4.8 Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang

Dalam memberikan rekomendasi arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang didasarkan konsep yang akan diterapkan sebagai hasil komparasi antara kondisi eksisting, standar dan persepsi pengguna. Arahan penataan Pasar Kebalen secara khusus ditujukan untuk menyediakan sarana perdagangan yang dapat mengakomodir kebutuhan penggunanya, yakni pedagang dan pembeli serta pengelola pasar. Dengan diakomodirnya persepsi pengguna terhadap perbaikan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen diharapkan dapat mengoptimalkan keberadaan bangunan pasar, baik dari segi fungsi maupun kenyamanannya, yang ditujukan agar aktivitas perdagangan yang selama ini dilakukan di luar bangunan pasar dapat dilakukan di dalam bangunan pasar.

Namun, sebelum direkomendasikan perbaikan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen yang didasarkan atas persepsi pengguna pasar dan disesuaikan dengan standar, maka perlu direkomendasikan bentuk *lay out* ruang yang dapat mengakomodir keseluruhan pedagang pasar. Adapun untuk dapat membuat arahan *lay out* ruang, maka diperlukan arahan kebutuhan ruang yang didasarkan atas analisis kebutuhan ruang sebelumnya pada sub bab 4.4.3 dan 4.4.4. Pembagian ruang ditujukan untuk menata ulang luas ruang bangunan Pasar Kebalen yang diperuntukkan sebagai tempat jualan sehingga dapat mengkomodir semua pedagang, baik pedagang dalam pasar maupun pedagang di sepanjang Jalan Zaenal Zakse.

Tabel 4.19 Arahan Kebutuhan Ruang Tempat Jualan dan Fasilitas Penunjang di Pasar Kebalen

Kebutuhan Ruang	Jenis Ruang	Jumlah	Standar Luas (m^2)	Total (m^2)
Ruang Tempat Jualan	▪ Pelataran	692	1,90	1.314,80
	▪ Los	12	2,00	24,00
	▪ Kios	27	5,00	135,00
	Jumlah	**731**	**-**	**1.473,80**
Fasilitas Penunjang	▪ Toilet	5	1,90	9,50
		3	2,40	7,20
	▪ Kantor pengelola	1	52,12	47,46
	▪ Toilet pengelola	1	2,40	2,40
	▪ Dapur pengelola	1	3,00	3,00
	▪ Musholla + tempat wudhu + toilet (tanpa kloset)	1	17,75	17,75
	▪ Pos keamanan	1	4,00	4,00
	▪ Bongkar muat (memungkinkan 4 mobil bersamaan)	1	-	101,82
	▪ Tangga	4	1,5 m x 6,0 m	36,00
		1	3,0 m x 6,5 m	19,50
	Jumlah	**-**	**-**	**253,29**
	TOTAL	**-**	**-**	**1.727,09**

Berdasarkan arahan kebutuhan sarana dan prasarana di Pasar Kebalen, maka dapat direkomendasikan pembagian ruang bangunan pasar yang ditentukan pada arahan *lay out* ruang tata letak tempat jualan, dimana terdapat beberapa alternatif desain *lay out*,

yang pada akhirnya akan dipilih *lay out* paling optimal yang dapat mengakomodir kebutuhan pengguna pasar.

