

BAB III

ANALISIS KONSEP dan SKEMATIK PERANCANGAN

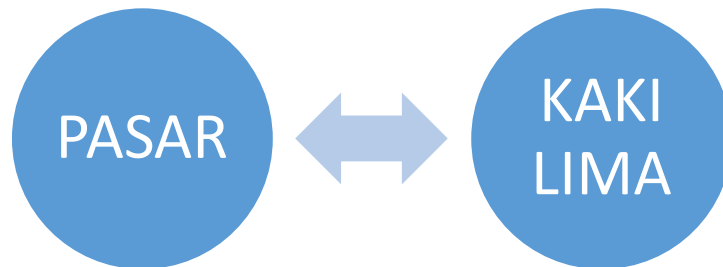
3.1 Kajian dan Konsep Perancangan

3.1.1. Konsep Fungsi Pasar



Bagan 3-1 Konsep Utama Pasar Loak Jodipan Baru sebagai Transisi antara Stasiun Kota Malang dengan Kampung Wisata.

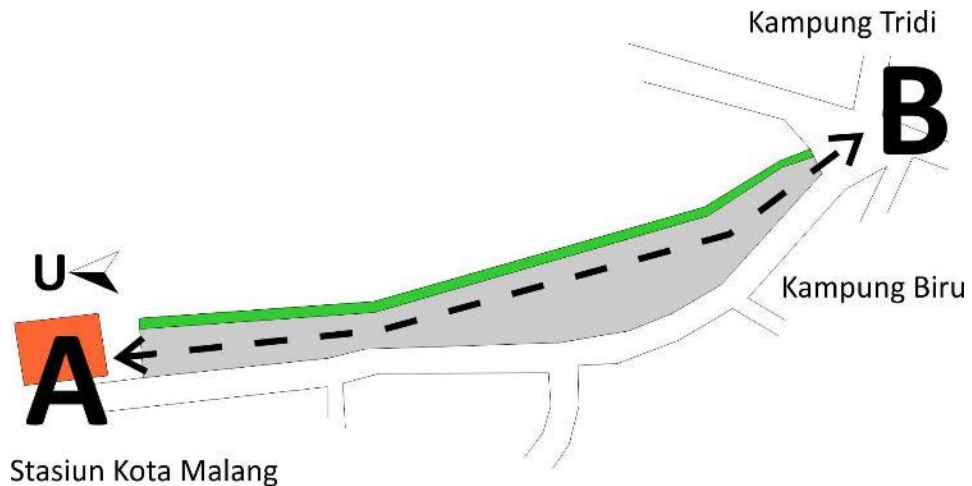
Secara makro, konsep fungsi dari perancangan ini adalah merancang pasar tradisional yang mengakomodasi fungsi sirkulasi yang menghubungkan 2 titik penting (dalam kasus ini stasiun kota Malang dengan 2 kampung wisata Tridi dan Biru). Sehingga tercipta pasar tradisional yang tidak hanya didatangi untuk berbelanja, namun juga dapat dilewati sehingga menciptakan ruang yang nyaman dan aman bagi pejalan kaki sembari berbelanja seperti di trotoar dengan PKL.



Gambar 3-1 Penggabungan antara fungsi formal pasar dengan informal PKL.

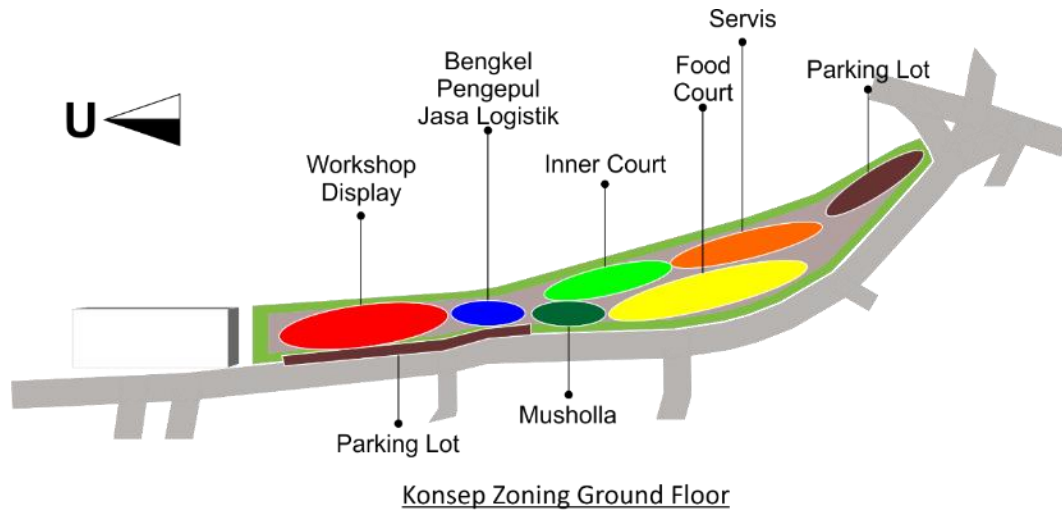
Secara mikro, konsep pasar yang akan dirancang merupakan pasar yang memiliki suasana seperti berbelanja pada PKL, yakni kesan terbuka dan luas. Hal ini ditujukan agar pengunjung merasa leluasa untuk berjalan dan mengunjungi kios – kios yang ada tanpa merasa bosan.

3.1.2. Konsep Site



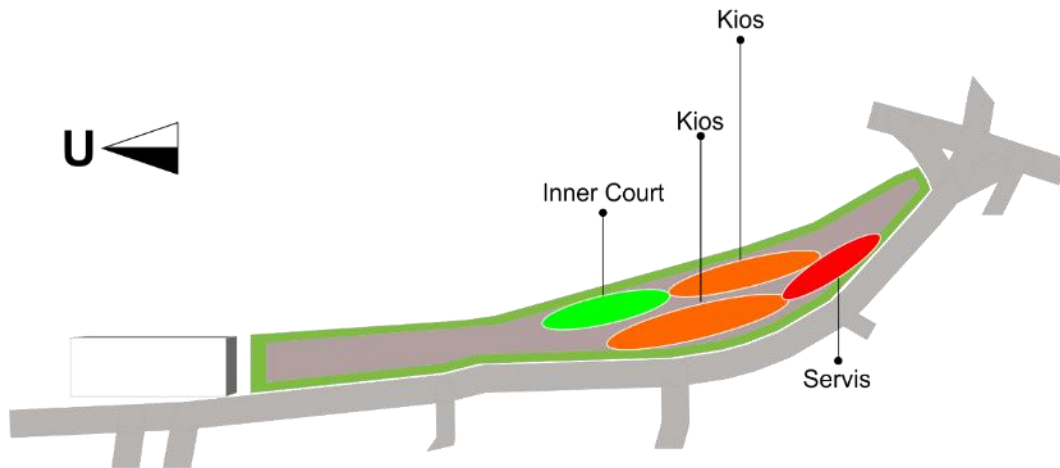
Gambar 3-2 Konsep Pasar Jodipan Baru sebagai Penghubung 2 Titik Keramaian, yakni A (Stasiun Kota Malang), dan B (Kampung Wisata Biru dan Warna-Warni).

Luas site sebesar 8909 m² dengan batas site sisi utara adalah stasiun kota Malang, sisi timur adalah rel kereta api, barat adalah jl. Trunojoyo dan sisi selatan adalah kampung wisata Tridi dan Biru. Menurut peraturan setempat, sempadan rel tidak boleh didirikan bangunan, dan berjarak minimal 6 meter dari tepi rel. Oleh karena itu, pada sisi timur yang termasuk ke dalam sempadan rel, difungsikan sebagai area taman dan parkir untuk pedagang dan pengelola bangunan. Pada site sisi utara, bentuk site lebih sempit dengan lebar maksimum 11 meter dari sempadan, pada area ini, cocok untuk digunakan aktivitas berat seperti workshop meubel dan etalase, bengkel motor, pengepul, serta jasa pengiriman dan logistik karena memiliki jumlah yang relatif sedikit dibandingkan kios – kios pedagang lain. Pada sisi site bagian selatan yang lebih melebar, difungsikan sebagai area aktivitas utama pasar, yakni berisikan kios – kios pedagang, kantor pengelola, serta food court. Untuk sisi bagian barat site, terkena sempadan jalan sebesar 3 meter yang dapat difungsikan sebagai area parkir kendaraan pengunjung.



Gambar 3-3 Zonasi sisi utara untuk aktivitas berat, dan sisi tengah-selatan untuk transisi (food court dan innercourt)..

