
BAB III ANALISIS

3.1 Redesain Pasar Ampera

Rencana redesign Pasar Ampera sebagai pasar terbesar di tengah kota Jayapura sekaligus tetap mempertahankan hunian yang ada didalamnya hendaknya mampu melayani dan mewadahi berbagai aktifitas kegiatan manusia dengan baik serta meningkatkan kualitas hidup manusia didalamnya. Dalam upaya untuk melakukan tujuan ini, dilakukan analisis dengan mengamati pola perilaku penghuni dan pengunjung yang ada di pasar ini sehingga diharapkan desain yang baru nantinya dapat lebih sesuai dengan tuntutan kebutuhan pelaku yang melakukan aktivitas didalamnya.

3.2 Analisis Site

3.2.1 Analisis Penataan Lokasi

Di dalam perencanaan yang memerlukan penataan yang lebih baik daripada kondisi sebelumnya harus dilakukan analisis terhadap site yang berhubungan antara lain dengan: peraturan bangunan (building code), kondisi site (alamiah & buatan), sirkulasi, kebisingan, pandangan keluar maupun kedalam, serta pola kegiatan di sekitar site.

1. Peraturan Bangunan (Building Code)

Di dalam ketentuan teknis RDTRK Kotamadya Jayapura tahun 2008, terdapat beberapa pedoman pengaturan bangunan sebagai standar/acuan yang dipergunakan untuk mengendalikan secara teknis hal-hal yang menyangkut pengaturan mendirikan bangunan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- **Ketinggian peil lantai dasar:**

Diperkenankan mencapai 1,20 meter diatas tinggi rata-rata tanah asli pada perpetakan tersebut, asal keserasian lingkungan tetap terpelihara.

Untuk kasus dimana bangunan menghadap jalan lebih dari satu, ketinggian peil diperhitungkan dari jalan utama yang lebih tinggi tingkatannya.

- **Ketinggian bangunan**

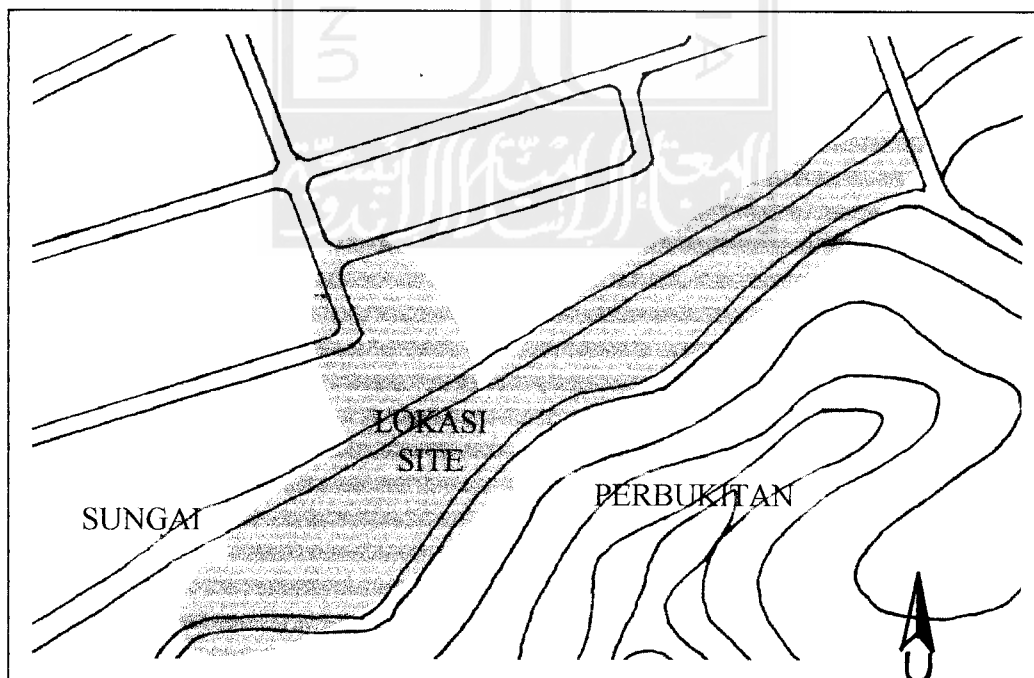
Tinggi puncak atap suatu bangunan tidak bertingkat maksimum 8 meter dari lantai dasar.

Tinggi puncak atap suatu bangunan dua lantai maksimum 15 meter.

2. Kondisi site.

Secara garis besar kondisi site dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Site memiliki bentuk kontur tidak rata yang di sisi selatannya dikelilingi oleh perbukitan. Di bagian tengahnya dilewati oleh sungai yang cukup lebar. Vegetasi yang ada relatif sedikit sekali karena site habis untuk mewedahi kegiatan dan bangunan sehingga perlu dipikirkan keberadaan vegetasi sebagai unsur estetika maupun pengelolaan iklim mikro bangunan.



Gambar III.1 kondisi site
Sumber: dokumentasi tahun 2002

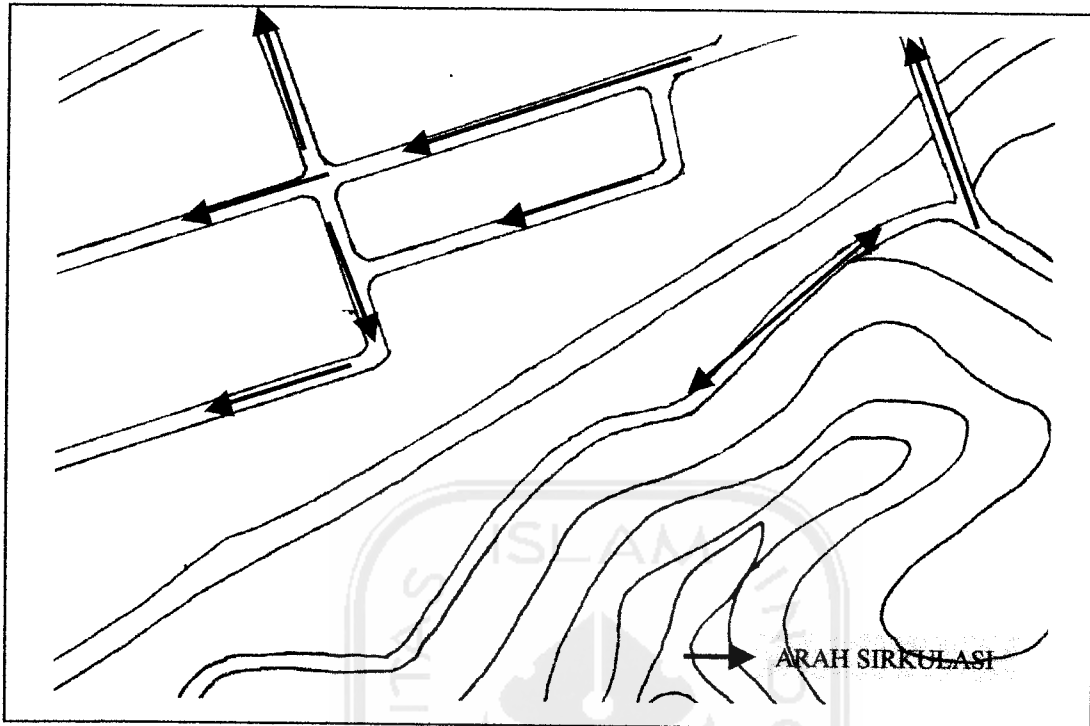
- Jaringan infrastruktur kota yang melalui sekitar site ini cukup lengkap seperti: listrik, telpon, PAM. Hal ini cukup membantu memberikan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan pengguna pasar.



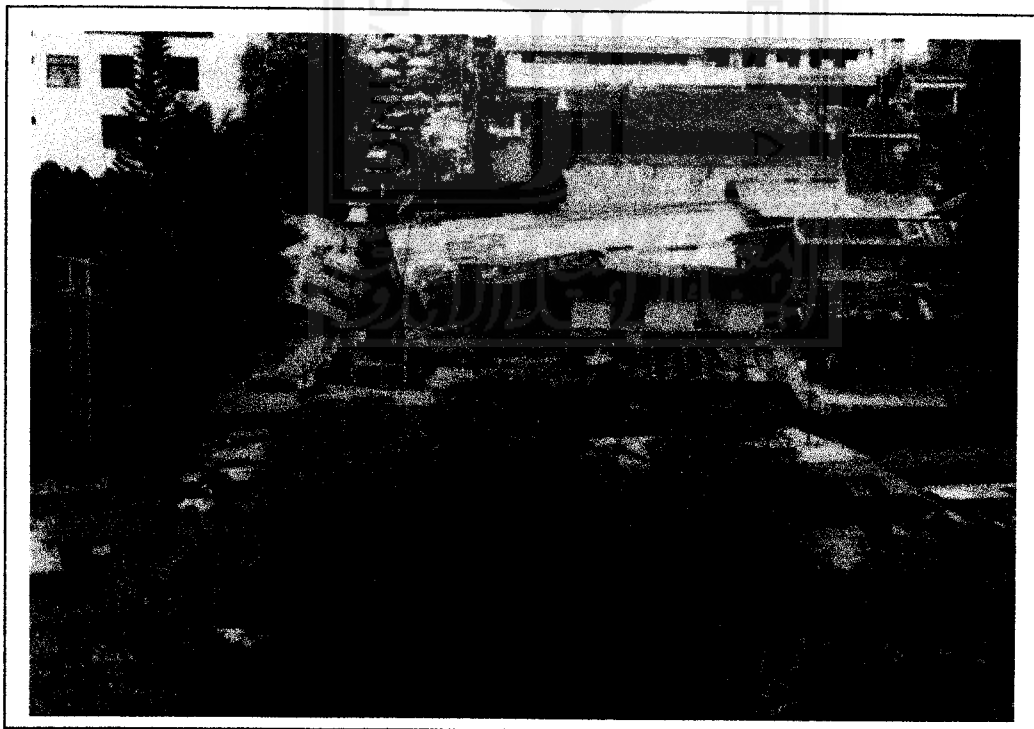
Gambar III.2 jaringan infrastruktur sekitar site
Sumber: hasil pengamatan

