

Studio Akhir Desain Arsitektur (SADA)  
2025



# Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta

*untuk Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai  
Upaya Menghidupkan Area Deadspot*

**Keisha Raudina Firdausi**

21512041

Laboratorium

**Teknologi Kinerja Bangunan**

Dosen Pembimbing

**Dr. Yulianto Purwono Prihatmaji, S.T., M.T., IPM., IAI.**



# BACHELOR FINAL

Department of Architecture

## PASAR LEGI KOTAGEDE

Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai Upaya Menghidupkan Area Deadspot

## PASAR LEGI KOTAGEDE

Redesigning Pasar Legi Kotagede, Yogyakarta to Create Trade Space Equality as an Effort to Revitalize Deadspot Areas

Nama : Keisha Raudina Firdausi

NIM : 21512041

Dosen Pembimbing : Dr. Yulianto Purwono Prihatmaji, S.T., M.T., IPM., IAI.





# LEMBAR PENGESAHAN

**Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul :**  
*Final Architecture Design Studio Entitled :*

**Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai Upaya Menghidupkan Area Deadspot**

*Redesigning Pasar Legi Kotagede, Yogyakarta to Create Trade Space Equality as an Effort to Revitalize Deadspot Areas*

**Nama Lengkap Mahasiswa \_\_\_\_\_ :** Keisha Raudina Firdausi  
*Students's Full Name*

**Nomor Mahasiswa \_\_\_\_\_ :** 21512041  
*Students Identification Number*

**Telah diuji dan disetujui pada \_\_\_\_\_ :** Yogyakarta, 25 November 2025  
*Has been evaluated and agreed on* Yogyakarta, November 25th 2025

**Pembimbing**  
*Supervisor*

**Penguji 1**  
*1st Jury*

**Penguji 2**  
*2nd Jury*

**Dr. Ar. Yulianto Purwono**  
Prihatmaji, ST., MT., IPM., IAI.

**A. Robbi Maghzaya, ST., M.Sc., GP**

**Dr. Ir. Ar. Revianto Budi Santosa**  
M.Arch., IAI

**Diketahui Oleh / Acknowledged By**  
**Ketua Program Studi S1 Arsitektur**

*Head of Undergraduate Program in Architecture*



**Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D., IALI.**



# CATATAN DOSEN PEMBIMBING

**Penilaian Buku Studio Akhir Desain Arsitektur :**

*Final Architecture Design Studio Assessment :*

**Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai Upaya Menghidupkan Area Deadspot**

*Redesigning Pasar Legi Kotagede, Yogyakarta to Create Trade Space Equality as an Effort to Revitalize Deadspot Areas*

**Nama Lengkap Mahasiswa \_\_\_\_\_ :**

*Students's\_Full Name*

**Keisha Raudina Firdausi**

**Nomor Mahasiswa \_\_\_\_\_ :**

*Students Identification Number*

**21512041**

**Kualitas Buku Studio Akhir Desain Arsitektur \_\_\_\_\_ :**

*Final Architecture Design Studio Book Quality*

**Yogyakarta, 25 November 2025**

*Yogyakarta, November 25th 2025*

~~Sedang\*) — Baik\*) — Sangat Baik\*)~~

Sehingga,

**Direkomendasikan / Tidak Direkomendasikan (\*)**

**Untuk menjadi acuan produk Studio Akhir Desain Arsitektur (\*)**

**Dilingkari salah satu**

**Pembimbing**

**Supervisor**

**Dr. Ar. Yulianto Purwono  
Prihatmaji, ST., MT., IPM., IAI.**



# LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

**Saya yang bertanda tangan di bawah ini :**

*Final Architecture Design Studio Book Assessment :*

**Nama Lengkap** \_\_\_\_\_ :  
*Full Name*

**Keisha Raudina Firdausi**

**Nomor Mahasiswa** \_\_\_\_\_ :  
*Students Identification Number*

**21512041**

**Program Studi** \_\_\_\_\_ :  
*Department*

**Sarjana Arsitektur**  
*Bachelor of Architecture*

**Judul Perancang** \_\_\_\_\_ :  
*Design Title*

**Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk  
Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai Upaya  
Menghidupkan Area Deadspot**

*Redesigning Pasar Legi Kotagede, Yogyakarta to Create Trade  
Space Equality as an Effort to Revitalize Deadspot Areas*

Dengan ini saya menyatakan bahwa seluruh isi karya tulis ini adalah hasil pemikiran dan pekerjaan saya sendiri. Setiap informasi, data, atau kutipan yang bersumber dari karya orang lain telah saya cantumkan secara akurat sebagai referensi sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah. Dan dalam penyusunan karya ini, saya tidak menerima bantuan yang berasal dari pihak lain, baik sebagian maupun keseluruhan prosesnya. Saya menyatakan tidak adanya konflik hak kekayaan intelektual (HKI) atas karya ini.

Dengan demikian, pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran, dan saya menyerahkan hak penggunaan karya akhir ini sepenuhnya kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk keperluan pendidikan dan publikasi."

Yogyakarta, 25 November 2025

Penulis

Keisha Raudina Firdausi



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk Menciptakan Kesetaraan Ruang Dagang sebagai Upaya Menghidupkan Area Deadspot” tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun, keberhasilan penyelesaiannya tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan masukan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan penuh kerendahan dan ketulusan hati, penulis mengucapkan:

1. Terimakasih kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kemudahan dan keberkahan dalam setiap proses penyusunan tugas akhir ini.
2. Terimakasih kepada orang tua terkasih dan tersayang yaitu Bapak Taufan Yulianto, Ibu Hasti Aryanti, Ayah Andi Iswanto dan Mama Siti Aspiyah, serta keluarga tercinta Mbah Kakung, Mbah Uti, Pakde, Bude, Om, Tante, Kakak-Kakak dan Adik-Adik yang selalu memberikan doa, semangat, kasih sayang, dukungan, dan pengorbanan yang tiada henti bagi penulis.
3. Terimakasih kepada bapak Dr. Yulianto Purwono Prihatmaji, ST., MT., IPM., IAI. selaku dosen pembimbing Studio Desain Akhir Arsitektur (SADA) yang selalu memberikan bimbingan, arahan, ilmu, hingga dorongan dalam setiap prosesnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dan mendapatkan pelajaran yang bermanfaat.
4. Terimakasih kepada bapak A. Robbi Maghzaya, ST., M.Sc., GP selaku dosen penguji 1 dan bapak Revianto Budi Santosa Dr. Ir., M.Arch selaku dosen penguji 2 yang selalu memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun terkait segala kajian dan konseptual pada penyusunan tugas akhir penulis agar menjadi rancangan yang lebih baik.
5. Terimakasih kepada seluruh jajaran dosen terkhusus Bapak Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Universitas Islam Indonesia dan staff Program Studi Arsitektur Universitas Islam Indonesia terkhusus Mba Rizka, Mba Titis, Mba Ima, Mba Lina dan Mas Rosyid yang telah memberikan ilmu, pengalaman, serta bimbingan selama masa studi penulis.
6. Terimakasih kepada teman seperjuangan bimbingan Nabilla Innaiya dan paketnya Dava Saif, Widya Shakila dan Ragil Reza yang telah bersama-sama melalui proses panjang ini. Terimakasih atas dukungan, diskusi, kritik dan saling menguatkan di setiap tahap proses pengerjaan tugas akhir ini.
7. Terimakasih kepada Listuhayunira Nadya, sahabat penulis sejak masa sekolah dasar hingga menempuh pendidikan tinggi, yang senantiasa kebersamai, memberikan bantuan secara langsung, serta menghadirkan keceriaan di setiap fase perjalanan ini. Dukungan, perhatian, dan kehadiranmu memiliki peran besar hingga proses tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
8. Terimakasih kepada Dimas Zikrialief, Taufiqi Aufar, Lysa Listiani, Ninahadianala, Athifah Salma, Mayditia Tasyah, Sabrina Zulfa, dan Chanda Falisha sebagai sahabat dalam satu perjalanan dan perjuangan yang turut membantu penulis dalam berbagai proses. Terima kasih atas kebersamaan, bantuan yang diberikan, dukungan tanpa henti, ruang untuk berbagi cerita dan pemikiran, serta semangat yang senantiasa menguatkan dalam menghadapi setiap tahapan dan tantangan.
9. Terima kasih kepada seluruh rekan seperjuangan angkatan 2021 Program Studi Arsitektur atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang diberikan selama menempuh pendidikan.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat, inspirasi, serta kontribusi nyata bagi pengembangan wacana dan praktik perancangan arsitektur pasar tradisional.

**ABSTRAK:** Pasar Legi Kotagede Yogyakarta merupakan pasar tradisional yang memiliki nilai historis dan budaya kuat, namun dalam perkembangannya mengalami permasalahan ketimpangan kualitas ruang dagang. Kondisi bangunan eksisting dengan kepadatan kolom, sirkulasi yang tidak terbaca, serta distribusi pencahayaan dan udara yang tidak merata menyebabkan munculnya area deadspot, sehingga sebagian pedagang tidak memperoleh peluang berdagang yang setara. Permasalahan tersebut berdampak pada menurunnya aktivitas jual beli dan kualitas ruang pasar sebagai ruang publik.

Metode perancangan yang digunakan meliputi analisis kondisi eksisting melalui kajian tipologi pedagang, pola sirkulasi, dan sistem struktur; studi preseden pasar tradisional; serta simulasi kinerja bangunan. Simulasi pencahayaan alami dilakukan menggunakan DIALux dan Enscape untuk menguji distribusi cahaya, sementara simulasi aliran udara dilakukan menggunakan Computational Fluid Dynamics (CFD). Pendekatan desain difokuskan pada penataan ulang ruang dagang, optimalisasi sirkulasi, serta penerapan struktur bentang lebar yang adaptif dengan tetap mempertahankan karakter pasaran dan nilai historis kawasan Kotagede.

Hasil perancangan menunjukkan bahwa penerapan struktur bentang lebar dan reorganisasi zonasi mampu mengurangi kepadatan kolom, meningkatkan keterbacaan ruang, serta mendistribusikan pencahayaan dan penghawaan secara lebih merata. Area yang sebelumnya berpotensi menjadi deadspot dapat dihidupkan kembali melalui peningkatan visibilitas dan aksesibilitas, sehingga tercipta kesetaraan kualitas ruang dagang bagi seluruh pedagang. Redesain ini diharapkan mampu mengembalikan Pasar Legi Kotagede sebagai pusat aktivitas ekonomi sekaligus ruang sosial yang inklusif dan berkelanjutan.

**Kata kunci:** Pasar tradisional, kesetaraan ruang dagang, area deadspot, redesain pasar, Pasar Legi Kotagede.

**ABSTRACT:** Pasar Legi Kotagede Yogyakarta is a traditional market with strong historical and cultural value; however, its development has led to disparities in the quality of trading spaces. The existing building condition, characterized by dense column arrangements, unclear circulation patterns, and uneven distribution of daylight and airflow, has resulted in the emergence of deadspot areas. Consequently, some vendors do not receive equal opportunities for trading activities, which negatively affects market vitality and the quality of the market as a public space.

The design method includes an analysis of existing conditions through the study of vendor typologies, circulation patterns, and structural systems; a precedent study of traditional markets; and building performance simulations. Daylighting performance was evaluated using DIALux and Enscape to assess light distribution, while airflow performance was analyzed using Computational Fluid Dynamics (CFD). The design approach focuses on reorganizing trading spaces, optimizing circulation, and applying an adaptive long-span structural system while preserving the traditional market character and the historical value of the Kotagede area.

The design results indicate that the implementation of a long-span structural system and zoning reorganization reduces column density, improves spatial legibility, and distributes daylight and ventilation more evenly. Areas previously identified as potential deadspots are reactivated through improved visibility and accessibility, creating equal quality trading spaces for all vendors. This redesign is expected to restore Pasar Legi Kotagede as a center of economic activity as well as an inclusive and sustainable social space.

**Keywords:** traditional market, spatial equity, dead spots, market redesign, Pasar Legi Kotagede.

## Premis Perancangan

Ketimpangan aktivitas dan peluang dagang di Pasar Legi Kotagede terjadi akibat struktur ruang yang tidak memberikan visibilitas, aksesibilitas, dan konektivitas yang setara, sehingga memunculkan area deadspot yang melemahkan kehidupan pasar. Pasar tidak hanya berfungsi sebagai wadah transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai ruang srawung yang hidup, di mana interaksi sosial antara pedagang dan pembeli menjadi roh utama pasar tradisional, khususnya pada momentum Hari Legi.

Oleh karena itu, redesain Pasar Legi Kotagede dipremiskan sebagai upaya menciptakan kesetaraan ruang dagang melalui pengaturan kembali struktur spasial yang menyeimbangkan peluang interaksi di seluruh area pasar. Dengan mengoptimalkan sistem sirkulasi, keterbacaan ruang, dan hubungan visual antar ruang, desain diarahkan untuk mengalirkan aktivitas secara merata, menghidupkan kembali area deadspot, serta memperkuat karakter pasar sebagai ruang ekonomi rakyat yang inklusif, adaptif, dan berkelanjutan tanpa menghilangkan nilai-nilai lokal Kotagede.



# Daftar Isi

## List Content

Halaman Sampul.....	01
Halaman Judul.....	01
Lembar Pengesahan.....	08
Catatan Dosen Pembimbing.....	
Lembar Pernyataan Keaslian.....	
Kata Pengantar.....	
Abstrak.....	
Premis Perancangan.....	
Daftar Isi.....	
Daftar Gambar.....	
Daftar Tabel.....	
<b>BAB 1   PENDAHULUAN</b>	
<b>Design Brief.....</b>	<b>01</b>
<b>1.1 Latar Belakang Perancangan.....</b>	<b>01</b>
<b>1.2 Latar Belakang Perancangan.....</b>	<b>02</b>
1.2.1 Identifikasi Area Deadspot dan Pemanfaatan Ruang di Pasar.....	02
1.2.2 Menurunnya Aktivitas Pasar Tradisional di Era Digital.....	03
<b>Design Conflict.....</b>	<b>05</b>
<b>1.3 Peta Penelusuran Persoalan.....</b>	<b>05</b>
1.3.1 Analisis Permasalahan.....	05
1.3.1 Rumusan Permasalahan.....	07
<b>Term &amp; Condition.....</b>	<b>07</b>
<b>1.4 Metode Perancangan.....</b>	<b>08</b>
<b>1.5 Keunggulan, Originalitas dan Kebaruan.....</b>	<b>09</b>
<b>BAB 2   KAJIAN TEORI</b>	
<b>2.1 Data Lokasi.....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Konteks Site.....	10
2.1.2 Layout Situasi Pasar dan Sekitarnya.....	13
<b>2.2 Data Eksisting.....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Ukuran Kios, Los dan Lapak.....	14
2.2.2 Pencahayaan di Pasar.....	15
2.2.3 Penghawaan di Pasar.....	16
2.2.4 Perilaku Pengguna.....	17
2.2.5 Sistem Kolom Bangunan Eksisting.....	18
2.2.6 Klasifikasi Pedagang.....	19
2.2.7 Pengelompokan Komoditas Pedagang.....	19
<b>2.3 Kajian Pengguna.....</b>	<b>20</b>
2.2.1 Timeline Alur Pengguna.....	20
2.2.2 Aktivitas Pedagang dan Pembeli.....	22
<b>2.4 Ketentuan Redesain.....</b>	<b>21</b>

