

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Malang merupakan kota yang memiliki potensi dalam hal perdagangan dan jasa, salah satu generator perkembangan kota Malang adalah aktivitas perdagangan yaitu Pasar Besar Malang. Namun pada hari kamis 26 Mei 2016, Pasar Besar Malang mengalami kebakaran sehingga menyebabkan kerusakan sebagian bangunan pasar yang ada. Hal ini mengakibatkan berkurangnya kapasitas pedagang dan pembeli yang ada di dalamnya.

Pasar Besar kota Malang merupakan pasar yang terbesar di kota Malang. Karena letak lokasinya yang sangat strategis dan mudah di jangkau oleh para pengunjung, pasar ini selalu ramai dan tidak pernah sepi. Sebagai salah satu pusat jual beli hasil bumi di Malang, Pasar Besar menjadi tujuan utama jalur distribusi berbagai jenis komoditas hasil bumi. Dengan keberagaman jenis komoditas hasil bumi yang terdapat pada pasar Besar, minat masyarakat untuk berbelanja dan memenuhi kebutuhan di pasar Besar menjadi semakin terdorong.

Permasalahan yang di hadapi saat ini adalah pasar Besar kurang mampu mewadahi aktifitas perekonomian masyarakat dalam hal kuantitas maupun kualitas. Selain berkurangnya kapasitas pedagang yang berjualan di dalamnya akibat

mengalami kebakaran, juga kondisi konstruksi bangunan pada pasar besar ini di bilang sudah sangat dan mengancam keselamatan warga. Status bahaya pasar besar ini di terapkan oleh Fakultas Teknik Brawijaya (FTUB) setelah melakukan uji forensik pada pasar , permasalahan lain yang di hadapi pasar besar yang berada di kota malang ini yaitu pengolahan sampah yang sangat buruk, sistem pemeliharaan pasar yang tidak jelas hal ini dapat dilihat dari sebagian lantai yang becek, kotor dan terdapat beberapa genangan air ketika terjadi hujan, cukup mengganggu kenyamanan baik pedagang maupun para pembeli. Di beberapa sudut bagian lain dari bangunan pasar juga masih banyak terdapat sampah yang berserakan yang dapat mengganggu kesehatan pedagang maupun pembeli, tembok yang begitu kotor, dan juga Fasilitas KM/WC yang kurang memadai, jaringan sanitasi dan drainase juga kurang terawat sehingga pasar Besar di kota Malang terlihat kumuh, serta kemacetan dan kesemrawutan jalan dan lalu lintas disekitar pasar ketika aktivitas pasar sedang berlangsung, juga kurangnya lahan untuk parkir merupakan permasalahan pada pasar Besar kota Malang. Kondisi pasar secara keseluruhan masih belum mencerminkan sebagai fasilitas perdagangan kota yang dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan citra kota yang sehat dan memberikan kenyamanan bagi pedagang dan pembeli dalam proses jual beli.

Pasar Besar terletak pada kawasan perdagangan pusat kota sehingga menjadikan pasar tersebut memiliki cirri khusus,

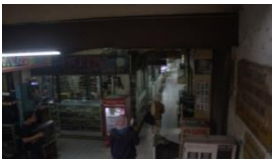
dimana perdagangan berlangsung secara tradisional maupun modern dan dilakukan oleh pengguna bangunan yaitu pembeli dan penjual. Keberadaan pasar tradisional merupakan potensi dan dapat diintegrasikan berdampingan dengan fasilitas perbelanjaan yang lebih modern. Berdasarkan pertimbangan dan permasalahan – permasalahan diatas, maka perlu adanya Redesain pasar Besar kota Malang yang lebih terpadu dan sehat, dan juga dapat menjalankan fungsinya secara optimal dengan fasilitas dan ruang yang dimiliki saling mendukung, sehingga mekanisme sistem yang dilaksanakan dapat berjalan dengan efisien tanpa mengabaikan history dan segi estetisbangunan.