3. Sirkulasi sekitar site

Posisi site yang terletak di jantung kota Jayapura dan dikelilingi oleh jalan-jalan utama kota membuat sirkulasi kendaraan macet pada jam-jam sibuk. Sirkulasi sangat padat terjadi di sekitar jalan A. Yani dan jalan untuk masuk kedalam pasar digunakan oleh para pedagang kaki lima untuk berjualan.



Gambar III.3 analisis sirkulasi kendaraan sekitar site
Sumber: hasil pengamatan



Gambar III.4 Sirkulasi kendaraan menuju pasar
Sumber: dokumentasi tahun 2002

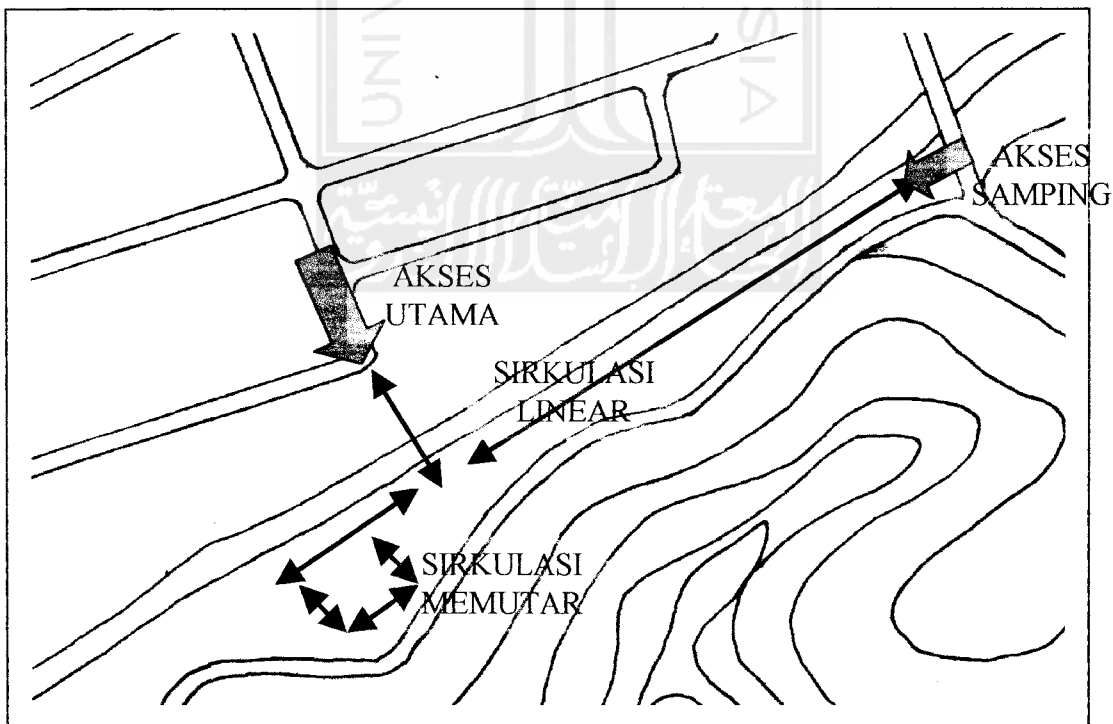
Sehingga perlu dipertimbangkan:

- Posisi pintu masuk ke site yang memudahkan pengunjung dan penghuni serta tidak mengganggu sirkulasi lalu lintas.
- Tempat parkir yang tidak membebani fasilitas transportasi kota.
- Pengaturan pedagang kaki lima agar dapat terfasilitasi di dalam pasar sehingga tidak berjualan di jalur sirkulasi.

4. Sirkulasi dalam site

Untuk memudahkan kelancaran di dalam site, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah:

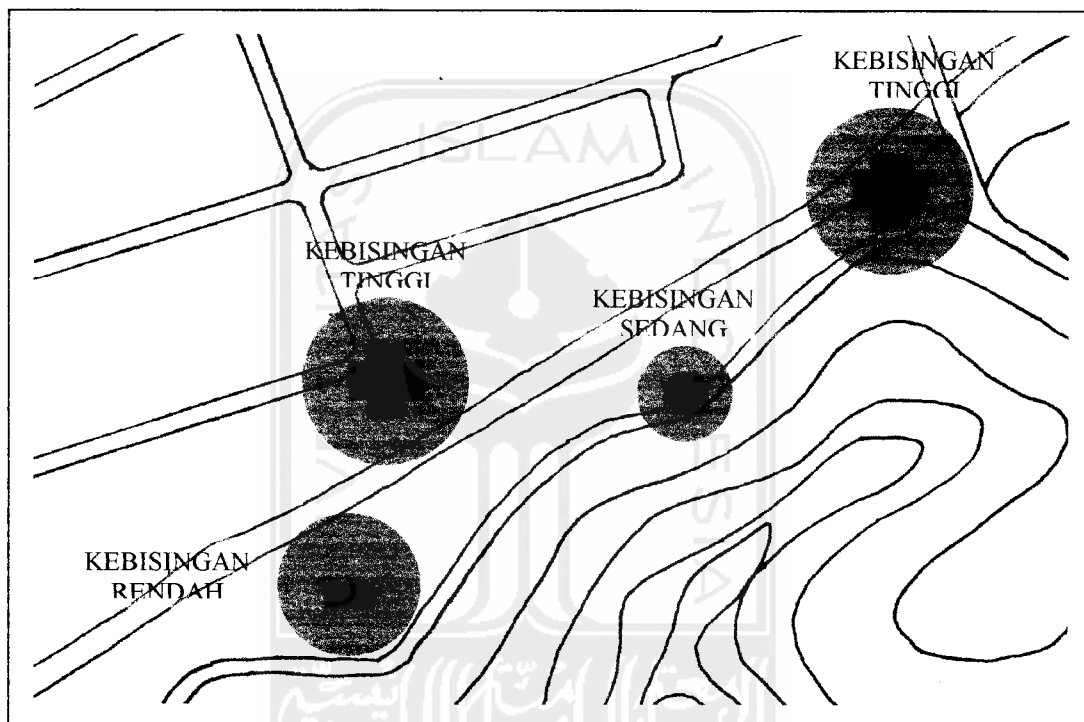
- Memisahkan sirkulasi antara pengunjung dengan kendaraan servis
- Memisahkan sirkulasi antara kendaraan dengan pejalan kaki
- Ada bagian sirkulasi yang memisahkan antara penghuni dengan pengunjung pasar.



Gambar III.5 analisis sirkulasi pejalan kaki di dalam pasar
Sumber: hasil pengamatan

5. Kebisingan

Posisi pasar yang berada di pusat kota harus mempertimbangkan kebisingan sebagai salah satu aspek yang perlu mendapatkan penanganan khusus. Sebagai pasar yang memiliki hunian di dalamnya, penanganan kebisingan diperlukan agar hunian yang dimiliki dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni di dalamnya.