# Daftar Isi

## List Content

2.5	Kajian Tipologi Bangunan.....	23
2.6	Kajian Tipologi Pengguna.....	27
2.7	Kajian Konsep.....	31
2.7.1	Tata Ruang dan Sirkulasi.....	31
2.7.2	Kesetaraan Ruang Dagang Pasar Tradisional.....	32
	<b>Design Criteria.....</b>	<b>33</b>
	<b>Design Guideline.....</b>	<b>33</b>
2.7.3	Aspek Aksesibilitas.....	33
2.7.4	Aspek Visibilitas.....	33
2.8	Kajian Preseden.....	33
2.9	Kajian Struktur Bangunan.....	37
2.9.1	Struktur Bentang Lebar.....	37
2.7.4	Struktur Space Frame.....	39
<b>BAB 3   ANALISIS DAN EKSPLORASI</b>		
3.1	Analisis dan Respon Konteks Site.....	45
3.1.1	Pola Aktivitas Pedagang dan Pengunjung.....	45
3.1.2	Peraturan Relokasi PKL.....	46
3.1.3	Peraturan Pembangunan Basement.....	46
3.1.4	Konsep Akses ke Dalam Bangunan.....	46
	<b>Design Concept.....</b>	<b>46</b>
3.2	Analisis Desain Konsep.....	47
3.2.1	Rencana Zoning berdasarkan Fungsi Zonasi Tata Ruang.....	47
3.2.2	Implementasi Konsep Visibilitas dan Aksesibilitas.....	50
3.2.3	Inovasi Modul Kios pada Ruang Dagang.....	52
3.1.4	Inovasi Teknologi Desain.....	53
3.3	Analisis Struktur Atap Bangunan.....	54
<b>BAB 4   HASIL PERANCANGAN</b>		
	<b>Schematic Design.....</b>	<b>58</b>
4.1	Hasil Perancangan.....	59
4.1.1	Situasi.....	60
4.1.2	Siteplan.....	61
4.1.3	Denah Lantai 1.....	62
4.1.4	Denah Basement.....	63
4.1.5	Situasi.....	64
4.1.6	Skema Barrier Free.....	65
4.1.7	Aksonometri Struktur.....	66
4.1.8	Potongan Bangunan.....	67
4.1.9	Skema Pencahayaan dan Penghawaan Alami.....	68
4.1.10	Skema Air Bersih.....	69
4.1.11	Skema Air Kotor.....	70
4.1.12	Modul Los dan Kios.....	71

# Daftar Isi

## List Content

4.1.13	Detail Talang Atap.....	60
4.1.14	Detail Selubung Bangunan.....	61
4.1.15	Detail Rangka Atap.....	62
<b>Test</b>	.....	
<b>4.2 Hasil Simulasi</b>	.....	<b>63</b>
4.2.1	Simulasi Depth Mapx.....	64
4.2.2	Simulasi CFD.....	65
4.2.3	Simulasi Velux.....	66
<b>BAB 5   EVALUASI HASIL PERANCANGAN</b>		
<b>5.1 Evaluasi Hasil Rancangan</b>	.....	<b>75</b>
4.2.1	Respon Evaluasi Design Brief.....	75
4.2.2	Respon Evaluasi Comprehensive.....	77
4.2.3	Respon Evaluasi Pendadaran.....	78
<b>BAB 6   LAMPIRAN</b>		
<b>6.1 Evaluasi Hasil Rancangan</b>	.....	<b>87</b>
6.1.1	Surat Keterangan Hasil Plagiasi.....	88
6.1.2	Poster Perancangan Arsitektur.....	89
6.1.3	Maket Model Perancangan.....	90
6.1.4	Referensi	

## Daftar Gambar

### List Pictures

<b>Gambar 1.1</b>	Pemkot Jogja akan merevitalisasi tiga pasar tradisional.....	01
<b>Gambar 1.2</b>	Sejumlah monumen dan situs sejarah Kotagede Yogyakarta.....	01
<b>Gambar 1.3</b>	Genangan dan air mengucur di Pasar Legi saat hujan deras.....	01
<b>Gambar 1.4</b>	Perspektif eksisting posisi lapak jajanan kuliner di dalam pasar.....	03
<b>Gambar 1.5</b>	Area Deadspot di dalam pasar.....	03
<b>Gambar 1.6</b>	Grafik Pertumbuhan Penggunaan E-Commerce (2019-2024).....	04
<b>Gambar 1.7</b>	Perbandingan Situasi Aktivitas Pasar pada Pagi dan Siang Hari.....	04
<b>Gambar 1.8</b>	Penurunan Aktivitas Pengunjung di Pasar Tradisional Yogyakarta.....	04
<b>Gambar 1.9</b>	Grafik menurunnya jumlah pedagang di pasar kotagede.....	04
<b>Gambar 2.1</b>	Peta Kota Yogyakarta.....	10
<b>Gambar 2.2</b>	Layout dan Situasi Pasar dan sekitarnya.....	13
<b>Gambar 2.5</b>	Denah kolom eksisting pasar legi kotagede.....	18
<b>Gambar 2.6</b>	Peletakan kolom eksisting pasar legi kotagede.....	18
<b>Gambar 2.7</b>	Skema Alur Kegiatan Pengunjung.....	22
<b>Gambar 2.8</b>	Skema Alur Kegiatan Pedagang.....	22
<b>Gambar 2.9</b>	Sistem Sirkulasi.....	31
<b>Gambar 2.10</b>	Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif.....	32
<b>Gambar 2.11</b>	Pengelompokan Komoditas Pasar yang Merata dan Tidak Merata.....	32
<b>Gambar 2.12</b>	Bullring Market, Birmingham.....	33
<b>Gambar 2.13</b>	Pasar Beringharjo.....	34
<b>Gambar 2.13</b>	Denah bangunan, denah jenis dagangan dan petunjuk lokasi.....	34
<b>Gambar 2.14</b>	Pasar Johar, Semarang.....	35
<b>Gambar 2.15</b>	Pasar gede tempo dulu.....	36
<b>Gambar 2.16</b>	Kondisi pasar gede solo.....	36
<b>Gambar 2.17</b>	Pola sirkulasi pasar gede solo.....	36
<b>Gambar 2.18</b>	Gambar bangunan bentang lebar.....	36
<b>Gambar 2.19</b>	Pasar Johar, Semarang.....	
<b>Gambar 2.20</b>	Pasar gede tempo dulu.....	
<b>Gambar 2.21</b>	Kondisi pasar gede solo.....	

## Daftar Tabel

### List of Tables

<b>Tabel 1.1</b>	Tabel Analisis Permasalahan.....	05
<b>Tabel 1.2</b>	Tabel Keaslian Penulis.....	01
<b>Tabel 2.1</b>	Klasifikasi Pedagang.....	19
<b>Tabel 2.2</b>	Pengelompokan Komoditas Pedagang.....	20
<b>Tabel 2.3</b>	Timeline Alur Pengguna.....	20
<b>Tabel 2.4</b>	Ketentuan Redesain di Kawasan Cagar Budaya.....	21
<b>Tabel 2.5</b>	Aspek Aksesibilitas.....	33
<b>Tabel 2.6</b>	Aspek Visibilitas.....	33

01

# Pendahuluan

latar belakang dan peta pemecahan masalah

## 1.1 Latar Belakang Perancangan

### 1.1.1 Urgensi Revitalisasi Pasar Legi Kotagede

#### Tiga Pasar Tradisional di Jogja Akan Direvitalisasi, Ini Daftarnya

Sirojul Khafid | Senin, 30 Mei 2022 - 19:57 WIB | Budi Cahyana

Harianjogja.com, JOGJA—Pemerintah Kota (Pemkot) Jogja berencana merevitalisasi tiga pasar tradisional. Kepala Dinas Perdagangan Kota Jogja, Veronica Ambar, mengatakan tiga pasar tradisional itu yaitu Pasar Sentul, Pasar Kotagede, dan Pasar Terban.

Gambar 1.1. Pemkot Jogja akan merevitalisasi tiga pasar tradisional

Sumber : harianjogja.com

Pasar Legi Kotagede merupakan salah satu pasar tradisional tertua di Yogyakarta yang dibangun sejak masa Kerajaan Mataram pada abad ke-16. Terletak di kawasan strategis Jalan Mondorakan, pasar ini menjadi bagian penting dari konsep Catur Gatra Tunggal, yaitu integrasi empat elemen utama dalam tata kota Mataram: pasar, alun-alun, masjid, dan keraton. Keberadaan Pasar Legi tidak hanya berperan sebagai pusat ekonomi masyarakat Kotagede, tetapi juga memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi.



Monumen Pacak Suji

Monumen Babon Aniem

Ngejaman PB X

Gambar 1.2. Sejumlah monumen dan situs sejarah Kotagede Yogyakarta

Sumber : google

Hal ini diperkuat dengan keberadaan monumen-monumen bersejarah seperti Monumen Jumengan Sri Sultan HB IX, Monumen Pacak Suji, Monumen Babon Aniem, dan Monumen Ngejaman PB X, yang turut menyimpan cerita sejarah penting dari masa ke masa. Sayangnya, seiring perkembangan zaman, kawasan pasar dan monumen-monumen tersebut tidak terawat dengan baik. Banyak area yang dulunya menjadi ruang sosial kini berubah menjadi tempat parkir liar, lapak dagangan, bahkan tempat sampah.

Kondisi fisik bangunan Pasar Legi Kotagede saat ini mengalami penurunan yang cukup signifikan. Kebocoran atap, genangan air saat hujan, serta sirkulasi udara dan cahaya yang buruk mengganggu kenyamanan baik bagi pedagang maupun pengunjung. Atap pasar yang rendah dan tertutup menyebabkan pencahayaan alami sangat minim, membuat kios-kios tampak gelap dan lembap.

#### Air Mengucur Saat Hujan, Pasar Legi Kotagede Kota Jogja Tak Pernah Dapat Perbaikan Sejak Dibangun

Iwan Nurwanto - Kamis, 20 Maret 2025 | 13:20 WIB

Gambar 1.3. Genangan dan air mengucur di Pasar Legi saat hujan deras

Sumber : harianjogja.com

Kondisi tersebut menunjukkan perlunya upaya revitalisasi yang tidak hanya berfokus pada perbaikan fisik bangunan, tetapi juga pada penataan ruang, sirkulasi, dan penguatan kembali fungsi pasar sebagai ruang ekonomi, sosial, dan budaya yang layak serta berkelanjutan.

## 1.1 Latar Belakang Perancangan

### 1.1.1 Urgensi Revitalisasi Pasar Legi Kotagede

#### Tiga Pasar Tradisional di Jogja Akan Direvitalisasi, Ini Daftarnya

Sirojul Khafid | Senin, 30 Mei 2022 - 19:57 WIB | Budi Cahyana

Harianjogja.com, JOGJA—Pemerintah Kota (Pemkot) Jogja berencana merevitalisasi tiga pasar tradisional. Kepala Dinas Perdagangan Kota Jogja, Veronica Ambar, mengatakan tiga pasar tradisional itu yaitu Pasar Sentul, Pasar Kotagede, dan Pasar Terban.

Gambar 1.1. Pemkot Jogja akan merevitalisasi tiga pasar tradisional

Sumber : harianjogja.com

Pasar Legi Kotagede merupakan salah satu pasar tradisional tertua di Yogyakarta yang dibangun sejak masa Kerajaan Mataram pada abad ke-16. Terletak di kawasan strategis Jalan Mondorakan, pasar ini menjadi bagian penting dari konsep Catur Gatra Tunggal, yaitu integrasi empat elemen utama dalam tata kota Mataram: pasar, alun-alun, masjid, dan keraton. Keberadaan Pasar Legi tidak hanya berperan sebagai pusat ekonomi masyarakat Kotagede, tetapi juga memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi.



Monumen Pacak Suji

Monumen Babon Aniem

Ngejaman PB X

Gambar 1.2. Sejumlah monumen dan situs sejarah Kotagede Yogyakarta

Sumber : google

Hal ini diperkuat dengan keberadaan monumen-monumen bersejarah seperti Monumen Jumengan Sri Sultan HB IX, Monumen Pacak Suji, Monumen Babon Aniem, dan Monumen Ngejaman PB X, yang turut menyimpan cerita sejarah penting dari masa ke masa. Sayangnya, seiring perkembangan zaman, kawasan pasar dan monumen-monumen tersebut tidak terawat dengan baik. Banyak area yang dulunya menjadi ruang sosial kini berubah menjadi tempat parkir liar, lapak dagangan, bahkan tempat sampah.

Kondisi fisik bangunan Pasar Legi Kotagede saat ini mengalami penurunan yang cukup signifikan. Kebocoran atap, genangan air saat hujan, serta sirkulasi udara dan cahaya yang buruk mengganggu kenyamanan baik bagi pedagang maupun pengunjung. Atap pasar yang rendah dan tertutup menyebabkan pencahayaan alami sangat minim, membuat kios-kios tampak gelap dan lembap.

#### Air Mengucur Saat Hujan, Pasar Legi Kotagede Kota Jogja Tak Pernah Dapat Perbaikan Sejak Dibangun

Iwan Nurwanto - Kamis, 20 Maret 2025 | 13:20 WIB

Gambar 1.3. Genangan dan air mengucur di Pasar Legi saat hujan deras

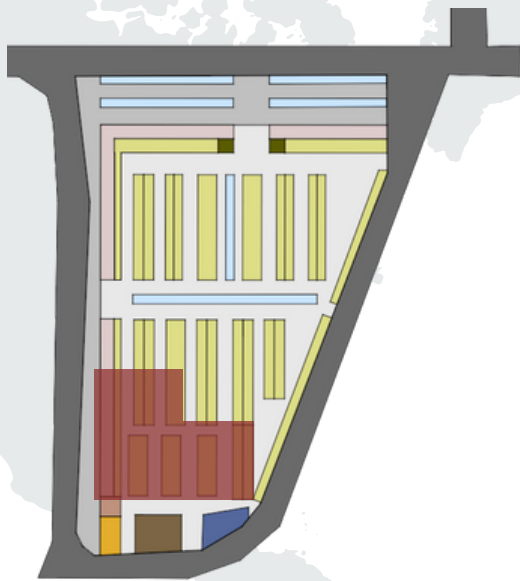
Sumber : harianjogja.com

Kondisi tersebut menunjukkan perlunya upaya revitalisasi yang tidak hanya berfokus pada perbaikan fisik bangunan, tetapi juga pada penataan ruang, sirkulasi, dan penguatan kembali fungsi pasar sebagai ruang ekonomi, sosial, dan budaya yang layak serta berkelanjutan.