1.1 Tabel Existing, Standart, dan Review

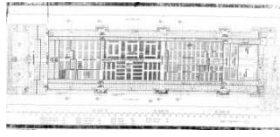
Existing	Standart	Review
<p>1. PKL yang banyak berjualan di area pasar</p> 	<p>RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kota Malang Tahun 2011 – 2030 PASAL 41</p> <p>7. Mempertahankan dan mengoptimalkan sentral PKL yang sudah ada serta melakukan penataan dan pengembangan sentra-sentra PKL untuk menampung PKL yang</p>	<p>1. Butuh Relokasi PKL</p> <p>2. Butuh Centra PKL</p>

	terdapat di sekitar pusat kegiatan seperti kawasan MOG, Pasar Besar, Kawasan Alun-alun dengan ketentuan penyediaan lahan 5 – 10% dari luas lahan kawasan perdagangan.	
2.Pintu masuk parkir mobil (Berada di posisi selatan pasar)	<p>BSNI 2015 (Badan Standart Nasional Indonesia) Pasar</p> <p>Area Parkir :</p> <p>a. Tersedia area parkir yang proposional dengan area pasar</p> <p>b. tersedia pemisah yang jelas antara area parkir dengan wilayah ruang dagang</p> <p>c. memiliki tanda masuk dan keluar kendaraan yang jelas dan di bedakan jalur masuk dan keluar</p> <p>d. area parkir dipisahkan berdasarkan</p>	1. Terlalu Jauh dari muka gedung pasar sehingga susah di jangkau

	<p>jenis angkutan</p> <p>e. Memiliki area yang rata, tidak menyebabkan genangan air dan mudah di bersihkan</p>	
<p>3. Banyak kendaraan parkir di area jalan</p> 	<p>RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kota Malang Tahun 2011 – 2030 Pasal 15</p> <p>5. b. Rencana sistem parkir off – street ditempatkan berdasarkan fasilitas parkir untuk umum dan fasilitas parkir sebagai penunjang. Rencana pengembangan parkir off – street di kawasan perdagangan Pasar Besar direncanakan dengan meningkatkan kapasitas fasilitas parkir untuk umum yang juga dapat dimanfaatkan</p>	<p>1. Parkir kurang memadai</p> <p>2. Banyaknya jumlah kendaraan yang parkir di luaran jalan pasar besar (on-Street)</p>

	<p>untuk pertokoan yang ada disekitarnya, sedangkan pada kawasan pertokoan, bangunan perkantoran dan perhotelan serta fasilitas umum lainnya dilakukan melalui penyediaan fasilitas parkir sebagai penunjang. Desain parkir off – street dilakukan dengan taman parkir dan gedung parkir menurut kriteria tertentu.</p>	
<p>4. Pasar gelap</p> 	<p>BSNI 2015 (Badan Standart Nasional Indonesia) Pasar Bangunan harus memiliki pencahayaan alami atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya dengan</p>	<p>1. Pasar tidak menarik sehingga keberadaanya bakal di tinggalkan</p>

	<p>persyaratan tertentu untuk pencahayaan umum, area sekitar tangga, serta area toilet dan kamar mandi.</p>	
<p>5. Pasar kumuh dan kotor</p> 	<p>BSNI 2015 (Badan Standart Nasional Indonesia) Pasar Kebersihan dan kesehatan harus memenuhi sebagai berikut :</p> <p>a. Fasilitas pasar harus memenuhi ketentuan yaitu bebas dari binatang penular penyakit</p> <p>Drainase :</p> <p>a. Ditungg dengan kisi sehingga saluran mudah di bersihkan</p> <p>b. Memiliki Kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mencegah genangan air</p>	<p>1. Sarana Utilitas kurang memadai</p> <p>2. Pengelolaan sampah yang kurang memadai</p>