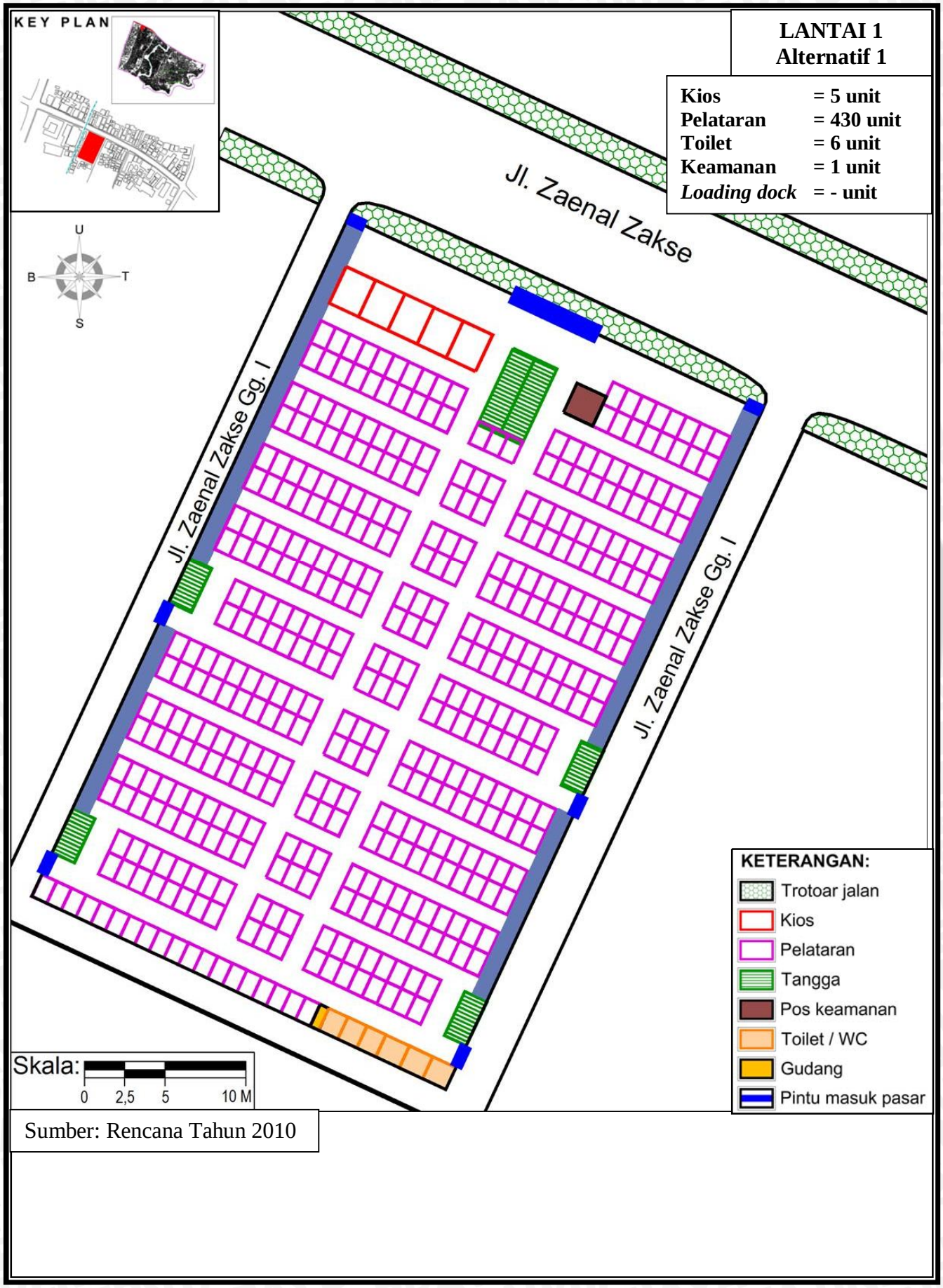
a) Alternatif *lay out* lantai 1

Pertimbangan dalam proses menentukan alternatif *lay out* ruang untuk lantai 1 bangunan Pasar Kebalen adalah lantai 1 diarahkan untuk mengakomodir pedagang dengan jenis dagangan daging dan ikan, pedagang makanan berupa warung serta pedagang buah dan kelapa. Adapun pertimbangannya berkaitan dengan distribusi kebutuhan air bersih serta proses pembuangan limbah cair untuk pedagang daging dan ikan serta warung. Sedangkan untuk pedagang kelapa dan buah berkaitan aktivitas pedagang, dimana berdasarkan kondisi eksisting, pedagang buah di Pasar Kebalen beraktivitas lebih lama, yakni hingga malam hari.