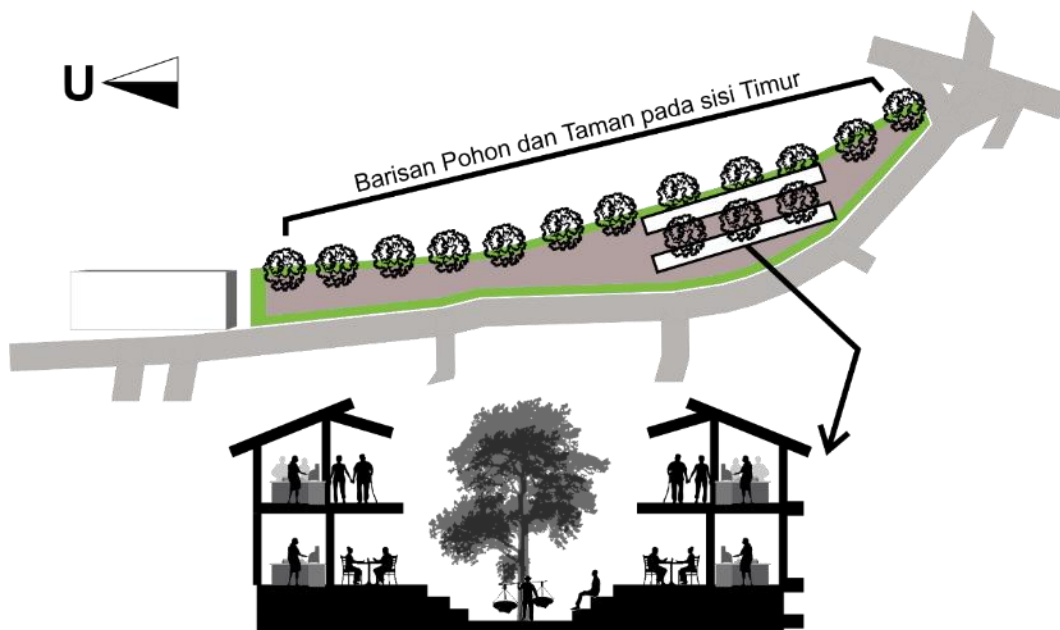
Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, sisi utara site akan difungsikan sebagai aktivitas besar dari pengrajin etalase dan meubel, bengkel motor, pengepul barang bekas dan jasa logistik dengan posisi ruang menghadap barat (jalan Trunojoyo) sirkulasi pejalan kaki dari stasiun kota Malang akan menyusuri bagian belakang dari ruang – ruang area aktivitas besar ini. Pada bagian selatan site yang lebih melebar dijadikan fungsi utama pasar yakni kios – kios pedagang yang menempati bangunan dan PKL pada bagian inner court bangunan. Pertimbangan perletakan kios – kios pada area ground floor karena akses yang lebih mudah dan akan sering dilewati pengunjung, sehingga meningkatkan kemungkinan untuk membeli. Disamping itu, untuk menciptakan kesan hierarki antara formal sewa dan informal, maka kios sewa dan PKL tidak tetap diletakkan dalam satu lantai namun berbeda ketinggian.



Konsep Zoning 1st Floor

Gambar 3-4 Zonasi pada 1st floor diperuntukkan untuk kios pedagang sewa (pasar loak)..

Pada lantai 1, difungsikan untuk food court dan kantor pengelola. Pertimbangan hal ini karena fungsi food court sebagai magnet dan atraktor pengunjung, sehingga apabila diletakkan di lantai dasar, akan memungkinkan fungsi kios akan kalah dengan fungsi food court. Disamping itu, dengan meletakkan food court di area atas, maka pengunjung dapat melihat view lebih dan mendapat kesan terbuka dan bebas.

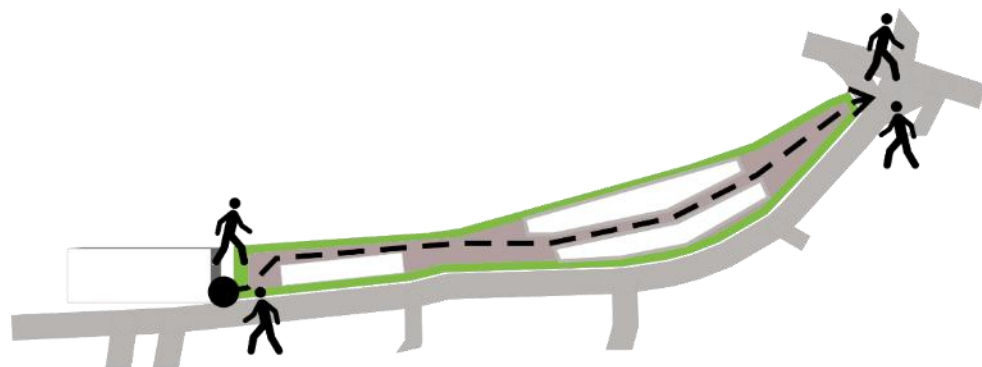


Vegetasi pada bagian Inner court di depan kios - kios

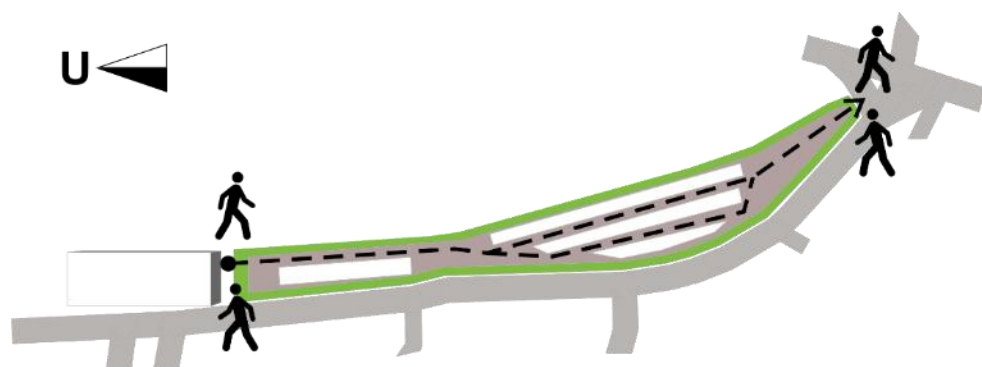
Gambar 3-5 Konsep Penataan Vegetasi dan Fungsi Sempadan pada Site.

Vegetasi di sisi timur selain berfungsi sebagai perindang dengan memanfaatkan garis sempadan sejauh 8 meter. Selain itu, dapat dijadikan sebagai taman untuk memberi kesan asri yang sesuai dengan julukan kota Malang, yakni kota bunga. Untuk menciptakan kesan berbelanja ala kaki lima, maka penataan kios dan alur pengunjung dibuat terbuka di tengah, hal ini berfungsi sebagai inner court untuk menambah kesan rindang dan sejuk.

3.1.3. Konsep Sirkulasi dan Aksesibilitas



Sirkulasi Pejalan Kaki Linear Tunggal

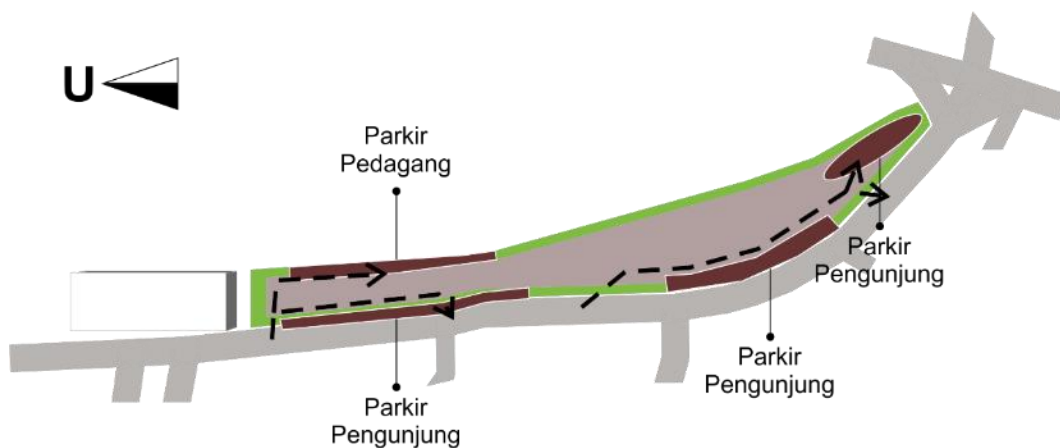


Sirkulasi Pejalan Kaki Linear Bercabang

Gambar 3-6 Konsep Sirkulasi Pengunjung Wisatawan, Linear Tunggal dan Bercabang.

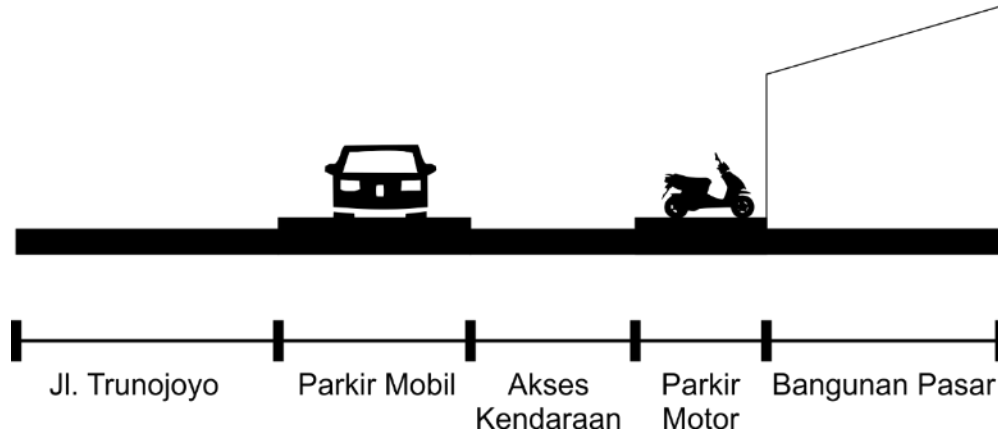
Dengan kondisi site yang memanjang serta konsep makro yang menjadikan pasar sebagai magnet penghubung stasiun kota Malang dengan kampung wisata, maka jenis pola sirkulasi yang cocok untuk diterapkan adalah linear. Maka dari itu, konsep sirkulasi yang diutamakan pada bangunan ini adalah bagi pengunjung wisatawan yang datang dari stasiun untuk menuju kampung wisata, dan sebaliknya. Sirkulasi tersebut berupa penyediaan walking track yang nyaman dan terlindung dengan memberikan kanopi – kanopi dan naungan.