## 1.2 Latar Belakang Permasalahan

### 1.2.1 Identifikasi Area Deadspot dan Pemanfaatan Ruang di Pasar

Pasar Legi Kotagede merupakan salah satu pasar tradisional yang memiliki peran penting dalam aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat Yogyakarta. Namun, seiring dengan meningkatnya intensitas aktivitas pasar serta perubahan pola penggunaan ruang, tidak seluruh bagian pasar dapat berfungsi secara optimal. **Kondisi ini terlihat dari munculnya area-area tertentu yang jarang digunakan, minim aktivitas, dan tidak terjangkau oleh arus pergerakan pengunjung, yang dalam konteks perancangan ruang pasar dapat dikategorikan sebagai area deadspot.**



Gambar 1.7. Perspektif eksisting posisi lapak jajanan kuliner di dalam pasar  
Sumber : Pribadi, 2025

Area deadspot di Pasar Legi Kotagede umumnya ditandai oleh los dan kios yang sepi, rendahnya tingkat kunjungan, serta minimnya interaksi jual beli dibandingkan dengan area lain yang lebih ramai. Fenomena ini menunjukkan adanya ketimpangan pemanfaatan ruang di dalam pasar, di mana aktivitas perdagangan cenderung terkonsentrasi pada area-area tertentu, khususnya di sekitar pintu masuk dan zona dengan visibilitas tinggi. Akibatnya, sebagian ruang pasar kehilangan fungsinya sebagai ruang dagang dan ruang sosial, sehingga tidak memberikan kontribusi optimal terhadap kinerja pasar secara keseluruhan.

traffic pengunjung < 20–30% dari rata-rata koridor
titik yang tidak terlihat dari entrance utama
area gelap / tertutup / tersudut
los tidak terisi atau tidak laku karena lokasi tidak terlihat, tertutup lemari lemari di los

Gambar 1.8. Perspektif eksisting posisi lapak jajanan kuliner di dalam pasar  
Sumber : Pribadi, 2025

Identifikasi area deadspot dan permasalahan pemanfaatan ruang menjadi langkah penting dalam memahami kinerja ruang Pasar Legi Kotagede secara menyeluruh. Melalui pemetaan faktor penyebab, pendataan jumlah ruang dagang yang terdampak, serta analisis sebaran lokasi deadspot pada denah dan perspektif kondisi eksisting, permasalahan ruang pasar dapat dikaji secara lebih objektif dan terukur. Hasil identifikasi ini diharapkan menjadi dasar dalam merumuskan strategi perancangan yang mampu menghidupkan kembali ruang-ruang pasar yang tidak aktif, serta menciptakan pemanfaatan ruang yang lebih merata dan berkeadilan.

#### Data Awal :

608

Berdasarkan data pemerintah pasar, total pedagang yang memiliki tempat berjumlah 608 unit

#### Pedagang Aktif :

384

Melalui survey secara langsung, hanya 384 pedagang yang benar-benar aktif berjualan setiap hari.

#### Kapasitas efektif pada lahan ± 6000 m<sup>2</sup> :

484

Mempertimbangkan standar modul kios/los, jalur sirkulasi 1,8 x 2 m, fasilitas

#### Pedagang Non Aktif :

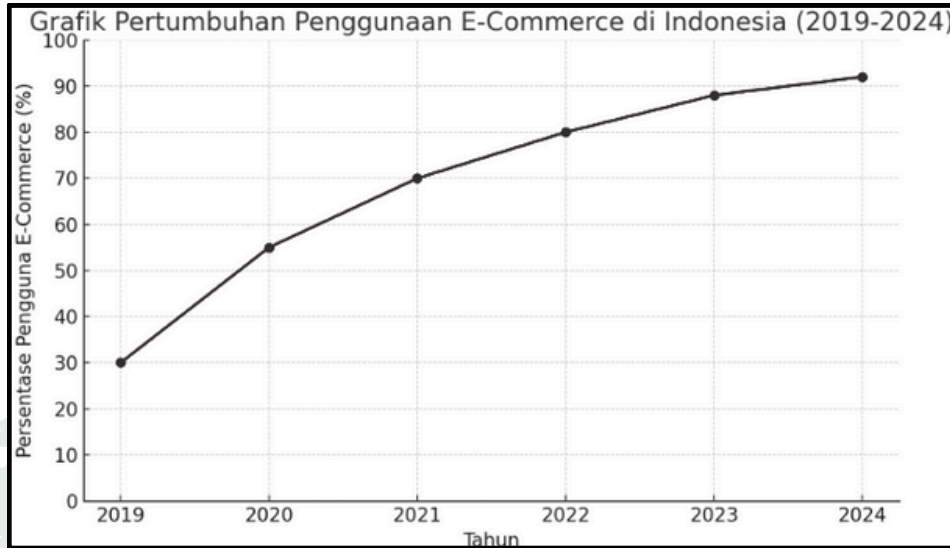
224

36.84%

Banyak los kosong sehingga pedagang pindah ke titik yang lebih ramai (koridor depan).

## 1.2 Latar Belakang Permasalahan

### 1.2.2 Menurunnya Aktivitas Pasar Tradisional di Era Digital



Gambar 1.9. Grafik Pertumbuhan Penggunaan E-Commerce (2019-2024)

Sumber : Statista - E-commerce Market Indonesia 2023

Pasca pandemi COVID-19, terjadi perubahan signifikan dalam pola perilaku belanja masyarakat Indonesia. Ketika pembatasan aktivitas mulai diberlakukan, **sebagian besar masyarakat mulai beralih ke metode belanja online untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.** Platform e-commerce, layanan pesan-antar makanan, hingga transaksi digital melalui media sosial mengalami pertumbuhan pesat.



Gambar 1.10. Penurunan Aktivitas Pengunjung di Pasar Tradisional Yogyakarta

Sumber : antaranews.com

Perubahan kebiasaan ini tidak berhenti setelah pandemi mereda. Meskipun kondisi kembali normal, masyarakat tetap memilih cara belanja yang lebih praktis dan efisien dibandingkan harus datang langsung ke pasar. **Akibatnya, pasar tradisional seperti Pasar Legi Kotagede mengalami penurunan drastis dalam jumlah pengunjung.** Fenomena ini juga diperkuat dengan dokumentasi visual yang menunjukkan aktivitas pasar yang padat hanya di pagi hari, namun mulai sepi saat siang.



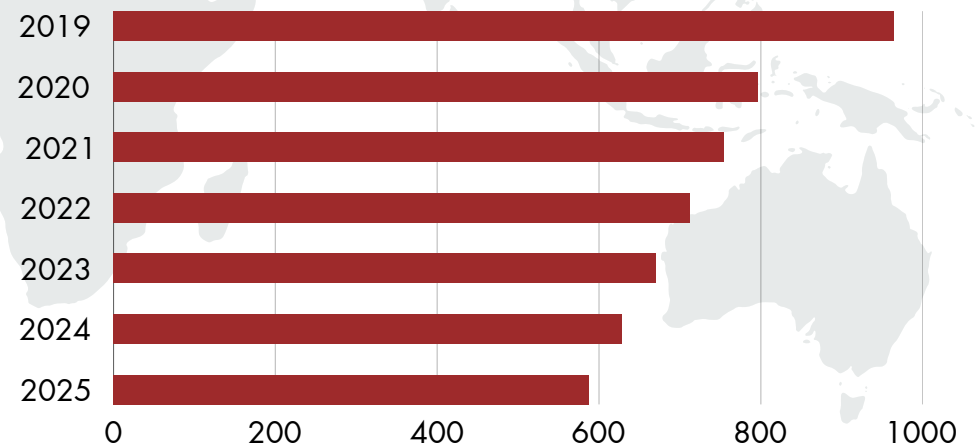
Gambar 1.11. Perbandingan Situasi Aktivitas Pasar pada Pagi dan Siang Hari

Sumber : antaranews.com

Penurunan pengunjung ini secara langsung berdampak pada berkurangnya aktivitas perdagangan dan jumlah pedagang aktif. Ruang pasar menjadi kurang termanfaatkan dan tidak lagi berfungsi optimal sebagai pusat ekonomi lokal.

Gambar 1.11. Grafik menurunnya jumlah pedagang di pasar kotagede

Sumber : antaranews.com

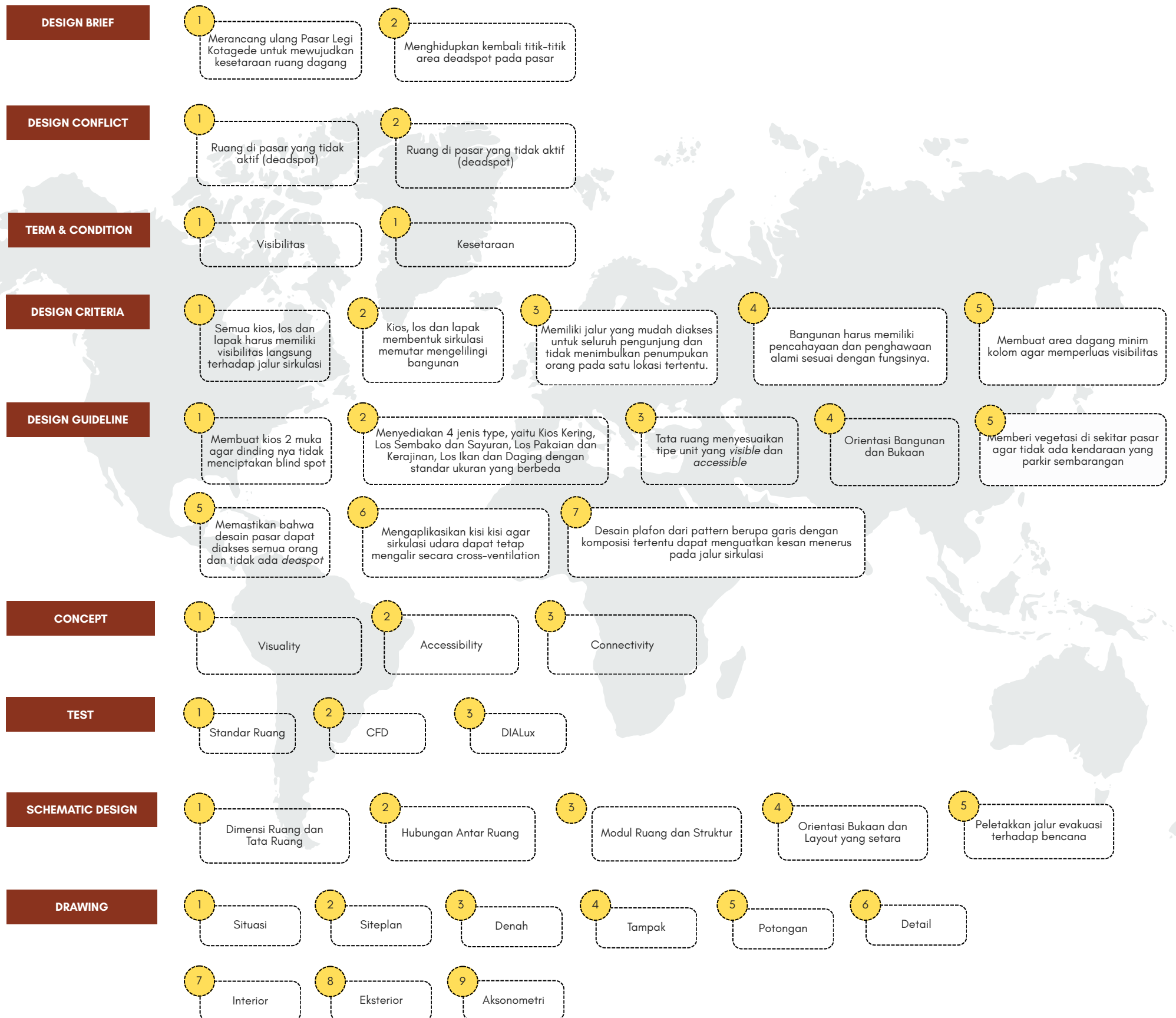


Grafik penurunan jumlah pedagang dari tahun 2019 hingga proyeksi 2025 semakin menegaskan krisis eksistensi pasar tradisional di tengah perkembangan zaman. Efek jangka panjang dari pergeseran perilaku ini memicu urgensi untuk melakukan revitalisasi pasar dengan pendekatan yang mampu menjawab tantangan era digital tanpa menghilangkan identitas historisnya.

# 1.3 Peta Penelusuran Persoalan

## 1.3.1 Analisis Permasalahan

Tabel 1.2. Tabel Analisis Permasalahan  
Sumber : Pribadi, 2025



## 1.3 Peta Penelusuran Persoalan

### 1.3.1 Analisis Permasalahan

#### Ketidaksetaraan Ruang Dagang

Ketidaksetaraan ruang dagang terjadi karena **komoditas antar los masih tercampur dan tidak memiliki pemisahan yang jelas**, sehingga pedagang di area belakang cenderung **berpindah ke depan** untuk mengejar peluang karena pengunjung jarang mencapai zona belakang.

#### Titik Deadspot pada Ruang Dagang

Titik deadspot muncul pada beberapa area pasar **akibat visibilitas ruang yang buruk**, di mana tata letak los dan banyaknya kolom di eksisting pasar **menghalangi pandangan pengunjung** sehingga mereka tidak terdorong untuk memasuki area tersebut.

#### Ketimpangan Distribusi Pengunjung

Ketimpangan distribusi pengunjung terjadi **karena penempatan magnet pasar yang terpusat di area depan**, menyebabkan arus pengunjung terkonsentrasi pada satu sisi pasar dan membuat pedagang di zona tersebut lebih diuntungkan, sementara pedagang di area tengah hingga belakang kehilangan potensi penjualan.

#### Tujuan Desain

Merancang Ulang Pasar Legi Kotagede untuk mewujudkan kesetaraan ruang dagang dengan menghidupkan kembali titik deadspot

#### Tantangan Desain

Bagaimana menciptakan pemerataan ruang dagang dengan menata ulang zoning, memperbaiki visibilitas, dan mengelola sirkulasi agar pengunjung mengalir ke seluruh area pasar, tidak hanya terpusat di depan. Desain juga harus mampu menghidupkan kembali titik deadspot sekaligus mempertahankan kapasitas pedagang agar seluruh ruang dapat berfungsi produktif dan setara.

#### Keunggulan Desain

Menciptakan persebaran ruang dagang yang merata melalui zoning yang jelas, sirkulasi yang mengalir, dan visibilitas terbuka sehingga seluruh area pasar kembali aktif. Desain juga menghadirkan lingkungan pasar yang nyaman dan produktif dengan menghidupkan deadspot menyesuaikan ukuran ideal pasar.

## 1.3 Peta Penelusuran Persoalan

### 1.3.2 Rumusan Masalah

#### Permasalahan Umum

Bagaimana meredesain Pasar Legi Kotagede agar mampu menciptakan kesetaraan ruang dagang serta menghidupkan area deadspot tanpa menghilangkan karakter tradisi pasar dan nilai historis kawasan?

#### Permasalahan Khusus

1. Bagaimana penataan ulang los, kios, dan sirkulasi dapat meningkatkan visibilitas, aksesibilitas, dan pemerataan peluang dagang?
2. Bagaimana strategi desain mampu mendistribusikan aktivitas pengunjung agar tidak terpusat di area depan pasar?

#### Tujuan Perancangan

Merancang redesain Pasar Legi Kotagede yang mampu mengatasi permasalahan ketimpangan ruang dagang dan area deadspot melalui penataan ruang, sirkulasi, dan struktur yang adaptif, dengan tetap mempertahankan tradisi pasar serta nilai historis kawasan.

#### Sasaran Perancangan

1. Terwujudnya distribusi ruang dagang yang lebih merata, sehingga semua pedagang memiliki peluang yang adil untuk terjangkau dan terlihat oleh pengunjung.
2. Aktivasi kembali area deadspot melalui penataan los, program ruang, dan peningkatan kualitas sirkulasi.
3. Meningkatnya kualitas ruang pasar, khususnya dari aspek pencahayaan alami, penghawaan, dan kenyamanan.



## 1.4 Metode Perancangan

### 1.4.1 Design Method

#### Permasalahan

##### Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui observasi partisipatif dan non-partisipatif berupa foto, video, dan catatan lapangan, pengambilan foto perspektif pada area strategis pasar, penghitungan arus pengunjung pada Hari Legi dan Non-Legi, pemetaan penggunaan ruang melalui behavioral mapping, serta wawancara semi-terstruktur dan kuesioner pengunjung. Selain itu dilakukan pengukuran kondisi lingkungan ruang dan pengumpulan dokumen sekunder terkait perencanaan dan sejarah pasar. Hasil tahap ini berupa dokumentasi visual, peta aktivitas, data arus pengunjung, transkrip wawancara, data lingkungan, dan kumpulan dokumen pendukung.