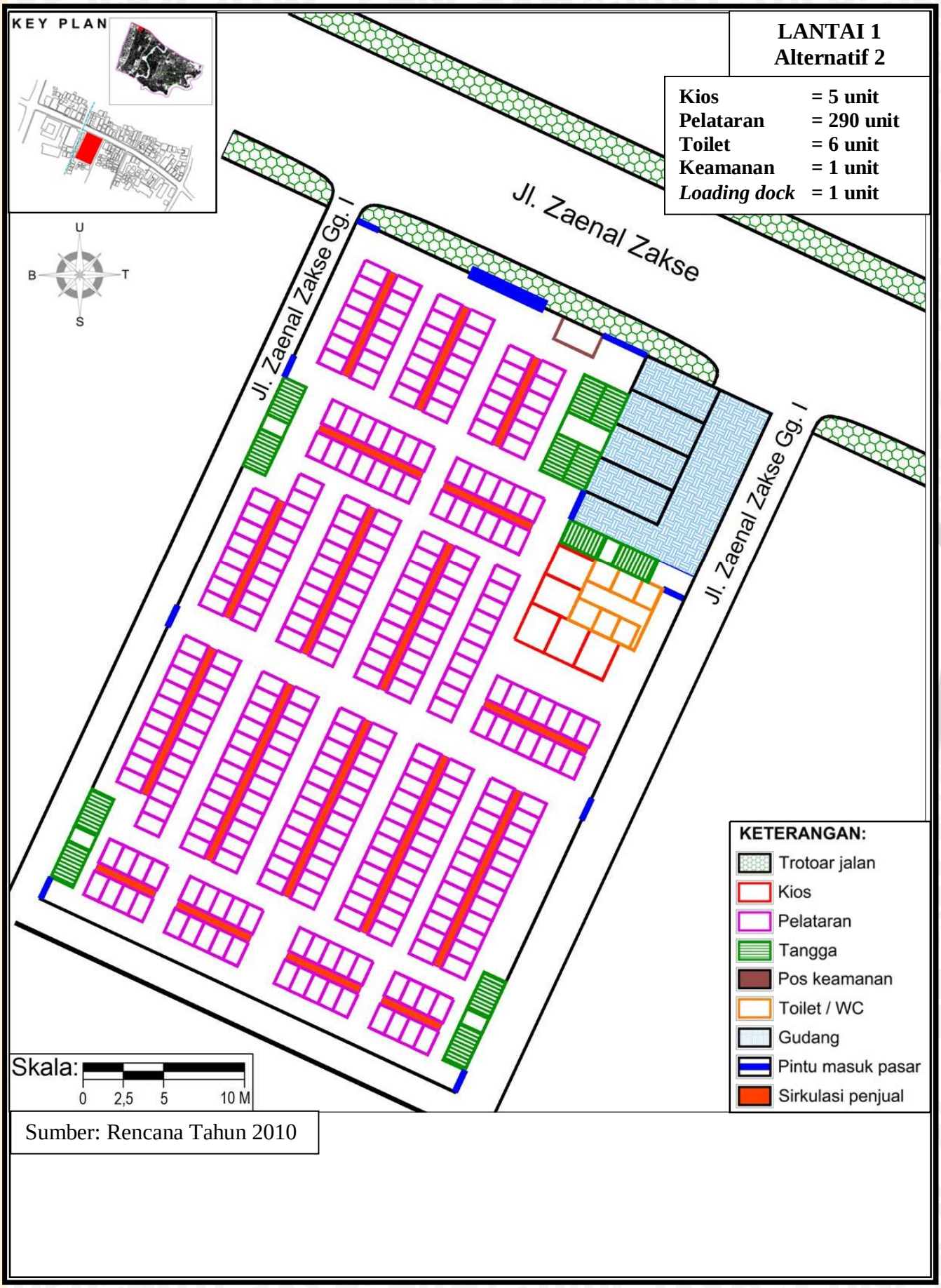
Adapun arahan alternatif *lay out* ruang lantai 1 dapat dilihat pada gambar 4.49 sampai 4.51. Untuk dapat menentukan *lay out* yang akan dipilih, maka dilakukan penilaian terhadap alternatif *lay out*. Adapun yang akan dinilai adalah *lay out* tata letak pelataran, dengan *item* yang dinilai adalah jumlah pelataran yang dapat diakomodir.