Terdapat 2 jenis sirkulasi yang cocok untuk diterapkan pada kasus perancangan kali ini, yakni Linear Tunggal dan Linear Bercabang, dimulai dari stasiun dan berakhir di sisi selatan (dekat dengan wisata kampung), atau sebaliknya. Yang Membedakan antara kedua jenis sirkulasi ini adalah pola perletakan Kios dan fungsi bangunan lain, pada jenis Linear Tunggal Kios – kios akan mengapit walking track, dan fungsi pendukung lain akan berada di belakang kios – kios tersebut. Sedangkan pada jenis Linear Bercabang, Kios – kios akan berada mengapit walking track, dan fungsi pendukung dapat di letakkan di bagian pangkal. Untuk mengakomodasi ruang kios yang efektif dan lebih banyak, serta tetap dapat mengaplikasikan konsep inner court, maka jenis sirkulasi yang dipilih untuk desain pasar kali ini adalah linear bercabang.



Gambar 3-7 Konsep Sirkulasi dan Akses Kendaraan dalam Site.

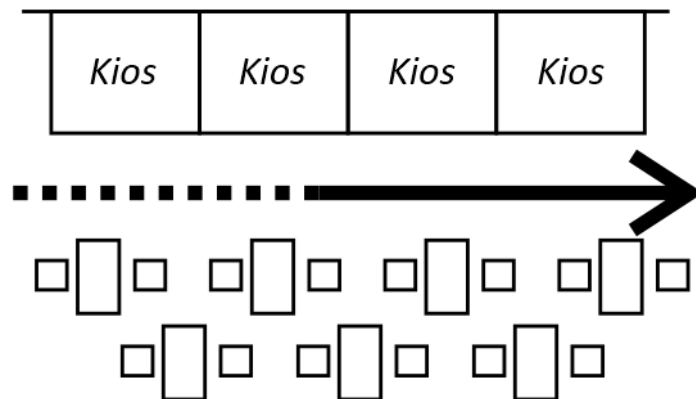
Entrance kendaraan terbagi menjadi 2, yang pertama di sisi utara site dan sisi barat site. Pada sisi utara diutamakan untuk parkir kendaraan pedagang notabene menggunakan sepeda motor. Dan parkir pengunjung (sepeda motor dan mobil) workshop dan bengkel. Sedangkan entrance kedua yang berada di sisi barat, diperuntukkan untuk pengunjung seluruhnya. Yang pertama berdekatan dengan jalan Trunojoyo untuk mobil, serta yang dekat dengan bangunan untuk sepeda motor. Pada sisi selatan site, digunakan untuk menampung sepeda motor pengunjung.



Gambar 3-8 Skema Potongan Konsep Parkir Kendaraan.

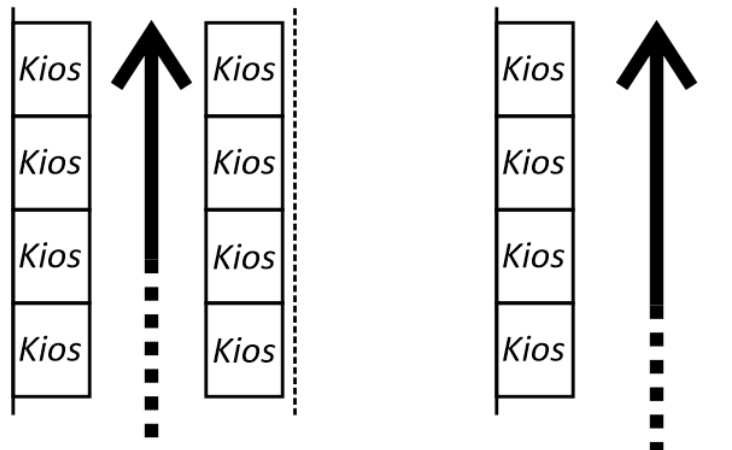
Dengan memanfaatkan sempadan pada sisi barat site, maka dapat difungsikan untuk parkir mobil di sepanjang sisi barat site secara parallel. Sedangkan parkir untuk sepeda motor dibuat tersebar, yang pertama di samping bangunan pasar dengan memanfaatkan jarak sirkulasi kendaraan sebesar 7 meter, dan yang kedua berada di sisi selatan, memanfaatkan sisa ruang yang ada untuk menampung kendaraan pengunjung.

- **Sirkulasi Area Makanan / Kuliner**



Sirkulasi antara kios dengan meja makan bersifat menembus dan memisahkan, hal ini agar pengunjung dapat melihat – lihat dan memilih makanan apa yang diinginkan.

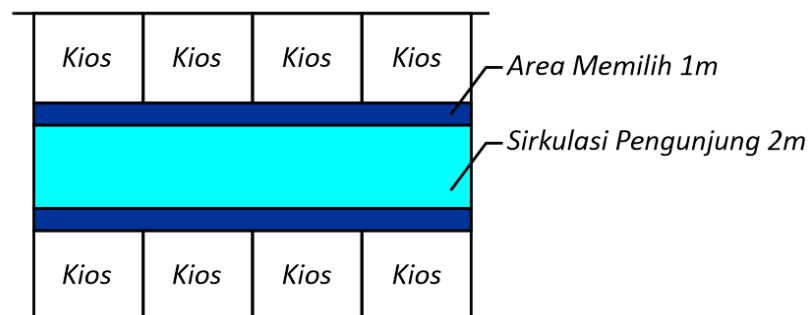
- **Sirkulasi Kios Pasar**



Kios – kios akan dikelompokkan sesuai barang yang dijual, hal ini mempermudah pengunjung untuk menentukan jalur mana yang akan diambil. Selain itu, model layout ruang kios juga terdapat 2 macam, yakni berhadapan antar kios (gambar kiri) serta berhadapan dengan view / lorong saja (gambar kanan).

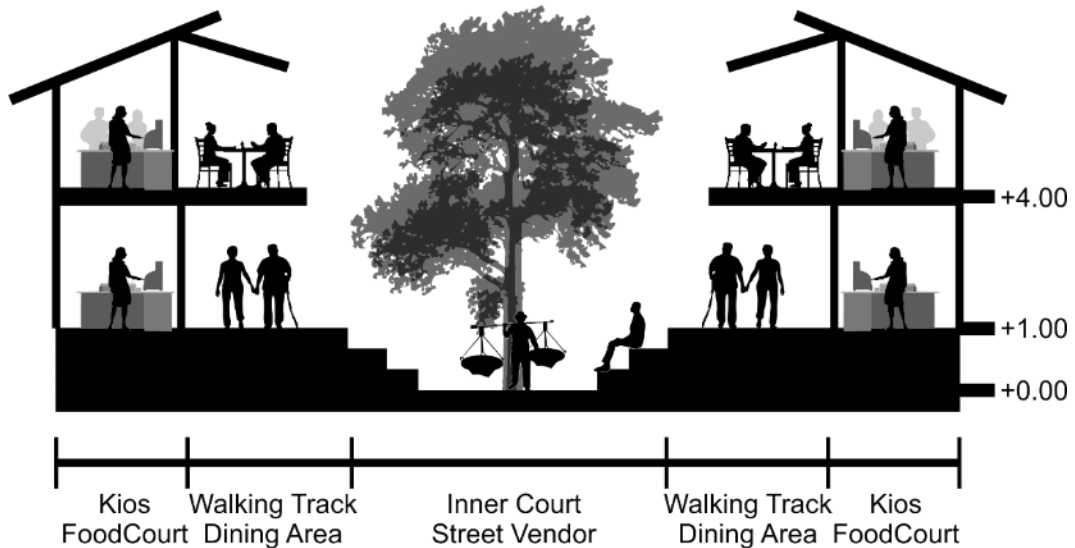
Untuk sirkulasi yang berhadapan antar kios, ini akan memudahkan pengunjung berpindah dari satu kios ke kios yang lain namun masih dalam kelompok dagang yang sama.

Sedangkan untuk kios dengan lorong/view dimanfaatkan untuk ruang – ruang kios yang besar seperti meubel/etalase agar pengunjung lebih focus dalam memilih.



Agar tidak mengganggu sirkulasi pengunjung lain yang lewat, maka jalur sirkulasi akan “terbagi”, yakni untuk pengunjung yang melihat – lihat barang atau transaksi di kios dengan lebar jalur 1 meter, serta sirkulasi pengunjung yang hanya lewat selebar 2 meter.

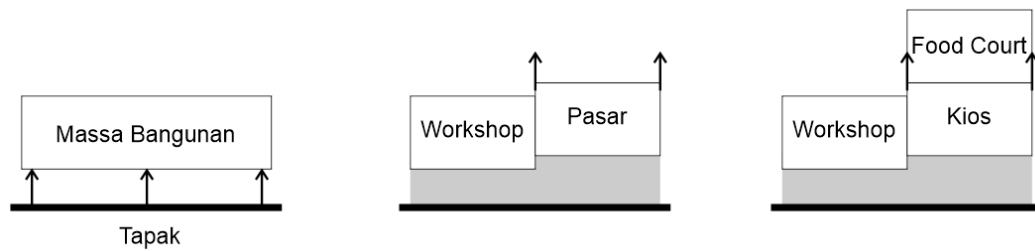
3.1.4. Konsep Integrasi Formal (Kios Sewa) – Informal (PKL Tidak Tetap)



Konsep Integrasi antara pedagang yang menyewa / memiliki kios dengan PKL yang terjadwal (shift) yakni dengan menyediakan ruang terbuka dengan pepohonan yang juga berfungsi sebagai ruang berdagang bagi PKL sementara, serta sebagai zona transisi dan beristirahat bagi pengunjung utama, yakni wisatawan dari stasiun kota Malang dan Kampung Wisata.

