

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Obyek Rancangan

2.1.1 Definisi Pasar

Pasar merupakan suatu mata rantai yang menghubungkan antara produsen dan konsumen. Ajang pertemuan antara penjual dan pembeli, antara dunia usaha dengan masyarakat konsumen. Pasar memainkan peranan yang sangat penting dalam perekonomian modern, karena harga-harga terbentuk di pasar.

Dalam arti sempit pasar juga diartikan sebagai “suatu tempat dimana pada hari tertentu para penjual dan pembeli dapat bertemu untuk jual beli barang. Para penjual menawarkan barang (beras, buah-buahan, dan sebagainya) dengan harapan dapat laku terjual dan memperoleh sekedar uang sebagai gantinya. Para konsumen (pembeli) datang ke pasar untuk berbelanja dengan membawa uang untuk membayar harganya” (Gilarso, 1998: 154).

Pengertian pasar dalam arti luas, Gilarso mengemukakan, bahwa pasar terjadi jika ada:

1. Suatu “pertemuan” antara
2. Orang yang mau menjual, dan
3. Orang yang mau membeli
4. Suatu barang dan jasa tertentu
5. Dengan harga tertentu

Pendapat lain mengatakan, pasar adalah jumlah barang atau jasa yang ditawarkan pengusaha tergantung atas titik optimal usahanya. Konsep titik optimal usaha ini berlaku pada semua bentuk pasar yang dihadapi oleh pengusaha (Sudarsono, 1995: 266).

Sedangkan dalam arti luas, menurut Miller dan Mainers (1997: 23) pasar adalah “suatu pasar tidaklah harus suatu tempat, tetapi suatu institusi yang menjadi ajang operasi kekuatan-kekuatan yang menentukan harga”. Dengan kata lain dalam pasarlah pemasokan dan permintaan beroperasi. Dipihak lain, lokasi pasar adalah lokasi geografis tempat pertukaran terjadi, tempat hasil pemasokan dan permintaan berlangsung dan tempat syarat-syarat terdaftar. Selain itu pasar juga harus mempunyai mekanisme pasar yang merujuk pada jaringan informasi dalam dan antar pasar atau lokasi pasar. Misalnya mekanisme pasar memungkinkan individu-individu saling berhubungan mengenai harga dan ketersediaan.

Berdasarkan “Teori Ekonomi Intermediate” dalam Miller dan Mainers (1997: 381-382), pasar memiliki dua fungsi yang sangat penting yaitu:

1. Pasar kompetitif itu menyediakan informasi atau pengetahuan yang harus dimiliki oleh konsumen dan produsen dalam rangka memperhitungkan peningkatan atau penurunan barang-barang langka (atau sumber daya produktif), melalui penyesuaian harga relatif yang mudah dipahami.
2. Pasar berfungsi memotivasi konsumen dan produsen untuk bereaksi atau memberi tanggapan secara layak informasi itu, dengan memberi imbalan yang

lebih tinggi, baik itu berupa upah, laba, atau utilitas kepada produsen dan konsumen dan produsen yang memang lebih baik reaksinya.

Kalau menurut pendapat lain, pasar adalah suatu mekanisme pertukaran yang mempertemukan para penjual dan pembeli suatu produk (*product*), faktor produksi (*factor of production*) atau surat berharga (*financial security*). Pasar mencakup sejumlah produk dalam dimensi fisik dan ruang. Dalam kaitannya dengan produk, sebuah pasar dapat didefinisikan sebagai suatu yang berisikan kelompok barang dan jasa yang dipandang sebagai produk-produk pengganti oleh pembeli (Pass dan Lowers, 1994: 393).

Sedangkan mekanisme pasar menurut Samuelson dan Nordhaus (1993: 52-55) adalah “suatu bentuk organisasi ekonomi dimana pembeli dan penjual bertemu dan berinteraksi melalui pasar untuk memecahkan tiga masalah ekonomi yang mendasar, sedangkan pasar adalah proses yang digunakan oleh pembeli dan penjual untuk berhubungan dalam menentukan harga dan jumlah”.

Menurut Mc Carthy dan Perreault (1993: 66), pasar adalah “sekelompok pedagang potensial dengan kebutuhan yang serupa dan penjual yang menawarkan berbagai produk, yaitu cara memenuhi kebutuhan itu”. Pengertian pasar berdasarkan fungsinya menurut Mc Carthy dan Perreault dibagi atas 4 (empat) bagian, yaitu:

1. Pasar atas jenis produk menguraikan barang dan jasa yang diinginkan pelanggan.
2. Pasar atas kebutuhan pelanggan (pemakai) mengacu pada kebutuhan yang akan dipenuhi jenis produk bagi pelanggan. Pada tingkat “paling dasar” jenis produk

biasanya menyediakan maslahat fungsional (*functional benefit*), seperti pertumbuhan, perlindungan, peringatan, penghangatan, pengangkutan, pengeboran, dan sebagainya.

3. Pasar atas jenis pelanggan (*customer type*) mengacu pada konsumen atau pemakai akhir suatu jenis produk. (jenis pelanggan yang sekarang atau potensial).
4. Pasar atas daerah (*geografic area*) adalah tempat perusahaan bersaing atau berencana untuk bersaing memperebutkan pelanggan.

Selanjutnya menurut Sofyan Assauri (1999: 93) “yang dikutip dari Philip Kotler” menyatakan bahwa “suatu pasar terdiri dari seluruh konsumen atau langganan potensial yang mempunyai kebutuhan dan keinginan tertentu yang ingin dan mampu dipenuhi dengan pertukaran, sehingga dapat memuaskan kebutuhan dan keinginan tersebut”. Sedangkan menurut Sofyan Assauri sendiri, pasar adalah “merupakan arena pertukaran potensial baik dalam bentuk fisik sebagai tempat berkumpul atau bertemunya para penjual dan pembeli, maupun yang berbentuk fisik yang memungkinkan terlaksananya pertukaran, karena dipenuhi persyaratan pertukaran, yaitu minat dan citra serta daya beli”.

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia, nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang lembaga-lembaga usaha perdagangan, dalam keputusannya menyatakan bahwa “pasar adalah tempat bertemunya pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan transaksi dimana proses jual beli terbentuk”, yang menurut kelas mutu pelayanan dan menurut sifat pendistribusiannya dapat digolongkan menjadi:

1. Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Mall, Supermarket, *Departement Store*, dan *Shoping Center* dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada disatu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, Koperasi atau Swadaya Masyarakat dengan tempat-tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda, yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, dan koperasi, dengan usaha skala kecil dan modal kecil, dan dengan proses jual beli melalui tawar menawar.
3. Pasar Grosir adalah pasar tempat dilakukannya usaha perdagangan partai besar.
4. Pasar Eceran adalah pasar tempat dilakukannya usaha perdagangan dalam partai kecil.
5. Pasar Swalayan (Supermarket) adalah pasar yang kegiatan usahanya menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari secara langsung kepada konsumen dengan tehnik pelayanan oleh konsumen itu sendiri.

Kesimpulan dari berbagai pendapat tentang pengertian pasar di atas adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Pengertian Pasar

No.	NARASUMBER	PENGERTIAN PASAR
1.	Gilarso	▪ Suatu tempat dimana pada hari tertentu para penjual dan pembeli dapat bertemu untuk jual beli barang. Para penjual menawarkan barang dengan harapan dapat laku terjual dan memperoleh sekedar uang sebagai gantinya. Para konsumen (pembeli) datang ke pasar untuk berbelanja dengan membawa uang untuk membayar harganya.
2.	Sudarsono	▪ Jumlah barang atau jasa yang ditawarkan pengusaha tergantung titik optimal usahanya.
3.	Miller dan Mainers	▪ Tidaklah harus suatu tempat, tetapi suatu institusi yang menjadi ajang operasi kekuatan-kekuatan yang menentukan harga.
4.	Pass dan Lowers	▪ Suatu mekanisme pertukaran pertemuan antara penjual dan pembeli suatu produk, faktor produksi atau surat berharga.
5.	Mc Cathy dan Parreault	▪ Proses yang digunakan oleh pembeli dan penjual untuk berhubungan dalam menentukan harga dan jumlah.
6.	Sofyan Assauri	▪ Arena pertukaran potensial baik dalam bentuk fisik sebagai tempat berkumpul atau bertemunya penjual dan pembeli, terjadi pertukaran.
7.	Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI	▪ Tempat bertemunya pihak penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi dimana proses jual beli terbentuk.

Sumber: Gilarso.1998, Sudarsono.1995, Miller dan Mainers.1997, Pass dan Lowers.1994, Mc Cathy dan Parreault.1993, Sofyan Assauri.1999 dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI.1998

Dari berbagai pendapat kesimpulan pengertian pasar di atas, maka pengertian pasar yang sesuai dengan objek rancangan pada Pasar Karangploso Kabupaten Malang yaitu, pasar merupakan suatu tempat atau proses bertemunya penjual dan pembeli dalam melakukan interaksi dan komunikasi di mana proses

transaksi jual beli terbentuk dengan sistem tawar-menawar. Pengertian tersebut, termasuk dalam kategori pengertian pasar tradisional. Karena pasar yang berada di kawasan Karangploso adalah sebuah pasar tradisional.

2.1.2 Definisi Pasar Tradisional dan Pertumbuhan Ritelnya

Pasar tradisional adalah merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi antara penjual dengan pembeli secara langsung melalui interaksi dan komunikasi dan biasanya ada proses tawar-menawar. Bentuk fisik bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los, lapak dan dasaran terbuka yang di buka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak di temui di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar. Beberapa pasar tradisional yang "legendaris" antara lain adalah pasar Beringharjo di Jogja, pasar Klewer di Solo, pasar Johar di Semarang. Pasar tradisional di seluruh Indonesia terus mencoba bertahan menghadapi persaingan dari pasar modern. Adapun karakteristik dari pasar tradisional (Rakhmawati dalam Karolina, 2005: 18), adalah sebagai berikut:

1. Umumnya terdiri dari kios-kios, bentuk sederhana dengan dimensi yang sempit.
2. Pelaku terdiri dari produsen atau manufaktur, distributor barang, importir, sampai ke pedagang eceran.

3. Secara visual keadaan pasar terlihat sangat ramai dan sesak, terbuka dengan tampilan bangunan yang ringan.
4. Terjadinya transaksi jual beli yang dilakukan secara tawar menawar dengan sistem langsung bertemunya penjual dengan pembeli.
5. Terdapat pedagang yang menjual barang dagangan dalam jumlah besar maupun eceran.
6. Sirkulasi yang terbentuk dalam pasar tradisional lebih luas karena adanya transaksi tawar-menawar.
7. Barang yang diperdagangkan umumnya berupa barang-barang kebutuhan sehari-hari.
8. Jumlah pedagang yang ada pada umumnya sangat banyak dan beberapa diantaranya merupakan pedagang musiman yang datang dari luar Kota.

Terkait dengan pertumbuhan ritel pasar tradisional, secara khusus asosiasi pedagang pasar seluruh Indonesia dalam hal ini, Komisi Pengawas Persaingan Usaha (2007: 6) menyatakan bahwa “jumlah pasar tradisional tercatat 13.450 unit, sedangkan jumlah pedagang pasar mencapai 12,6 juta orang. Total aset pasar tradisional sendiri mencapai Rp 65 triliun Pengakuan sedikit berbeda dinyatakan oleh Asosiasi Perusahaan Ritel Indonesia (APRINDO), yang menyatakan bahwa omset ritel modern (garmen dan produk sehari-hari) tidak mencapai Rp 120 Triliun sebagaimana digambarkan di atas, tetapi hanya berada di kisaran Rp 50-60 Triliun/tahun”.

Pertumbuhan di sektor ritel memang masih terus tercatat tinggi, meskipun pertumbuhan tinggi tersebut hanya dialami oleh ritel modern, yang sangat

mungkin merupakan kebalikan dari ritel tradisional, yang justru dalam beberapa kesempatan menyatakan sebagai bagian yang paling dirugikan akibat dari perkembangan yang terjadi saat ini di sektor ritel. Adapun komposisi industri ritel Indonesia dalam perkembangan terakhir digambarkan dalam survey yang dilakukan oleh AC Nielsen dalam tahun 2004-2005, sebagaimana terlihat dalam tabel di bawah ini:

Tabel 2.2
 Struktur pengecer di Indonesia

Sektor	2004	2005
Toko Tradisional	1.745.589	1.787.897
Convenience store	154	115
Supermarket	6.560	7.606
• Sub-Supermarket	956	1.141
• Minimarket	5.604	6.456
Large format store	90	107
• Hipermarket	68	83
• Warehouse clubs	22	24
Total toko eceran	1.752.393	1.795.725
Toko Obat		
Traditional drugstore	17.699	16.663
Chain drugstore	218	245
Total toko obat	17.917	16.908

Sumber: AC Nielsen.2006

Data survey ini, memperlihatkan bahwa ritel modern sesungguhnya belum apa-apa, apabila dibandingkan secara kuantitas dengan ritel tradisional. Jumlah pelaku usaha di ritel tradisional jauh di atas jumlah pelaku usaha di ritel modern dengan selisih kuantitas yang sangat signifikan.

Tapi apabila membandingkan omset yang berada di kisaran Rp 50-60 Triliun dari sekitar 15.000 ritel modern, dengan omset sisanya sekitar Rp 500-550 Triliun dari pelaku usaha yang berjumlah di atas 1.500.000 buah maka sangat jelas omset ritel modern tersebut jauh berada di atas ritel tradisional.

Pertumbuhan dari ritel modern, jelas akan terus mendorong terciptanya perubahan penguasaan pangsa pasar ritel dari pasar tradisional ke arah pasar modern. Pelan tapi pasti penguasaan pangsa pasar ritel akan dikuasai oleh ritel modern. Bahkan khusus untuk Indonesia, *Frontier Marketing & Research Consultant* menilai Pemerintah terlalu terbuka dalam membuat kebijakan ritel modern dan terkesan tidak mau melakukan intervensi untuk menyelamatkan pedagang kecil. Sikap keterbukaan tersebut diperkirakan mendorong pertumbuhan peritel modern secara ekspansif, sehingga pada 2010 pelaku pasar modern akan menguasai pangsa penjualan eceran hingga 50%.

Menurut Nafi dalam tempo interaktif (2004) mengatakan "pertumbuhan pasar tradisional pertahunnya sebesar 5 persen. Sedangkan pasar modern sudah mencapai 16 persen. Dilhat dari organik pasar modern, mini market mempunyai pasar sebesar 5 persen dengan laju pertumbuhan sebesar 15 persen. Lebih besar lagi pasar supermarket yang mempunyai pasar sebesar 17 persen dengan tingkat pertumbuhan 7 persen". Hal ini terjadi karena semakin banyaknya pembangunan pusat perbelanjaan yang menjadi salah satu tujuan kepala daerah untuk memberikan citra kemajuan daerahnya. Pembangunan pusat perbelanjaan juga di yakini bisa memacu pertumbuhan ekonomi daerah dan perubahan budaya dari agraris menjadi budaya jasa. Tidak heran jika kemudian di perkotaan atau daerah-daerah tertentu, terutama yang dekat dengan perumahan, semakin banyak terdapat pembangunan pusat perbelanjaan.

Apabila sikap yang terjadi dari Pemerintah saat ini tetap diberlakukan, maka pelan tapi pasti peran pasar tradisional akan terus tergerus sebagaimana

diperlihatkan tabel 2.5, yang merupakan proyeksi yang diberikan oleh AC Nielsen.

Tabel 2.3
Persentase kontribusi omzet 51 kebutuhan sehari-hari

T a h u n	Pasar tradisional	Pasar modern
2001	75,2	24,8
2002	74,8	25,1
2003	73,7	26,3
2004	69,6	30,4
2005	67,6	32,4
2006*	65,6	34,4

Sumber: AC Nielsen Indonesia.2006

Dari pernyataan diatas dapat di ambil kesimpulan, bahwasannya pelaku usaha kecil yang tidak memiliki kemampuan finansial dan manajemen terus terpuruk. Pelan tapi pasti, mereka akan tergusur ketika berhadapan dengan pelaku usaha ritel besar. Berbagai keluhan bermunculan sebagaimana terangkum dalam beberapa data dan informasi, contoh salah satunya seperti di Kota Malang serbuan minimarket meresahkan pedagang pasar tradisional, karena lokasinya berdekatan dengan pasar dan barang-barang dijual lebih kompetitif. Keberadaan minimarket sudah mulai menggeser pedagang pasar tradisional. Jumlah pedagang di pasar-pasar tradisional menyusut sejak dua tahun lalu. Sehingga perlu adanya dukungan sepenuhnya untuk upaya perlindungan dan pemberdayaan usaha kecil ritel, dengan menyerahkan substansi pengaturannya kepada Pemerintah. Beberapa kebijakan Pemerintah telah dikeluarkan untuk menata pengelolaan perpasaran, baik pasar modern maupun pasar tradisional. Implementasi kebijakan ini menuntut komitmen lebih besar agar dapat dilaksanakan secara konsisten.

Secara makro, beberapa hasil penelitian menunjukkan bahwa kehadiran pasar modern telah mengancam eksistensi pasar tradisional. Fakta ini antara lain diungkap dalam penelitian AC Nielson (2003) yang menyatakan bahwa "pasar modern telah tumbuh sebesar 31,4%. Bersamaan dengan itu, pasar tradisional telah tumbuh secara negatif sebesar 8%". Berdasarkan kenyataan ini maka pasar tradisional akan habis dalam kurun waktu sekitar 12 tahun yang akan datang, sehingga perlu adanya langkah preventif untuk menjaga kelangsungan pasar tradisional termasuk kelangsungan usaha perdagangan (ritel) yang dikelola oleh koperasi dan UKM, agar usaha perdagangan pasar tradisional tetap eksis dan beroperasi dari tahun ke tahun.

2.1.3 Posisi Pasar Tradisional Di Indonesia

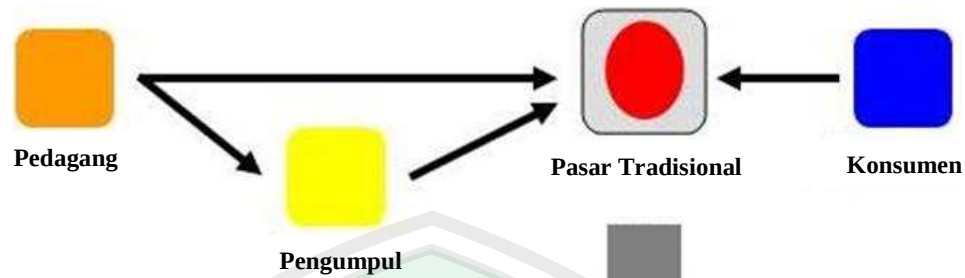
Pasar tradisional masih merupakan wadah utama penjualan produk-produk berskala ekonomi rakyat, seperti: petani, nelayan, pedagang barang kerajinan tangan dan produk industri rumah tangga (industri rakyat). Pasar tradisional juga merupakan kumpulan para wirausaha yang memiliki modal sendiri dengan kekuatan sendiri, menjadi sandaran hidup bagi banyak orang dan pada proses interaksi sosial terjadi sistem tawar-menawar. Untuk saat ini, jumlah pasar di Indonesia lebih dari 13.650 pasar dan 12.625.000 pedagang (Lamtasin, (2007: 3). Jika setiap pedagang mempunyai 4 anggota keluarga, maka ada 50 juta orang terkait dengan pasar tradisional.

Di pasar tradisional dalam kesehari-hariannya menjadi tempat indikator stabilitas pangan, seperti: beras, gula dan barang-barang sembako lainnya. Pasar tradisional lahir dan berkembang dalam suatu kelompok atau lingkungan

masyarakat, karena secara fungsional keberadaan suatu pasar tradisional sangat diperlukan. Kegiatan di dalam pasar tradisional melembaga dalam suatu masyarakat sebagai arena pertukaran barang dan jasa dari yang menyediakan akan barang dan jasa kepada yang membutuhkannya dengan cara tawar-menawar. Selain itu perkembangan pasar tradisional pada lingkungannya telah memunculkan ciri dan kompleksitas yang diwadahnya menjadi suatu cerminan dari masyarakat yang dinaunginya. Keberadaan pasar tradisional pada kelompok masyarakat menjadi suatu bagian integral yang tidak dapat dipisahkan, baik di dalam masyarakat yang bersifat agraris maupun yang bersifat urban. Berikut gambaran bagan posisi dan situasi pasar tradisional di Indonesia:



Diagram 2.1 Bagan posisi pasar tradisional di Indonesia
Sumber: Kompas, edisi 2 Maret 2005



- Umumnya konsumen dari golongan bawah dan menengah
- Kebanyakan kondisi pasar tradisional itu kumuh dan kotor
- Terdapat unggas hidup dan tempat pemotongan unggas
- Kondisi higiene dan sanitasi buruk, kemungkinan kontaminasi silang sangat tinggi
- Pasar tradisional mempunyai potensi resiko tinggi terhadap penyebaran AI antar hewan dan antar hewan dengan manusia
- 80% kebutuhan ayam di penuhi melalui pasar tradisional

Diagram 2.2 Bagan situasi pasar tradisional di Indonesia
Sumber: WHO dalam Dirman.2007

2.1.4 Kondisi Pasar Tradisional

Kondisi pasar tradisional saat ini, memberikan dampak perubahan perilaku pada para konsumen. Akan tetapi tidak diikuti dengan perubahan perilaku para pengelola pasar tradisional (Dinas Pasar). Sehingga dampaknya muncul pasar dengan pola pengelolaan modern yang serta merta mengubah orientasi konsumen. Hal ini mengakibatkan pasar tradisional kurang diminati oleh konsumen dan sepi pengunjung yang datang untuk membeli.