Alternatif *Lay Out*	**Analisis**
Alternatif 1	▪ Tidak tersedia fasilitas bongkar muat barang secara khusus, sehingga sistem sirkulasi barang dengan orang dipisahkan untuk meminimalisir kesemrawutan. ▪ Fasilitas yang tersedia: 1 unit pos keamanan; 6 unit toilet dan 1 unit gudang. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 5 unit kios dan 430 unit pelataran. ▪ Distribusi sirkulasi dan persebaran pintu masuk sudah merata.
Alternatif 2	▪ Tersedia fasilitas bongkar muat barang secara khusus, yang dapat mengakomodir 4 kendaraan melakukan aktivitas bongkar muat bersamaan. ▪ Fasilitas yang tersedia: 1 unit pos keamanan; 6 unit toilet dan 1 unit area bongkar muat. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 5 unit kios dan 290 unit pelataran. ▪ Distribusi sirkulasi dan persebaran pintu masuk sudah merata.
Alternatif 3	▪ Tersedia fasilitas bongkar muat barang secara khusus, yang dapat mengakomodir 4 kendaraan melakukan aktivitas bongkar muat bersamaan. ▪ Fasilitas yang tersedia: 1 unit pos keamanan; 6 unit toilet dan 1 unit area bongkar muat. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 5 unit kios dan 295 unit pelataran. ▪ Distribusi sirkulasi dan persebaran pintu masuk sudah merata.

Dari ketiga alternatif *lay out* tersebut yang dapat direkomendasikan adalah alternatif 2 dan 3, dimana dapat diakomodir kebutuhan untuk aktivitas bongkar muat barang. Dengan disediakannya area bongkar muat secara khusus, diharapkan tidak terjadi kesemrawutan