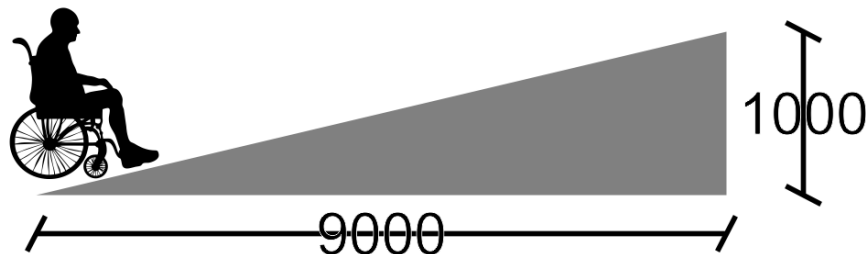
Pasar Jodipan Baru, akan dirancang dengan 2 tingkat, pada bagian dasar akan diisi oleh Aktivitas berat (workshop, bengkel, jasa logistik) pada sisi utara (berdekatan dengan stasiun), serta kios sewa dan inner court di sisi selatan site. Pada bagian selatan, terdapat kios – kios sewa dari pedagang eksisting difungsikan sebagai kios pengunjung sewa yang menjual barang loak. Pemilihan perbedaan elevasi untuk menunjukkan hierarki yang lebih tinggi antara pedagang yang membayar sewa dengan PKL. Inner court, dapat difungsikan sebagai area berdagang bagi PKL asongan serta area terbuka untuk taman. Pada tingkat kedua, terdapat bagian food court, wisatawan pengunjung dapat beristirahat dan bersantai sejenak sembari mengisi daya dari perangkat-perangkat yang dibawa.

3.1.5. Konsep Barrier Free pada Bangunan



Gambar 3-9 Skema Perbedaan Elevasi.

Implikasi pada desain dengan perbedaan elevasi antar massa akan membuat pengguna di dalam merasakan perbedaan pengalaman ruang namun tidak terlalu jauh perbedaannya. Konsep yang di terapkan pada bangunan ini adalah membedakan antara massa bangunan dengan tapak, massa bangunan utara dengan massa bangunan selatan, serta akses antar lantai pada massa pasar.

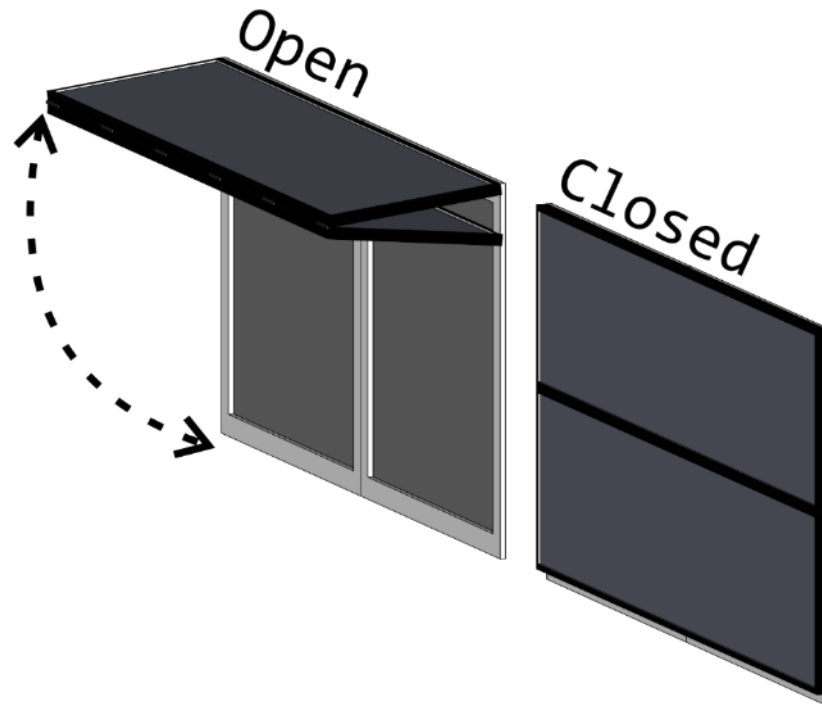


Gambar 3-10 Skema Ramp Difabel pada Pasar.

Dengan menggunakan ramp sebagai media transisi dan transportasi dari elevasi satu ke elevasi yang lain, memungkinkan semua golongan dan kalangan untuk mengakses seluruh bagian bangunan. Menurut standar, ramp difabel tanpa bantuan (dorongan orang lain) dapat didesain dengan perhitungan sebagai berikut : Panjang Landasan : Tinggi = 9 : 1. Dengan kata lain, tiap naik ketinggian 1 meter maka harus disediakan ramp dengan panjang landasan sejauh 9 meter.

3.1.6 Konsep Selubung Bangunan

A. Integrasi Fasad Workshop dan Bengkel

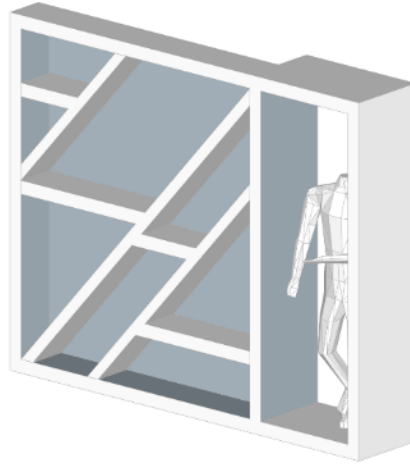


Gambar 3-11 Integrated Facade Design - Bagian 'pintu' luar pada area workshop dapat dijadikan sebagai kanopi ketika dibuka.

Dengan modular mengikuti panjang dinding pada bagian workshop meubel dan etalase, pintu luar dapat diangkat ke atas dan berfungsi sebagai kanopi ketika workshop buka. Selain menjadi kanopi yang menghalau sinar matahari, pintu kedua ini juga berfungsi untuk menghindari tampias ketika hujan.

Material yang digunakan untuk frame pintu kedua ini dapat menggunakan frame aluminium yang ringan dan kuat, serta bidang pengisi berupa seng. Terbagi menjadi 2 bagian yang dihubungkan dengan engsel pada bagian tengahnya. Ketika dibuka, bagian atas dan bawah akan terlipat dan dikunci pada dinding agar tidak bergeser.

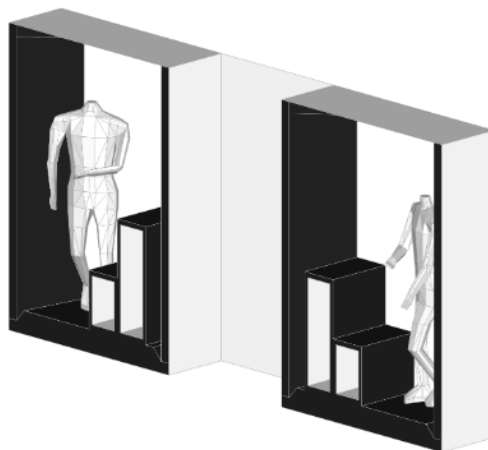
B. Fasad Kios Sepatu dan Olahraga



Gambar 3-12 Konsep Fasad Kios Sepatu dan Olahraga yang dinamis.

Dengan kombinasi garis – garis yang diagonal dan warna cerah akan menciptakan kesan dinamis dan energik. Pemilihan warna untuk fasad menggunakan warna orange yang melambangkan ceria dan lincah yang dipadukan dengan warna biru yang berarti keras dan gigih. Pada bidang – bidang yang mengisi garis diagonal pada fasad kios ini, dapat diisi dengan perlengkapan – perlengkapan olahraga yang digantungkan pada panel dibelakangnya. Sedangkan bagian sampingnya dapat diletakkan manekin untuk display.

C. Fasad Kios Fashion

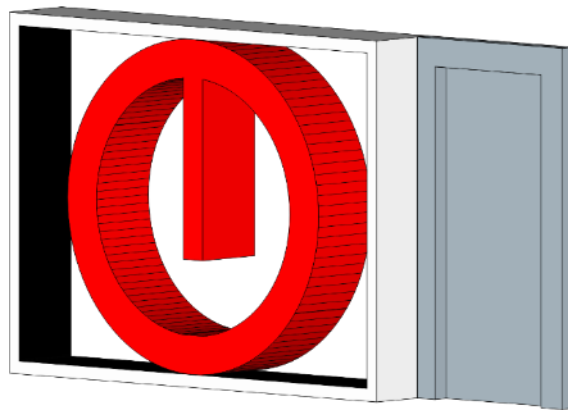


Gambar 3-13 Konsep Fasad Kios Fashion yang elegan.

Konsep utama pada fasad kios Fashion adalah memberikan kesan glamor dengan menggunakan warna hitam dan kombinasi putih. Pada bagian fasad kios

ini, akan ditempatkan manekin untuk display produk – produk unggulan dari masing – masing kios, serta showcase untuk aksesoris maupun perhiasan untuk menarik minat pengunjung.

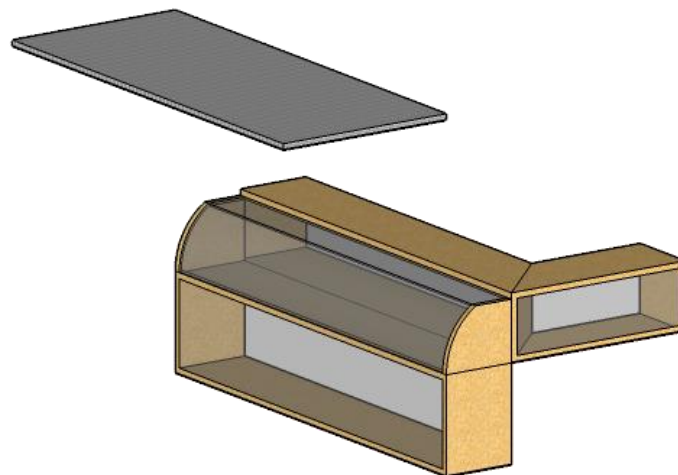
D. Fasad Kios Elektronik



Gambar 3-14 Bentuk Fasad Kios Elektronik

Untuk melambangkan perangkat elektronik, diambil dari simbol tombol ‘Power’ dan warna merah menyala untuk menarik perhatian pengunjung.