	<p>c. tidak ada bangunan los/kios diatas saluran drainase</p> <p>Pengelolaan Sampah :</p> <p>a. Sistem pembuangan sampah di rencanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampung dan jenisnya</p> <p>b. Tersedianya fasilitas pewadahan yang memadai</p> <p>c. Tersedianya tempat sampah yang kedap air</p> <p>d. Memisahkan sampah kering dan basah</p> <p>e .Lokasi TPSn terpisah dengan bangunan pasar</p> <p>f. sampah diangkut minimal 1x24 jam</p>	
<p>6. Zoning tidak teratur</p> 		<p>1. Pembagian Zoning Basah dan Kering tidak jelas</p>

Sumber: Analisa Penulis

1.2 Identifikasi Masalah

1.2.1 Arsitektural

Pasar Besar Kota Malang adalah pasar terbesar yang berada pada pusat kota Malang, dengan jumlah pengunjung yang tergolong banyak serta jumlah pedagang ataupun PKL semakin banyak, hal tersebut dapat memicu timbul permasalahan permasalahan yaitu antara lain PKL banyak yang berjualan di area luar pasar sehingga menimbulkan desak-desakan maupun kemacetan pada jalan, Banyak Kios-Kios yang tidak terawat dan terkesan kumuh, Serta Main Entrance mobil yang sangat jauh juga mengakibatkan kemacetan karena pengguna mobil kebanyakan malas parkir di parkir gedung pasar besar ini di sebabkan oleh jauhnya main Entrance untuk menuju parkir mobil, Serta Pasar Mengalami kebakaran sehingga area dalam pasar terlihat semrawut.

1.2.2 Non Arsitektural

Tidak Tegasnya Manajemen Pasar Serta Kurangnya perawatan pada Pasar Besar Kota Malang ini sangat kurang maksimal, sehingga banyaknya kios yang terbengkalai kotor dan kumuh, dan Banyak PKL yang bersih keras berjualan di area luar pasar besar.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Desain Pasar Yang Dapat Menampung maupun memicu / mempengaruhi Pkl agar berdagang di dalam Pasar?
2. Bagaimana Desain Tatahan Pasar yang baru sesuai dengan kenyamanan pedagang maupun pengunjung?
3. Bagaimana Desain Tatahan fungsi utilitas agar menjadikan Pasar Besar Kota Malang menjadi pasar yang bersih dan sehat?
4. Bagaimana desain sebuah pasar yang terpadu di jalur sirkulasi pusat Kota Malang Sehingga menarik perhatian wisatawan maupun masyarakat kota Malang itu sendiri?

1.4 Ide/ Gagasan

Dari berbagai uraian diatas, maka munculah ide/ gagasan yaitu ” **Redesain Pasar Besar Kota Malang** ”

1.5 Tujuan dan Sasaran

1. Untuk meredesain dan meningkatkan daya tampung agar pasar tidak semrawut lagi dan PKL juga mendapatkan tempat pada pasar serta tidak lagi mengganggu sirkulasi pengunjung;
2. Untuk meredesain sirkulasi pasar serta penataan parkir pasar agar lebih efisiensi;
3. Untuk meredesain pasar agar menjadikan pasar menjadi lebih bersih, sehat, dan segar serta memberikan kenyamanan kepada pihak penjual maupun pembeli;
4. Untuk meredesain pasar Besar Malang agar bisa menjadi daya tarik wisatawan untuk berbelanja kebutuhan primer dan membeli oleh-oleh pada pasar tersebut.

5. Sasaran untuk redesain Pasar Besar ini adalah Semua masyarakat kota Malang maupun luar kota Malang lainnya dan wisatawan lokal maupun asing yang berwisata di kota Malang;

1.6 Batasan

1. Klasifikasi Pasar sebagai Pasar Besar di pusat kota Malang;
2. Wilayah untuk redesain adalah di pasar Besar Malang lebih tepatnya Jl Pasar Besar (Pecinaan) dekat dengan alun-alun kota Malang.