Pada umumnya kondisi pasar tradisional identik dengan tempat kumuh, jalan becek dan sempit, kotor, tindakan kriminal tinggi, tidak nyaman, harga tidak pasti (tawar-menawar) dan fasilitas minim, seperti: parkir, toilet, tempat sampah,

listrik, dan air. Dampaknya perkembangan dan pertumbuhan pasar tradisional menjadi lambat karena kurangnya respon dan penanganan langsung dari pihak pengelola pasar dan pemerintah setempat. Berdasarkan survei AC Nielsen, pertumbuhan pasar modern (termasuk *hypermarket*) sebesar 31% sementara pasar tradisional hanya 1,8% (SWA, edisi Desember 2004). Ini menunjukkan bahwasannya pertumbuhan dan perkembangan pasar modern lebih cepat dibandingkan dengan pasar tradisional itu sendiri. Berikut adalah foto-foto gambaran pasar tradisional yang kumuh dan kotor, karena kurangnya pengelolaan atau penanganan dari pihak-pihak yang terkait:



Gambar 2.3 Contoh dari pasar tradisional yang kumuh dan kotor
Sumber: Lamtasin.2007

Akan tetapi tidak semuanya pasar tradisional itu kondisinya selalu kumuh dan kotor, apabila di tata dengan baik dan bersih akan memberi daya pikat tersendiri bagi konsumen. Tentunya membutuhkan perjuangan yang tidak mudah untuk mewujudkan kondisi pasar tradisional yang bersih, nyaman, aman dan sehat tersebut. Butuh penanganan dan pengelolaan yang serius dari berbagai pihak yang terkait (penjual, pembeli, pengelola pasar, Pemda dan masyarakat sekitar). Selain itu juga tersedianya infrastruktur pasar yang memenuhi syarat kesehatan, terselenggaranya pengelolaan pasar yang baik dan berkesinambungan dan adanya berperilaku bersih dan sehat dari pengelola pasar, pemasok, penjual dan pekerja

pasar (Dirman, 2007: 15). Salah satu contoh kemampuan daya saing pebisnis UKM (Usah Kecil dan Menengah) yang tidak kalah dengan daya saing pebisnis skala besar (*hypermarket*) yaitu di salah satu area pasar modern Bumi Serpong Damai (BSD) yang mampu bertahan di tengah kesahajaan. Meskipun, terdapat setidaknya enam pusat perbelanjaan modern sekelas *hypermarket* dalam radius kurang dari 30 kilometer. Yang membuatnya bertahan salah satunya karena pada sore hingga tengah malam terdapat deretan Pedagang Kaki Lima (PKL) yang berjualan makanan khas kota Tangerang dan membuat wilayah sekitar Pasar Modern tersebut semakin hidup. Ini menjadi salah satu contoh sukses dari sinergi pedagang kecil, dengan pengelolaan yang tepat.



Gambar 2.4 Contoh pasar tradisional yang bersih, aman dan nyaman yang dikelola secara modern
Sumber: Lamtasin.2007

2.1.5 Tinjauan Klasifikasi Pasar

Klasifikasi pasar secara umum dapat dibagi berdasarkan luasan pasar, macam atau jenis pasar yang diperjual belikan, waktu operasi, jenis kegiatannya, status kepemilikannya, serta kapasitas pengunjungnya. Adapun klasifikasi pasar (Rachmawati dalam Karolina, 2005: 18) diantaranya adalah sebagai berikut:

2.1.5.1 Klasifikasi Pasar Berdasarkan Kegiatannya

Berdasarkan kegiatannya, jenis pasar ini dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

1. Pasar induk, yaitu pasar yang merupakan tempat pengumpulan, pemusatan dan penyimpanan barang-barang atau lahan untuk disalurkan ke pedagang-pedagang kecil lainnya.
2. Pasar grosir, yaitu pasar dimana permintaan terjadi dalam jumlah yang besar.
3. Pasar eceran, yaitu pasar dimana permintaan dan penawaran barang terjadi secara eceran.

Melihat jenis pengklasifikasiannya, Pasar Karangploso Kabupaten Malang dapat digolongkan kedalam jenis pasar induk, karena keberadaan Pasar karangploso Kabupaten Malang merupakan salah satu pasar terbesar yang ada di Kabupaten Malang sebagai tempat atau area penyuplai barang dari pedagang-pedagang besar didistribusikan kepada pedagang-pedagang kecil atau eceran lainnya.

2.1.5.2 Klasifikasi Pasar Berdasarkan Radius Pelayanannya

Berdasarkan radius pelayanannya, jenis pasar ini dibagi menjadi empat, yaitu:

1. Pasar Regional, adalah pasar yang terletak di lokasi yang luas dan strategis, jenis bangunan permanen dan memiliki kemampuan seluruh wilayah kota sampai keluar kota.
2. Pasar Kota, adalah pasar yang terletak di lokasi yang cukup luas dan strategis, jenis bangunan permanen dan memiliki pelayanan yang meliputi seluruh wilayah kota.

3. Pasar Wilayah, adalah pasar yang tempatnya cukup luas dan strategis dan memiliki pelayanan yang meliputi beberapa lingkungan dalam satu wilayah tertentu.

4. Pasar Lingkungan, adalah pasar yang tempatnya strategis, dengan jenis bangunan permanen atau semi permanen, memiliki kemampuan pelayanan yang meliputi satu wilayah permukiman.

Berdasarkan klasifikasi pasar berdasarkan radius pelayanannya, maka Pasar Karangploso Kabupaten Malang dapat dikategorikan sebagai pasar regional, karena lokasinya memang cukup luas dan strategis serta kemampuan pelayanannya mencakup seluruh wilayah kota bahkan sampai keluar kota.

2.1.5.3 Klasifikasi Pasar Berdasarkan Status Kepemilikan

Berdasarkan status kepemilikan, jenis pasar ini dibagi menjadi tiga saja, yaitu:

1. Pasar Pemerintah, adalah pasar yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
2. Pasar Swasta, adalah pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh Badan Hukum yang di ijinakan oleh Pemerintah Daerah.
3. Pasar Liar, adalah pasar yang segala aktifitasnya diluar kendali Pemerintah Daerah dan timbul karena kebutuhan masyarakat setempat.

Dari jenis pasar berdasarkan status kepemilikan, Pasar Karangploso Kabupaten Malang merupakan pasar pemerintah yang dikelola dan dimiliki oleh pemerintah daerah Karangploso (Pemerintah Kabupaten Malang).

2.1.5.4 Klasifikasi Pasar Berdasarkan Tingkatannya

Berdasarkan tingkatannya, pasar dapat dibedakan menjadi beberapa kelas, diantaranya yaitu:

1. Pasar Kelas I, adalah pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dimana sistem arus barang dan orang terjadi baik di dalam maupun di luar bangunan, serta melayani perdagangan tingkat regional.
2. Pasar Kelas II, adalah jenis pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dimana sistem arus barang dan orang terjadi baik di dalam maupun di luar bangunan, serta melayani perdagangan tingkat Kota.
3. Pasar Kelas III, adalah jenis pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dimana sistem arus barang dan orang terjadi baik di dalam maupun di luar bangunan, serta melayani perdagangan tingkat wilayah Kota.
4. Pasar Kelas IV, adalah pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dimana sistem arus barang dan orang banyak terjadi di dalam bangunan, serta melayani perdagangan tingkat lingkungan.
5. Pasar Kelas V, adalah pasar dengan bangunan yang lengkap, tanpa atau dengan komponen bangunan, dimana sistem arus barang dan orang terjadi cukup baik, serta melayani perdagangan tingkat perkampungan dan blok.

Di lihat dari tingkatannya, Pasar Karangploso Kabupaten Malang merupakan pasar kelas II, karena Pasar Karangploso memiliki komponen bangunan yang lengkap, serta memiliki kompleksitas pelayanan cukup lengkap,

ditambahkan dengan jangkauan pelayanan perdagangan mencapai ke seluruh wilayah Karangploso dengan beberapa konsumen yang berasal dari luar daerah karangploso, seperti Malang, Batu, Pare, Pasuruan, Sidoarjo sebagai konsumen pembeli barang dagangan.

2.1.6 Tinjauan Tempat Berjualan

Secara umum yang dimaksud dengan tempat berjualan adalah suatu area atau tempat yang ada di dalam kawasan pasar yang dipergunakan oleh pedagang sebagai sarana atau fasilitas untuk menempatkan barang dan jasa yang diperjual belikan. Adapun beberapa jenis tempat berjualan yang ada di dalam pasar (Karolina dalam Widodo, 2008: 24-25), antara lain:

1. Kios Permanen (Toko)

Adalah bangunan beratap yang berada di dalam kawasan pasar, berbentuk ruang-ruang dan dipisahkan oleh dinding-dinding pemisah permanen berupa tembok. Seluruh bagian bangunan digunakan sebagai penempatan barang dagangan dan posisi depan bangunannya menghadap ke luar kawasan pasar.

2. Kios Semi Permanen

Adalah bangunan beratap yang berada di dalam kawasan pasar, berbentuk ruang-ruang dan dipisahkan oleh dinding-dinding pemisah yang bersifat sementara (papan atau sesek). Seluruh bagian bangunan digunakan sebagai penempatan barang dagangan dan posisi depan bangunannya menghadap ke luar kawasan pasar.

3. Bedak

Adalah bangunan beratap yang berada di dalam kawasan pasar, berbentuk ruang-ruang dan dipisahkan oleh dinding-dinding permanen atau semi permanen dengan luasan ruang dua kali lebih kecil daripada luas ruang kios. Seluruh bagian bangunan digunakan sebagai penempatan barang dagangan (Hasil interview dan pengamatan, 2008).

4. Los Permanen

Adalah bangunan beratap permanen atau tetap yang terletak di dalam lingkungan pasar yang berbentuk bangunan tanpa dilengkapi dinding pemisah. Biasanya hanya diberi lapak permanen atau sementara (*stand-stand*) sebagai batasan tempat berjualan atau berdagang.

5. Los semi Permanen

Adalah bangunan beratap sementara yang bisa dibongkar pasang (*portable*), terletak di dalam lingkungan pasar.

6. Pelataran

Adalah berupa halaman (*emperan*) terletak di dalam kawasan pasar yang di manfaatkan sebagai area berjualan atau berdagang.

2.1.7 Tinjauan Kegiatan Pelengkap Pasar

Pada umumnya keberadaan suatu pasar dapat ditunjang dengan berbagai jenis kegiatan lainnya yang terdapat disekeliling kawasan pasar, akan tetapi hal ini sangat tergantung dari jenis dan besaran pasar itu sendiri. Adapun jenis kegiatan pelengkap yang umumnya terdapat di dalam area suatu pasar (karolina dalam Widodo, 2008: 25-26), antara lain:

1. Perbankan

Kegiatan ini dapat meliputi segala transaksi pembayaran, penagihan, maupun penyimpanan uang. Kegiatan ini banyak dilakukan pada pasar induk dan pasar grosir.

2. Komunikasi

Pada umumnya berupa fasilitas telepon, kantor pos pembantu dan jasa angkutan yang kesemuanya diperlukan bagi kelancaran antar sektor dalam proses penyaluran barang.

3. Tempat istirahat

Diperuntukkan bagi para produsen atau pengirim yang membawa bahan pangan dari daerah produsen yang cukup jauh.

4. Pertokoan eceran

Diperlukan untuk dapat memenuhi kebutuhan bagi para produsen, seperti alat-alat pertanian, alat-alat kendaraan, alat-alat dapur dan sebagainya.

5. Fasilitas-fasilitas umum

Yaitu berupa toko-toko, tempat makan (warung), apotek, tempat ibadah, pemadam kebakaran, toilet umum (ponten), bengkel, penyediaan air bersih serta pembangkit tenaga listrik.

6. Tempat parkir

Diperlukan sebagai ruang untuk menempatkan kendaraan, baik bagi produsen (area *drop off* atau *loading dock*) maupun konsumen atau pembeli dan beberapa orang yang berkunjung ke pasar.

2.1.8 Elemen-elemen Pasar

Penampilan dan nuansa keseluruhan dari pusat perbelanjaan dapat membuat pasar tersebut menonjol di antara pesaingnya. Pendapat Neo (2005: 94) mengatakan bahwa hal yang mempengaruhi performa pada pusat perbelanjaan adalah elemen-elemen berikut ini:

1. Konfigurasi kios

Sisi muka kios adalah yang pertama kali dilihat oleh pembeli atau pengunjung dan mempengaruhi keputusan mereka dalam berbelanja. Dengan demikian papan nama kios atau jendela panjang adalah instrumen strategis untuk menciptakan kesan positif.

Panjang kios adalah jarak dari pintu masuk ke toko dinding belakang. Panjang kios harus sesuai dengan proporsi lebar kios. Ketidaksesuaian proporsi akan mempengaruhi visibilitas pajangan produk. Kios harus memiliki sisi muka (lebar) yang cukup lebar. Kios dengan sudut tajam, bentuk janggal (misalnya segitiga), serta konfigurasi panjang dan sempit harus dihindari, karena kios seperti itu akan sulit disewakan dan tidak akan menghasilkan pendapatan sewa yang tinggi.

2. Jalur atau koridor pengunjung

Jalur atau koridor lurus langsung dari satu ujung pusat perbelanjaan ke ujung lainnya akan menciptakan kesan jarak panjang dan monoton yang mungkin membuat pengunjung enggan berjalan (yang biasanya disebut sebagai “efek laras senapan”) karena mengingat fungsi koridor sebagai ruang sirkulasi pejalan kaki supaya nyaman dilalui. Maka, salah satu cara

untuk menghindari hal tersebut, yaitu dengan cara merancang koridor yang berlekuk atau menempatkan belokan di beberapa titik agar koridor tidak tampak terlalu panjang jika dilihat dari salah satu ujung.

Koridor harus cukup lebar untuk memudahkan pengunjung berjalan tanpa berdesak-desakkan dengan pengunjung yang lainnya. Lebar koridor minimal ditentukan berdasarkan peraturan bangunan lokal, biasanya 2,4 meter atau bisa lebih dari itu.

3. Konter layanan pengunjung

Konter layanan pengunjung (pusat informasi) adalah konter di pusat perbelanjaan yang ditangani oleh staf pusat perbelanjaan yang ditugaskan untuk melayani pembeli, misalnya menunjukkan arah ke kios atau toko yang dicari atau ke tempat-tempat di sekitar area pusat perbelanjaan. Lokasi konter harus mudah dilihat dan dijangkau oleh pengunjung. Luas konter tergantung pada fungsi atau aktifitas yang dijalankan oleh staf konter.

4. Fitur petunjuk (*signage*)

Fitur petunjuk memberikan informasi dan petunjuk arah bagi pengunjung. Jenis fitur petunjuk pertama adalah petunjuk arah. Pengunjung memperoleh orientasi singkat tentang ruang dan fasilitas pusat perbelanjaan dengan melihat petunjuk arah. Hanya sedikit penjelasan detail yang tercantum pada petunjuk arah. Tingkat fitur petunjuk berikutnya adalah petunjuk gerai. Setelah pengunjung berada di wilayah yang mereka tuju, selanjutnya mereka akan mencari gerai yang mereka minati.

5. Direktori pusat perbelanjaan

Direktori pusat perbelanjaan memberikan panduan mudah dan cepat bagi pengunjung. Denah lantai harus disajikan dalam bentuk yang sederhana, mudah dibaca dan dipahami oleh orang awam. Penunjuk posisi dimana pengunjung berada. Direktori juga harus menampilkan informasi yang etrus diperbarui tentang pera penyewa dan ditempatkan di titik-titik strategis pada pusat perbelanjaan.

6. Area antaran atau bongkar muat barang

Jalur untuk masuk dan keluar pada area bongkar muat barang harus dipisahkan dari tempat parkir umum, untuk meminimalisir kepadatan serta untuk memaksimalkan tingkat keamanan, higienis dan keindahan. Area bongkar muat barang adalah area yang digunakan untuk kendaraan dan alat-alat berat. Area bongkar muat harus memiliki tinggi dan wilayah berputar yang memadai untuk truk kontainer 20-40 kaki. Permukaan lantai harus dilapisi oleh lapisan yang keras agar dapat menahan beban penggunaan yang berat. Area bongkar muat juga harus memiliki penghawaan dan pencahayaan yang memadai.

7. Tempat ibadah

Di beberapa negara muslim, terutama negara Indonesia sendiri yang notabenenya sebagai negara pemeluk agama islam terbanyak, diharuskan untuk menyediakan ruangan tempat beribadah untuk pengunjung atau pembeli pada pusat perbelanjaan yang ada. Di ruangan tempat beribadah tersebut, harus disediakan juga fasilitas wudlu bagi pengunjung yang akan

melaksanakan sholat. Tempat wudlunya pria dan wanita harus dipisahkan tidak boleh dicampur jadi satu. Begitu juga tempat sholat juga harus dipisahkan antara pria dan wanita.

8. Tempat parkir

Tempat parkir biasanya agak diabaikan, padahal seharusnya sudah diperhatikan sejak awal proyek. Rata-rata tergantung profil pembelanja dan jenis pusat perbelanjaan, sekitar 30% pengunjung pusat perbelanjaan membawa kendaraan pribadi. Karena tempat parkir umumnya dianggap sebagai fitur penting tetapi bukan pusat penghasil pendapatan besar, maka lahan parkir biasanya ditempatkan di ruang bawah tanah (*basement*) atau di lantai atas.

Dalam perancangan pusat perbelanjaan, penting sekali untuk menyediakan tempat parkir yang memadai. Tempat parkir harus memiliki petugas keamanan yang berpatroli secara teratur. Ukuran tempat parkir harus cukup lebar untuk memudahkan pengemudi memarkir kendaraannya. Kondisi jalan ditempat parkir juga harus dijaga agar bebas dari lubang dan tumpahan oli, untuk mencegah dan mengantisipasi kendaraan yang tergelincir.

Tempat parkir juga harus diberi tanda (*sign*) yang jelas dengan papan penunjuk untuk membantu pengunjung mengingat tempat mereka memarkir kendaraannya, menemukan akses masuk ke pusat perbelanjaan, menemukan gardu parkir serta keluar dari tempat parkir.

9. Kamar kecil

Kamar kecil (toilet), harus cukup besar untuk melayani antisipasi kebutuhan pengunjung atau orang-orang yang ada didalam pasar. Kamar kecil harus disediakan sejak tahap desain dan konstruksi. Penampilannya harus disesuaikan dengan tema pusat perbelanjaan, pelanggan dan sasaran serta kemudahan pemeliharaan. Kamar kecil tidak boleh ditempatkan terlalu jauh di bagian belakang pusat perbelanjaan karena akan menyulitkan pengunjung mencarinya.

Agar kamar kecil tetap bersih, kering dan higienis, maka kamar kecil (toilet) harus memiliki ventilasi yang memadai dan dibersihkan secara teratur. Didalam kamar kecil juga harus terdapat ruang penyimpanan khusus bagi petugas pembersih ruangan untuk menyimpan peralatan kebersihan.

10. Pusat pembuangan sampah

Mesin pemadat sampah lebih bermanfaat daripada kotak besar biasa, karena mesin tersebut dapat memadatkan sampah dan mengurangi frekuensi penggantian kotak sampah. Pusat pembuangan sampah juga harus tertutup. Dua masalah utama yang lazim timbul pada pusat pembuangan sampah adalah bau menyengat dan hama. Salah satu cara untuk mengatasi bau sampah yang menyengat adalah dengan memisahkan pusat pembuangan sampah dalam area tertutup dengan sistem pendingin ruangan yang terpisah. Apabila hal tersebut dipandang kurang efisien, maka pusat pembuangan sampah harus memiliki ventilasi yang memadai.

Elemen-elemen pasar tersebut akan digunakan sebagai kriteria pada pembahasan perancangan kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang. Kriteria-kriteria tersebut diharapkan dapat menjadi sebuah rekomendasi awal pada perancangan Pasar Karangploso Kabupaten Malang.