E. Fasad Kios Barang Bekas

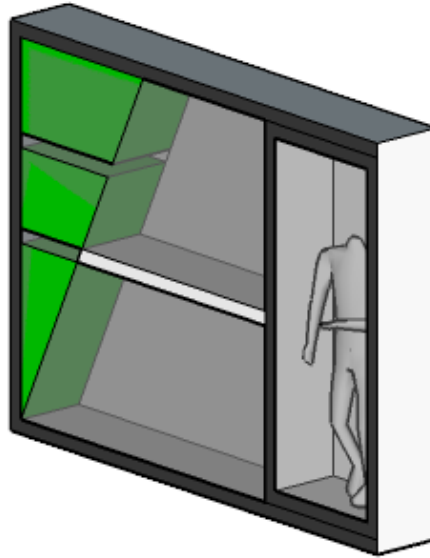


Gambar 3-15 Konsep Bentuk Fasad Kios Loak

Konsep pada kios ini adalah natural dan tradisional, karena barang yang dijual pada kios ini adalah barang – barang bekas dan antik. Sehingga pada bagian depan, pengunjung dapat melihat barang – barang yang dipajang pada meja dan

showcase. Selain itu, fasad kios ini dapat dibuka keatas untuk menandakan 'wilayah' tiap kios loak.

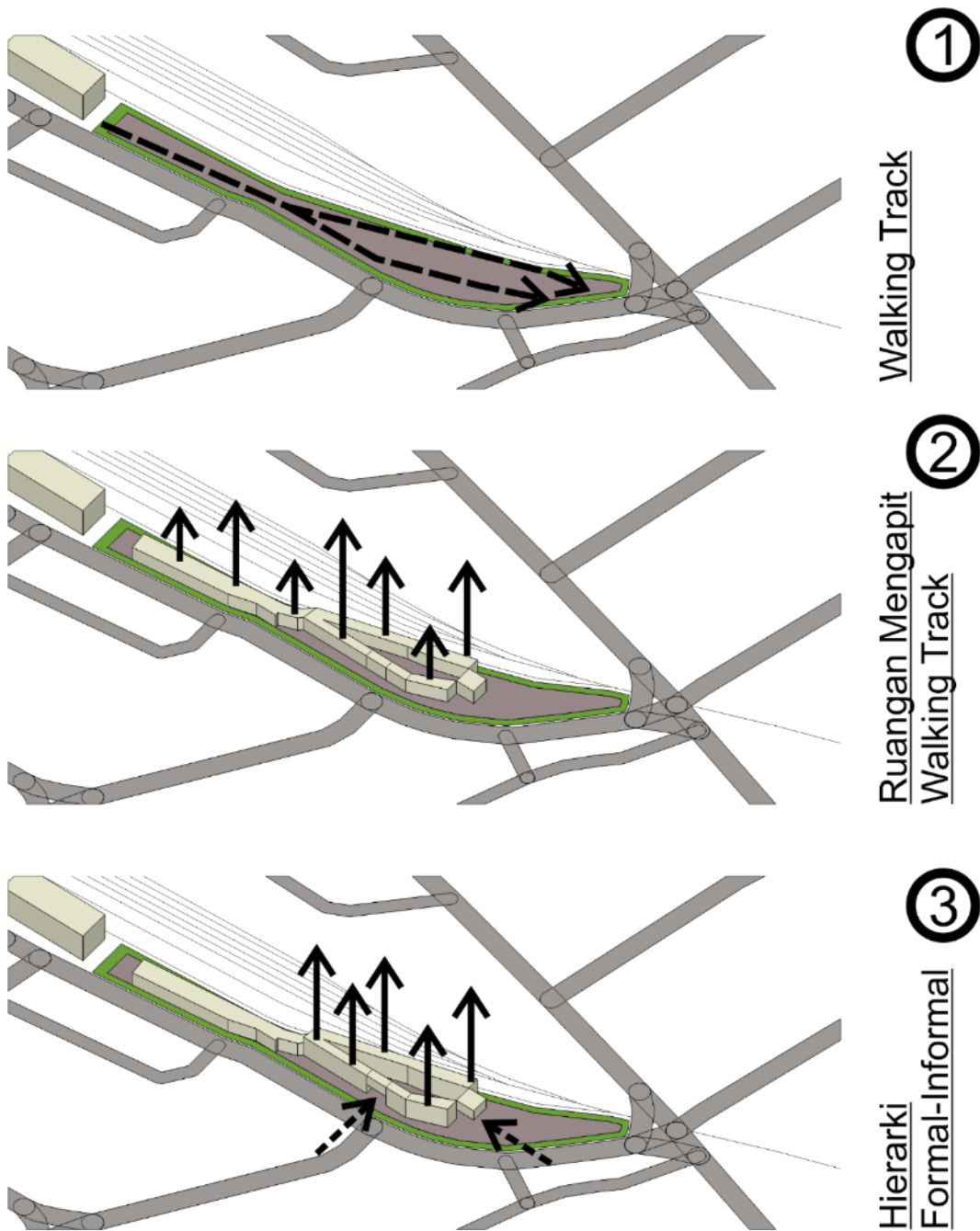
F. Fasad Kios Helm dan Perlengkapan Berkendara



Gambar 3-16 Konsep Fasad Kios Helm dan Perlengkapan Berkendara.

Pada desain fasad bagian helm ini akan disediakan ruang untuk manekin dan etalase display produk unggulan, seperti helm, jaket, atau aksesoris untuk berkendara. Dengan garis diagonal melambangkan kecepatan dan dinamis, sedangkan warna hijau bermakna energy serta warna ini cenderung kontras untuk menarik perhatian pengunjung.

3.1.7. Konsep Massa Bangunan



Gambar 3-17 Eksplorasi Konsep Gubahan Massa.

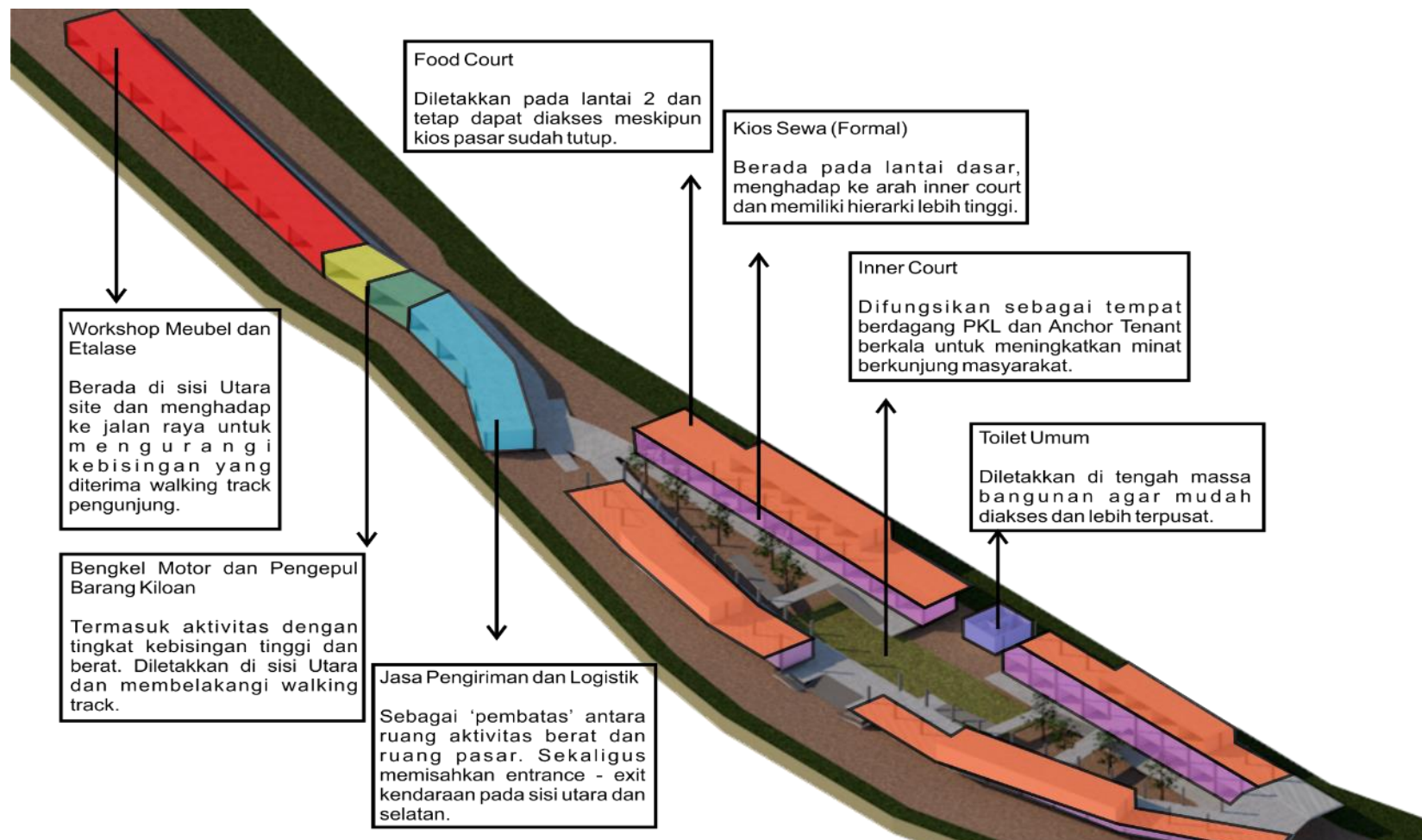
Eksplorasi gubahan massa diawali dengan menentukan sirkulasi pengunjung utama (wisatawan dari stasiun-kampung wisata), didapatkan konsep sirkulasi bercabang yang juga berfungsi sebagai pemisah untuk pengelompokan jenis kios pedagang (gambar 1).