akibat tercampurnya aktivitas bongkar muat dengan parkir. Sedangkan dari alternatif 2 dan 3, dapat dipilih alternatif 3 (gambar 4.51), dengan pertimbangan jumlah pelataran yang dapat diakomodir lebih banyak daripada alternatif 2.



Gambar 4.49 Alternatif 1 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen



Gambar 4.50 Alternatif 2 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen

Gambar 4.51 Alternatif 3 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen

b) Alternatif *lay out* lantai 2

Beberapa pertimbangan dalam proses menentukan alternatif *lay out* ruang untuk lantai 2 bangunan Pasar Kebalen meliputi:

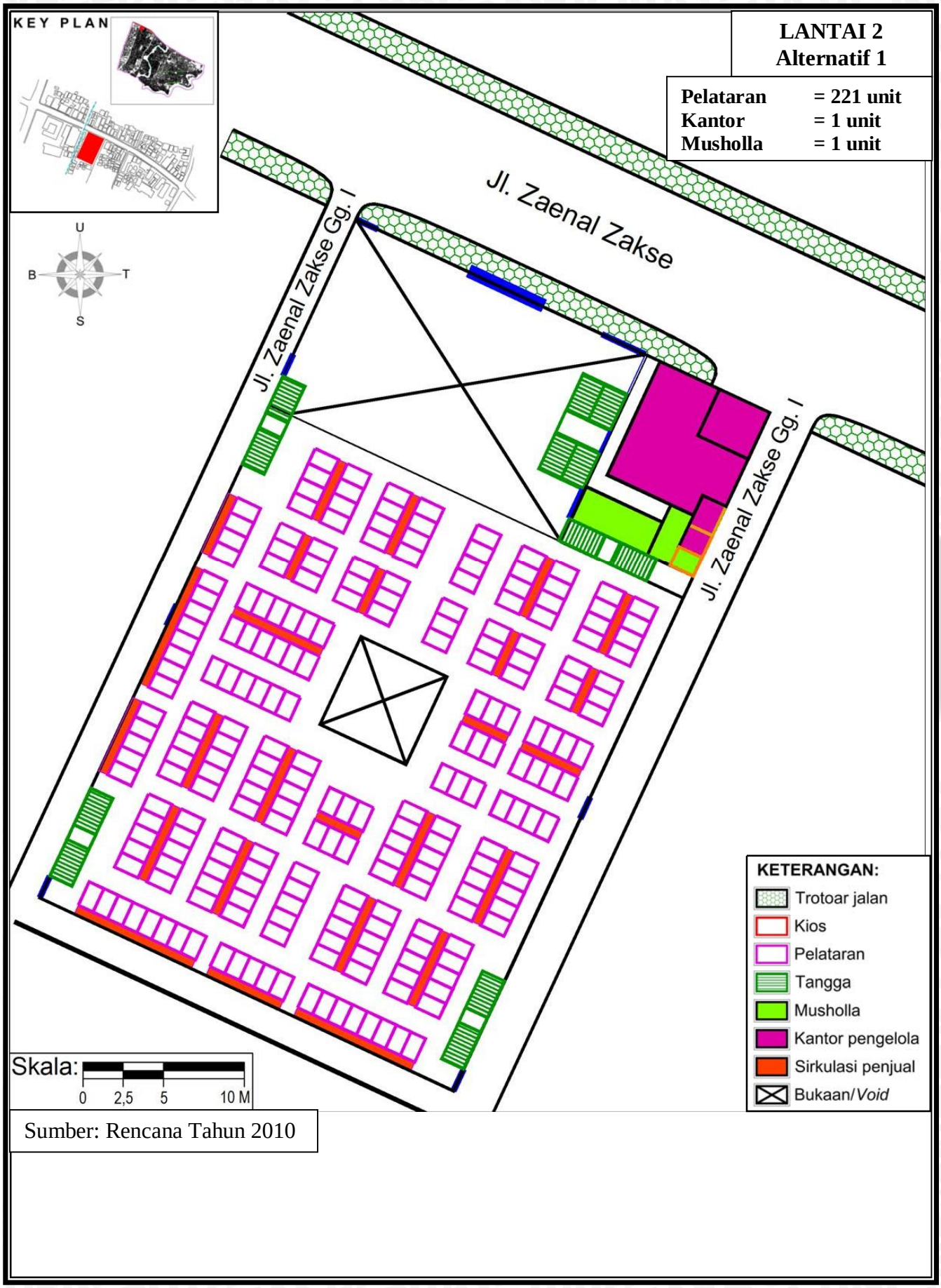
- Fasilitas penunjang yang diarahkan di lantai 2 meliputi: 1 unit musholla (dilengkapi dengan tempat wudhu dan 1 unit toilet) dan 1 unit kantor pengelola (kantor kepala, kantor staff, dapur pengelola dan toilet pengelola). Selain itu diarahkan pula untuk menyediakan bukaan (*void*) yang difungsikan untuk menambah pencahayaan dalam gedung yang berasal dari pencahayaan alami (sinar matahari) serta difungsikan pula untuk sirkulasi udara dalam gedung.
- Lantai 2 diarahkan untuk pedagang sayur mayur dengan jumlah pedagang sebanyak 220 orang. Pertimbangan diarahkannya semua pedagang sayur berada di lantai 2 adalah jika diarahkan di lantai 1 maka tidak semua pedagang akan terakomodir semua, sehingga distribusi pedagang terpecah, yang berdampak pada persaingan antar pedagang akibat lokasi yang tidak sama.