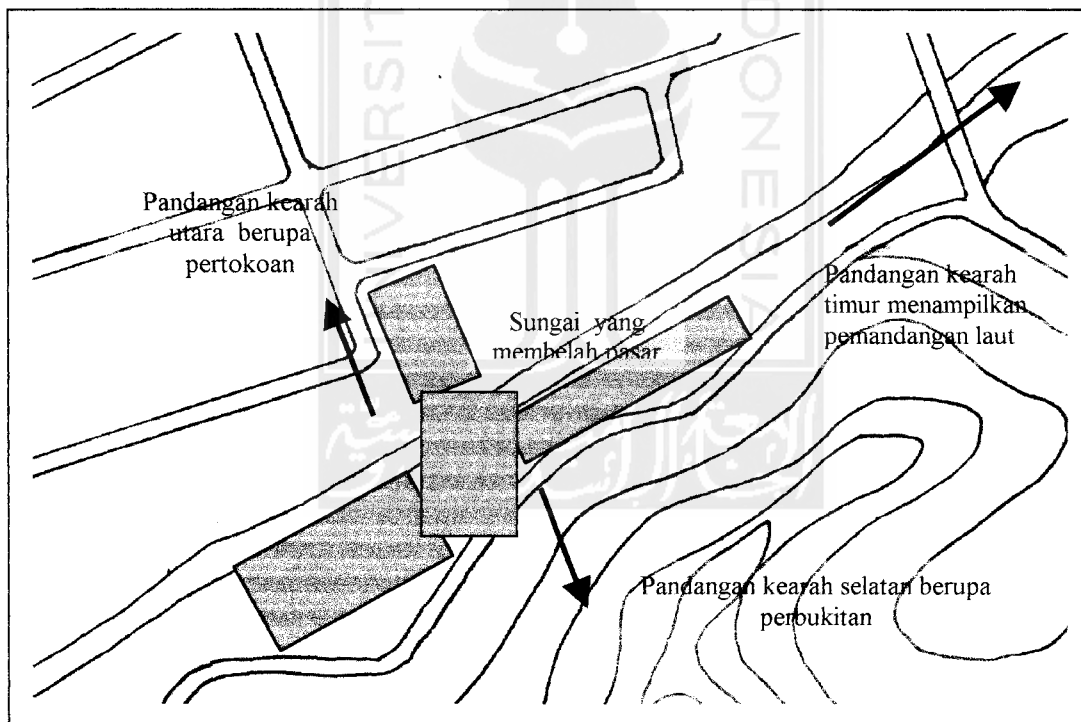
Gambar III.6 analisis kebisingan
Sumber: hasil pengamatan

6. Pandangan ke dalam dan ke luar site.

Pandangan ke dalam site penting untuk dipertimbangkan untuk memudahkan pengenalan pada bangunan oleh pengguna maupun masyarakat sehingga memiliki daya tarik tersendiri bagi yang melihatnya. Pandangan keluar penting untuk dipertimbangkan juga karena pasar memiliki fungsi hunian yang harus mampu memberikan view yang baik bagi para penghuni pasar.

Selain itu, pertimbangan menyangkut view perlu memperhatikan:

- Mana yang perlu disembunyikan
- Mana yang perlu ditonjolkan
- Orientasi bangunan, yang berdasarkan antara lain: klimatologi, sudut pandang terbaik, ataupun sumbu jalan yang dominan.



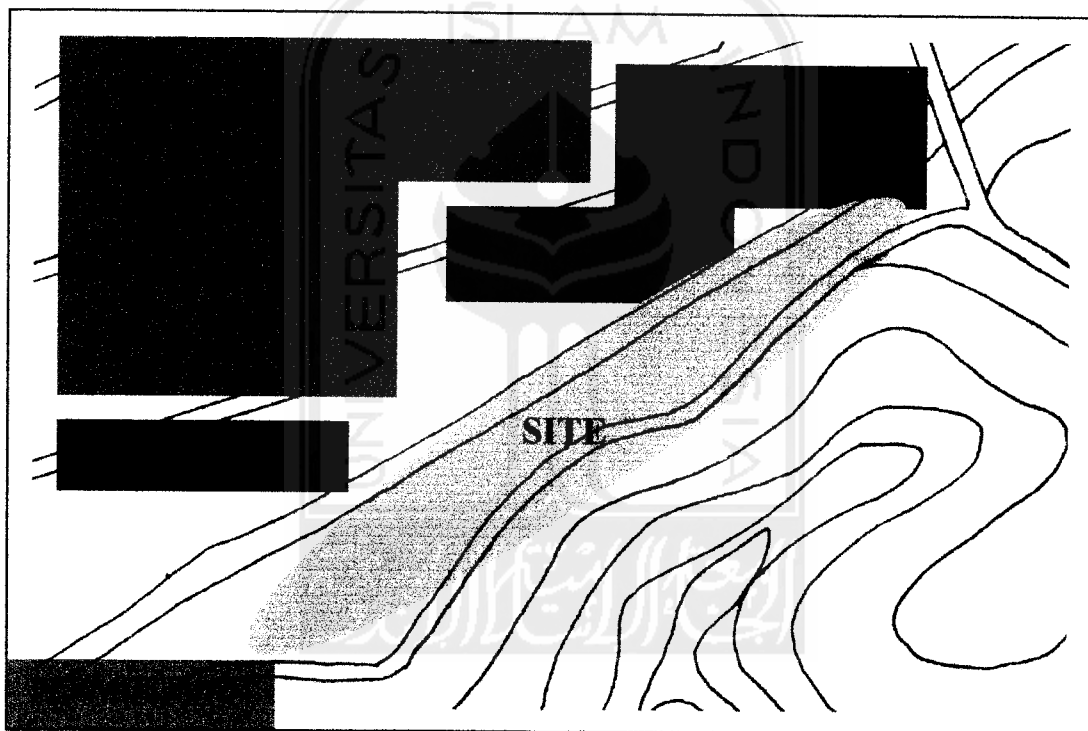
Gambar III.7 analisis view site
Sumber: hasil pengamatan

7. Kegiatan di sekitar site:

Pasar dikelilingi oleh kegiatan lain yang sudah ada sebelumnya. Yang harus diperhatikan adalah bagaimana agar keberadaan pasar ini tidak mengganggu konteks lingkungan yang ada.

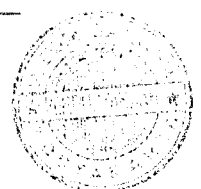
Kegiatan yang berlangsung disekitar site adalah:

- Perdagangan dan jasa
- Perkantoran
- Permukiman



Gambar III.8 analisis kegiatan di sekitar site

Sumber: hasil pengamatan



3.3 Analisis Eksisting

3.3.1 Pendekatan Pelaku dan Aktivitas

1. Pelaku

Seperti yang telah diuraikan dalam eksisting pasar di BAB II, para pelaku di Pasar Ampera secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi:

- Kelompok penghuni pasar.
Lihat BAB II (2.4.3)
- Kelompok pengunjung, yaitu pelaku yang datang untuk berbelanja atau sekedar berkunjung/bertamu saja.
- Kelompok pedagang, yaitu pemakai pasar yang menggunakan kios-kios atau los-los maupun ruang sekitar pasar sebagai tempat usaha komersial.
- Kelompok pengelola, yaitu kelompok pengelolaan yang mengelola pasar baik secara administratif maupun pengelolaan lapangan (keamanan, ketertiban, serta kebersihan). Untuk diketahui bahwa pengelola pasar sekarang ini tidak ada yang secara langsung bertanggungjawab kepada pemerintah setempat. Pemerintah Daerah tidak memiliki Dinas Pasar dan didalam pasar tidak memiliki kantor pengelola. Hubungan dengan Pemda setempat yang paling dekat adalah dengan Dinas Pendapatan Daerah dalam hal perpajakan dan retribusi pasar.

2. Aktivitas

Aktivitas kegiatan pelaku yang diwadahi dalam pasar akan ikut menentukan macam, bentuk dan pola ruang yang harus disediakan. Berdasarkan pelaku yang diwadahi pasar, aktivitas ini dapat dikelompokkan menjadi:

▪ **Kelompok aktivitas utama:**

Kelompok aktivitas ini terdiri dari:

- **Aktivitas penghuni**, yang secara garis besar aktivitas mereka dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kegiatan usaha / bekerja.
2. Kegiatan edukasi / pendidikan
3. Kegiatan rumah tangga.
4. Kegiatan hiburan/hobby.
5. Kegiatan bersosialisasi/ber-organisasi.

Aktivitas penghuni ini menjadi salah satu dasar dalam pengelompokan ruang.

Adapun pengelompokan ruang ini adalah sebagai berikut:

1. Kelompok ruang hunian.

Kelompok ruang hunian terdiri atas: ruang tidur, ruang keluarga.

2. Kelompok ruang servis atau pelayanan

Kelompok ruang hunian yang pada dasarnya juga berfungsi sebagai tempat sirkulasi dan ruang bersosialisasi, seperti: ruang tamu dan sedikit ruang terbuka antara beberapa unit hunian.

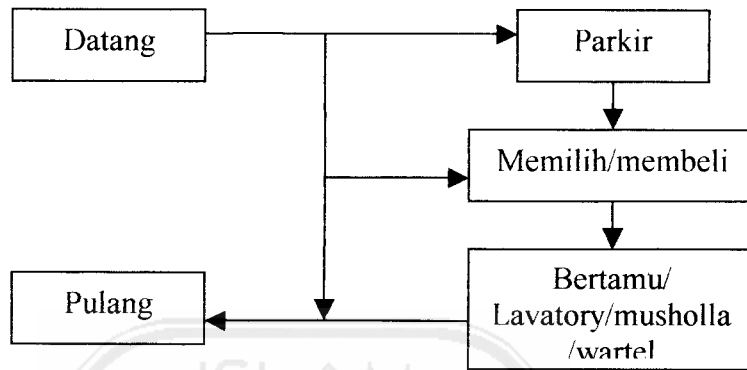
3. Kelompok ruang-ruang pengikat

Kelompok ruang ini berupa fasilitas yang digunakan secara bersama-sama antara dua atau beberapa blok hunian, seperti: kamar mandi/WC atau MCK, dapur dan tempat jemuran.