Lalu, ruang – ruang diletakkan berjejer di sepanjang sirkulasi (walking track), hal ini juga merupakan bentuk adaptasi bangunan terhadap site yang memanjang dari utara ke selatan (gambar 2). Pada sisi utara, gubahan massa berupa fungsi – fungsi workshop meubel dan etalase, serta bengkel dan jasa pengiriman logistik yang menghadap ke arah jalan Trunojoyo. Ruang – ruang kios serta food court akan diletakkan pada bagian selatan site karena memiliki dimensi yang lebih lebar.

Menciptakan hierarki antara formal – informal, yakni dengan memisahkan namun masih terhubung oleh inner court. PKL (informal) diletakkan di bagian innercourt yang lebih rendah daripada pedagang kios sewa (formal) yang diletakkan di lantai 1 dengan perbedaan ketinggian. (gambar 3)

3.2 Skematik Desain

3.2.1 Skematik Siteplan dan Zonasi Massa Bangunan



Gambar 3-18 Zonasi Massa Bangunan berdasarkan fungsi dan aktivitas.

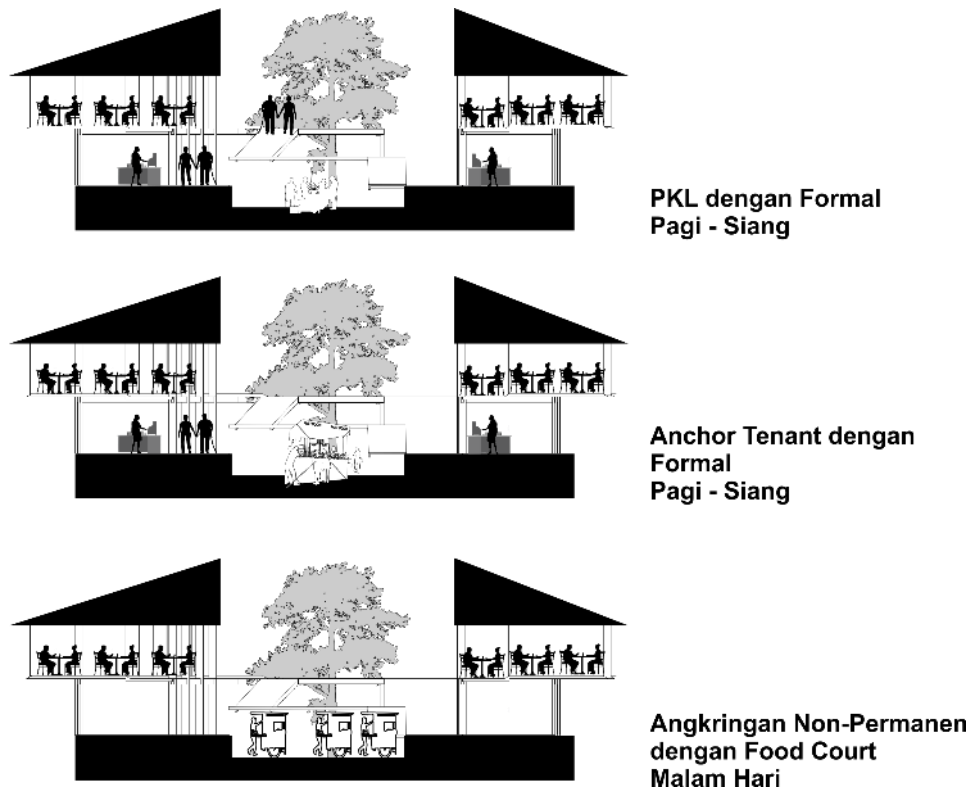
Berdasarkan analisis dan konsep yang telah dibahas sebelumnya, didapat bentuk awal mengikuti site yang memanjang. Untuk merespon hal ini, maka massa bangunan akan dibagi menjadi 2, yang terdiri dari Massa Workshop pada sisi utara dan Massa Pasar pada sisi selatan site. Massa Workshop ini mewadahi ruang – ruang antara lain Workshop Meubel-Etalase, Bengkel Sepeda Motor, Kios Pengepul Barang Bekas, serta Kios – kios jasa pengiriman dan logistik. Sedangkan pada Massa Pasar, terdiri dari kios – kios pasar pada area ground floor, serta area food court pada lantai atas.

3.2.2 Skematik Integrasi Formal – Informal



Gambar 3-19 PKL berada di Inncourt dan Kios Sewa diatasnya.

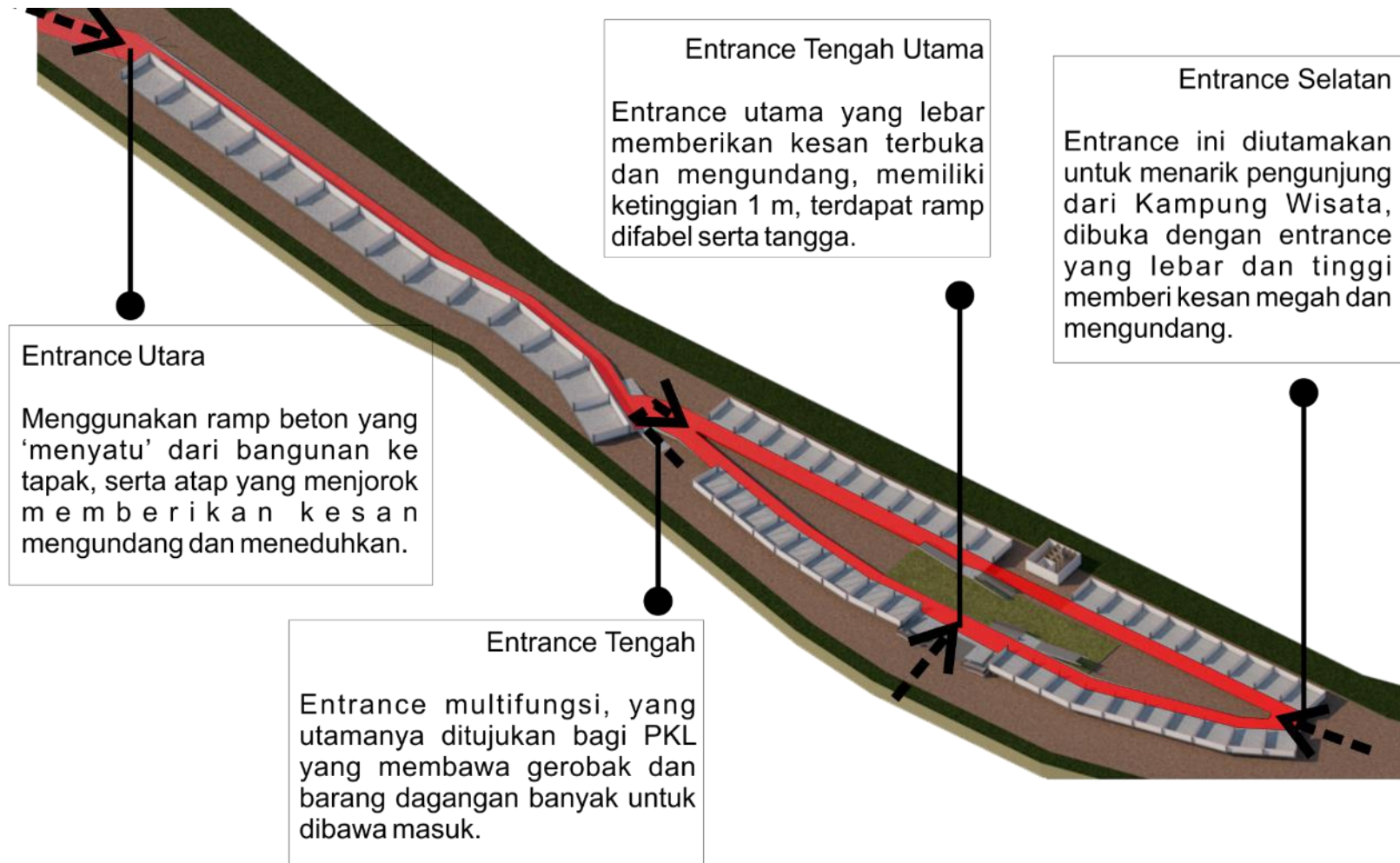
Dengan menunjukkan hierarki secara langsung antara pedagang formal yang membayar pajak dan sewa kios berada di posisi yang lebih tinggi, sedangkan PKL yang terjadwal menurut shift berada di Inner Court dengan posisi elevasi yang lebih rendah.



Gambar 3-20 Skematik Potongan Aktivitas di dalam Pasar.

Hasil rancangan skematik potongan bangunan pasar menunjukkan hierarki yang dimaksud sebelumnya, antara pedagang kios sewa yang memiliki posisi lebih tinggi dibandingkan PKL tidak tetap. Selain itu, pada bagian lantai 2 difungsikan sebagai food court sebagai tempat bersantai dan bersantap bagi pengunjung.

3.2.3 Skematik Sirkulasi dan Aksesibilitas



Gambar 3-21 Skema Entrance pejalan kaki menuju bangunan, terbagi menjadi 4 titik

Sirkulasi pada desain pasar ini adalah linear dan mengalami percabangan pada bagian transisi antara massa workshop dan massa pasar. Pemisahan dari jalur sirkulasi ini juga merupakan implikasi dari integrasi antara kios formal dengan PKL yakni dengan adanya inner court pada bagian tengah massa bangunan pasar. Sirkulasi pada bangunan ini didesain terbuka pada satu sisi, dengan tujuan untuk tetap memberikan kesan dan pengalaman ruang terbuka pada pengunjung. Selain itu, sirkulasi pengunjung didesain menggunakan rabat beton halus untuk pertimbangan kebersihan, karena bila menggunakan material penutup lantai pada area sirkulasi akan butuh perawatan khusus bila rusak. Dengan menggunakan beton halus, maka akan tercipta kesan clean serta memudahkan untuk maintenance, mengingat bahwa bangunan ini digunakan sebagai sirkulasi antara 2 titik utama, Stasiun Kota Malang dengan Kampung Wisata.