2.1.9 Faktor-faktor Strategis Dalam Perancangan Pasar

Ada beberapa variabel yang dapat menentukan tingkat keberhasilan sebuah pasar. Neo (2005: 95) mengatakan bahwa untuk mencapai keberhasilan, sebuah pasar harus dinamis serta terus menanggapi tuntutan lingkungan secara tepat dan efisien. Adapun variabel-variabel tersebut adalah:

1. Lokasi

Bagi setiap pembangunan, lokasi mencerminkan fungsi kemudahan akses dan kedekatan jarak dengan sarana dan fasilitas. Wilayah tangkapan (*cathment area*) dari sebuah pusat perbelanjaan adalah berbagai jenis kawasan properti yang diharapkan akan menjadi sumber arus pembeli yang mengunjungi pasar tersebut.

Lokasi yang baik memiliki wilayah sekitar yang bersifat kondusif dalam mendukung pasar. Lokasi yang baik adalah lokasi dengan arus kunjungan tinggi. Generator aktifitas, seperti lokasi pasar di perempatan jalan, perkantoran, hotel, sekolah, wilayah permukiman dan pusat rekreasi. Hal-hal lain yang perlu dipertimbangkan adalah kondisi cuaca, peraturan perpajakan, peraturan zona wilayah serta tingkat keamanan di sekitar area pasar.

2. Visibilitas

Idealnya sebuah pasar harus tampak jelas dari arus lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, karena keputusan belanja cenderung dibuat berdasarkan impulsasi. Karena visibilitas dipengaruhi oleh keberadaan penghalang yang mempengaruhi pandangan para pembeli untuk melihat pasar dan menemukan gerbang masuk ke tempat parkir. Para pembeli harus dipicu oleh stimula (Levy dan Weitz, 2004). Reklame pusat perbelanjaan dan para penyewa sangat penting sebagai petunjuk visual bagi pembeli.

3. Kemudahan akses

Pasar yang terhubung dengan jalan raya utama akan memperoleh manfaat dari tingginya volume arus lalu lintas sekitar. Meskipun demikian, hal tersebut akan menimbulkan sebuah permasalahan baru, yakni kemacetan lalu lintas di sekitar pusat perbelanjaan tersebut. Kemudahan akses memberikan kemudahan bagi pengunjung untuk keluar masuk area perbelanjaan. Fokus kemudahan akses adalah pola jalan raya, kondisi, hambatan dan transportasi publik. Pengunjung cenderung mengukur akses berdasarkan waktu daripada jarak. Dengan demikian, waktu perjalanan menjadi suatu kriteria. Kepadatan lalu lintas yang memperpanjang waktu perjalanan merupakan faktor negatif.

4. Luas

Luas pasar biasanya merujuk pada luas kotor seluruh area (*gross floor area*). Luas kotor adalah jumlah total dari seluruh area lantai yang

dibangun didalam bangunan. Luas kotor merupakan fungsi kombinasi dari luas lahan dan rasio plot yang ditetapkan atas lahan tersebut oleh otoritas perencanaan bangunan. Penting sekali bahwa luas pusat perbelanjaan relevan dengan skala pasar yang akan mereka layani (*German, 1989; Leasing retail Space, 1990*).

5. Perencanaan dan desain ruang

Dalam merencanakan sebuah bangunan pasar, harus dapat memanfaatkan sebaik mungkin luas kotor area lantai yang telah ditetapkan untuk memenuhi kebutuhan ruang penyewa, karena hal tersebut akan mempengaruhi visibilitas penyewa.

6. Bangunan

Bangunan pasar harus berbentuk simetris dan tidak memiliki sudut tajam, proyeksi menonjol atau cekungan. Bagian depan pasar harus cukup luas, dengan lahan parkir, taman dan area bongkar muat.

Dalam pembahasan “Perancangan Kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang” ini, variabel-variabel yang mempengaruhi rancangan Pasar Karangploso Kabupaten Malang adalah pola tata ruang dan sirkulasinya. Pola tata ruangnya terdiri dari: lokasi, aksesibilitas (kemudahan akses), luas, perencanaan dan desain ruang.

2.1.10. Tinjauan Umum *Redesign* (Perancangan Kembali)

Dalam konteks perancangan kembali bangunan ataupun kawasan Kota, dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kategori yang meliputi; *redevelopment*, sentrifikasi, rehabilitasi, preservasi, konservasi, renovasi dan rekonstruksi.

Berdasarkan pada penggolongan bobot yang meliputi tingkat, sifat dan skala dari perubahan itu sendiri. Kategori dari peremajaan bangunan maupun kawasan Kota dapat diklasifikasikan menjadi beberapa bagian (Budi dalam Rizki, 2001: 16), yaitu:

1. *Redevelopment*

Merupakan upaya pembangunan kembali bangunan ataupun kawasan Kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sebagian atau seluruh dari sarana dan prasarana yang sudah ada, yang sebelumnya telah dinyatakan masih atau sudah tidak dapat dipertahankan kehadirannya. Perubahan secara struktural dari peruntukan lahan dan profit sosial ekonomi akan berhubungan dengan ketentuan pembangunan yang mengatur intensitas pembangunan baru (KLB, KDB, GSB dan ketinggian bangunan).

2. *Sentrifikasi*

Upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan Kota melalui peningkatan kualitas lingkungan, namun tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari struktur fisik kawasan Kota dengan mengandalkan kekuatan pasar dengan cara memanfaatkan berbagai sarana dan prasarana yang ada.

3. *Konservasi*

Upaya untuk memelihara dan melestarikan bangunan atau lingkungan pada kondisi yang sudah ada, untuk mencegah terjadinya proses kerusakan. Upaya konservasi pada dasarnya juga merupakan proses preservasi, namun dengan mempertahankan kegunaan dari tempat tersebut

untuk menampung dan memberi wadah bagi kegiatan yang sama seperti kegiatan asalnya. Jadi, konservasi merupakan suatu proses daur ulang dari sumber daya tersebut.

4. Preservasi

Upaya untuk memelihara dan melestarikan potensi lingkungan yang ada serta mencegah terjadinya proses kerusakan. Umumnya cara ini dipergunakan untuk melindungi bangunan ataupun kawasan dengan nilai sejarah dan nilai arsitektural yang tinggi dari kehancuran.

5. Rehabilitasi

Pada dasarnya merupakan upaya untuk mengembalikan suatu unsur-unsur bangunan ataupun kawasan Kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi kepada kondisi aslinya sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

6. Renovasi

Upaya untuk merubah sebagian atau beberapa bangunan tua terutama bagian dalamnya (interior) dengan tujuan agar bangunan tersebut dapat diadaptasikan untuk menampung fungsi atau kegunaan baru atau fungsi yang sama dengan persyaratan yang baru (modern).

7. Restorasi

Upaya untuk mengembalikan kondisi suatu tempat pada kondisi aslinya dengan menghilangkan tambahan-tambahan yang timbul kemudian, serta memasang atau mengadakan kembali bagian-bagian yang telah hilang tanpa menambahkan unsur-unsur baru ke dalamnya.

8. Rekonstruksi

Upaya untuk mengembalikan kondisi atau membangun kembali suatu tempat sedekat mungkin dengan wujudnya semula. Proses ini dilakukan untuk mengadakan kembali tempat-tempat yang telah rusak atau bahkan telah hampir punah.

Berdasarkan beberapa uraian tentang peremajaan bangunan di atas, maka pada perancangan objek studi Pasar Karangploso Kabupaten Malang akan lebih mengarah pada perancangan dalam kategori *redevelopment* dengan sistem pembongkaran seluruh sarana dan sebagian prasarana yang telah ada (dengan sistem pembangunan bertahap) untuk digantikan dengan sarana dan menambah atau merubah prasarana baru yang lebih mewadahi dengan memasukkan tema arsitektur berkelanjutan (*architecture sustainable*), akan tetapi fungsi yang diwadahnya masih sama seperti pada awalnya, yaitu Pasar Karangploso Kabupaten Malang.

2.1.11 Tinjauan Efektivitas Bangunan

Sebuah bangunan dianggap efektif jika elemen-elemen yang di evaluasi berhasil atau dapat dimanfaatkan secara optimal. Efektivitas bangunan dapat dilihat dari elemen teknis bangunan, elemen fungsi bangunan dan yang terakhir elemen pengguna (Preiser, 1988: 16).

Dalam kajian studi “Perancangan Kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang” ini, hanya membahas pada *scoop* pola tata ruang dan utilitas yang mengacu pada tema *sustainable*, maka penilaian efektivitas bangunan tersebut hanya dibatasi pada elemen fungsi bangunan dan elemen teknis bangunan.

2.1.11.1 Elemen Kefungsian

Elemen fungsi adalah aspek suatu bangunan yang menunjang kegiatan. Pertimbangan-pertimbangan fungsional adalah integral bagi keberhasilan bangunan secara keseluruhan. Elemen-elemen fungsi terdiri dari:

1. Sirkulasi Pada Ruang

Sistem sirkulasi erat kaitannya dengan pola penempatan kegiatan atau aktivitas dan pola penggunaan tanah. Sehingga merupakan pergerakan dari ruang yang lain. Menurut Hakim dan Utomo (2003: 43-44) Hubungan jalur sirkulasi dengan ruang dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

1. Jalur lalu lintas melalui antar ruang, integritas masing-masing ruang kuat dan bentuk alur cukup fleksibel
2. Jalur memotong ruang, mengakibatkan terjadinya ruang gerak dan ruang dalam.
3. Jalur berakhir pada ruang, dimana lokasi ruang menentukan arah dan sering digunakan pada ruang bernilai fungsional atau simbolis.

2. Visibilitas

Idealnya sebuah pusat perbelanjaan harus tampak jelas dari arus lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, karena keputusan belanja cenderung dibuat berdasarkan impulsasi. Karena visibilitas dipengaruhi oleh keberadaan penghalang yang mempengaruhi pandangan para pembeli untuk melihat pusat perbelanjaan dan menemukan gerbang masuk ke tempat parkir. Para pembeli harus dipicu oleh stimula (Levy dan Weitz, 2004). Reklame pusat

perbelanjaan dan para penyewa sangat penting sebagai petunjuk visual bagi pembeli.

3. Perencanaan dan Desain Ruang

Dalam merencanakan sebuah pusat perbelanjaan, harus dapat memanfaatkan sebaik mungkin luas kotor area lantai yang telah ditetapkan untuk memenuhi kebutuhan ruang penyewa, karena hal tersebut akan mempengaruhi visibilitas penyewa. Adapun hal-hal yang harus diperhatikan dalam merencanakan tata ruang adalah:

1. Tata letak dan distribusi ruang penyewa dengan penyewa yang lain, menganut kaidah umum yang berlaku yaitu pemilihan tata letak yang semakin sederhana akan semakin baik, karena akan memudahkan pembeli dan penjual untuk membuat peta mental ketika mereka menjelajahi pusat perbelanjaan.
2. Penerapan konsep atrium atau jenis desain lainnya. Hal ini harus dipertimbangkan dengan cermat untuk memenuhi harapan penyewa yang membutuhkan paparan dan visibilitas baik secara vertikal maupun secara horizontal, yaitu dengan menghindari penempatan terlalu banyak tangga, eskalator, kolom dan sebagainya yang dapat mengganggu pandangan.
3. Penerapan tata letak yang memudahkan sirkulasi pengunjung.
4. Sebaiknya menghindari pola sirkulasi dan tata ruang dengan efek laras panjang dengan koridor yang panjang dan lurus.

5. Menghindarkan penempatan koridor kedua, karena toko-toko di koridor kedua yang terletak di belakang tidak akan memperoleh arus pengunjung yang baik.
6. Tata letak fasilitas transportasi vertikal seperti eskalator dan elevator di lokasi strategis, untuk meratakan distribusi pengunjung serta memudahkan pergerakan penyewa dengan cepat dari satu lantai ke lantai yang lainnya.
7. Tata letak dan distribusi ruang parkir untuk meratakan arus masuk pengunjung, khususnya untuk lantai yang lebih tinggi. Area bongkar muat barang harus ditempatkan jauh dari rute pembelanja untuk menghindari benturan dengan arus pengunjung.

2.1.11.2 Elemen Keteknikan (Utilitas)

1. Pencahayaan

Dalam merancang suatu bangunan, terdapat dua aspek pencahayaan yang harus diperhatikan, yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Dalam hal ini pemanfaatan pencahayaan alami harus diperhatikan dengan baik, karena memiliki peranan yang sangat penting terhadap bangunan yang akan dirancang. Tujuan pemanfaatan cahaya alami pada bangunan (Tangoro, 2004: 66) adalah:

1. Menghemat energi dan biaya operasional bangunan.
2. Menciptakan ruang yang sehat dan memperjelas kesan ruang
3. Luas bidang bukaan atau jendela
4. Pengaruh intensitas cahaya oleh kisi-kisi atau pohon

5. Jenis bahan yang digunakan adalah tembus cahaya, misalnya kaca polos, kaca berwarna dan *fiberglass*.
6. Warna bahan sebagai bidang pantulan yang berpengaruh adalah warna dinding, langit-langit dan lantai. Semakin warnanya muda dan cerah maka semakin banyak memantulkan cahaya.
7. Mempergunakan cahaya alami sejauh mungkin ke dalam bangunan, baik sebagai sumber penerangan langsung maupun tidak langsung. Besarnya refleksi cahaya tersebut sangat dipengaruhi oleh bahan pemantulan dan warna.

Pantulan cahaya matahari secara langsung yang menyebabkan silau terutama pada sore hari, memberikan efek ketidaknyamanan pada penglihatan (Soegijanto, 1999: 93). Hal tersebut dapat di klasifikasikan menjadi beberapa kriteria pada tabel 2.5 berikut ini:

Tabel 2.4.
Tingkat kenyamanan berdasarkan indeks penyilauan

Tingkat Kenyamanan	Indeks Penyilauan
Terasa nyaman	0-10
Terasa	10-16
Dapat diterima	16-22
Tidak nyaman	22-28
Sangat tidak nyaman	>28

Sumber: Soegijanto.1999

Karena objek adalah sebuah bangunan pasar yang merupakan bangunan publik, maka pencahayaan alami perlu digunakan, untuk menghindari kelembabab yang terjadi pada bangunan dan pemanfaatan

pencahayaannya sangat diperlukan untuk mendukung aktifitas kegiatan di dalam pasar pada malam hari.

Untuk mendapatkan pencahayaan buatan dari atas atau langit-langit, diperlukan suatu sistem penempatan dan penggunaan alat cahaya (penerapan disesuaikan dengan fungsi dan kegunaan ruang tersebut). Juga diperhatikan tinggi rendahnya langit-langit dan peralatan-peralatan lain.

Adapun rekomendasi untuk penerangan ruang pada pasar menurut Jimmy (2005) adalah pada tabel 2.7 berikut ini:

Tabel 2.5.
Rekomendasi kuat penerangan ruang pada pasar

No.	Fungsi Bangunan	Nama Ruangan	Kuat Penerangan (Lux)
1	Toko	Pameran	250
		Ruang penjualan pusat	500
		Perbelanjaan	500
		Etalase toko	1000
2	Ruang Utilitas	Ruang boiler	200
		Ruang genset	200
		Ruang AHU	100
		Ruang pompa	100
		Ruang operator	200
		Gudang	50

Sumber: Jimmy S Junawa.2005

2. Penghawaan

Untuk mencapai kenyamanan, kesehatan dan kesegaran di dalam bangunan, maka diperlukan suatu sistem sirkulasi udara di dalam bangunan yang cukup baik. Terlebih perancangan objek (pasar) membutuhkan suatu sirkulasi udara yang ditinjau dari bukaan-bukaan yang

tersedia di dalam bangunan harus direncanakan dengan baik, karena pengunjung maupun penjual sangat membutuhkan suatu kenyamanan *thermal* dalam mendukung suatu aktifitas jual beli. Sistem penghawaan dapat di bagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Penghawaan udara untuk kenyamanan kerja bagi orang yang melakukan kegiatan tertentu.
- 2) Penyegaran udara untuk bangunan produksi, yang diperlukan oleh proses, bahan, peralatan atau barang yang ada di dalamnya.

Adapun kenyamanan penghawaan (*thermal comfort*) di Indonesia dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu:

- 1) Faktor fisik (*physical environment*)
 - Suhu udara
 - Kelembaban relatif
 - Kecepatan angin
- 2) Faktor non-fisik (*non-physical environment*)
 - Jenis kelamin
 - Umur
 - Kebiasaan hidup, dan
 - Jenis aktifitas

Oleh karena itu, dibutuhkan suatu sistem pembaharuan udara suatu ruang dengan jalan pengaturan penggantian udara bersih dari luar ruang untuk menggantikan udara kotor dalam ruang dengan memperhatikan faktor-faktor kelembaban agar dapat memenuhi kenyamanan pengguna

bangunan yang umum disebut sebagai ventilasi. Batas minimum dan maksimum dari kenyamanan termis bagi pengguna dalam bangunan adalah 25,4°C – 28,9°C, dengan luas bukaan (pintu dan jendela) efektif 15% dari luas lantai ruang.

Kecepatan angin yang nikmat dalam ruangan terdapat pada batas-batas kecepatan 0,1 dan 0,5 m/s. Demi kesehatan, sebaiknya kecepatan angin dalam ruang tidak melebihi 0,5 m/s dan tidak boleh kurang dari 0,1 m/s. Untuk mengukur kecepatan angin, maka tanda-tanda fisik yang terlihat secara visualpun dapat digunakan untuk menganalisa kecepatan angin yang dirasakan, yang kemudian dipadukan dengan daftar klasifikasi angin menurut skala beaufort, yang selanjutnya akan dijabarkan pada tabel 2.8 sebagai berikut:

Tabel 2.6.
Klasifikasi angin skala Beaufort

Nomor Beaufort	Gejala	Kecepatan angin (m/s)
0	Asap mengepul vertikal	<0,4
1	Arah angin tampak dari serabut-serabut lepas dari asap, belum ada kepulan asap yang condong	0,4-1,3
2	Angin terasa di wajah, daun berisik, kepulan asap condong menunjukkan arah angin	1,8-3,6
3	Daun dan ranting-ranting kecil bergerak terus, angin bisa mengangkat kibaran bendera ringan	3,6-5,3
4	Menghamburkan debu dan menerbangkan kertas, dahan-dahan kecil bergerak	5,8-8,2
5	Pohon-pohon kecil bergoyang, riak-riak kecil mengombak di kolam	8,7-10,9
6	Cabang-cabang besar bergerak, kawat-kawat telegrap terdengar saling bersinggungan	11,3-14

7	Pohon-pohon bergoyang, berjalan melawan angin harus cukup bertenaga	14,4-17,1
8	Dahan-dahan kecil putus, berjalan melewati angin sulit	17,6-20,6
9	Timbul kerusakan-kerusakan kecil pada bangunan	21,1-24,2
10	Pohon-pohon ambruk dan kerusakan bangunan lebih parah	24,7-28,8
11	Malapetaka kerusakan meluas	29,2-33,3
12	Angin topan (<i>hurricane</i>)	>33,3

Sumber: Mangunwijaya, 2000; 62-63

Adapun sistem ventilasi terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Penghawaan alami

Penghawaan alami ini bergantung pada lingkungan luar dengan memanfaatkan aliran angin untuk pergantian udara. Penerapan dari sistem alami ini dengan adanya bukaan-bukaan pada bangunan. Lubang bukaan yang efisien, hendaknya setinggi 1-1,5 meter dari permukaan tanah, dengan luas bukaan yang efektif 15% dari luas lantai ruang.

Penghawaan alami dapat dipakai bila didukung oleh keadaan-keadaan sebagai berikut:

- Udara di luar lebih sejuk daripada udara di dalam bangunan
- Kecepatan angin memungkinkan
- Posisi dan lingkungan sekitar bangunan

Kelebihan dari penghawaan alami adalah:

- Perawatannya murah dan mudah
- Memanfaatkan potensi alam

2. Penghawaan buatan

Penghawaan buatan digunakan untuk mencapai kenyamanan ruang pada sebuah bangunan yang memenuhi *thermal comfort* tanpa ketergantungan dengan keadaan di luar. Ada dua jenis ventilasi buatan, yaitu:

- Ventilasi mekanik, seperti kipas angin, *exhaust fan* dan sebagainya
- Ventilasi AC (*Air Conditoner*)

Angin merupakan aspek iklim yang dapat difungsikan sebagai alat untuk mencapai kenyamanan. Peranan angin pada daerah suhu dingin, banyak difungsikan sebagai proses untuk memperoleh pergantian udara di dalam sebuah ruangan pada bangunan yang harus memenuhi persyaratan kualitas udara kesehatan, sedangkan aliran udara yang terjadi harus memenuhi persyaratan kenyamanan. Tingkat ventilasi pada suatu bangunan dilihat dari beberapa faktor, yaitu:

- Lay out bangunan
- Bentuk atap
- Desain jendela
- Arah dan kecepatan angin
- Ketinggian bangunan sekitar

3. Sistem air bersih

Kebutuhan air di dalam bangunan artinya seberapa banyak jumlah air yang dipergunakan, baik oleh penghuni bangunan maupun keperluan

lainnya dalam kaitannya dengan pemanfaatan fasilitas-fasilitas bangunan (Tangoro, 2004: 15). Kebutuhan air didasarkan pada:

1. Keperluan-keperluan harian, seperti masak, minum, mandi, mencuci serta menunjang proses produksi di dalam bangunan
2. Kebutuhan yang sifatnya sirkulasi, yaitu air panas, air mancur dan AC
3. Kebutuhan yang sifatnya tetap, yaitu *hydrant* dan *sprinkler*
4. Kebutuhan air cadangan

Untuk penyimpanan air bersih dari pompa atau PAM, volume air disesuaikan dengan keperluan penghuni seluruhnya, dihitung per 8 jam. Dalam bangunan pasar, pemenuhan kebutuhan air bersih sangatlah dibutuhkan untuk mengakomodasi kebutuhan baik pembeli maupun penjual. Adapun kriteria pemenuhan kebutuhan air bersih pada pasar tradisional adalah sebagai berikut.