#### Analisis

##### Analisis Makro

Analisis dilakukan melalui kajian lokasi dan aksesibilitas, jaringan jalan dan transportasi, fungsi kawasan sekitar, serta aspek temporal dan kebudayaan seperti aktivitas Hari Legi. Proses ini didukung oleh pemetaan menggunakan QGIS/ArcGIS dan verifikasi melalui Google Maps.

##### Analisis Mikro

Analisis dilakukan melalui perhitungan integrasi, choice, pengamatan empiris sirkulasi pengunjung, pengukuran visibilitas dan orientasi kios, serta evaluasi fungsi dan penggunaan ruang berdasarkan jumlah unit dagang, jenis dagangan, dan tingkat okupansi.

#### Sintesis

Proses ini meliputi identifikasi isu utama, perumusan tujuan desain spesifik, penentuan strategi seperti zoning ulang, koreksi sirkulasi, fleksibilitas lapak, peningkatan pencahayaan dan ventilasi, serta penerapan struktur bentang lebar (space frame/WF).

#### Evaluasi

Evaluasi dilakukan melalui simulasi sirkulasi pengunjung, pengujian visibilitas dan pencahayaan pada skema atap atau struktur, serta review oleh stakeholder seperti pedagang, pengelola pasar, dan masyarakat. Penilaian dilakukan berdasarkan distribusi visibilitas, aksesibilitas, kesetaraan peluang dagang, kualitas ruang, dan kesesuaian kultural.



## 1.5 Keunggulan, Originalitas dan Kebaruan

### 1.5.1 Keaslian Penulis

Tabel 1.3. Tabel Keaslian Penulis

Sumber : Pribadi, 2025

**Judul** : Perancangan Kembali Pasar Kotagede

**Nama** : Ignatius Andriyuwana

**Tahun** : 2000

**Instansi** : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

**Persamaan** : Kedua perancangan sama-sama menempatkan Pasar Kotagede sebagai objek revitalisasi dengan memperhatikan konteks fisik, historis, dan aktivitas pedagang sebagai bagian dari sistem pasar tradisional.

**Perbedaan** : Perancangan sebelumnya berfokus pada pengakomodasian pedagang tidak tetap dan tatanan fisik bangunan yang kontekstual, sedangkan rancangan penulis ini menitikberatkan pada penciptaan kesetaraan ruang dagang melalui pengelolaan sirkulasi, visibilitas, serta aktivasi area deadspot dengan mempertimbangkan dinamika aktivitas Hari Legi dan Non-Legi.

**Judul** : Redesain Pasar Tradisional Maguwoharjo

**Nama** : Amelia Hapsari

**Tahun** : 2016

**Instansi** : Universitas Islam Indonesia

**Penekanan** : Kedua perancangan sama-sama berfokus pada upaya redesain pasar tradisional untuk meningkatkan kualitas ruang, kenyamanan pengguna, serta fungsi pasar sebagai pusat aktivitas ekonomi masyarakat.

**Perbedaan** : Perancangan sebelumnya menekankan peningkatan kualitas fisik bangunan dan penataan ruang pasar secara umum, sedangkan tugas akhir ini menitikberatkan pada penciptaan kesetaraan ruang dagang melalui pengelolaan sirkulasi, visibilitas, dan aktivasi area deadspot berdasarkan perbedaan dinamika aktivitas Hari Legi dan Non-Legi di Pasar Legi Kotagede.

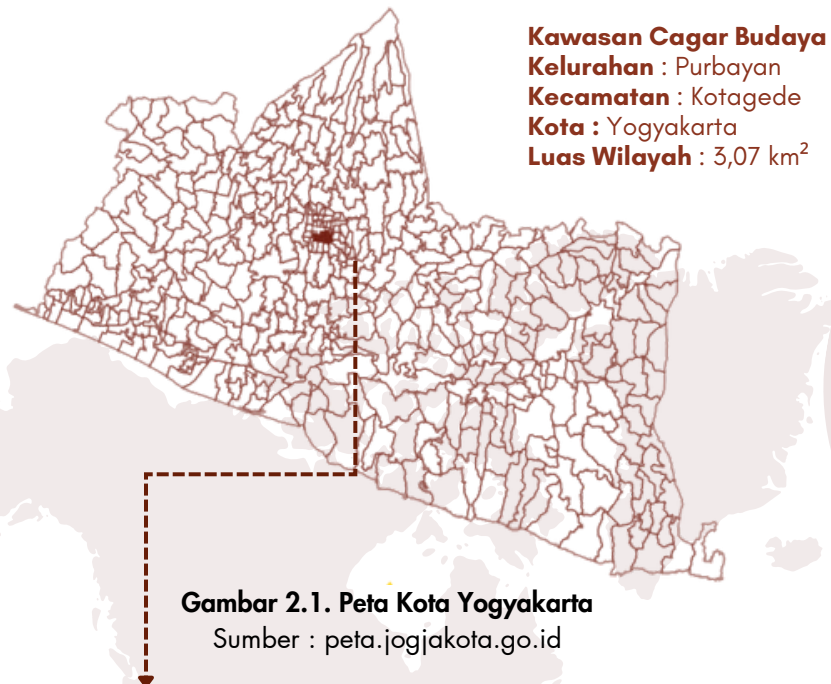
02

# Kajian Teori

pengguna dan fungsi bangunan pasar

## 2.1 Data Lokasi

### 2.1.1 Konteks Site



Batas Wilayah :

**Sebelah Utara**

Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

**Sebelah Timur**

Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

**Sebelah Selatan**

Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

**Nama :** Pasar Legi Kotagede Yogyakarta

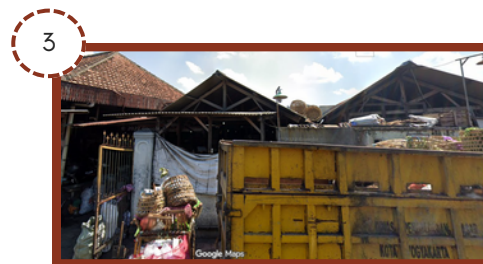
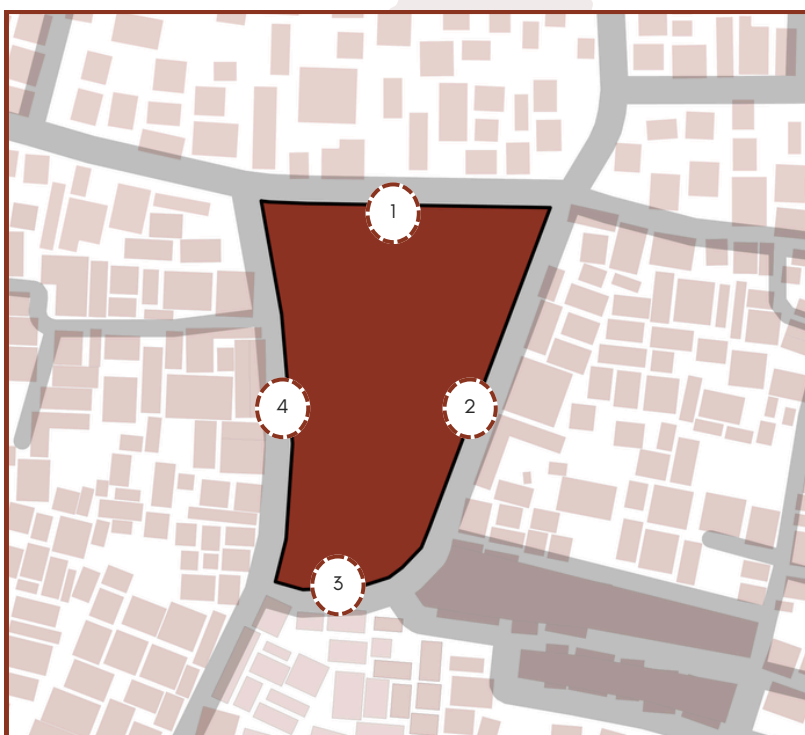
**Lokasi :** Jl. Mentaok Raya, Purbayan, Kec. Kotagede, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

**Luas :** ± 26.800 m<sup>2</sup>

**Jam Operasional :** Setiap hari jam 06.00 - 16.00

**Tahun Berdiri :** 1549

**Renovasi Terakhir :** 1986



**Gambar 2.2. Vista di sekitar pasar legi kotagede**

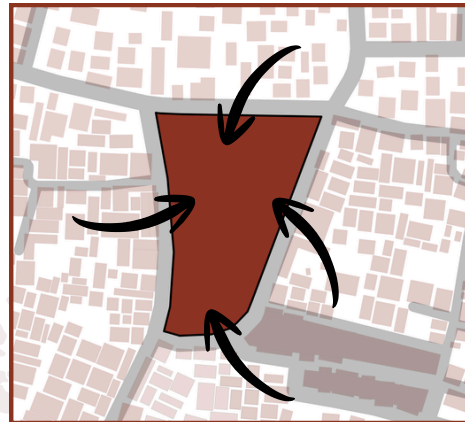
Sumber : Pribadi, 2025

## 2.1 Data Lokasi

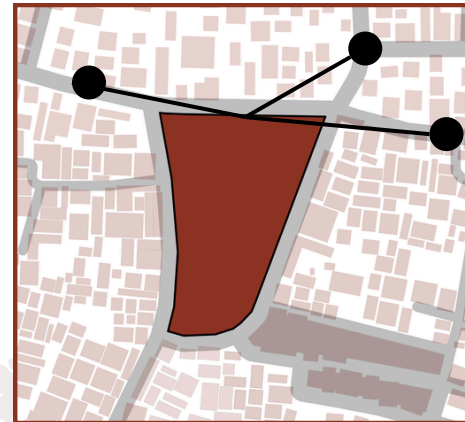
### 2.1.1 Konteks Site



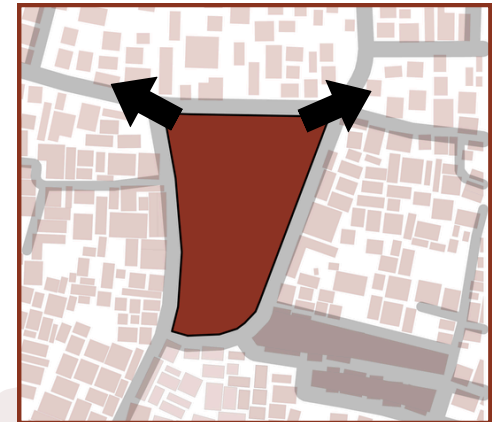
kebisingan



public access

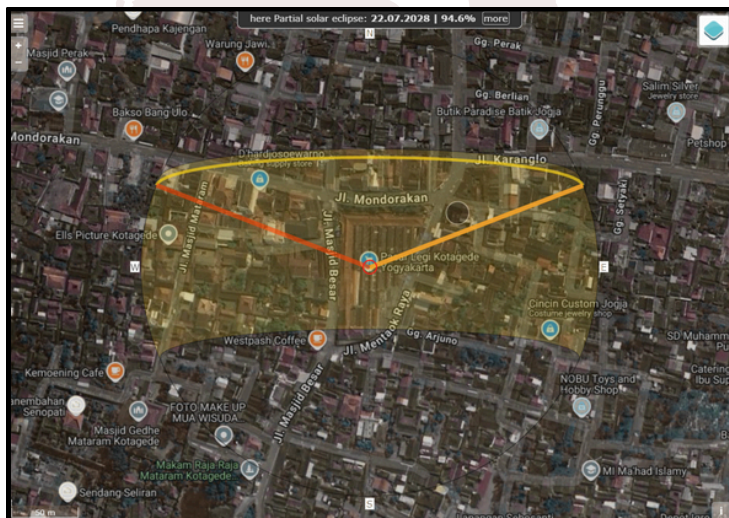


public transportation

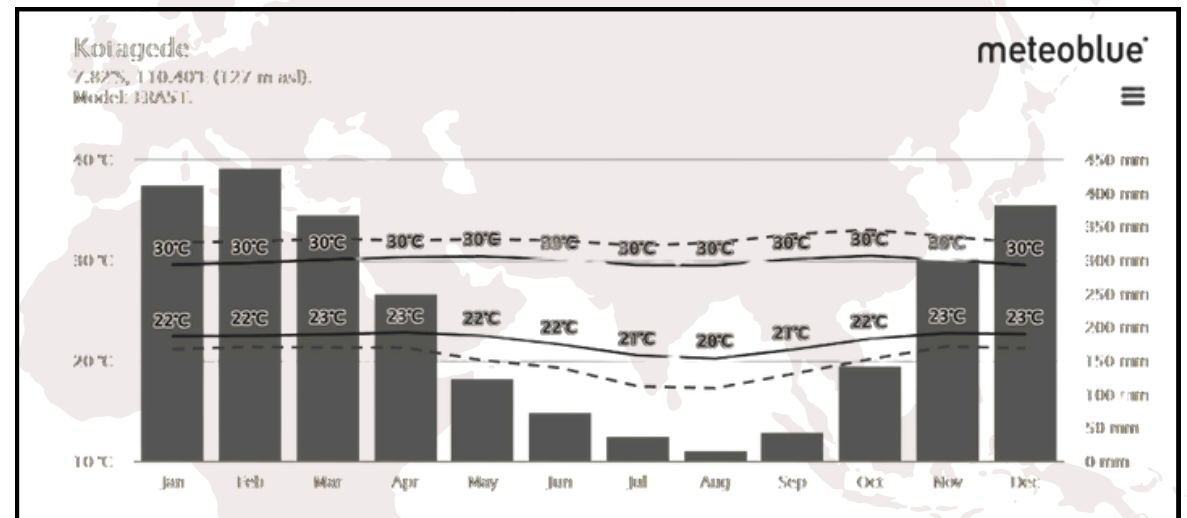


potential view

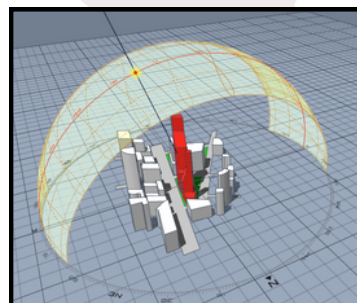
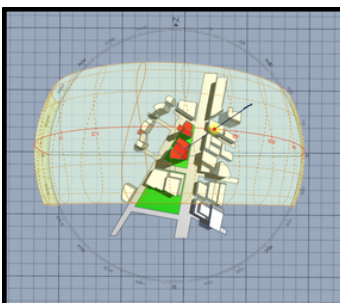
## MATAHARI



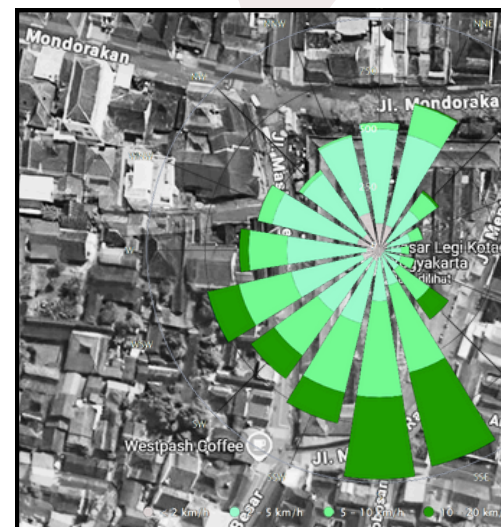
## SUHU



## ANGIN



Pergerakan matahari cenderung berada di sisi selatan, sehingga bayangan bangunan akan dominan mengarah ke sisi utara.