4. Kelompok ruang publik (Public Facility)

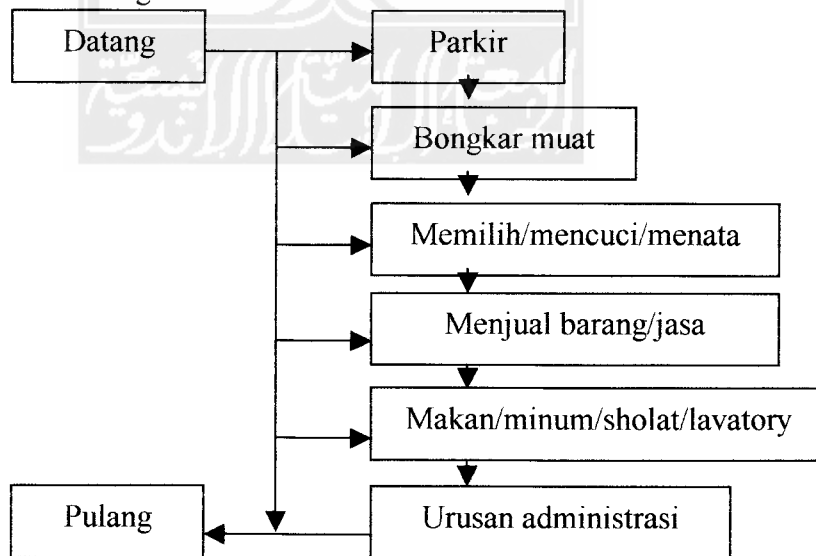
Yang termasuk dalam kelompok ruang-ruang fasilitas publik adalah tempat beribadah (mushola), ruang pertemuan, dan area parkir kendaraan untuk penghuni.

- **Aktivitas pengunjung**, yang dapat digambarkan sebagai berikut:



Skema III.1 kegiatan pengunjung

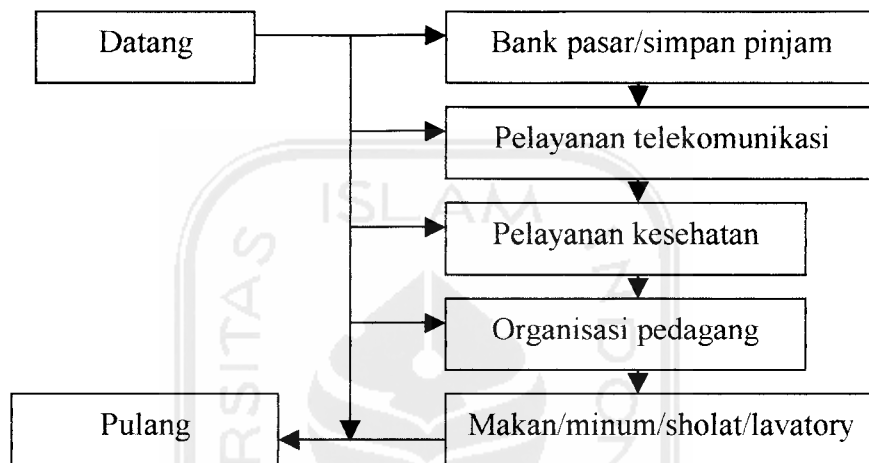
- **Aktivitas pedagang**, secara diagramatis dapat digambarkan sebagai berikut:



Skema III.2 kegiatan pedagang

- **Kelompok aktivitas penunjang**

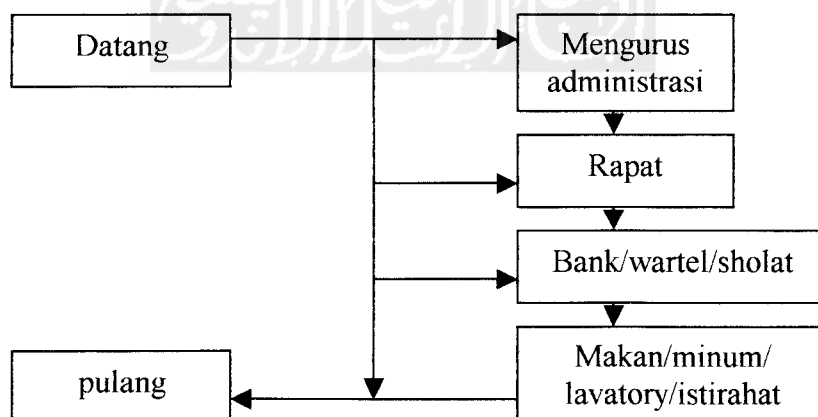
Merupakan kelompok aktivitas yang keberadaannya sangat menunjang kelancaran kegiatan utama (perdagangan). Yang termasuk dalam kelompok ini diantaranya adalah bank pasar, organisasi pedagang, koperasi. Aktivitas ini meliputi:



Skema III.3 kegiatan penunjang

- **Kelompok aktivitas pengelola**

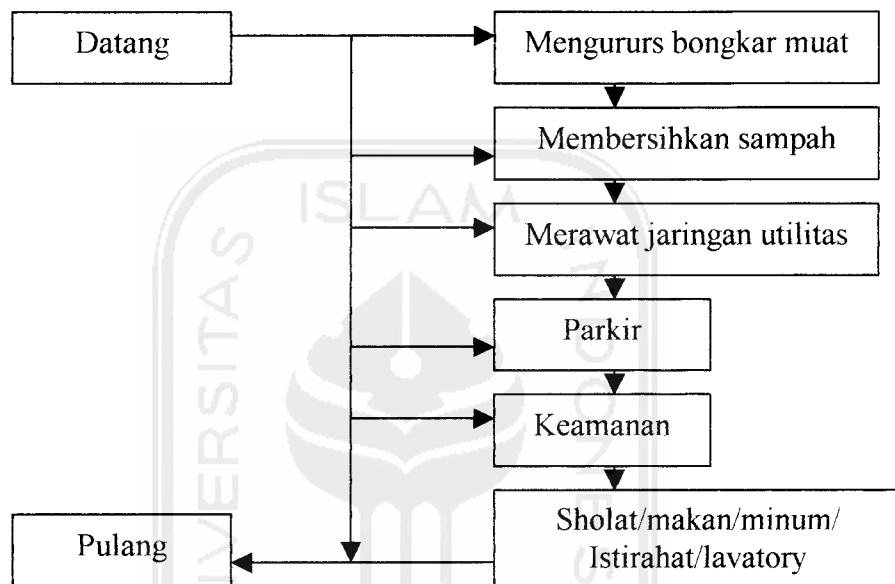
Aktivitas yang biasanya dilakukan oleh pengelola adalah sebagai berikut:



Skema 3.4 kegiatan pengelola

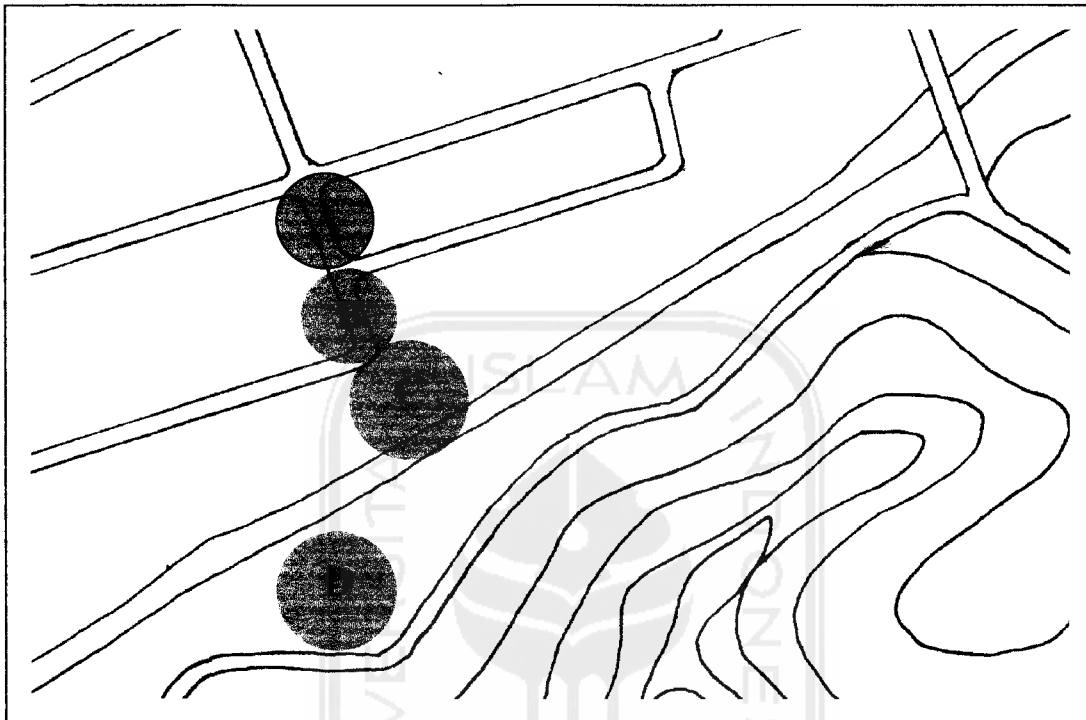
▪ Kelompok aktivitas pelayanan

Merupakan aktivitas pelayanan terhadap teknis operasional pasar dengan tujuan terjadi kelancaran teknis operasional pasar, diantaranya adalah petugas sampah, parkir, satpam. Aktivitas yang biasanya dilakukan adalah meliputi:



Skema 3.5 kegiatan pelayanan

Adapun analisis perhitungan jumlah pedagang yang ada di Pasar Ampera dapat diuraikan sebagai berikut:



Gambar III.9 Jarak jualan pedagang kaki lima & toko/kios
Sumber: hasil pengamatan & analisa

Dari peta sebaran pedagang di BAB II (lihat gbr II.5), dapat disimpulkan bahwa sekitar 60% area pasar digunakan sebagai pasar hasil bumi dan 40% area lainnya digunakan sebagai toko/kios didalam pasar. Sehingga persentase ini akan menjadi dasar dalam menentukan perbandingan antara jumlah toko/kios dan jumlah los. Sedangkan untuk kebutuhan rumah tinggal menyesuaikan dengan jumlah toko yang ada dengan perbandingan 55% adalah ruko dan 45% adalah toko/kios saja dengan status disewakan.

Perkiraan jumlah pedagang yang berdagang di dalam dan sekitar Pasar Ampera dapat dianalisis berdasarkan gambar III.9 diatas.

- Zona A

Yang berjualan di zona ini semuanya adalah pedagang kaki lima dan pedagang musiman yang menggunakan badan jalan raya kota sebagai tempat

berjualan (lihat gambar II.4). Perkiraan jumlah pedagang yang berjualan di sini adalah sebagai berikut:

Diasumsikan bahwa tiap 1 orang pedagang menempati 1,5 m jalan, maka berarti untuk panjang jalan 60 m jumlah pedagang yang dapat ditampung sebanyak $60/1,5 = 40$ orang.

Bila pedagang yang berjualan ada 3 baris maka jumlah pedagang seluruhnya yang berdagang di zona A adalah sebanyak $40 \times 3 = 120$ orang.

- Zona B

Untuk zona B, yang berjualan di sini juga adalah pedagang kaki lima yang memanfaatkan trotoar/pinggir jalan sebagai tempat meletakkan barang dagangan mereka. Jumlah baris pedagang di sepanjang jalan ini adalah 2.

Diasumsikan bahwa tiap 1 orang pedagang menempati 1,5 m jalan, maka berarti untuk panjang jalan 36 m jumlah pedagang yang dapat ditampung sebanyak $36/1,5 = 24$ orang.

Bila pedagang yang berjualan ada 2 baris maka jumlah pedagang seluruhnya yang berdagang di zona A adalah sebanyak $24 \times 2 = 48$ orang.

- Zona C

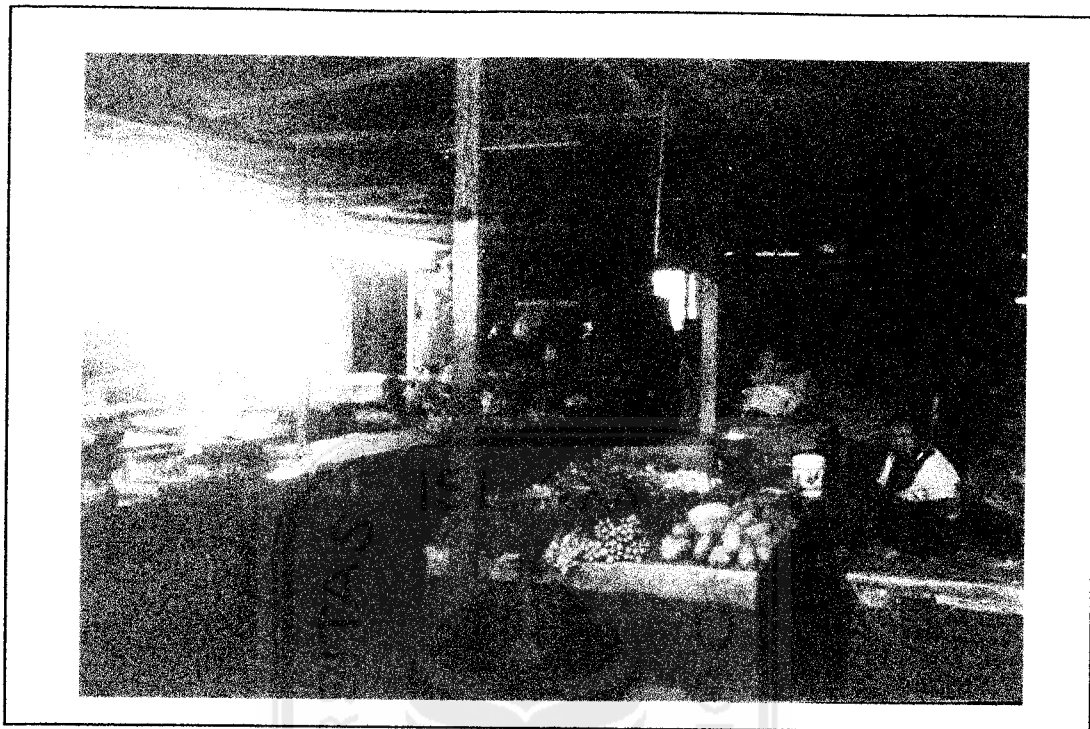
Pedagang yang berjualan disini memanfaatkan emperan toko/kios sebagai tempat jualan mereka.

Diasumsikan juga bahwa tiap 1 orang pedagang menempati 1,5 m jalan, maka berarti untuk panjang jalan 48 m jumlah pedagang yang dapat ditampung sebanyak $48/1,5 = 32$ orang.

Bila pedagang yang berjualan ada 2 baris maka jumlah pedagang seluruhnya yang berdagang di zona A adalah sebanyak $32 \times 2 = 64$ orang.

- Zona D

Pedagang yang berjualan disini telah mendapatkan tempat yang cukup memadai seperti dapat dilihat pada gambar III.10. Jenis dagangan yang diperdagangkan adalah khusus hasil bumi, dengan perkiraan jumlah pedagang sebanyak 150 orang.



Gambar III.10 Kegiatan perdagangan hasil bumi di dalam pasar
sumber: hasil dokumentasi tahun 2002

3.4 Analisis Perencanaan Ruang

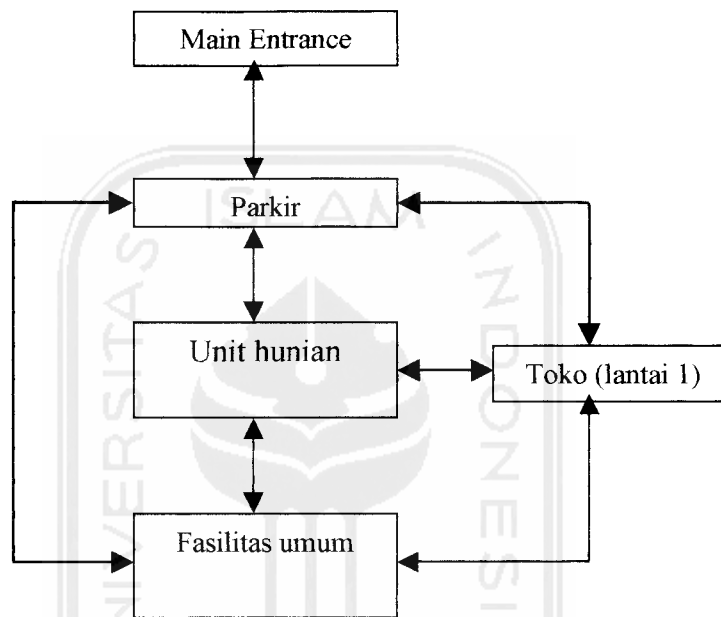
Optimalisasi pola dan tata ruang sangat diperlukan agar kualitas ruang yang tercipta nantinya dapat memberikan kenyamanan bagi mereka semua yang melakukan aktivitas didalamnya. Adapun ruang-ruang yang akan diwadahi nantinya antara lain:

- Rumah tinggal sekaligus toko (ruko)

Yang disediakan untuk penghuni pasar yang menolak untuk direlokasi dan memutuskan untuk tetap tinggal didalam pasar. Direncanakan memiliki kapasitas ruang sebanyak 55% dari jumlah kios/toko yang ada sekarang ini akibat keterbatasan lahan ($55\% \times 120 = 66$ unit). Jumlah ini tetap mempertahankan kapasitas pasar saat ini (tetap). Sistem yang digunakan dalam kepemilikan rumah tinggal ini adalah sistem sewa, dimana pemilik pasar adalah pemerintah daerah dan disewakan kepada mereka yang ingin tinggal dekat dengan pasar. Ruko akan dibuat 2

lantai dimana lantai 1 adalah toko dan lantai 2 adalah rumah/tempat tinggal.

