kenyamanan pengguna bangunan, khususnya pejalan kaki terkait sirkulasi internal dan eksternal pada bangunan.	Lebar sirkulasi minimal 2 meter atau dapat diakses setidaknya 3 orang. Sirkulasi eksternal pejalan kaki harus ternaungi dari panas dan hujan. Terdapat signage / petunjuk arah di setiap persimpangan dalam bangunan.		
	Mengatur area loading (<i>loading dock</i>) untuk keperluan barang pasar.	Terdapat jalur khusus untuk penyaluran barang dari loading dock ke kios masing – masing. Loading dock memiliki akses terpisah dari akses pengguna umum.		
	Area parkir sebagai generator.	Area parkir terlihat dari luar bangunan untuk memudahkan pengunjung dalam orientasi. Area parkir motor sebesar 80% dan parkir mobil sebesar 20% dari jumlah Pengguna. Menyediakan area parkir difabel.		
		Zoning	Pengelompokan jenis pedagang (formal dan informal) serta jenis barang dagangan.	Mengelompokkan pedagang berdasarkan jenis dagangan. Memisahkan antara fungsi utama pasar dengan fungsi penunjang food court dan bengkel.

ISU	TUJUAN	KRITERIA
Penghawaan	Menciptakan area pasar yang segar dan tidak pengap.	Menggunakan penghawaan alami di bagian pasar.
		Menggunakan penghawaan buatan pada area penunjang, seperti kantor dan food court.
Pencahayaan	Menciptakan area pasar yang terang dan meningkatkan kinerja penggunanya.	Menggunakan pencahayaan alami pada area sirkulasi dan penunjang.
		Pada area display kios diutamakan menggunakan pencahayaan buatan untuk menarik pengunjung.
		Pencahayaan pada area khusus seperti bengkel motor dan kantor menggunakan pencahayaan buatan yang sesuai dengan standar untuk menunjang produktivitas pekerja.
Fasilitas Umum / Penunjang	Menyediakan fasilitas umum untuk menunjang aktivitas pasar.	Ruang kantor pengelola harus mudah dijangkau, akses jelas dan tidak membingungkan.
		Menyediakan information center / board di entrance/exit bangunan untuk memudahkan pengunjung.
		Menyediakan WC / toilet di setiap sudut bangunan untuk memudahkan pengguna.
Kebersihan	Menciptakan pasar yang bebas sampah dan bau, serta higienis.	Menyediakan WC / Toilet khusus difabel di setiap zona toilet yang ada.
		Menyediakan musholla yang mudah diakses bagi pengunjung bangunan.
		Menyediakan tempat sampah di setiap persimpangan dalam bangunan.
Kebersihan	Menciptakan pasar yang bebas sampah dan bau, serta higienis.	Menyediakan titik penampungan sampah yang terpisah dari akses pengunjung.

ISU	TUJUAN	KRITERIA
		Menyediakan tempat sampah di setiap 60 meter di area luar bangunan.
		Menggunakan material yang mudah dibersihkan untuk selubung bangunan, semisal menggunakan lantai beton.
Keamanan dan Keselamatan	Menciptakan pasar yang menunjang keamanan dan keselamatan pengguna pasar.	Menggunakan sistem struktur yang fleksibel dan kokoh.
		Sistem kebakaran aktif diletakkan di sepanjang jalur evakuasi untuk mengutamakan keselamatan pengguna.
		Menyediakan hydrant di dalam bangunan dengan jarak maksimal 60 meter antar hydrantnya.
		Menyediakan hydrant di luar bangunan dengan jarak maksimal 60 meter antar hydrantnya.
		Posisi hydrant di luar bangunan di dekat sirkulasi kendaraan untuk memudahkan pemadam kebakaran.

Tabel 2-2 Tabel Penyelesaian Permasalahan Pasar Loak Jodipan.

Sumber : Analisis Penulis, 2018