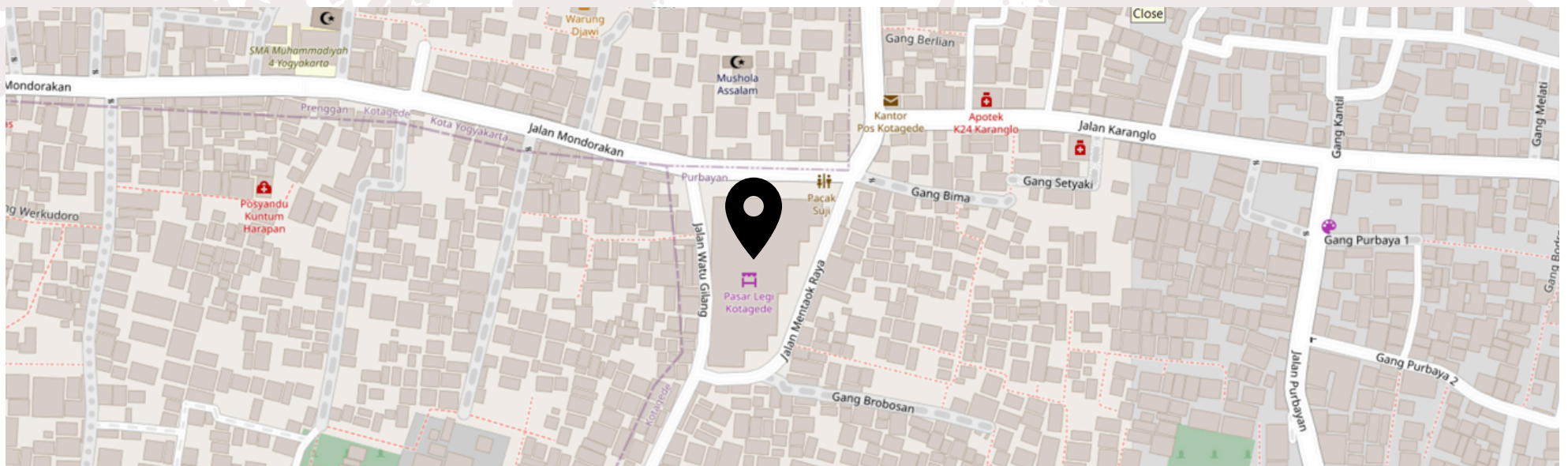


Arah angin dominan datang dari Selatan (S), Selatan-Tenggara (SSE), dan Barat Daya (SW). Sebagian besar angin memiliki kecepatan antara 5 - 20 km/jam, Kecepatan ini setara dengan 2.78 - 5.56 m/s, yang tergolong sebagai angin sepoi-sepoi hingga angin sedang menurut skala Beaufort.

## 2.1 Data Lokasi

### 2.1.1 Konteks Site

Lahan proyek merupakan tapak eksisting dari Pasar Kotagede yang terletak di kawasan pelestarian kota Yogyakarta. Lingkungan di sekitar site tergolong **padat penduduk dan memiliki keterbatasan ruang terbuka hijau**. Secara strategis, Pasar Kotagede berada di pertemuan dua jalan utama, yaitu Jalan Mondorakan dan Jalan Kemas, dengan alamat tepat di Jalan Mondorakan No. 172B, Purbayan, Yogyakarta. Bagian utara pasar berbatasan dengan Jalan Mondorakan, sisi timur dan selatan berbatasan dengan Jalan Mentaok Raya, dan sisi barat berbatasan dengan Jalan Masjid Mataram. Lebar jalan di sekeliling pasar relatif sempit, rata-rata sekitar 5 meter. Luas lahan pasar mencapai 4.578 m<sup>2</sup>, sementara luas bangunannya sekitar 4.158 m<sup>2</sup>.



Pasar Kotagede merupakan sebuah pasar tradisional yang terletak di kawasan Kotagede, yaitu kawasan cagar budaya, sehingga untuk rencana pembangunan pada kawasan ini perlu diperhatikan regulasi yang harus dipatuhi.

Luas tanah (6.093 m<sup>2</sup>)

KDB (90%)

Maka luas lantai dasar yang boleh dibangun = 90% x 6.093 m<sup>2</sup> = **5.483,7 m<sup>2</sup>**

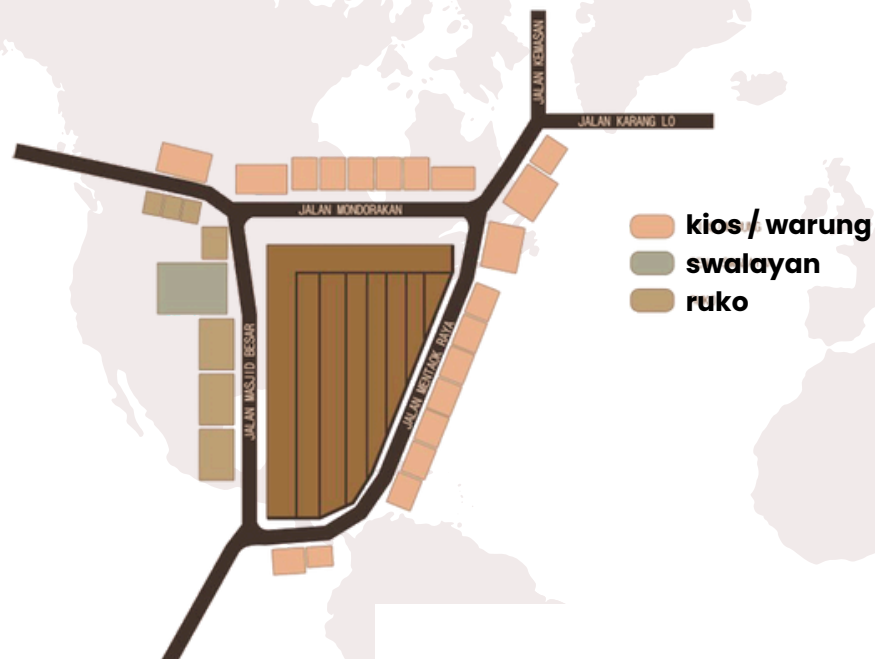
KLB (6,4)

Maka total luas lantai bangunan yang boleh dibangun = 6.093 m<sup>2</sup> x 6,4 = **38.995,2 m<sup>2</sup>**

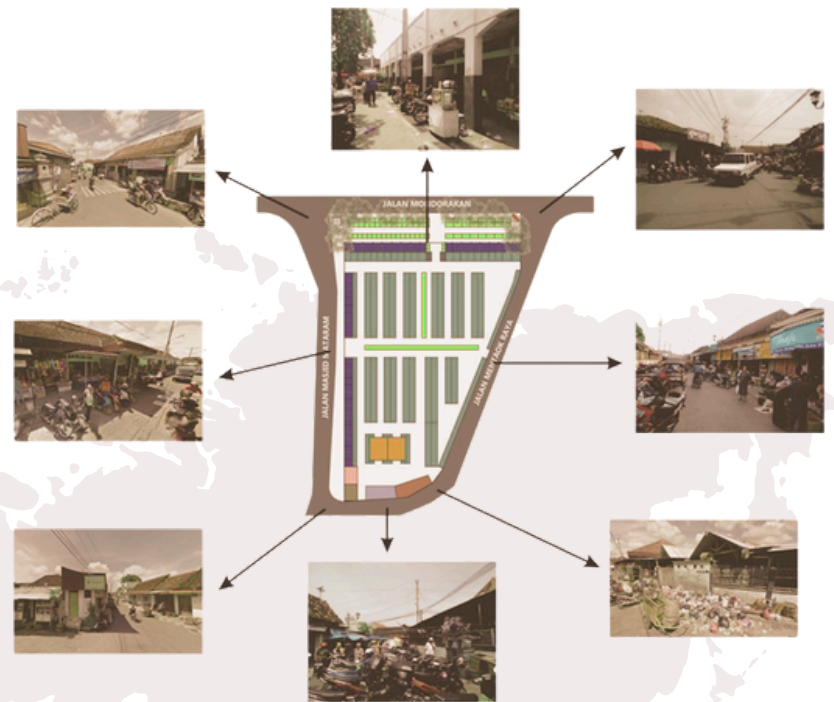
## 2.1 Data Lokasi

### 2.1.2 Layout Situasi Pasar dan Sekitarnya

Pasar Kotagede berada pada tepat pada persimpangan jalan sehingga memiliki 4 fasad yang menghadap ke jalan. Bangunan disekitar pasar didominasi oleh bangunan komersil berupa kios-kios, warung, ruko (rumah toko), swalayan yang berjejer sepanjang jalan Mondorakan, jalan Masjid Besar dan jalan Mentaok Raya karena termasuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.



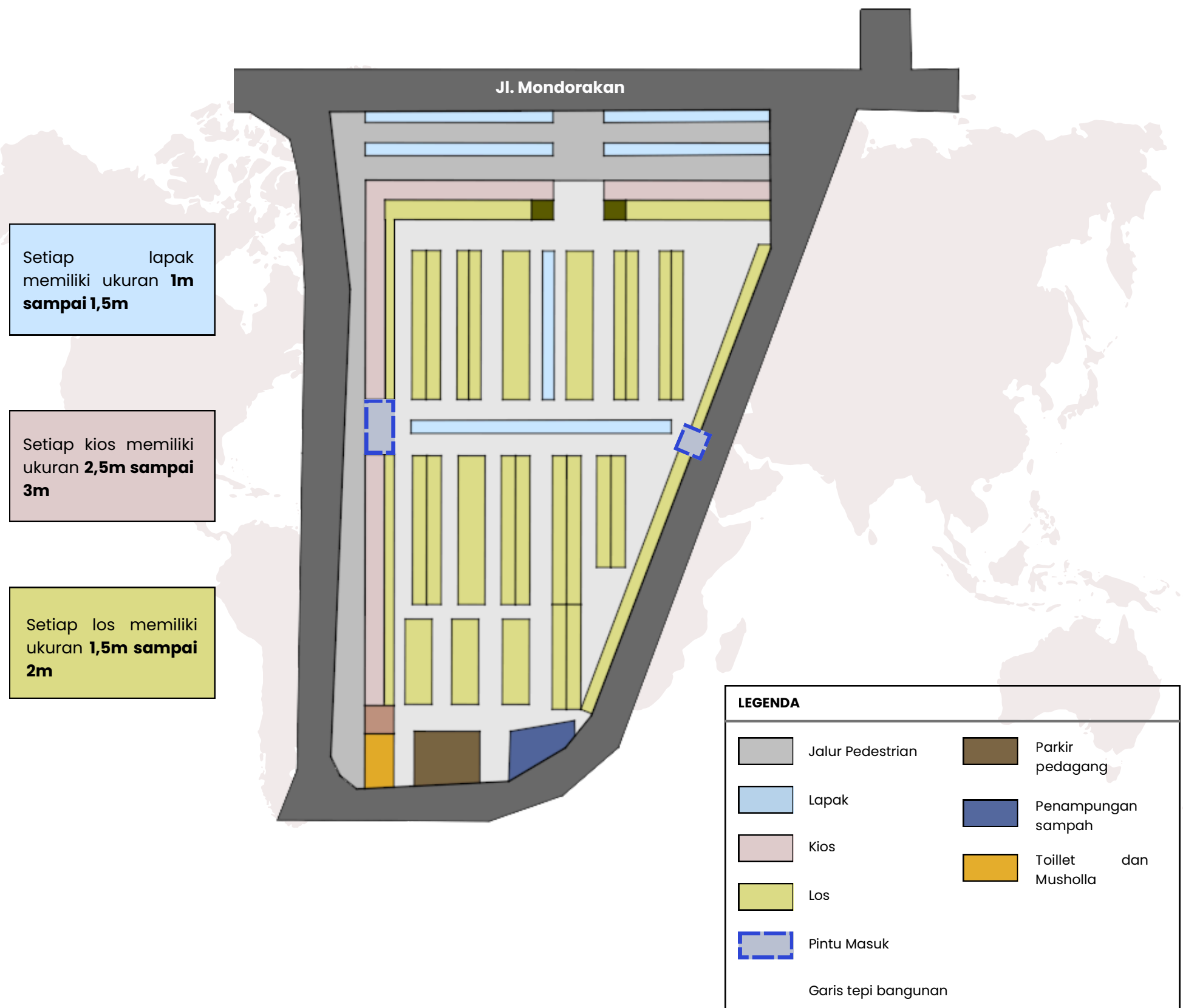
Gambar 2.3. Layout dan Situasi Pasar dan sekitarnya  
Sumber : Pribadi,2025