Hubungan ruang pada unit hunian didasarkan menurut jenis kegiatan yang saling terkait, atau berdasarkan hubungan dari kegiatan-kegiatan yang ada, antara lain:



Skema III.6 hubungan ruang unit hunian

Seperti diketahui sebelumnya peruntukan unit hunian pada pasar Ampera diprioritaskan adalah untuk para pedagang yang sebelumnya telah tinggal di dalam pasar Ampera yang memiliki keadaan ekonomi masyarakat kelas menengah kebawah, sehingga biaya sewa yang diberikan oleh pmda selaku pemilik pasar juga rendah (disubsidi). Analisis yang dilakukan pada luasan unit hunian didasarkan pada jenis aktifitas yang biasanya dilakukan di dalam unit hunian, hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya perancangan ruang kurang dibutuhkan yang akan berakibat pada sistem pembiayaan tentunya.

- Toko/kios

Yang disediakan untuk memuat perdagangan grosir maupun eceran.

Terbagi menjadi 2 tipe yaitu tipe besar (toko) dan tipe kecil (kios).

- Los.

Yang dibedakan antara besar dan kecil untuk memuat pedagang eceran/informal.

Dalam penentuan jumlah dan jenis barang yang akan diperdagangkan di Pasar Ampera tergantung dari:

- Kebutuhan dari konsumen (masyarakat jayapura) yang dalam hal ini didasarkan pada kondisi dan jenis yang ada di Pasar Ampera.
- Kriteria jumlah dan jenis barang yang diperdagangkan di pasar Ampera saat ini yang akan dipertahankan dan ditingkatan kualitasnya.

Lebih spesifik lagi, dalam menentukan kebutuhan ruang yang akan disediakan nantinya untuk para pedagang adalah berdasarkan hasil analisis dari kondisi yang ada di pasar Ampera saat ini.

Dari analisis eksisting diatas dan berdasarkan tabel II.2 (lihat BAB II) maka kebutuhan ruang didalam pasar nantinya adalah sebagai berikut:

Tabel III.1 Kapasitas dan kuantitas ruang yang direncanakan

Ruang	Kapasitas per unit (orang)	Jumlah unit
Ruko	4 penghuni	66
Toko	4	20
Kios	3	34
Los besar	3	152
Los kecil	2	230

Sumber: hasil analisis

Jumlah unit ruang yang direncanakan didapatkan dari hasil pengamatan dan analisis data yang didapatkan dari Pasar Ampera. Jumlah ruko sebanyak 66 unit didapat berdasarkan 55% dari jumlah toko yang ada di pasar Ampera (120 unit). Jumlah toko/kios didapat berdasarkan selisih dari jumlah toko yang ada sekarang dengan jumlah ruko yang akan terbangun ($120 - 66 = 54$ unit) dengan dasar bahwa pasar sudah tidak memungkinkan untuk ditingkatkan lagi kapasitasnya sehingga

prioritas yang dapat menempati ruko/toko/kios di pasar adalah para pedagang yang ada saat ini di dalam pasar Ampera.

Sedangkan untuk jumlah unit ruang untuk los dan dasaran adalah hasil perkiraan dari pengamatan yang dilakukan agar pasar dapat menampung pedagang yang berjualan tidak pada tempatnya dan mengganggu sirkulasi yang ada.

Analisis diatas adalah dasar kebutuhan ruang untuk redesain pasar ini. Bila dibandingkan antara kapasitas ruang yang ada sekarang ini dengan analisis diatas maka dapat diasumsikan bahwa secara keseluruhan para pedagang yang ada sekarang yang belum tertampung dan belum memiliki tempat dapat tertampung di dalam pasar nantinya. Dengan demikian diharapkan salah satu permasalahan dapat teratasi.

3.5 Besaran ruang

Pasar Ampera yang didalamnya merupakan tempat jual beli sekaligus hunian tentu mempunyai tuntutan dimensi ruang yang berbeda-beda. Untuk memberikan kelancaran dalam transaksi jual beli, maka diperlukan besaran dan pola ruang yang sesuai dengan kebutuhan ruangnya. Begitu pula untuk huniannya, besaran dan pola ruang yang sesuai dengan kebutuhan diperlukan agar penghuninya dapat dengan nyaman melakukan aktivitas didalamnya. Guna mengetahui kapasitas dari suatu ruangan, maka dipertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- jenis kegiatan yang ada didalamnya, yaitu kegiatan transaksi jual beli dan kegiatan rumah tangga didalamnya.
- macam dan jumlah pelaku/pendukung kegiatan yang meliputi: manusia, barang dan kendaraan yang terlibat didalamnya.
- bentuk pewadahan sebagai fasilitas kegiatan dan fasilitas pendukungnya.
- Fasilitas kegiatan utama: ruang perdagangan, rumah hunian, sistem bongkar muat barang, sistem sirkulasi dan parkir kendaraan.
- Fasilitas pendukung: musholla, tempat bermain anak, ruang pengelola, lavatory dll.

1. Besaran ruang hunian sekaligus toko

Kebutuhan ruang untuk hunian/tempat tinggal didasarkan atas pelaku kegiatan yang diasumsikan tiap unit hunian terdiri dari 4 orang yaitu ayah, ibu, dan dua orang anggota keluarga. Asumsi ini didasarkan juga dari data pada tabel II.2 bahwa jumlah penduduk keseluruhan di Pasar Ampera adalah sebanyak 1465 orang dengan jumlah KK (Kepala Keluarga) sebanyak 373 orang. Dari data ini dapat diketahui bahwa rata-rata tiap keluarga terdiri dari kurang lebih 4 orang.

Berdasarkan pola aktifitas (bergerak dan tidak bergerak), ruang-ruang yang diperlukan di dalam unit hunian adalah:

1. Kamar tidur

Untuk keperluan tidur, kebutuhan dimensi ruang dapat diasumsikan berdasarkan besar kecilnya ukuran tempat tidur (*bed*) dan juga pola pergerakan yang terjadi. Untuk menghemat ruang digunakan kamar tidur dengan ukuran 2,5 X 3 m. Jumlah ruang tidur yang direncanakan sebanyak 1 buah saja disesuaikan kebutuhan masing-masing keluarga dimana dimungkinkan untuk menambah ruang tidur lagi dengan menggunakan dinding partisi. Pada umumnya kegiatan tidur dilakukan secara bergantian, kecuali pada malam hari setiap anggota keluarga tidur dalam unit hunian menjadi satu. Untuk keluarga yang mempunyai anak kecil, prioritas tempat tidur dengan kasur dikhususkan untuk ibu dan anak, sedangkan anggota keluarga lain yang tidak mendapat tempat akan tidur di lantai.

2. R. Tamu sekaligus R.keluarga

Untuk keperluan efisiensi ruang maka dibuatkan R. Tamu yang sekaligus sebagai R. Keluarga. Namun dengan ketersediaan ruang yang sangat terbatas, pemanfaatan ruang dalam memfasilitasi kegiatan mereka juga didasarkan pada pergantian fungsi dimana ruang ini dapat fleksibel juga untuk kegiatan lain seperti belajar ataupun untuk tidur.

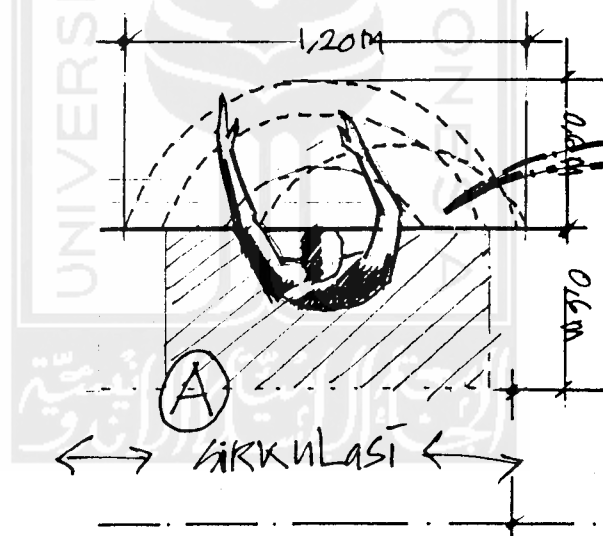
3. Ruang pengikat (penunjang)

Besaran ruang pengikat disini adalah ruang-ruang yang digunakan sebagai ruang bersama, sebagai pengikat untuk unit-unit hunian. Diantaranya yang termasuk didalam ruangan ini:

- Dapur.

Melihat kebiasaan yang ada, perencanaan ruang dapur nantinya tiap 2 unit hunian akan memiliki 1 dapur dengan pertimbangan bahwa kegiatan dapur hanya merupakan kegiatan penunjang dengan menyediakan ruang kosong sebagai ruang bersama.