Kebutuhan air bersih untuk Pasar Karangploso Kabupaten Malang menggunakan asumsi sebagai berikut:

1. Kebutuhan air bersih untuk buang air kecil per orang 10 ltr
2. Kebutuhan air bersih untuk mandi per orang 50 ltr
3. Kebutuhan air untuk wudlu per orang 15 ltr
4. Kebutuhan air untuk kran air per *user* 50 ltr

Berdasarkan asumsi tersebut maka kebutuhan air bersih untuk Pasar Karangploso Kabupaten Malang per bulan mencapai 2.085 m^3 , secara rinci disajikan pada tabel 2.5 berikut:

Tabel 2.7.
Kebutuhan air bersih Pasar Karangploso Kabupaten Malang

No.	Jenis Penggunaan	Asumsi Kebutuhan (ltr /orang)	Asumsi Jumlah Pengguna (Orang /hari)	Jumlah (liter)	Total Kebutuhan Per bulan (m ³)
1	Buang air kecil	10	500	5.000	150
2	Buang air besar	50	250	2.500	375
3	Wudlu	15	700x2	42.000	1250
4	Karan air	50	200	10.000	300
Total				38.500	2.085

Sumber: Hasil Asumsi.2008

4. Sistem air kotor

Secara umum, air kotor dapat diklasifikasikan menjadi empat bagian dalam penggunaannya (Tangoro, 2004: 18), yaitu:

1. Air bekas buangan, merupakan air kotor yang digunakan setelah kegiatan mandi, mencuci dan lainnya.
2. Air limbah, merupakan air yang digunakan untuk membersihkan limbah atau kotoran.
3. Air hujan, adalah air yang jatuh ke permukaan tanah atau bangunan.
4. Air limbah khusus, merupakan air bekas cucian dari kotoran-kotoran dan alat-alat tertentu.

Untuk membuang dan mengalirkan air kotor ini, ada yang dapat digabung pembuangannya dan ada juga yang harus dipisahkan serta diproses sendiri. Sistem air kotor plumbing tanpa harus memperhatikan cara pembuangan dan penyambungannya supaya tidak terjadi perembesan yang

berakibat mencemarkan lingkungan. Selain itu pipa-pipa dibuat atau dipasang dalam ukuran yang besar mulai dari diameter 3" sampai 6" dengan kemiringan tertentu untuk memudahkan pengaliran air kotor tersebut.

- **Sistem pembuangan air kotor**

Sistem pembuangan air kotor menggunakan sistem pemipaan, dimana setiap 400 meter dibuat sambungan atau dihubungkan dengan pipa-pipa lain. Untuk pipa vertikal, diusahakan hubungan menggunakan sambungan dengan sudut lebih kecil dari 90° sehingga tidak terjadi air balik. Untuk sambungan horizontal, juga dapat digunakan sambungan bersudut lebih dari 90° atau menggunakan bak-bak kontrol.

5. Sistem pencegah kebakaran

Sistem pencegah kebakaran akan berjalan dengan baik jika sebelumnya dilakukan suatu persyaratan pada bangunan tersebut. Mengingat perancangan objek studi adalah tipe bangunan publik kelas A, maka harus tahan terhadap api sekurang-kurangnya 3 jam. Selain itu perlu diperhatikan pula mengenai sistem pengaturan lingkungan yang meliputi:

1. Pengaturan blok dengan kemudahan pencapaian
2. Ketinggian bangunan dan jarak bangunan
3. Kelengkapan lingkungan (*hydrant*)
4. Pengaturan ruang-ruang efektif (ruang sirkulasi, penempatan tangga darurat untuk bangunan bertingkat)
5. Akses jalan bagi petugas pemadam kebakaran

Adapun peralatan yang harus ada dalam kelengkapan sistem pencegahan kebakaran menurut standart dinas pemadam kebakaran adalah sebagai berikut:

❖ **Hidran kebakaran**

Suatu alat yang digunakan untuk memadamkan kebakaran yang sudah terjadi dengan menggunakan alat baku air. Hidran ini dibagi menjadi dua, yaitu hidran kebakaran di dalam gedung dan hidran kebakaran di halaman. Adapun syarat-syarat hidran adalah sebagai berikut:

- 1) Sumber persediaan air hidran kebakaran harus diperhitungkan pemakaian selama 30-60 menit dengan daya pancar 200 galon/menit.
- 2) Pompa-pompa kebakaran dan peralatan listrik lainnya harus mempunyai aliran listrik tersendiri dari sumber daya listrik darurat.
- 3) Selang kebakaran dengan diameter 1,5" - 2" harus terbuat dari bahan yang tahan panas, dengan panjang selang minimum 20-30 meter.
- 4) Harus disediakan kopling penyambung yang sama dengan kopling dari unit pemadam kebakaran.
- 5) Penempatan hidran harus terlihat jelas, mudah dibuka, mudah dijangkau dan tidak terhalang-halang oleh benda-benda atau barang-barang lain.
- 6) Hidran di dalam harus menggunakan katup pembuka dengan diameter 4" untuk 2 kopling, diameter 6" untuk 3 kopling dan

mampu mengalirkan air 250 galon/menit atau 950 galon/menit untuk setiap kopling.

❖ ***Sprinkler***

yaitu alat pemadam yang akan bekerja secara otomatis bila terjadi bahaya kebakaran. Pemasangan alat ini harus memperhatikan :

- Kapasitas air yang dipakai *fire reservoir*
- Pompa tekan *sprinkler*
- Kepala *sprinkler*
- Alat bantu lain

Sistem penyediaan air untuk *sprinkler* diambil dari:

- Tangki gravitasi, tangki harus diletakkan sedemikian hingga dapat menghasilkan aliran air dengan tekanan cukup pada tiap *sprinkler*.
- Tangki bertekanan harus berisi 2/3 dari volume serta bertekanan 5 kg/cm² dipasang jaringan air bersih khusus untuk *sprinkler*.

❖ **Sistem penyediaan air**

Adalah sistem persediaan air yang khusus digunakan untuk menanggulangi terjadinya kebakaran. Sistem ini bisa disediakan dengan adanya tandon air luar atau tandon air bawah tanah. Sistem penyediaan air biasanya terhubung langsung dengan hidran dan *sprinkler* yang ada. Jadi pada saat kebakaran terjadi, air bisa langsung digunakan.

❖ **Kepala *sprinkler***

Adalah bagian *sprinkler* yang berada di bagian ujung pipa dan harus diletakkan sehingga perubahan suhu tertentu akan memecahkan

kepala *sprinkler* yang akan memancarkan air *automatically*. Kepala *sprinkler* dibedakan beberapa macam sesuai dengan tingkat kepekaannya terhadap panas, yaitu:

- Jingga, tabung pecah pada suhu 57°C
- Merah, tabung pecah pada suhu 68 °C
- Kuning, tabung pecah pada suhu 79°C
- Hijau, tabung pecah pada suhu 93°C
- Biru, tabung pecah pada suhu 141°C

Peletakan *sprinkler* harus bisa melayani area seluas 10 – 20 m dengan tinggi 3 m dipasang di plafon dan tembok (jarak tidak lebih dari 2.25m dari tembok).

❖ **Halon gas**

Yaitu berupa tabung yang berisi gas khusus yang bisa memadamkan api. Biasanya digunakan pada daerah yang tidak boleh menggunakan air untuk memadamkan kebakaran misal ruang arsip atau dokumen-dokumen penting, maka pemadaman api akibat kebakaran dapat menggunakan gas halon, dimana tabung halon diletakkan dan dihubungkan dengan kepala *sprinkler*.

Ketika terjadi kebakaran, kepala *sprinkler* akan pecah dan gas halon secara otomatis mengalir keluar untuk memadamkan api. Selain gas ini, bisa juga memakai busa / *foam*, *dry chemical* seperti CO2.

6. Limbah sampah

Limbah sampah merupakan buangan dari bangunan-bangunan, khususnya bangunan yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan tertentu, seperti: pabrik, hotel, restoran, supermarket dan pasar. Dengan hasil yang umumnya berupa buangan limbah sampah, baik yang kering maupun yang basah. Maka perlu diberikan suatu tempat khusus yang merupakan gudang sampah yang dapat menampung sementara, yang selanjutnya dibuang ke luar area bangunan tersebut. Khusus untuk bangunan bertingkat, maka kotak-kotak sampah harus tersedia di setiap lantai, pada lubang pembuangan (*shaft*) dilengkapi dengan:

1. Kran air untuk kebersihan
2. *Sprinkler* untuk mencegah kebakaran
3. Lampu sebagai penerangan
4. Air pendingin untuk bak sampah basah, supaya tidak terjadi pembusukan

7. Drainase

Drainase adalah tempat aliran pembuangan air yang akan disalurkan ke sumur resapan atau langsung dibuang ke sungai. Selokan drainase yang diperkeras harus mempunyai kelandaian minimum 0,5%. Sedangkan selokan dan cekungan drainase yang tidak diperkeras harus mempunyai kedalaman lebar yang memadai untuk menampung kemungkinan limpasan maksimum tanpa melimpah. Cekungan dan selokan harus diberi bibit

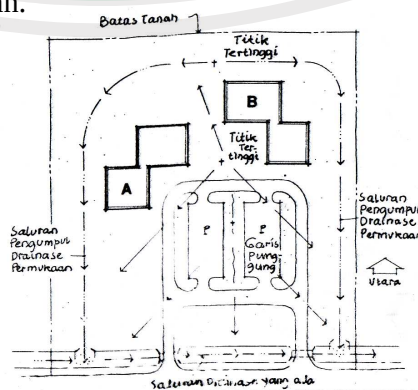
rumput, diberi jerami atau diperkeras sebaik-baiknya untuk memperkacil potensi erosi (De Chiara dan Kopplemen, 1978: 73).

Adapun jenis sistem pembuangan air dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1) Sistem drainase

Dalam sistem drainase ada empat metode yang biasa digunakan untuk mengadakan drainase tapak (De Chiara dan Kopplemen, 1978: 74), yaitu:

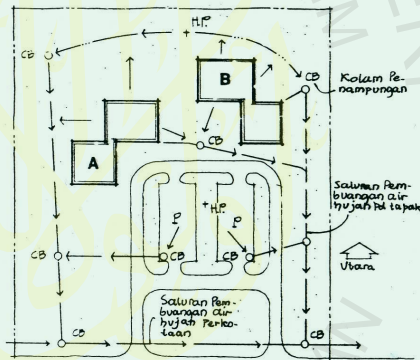
a. Sistem drainase permukaan, pada sistem ini, limpasan dari daerah yang diperkeras dan daerah yang tidak diperkeras ditampung dan di bawa ke luar tapak oleh saluran drainase permukaan. Kasarnya permukaan pada lapisan vegetatif saluran mengurangi kecepatan limpasan. Pengurangan kecepatan ini menguntungkan, tetapi pada kondisi tertentu permukaan saluran harus diperkeras untuk mencegah erosi di dalam saluran. Apabila lapisan struktur (batu atau beton) diperlukan pada hanya sebagian kecil dari seluruh permukaan sistem drainase, maka faktor biaya akan menjadikan sistem drainase terbuka sebagai pilihan yang menguntungkan.



Gambar 2.5 Sistem drainase permukaan

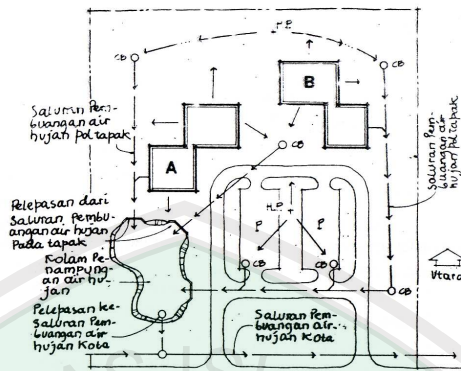
Sumber: De Chiara dan Koppelman, *Standart Perencanaan Tapak*. 1978 Hal 74

b. Sistem drainase bawah-tanah tertutup, sebuah sistem drainase bawah tanah tertutup menerima limpasan dari daerah yang diperkeras maupun yang tidak diperkeras dan membawanya ke sebuah pipa ke luar di sisi tapak (saluran permukaan atau sungai), ke sistem drainase kota, atau cekungan sedimen dan bak penampung pada tapak. Keuntungan utama sistem drainase ini adalah bahwa volume dan kecepatan limpasan yang meningkat akibat pembangunan dapat ditampung sebelum limpasan mengakibatkan kerusakan erosi pada tapak.



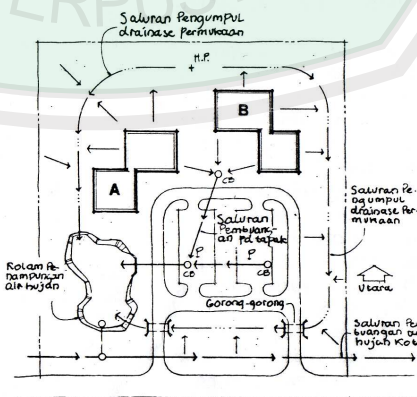
Gambar 2.6 Sistem drainase bawah tanah tertutup
Sumber: De Chiara dan Koppelman, *Standart Perencanaan Tapak*. 1978 Hal 74

c. Sistem drainase bawah-tanah tertutup dengan tempat penampungan pada tapak, alternatif sistem drainase ini, memiliki keuntungan seperti halnya sistem drainase tertutup bawah tanah yang menggunakan pengendalian erosi pada tapak, tetapi kerusakan di luar tapak dapat dihindari.



Gambar 2.7 Sistem drainase bawah tanah tertutup dengan penampungan pada tapak
Sumber: De Chiara dan Koppelman, *Standart Perencanaan Tapak*. 1978 Hal 75

d. Sistem kombinasi drainase tertutup untuk daerah yang diperkeras dan drainase terbuka untuk daerah yang tidak diperkeras, pada sistem drainase ini, limpasan dari ruang terbuka dikumpulkan pada saluran drainase permukaan sementara limpasan dari daerah yang diperkeras dikumpulkan di dalam sistem drainase tertutup. Sistem ini memiliki keuntungan , yaitu menjamin tidak terjadinya erosi di daerah bervegetasi di dekat permukaan yang diperkeras.



Gambar 2.8 Sistem drainase kombinasi
Sumber: De Chiara dan Koppelman, *Standart Perencanaan Tapak*. 1978 Hal 75

2) Sistem biopori

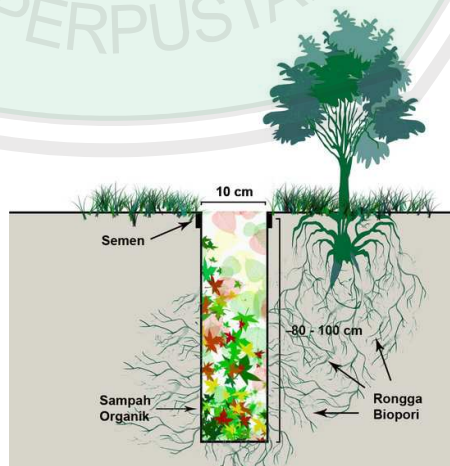
Biopori adalah lubang-lubang di dalam tanah yang terbentuk akibat berbagai aktifitas organisme di dalamnya, seperti cacing, perakaran tanaman, rayap dan fauna tanah lainnya. Lubang-lubang yang terbentuk akan terisi udara, dan akan menjadi tempat berlalunya air di dalam tanah. Bila lubang-lubang seperti ini dapat dibuat dengan jumlah banyak, maka kemampuan dari sebidang tanah untuk meresapkan air akan diharapkan semakin meningkat. Meningkatnya kemampuan tanah dalam meresapkan air akan memperkecil peluang terjadinya aliran air di permukaan tanah. Metode ini dicetuskan oleh Dr. Kamir R. Brata, salah satu peneliti dari Institut Pertanian Bogor (Ariestio, 2008).

Peningkatan jumlah biopori tersebut dapat dilakukan dengan membuat lubang vertikal kedalam tanah. Lubang-lubang tersebut selanjutnya diisi bahan organik, seperti sampah-sampah organik rumah tangga, potongan rumput atau vegetasi lainnya, dan sejenisnya. Bahan organik ini kelak akan dijadikan sumber energi bagi organisme di dalam tanah sehingga aktifitas mereka akan meningkat. Dengan meningkatnya aktifitas mereka maka akan semakin banyak biopori yang terbentuk. Kesinergisan antara lubang vertikal yang dibuat dengan biopori yang terbentuk akan memungkinkan lubang-lubang ini dimanfaatkan sebagai lubang peresapan air artifisial yang relatif murah dan ramah lingkungan. Lubang resapan ini selanjutnya di beri julukan **LUBANG RESAPAN BIOPORI** atau disingkat sebagai **LRB**.

(1) Cara pembuatan Lubang Resapan Biopori (LRB)

Adapun cara pembuatan lubang resapan biopori (Geo, 2008) adalah sebagai berikut:

1. Buat lubang silindris secara vertikal ke dalam tanah dengan diameter 10 cm. Kedalaman kurang lebih 100 cm atau tidak sampai melampaui muka air tanah bila air tanahnya dangkal. Jarak antar lubang antara 50-100 cm.
2. Mulut lubang dapat diperkuat dengan semen selebar 2-3 cm dengan tebal 2 cm di sekeliling mulut lubang.
3. Isi lubang dengan sampah organik yang berasal dari sampah dapur, sisa tanaman, dedaunan, atau pangkasan rumput.
4. Sampah organik perlu selalu ditambahkan ke dalam lubang yang isinya sudah berkurang dan menyusut akibat proses pelapukan.
5. Kompos yang terbentuk dalam lubang dapat diambil pada setiap akhir musim kemarau bersamaan dengan pemeliharaan lubang resapan.



Gambar 2.9 Sketsa penampang lubang resapan biopori
Sumber: Ariestio, *Lubang Resapan Biopori*.2008

(2) Lokasi LRB

Lokasi lubang resapan biopori dapat dibuat di dasar saluran yang semula dibuat untuk membuang air hujan (drainase), di dasar alur yang dibuat di sekeliling batang pohon atau pada batas taman (Tim biopori IPB, 2007), lebih jelasnya bisa dilihat pada gambar 2.4. berikut.



Gambar 2.10 Lokasi pembuatan lubang resapan biopori
Sumber: Tim Biopori IPB, 2007

(3) Menghitung Jumlah LRB yang dibutuhkan

Jumlah lubang yang perlu dibuat dapat dihitung dengan menggunakan persamaan: **Jumlah LRB** = intensitas hujan(mm/jam) x luas bidang kedap (m^2) / Laju Peresapan Air per Lubang (liter/jam).

Sebagai contoh, untuk daerah dengan intensitas hujan 50 mm/jam (hujan lebat), dengan laju peresapan air perlubang 3 liter/menit (180 liter/jam) pada 100 m^2 bidang kedap perlu dibuat sebanyak $(50 \times 100) / 180 = 28$ lubang.

Bila lubang yang dibuat berdiameter 10 cm dengan kedalaman 100 cm, maka setiap lubang dapat menampung 7.8 liter sampah organik. Ini

berarti bahwa setiap lubang dapat diisi dengan sampah organik selama 2-3 hari. Dengan demikian 28 lubang baru dapat dipenuhi dengan sampah organik yang dihasilkan selama 56 - 84 hari. Dalam selang waktu tersebut lubang yang pertama diisi sudah terdekomposisi menjadi kompos sehingga volumenya telah menyusut. Dengan demikian lubang-lubang ini sudah dapat diisi kembali dengan sampah organik baru dan begitu seterusnya (Tim biopori IPB, 2007).

(4) Keunggulan dan Manfaat LRB

Lubang resapan biopori adalah teknologi tepat guna dan ramah lingkungan untuk mengatasi banjir dengan cara (1) meningkatkan daya resapan air, (2) mengubah sampah organik menjadi kompos dan mengurangi emisi gas rumah kaca (CO₂ dan metan), (3) memanfaatkan peran aktivitas fauna tanah dan akar tanaman, dan (4) mengatasi masalah yang ditimbulkan oleh genangan air seperti penyakit demam berdarah dan malaria (Tim biopori IPB, 2007).