Gambar 2.4. Layout dan Situasi Pasar dan sekitarnya  
Sumber : Pribadi,2025

## 2.2 Data Eksisting

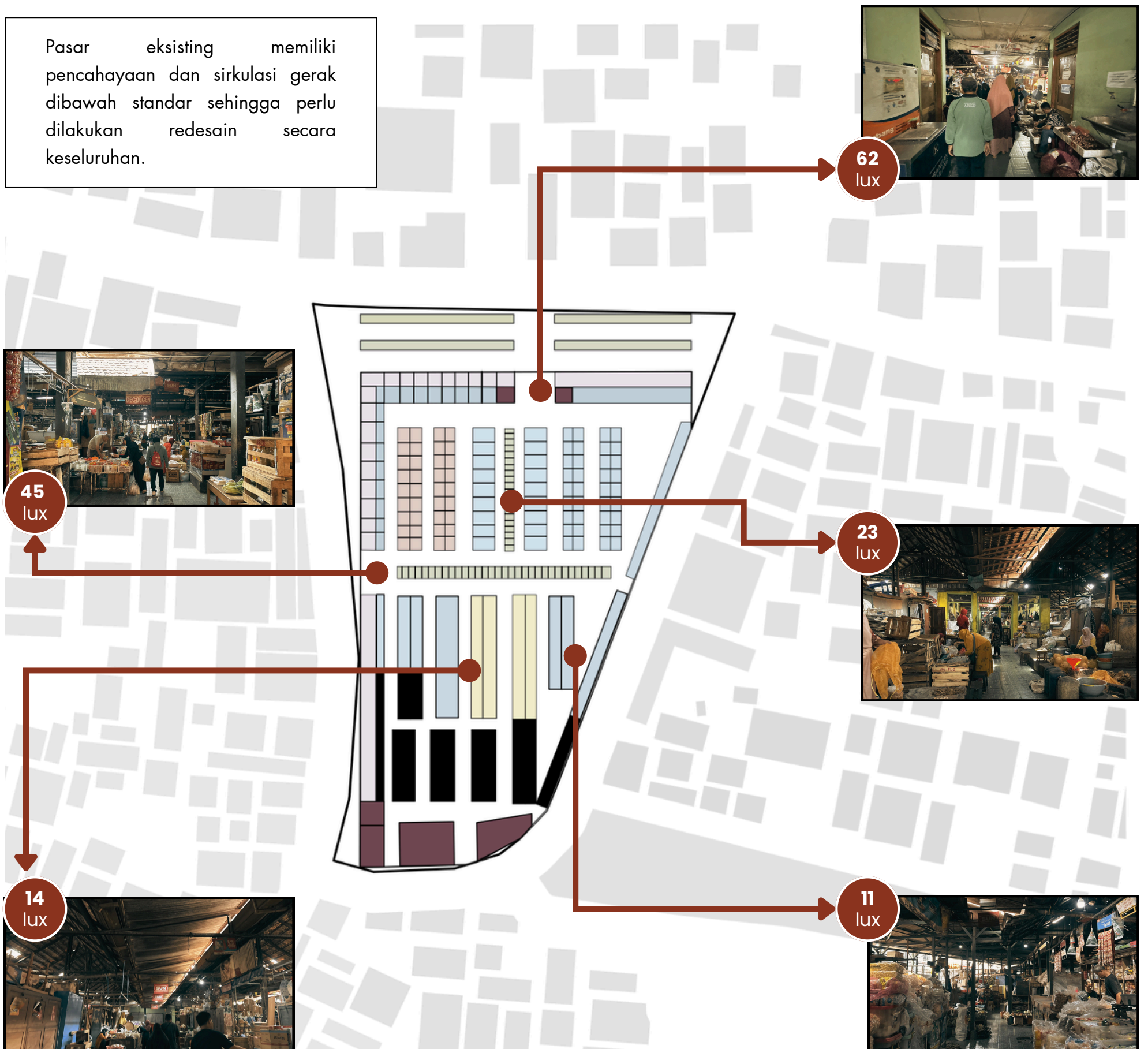
### 2.2.1 Ukuran Kios, Los dan Lapak



## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.2 Pencahayaan di Pasar

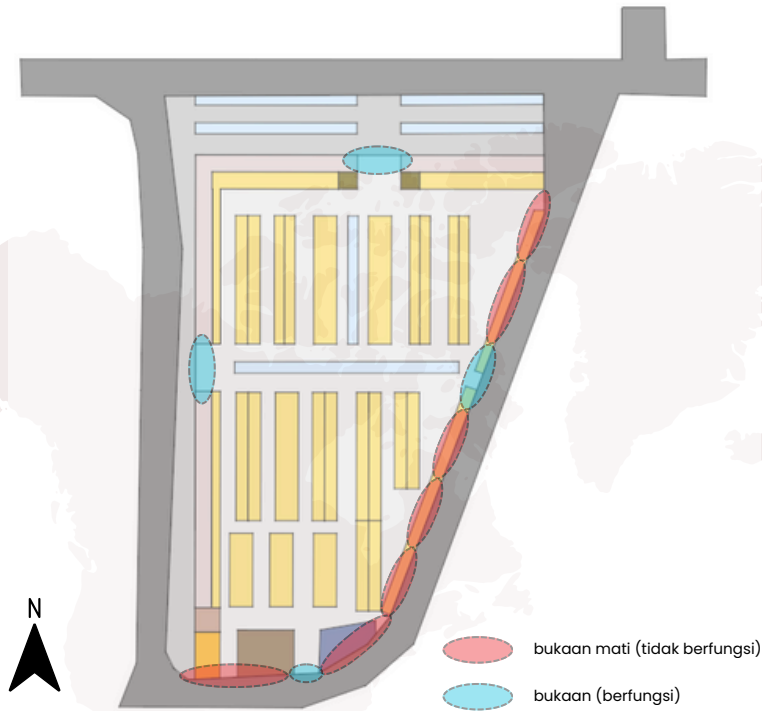
Pasar eksisting memiliki pencahayaan dan sirkulasi gerak dibawah standar sehingga perlu dilakukan redesain secara keseluruhan.



## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.3 Penghawaan di Pasar

#### Bukaan dan Ventilasi



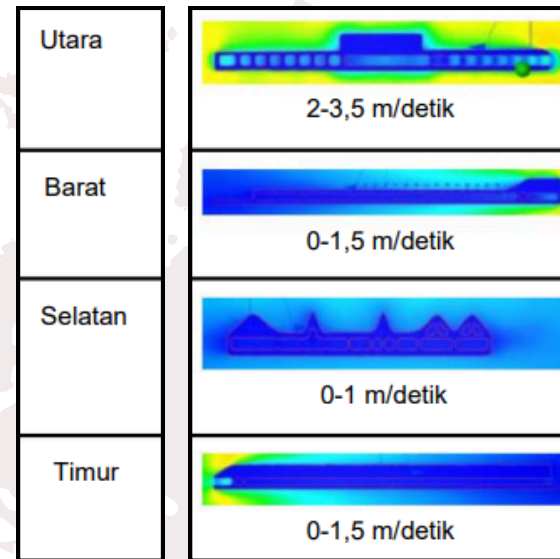
Sirkulasi udara di pasar ini juga melewati pintu-pintu yang terdapat di sisi utara, selatan, timur dan barat pasar. Bukaan ini juga hanya berupa pagar besi. Ukuran pintu ini adalah 2,5 m x 2 m



Tabel 2.1. Tabel Keaslian Penulis

Sumber : Pribadi, 2025

#### Uji Eksisting CFD



Sirkulasi udara dalam pasar sangat terbatas karena kurangnya bukaan silang dari berbagai arah, khususnya dari selatan, barat dan timur.



Bukaan di pasar legi berupa setengah tembok dan setengah bukaan dengan pagar baja. Bukaan ini hanya berada di sisi timur dan selatan. Tinggi tembok itu sendiri 2 m dan setengah bukaan dengan pagar setinggi 1 m

## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.4 Perilaku Pengguna



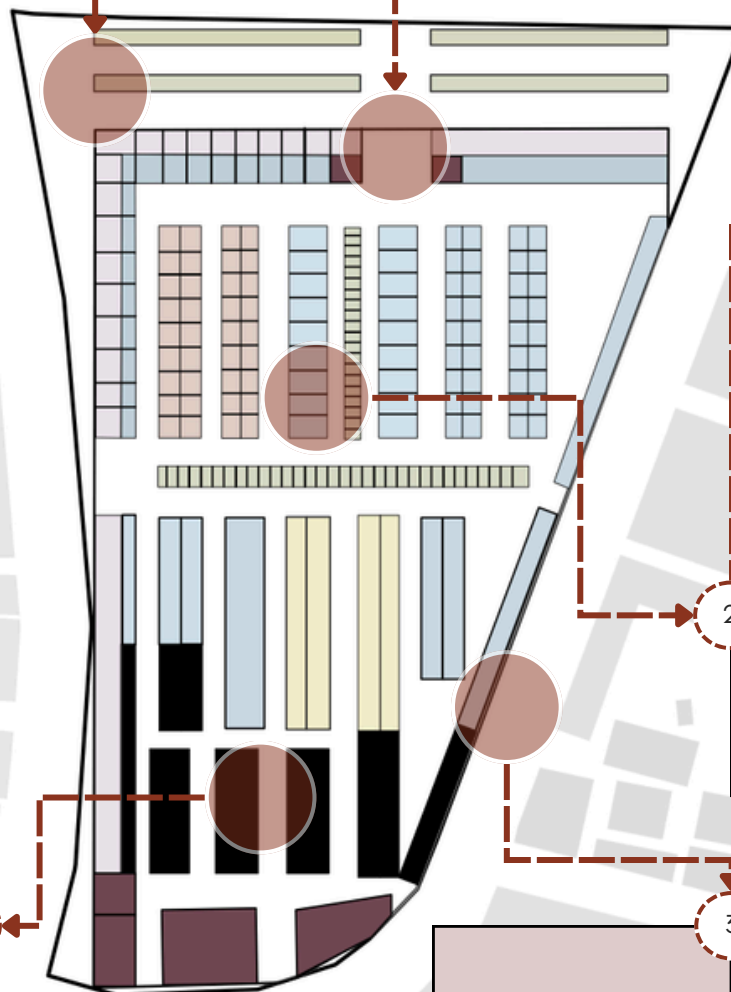
4

Pengunjung memarkirkan kendaraan di atas area pedestrian



1

Pedagang memilih berjualan di area pintu masuk pasar



2



Terdapat los yang menjual makanan dengan opsi makan di tempat, namun area makan yang disediakan terlihat sempit

3

Pengunjung memarkirkan kendaraan di atas area pedestrian



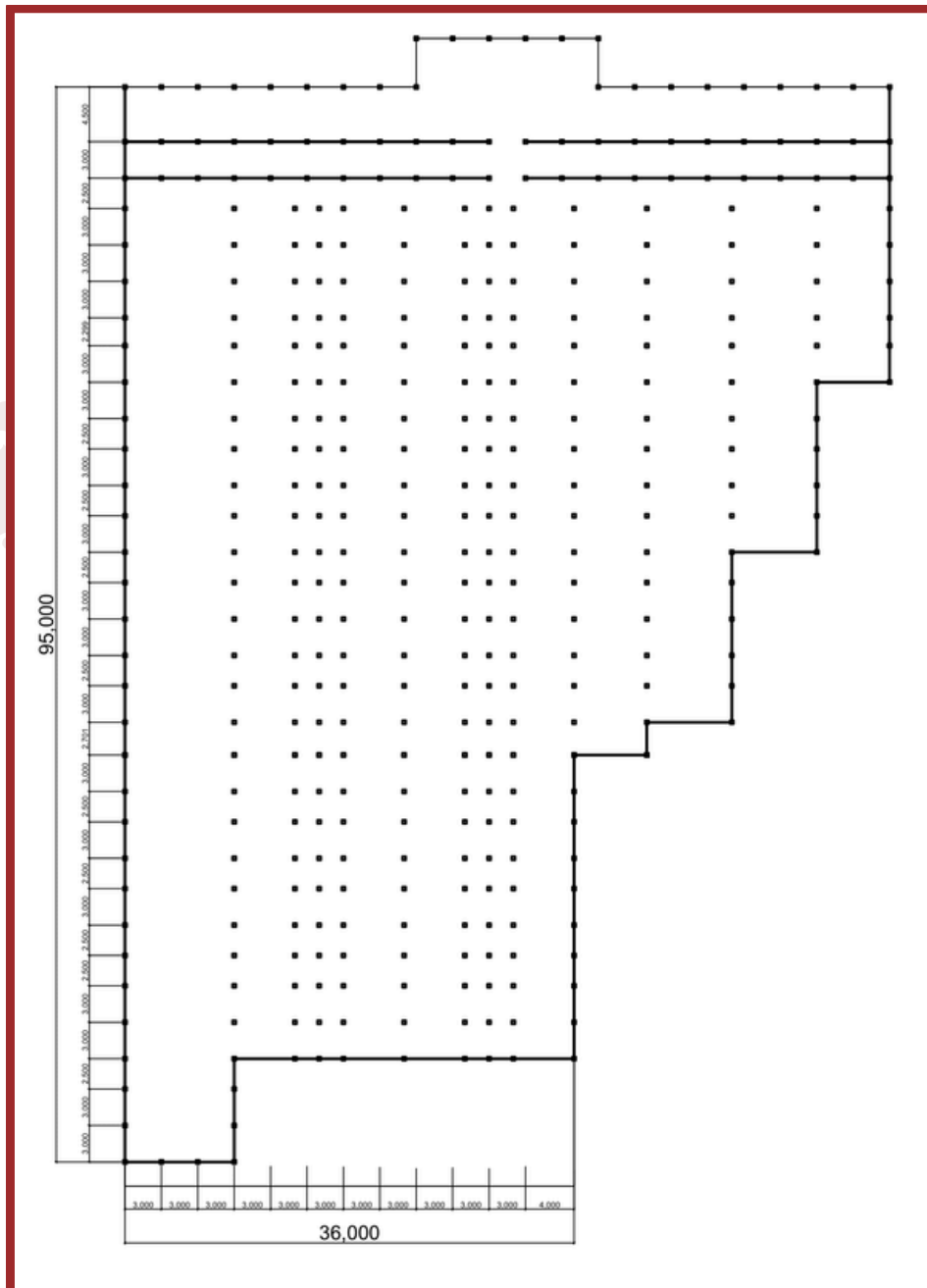
5

Los dibagian belakang tidak terpakai



## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.5 Sistem Kolom Bangunan Eksisting



Gambar 2.5. Denah kolom eksisting pasar legi kotagede

Sumber : Pribadi,2025

Bangunan eksisting Pasar Legi Kotagede menggunakan sistem struktur rangka baja dengan kolom baja yang **tersusun dalam grid berjarak 3 meter**. Banyaknya kolom menyebabkan ruang jual beli terfragmentasi menjadi modul-modul kecil, sehingga **visibilitas antar los dan kios menjadi terbatas dan orientasi pengunjung kurang optimal**.



Gambar 2.6. Peletakan kolom eksisting pasar legi kotagede

Sumber : Pribadi,2025



Gambar 2.7. Peletakan kolom eksisting pasar legi kotagede

Sumber : Pribadi,2025

## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.6 Klasifikasi Pedagang

Tabel 2.1. Klasifikasi Pedagang

Sumber : Pribadi, 2025

Pasar Legi Kotagede mengategorikan pedagang dalam empat kelompok berdasarkan jenis dagangannya, berikut adalah hasil perbaikan dan pengelompokan daftar pedagang Pasar Legi Kotagede tahun 2025 ke dalam 4 klasifikasi pedagang berdasarkan keterangan :

#### Klasifikasi A - Logam

Komoditas	Jumlah Pedagang
Logam Mulia, Batu Mulia, Permata	4
Pande Besi	1
Total	5

#### Klasifikasi B - Sembako, Buah, Sayur, Makanan

Komoditas	Jumlah Pedagang
Arang	10
Beras	16
Beras Ketan	6
Buah-buahan	20
Bumbu	128
Craken	14
Daging	28
Gula	2
Gula Kelapa	1
Hasil Bumi	7
Ikan Asin	2
Ikan Basah	12
Jajanan	84
Kedelai	1
Kelapa	1
Total	

#### Klasifikasi C - Los Ikan dan Daging

Komoditas	Jumlah Pedagang
Ikan Basah	26
Ikan Asin	17
Daging	43
Total	86

#### Klasifikasi D - Lapak Jajanan Tradisional

Komoditas	Jumlah Pedagang
Jajanan Tradisional	84
Total	84

#### Klasifikasi E - Los Pakaian, Perkakas, Kerajinan

Komoditas	Jumlah Pedagang
Pakaian	52
Sepatu, Sandal, Tas	4
Kerajinan	2
Anyaman	2
Klithikan	3
Alat Rumah Tangga	1
Gilingan	2
Kering-Keringan	2
Grabatan	1
Pande Besi	1
Gerabah	4
Mori	1
Kembang	3
Lempeng	1
Total	90

## 2.2 Data Eksisting

### 2.2.7 Pengelompokan Komoditas Pedagang

Tabel 1. Pengelompokan Objek Kegiatan Pasar Tradisional

Sumber: Devi, Ni Made Winda Roosdiana (2013). Pasar Umum Gubug di Kabupaten Grobogan dengan Pengolahan Tata Ruang Luar dan Tata Ruang Dalam Melalui Pendekatan Ideologi Fungsionalisme Utilitarian. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta

No	Kriteria	Jenis Komoditas Barang
1	Jenis Komoditi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahan pangan : Hasil pertanian, peternakan, bumbu-bumbuan, bahan pangan mentah yang diproses/matang.</li><li>• Bahan sandang.</li><li>• Barang kelontong dan peralatan rumah tangga.</li><li>• Barang-barang standar.</li><li>• Barang-barang khusus atau mewah.</li></ul>
2	Sifat Komoditi	<p>Tingkat Kebauan</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bau, sangat menusuk misal: ikan.</li><li>• Tidak terlalu bau, mempunyai bau tapi tidak menusuk hidung, misal: sayur-sayuran.</li><li>• Tidak bau, misal: pakaian, mainan, alat-alat rumah tangga.</li></ul> <p>Tingkat Keawetan</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Awet, tidak akan membusuk (Pakaian)</li><li>• Tidak terlalu awet, mempunyai waktu keawetan tertentu, misal: sayuran, buah, bunga, makanan kemasan.</li><li>• Tidak awet, misal: ikan segar, daging.</li></ul>
3	Tingkat Kepentingan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barang kebutuhan sehari-hari</li><li>• Barang keperluan berkala</li><li>• Barang kebutuhan khusus</li></ul>
4	Waktu Penggunaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barang yang dapat lama digunakan</li><li>• Barang yang dapat habis digunakan</li></ul>
5	Maksud Penggunaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barang-barang industri</li><li>• Barang-barang penunjang hasil produksi</li><li>• Barang-barang konsumen</li></ul>
6	Cara Pengangkutan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barang pecah belah</li><li>• Barang bukan pecah belah</li></ul>
7	Cara Penyajian	<ul style="list-style-type: none"><li>• Penyajian sederhana, misal: sayur, ikan, bumbu</li><li>• Penyajian sedang, misal: beras, dan semua yang diproses</li><li>• Penyajian baik, misal: alat-alat rumah tangga</li></ul>

## 2.3 Kajian Pengguna

### 2.3.1 Timeline Alur Pengguna



#### PEDAGANG DAGING



Gambar 2.8. Pedagang Daging  
(Sumber : dokumentasi pribadi)

#### PEDAGANG SEMBAKO DAN SAYURAN



Gambar 2.9. Pedagang Sembako dan Sayuran  
(Sumber : dokumentasi pribadi)

#### PEDAGANG PAKAIAN



Gambar 2.10. Pedagang Pakaian  
(Sumber : dokumentasi pribadi)

#### PEDAGANG JAJANAN TRADISIONAL



Gambar 2.11. Pedagang Jajanan Tradisional  
(Sumber : dokumentasi pribadi)

## 2.3 Kajian Pengguna

### 2.3.2 Aktivitas Pedagang dan Pembeli

#### Alur Kegiatan Pengunjung

Berdasarkan analisis pengguna pasar maka didapatkan analisis dari kebutuhan pengguna pasar yaitu:



**Gambar 2.12. Skema Alur Kegiatan Pengunjung**

Sumber: Penulis, 2025

Alur kegiatan pengunjung di Pasar Kotagede bersifat beragam dan fleksibel. Setelah parkir atau drop-off, pengunjung dapat mengakses seluruh area pasar sesuai dengan tujuan mereka. Bagi yang ingin berbelanja, mereka langsung menuju area dalam pasar untuk membeli kebutuhan, sedangkan wisatawan dapat menikmati suasana kawasan Kotagede di sekitar pasar.