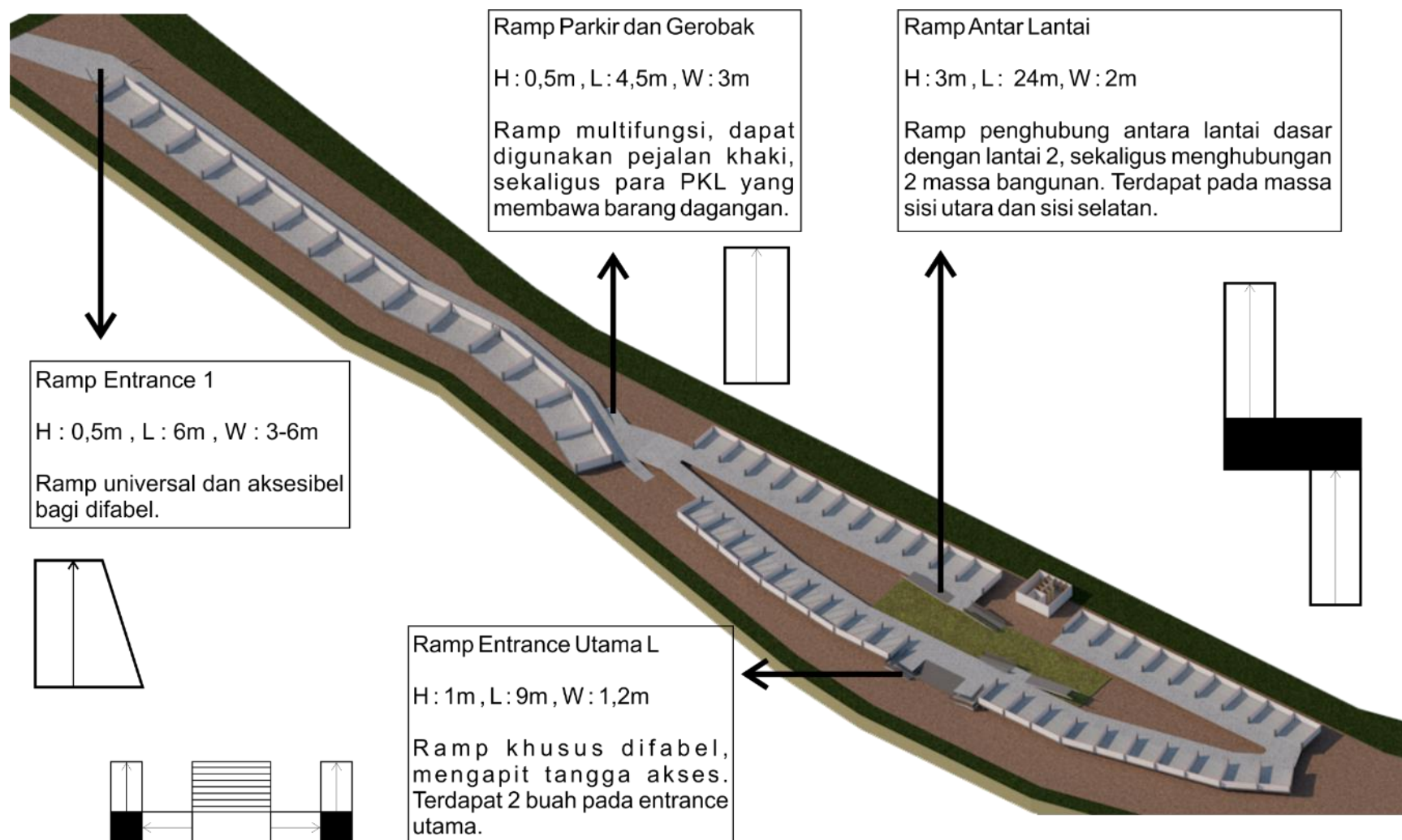


Gambar 3-22 Skema 3D Tiap Entrance Pejalan Kaki

Desain entrance dibuat menjorok keluar untuk memberikan kesan 'menerima' dan 'menjangkau' calon pengunjung serta pengunjung. Dengan desain yang menjorok keluar akan tercipta area bayangan yang mengundang pengunjung

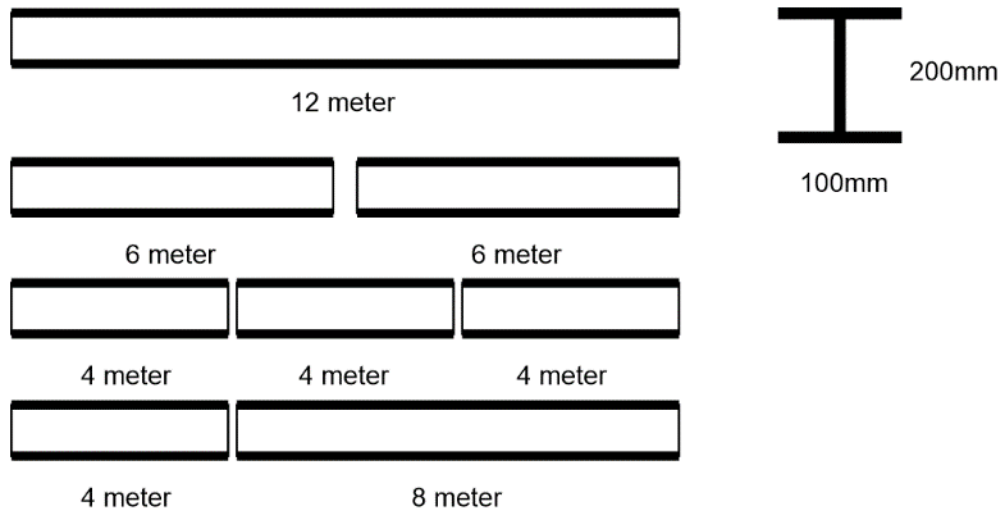
dengan persepsi bahwa suasana di dalam bangunan akan lebih dingin dan terlindung dibandingkan berjalan melewati trotoar di luar.

Desain entrance pada sisi utara dan selatan dibuat dengan atap yang menjorok keluar serta penutup lantai beton yang dibuat menyatu dengan tapak, sehingga menghilangkan batas antara bangunan dengan sekitarnya. Sedangkan pada bagian entrance tengah, tepat berada pada area transisi antara workshop dan kios – kios pasar difungsikan sebagai entrance bagi PKL yang akan menempati innercourt, serta untuk memindahkan barang – barang ke dalam dan keluar bangunan. Pada entrance utama akan terlihat atap yang menonjol dan menjorok keluar yang berfungsi sebagai penanda entrance secara arsitektural serta sebagai titik drop off. Pada area entrance utama, terdapat tangga pada bagian tengah dan diapit oleh 2 ramp difabel .



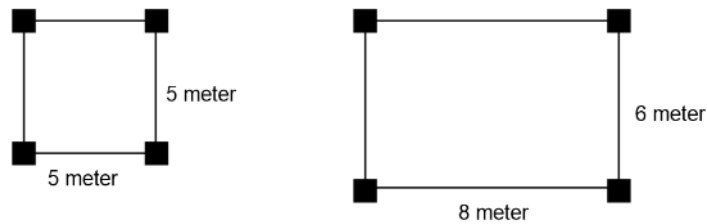
Gambar 3-23 Skema bentuk dan perletakan ramp pada bangunan

3.2.4 Skematik Sistem Struktur Bangunan



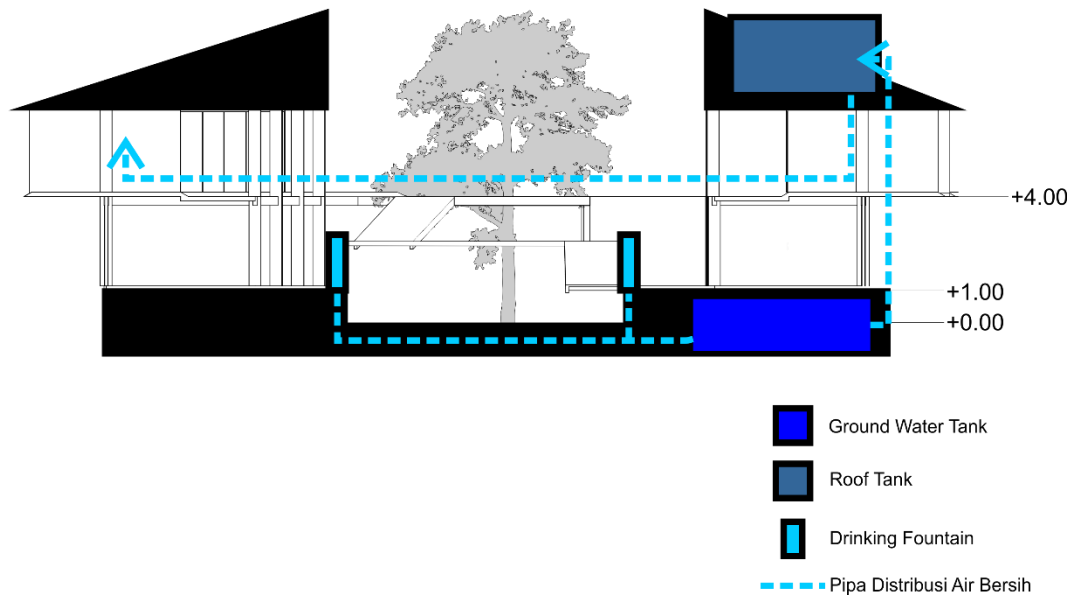
Gambar 3-24 Skema Pembagian Modul Balok untuk Struktur Bangunan

Dengan modul pabrikasi struktur Baja tipe WF dengan dimensi 200x100mm cukup untuk menahan beban dengan bentang modul 5x5 dan 6x8 yang digunakan pada bangunan ini. Dengan tinggi kolom sebesar 4 meter pada area workshop, dan 3 meter pada bagian pasar, maka pemotongan modul seperti gambar di atas memungkinkan agar tidak ada material baja yang terbuang.