Perletakkan perlengkapan dapur menempel pada dinding sehingga diharapkan dapat menghemat ruangan. Secara grafis kebutuhan ruang dapur didasarkan berdasarkan kebutuhan ruang gerak dan keperluan memasak (dan pengguna).



Gambar 3.11

Kebutuhan ruang dapur berdasarkan pergerakan

- Gb.a Dimensi yang dibutuhkan untuk sebuah pergerakan dalam pekerjaan dapur (*horizontal limits reach*).
- Limit pergerakan secara vertikal.

Gambar diatas memperlihatkan kebutuhan ruang gerak pada pekerjaan dapur. untuk seorang (ibu rumah tangga) diperlukan 1,20mx 1,20m sehingga untuk 2 unit dibutuhkan kurang lebih $6m^2$ ditambah untuk kebutuhan perletakkan perlengkapan dapur dan sirkulasi.

- MCK

Untuk kamar mandi sendiri dengan luas 4m² diperkirakan dapat memwadhahi dua buah keluarga. Untuk kebutuhan luasan ruang mencuci terletak dekat dengan kamar mandi sehingga kegiatan yang sejenis ini dapat dikumpulkan dalam satu area. Penggabungan ini didasarkan juga pada pertimbangan bahwa kegiatan cuci tidak dilakukan dalam satu waktu tertentu sehingga penggunaan ruangnya dapat bergantian.

4. Ruang publik

Adapun ruang publik yang dibutuhkan untuk dapat memfasilitasi kegiatan komunal masyarakat yang ada, yaitu:

- Ruang serbaguna

Ruang serbaguna disini adalah berupa ruang terbuka (*open space*) yang dapat digunakan sebagai tempat menjemur, ataupun juga tempat bersosialisasi antara sesama warga dikelompok unit hunian. Ruang terbuka didasarkan juga pada fleksibilitas fungsi, yaitu ruang yang dapat digunakan juga sebagai tempat kegiatan olah raga atau kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan hobi, atau juga dapat digunakan sebagai tempat pertemuan yang bersekala besar dan tempat bermain anak-anak.

- Ruang pertemuan

Merupakan ruang tertutup untuk pertemuan warga dan juga sebagai tempat warga berorganisasi/bersosialisasi.

- Tempat beribadah

Tempat beribadah yang akan diprioritaskan adalah masjid dengan dasar bahwa sebagian besar penghuni di dalam pasar beragama Islam.

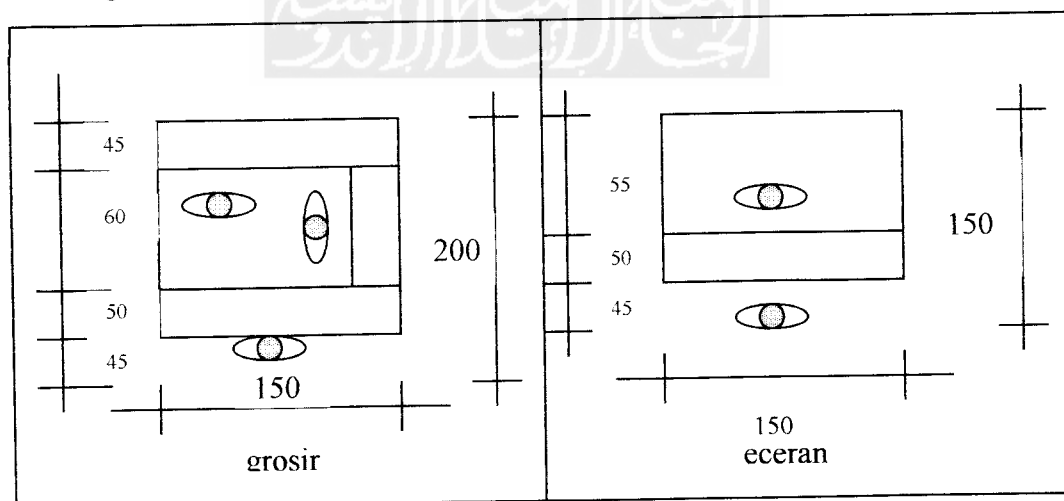
2. Besaran ruang dagang grosir

Analisis modul ruang didasarkan pada luasan minimum yang diperlukan untuk mewadahi tuntutan perdagangan masing-masing jenis dagangan. Alternatif ukuran yang diambil sebagai modul adalah $2 \times 1,5 \text{ m}^2$ dikarenakan ukuran ini efektif untuk kegiatan berdagang. Kriteria penilaian dalam pengambilan ukuran ini adalah:⁵

- fleksibel untuk dikembangkan menjadi ukuran kios yang lebih besar, baik panjang ataupun lebar kios.
- efektif untuk kegiatan berdagang, merencanakan struktur maupun infrastruktur bangunan.
- terkait dengan modul ruang sirkulasi

3. Besaran ruang dagang eceran.

Jenis-jenis barang dagangan yang dijual didalam pasar mempunyai tuntutan dimensi, penyimpanan dan penyajian yang berbeda-beda. Berdasarkan penyajiannya, barang dikelompokkan menjadi barang yang digelar diatas meja kayu, digantung, atau dipamerkan di dalam lemari kaca. Untuk modul ruang dagang eceran, ukuran yang diambil adalah $1,5 \times 1,5 \text{ m}^2$ dengan kriteria sama dengan ukuran modul untuk ruang dagang grosir.

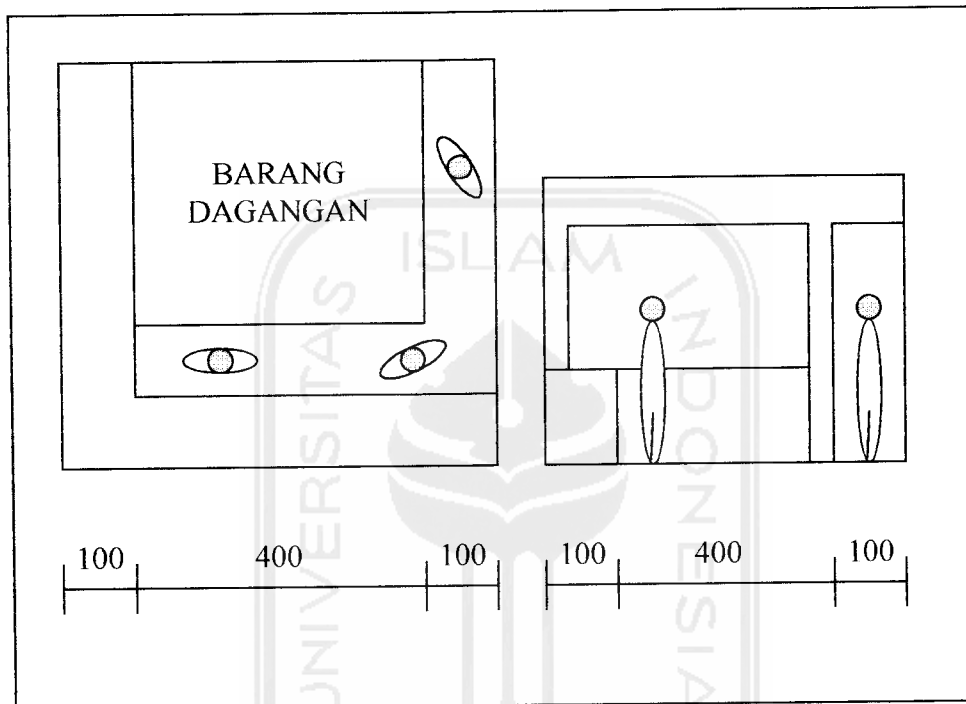


Gambar III.12

Sumber: Roni Apriliansyah, Laporan TGA UH tahun 2000

4. Besaran ruang toko/kios

Untuk besaran toko/kios didasarkan pada hasil analisis ruang dari hasil studi pustaka. Untuk lebih jelasnya mengenai modul besaran ruang toko/kios dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Gambar III.13
Sumber: hasil analisa

Untuk lebih detail dan lengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

1. Kelompok aktivitas utama.

Tabel III.2 Besaran Ruang kelompok aktivitas utama

Ruang	Kapasitas (orang)	Luasan (m ²)	Jumlah unit	Total Lahan (m ²)
- ruko	4	35	66	2310
- toko	4	30	20	600
- kios	3	9	34	306
- Fasilitas Publik	100	200	1	200
Los besar	3	2x1,5	200	600
Los kecil	2	1,5x1,5	280	630
Jumlah				4646
Sirkulasi 30%				1393
Jumlah Luas keseluruhan				6039

Sumber: hasil analisis

2. Kelompok aktivitas penunjang

Tabel III.3 Besaran ruang kelompok aktivitas penunjang

Ruang	Kapasitas (orang)	Luasan/org (m ²)	Total luas
Bank pasar:			
- R. Tunggu nasabah	1,8	12	21,6
- R. Pimpinan	12	1	12
- R. sekretaris	9	1	9
- R. Administrasi	4	4	16
- R. Teller	5	3	15
- R. Satpam	2	1	2
- R. Kas	1 unit	9	9
- sirkulasi 20%			16.92
Total seluruhnya			101