#### Alur Kegiatan Pedagang

Dari kegiatan alur pedagang dapat dilihat bahwa pedagang pasar (eksisting) yang menjual bahan pangan memiliki kegiatan utama yaitu kegiatan jual beli kebutuhan pangan dan terdapat kegiatan bongkar muat barang dagangan yang dilakukan di loading dock. Area loading dock ini nantinya akan diletakan pada semi basement untuk memisahkan kegiatan pengunjung yang bersifat publik dengan area bongkar muat barang yang bersifat semi privat.



**Gambar 2.13. Skema Alur Kegiatan Pedagang**

Sumber: Penulis, 2025

## 2.4 Ketentuan Redesain

### 2.4.1 Redesain di Kawasan Cagar Budaya

Jenis Kegiatan	Boleh Dibangun	Tidak Boleh Dibangun	Dasar Regulasi
Redesain fisik pasar	Boleh, dengan menjaga keaslian bentuk, bahan, dan fasad	Tidak boleh, mengubah bentuk arsitektural khas/cagar budaya	Perda DIY No. 6/2012 Pasal 28 & 46
Bangunan baru (los/kios/lapak)	Boleh, dengan desain selaras sosok atau pola lestari khas Kotagede	Tidak boleh, menggunakan gaya modern yang kontras dengan kawasan heritage	Perda DIY No. 6/2012 Pasal 64 ayat (3e)
Ketinggian Bangunan	Boleh, dengan tinggi maksimal antara 9 hingga 12 meter, atau setara 2 lantai rendah (1 lantai ±4 meter termasuk atap joglo)	Tidak boleh, melebihi 12 m atau mengganggu siluet/garis langit kawasan	RTBL Kawasan Cagar Budaya Kotagede (Pasal 64 ayat (3) huruf e)
Atap bangunan (langit-langit)	Boleh, diperbaiki atau ditambah skylight untuk pencahayaan alami	Tidak boleh, mengubah total profil atap yang menjadi ciri khas	Perda DIY No. 6/2012

Tabel 2.1. Ketentuan Redesain di Kawasan Cagar Budaya

Sumber : Perda DIY No. 6/2012

## 2.5 Kajian Tipologi Bangunan

### 2.5.1 Pasar Tradisional

#### Pengertian Pasar

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007, pasar adalah tempat berlangsungnya kegiatan jual beli barang yang melibatkan lebih dari satu penjual, baik dalam bentuk pasar tradisional, pusat perbelanjaan, pertokoan, mall, plaza, maupun pusat perdagangan lainnya.

Sementara itu, menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, pasar merupakan kondisi di mana terjadi interaksi antara satu atau lebih penjual dan pembeli dalam proses transaksi. Transaksi terjadi ketika kedua pihak menyetujui harga terhadap suatu barang dengan jumlah dan kualitas tertentu. Dalam proses ini, pembeli memperoleh barang yang dibutuhkan, sedangkan penjual mendapatkan keuntungan berupa pendapatan dari hasil penjualan.

Pasar dapat diartikan sebagai **tempat atau wadah terjadinya aktivitas jual beli antara penjual dan pembeli**, yang melibatkan proses tawar-menawar hingga tercapainya kesepakatan harga terhadap barang atau jasa yang diperjualbelikan.

#### Fungsi Pasar

Menurut M. Darwis (1984), pasar memiliki peran sebagai sarana pelayanan bagi masyarakat, yang dapat dilihat dari beberapa aspek berikut:

##### a. Aspek Ekonomi

Pasar berfungsi sebagai **tempat berlangsungnya pertukaran barang antara produsen dan konsumen**, yang merepresentasikan hubungan antara permintaan dan penawaran atas suatu komoditas.

##### b. Aspek Sosial dan Budaya

Pasar menjadi **ruang pertemuan sosial yang terbentuk secara langsung melalui interaksi masyarakat**. Aktivitas ini telah menjadi bagian dari tradisi, mempertemukan pelaku di sektor formal dan informal dalam suatu kesepahaman sosial.

##### c. Aspek Arsitektur

**Pasar mencerminkan identitas lokal melalui wujud fisik bangunannya**, termasuk elemen arsitektural dan artefak khas yang mencirikan budaya daerah setempat.



## 2.5 Kajian Tipologi Bangunan

### 2.5.1 Pasar Tradisional

#### Jenis Pasar

Menurut Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2009, pasar **diklasifikasikan berdasarkan bentuk kegiatan transaksinya menjadi dua jenis, yaitu:**

a. Pasar Modern

Pasar modern merupakan tempat berlangsungnya aktivitas jual beli antara penjual dan pembeli **secara tidak langsung**. Dalam sistem ini, pembeli mengambil sendiri barang yang dibutuhkan dari rak-rak yang telah ditata.

b. Pasar Tradisional

Pasar tradisional adalah lokasi di mana **terjadi transaksi langsung** antara penjual dan pembeli. Di dalamnya terdapat berbagai bentuk tempat usaha seperti kios, los, dan area terbuka (dasaran) yang dikelola oleh pedagang atau pengelola pasar.

Ciri khas dari pasar tradisional ini adalah adanya **interaksi langsung antara penjual dan pembeli**, yang memungkinkan proses tawar-menawar harga sampai kedua belah pihak mencapai kesepakatan atas barang atau jasa yang diperjualbelikan.

#### Jenis Pasar Tradisional

Menurut Oktavia (2007), pasar yang dikelola oleh perusahaan daerah dapat dibedakan sebagai berikut:

a. Berdasarkan skala penjualan

- Pasar Eceran: Pasar di mana transaksi dilakukan per satuan atau dalam jumlah kecil.
- Pasar Grosir: Pasar yang melayani pembelian dan penjualan barang dalam jumlah besar.
- Pasar Induk: Pusat penyimpanan dan pengumpulan komoditas pangan sebelum didistribusikan ke pasar grosir atau pusat perbelanjaan.

**Pasar Legi Kotagede, sebagai pasar tradisional, termasuk dalam kategori pasar eceran, karena pedagang di sana umumnya menjual barang dalam jumlah terbatas untuk konsumsi pribadi atau keperluan rumah tangga.**



## 2.5 Kajian Tipologi Bangunan

### 2.5.1 Pasar Tradisional



### Jenis Pasar

b. Menurut waktu kegiatannya

Tabel 2.1. Jenis Pasar Menurut Waktunya

Sumber : Pribadi, 2025

1.	Pasar Siang	04.00-16.00 WIB
2.	Pasar Malam	16.00-04.00 WIB
3.	Pasar Siang Malam	24 jam
4.	Pasar Darurat	Pasar atas penetapan kepala daerah yang ada pada saat peringatan hari-hari tertentu

Pasar Legi Kotagede dikategorikan sebagai pasar tradisional dengan aktivitas pada siang hari, karena jam operasionalnya berlangsung dari pukul 05.00 hingga 16.00 WIB setiap hari.

c. Berdasarkan Status Kepemilikan

- Pasar Milik Pemerintah

Merupakan pasar yang dimiliki dan dikelola langsung oleh pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah.

- Pasar Swasta

Pasar yang dimiliki dan dikelola oleh pihak non-pemerintah, namun tetap berada di bawah pengawasan dan perizinan pemerintah daerah.

- Pasar Liar

Pasar yang berjalan di luar kendali pemerintah, biasanya muncul karena keterbatasan fasilitas resmi.

**Pasar Legi Kotagede, sebagai pasar tradisional, termasuk dalam kategori pasar milik pemerintah, karena pengelolaan lahan serta perizinan operasionalnya diatur oleh Pemerintah Kota.**

## 2.5 Kajian Tipologi Bangunan

### 2.5.1 Pasar Tradisional

#### Kriteria Pasar Tradisional

Berdasarkan Dinas Pengelolaan Pasar Kota Yogyakarta (2009), pasar tradisional dapat diklasifikasikan berdasarkan kelasnya, dengan penjelasan sebagai berikut:

##### a. Berdasarkan Kelas Pasar

###### • Kelas I

Mempunyai lahan dasaran minimal seluas 2.000 m<sup>2</sup>. Fasilitas wajib mencakup area parkir, lokasi bongkar muat, ruang promosi, fasilitas kesehatan, tempat ibadah, kantor pengelola, toilet (KM/WC), penerangan umum, sistem keamanan, sumber air bersih, pengelolaan kebersihan, dan instalasi listrik.

###### • Kelas II

Membutuhkan luas lahan minimal 1.500 m<sup>2</sup>. Dilengkapi dengan area parkir, ruang promosi, fasilitas kesehatan, tempat ibadah, kantor pengelola, KM/WC, sistem keamanan, pengelolaan kebersihan, sumber air bersih, penerangan umum, dan instalasi listrik.

###### • Kelas III

Luas minimal 1.000 m<sup>2</sup>. Menyediakan ruang promosi, tempat ibadah, kantor pengelola, KM/WC, sistem keamanan, sumber air bersih, penerangan umum, dan instalasi listrik.

###### • Kelas IV

Memiliki minimal luas lahan 500 m<sup>2</sup>. Dilengkapi dengan ruang promosi, kantor pengelola, KM/WC, sistem keamanan, air bersih, penerangan umum, dan instalasi listrik.

###### • Kelas V

Pasar dengan luas minimum 50 m<sup>2</sup>. Hanya menyediakan fasilitas dasar berupa sistem keamanan dan layanan kebersihan.

**Pasar Kotagede saat ini merupakan pasar kelas III yang akan dikembangkan sebagai pasar tradisional dengan peningkatan kualitas dari berbagai aspek. Perancangan difokuskan pada kenyamanan pengguna melalui optimalisasi ruang dan penyesuaian desain dengan konteks lingkungan serta identitas budaya Kotagede.**



## 2.6 Kajian Tipologi Pengguna

### 2.6.1 Klasifikasi Pengguna Pasar Legi Kotagede

Pengguna pasar merupakan salah satu komponen penting pada sebuah pasar tradisional untuk menemukan berbagai macam aspirasi dalam pengembangan fungsi pasar Kotagede Yogyakarta. Pengguna pasar terdiri dari:

#### Pengunjung

Pengunjung pada Pasar Kotagede adalah orang yang menggunakan fasilitas yang terdapat di dalam bangunan pasar. Pengunjung dibedakan menjadi beberapa kategori berdasarkan fungsi yang terdapat di pasar:

- **Pengunjung yang datang dengan tujuan untuk berbelanja kebutuhan bahan pangan, kuliner, dan barang kerajinan.**
- **Pengunjung yang datang dengan tujuan rekreasi yaitu pengunjung yang ingin menikmati suasana kawasan Kotagede termasuk juga mengunjungi Pasar Kotagede yang memiliki nilai historis.**

Kegiatan pengunjung untuk berbelanja bahan pangan dan kebutuhan lainnya ini menjadi aktivitas eksisting dan pokok di Pasar Kotagede, dengan adanya interaksi antara pembeli dan pedagang serta kebutuhan aktivitas yang padat maka dibutuhkan ruang pasar nyaman seperti sirkulasi yang luas sehingga kegiatan jual beli di dalam pasar dapat berjalan lancar. Untuk kegiatan pengunjung yang datang dengan tujuan rekreasi, tentunya membutuhkan suguhan dari penambilan bangunan pasar dan juga fasilitas rekreatif yang dapat memenuhi kebutuhan pengunjung untuk lebih mengetahui mengenai Pasar Kotagede secara historis maupun secara keseluruhan.



## 2.6 Kajian Tipologi Pengguna

### 2.6.1 Klasifikasi Pengguna Pasar Legi Kotagede

#### Pedagang

Pedagang bertugas menjalankan aktivitas berjualan barang dagangan baik bahan pangan, kuliner, dan barang kerajinan di pasar. Pedagang di Pasar Kotagede sangat bervariasi, biasanya pada pasaran legi pedagang akan membludak dengan berjualan segala macam barang dagangannya. Pedagang Pasar Kotagede digolongkan menjadi jenis, yaitu:

#### Pedagang bahan pangan

Pedagang yang menjual kebutuhan bahan pangan biasanya dilakukan oleh satu sampai dua orang pedagang. Membutuhkan area untuk mendisplay dan penyimpanan barang dagangannya agar tidak mengganggu sirkulasi pembeli karena pada kondisi eksisting masih banyak pedagang yang menyimpan barang dagangannya di area sirkulasi.



Gambar 2.2. Los Pedagang Bahan Pangan  
Sumber : Pribadi,2025

#### Pedagang kuliner

Kegiatan yang dilakukan adalah jual beli kuliner khususnya kuliner khas Kotagede. Barang dagangan berupa jajanan pasar yang diujakan di atas meja dan pembeli dapat melihat serta memilih jajanan yang akan dibeli secara langsung. Pedagang kuliner ini membutuhkan area untuk mendisplay jajanan yang dijualnya, dan tidak memerlukan area penyimpanan karena barang dagangannya tidak dapat bertahan lama.



Gambar 2.2. Lapak Pedagang Jajanan Pasar  
Sumber : Pribadi,2025

#### Pedagang sembako

Kegiatan yang dilakukan adalah menjual kebutuhan pokok sehari-hari. Barang dagangan berupa beras, gula, minyak goreng, tepung, telur, serta bahan pokok lainnya. Pedagang sembako membutuhkan area yang kuat dan cukup luas untuk menata karung dan dus barang yang berat, serta membutuhkan ruang penyimpanan yang kering dan aman untuk stok barang dalam jumlah besar. Selain itu, pedagang sembako juga memerlukan akses bongkar-muat yang dekat agar distribusi barang dapat berlangsung dengan lancar.