Adapun manfaatnya dari pembuatan LRB adalah (1) Memelihara cadangan air tanah, (2) Mencegah terjadi keamblesan (*subsidence*) dan keretakan tanah, (3) Menghambat intrusi air laut, (4) Mengubah sampah organik menjadi kompos, (5) Meningkatkan kesuburan tanah, (6) Menjaga keanekaragaman hayati dalam tanah, (7) Mengatasi masalah yang ditimbulkan oleh adanya genangan air seperti demam berdarah, malaria atau kaki gajah, (8) Mengurangi masalah pembuangan sampah yang mengakibatkan pencemaran udara dan perairan, (9) Mengurangi emisi gas

rumah kaca (CO^2 dan metan) dan (10) Mengurangi banjir, longsor dan kekeringan (Johnherf dalam <http://johnherf.wordpress.com>, 2008).

2.1.12 Tinjauan Umum Ruang Pasar

2.1.12.1 Definisi Umum Ruang

Definisi umum ruang apabila ditinjau dari manusianya, maka ada dua macam kebutuhan ruang, yaitu ruang secara fisik dan ruang secara emosional. Secara fisik manusia mencari perlindungan dalam bentuk bangunan (kebutuhan akan tempat berdimensi tiga untuk melakukan kegiatannya). Sedangkan secara emosional, manusia menikmati keindahan warna, tekstur, permainan bidang, tinggi plafon dan lain sebagainya, yang lebih banyak ditentukan oleh selera dan pengalaman ruang dari masing-masing orang (Suriawidjaja, 1986: 52).

Disamping itu, menurut Hakim dan Utomo (2003: 35) mengatakan bahwa ruang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia dimanapun dia berada, baik secara psikologis dan emosional (persepsi), maupun dimensional. Manusia selalu berada di dalam ruang, bergerak serta menghayati, berfikir dan juga menciptakan ruang untuk menyatakan bentuk dunianya. Ciptaan yang artistik disebut ruang arsitektur. Ruang arsitektur ini menyangkut interaksi antara ruang dalam dan ruang luar yang saling mendukung dan memerlukan penataan lebih lanjut.

2.1.12.2 Hubungan Manusia Dengan Manusia

Pada dasarnya ruang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia. Hal ini disebabkan karena manusia selalu bergerak dan berada di dalamnya. Ruang tidak akan berarti tanpa hadirnya manusia sebagai pengguna, oleh karena itu titik

tolak perancangan ruang harus selalu didasarkan pada manusia. Hubungan manusia dengan ruang secara lingkungan dapat dibagi menjadi dua, yaitu: hubungan dimensional (*Anthropometrik*) menyangkut dimensi-dimensi yang berhubungan dengan tubuh dan pergerakan kegiatan manusia, serta hubungan psikologi dan emosional (*Proxemics*) yang menyangkut kegiatan untuk menentukan ukuran-ukuran kebutuhan ruang untuk kegiatan manusia.

Dalam hubungan manusia dengan ruang, salah satu perasaan yang penting mengenai ruang adalah perasaan territorial. Perasaan ini memenuhi kebutuhan dasar akan identitas diri, kenyamanan dan rasa aman pada pribadi manusia. Teritorialitas sebagai sesuatu yang berkaitan dengan ruang fisik, tanda, kepemilikan, pertahanan dan penggunaan yang eksklusif, personalisasi dan identitas. Termasuk di dalamnya dominasi, *control*, konflik, keamanan, gugatan akan sesuatu dan pertahanan. Territorial adalah wilayah yang dianggap sudah menjadi hak seseorang (Hakim dan Utomo, 2003: 36).

Dari uraian tersebut, teritorialitas dapat diartikan sebagai suatu pola tingkah laku yang ada hubungannya dengan kepemilikan atau hak sekelompok orang atas sesuatu tempat atau suatu lokasi geografis. Pola tingkah laku ini cukup personalisasi dan pertahanan terhadap gangguan dari luar.

2.1.12.3 Komponen Pembentuk Ruang

Adapun unsur-unsur yang dapat mewujudkan terbentuknya suatu ruang menurut Hakim dan Utomo (2003: 36), yaitu:

1. Lantai

Lantai Sebagai bidang alas atau *the base*, pengaruhnya terhadap pembentukan ruang sangat besar. Karena bidang ini berhubungan erat dengan fungsi ruang. Permukaan lantai pada ruang dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu keras dan lunak.

2. Dinding

Dinding sebagai pembatas ruang, dinding dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu: massif, transparan, semu (dibentuk oleh perasaan pengamat setelah mengamati obyek atau keadaan).

3. Atap dan penutup

Atap dan penutup disebut *the Overhead seperti berdiri*, seperti halnya dengan dinding terbagi dalam dua kelompok, yaitu:

- 1) Penutup atap massif, memberikan kesan “ terlindungi” dari udara luar serta membentuk ruang yang padat.
- 2) Pentup atap transparan memberikan kesan ruang yang semakin luas , bebas, dan mendekati suasana alami.

2.1.12.4 Macam Ruang

Berikut ini macam-macam ruang menurut Hakim dan Utomo (2003: 42) adalah sebagai berikut:

1. Ruang berbentuk lorong

Pola ruang yang mampu memberikan pengalaman ruang kepada pengguna bangunan dan memberikan kesan terlindungi.

2. Ruang berbentuk linear

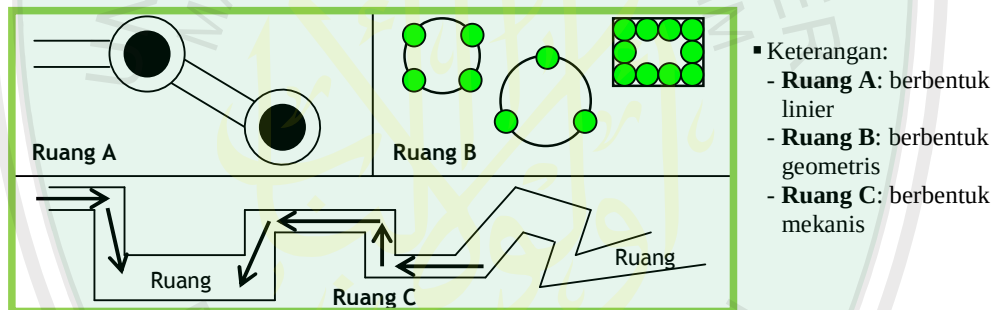
Ruang yang mengalir dengan penempatan spot di beberapa titik pada ruangan.

3. Ruang berbentuk geometris

Mampu menciptakan kesan ruang yang teratur, tetapi terkadang monoton.

4. Ruang berbentuk mekanis (dipaksakan)

Pola ruang yang umumnya digunakan untuk mengisi ruang-ruang yang sudah ada sebelumnya tanpa adanya perencanaan sebelumnya.



Gambar 2.11 Macam-macam bentukan ruang
Sumber: Hakim dan Utomo.2003 Hal: 42-43

2.1.12.5 Sirkulasi Pada Ruang

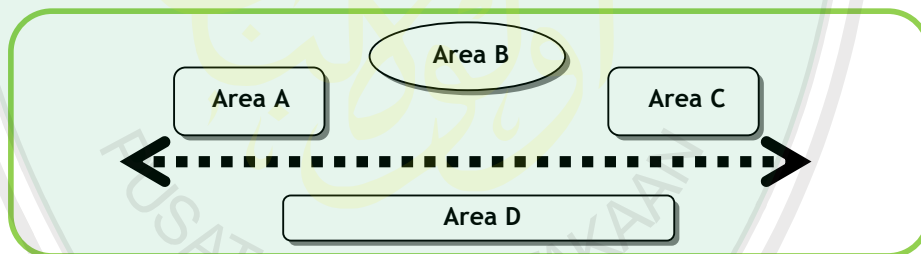
Sistem sirkulasi erat kaitannya dengan pola penempatan kegiatan atau aktivitas dan pola penggunaan tanah. Sehingga merupakan pergerakan dari ruang yang lain. Pada dasarnya sistem sirkulasi merupakan prasarana penghubung vital yang menghubungkan berbagai kegiatan dan penggunaan di atas lahan. Sistem sirkulasi khusus akan menghasilkan salah satu elemen utama pembentuk suatu rencana tata guna lahan. Sistem sirkulasi juga membentuk hierarki arus lalu lintas

serta membuat skala jalan dari jalan utama menuju jalan lokal didalam lingkup proyek dan juga menghubungkannya dengan jaringan jalan diluar tapak untuk mengangkut orang serta barang kedalam tapak. Di dalam hubungannya dengan perancangan obyek studi, dalam hal ini pasar, sirkulasi di dalam tapak harus mampu memenuhi kebutuhan pencapaian, bongkar muat barang (*loading dock*), parkir dan pelayanan *service*. Sistem sirkulasi pada pasar dibagi menjadi dua, yaitu: sirkulasi interior dan eksterior, yaitu:

o Sirkulasi interior

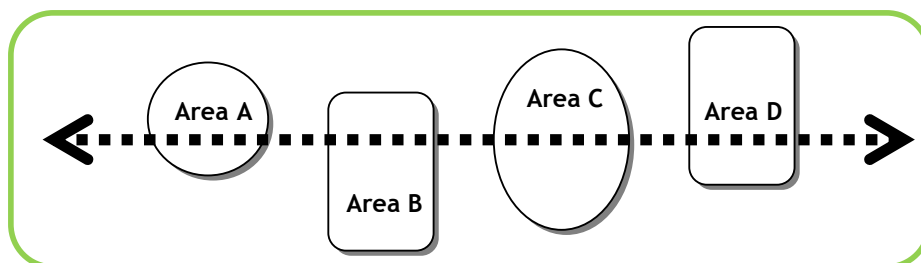
Hubungan jalur sirkulasi interior dengan ruang dapat dibedakan menjadi tiga macam (Hakim dan Utomo, 2003: 43), yaitu:

1) Jalur lalu lintas melalui antar ruang, integritas masing-masing ruang kuat dan bentuk alur cukup fleksibel.



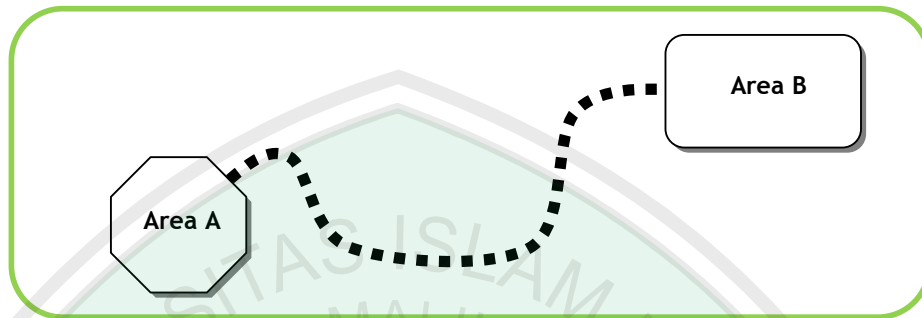
Gambar 2.12 Hubungan jalur dan ruang melalui ruang-ruang
Sumber: Ching, D.K. *Bentuk, ruang dan tatanan*. 2000 Hal: 264

2) Jalur memotong ruang, mengakibatkan terjadinya ruang gerak dan ruang dalam.



Gambar 2.13 Hubungan jalur dan ruang menembus ruang-ruang
Sumber: Ching, D.K. *Bentuk, ruang dan tatanan*. 2000 Hal: 264

3) Jalur berakhir pada ruang, dimana lokasi ruang menentukan arah dan sering digunakan pada ruang yang bernilai fungsional atau simbolis.



Gambar 2.14 Hubungan jalur dan ruang berakhir pada ruang
Sumber: Ching, D.K. *Bentuk, ruang dan tataunan*. 2000 Hal; 264

o Sirkulasi eksterior

Standart parkir di dalam bangunan dapat diklasifikasikan menurut besaran kendaraannya (Hakim dan Utomo, 2003: 153), yaitu:

Tabel 2.8
Besaran kendaraan

Jenis kendaraan	Ukuran
Bus	Panjang 8000mm dan lebar bodi : 3000mm
Bus kecil	Panjang 6000mm dan lebar bodi : 2400mm
Minibus	Panjang 5000mm dan lebar bodi : 1500mm
MPV	Panjang 4800mm dan lebar bodi : 1600mm
Jeep	Panjang 4000mm dan lebar bodi : 1600mm
Sedan besar	Panjang 4820mm dan lebar bodi : 1765mm
Sedan sedang	Panjang 3800mm dan lebar bodi : 1400mm
Sedan kecil	Panjang 2900mm dan lebar bodi : 1400mm
Kendaraan roda tiga	Panjang 2500mm dan lebar bodi : 1600mm
Motor besar	Panjang 2500mm dan lebar bodi : 1050mm
Motor kecil	Panjang 2000mm dan lebar bodi : 900mm
sepeda	Panjang 1500mm dan lebar bodi : 450mm
becak	Panjang 2000mm dan lebar bodi : 900mm

Sumber: Hakim dan Utomo.2003

Selain itu, adapun besaran ruang secara umum untuk kendaraan berdimensi lebih besar (Neufert, 2002: 101), yaitu:

Tabel 2.9.
Ukuran kendaraan berdimensi besar

Jenis kendaraan	Ukuran
Mobil Bak	Panjang 4370mm dan lebar bodi : 1640mm
Mobil truk	Panjang 5630mm dan lebar bodi : 2140mm
Truk kecil	Panjang 6540mm dan lebar bodi : 2370mm
Truk 2 sumbu	Panjang 8470mm dan lebar bodi : 2490mm
Truk 3 sumbu	Panjang 9070mm dan lebar bodi : 2490mm

Sumber: Standar Neufert.2002

2.1.13 Tinjauan Pola Tata Ruang Bangunan Pasar

2.1.13.1 Tinjauan Umum Pola Tata Ruang

Perencanaan ruang mempengaruhi kenyamanan pengalaman berbelanja bagi para pengunjung. Dalam jangka waktu yang lama, tata letak pusat perbelanjaan telah berevolusi dari bentuk linier tradisional yang sederhana menjadi berbagai macam variasi bentuk bangunan tertutup untuk meningkatkan pemanfaatan ruang dan kinerja penjualan. Jika tata letak pusat perbelanjaan terlalu rumit, maka para pengunjung mungkin tidak dapat menemukan apa yang mereka cari.

Beberapa Jenis tata letak umum untuk pasar (Neo, 2005: 85), yaitu:

1. Tata Letak Arena Balap

Perencanaan ruang seperti ini menempatkan kios-kios dalam formasi lingkaran sehingga mendorong pengunjung untuk mengunjungi sebagian besar toko yang tersedia. Formasi lingkaran membentuk sebuah koridor utama yang berfungsi sebagai jalur ekspres dengan akses ke pintu masuk ke seluruh toko.

2. Tata Letak Persegi

Tata letak persegi tidak jauh beda dengan tata letak arena balap, penyewa utama utama diletakkan di keempat sisi dan penyewa lain tersebar diantara penyewa utama.

3. Tata Letak

Pada letak segitiga, penyewa utama utama diletakkan di ketiga sudut. Tata letak ini menarik pengunjung untuk berkeliling pusat perbelanjaan dan tidak hanya terkonsentrasi pada satu sudut.

4. Tata Letak Barbel

Tata letak barbel memiliki dua baris toko dengan sisi muka toko dikedua baris saling berhadapan. Tata letak ini menyerupai huruf “I” dan “H” dengan penyewa utama dikedua ujung untuk menarik pembeli berjalan dari satu ujung ke ujung lainnya.

5. Tata Letak Arus Bebas

Tata letak arus bebas tidak mendorong aliran pengunjung kearah tertentu. Pengunjung bebas mengeksplorasi pusat perbelanjaan berdasarkan factor personal, seperti perasaan, motivasi, dan lain-lain. Karena pengunjung tidak dipancing untuk berkeliling, maka penampilan sisi muka toko menarik, tampilan visual dan penjualan dengan pendekatan personal sangat penting untuk menarik pengunjung.

2.1.14 Persyaratan Obyek Rancangan

2.1.14.1 Rencana Unit Lingkungan (RUL)

Penentuan unit lingkungan dalam perencanaan ini adalah bermaksud menentukan batasan wilayah bagi jenis-jenis fasilitas pelayanan sosial terhadap sejumlah penduduk pendukung tertentu. Dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Karangploso, penduduk pendukung yang diperhitungkan adalah sampai skala terkecil sebesar 1000 – 1500 jiwa penduduk.

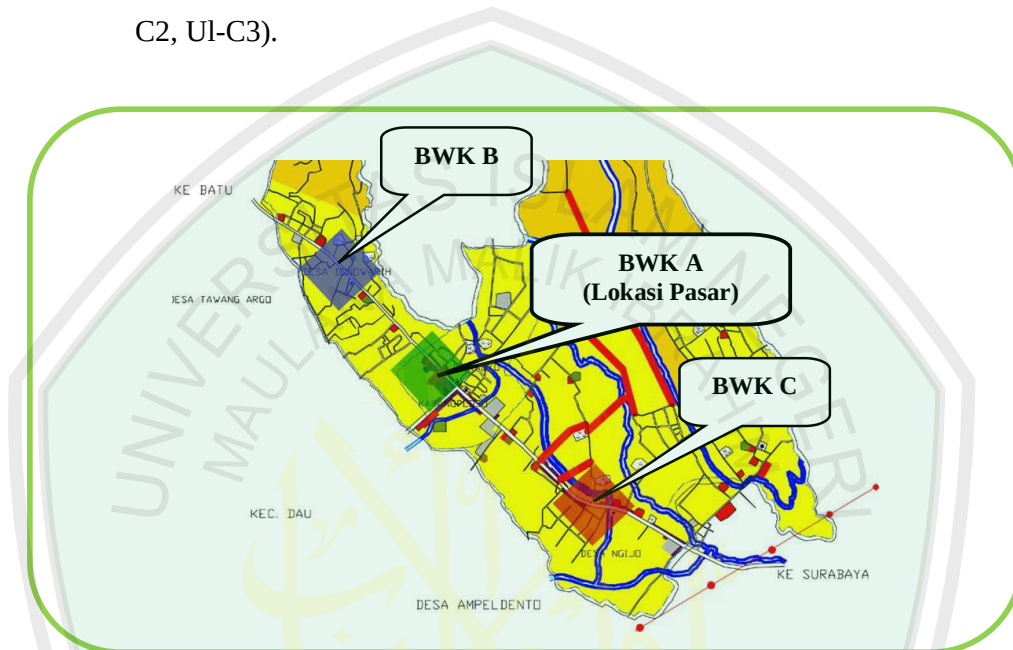
Adapun dasar-dasar yang dipakai dalam penentuan adalah:

- Jumlah penduduk yang diperhitungkan sampai dengan akhir tahun perencanaan (tahun 2013/2014), yaitu sebesar 33.690 jiwa.
- Struktur jaringan jalan pola penyebaran pemukiman, untuk menentukan batasan fisik yang jelas.
- Luas dan bentuk wilayah perencanaan ialah untuk mempertimbangkan efektivitas pelayanan sosial.
- Karakteristik fisik, untuk mempertimbangkan pengembangan tata guna lahan dan pola jaringan jalan.

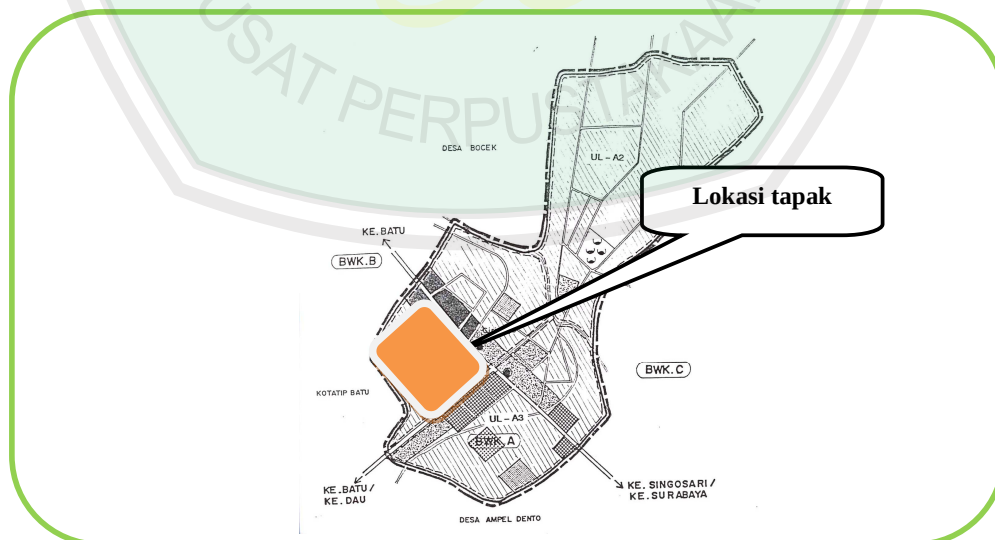
Berdasarkan pertimbangan–pertimbangan tersebut di atas, maka wilayah perencanaan dibagi menjadi 3 BWK dan dibagi lagi menjadi beberapa unit lingkungan (neighbourhood unit), yaitu:

- BWK A/Pusat Kota terdiri dari 3 (tiga unit lingkungan yaitu UL-A1, UL-A2 dan UL-A3).