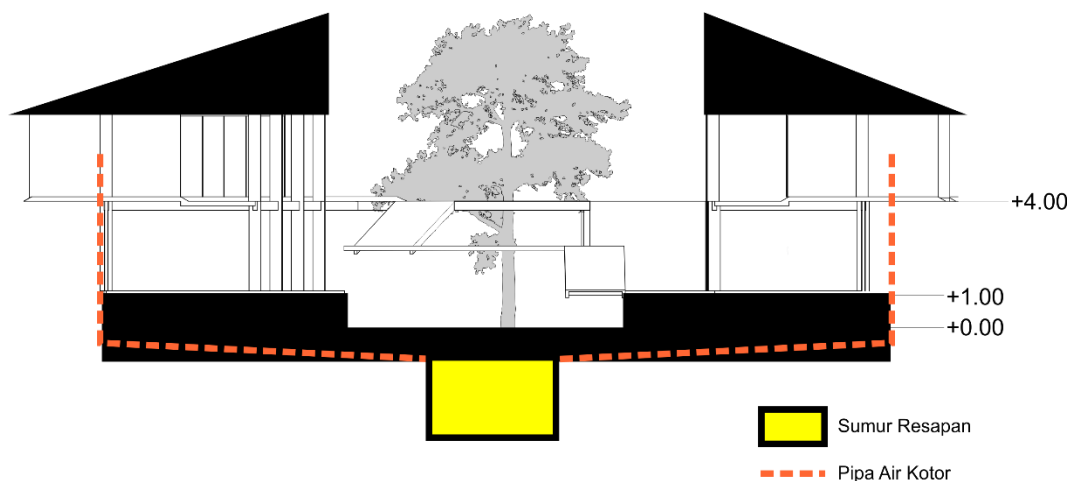
Gambar 3-25 Modul Ukuran Ruang mengikuti Struktur Utama.

3.2.5 Skematik Utilitas



Gambar 3-26 Skema Distribusi Air Bersih pada Bangunan

Pada rancangan pasar ini distribusi air bersih ke seluruh bangunan menggunakan pompa dari sumur air bersih ke ground water tank, yang selanjutnya dipompa ke roof tank untuk di distribusikan secara vertical. Selain itu, pada sisi – sisi koridor akan disediakan drinking fountain / tap water yang tersebar setiap 30 meter sebagai fasilitas untuk pengunjung.

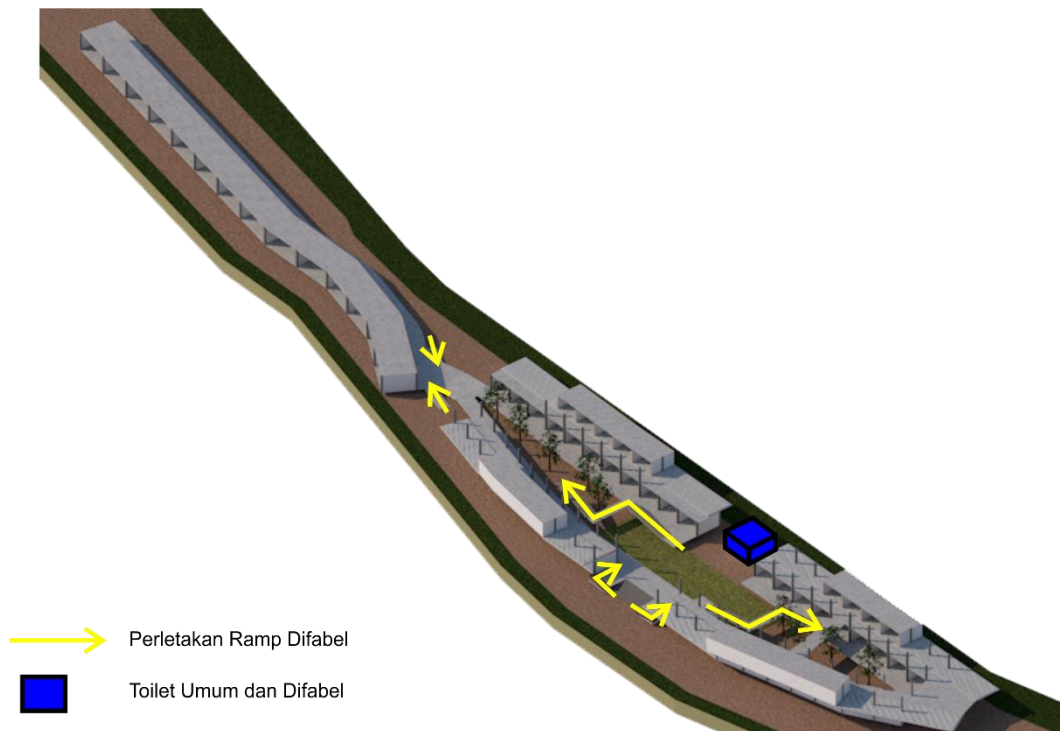


Gambar 3-27 Skema Alur Air Kotor Pada Bangunan

Jaringan Air Kotor utama pada bangunan ini difokuskan pada area food court dan jaringan air kotor untuk toilet umum. Sedangkan untuk sumur resapan

dan septic tank berada di bawah innercourt dan taman yang ada di sisi timur bangunan.

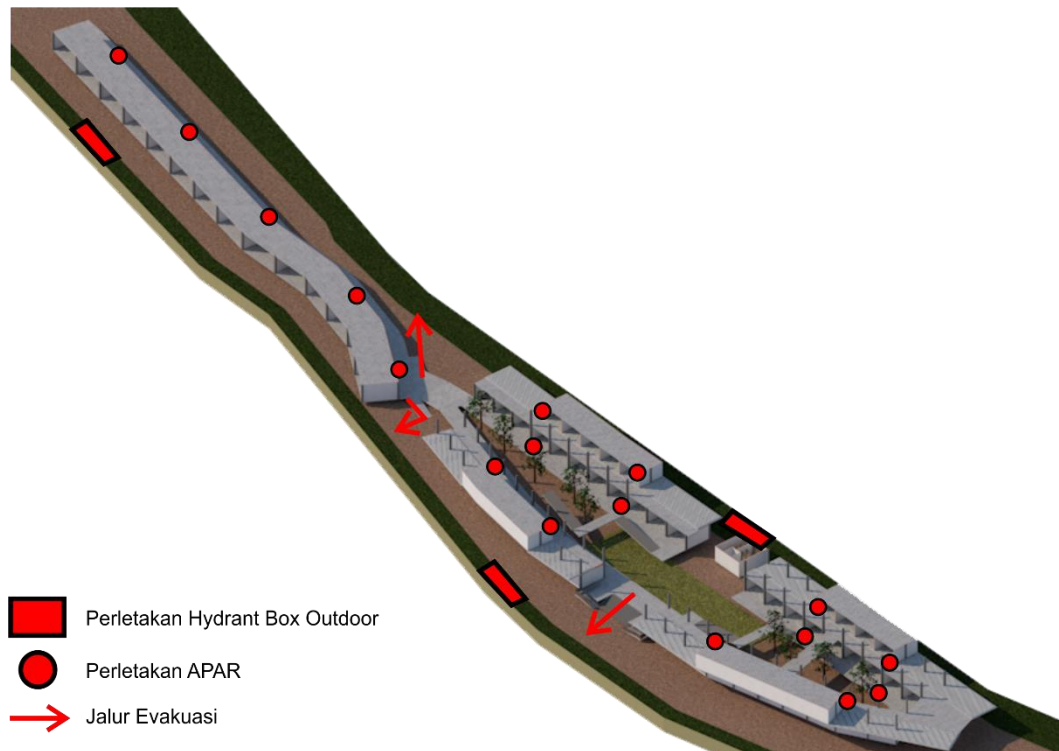
3.2.6 Skematik Akses Difabel dan Keselamatan Bangunan



Gambar 3-28 Skema Perletakan Ramp Difabel

Dengan konsep barrier free design yang telah dibahas sebelumnya, bangunan ini dapat diakses semua kalangan orang. Oleh karena itu disediakan akses baik ke dalam bangunan dan di dalam bangunan berupa ramp yang dapat dipergunakan oleh difabel. Ramp ini menyesuaikan standar ramp difabel dengan perhitungan 1:9 sehingga cukup landai bagi pengguna kursi roda untuk mengakses tanpa bantuan.

Selain itu, juga disediakan toilet umum yang terintegrasi dengan toilet bagi difabel untuk mengakses. Letak toilet umum ini berada di tengah – tengah massa bangunan pasar, sehingga mudah diketahui bagi pengunjung.



Gambar 3-29 Skema Keselamatan Bangunan Pasar

Keamanan dan keselamatan bangunan pada desain ini menggunakan hydrant box, APAR, sprinkler dan assembly point. Untuk perletakan hydrant box hanya ada di luar (outdoor) karena site yang panjang dan sempit, dan berjarak 60 meter antar hydrant boxnya. Selain itu, perletakan hydrant box berada di sisi barat, yang dekat dengan jalan utama (Jl. Trunojoyo) agar mudah diakses pemadam kebakaran. Untuk APAR diletakkan tersebar pada bangunan dengan jarak kurang dari 30 meter tiap APARnya. Khusus pada area workshop diletakkan di setiap ruang, karena terdapat kayu dan material – material yang mudah terbakar. Penggunaan sprinkler pada bangunan ini dengan sprinkler diameter 3meter yang difokuskan pada area sirkulasi pengunjung, karena area sirkulasi memiliki porsi yang besar dalam rancangan bangunan ini.