Gambar 2.2. Los Pedagang Sembako  
Sumber : Pribadi,2025

## 2.6 Kajian Tipologi Pengguna

### 2.6.1 Klasifikasi Pengguna Pasar Legi Kotagede

#### Pedagang

##### Pedagang pakaian

Kegiatan yang dilakukan pedagang pakaian adalah menjual barang dagangan berupa pakaian. Pedagang pakaian membutuhkan area berdagang yang cukup luas untuk mendisplay barang dagangannya dan juga area penyimpanan pakaian yang terdapat pada area tempat berdagang.



Gambar 2.14. Los Pedagang Pakaian  
Sumber : Pribadi,2025

##### Pedagang daging

Kegiatan yang dilakukan adalah menjual berbagai jenis daging segar. Barang dagangan berupa daging sapi, daging ayam, jeroan, serta produk olahan daging lainnya. Pedagang daging membutuhkan area yang bersih dan mudah dicuci untuk proses pemotongan, serta meja display yang kuat dan higienis untuk menata dagangan. Selain itu, pedagang daging juga memerlukan fasilitas penyimpanan berpendingin agar kualitas daging tetap terjaga sepanjang waktu berdagang.



Gambar 2.15. Los Pedagang Daging  
Sumber : Pribadi,2025

##### Pedagang hari pasaran legi

Kegiatan yang dilakukan adalah berdagang khusus pada Hari Pasaran Legi, ketika aktivitas jual beli di Pasar Legi Kotagede meningkat signifikan. Barang dagangan yang dijual sangat beragam, mulai dari pakaian, aksesoris, makanan tradisional, hingga barang kebutuhan rumah tangga musiman. Pedagang Hari Pasaran Legi ini membutuhkan area yang fleksibel dan tidak permanen untuk menata barang dagangannya, karena lapak hanya digunakan pada hari tertentu. Selain itu, mereka memerlukan ruang sirkulasi yang cukup lebar agar mampu menampung lonjakan pengunjung yang datang khusus pada hari pasaran tersebut.



Gambar 2.16. Lapak pedagang hari pasaran legi  
Sumber : Pribadi,2025

## 2.6 Kajian Tipologi Pengguna

### 2.6.1 Klasifikasi Pengguna Pasar Legi Kotagede

#### Pengelola

Pengelola Pasar Kotagede bertugas mengelola, mengatur, dan mengkoordinasi seluruh aktivitas yang terdapat di dalam pasar yang terdiri dari kepala pengelola, staff administrasi, staff keamanan, cleaning service, staff maintenance mekanikal dan elektrikal. Agar pengelola dapat mengkoordinasi kegiatan di seluruh bangunan dengan mudah maka diperlukan ruang yang aksesibel.



**Gambar 2.17. Kantor Pengelola**  
Sumber : Pribadi, 2025

## 2.7 Kajian Konsep

### 2.7.1 Tata Ruang dan Sirkulasi

Sirkulasi berperan sebagai jalur yang mengarahkan aktivitas jual beli bagi pengunjung maupun pedagang, sehingga perlu dirancang secara optimal untuk menciptakan keteraturan yang efisien dalam penggunaan ruang pasar.

Menurut D.K. Ching (1996), sirkulasi merupakan elemen penghubung antar ruang, baik ruang dalam maupun luar yang menyatukan keseluruhan bagian bangunan layaknya sebuah "tali" pengikat.

#### Pola Tata Ruang Luar

No.	GAMBAR	NAMA
1		SISTEM GRID
2		SISTEM RADIAL
3		SISTEM LINIER
4		SISTEM ORGANIK

**Gambar 2.18. Sistem Sirkulasi**

Sumber : D.K. Ching dalam Pynkyawati, 2012

Berdasarkan gambar tersebut, dapat disimpulkan bahwa pola penataan ruang luar terbagi menjadi empat jenis, yaitu:

#### ■ Pola grid

Pola yang umum digunakan karena penerapannya mudah, baik untuk bangunan berskala besar maupun kecil.

#### ■ Pola radial

Pola yang memusat dan menyebar dari titik atau sumbu utama.

#### ■ Pola linear

Pola yang sederhana dan sering dipilih karena memberikan kemudahan akses bagi pejalan kaki maupun penyandang disabilitas.

#### ■ Pola organik

Pola yang tidak beraturan dan cenderung abstrak, sehingga kurang efisien dalam mengarahkan ke suatu titik dan jarang digunakan untuk bangunan publik.

## 2.7 Kajian Konsep

### 2.7.1 Tata Ruang dan Sirkulasi

#### Pola Tata Ruang Dalam

Berdasarkan pendapat D.K. Ching (1996), pola pengaturan ruang dalam bangunan dibedakan menjadi dua bentuk utama:

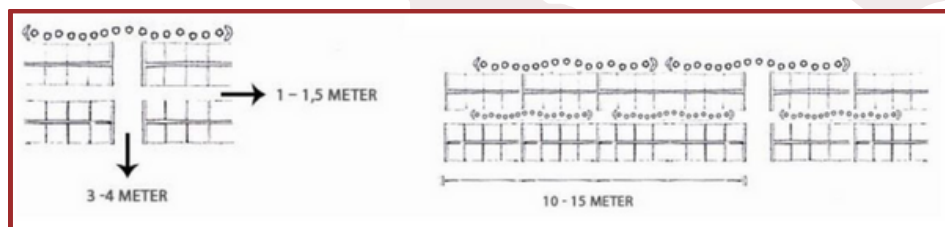
##### Koridor satu sisi (*single loaded corridor*)

Koridor ini hanya **menghadap ke satu deretan ruang**, sedangkan sisi lainnya biasanya berupa dinding atau bukaan seperti jendela.

##### Koridor dua sisi (*double loaded corridor*)

Koridor ini terletak **di antara dua deretan ruang**, sehingga **memberikan kemudahan akses dari kedua sisi** dan memperluas jangkauan pengguna.

Menurut Watson (1990) dalam Pradhipta, ukuran ideal untuk jalur **sirkulasi utama di pasar berkisar antara 3–4 meter**, sedangkan untuk jalur **sirkulasi sekunder adalah 1,5–2 meter**. Adapun panjang ideal untuk **los pasar adalah 10–15 meter**, dan untuk **kios berkisar 20–30 meter**.



Gambar 2.19. Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif

Sumber : Watson (1990) dalam Pradhipta

Selain itu, sebaiknya **barang dagangan dikelompokkan berdasarkan jenis komoditas** agar memudahkan pembeli dalam mencari kebutuhan mereka. Pembagian zona yang terorganisir juga mempermudah penataan barang dan mengurangi pergerakan yang tidak efisien di dalam pasar.



Gambar 2.20. Pengelompokan Komoditas Pasar yang Merata dan Tidak Merata

Sumber : Watson (1990) dalam Pradhipta

## 2.7 Kajian Konsep

### 2.7.2 Kesetaraan Ruang Dagang pada Pasar Tradisional

Kesetaraan ruang dagang merujuk pada prinsip perancangan dan pengelolaan pasar yang memastikan bahwa **semua pedagang memiliki peluang dan akses yang adil dan seimbang** terhadap ruang berdagang yang tersedia, terlepas dari jenis dagangan, ukuran usaha, atau lokasi lapak/kios mereka sebelumnya.

Ini bukan berarti semua lapak harus sama persis ukurannya, tetapi lebih kepada upaya untuk **meminimalkan atau menghilangkan diskriminasi spasial** yang sering terjadi di pasar tradisional.

- **Kesetaraan dari Aspek Visibilitas (Terlihat)**

Visibilitas atau keterlihatan suatu area pasar sangat menentukan perilaku pengguna, seperti arus pejalan kaki dan lokasi berkumpul. Ruang yang terlihat jelas cenderung menarik lebih banyak pengunjung dan memicu aktivitas komersial yang tinggi. Sebaliknya, **area dengan visibilitas rendah berisiko menjadi titik mati (deadspot)**, yang berdampak buruk pada kesempatan berdagang. Untuk memahami hubungan antara geometri ruang dan pergerakan pengguna (kepadatan, titik henti), peneliti sering menggunakan teori Space Syntax dan teknik Visibility Graph Analysis (VGA). Analisis ini menyediakan data kuantitatif yang penting untuk **menata ulang jalur pasar dan menempatkan lapak, sehingga distribusi visibilitas (dan peluang dagang) dapat lebih merata.**

- **Kesetaraan dari Aspek Aksesibilitas (Terjangkau)**

**Aksesibilitas, yang diukur dari kemudahan fisik, waktu, dan biaya menuju suatu tempat, harus dianalisis dari perspektif kesetaraan.** Ini berarti fokus pada distribusi akses, memastikan kelompok rentan (seperti pedagang kecil dan pengguna disabilitas) tidak tertinggal. Analisis GIS dan jaringan transportasi terintegrasi melalui metode kuantitatif seperti indeks aksesibilitas multimodal digunakan untuk menilai pemerataan akses secara adil (equity-based). Dengan memangkas hambatan fisik, meningkatkan jalur pejalan kaki, dan menyediakan transportasi mikro, kebijakan desain dapat secara efektif mengurangi kesenjangan peluang.

- **Kesetaraan dari Aspek Kualitas Ruang (Layak)**

**Kualitas ruang mencakup serangkaian elemen fisik dan sensorik, termasuk pencahayaan, ventilasi, kenyamanan termal, kebersihan, keamanan, serta ketersediaan fasilitas seperti toilet dan tempat duduk.** Kesetaraan kualitas ruang memastikan bahwa standar kenyamanan minimum ini dipenuhi di setiap bagian pasar, tidak hanya di area dengan visibilitas tinggi. Penilaian dilakukan menggunakan kerangka evaluasi ruang publik (fokus pada kenyamanan dan kepuasan) dan studi lingkungan mikro pasar. Secara praktis, sangat penting untuk menyamaratakan peningkatan kualitas, seperti memperbaiki pencahayaan dan ventilasi di lorong-lorong, guna menghilangkan diskriminasi spasial antar zona. Peningkatan kualitas ini terbukti efektif dalam memperpanjang waktu kunjungan pelanggan, sehingga meningkatkan peluang dagang.

## 2.7 Kajian Konsep

### 2.7.3 Aspek Aksesibilitas

**Tabel 2.1. Aspek Aksesibilitas**  
Sumber : Pribadi, 2025

	Desain Kriteria	Desain Guideline
<b>Akses Menuju dan Keluar Pasar</b>	Pengguna dengan mudah menemukan jalan masuk dan keluar pasar, serta mengidentifikasi area-area penting.	Penandaan Jelas : Gunakan rambu, papan informasi, dan peta yang mudah dibaca dengan ukuran huruf besar.
	Ketersediaan Jalur Pedestrian yang Ramah Difabel	Trotoar Lebar dan Rata: Lebar minimum 1,2 meter. Permukaan anti-selip dan tidak ada lubang atau retakan.
	Integrasi dengan fasilitas transportasi umum (halte bus, stasiun).	Buat jalur khusus dari halte/stasiun ke pintu masuk pasar yang bebas hambatan dan dilengkapi dengan taktil guiding block.
<b>Area Parkir</b>	Ruang parkir khusus bagi penyandang disabilitas yang dekat dengan pintu masuk.	Minimal 2% dari total kapasitas parkir atau setidaknya dua ruang parkir. Ukuran ruang parkir 3,6 meter x 5 meter.
	Jalur dari area parkir ke pintu masuk harus bebas hambatan.	Gunakan ram atau jalur rata dengan kemiringan maksimal 1:12.
<b>Pintu Masuk dan Koridor</b>	Koridor di dalam pasar harus memungkinkan pergerakan dua arah kursi roda dengan nyaman.	Lebar Minimum Koridor: Minimal 1,5 meter untuk koridor utama.
	Lantai harus rata, anti-selip, dan tidak menimbulkan pantulan cahaya berlebihan.	Gunakan material lantai dengan tekstur anti-selip, hindari permukaan yang mengkilap.
<b>Fasilitas Umum (Toilet, Mushola, dll.)</b>	Ketersediaan Toilet Difabel.	Ukuran dan Perlengkapan: Ruang toilet minimal 1,5 meter x 2,2 meter.
	Mushola yang Aksesibel.	Ramp atau Elevator: Jika mushola berada di lantai berbeda, sediakan ramp atau elevator.
<b>Kenyamanan dan Informasi</b>	Penerangan yang cukup dan merata di seluruh area pasar.	Cahaya Merata: Hindari area gelap atau terlalu terang.
	Penyediaan informasi dalam berbagai format untuk memenuhi kebutuhan indra yang berbeda.	Pengumuman Audio dan Teks: Gunakan sistem pengumuman publik yang jelas.
	Tempat Duduk dan Area Istirahat.	Tempatkan bangku dengan sandaran punggung dan pegangan tangan. Pastikan ada ruang untuk kursi roda di samping bangku.

## 2.7 Kajian Konsep

### 2.7.4 Aspek Visibilitas

	Desain Kriteria	Desain Guideline
<b>Aspek Visibilitas dari Luar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pasar harus mudah dikenali dan terlihat jelas dari jalan utama atau area pendekatan.</li> <li>Orientasi bangunan harus mempertimbangkan arah pandang pengunjung dan pengendara.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gunakan elemen arsitektur menonjol (misalnya, atap khas, fasad berwarna cerah) atau signage besar dan jelas untuk menarik perhatian.</li> <li>Hindari penghalang visual seperti pohon rimbun atau bangunan lain yang menghalangi pandangan ke pasar.</li> <li>Pencahayaan eksterior yang memadai di malam hari untuk menonjolkan keberadaan pasar.</li> </ul>
<b>Orientasi dan Navigasi di dalam Pasar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengunjung harus mudah memahami tata letak pasar, menemukan zona atau los yang diinginkan, dan merasakan aliran pergerakan yang jelas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tata letak sirkulasi (lorong, koridor) harus lebar dan tidak terhalang.</li> <li>Penandaan zona yang jelas dan konsisten (misalnya, sayuran, buah, daging) dengan papan nama besar.</li> <li>Peta pasar yang mudah diakses dan dipahami di beberapa titik strategis.</li> <li>Penggunaan pencahayaan yang berbeda atau material lantai</li> </ul>
<b>Keamanan dan Pengawasan Visual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seluruh area pasar, termasuk titik masuk/keluar, area penjualan, dan area umum lainnya, harus mudah diawasi secara visual untuk memastikan keamanan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimalkan sudut buta (blind spots) di seluruh area pasar.</li> <li>Penempatan cermin pengawas di persimpangan lorong atau area yang sulit dipantau.</li> <li>Ketinggian partisi atau dinding kios yang tidak menghalangi pandangan pengawas atau kamera CCTV.</li> <li>Pencahayaan yang cukup di seluruh area, termasuk area parkir dan toilet.</li> </ul>
<b>Informasi dan Komunikasi Visual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informasi penting seperti harga, promosi, atau pengumuman harus mudah terlihat dan dibaca oleh pengunjung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penggunaan papan harga atau display digital yang jelas dan mudah dibaca.</li> <li>Penempatan papan pengumuman atau layar informasi di lokasi strategis dengan ukuran font yang memadai.</li> <li>Desain grafis dan tipografi yang konsisten dan mudah dipahami.</li> </ul>
<b>Visibilitas Produk Dagangan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produk yang dijual harus terlihat jelas dan menarik bagi pembeli, tanpa terhalang oleh struktur bangunan atau penataan kios yang buruk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desain kios atau los harus memungkinkan display produk yang maksimal dan teratur.</li> <li>Ketinggian rak atau display tidak boleh menghalangi pandangan ke kios lain atau lorong.</li> <li>Pencahayaan interior yang merata dan terang untuk menyoroti produk, hindari area gelap.</li> <li>Penataan produk yang rapi dan terorganisir untuk kemudahan identifikasi.</li> </ul>