Ruang	Kapasitas (orang)	Luasan/org (m ²)	Total luas
Warpostel:			
- R. Tunggu.	10	1,8	18
- R. Administrasi	3	5	15
- R. Pos dan Giro	3	4	12
- R. KBU	4	1,2	48
- Lavatory	1	2,5	2,5
Jumlah			52,3
Sirkulasi 20%			10,46
Luas keseluruhan			62
Klinik kesehatan:			
- R. Tunggu	14	1,8	25,2
- R. Periksa	4	2,5	10
Jumlah			35,2
Sirkulasi 20%			7,04
Luas keseluruhan			42
Musholla:			
- R. Sholat	80	0,85	68
- R. Mihrab	1	3	3
- R. Wudhu	8	0,625	5
Jumlah			76
Sirkulasi 20%			16
Luas keseluruhan			94
Lavatory umum:			
- pria	8	2,5	20
- wanita	8	2,5	20
Jumlah			40
Sirkulasi 20%			8
Luas keseluruhan			48

3. Kelompok Aktivitas pengelola

Tabel III.4 Tabel Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola

Ruang	Kapasitas (orang)	Luasan/org (m ²)	Total luas
- R. Pimpinan	1	12	12
- R. Tunggu tamu	6	1,8	10,8
- R. Ka. Ur. Umum	1	9	9
- R. Ka. Ur. Keuangan	1	9	9
- R. Ka. Ur. Pemeliharaan	1	9	9
- R. Ka. Ur. Keamanan	1	9	9
- R. Staff	25	4	100
- R. Rapat	10	2,5	25
- Lavatory	2	2,5	5
Jumlah			188,8
Sirkulasi 20%			37,76
Luas keseluruhan			226

Sumber: hasil analisis

4. Kelompok Aktivitas Pelayanan

Tabel III.5 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pelayanan

Ruang	Kapasitas (orang)	Luasan/org (m ²)	Total luas
- R. Istirahat	30	1,2	36
- R. Keamanan/Informasi	6	2	12
- R. Pos Jaga	4	2	8
- Parkir bongkar muat	5	35	175
- R. Sortir	2	15	30
- R. Trafo & Panel listrik		40	40
- R. Genset		60	60
- R. Pompa dan Tandon air		60	60
- Penampungan sampah sementara	750	1m ³ /17,5 pedagang	42
- Gudang alat kebersihan		25	25
Jumlah			488
Sirkulasi 20%			97,5
Luas keseluruhan			585

Sumber: hasil analisis

3.6 Persyaratan Ruang

Ruang yang memiliki fungsi berbeda menghendaki persyaratan yang berbeda pula. Untuk itu, berikut ini adalah beberapa persyaratan ruang yang mesti dipenuhi agar kualitas ruang yang tercipta dapat lebih baik dalam mewadahi aktivitas manusia didalamnya.

- Kelompok ruang utama

- a. Ruko

- Untuk huniannya bersifat tertutup dengan tingkat privasi yang tinggi.
- Huniannya agak tersembunyi dari pandangan umum dan kedap bau dari zona dagang yang memiliki bau yang menyengat.
- Untuk tokonya bersifat terbuka dan dapat dengan mudah dicapai oleh siapa saja.
- Penerangan alami yang seoptimal mungkin
- Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik
- Hubungan antar toko dan fasilitas komersial lainnya sangat erat.
- Perencanaan deretan toko harus mempertimbangkan nilai estetis dan atraktif sehingga dapat menarik semakin banyak konsumen untuk berkunjung dan berbelanja.
- Sistem sanitasi yang dapat dikontrol dengan mudah dan dapat melayani berbagai aktivitas pelaku didalam pasar.

- b. Toko/kios

- Bersifat terbuka dan dapat dengan mudah dicapai pengunjung.
- Hubungan antar kios sangat erat
- Penerangan alami yang seoptimal mungkin
- Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik

- c. Los
 - Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah.
 - Saluran air bersih dan air kotor yang memadai.
 - Fasilitas penunjang yang memadai
 - Hubungan antar los sangat erat.
 - Penerangan alami yang seoptimal mungkin
 - Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik
- d. Dasaran
 - Merupakan petak-petak yang direncanakan sebagai tempat jual ikan mengingat pedagang-pedagang ini ada yang tidak tetap.
 - Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah sebagai ruang yang disediakan secara resmi dan permanen.
 - Penerangan alami yang seoptimal mungkin
 - Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik
- Kelompok ruang penunjang
 - Berhubungan erat dengan aktifitas utama
 - Bersifat terbuka dan dapat dicapai oleh pengunjung
 - Penerangan alami yang seoptimal mungkin
 - Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik
- Kelompok ruang pengelola
 - Mudah dicapai
 - Dapat dengan mudah berhubungan dengan seluruh aktifitas di dalam pasar.
 - Penerangan alami yang seoptimal mungkin
 - Penghawaan alami harus dapat berjalan dengan baik

3.7 Analisis Perencanaan utilitas

3.7.1 Kenyamanan

1. Pengkondisian udara.

Untuk mencapai pengkondisian udara didalam ruang yang diinginkan, maka perlu adanya pengaturan ventilasi ruang dengan cara memaksimalkan penghawaan alami. Dengan ini diharapkan penghawaan di dalam ruang pasar dapat menunjang manusia didalamnya beraktivitas. Untuk dapat memenuhi tujuan ini, maka direncanakan setiap rumah dalam unit ruko akan memiliki shaft. Selain itu, penggunaan void di sekitar bangunan akan membantu juga dalam memberikan kenyamanan bagi pengguna bangunan. (Lihat lampiran)

2. Penerangan.

Didalam perencanaan suatu pasar, penerangan alami perlu mendapatkan perhatian karena untuk dapat memberikan cahaya di dalam ruang yang memiliki bentangan cukup lebar akan ditemui kendala-kendala yang cukup berarti. Sehingga diharapkan pencahayaan alami dapat menunjang aktivitas pasar dari pagi sampai sore. Untuk memenuhi tujuan ini, maka salah satu cara adalah dengan memanfaatkan void dan bukaan-bukaan lain yang dapat memberikan penerangan alami. Adapun penerangan buatan (lampu) hanya akan digunakan pada ruang yang kurang mendapatkan sinar matahari dan sebagai penerangan di malam hari.

3.7.2 Pelayanan dan kesehatan

1. Jaringan listrik

Untuk dapat memberikan pelayanan yang maksimal di dalam pasar maka diperlukan sumber listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator yang kemudian didistribusikan ke tiap-tiap ruang untuk digunakan sebagai sumber tenaga.

2. Jaringan air bersih.

Jaringan air bersih diperoleh dari PDAM sebagai sumber air utama dan sumur artesis (Deep Well Booring) sebagai sumber cadangan. Pemakaian ini untuk keperluan aktifitas rumah tangga dan perdagangan diantaranya MCK, masak, mencuci barang dagangan, dan cadangan pemadam kebakaran.

3. Jaringan pembuangan air kotor.

Air kotor pada bangunan pasar ini merupakan pembuangan dari kamar mandi/WC, air hujan, dan limbah cair dari pedagang pasar. Air kotor ini terbagi menjadi air kotor yang mengandung kotoran padat dari closet dan air kotoran cucian. Untuk mengantisipasi akibat dari dampak air kotor yang timbul, maka faktor yang perlu diperhatikan antara lain:

- Air kotor yang berasal dari kamar mandi/WC disalurkan ke septictank yang kemudian dialirkan kedalam bak resapan.
- Air kotor yang berasal dari air hujan ditampung pada bak-bak kontrol kemudian dialirkan ke sungai di dekat pasar.
- Air kotor yang berasal dari limbah komoditas pedagang ditampung dahulu didalam bak kontrol yang kemudian disalurkan ke sungai.

Sistem pembuangan akhir adalah bagian dari sistem yang menampung air kotor dan kotoran yang terbawa dan ada yang mendapatkan perlakuan khusus sesuai dengan karakteristik jenis buangnya sehingga tidak membahayakan atau merusak lingkungan. Air kotor tersebut setelah melalui proses kemudian diresapkan kedalam tanah maupun dialirkan ke riol kota.

4. Jaringan sampah

Pembuangan sampah dilakukan dengan menyediakan tempat-tempat sampah yang telah ditentukan di tempat-tempat tertentu dan akan diangkut oleh petugas sampah untuk dibuang di tempat penampungan sementara yang selanjutnya akan diangkut oleh kendaraan sampah dinas kebersihan untuk dibuang ke tempat pembuangan akhir.

Untuk pembuangan sampah perantai (lantai 2) menggunakan sistem shaft sampah yang menerus dari atas kebawah dan masuk kedalam bak-bak sampah untuk kemudian dibuang oleh petugas sampah ke tempat penampungan sementara yang selanjutnya oleh kendaraan sampah dinas kebersihan dibuang ketempat pembuangan akhir.