- BWK B terdiri dari 3 (tiga unit lingkungan yang meliputi UL-B1, UL-B2, UL-B3).
- BWK C terdiri dari 3 (tiga unit lingkungan yang meliputi UL-C1, UL-C2, UL-C3).



Gambar 2.15 Peta lokasi BWK A, BWK B dan BWK C
Sumber: RDTRK Karangploso.1993



Gambar 2.16 Peta pembagian BWK A alternatif 1
Sumber: RDTRK Karangploso.1993

2.1.14.2 Rencana Pengaturan Bangunan

Rencana pengaturan bangunan ditujukan untuk menciptakan lingkungan pemukiman kota yang tertib bangunan sehingga tercipta kota yang sehat, nyaman dan indah. Pengaturan bangunan pada setiap kota didasarkan atas:

- Kondisi tata bangunan pada setiap bagian kota didasarkan pertimbangan penetapan kebijaksanaan.
- Kondisi tata bangunan berdasarkan kondisi ideal atau layak dengan pendekatan rencana penggunaan lahan.

1. Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan atau Angka Banding Dasar Bangunan (ABDB) adalah perbandingan luas lantai bangunan terhadap luas areal, pengaturannya sebagai berikut:

- Bagi bangunan yang telah ada dan tidak memenuhi syarat disarankan untuk memenuhi ketentuan.
- Bagi bangunan baru diharuskan memenuhi ketentuan pengaturannya.

2. Pengaturan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pengaturan Koefisien Lantai Bangunan atau Angka Banding Lantai Bangunan (ABLB) sangat tergantung pada kebutuhan ruang kegiatan pada masa yang mendatang serta karakteristik setiap kegiatan saat sekarang. Angka luas lantai untuk kegiatan yang bersifat produktif, sedangkan lahan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, maka besarnya angka mencapai 2 – 3 kali angka lantai dasar. Pada umumnya keadaan ini terjadi pada pusat kota, pusat perdagangan, pusat pemerintah, perumahan dengan kepadatan

rendah (*income* tinggi). Secara jelas rencana ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan dapat di lihat pada tabel dan gambar dibawah ini:

Tabel 2.10
Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, IPL dan Ketinggian
Lantai di Kecamatan Karangploso Tahun 1993-2013

No.	BWK	KDB	KLB	IPL	Ketinggian
1.	BWK A	0,4 – 0,8	0,4 – 1,6	5,0 – 7,0	1 - 2
2.	BWK B	0,5 – 0,7	0,5 – 0,7	5,0 – 5,8	1 - 2
3.	BWK C	0,4 – 0,7	0,4 – 0,7	5,8 – 5,8	1 - 2

Sumber: RDTRK Karangploso.1993

3. Pengaturan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Adanya pengaturan sempadan bangunan ditujukan untuk menciptakan kondisi lingkungan yang tertib dan teratur diseluruh wilayah kota. Disamping itu pengaturan sempadan bangunan ini menyangkut terciptanya keindahan, kenyamanan dan kesegaran dengan lancarnya sirkulasi udara dan cahaya, serta terjaganya keamanan lingkungan.

Pengaturan sempadan ini meliputi: pengaturan sempadan bangunan, sempadan belakang bangunan dan sempadan tinggi bangunan. GSB adalah sempadan bangunan yang lebarnya ditentukan dari As jalan sampai dengan tembok bangunan.

Berdasarkan fungsi jalan yang ada di kawasan rencana, maka arahan penentuan garis sempadan yang disarankan di kawasan rencana dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.11
Rencana Garis Sempadan jalan di Kecamatan Karangploso Tahun 1993-2013

No.	Fungsi Jalan	Damaja (meter)	Damija (meter)	Dawasja (meter)	GSB
1.	Arteri Sekunder	10 - 14	14 - 18	28 - 36	14 - 18
2.	kolektor Sekunder	6 - 10	10 - 14	18 - 26	9 - 13
3.	Lokal Sekunder	4 - 6	6 - 8	12 - 16	6 - 8

Sumber: Penetapan dan PP No.26 Tahun 1985 dalam RDTRK Karangploso.1993

Berdasarkan ketentuan di atas, maka dapat ditentukan aturan sempadan bangunan untuk seluruh jenis kelompok bangunan fasilitas pada masing-masing unit lingkungan. Pengaturan sempadan bangunan tersebut meliputi sempadan bangunan muka, sempadan bangunan samping dan sempadan bangunan belakang. Untuk lebih jelasnya dapat diperhatikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel 2.12
Rencana Pengaturan Sempadan Bangunan di Kecamatan Karangploso Tahun 1993-2013

No.	Jenis Penggunaan	Sempadan Muka (m)	Sempadan Belakang (m)	Sempadan Samping (m)
1.	Perumahan	3 - 6	2 - 3	1 - 4
2.	Pendidikan	10 - 12	6 - 8	3 - 4
3.	Kesehatan	8 - 10	5 - 7	3 - 4
4.	Peribadatan	4 - 20	2 - 4	4 - 6
5.	Perdagangan	4 - 8	4 - 6	3 - 4
6.	Perkantoran	4 - 20	4 - 6	3 - 4

Sumber: RDTRK Karangploso.1993

2.1.14.3 Sistem Jaringan Jalan

Perencanaan sistem jaringan jalan bagi suatu kota sangat dipengaruhi oleh penggunaan tanah, pusat-pusat pelayanan dan hubungan kota tersebut dengan

daerah luar. Sehingga secara garis besar perencanaan sistem jaringan jalan di Kota Karangploso didasarkan atas pertimbangan:

- Tinjauan Kota

Interaksi setiap kegiatan kawasan dalam kota dapat memberikan suatu gambaran mengenai sistem sirkulasi transportasi dalam kota itu sendiri. Penyebaran adanya kebutuhan jaringan perhubungan, semakin tinggi akibat interaksi antara kawasan akan semakin memerlukan tingkat hubungan yang tinggi pula.

- Tinjauan Regional

Rencana jaringan jalan di wilayah perencanaan yang akan dikembangkan berupa rencana peningkatan atau pengembangan kualitas dan fungsinya. Jalan yang telah ada yaitu jalan lokal primer (tinjauan secara regional) ditingkatkan fungsinya menjadi arteri sekunder (tinjauan untuk kawasan Karangploso) dan makadam atau perkerasan menjadi jalan beraspal dan berfungsi sebagai jalan kolektor sekunder.

Dengan demikian sistem jaringan jalan yang akan dikembangkan di Kawasan Karangploso adalah sebagai berikut:

- Untuk jalan lokal primer yang ditinjau secara regional akan berubah fungsi menjadi jalan arteri sekunder, hal ini ditinjau fungsi jalan berdasarkan internal Kota Karangploso.
- Pengembangan dan peningkatan jalan-jalan baru, baik fungsi maupun kualitas jalan untuk mendukung jalan arteri sekunder untuk menghubungkan antar pusat kegiatan wilayah kota.

Adapun menurut Peraturan Pemerintah (PP) No.26 tahun 1985 tentang jalan, untuk lebar jalan arteri sekunder tidak kurang dari 8 meter dan kolektor sekunder tidak kurang dari 7 meter. Untuk lebih jelasnya mengenai ketentuan lebar jalan dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.13
Rencana Ketentuan Lebar Jalan di Kecamatan Karangploso Tahun 1993-2013

No.	Fungsi Jalan	Daerah Manfaat Jalan (meter)	Daerah Milik Jalan (meter)	Daerah Pengawasan Jalan(meter)
1.	Arteri Sekunder	10 - 14	14 - 18	28 - 36
2.	Kolektor Sekunder	6 - 10	10 - 14	18 - 26
3.	Lokal Sekunder	4 - 6	6 - 8	12 - 16

Sumber: RDTRK Karangploso.1993

2.1.14.4 Rencana Fasilitas Perbelanjaan atau Perdagangan

Fasilitas perdagangan terpusat pada pusat kota yang terdiri dari pertokoan dan pasar. Pengembangan fasilitas perdagangan dengan skala pelayanan lingkungan diarahkan menyebar pada pusat bagian wilayah kota, selain itu juga di arahkan pada unit-unit lingkungan. Kebutuhan fasilitas perdagangan sampai tahun 2013/2014 diperkirakan seluas 4,280 Ha. Dengan perincian sebagai berikut:

- Warung atau Kios 1,370 Ha
- Pasar atau Pertokoan unit lingkungan 1,560 Ha
- Pusat perdagangan kota 1,350 Ha

2.2 Teori Penunjang Perancangan yang berkaitan dengan Obyek

2.2.1 Perancangan Elemen Fisik

Bagian dari proses perencanaan yang berkaitan dengan rancangan spatial lingkungan untuk menghasilkan rancangan yang peduli dengan lingkungan di sekitarnya. Tentunya tidak hanya berkaitan dengan elemen-elemen fisik yang spesifik saja, akan tetapi juga elemen-elemen lain yang penting bagi masyarakat sekitar. Analisis elemen fisik meliputi:

2.2.1.1 Tata Guna Lahan

Tata guna lahan adalah penggunaan lahan berdasarkan kondisi dan kecenderungan perkembangan guna lahan. Kondisi lahan saat ini adalah sebagai area perdagangan berupa pasar Karangploso, yang akan mengalami perancangan kembali. Konsep dalam tata guna lahan terbagi menjadi 2 yaitu:

- 1) *Fix used*, konsep guna lahan dimana terdapat kecenderungan penggunaan lahan dan bangunan hanya untuk satu fungsi kegiatan saja.
- 2) *Floating Used* yaitu konsep guna lahan dimana terdapat kecenderungan penggunaan lahan dan bangunan untuk lebih dari satu fungsi kegiatan.

2.2.1.2 Bentuk dan Massa Bangunan

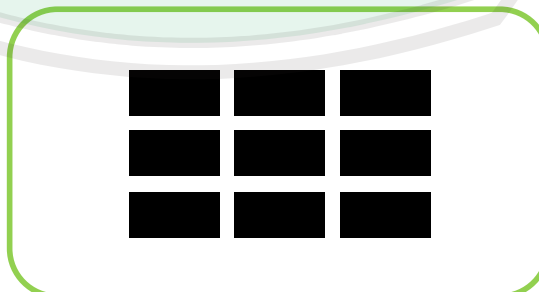
Pengertian awalnya menyangkut bentuk dan tatanan massa bangunan hanya pada aspek fisik dan rona (*setting*) khusus meliputi :

1. Ketinggian (*heights*), Ketinggian bangunan yang akan di gunakan pada rancangan sesuai dengan kebutuhan. Dengan memperhatikan kondisi atau ketinggian bangunan sekitarnya.
2. Pemunduran (*setback*), ditinjau dari ketinggian lantai bangunan yang dipakai, semakin tinggi lantai bangunan yang dipakai maka mengalami pemunduran semakin jauh dari area jalan atau pembatas tapak bangunan.
3. Penutup atau selubung bangunan (*Building coverage*).

Yaitu lapisan luar seluruh bagian bangunan dengan menggunakan material yang digunakan pada bangunan tersebut.

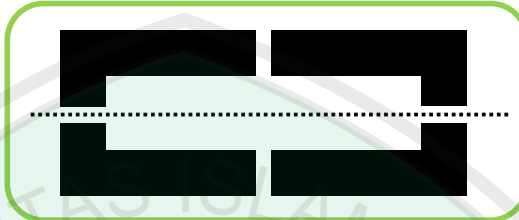
Untuk massa bangunan terdapat tiga alternatif model massa bangunan yang akan di gunakan pada perancangan kembali Pasar Karangploso. Dari ketiga alternatif model akan di pilih salah satu yang paling baik dan sesuai. Adapun tiga model dalam menyusun massa bangunan adalah sebagai berikut:

- (1) Grid, adalah pola massa yang disusun secara sejajar dan seimbang



Gambar 2.17 Massa bangunan model grid
Sumber: Zahnd. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. 1999

- (2) Aksial, pola yang memiliki ruang kosong ditengah dan memiliki sumbu garis tegas, dengan sistem ruang linier dan spiral (memutar).



Gambar 2.18 Massa bangunan model aksial
Sumber: Zahnd. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. 1999

- (3) Blok medan, pola dua massa yang bentuknya saling berseberangan dan memiliki ruang tengah. Pola ini tergantung pada lingkungannya, yaitu situasi jalan sebagai pembatasnya, berfungsi sebagai blok yang mendefinisikan sisi.



Gambar 2.19 Massa bangunan model blok medan
Sumber: Zahnd. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. 1999

2.2.1.3 Sirkulasi dan Parkir

1. Sirkulasi

Sistem sirkulasi memberikan kaitan yang menghubungkan antar ruang, sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan yang merupakan unsur utama dalam menyusun perancangan. Adapun sirkulasi terbagi menjadi 3

yaitu; sirkulasi jalan raya, sirkulasi transportasi umum dan sirkulasi pejalan (jalur pedestrian).

2. Parkir

Sebagai tempat menempatkan dengan memberhentikan kendaraan angkutan atau barang (bermotor maupun tidak bermotor) pada suatu tempat dalam jangka waktu tertentu (Taju dalam Hakim, 2003: 151). Dalam penentuan tata letak parkir, mempunyai beberapa kriteria antara lain sebagai berikut:

- Parkir terletak pada muka tapak yang datar.
- Penempatan parkir tidak terlalu jauh dari pusat.

Manurut Hakim dan Utomo, (2003: 155) jika ditinjau dari sudut perancangannya (desain), maka kriteria dan prinsip tempat parkir secara garis besar harus memperhatikan faktor-faktor berikut:

- Waktu penggunaan dan pemanfaatan tempat parkir.
- Banyaknya kebutuhan jumlah kendaraan untuk menentukan luas tempat parkir.
- Ukuran dan jenis kendaraan yang akan ditampung
- Mempunyai keamanan yang baik dan terlindung dari panas pancaran sinar matahari.
- Cukup penerangan cahaya di malam hari
- Tersedianya sarana penunjang parkir, misal tempat tunggu sopir dan tempat sampah.

2.2.1.4 Ruang Terbuka

Ruang terbuka atau biasa disebut lahan hijau, adalah lahan yang tak terbangun hanya berupa lahan kosong yang diberi tanaman rumput dan vegetasi baik di kawasan luar bangunan atau dalam bangunan. Fungsinya bisa sebagai taman atau area resapan air, sirkulasi udara atau penyinaran udara.

2.2.1.5 Pendukung Kegiatan

Adalah aktifitas pendukung yang berada di antara dua pusat aktifitas utama. Dapat berfungsi sebagai dinamisator kawasan, menghidupkan vitalitas kawasan, sebagai *Social Space* bagi warga kota untuk saling berinteraksi. Pendukung kegiatan perlu penataan secara baik, dengan melibatkan masyarakat, *stake holders*, pemerintah. Dengan kesepakatan, regulasi dan pengendalian pelaksanaan.

2.2.1.6 Tanda-tanda (Sign)

Berupa tanda-tanda yang biasa sering di temui di pinggir-pinggir jalan. Tanda-tanda tersebut meliputi: rambu-rambu lalu lintas dan reklame, pengarah atau penunjuk jalan.

2.2.2 Analisis Citra (Image)

Citra dimaksudkan mengarahkan pandangan perancangan kawasan ke arah yang memperhatikan pikiran terhadap kawasan dari orang yang hidup di dalamnya. Analisis citra adalah gambaran mental dari sebuah kawasan tertentu sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya. Menurut Zahnd (1999: 156)

ada tiga komponen yang sangat mempengaruhi gambaran mental orang terhadap suatu kawasan, yaitu:

2.2.2.1 Identitas

Adalah potensi 'dibacakan' artinya orang dapat memahami gambaran kawasan pasar (identifikasi obyek-obyek, perbedaan antara obyek, perihal yang dapat diketahui).

2.2.2.2 Struktur

Adalah potensi 'disusun' artinya orang dapat melihat pola kawasan pasar (hubungan obyek-obyek, hubungan subjek-subjek, pola yang dapat di lihat).

2.2.2.3 Makna

Adalah potensi 'dibayangkan' artinya orang dapat mengalami ruang perkotaan (arti objek-objek, arti subjek-subjek, rasa yang dapat di alami). Dalam citra (*image*) ada lima elemen yang perlu diperhatikan (Zahnd, 1999: 157-161), yaitu:

1. *Path* (Jalur)

Adalah Elemen yang paling penting dalam citra kawasan pasar. *Path* merupakan rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yaitu: jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran dan sebagainya. Mempunyai identitas yang lebih baik kalau memiliki tujuan yang besar, ada penampakan yang kuat atau ada belokan yang jelas.

2. *Edge* (Tepian)

Adalah elemen linier yang tidak dipakai atau di lihat sebagai *path*. *Edge* berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear. *Edge* dapat memiliki identitas yang lebih baik jika kontinuitas tampak jelas batasnya. Demikian pula fungsi batasnya harus jelas: membagi atau menyatukan.

3. *District* (Kawasan)

Merupakan kawasan-kawasan pasar dalam skala dua dimensi. Sebuah kawasan *district* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujudnya) dan khas pula dalam batasnya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau memulainya. *District* mempunyai identitas yang lebih baik jika batasnya dibentuk dengan jelas tampilannya dan dapat di lihat homogen, serta fungsi dan posisinya jelas (introver atau ekstrover artinya berdiri sendiri atau dikaitkan dengan yang lain).

4. *Node* (Simpul)

Merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis di mana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat di uabah ke arah atau aktivitas lain. Tidak setiap persimpangan jalan adalah sebuah *node*, yang menentukan adalah citra *place* terhadapnya. *Node* adalah satu tempat dimana orang mempunyai perasaan 'masuk' dan 'keluar' dalam tempat yang sama. *Node* mempunyai identitas yang lebih baik jika tempatnya memiliki bentuk jelas serta tampilan berbeda dari lingkungannya (fungsi dan bentuk).

5. *Landmark* (Tengeran)

Merupakan titik referensi seperti elemen *node*, tetapi orang tidak masuk ke dalamnya karena bisa di lihat dari luar letaknya. *Landmark* adalah elemen eksternal dan merupakan bentuk visual menonjol dari kawasan tertentu. Selain itu, juga merupakan elemen penting dari bentuk kawasan tertentu karena membantu orang untuk mengorientasikan diri di dalam kawasan tersebut dan membantu orang mengenali suatu kawasan tertentu. *Landmark* mempunyai identitas yang lebih baik jika bentuknya jelas dan unik dalam lingkungannya, dan ada sekuens dari beberapa *landmark* (merasa nyaman dalam orientasi), serta ada perbedaan skala masing-masing.

2.3 Tema Rancangan

2.3.1 *Arsitektur Berkelanjutan (Sustainable Architecture)*

Perkembangan pembangunan sendiri saat ini, mengacu pada pembangunan yang ekologis, sehingga menimbulkan pembaharuan dalam bidang perancangan arsitektur. Berdasarkan kerusakan pada sumber daya alam dan kehilangan sumber penghidupan manusia secara global, maka kebutuhan dasar manusia berwawasan lingkungan harus disadari secara benar (Graham, 2003). Hal tersebut sangat bertentangan sekali dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah:

وَإِذَا قِيلَ لَهُمْ لَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ قَالُوا إِنَّمَا نَحْنُ مُصْلِحُونَ ﴿١١﴾

Artinya: Dan bila dikatakan kepada mereka: "Janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, mereka menjawab: "Sesungguhnya kami orang-orang yang mengadakan perbaikan." (Q.S Al-Baqarah: 11)

Jika bumi dibiarkan rusak akibat eksploitasi besar-besaran yang manusia lakukan, dimana salah satunya karena konstruksi. Maka dalam waktu singkat tidak bisa melangsungkan kehidupan di bumi ini. Padahal, kelangsungan hidup umat manusia di bumi merupakan tanggung jawab yang harus dipikul bersama. Salah satu bukti bahwa kerusakan di muka bumi dilakukan oleh perbuatan tangan manusia itu sendiri, sesuai yang tercantum pada firman Allah dalam surat Ar-Ruum ayat 41:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي
عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

Artinya: "Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar)." (Q.S Ar-Ruum: 41)

Tampaknya, sangat tidak mudah untuk menghilangkan sama sekali dampak dari pembangunan dan konstruksi terhadap lingkungan atau sumber daya alam disekitar. Tentunya tidak mungkin untuk melarang orang membangun, karena sudah menjadi kebutuhan manusia, sehingga yang dapat dilakukan adalah memasukkan konsep arsitektur berkelanjutan dalam rangka meminimalkan dampak negatif konstruksi terhadap lingkungan. Banyak tokoh arsitektur, di Indonesia misalnya Adi Purnomo, Eko Prawoto, Ahmad Tardiyana, dan lain-lain, mengembangkan konsep arsitektur berkelanjutan secara pribadi dan melalui pengalaman dalam praktek desain arsitektur dan dalam dunia akademis (Akmal,

2007). Konsep arsitektur berkelanjutan, yang disampaikan oleh berbagai narasumber dan praktisi dalam konsep ini memiliki banyak persamaan, yaitu menyerukan agar sumber daya alam dan potensi lahan tidak digunakan secara sembarangan, penggunaan potensi lahan untuk arsitektur yang hemat energi, dan sebagainya.