1.7 Manfaat

1. Bagi **Pe- redesain**: Untuk mengetahui kemampuan dan penerapan ilmu yang di peroleh di bangku kuliah dengan kejadian yang real di lapangan, mengenai masalah-masalah yang ada dalam merancang maupun meredesain sebuah bangunan khususnya pasar Besar kota Malang
2. Bagi **kota Malang** : Menjadi bahan pertimbangan dan bahan pengajuan kepada pihak pengembang swasta
3. Bagi **Pengembang swasta**: Menjadi bahan pertimbangan dan keuntungan yang akan di peroleh
4. Bagi **Pengelola pasar dan pedagang di pasar** :Untuk memperbaiki kualitas dagangan tentunya dari Sektor Agrobisnis atau hasil bumi
5. Bagi **Pe - redesain lain** :Sebagai bahan pertimbangan untuk referensi.

1.8 Sistematika Penulisan

Untuk memahami lebih jelas laporan Tugas Akhir Perancangan ini, maka materi-materi yang tertera pada Laporan Tugas Akhir ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

BAB 1 Pendahuluan

Berisi Tentang latar belakang, identifikasi masalah , merumuskan masalah, Ide, Tujuan dan Sasaran, batasan , manfaat dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan pengertian judul, studi pustaka, aspek legal, studi banding objek, dan karakter objek, semua itu merupakan teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan Tugas Akhir serta beberapa literature review yang berhubungan dengan penelitian.

BAB III Metode pembahasan

Bab ini berisikan gambaran alur pemikiran dan pembahasan, mulai dari dasar pemilihan judul sampai dengan tahap desain akhir pada Tugas Akhir perancangan ini serta penjelasan secara terinci tentang isi skema pada Alur pemikiran tersebut.

BAB IV Data dan analisa

Pada Bab ini berisi data maupun analisa-analisa dari penulis untuk mendapatkan suatu konsep pada rancangan, isi dari bab ini seperti pengertian dan batasan pada proyek, tinjauan lokasi, karakter pelaku, karakter lokasi, konsep dasar yang mendasari perancangan tugas akhir ini, analisis fungsi dan kegiatan, analisis lokasi dan tapak, serta konsep arsitektural di dalamnya.

BAB V Kesimpulan dan rekomendasi

Bab ini menjelaskan ringkasan singkat dari hasil yang di peroleh dari penelitian, usulan-usulan untuk penelitian selanjutnya agar menjadi suatu wawasan tersendiri bagi penulis maupun pembaca nantinya, dan juga terdapat daftar pustaka di dalamnya.

LAMPIRAN

Pada plot ini merupakan proses dari hasil desain dari penulis seperti proses transformasi desain mulai dari ide bentuk desain, perzoningan, penggabungan hasil analisa-analisa yang telah dibuat penulis, dan juga menampilkan suatu karya/ Desain yang telah di buat oleh penulis di dalamnya.

1.9 Analisis SWOT

1. Straight (Kekuatan) :

- a. Lokasi Yang Strategis
- b. Pasar Terbesar di Kota Malang
- c. Produk yang di jual Sangat Lengkap dan murah

2. Weakness (Kelemahan) :

- a. Tempat Parkir belum memadai
- b. Masih banyak pedagang kaki lima yang berjualan di luaran pasar
- c. Lalu lintas di area pasar besar sering macet di karenakan parkir di area pasar besar yang semrawut
- d. Pasar terlihat kumuh

3. Oppurtunity (Peluang) :

- a. meningkatkan pertumbuhan perekonomian dan citra kota Malang. Selain itu dapat untuk menghidupkan kembali keberadaan pasar tradisional di tengah kota yang memiliki fasilitas yang memadai.

4. Treat (Ancaman) :

- a. semakin ketatnya persaingan di Era globalisasi sehingga pasar modern akan menjadi ancaman bagi pasar tradisional karena kedepannya akan banyak bermunculan model-model baru, sehingga lama-kelamaan pasar tradisional akan hilang atau punah.hal ini sangat mempengaruhi wisatawan yang ingin berkunjung ke pasar tradisional tersebut dan dampaknya sangat besar bagi pendapatan di daerah itu.