Pengertian Arsitektur yang berkelanjutan, seperti dikutip dari James Steele (2007), *Sustainable Architecture* adalah arsitektur yang memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa membahayakan kemampuan generasi mendatang, dalam memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Kebutuhan itu berbeda dari satu masyarakat ke masyarakat lain, dari satu kawasan ke kawasan lain dan paling baik bila ditentukan oleh masyarakat terkait.

Konsep mempertahankan sumber daya alam agar bertahan lebih lama yang dikaitkan dengan umur potensi vital sumber daya alam dan lingkungan ekologis manusia, seperti sistem iklim planet, sistem pertanian, industri, kehutanan, dan tentu saja arsitektur. Kerusakan alam akibat eksploitasi sumber daya alam telah mencapai taraf pengrusakan secara global. sehingga lambat tetapi pasti, bumi akan semakin kehilangan potensinya untuk mendukung kehidupan manusia, akibat dari berbagai eksploitasi terhadap alam tersebut.

Agar bumi tetap mempunyai potensi untuk mendukung kehidupan manusia, maka Pasar Karangploso Kabupaten Malang akan dirancang kembali menggunakan tema arsitektur berkelanjutan (*sustainable architecture*). Dengan melihat aspek-aspek kehidupan masyarakat daerah Karangploso serta aspek-aspek kondisi alam dan lingkungan sekitar. Karena arsitektur berkaitan erat dan fokus

perhatiannya kepada faktor manusia dengan menitikberatkan pada pilar utama konsep pembangunan berkelanjutan yaitu aspek lingkungan binaan dengan pengembangan lingkungannya, di samping pilar pembangunan ekonomi dan sosial.

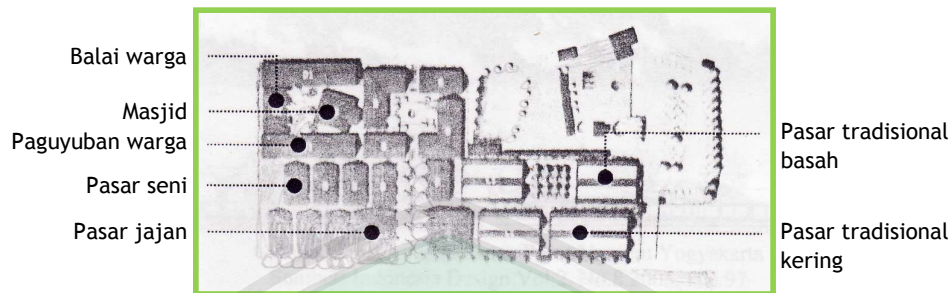
Dalam bahasan arsitektur berkelanjutan yang akan diterapkan pada Perancangan Kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang yaitu meliputi: 1). pada pengolahan sistem utilitas yang bersifat berkelanjutan, sebagai salah satu contoh yaitu sistem utilitas pembuangan air atau sampah organik dengan memakai sistem biopori yang sudah dijelaskan pada sub bab di atas, 2). umur bangunan dengan meninjau dari segi struktur dan material yang di pakai, 3). lahan bangunan yang terpakai dan tidak terpakai, dengan perbandingan 65% : 45% (65% tak terbangun dan 45% terbangun) sebagai wujud lingkungan binaan, 4). daya tampung pedagang di hitung sampai 20 tahun yang akan datang. Dengan batasan tema berkelanjutan tersebut, diharapkan bisa memenuhi kebutuhan masyarakat Karangploso saat ini dan tidak membahayakan kemampuan generasi mendatang. Seperti pengertian arsitektur berkelanjutan menurut james steele di atas. Dengan memakai rancangan bangunan berkelanjutan pada obyek studi yaitu berupa pasar, mempunyai maksud untuk lebih menekankan pentingnya sisi kualitas dibanding kuantitas dengan ditinjau dari aspek fungsional, lingkungan, kesehatan, kenyamanan, estetika dan nilai tambah (Dewanto dalam <http://www.freelists.org>). Yang nantinya bisa bermanfaat dan berguna bagi generasi-generasi mendatang dengan memanfaatkan potensi alam yang ada.

2.4 Tinjauan Objek Studi Banding

Adapun beberapa objek yang di jadikan studi banding sebagai penunjang dalam proses perancangan objek studi (pasar) dibagi menjadi tiga macam yaitu studi banding objek meliputi: Pasar Ngasem Yogyakarta dan Pasar Modern Bumi Serpong Damai (BSD) Tangerang, untuk studi banding tema mengambil contoh Kawasan Citra Niaga Samarinda. Pada pembahasan studi banding, objek studi banding yang di pakai adalah bangunan yang pada dasarnya memiliki fungsi primer yang sejenis (pasar), tanpa menutup kemungkinan jenis pasar yang di wadahnya berbeda. Perbandingan dalam hal ini lebih di tujukan untuk memperoleh gambaran mengenai pola pengaturan, sirkulasi, tema berkelanjutan, nilai islam yang terkandung dan hal-hal yang berhubungan dengan pengolahan perancangan pasar dalam kaitannya dengan perumusan masalah pada perancangan objek studi.

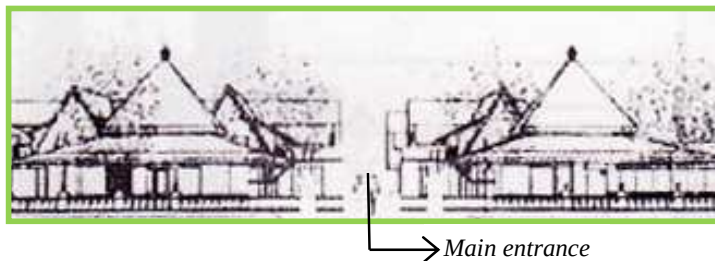
2.4.1 Pasar Ngasem, Yogyakarta

Pasar yang di gagas oleh Kraton Yogyakarta dan Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bertujuan untuk menciptakan pasar baru yang dapat memberikan kontribusi pada pemulihan dan perlindungan kawasan cagar budaya Tamansari, mengingat lokasi Pasar Ngasem yang berada di Jl. Ngasem Gede dan Jl. Palawijen.



Gambar 2.20 Site plan Pasar Ngasem Yogyakarta
Sumber: Indonesia Design Vol.2, No.8.2005

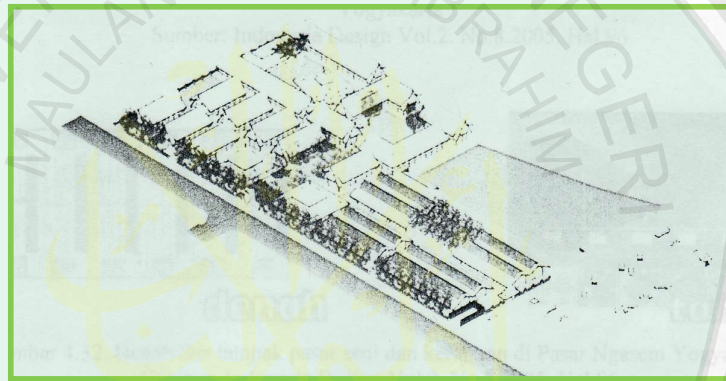
Pendekatan yang di ajukan adalah rencana yang komprehensif, tidak hanya membuat pasar menjadi tujuan turis, tetapi juga menjadi pusat kegiatan masyarakat setempat. Suatu campuran dari fungsi-fungsi baru diperkenalkan melalui langgam arsitektural khas Jawa. Aspek penting yang menjadi penekanan adalah terwujudnya partisipasi masyarakat (*Community participation*) pada pembangunan pasar, dengan cara melibatkan penyewa dan pedagang dalam proses perencanaan sejak awal.



Gambar 2.21 Tampak depan bangunan Pasar Ngasem Yogyakarta
Sumber: Indonesia Design Vol.2, No.8. 2005 hal 97

1. Filosofi Desain

Pembagian wilayah di pasar ini di desain dengan memiliki derajat privasi dan tipologi arsitektur seperti Jawa. Semakin jauh masuk ke dalam pasar, semakin tinggi tingkat privasinya. Tingkat tertinggi adalah area paguyuban warga dan masjid, di mana kompleks ini juga memiliki komposisi massa yang tertutup yang membentuk *barrier* psikologis dari keseluruhan area di pasar.



Gambar 2.22 Perspektif mata burung Pasar Ngasem Yogyakarta
Sumber: Indonesia Design Vol.2. No.8. 2005 Hal 94

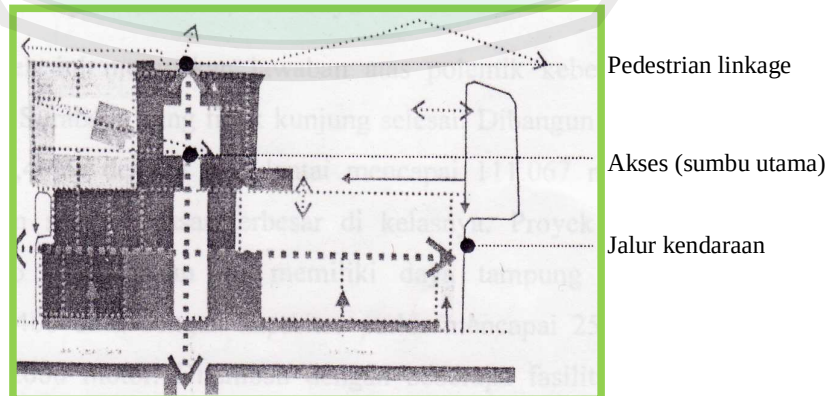
Tipe bangunan pada Pasar Ngasem di desain terbuka dan bertujuan untuk menjadikannya sebagai pintu gerbang Tamansari yang baru, yang membedakannya dengan pintu masuk ke dalam pasar. Konsep arsitektural yang kuat di ajukan untuk bangunan pasar dan area publik yang menyatakan nilai sejarah dari lokasi tapak Pasar Ngasem yang juga merupakan bagian dari pemandian Tamansari. Penandaan di dalam area pasar di desain sebagai penunjuk jalan bagi pengunjung dan untuk menyatukan area Taman sari dan

Pasar Ngasem. Tipe bangunan yang akan ditampilkan meliputi: masjid, paguyuban warga, bangunan seni dan kerajinan, *food court* dan bangunan pasar tradisional, yang tentunya juga masih menggunakan konsep tradisional Jawa.



Gambar 2.23 Pola sirkulasi di dalam Pasar Ngasem Yogyakarta
Sumber: http://tumoutou.net/702_07134/j_rilatupa.htm

Dalam perancangannya, telah ditentukan pengaturan akses sirkulasi di dalam bangunan meliputi akses sirkulasi bagi kendaraan, pengunjung (pembeli), maupun akses sebagai sumbu utama bangunan pasar Ngasem Yogyakarta. Pengaturan pola sirkulasi bertujuan juga sebagai penghubung (*linkage*) dari masing-masing fungsi yang diwadahi di dalam area Pasar Ngasem Yogyakarta. Diharapkan dengan adanya pola sirkulasi yang baik, maka segala aktivitas yang di wadahnya mampu berjalan dengan baik pula.



Gambar 2.24 Rencana akses dan sirkulasi di dalam Pasar Ngasem Yoyakarta
Sumber: Indonesia Design Vol.2. No.8. 2005 Hal 97



Gambar 2.25 Denah dan tampak depan bangunan los atau bangsal Pasar Ngasem
Sumber: Indonesia Design Vol.2. No.8. 2005 Hal 96

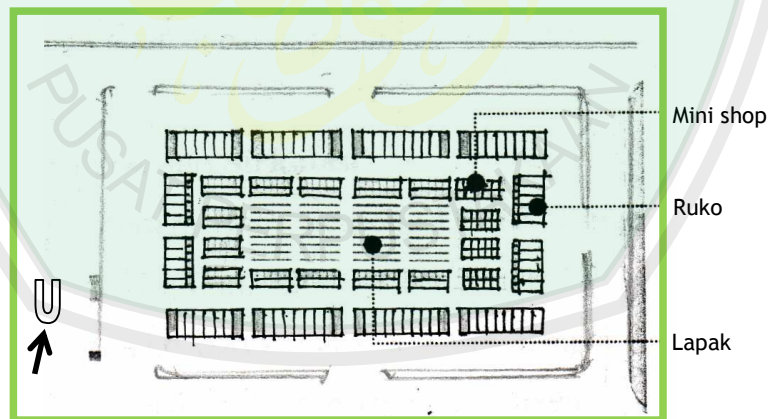
Berdasarkan beberapa uraian mengenai Pasar Ngasem Yogyakarta, maka dapat diperoleh suatu gambaran mengenai konsep perancangannya, yaitu:

1. Dalam perancangannya, Pasar Ngasem Yogyakarta masih tetap mempertahankan *urban design* terhadap kawasan di sekitar lokasi, sehingga tercapai suatu desain yang memiliki kontekstualitas terhadap lingkungannya.
2. Arsitek masih mempergunakan metode perancangan partisipatorik dengan pedagang, dalam mewujudkan pola tatanan massa bangunan dan ruang-ruang di dalamnya.
3. Dalam penataan massanya, masih tetap menggunakan filosofi rumah Jawa, yaitu semakin kedalam tingkatan ruang semakin privat.
4. Pada pengolahan *blockplan* kawasan, terdapat pemisahan dari masing-masing fungsi yang diwadahnya dengan hirarki ruang (penyatu) yang jelas.
5. Terdapat pengelompokkan area dagang pada masing-masing commodity yang diwadahnya (seni kerajinan, area basah, serta area kering).

6. Penggunaan detail arsitektur Jawa (lokalitas budaya) sebagai identitas bangunan pada setiap elemen bangunan.

2.4.2 Pasar Modern Bumi Serpong damai (BSD), Tangerang

Pasar yang berlokasi di Jl. Letnan Sutopo, Bumi Serpong Damai, Tangerang dibangun di atas lahan seluas 2,4 hektar dengan fasilitas yang terdiri dari 320 kios dan 100 toko yang mengitari tapak, sedangkan posisi 300 lapak berada di tengah-tengahnya. Lokasi pasar ini sangat strategis, karena terletak di antara dua jalan sekaligus, sehingga memudahkan akses dan pencapaian bagi pengunjung menuju ke dalam pasar. Selain itu, area parkir pada pasar ini mampu menampung 360 mobil dan 150 motor dengan sistem penjagaan petugas keamanan, ditambah dengan tersedianya fasilitas *ATM center*, toilet dan musholla.



Gambar 2.26 Lay out Pasar Modern Bumi Serpong Damai Tangerang
Sumber: Indonesia Design Vol.4. No.18. 2007 Hal 76

Rancangan arsitektur pasar ini dibuat sederhana, yaitu memakai sistem *low maintenance* dengan material lokal namun tetap memiliki ekspresi modern. Selain itu, tampak dari depan Pasar Bumi Serpong Damai tidak terlihat seperti pasar tradisional, dari luar terlihat jajaran rumah toko dengan desain klasik dan berwarna-warni cerah. Sistem penghawaan, pencahayaan, sirkulasi udaranya yang alami bermanfaat untuk menekan biaya perawatan dan pengelolaan sehingga sewa atau iuran bulanan pedagang dapat ditekan. Dengan begitu harga barang-barang yang dijual tetap kompetitif.



Gambar 2.27 Tampak depan pasar modern Bumi Serpong Damai Tangerang
Sumber: <http://astudioarchitect.com>

1. Sistem Konstruksi Bangunan

Konstruksi bangunan yang dipergunakan adalah sistem kerangka, mengingat luasnya bidang. Maka sistem konstruksi didukung dengan balok-balok bentang panjang serta tiang-tiang penyangga atap yang tinggi. Sehingga, membuat penghawaan, pencahayaan sirkulasi udara tetap dapat terpenuhi secara alami.

2. Pola Tata Ruang dan sirkulasi

Pasar Modern Bumi Serpong Damai (BSD), Tangerang memiliki 296 lapak berukuran 2 x 2 m, 320 kios berukuran 3x3 m sampai 3x5 m, serta beberapa ruko berukuran 4 x10 m sampai 5,5 x 10 m. Aneka macam kebutuhan pokok, seperti: sayur mayur, ikan basah, daging, buah-buahan, lauk-pauk, kue dan pakaian tersedia di pasar ini. Barang dagangan ini tertata rapi di sepanjang lorong yang dilengkapi papan penunjuk (*signage*) dari masing-masing jenis dagangan layaknya berbelanja di pasar modern, sehingga memudahkan pembeli dalam mencari kebutuhannya.



Gambar 2.28 Pola sirkulasi di dalam pasar modern Bumi Serpong Damai Tangerang
Sumber: <http://astudioarchitect.com>

Walaupun tradisional, pada pasar ini tidak terdapat kesan becek atau kumuh (bau), hal ini (kenyamanan) diperoleh karena adanya pengaturan jarak kios yang membuat pembeli merasa leluasa pada area sirkulasinya. Selain itu, kebersihan di dalam pasar juga tercapai dengan baik, karena setiap jam sekali petugas menyapu dan mengepel lantai. Penataan tempat berdagang di dalam pasar pun juga efektif, pasar basah (ikan, daging dan lainnya) dan sayuran segar diletakkan di tengah, dikelilingi oleh penjual barang lainnya, sehingga akses dari pembeli tersebar merata.



Gambar 2.29 Suasana berbelanja di dalam pasar modern Bumi Serpong Damai Tangerang
Sumber: <http://astudioarchitect.com>

3 Sistem Manajemen Pasar

Pasar Modern Bumi Serpong Damai, pada dasarnya merupakan jenis pasar tradisional yang berorientasi pada *"human touch"*, termasuk tetap menjaga aspek komunikasi antara pembeli dan pedagang, serta adanya rasa kepuasan ketika berhasil menawar harga barang. Citra Pasar Modern Bumi Serpong Damai dapat diangkat karena diantaranya memiliki komitmen yang besar terhadap nasib para pedagang usaha kecil dan menengah (UKM), hal ini dibuktikan dengan menggunakan perencanaan dan desain pasar yang matang, adanya ruang dialog antara pengelola dengan pedagang, sistem kontrol dan pengendalian yang baik dan berkesinambungan.

Pengelolaan pasar pun juga dilakukan secara modern, diantaranya sistem keuangan terpusat dengan komputerisasi untuk mencegah pungutan-pungutan liar di lapangan, menerapkan pola pemasaran modern, seperti dilakukannya acara-acara promosi dan disediakan customer service center. Organisasi yang ramping dan hanya dikelola 6 orang. Selebihnya menggunakan sistem outsourcing untuk tenaga-tenaga parkir, keamanan dan

perawatan dan kebersihan pasar, serta adanya tata tertib yang dijalankan dengan tegas. Berangkat dari sistem manajemen seperti ini, Pasar Modern Bumi Serpong Damai berhasil memperoleh penghargaan dari APPSI (Asosiasi Pedagang Pasar Seluruh Indonesia) pada tahun 2005. Hal ini menjadikan Pasar Modern Bumi Serpong Damai sebagai rujukan pengelolaan pasar tradisional di seluruh Indonesia.

Berdasarkan beberapa uraian mengenai Pasar Modern Bumi Serpong Damai, maka diperoleh suatu gambaran mengenai konsep perancangannya, yaitu:

1. Pembagian area dagang yang jelas dan teratur di dalam pasar akan memudahkan akses jual beli (sirkulasi) dan mampu menciptakan suasana jual beli yang nyaman.
2. Pemberian tanda (*signage*) sebagai penunjuk arah dapat memudahkan pembeli mencari tempat untuk memperoleh kebutuhannya di dalam pasar.
3. Pengelola manajemen pasar yang baik akan menghasilkan suatu hubungan timbal balik yang baik pula antar pengelola dan pedagang yang berada di dalam pasar.
4. Pelayanan yang memuaskan dari pihak pengelola dan pedagang yang berada di dalam pasar.
5. Pemanfaatan yang baik terhadap material lokal dan potensi alam di sekitar tapak, dapat menekan biaya *maintenance* pada bangunan pasar.

2.4.3 Pasar Citra Niaga, Samarinda

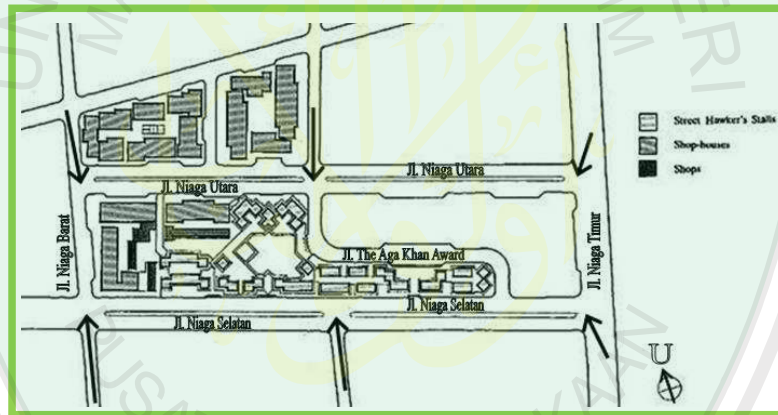
Kompleks kawasan Citra Niaga dibangun tahun 1989 berdiri diatas lahan 2,7 ha yang merupakan kawasan perdagangan. Berada dikawasan pusat kota di Jl. Niaga sesuai dengan nama proyek tersebut. Kawasan tersebut berbatasan langsung dengan:

Sebelah Utara : Jl. Niaga Utara, dan deretan pertokoan

Sebelah Selatan : Jl. Niaga Selatan

Sebelah Timur: Jl. Niaga Timur, dan deretan pertokoan

Sebelah Barat : Jl. Niaga Barat, dan deretan pertokoan



Gambar 2.30 Lay out dan pola tatanan massa kawasan Pasar Citra Niaga Samrinda
Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

Pada awalnya kompleks citra niaga adalah sebuah lahan yang luas dirancang untuk membenahi suatu kawasan yang kumuh, rawan dan telantar di tengah Kota Samarinda. Namun tetap mempertahankan keberadaan sektor informal dalam sebuah komplek perbelanjaan yang terpadu, modern, dan tertata. Tempat tersebut didesain untuk menyediakan ruang usaha bagi 60% pedagang ekonomi lemah, yang sebelumnya adalah PKL yang sudah ada di lokasi

sebelumnya. Sedangkan sisanya 40% adalah pedagang ekonomi kuat. Sepertiga dari kompleks Citra Niaga yang terdiri dari 224 petak usaha, diperuntukkan bagi PKL yang dihibahkan *developer* kepada Pemerintah Kota Samarinda, sehingga mereka menempati petak barunya dilokasi yang gratis. Hal ini dimungkinkan akibat sistem subsidi silang, dimana yang kuat membantu yang lemah.

1. Pengolahan Tata Massa dan Ruang

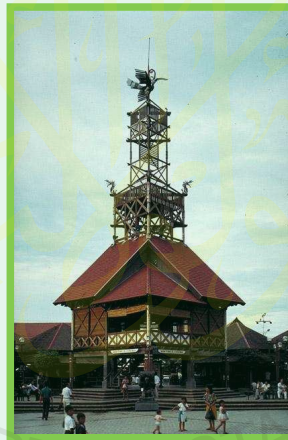
Dalam proses perancangannya, arsitek melakukan metode partisipatorik untuk menciptakan desain arsitektural yang akomodatif dan sesuai dengan kebutuhan pedagang. Di mana secara *intens* calon penghuni yang notabene para pedagang dilibatkan untuk diajak berfikir bersama mengenai kebutuhan mereka jika diwujudkan kedalam bentukan ruang. Ini melingkupi semua aspek, mulai dari bentuk, denah, sirkulasi, *blockplan* kawasan, hingga manajemen pengelolaan.



Gambar 2.31 Tampak suasana dan pola sirkulasi di dalam Pasar Citra Niaga Samarinda
Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

Atas dasar dialog itulah dicapai kesepakatan bahwa tata ruangnya disusun mengikuti konsep "sarang laba-laba", dimana arah masuk dapat dilakukan lewat segala penjuru. Ini membuat semua pedagang berada pada posisi yang sama strategis. Desain ini juga diarahkan pada konsep "Pasar Malam" yang menjadikan

kawasan ini berfungsi ganda. Pertama sebagai ruang usaha dan kedua sebagai tempat rekreasi yang atraktif. Simbol lokalitas juga dimunculkan lewat didirikannya menara burung Enggang dipuncaknya. Selain itu, burung Enggang yang merupakan binatang khas suku Dayak, suku asli di Kalimantan juga dijadikan sebagai simbol perdamaian antara pedagang sebagai pendatang dan suku Dayak sebagai tuan rumah, selain itu letak burung Enggang juga dihadapkan ke arah Hulu mahakam yang berarti sebagai kehidupan. Sehingga, kawasan ini akhirnya berhasil mencapai atau menciptakan integrasi sosial yang baik antara masyarakat pedagang dengan masyarakat pengunjung.



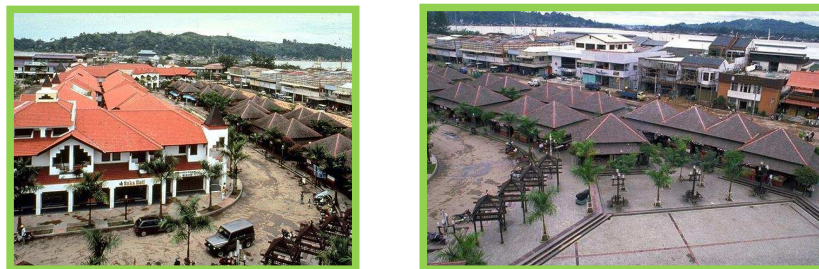
Gambar 2.32 Burung Enggang di atas atap bangunan kantor pelayanan dan koperasi
Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

2. Konsep Keberlanjutan

Dalam konteks keberlanjutan, Pasar Citra Niaga yang mempunyai luasan lahan 2,7 hektare yang terbangun 1,8 hektare selebihnya lahan hijau. Apabila di kalkulasikan lahan yang terbangun 60% sedangkan lahan yang tidak terbangun 40% dari luasan lahan keseluruhan. Ini sudah menunjukkan

ke salah satu arah rancangan berkelanjutan. Dari lahan yang terbangun ada beberapa bangunan stand atau kios seperti gazebo yang berderetan dan tertata baik. Bahan bangunan yang digunakan sebagian dari bahan kayu. Seperti pada lantainya dan pada selasar untuk pejalan kaki terbuat dari kayu ulin yang di desain cukup menarik, seperti gerbang-gerbang yang berderetan. Sirkulasi jalan yang tertata tertib dengan di beri vegetasi-vegetasi di setiap pinggir jalannya, fungsinya sebagai penetralisasi udara panas serta sebagai penuntun arah.

Pada lahan hijaunya selain sebagai taman dan penyejuk suasana, juga sebagai lahan resapan air apabila musim hujan tiba. Sedangkan pada rancangan bangunan pada toko-toko permanennya, sirkulasi udara dan pencahayaan alamnya sudah diperhitungkan sebelumnya dengan melihat suhu dan iklim di kawasan atau daerah Samarinda. Sehingga tercipta sebuah sirkulasi udara dan pencahayaan alami yang baik pada bangunannya lewat bukaan-bukaan yang ada, berupa bukaan untuk aliran udara dan bukaan berupa jendela untuk masuknya sinar matahari atau terang langit pada interior bangunan. Maka ketika pagi bahkan sampai sore hari tidak perlu sampai menyalakan lampu. Sehingga bisa menghemat energi dengan cara memanfaatkan energi alam secara optimal.



Gambar 2.33 Tampak mata burung kawasan Citra Niaga, Samarinda
Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

3. Bentuk dan Tampilan

Pada kompleks kawasan Citra Niaga juga terdapat bangunan pengelola yang berada di tengah-tengah kawasan layaknya sebuah bangunan monumental. Bangunan yang menjadi *landmark* di kawasan tersebut dirancang menggunakan warna-warna alam yang khas pada bangunan tradisional suku Dayak dengan nuansa yang lebih modern, hal ini dapat dilihat dari perpaduan bahan bangunan yang dipergunakan, yaitu kayu dan material. Secara otomatis bangunan pengelola ini mengarah ke arsitektur keberlanjutan karena masih menggunakan bahan lokal yang ada.



Gambar 2.34 Tampak depan bangunan dan kios-kios menyerupai gazebo di Pasar Citra Niaga Samarinda

Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

Pada awalnya bangunan ini menggunakan permainan bentuk-bentuk geometri seperti segi empat. Adapun konsep dasar bangunan mengadopsi dari rumah lamin yang berbentuk empat persegi panjang, yang mempunyai tiga bagian, yaitu: kaki, badan dan kepala. Selanjutnya ditransformasikan menjadi bentuk persegi empat dengan atap yang bertumpang-tumpang. Orientasi bangunan sama dengan arah hadap burung Enggang yang mengarah ke Hulu Mahakam, dimana tempat itu menurut kepercayaan suku

Dayak berarti kehidupan. Selain itu penggunaan detail-detail dari arsitektur Dayak juga diterapkan pada bangunan ini, namun penggunaannya lebih di minimalkan.



Gambar 2.35 Transformasi bentuk bangunan dari arsitektur tradisional Dayak
Sumber: <http://www.samarinda.go.id/node/10078>

Berdasarkan beberapa uraian mengenai kawasan Citra Niaga Samarinda, maka diperoleh suatu gambaran mengenai konsep perancangan keberlanjutannya, yaitu:

1. Proses perancangan kawasan Citra Niaga menggunakan metode partisipatorik dengan menggunakan konsep "sarang laba-laba", dimana arah masuk dapat dilakukan lewat segala arah. Hal ini membuat semua pedagang berada pada posisi yang sama strategis.
2. Bentuk bangunan disesuaikan dengan fungsi yang diwadahi, yaitu bentuk-bentuk geometri (persegi) dengan alasan merupakan suatu

bentukan yang efektif dan efisien, agar fungsi perdagangan dapat terwadahi dengan maksimal.

3. Tampilan bangunan mengadopsi dari lokalitas arsitektur tradisional setempat (sebagai identitas bangunan) yang selanjutnya ditransformasikan ke dalam beberapa bentukan bangunan. Selain itu, bangunan pengelola dirancang berbeda sehingga menjadi *signage* atau penanda bagi kawasan tersebut.
4. Terdapat pengelompokan area yang jelas dari masing-masing jenis perdagangan, yaitu: ruko, toko, kios dan PKL.
5. Sebagian bahan material bangunan yang digunakan yaitu bahan material lokal, seperti kayu.
6. Terdapatnya lahan terbuka hijau sebagai penetralisasi udara polusi, selain itu sebagai area resapan air.
7. Sirkulasi udara baik karena adanya bukaan-bukaan sebagai penghawaan silang dan pencahayaan alami, sehingga bisa menghemat energi buatan di saat pagi hari sampai sore hari.

3.4 Analisis Hasil Studi Banding

Tabel 2.14
Analisis Hasil Studi Banding

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Fungsi	Pasar modern.	Pasar seni dan tempat rekreasi.	Pasar tradisional dan pasar seni.	Retail market dan tradisional market berskala regional.
Konsep desain	Penggabungan antara pasar modern dan tradisional.	Kawasan perdagangan dengan menggunakan metode partisipatorik untuk menciptakan desain arsitektural yang akomodif dan sesuai dengan kebutuhan pedagang beserta penggabungan konsep “pasar malam” sebagai daya tarik pengunjung. Konsep dasar bangunan mengadopsi dari rumah lamin yang berbentuk empat persegi panjang, yang mempunyai 3 (tiga) bagian, yaitu: kaki, badan dan kepala, selanjutnya ditransformasikan menjadi bentuk persegi empat dengan atap yang bertumpang-tumpang.	Didesain dengan memiliki derajat privasi dan tipologi arsitektur seperti rumah jawa konsep desain menggunakan pendekatan partisipatorik.	Penggabungan retail market dan traditional market dengan pendekatan desain analogi metafora dan <i>sustainable architecture</i> .

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Commodity yang dijual	Aneka kebutuhan rumah tangga	Barang-barang kerajinan dan elektronik	Aneka barang kebutuhan rumah tangga dan barang kerajinan	Retail market: aneka barang kebutuhan rumah tangga, elektronik, tekstil, dan hasil <i>home industry</i> dengan skala sedang maupun besar. Traditional market: Aneka kebutuhan sehari-hari serta depot makanan dan minuman.
Fasilitas	Kantor pengelola, costumer service center, 100 toko, 320 kios, 300 lapak, ATM center, toilet, musholla, dan parker	Kantor pelayanan, 137 unit ruko, 25 unit kios, 224 petak PKL, serta 52 unit ruko, koperasi, <i>foodcourt</i> , plasa, panggung hiburan dan parkir	Masjid, paguyuban warga, bangunan seni dan kerajinan, <i>foodcourt</i> dan bangunan pasar tradisional, parkir	Retail market: Pengelola, ruang informasi, <i>Retail shop</i>, kios aksesoris, ATM, gudang, parker, dan toilet. Traditional market: Pengelola, pemasaran, bedak, los lapak dan los lesehan (pelataran), parkir, <i>loading dock</i>, musholla, dan toilet.
Bentuk dasar	Geometri persegi yang terbagi dalam beberapa <i>grid</i>	Geometri persegi yang terbagi dalam pola <i>cluster</i> dan <i>grid</i>	Geometri persegi yang terbagi dalam pola <i>cluster</i> dan <i>grid</i>	Menggunakan bentuk geometri persegi yang dibagi kedalam pola grid dan linear, mengingat rancangan obyek studi membutuhkan efisiensi ruang dan sirkulasi bagi pedagang, pembeli dan <i>commodity</i> .

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Tampilan bangunan	Dari luar terlihat jajaran rumah toko dengan desain klasik dan berwarna-warni cerah	Masih mempertahankan lokalitas budaya setempat (Kalimantan timur) dengan warna-warna alam yang khas pada bangunan tradisional suku dayak dengan nuansa yang lebih modern.	Pengolahan <i>facade</i> bangunan dengan detail dan pola arsitektur tradisional Jawa.	Pengolahan detail <i>facade</i> bangunan dengan menggunakan pendekatan analogi metafora dari salah satu bentuk <i>commodity</i> pasar yaitu sayur dengan tidak menutup kemungkinan bangunan memiliki tampilan yang semi modern.
Tipe ruang berjalan	Terdiri dari unit ruko, took, kios, dan lapak	Ruko, kios, toko, petak, PKL	Took, kios, los (lapak), dan pelataran	Retail Market: <i>Open shop</i> , dan <i>Retail shop</i> . Tradisional Market: Bedak, los lapak dan los lesehan (pelataran)
Ukuran tempat penjualan	296 lapak berukuran 2 x 2 m 320 kios berukuran 3 x 3m sampai 3 x 5 m, serta beberapa ruko berukuran 4x10m sampai 5,5 x 10m.	-	-	Retail Market: <i>Retail shop</i> , Toko (4x4), Kios (3x5) Tradisional Market: Bedak (3x2), los lapak (2x1,5), dan los pelataran (1,8x1,5)

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Sirkulasi dalam bangunan	Terdapat pembagian antara commodity basahandan kering area tapak terletak ditengah dikelilingi oleh jajaran kios-kios. Sirkulasi pembeli diatur secara linear dan grid mengikuti pola pembagian kios dan lapak. Terdapat signage kearah masing-masing commodity yang dijual dipasar . alat sirkulasi yang digunakan tangga.	Berupa pedestrian mengikuti jalur pembagian kios sesuai dengan konsep bangunan sebagai area rekreasi yang berujung pada open space berupa panggung terbuka. Alat sirkulasi yang digunakan tangga.	Terdapat pembagian sumbu aksis yang memisahkan antara fungsi yang diwadahi (pasar kering, pasar basah, pasar jajanan, pasar seni, paguyuban, masjid, dan balai warga) terdapat pembagian akses sirkulasi bagi kendaraan pengunjung (pembeli), maupun akses sebagai sumbu utama bangunan yang diatur secara linear dan grid mengikuti pola pembagian kios dan lapak.	Berupa koridor yang diatur mengikuti pola kios dan bedak dengan pertimbangan pencapaian yang merata keseluruh kios dan bedak oleh pembeli dan pengunjung. Terdapat pembagian area <i>commodity</i> kering dan basah. Pembagian area <i>loading dock</i> dan parkir kendaraan. Terdapat signage kearah masing-masing jenis kebutuhan yang dijual dipasar. Alat sirkulasi: Tangga dan <i>ramp</i> .
Persyaratan ruang	Penghawaan , dan pencahayaan, dan sirkulasi udara tetap dapat terpenuhi secara alami.	Sesuai dengan konsepnya yang terbuka maka penghawaan, pencahayaan dan sirkulasi udara tetap dapat terpenuhi secara alami.	Sesuai dengan konsepnya yang terbuka maka penghawaan, pencahayaan dan sirkulasi udara tetap dapat terpenuhi secara alami.	Mengingat bentang bangunan yang cukup lebar maka penggunaan penghawaan dan pencahayaan buatan tidak menutup kemungkinan akan dipakai, tetapi pada ruang-ruang tertentu sebisa mungkin diusahakan untuk tetap memanfaatkan penghawaan dan pencahayaan alami.

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Zoning	Terdapat pembagian antar zoning penjualan, area sirkulasi pembeli, kendaraan (<i>drop off</i> dan <i>loading dock</i>) serta servis	Terdapat pembagian antar zoning penjualan, area sirkulasi pembeli, kendaraan (<i>drop off</i> dan <i>loading dock</i>) serta servis	Terdapat pembagian antar zoning penjualan, area sirkulasi pembeli, kendaraan (<i>drop off</i> dan <i>loading dock</i>) serta servis	Terdapat pembagian antar zoning penjualan, area sirkulasi pembeli, kendaraan (<i>drop off</i> dan <i>loading dock</i>) serta servis.
Struktur dan konstruksi	Menggunakan sistem kerangka, mengingat luasnya bidang, maka sistem konstruksi didukung dengan balok-balok bentang panjang serta tiang-tiang penyangga atap yang tinggi.	Struktur rangka dengan konstruksi beton dan kayu	Struktur rangka dengan konstruksi beton dan kayu	Karena tema yang di angkat adalah <i>sustainable architecture</i> , maka menggunakan struktur atau konstruksi yang bisa tahan lama, secara keseluruhan struktur dan konstruksi bangunan Pasar Karangploso menggunakan struktur bentang panjang dan <i>rigid frame</i> dengan konstruksi beton bertulang.
Servis dan utilitas	Diletakkan pada area servis serta pada area tertentu yang bersifat privat.	Diletakkan pada area servis serta pada area tertentu yang bersifat privat.	Diletakkan pada area servis serta pada area tertentu yang bersifat privat.	Diletakkan pada area servis serta pada area tertentu yang bersifat privat dengan kemudahan pencapaian, sistem utilitas yang <i>sustainable</i> yaitu memanfaatkan dan menggunakan teknologi sistem biopori sebagai penampungan air hujan dan sampah organik.

Tinjauan	Pasar Modern Bumi Serpong Damai, Tangerang	Kawasan Citra Niaga, Samarinda	Pasar Ngasem, Yogyakarta	Kesimpulan (merupakan konsep awal rancangan obyek studi hasil terapan studi banding)
Sirkulasi dan Pencapaian	Memiliki dua <i>main entrance</i> , terkait lokasi bangunan yang terletak diantara dua jalur utama kendaraan.	Memiliki dua <i>main entrance</i> , terkait lokasi bangunan yang terletak diantara dua jalur kendaraan. Tata ruangnya disusun mengikuti konsep “sarang laba-laba”, dimana arah masuk dapat dilakukan lewat segala penjuru. Ini membuat semua pedagang berada pada posisi yang sama strategis.	Didesain terbuka dan bertujuan untuk menjadikannya sebagai pintu gerbang taman sari yang baru.	Site yang terletak dekat dengan jalan pertigaan yang bisa di akses dari berbagai daerah/kota, merupakan salah satu keunggulan rancangan obyek studi dalam hal kemudahan pencapaian (<i>sirculation</i>).
Sustainable Architecture	Bentuk bangunan modern dan bahan bangunan yang tahan lama, fasilitas lengkap dan bisa digunakan untuk generasi selanjutnya, prediksi sampai 20 tahun yang akan datang.	Bentuk bangunan menyesuaikan dengan kondisi lingkungan sekitar, dengan atap perisai sehingga lebih menyerupai bentukan gazebo, bahan bangunan sebagian terbuat dari kayu, ruang untuk pencahayaan dan sirkulasi penghawaan yang baik serta umur bangunan yang tahan lama.	Bentuk bangunan sederhana dan lebih mengarah ke bentuk bangunan tradisional seperti layaknya rumah-rumah penduduk sekitar.	Bentuk bangunan semi modern dan memiliki kesan sederhana dan menarik, umur bangunan yang tahan lama serta mampu menampung dan memfasilitasi pedagang sampai 10-20 tahun yang akan datang sebagai wujud tema <i>sustainable architecture</i> .
Nilai Islam	Kebersihan serta manajemen yang teratur dan tertib sebagai wujud mempermudah urusan perdagangan.	Memanfaatkan lahan yang tak terbangun lebih banyak daripada yang terbangun sebagai wujud arsitektur lingkungan binaan serta mempertahankan nilai-nilai lokalitas budaya setempat.	Konsep ruang yang semakin kedalam semakin bersifat privasi dan desain bangunan yang terbuka, sehingga memberikan kesan “welcome” kepada siapa saja yang lewat.	Menjaga kebersihan sebagai upaya merubah citra pasar tradisional, memanfaatkan lahan yang tak terbangun lebih banyak dibandingkan yang terbangun sebagai wujud pelestarian alam (<i>Sustainable</i>).

Sumber: Hasil Analisis Studi Banding 2009