Adapun arahan alternatif *lay out* lantai 2 dapat dilihat pada gambar 4.52 sampai 4.53.

Untuk dapat menentukan *lay out* yang akan dipilih, maka dilakukan penilaian terhadap alternatif *lay out*, dimana untuk musholla dan kantor pengelola tidak dilakukan penilaian (sudah sesuai dengan peletakannya). Adapun yang akan dinilai adalah *lay out* peletakan pelataran, dengan item yang dinilai adalah jumlah pelataran yang dapat diakomodir serta pertimbangan terhadap kondisi sirkulasinya.

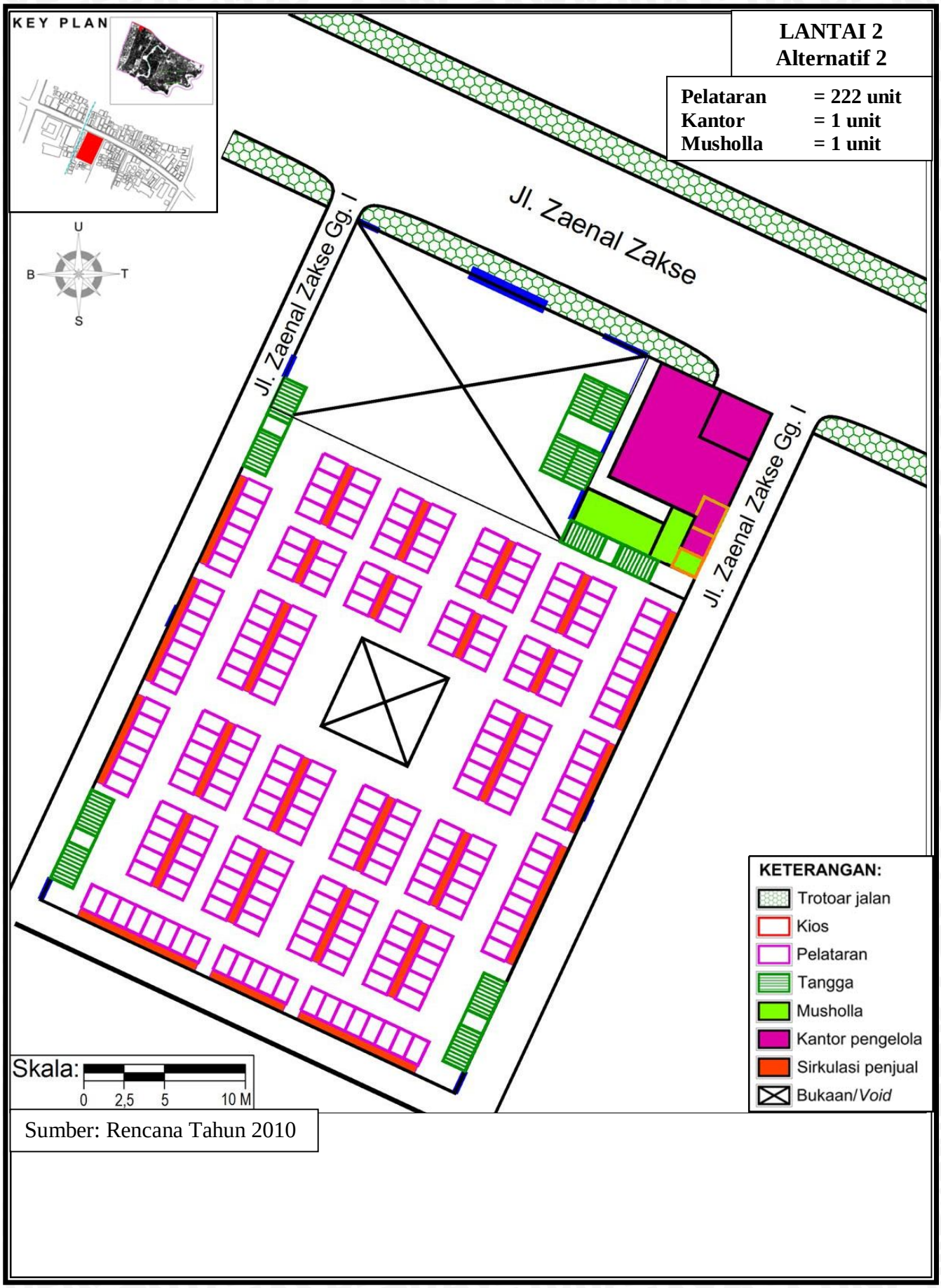
Alternatif *Lay Out*	Analisis
Alternatif 1	▪ Jumlah pelataran yang dapat diakomodir sebanyak 221 unit ▪ Fasilitas yang tersedia 1 unit kantor pengelola dan 1 unit musholla. ▪ Terdapat bukaan (*void*) ▪ Sirkulasi bentuk vertikal ▪ Distribusi sirkulasi tersebar secara merata
Alternatif 2	▪ Jumlah pelataran yang dapat diakomodir sebanyak 222 unit ▪ Fasilitas yang tersedia 1 unit kantor pengelola dan 1 unit musholla. ▪ Terdapat bukaan (*void*) ▪ Sirkulasi bentuk vertikal dengan luas ruang yang lebih luas, sehingga memberikan kesan lebih lapang. ▪ Distribusi sirkulasi tersebar secara merata

Kedua alternatif *lay out* ruang pada lantai 2 tersebut sudah dapat mengakomodir keseluruhan pedagang sayur mayur. Namun, *lay out* ruang yang direkomendasikan adalah alternatif 2 (gambar 4.53), dengan pertimbangan kondisi ruang sirkulasi lebih luas (kemudahan sirkulasi) dan tata letak pelataran juga lebih tertata dengan baik. Sehingga diharapkan dengan kemudahan sirkulasi dapat memberikan kenyamanan pedagang dan pembeli dalam beraktivitas.



Sumber: Rencana Tahun 2010

Gambar 4.52 Alternatif 1 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 2 Bangunan Pasar Kebalen



Gambar 4.53 Alternatif 2 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 2 Bangunan Pasar Kebalen

c) Alternatif *lay out* lantai 3

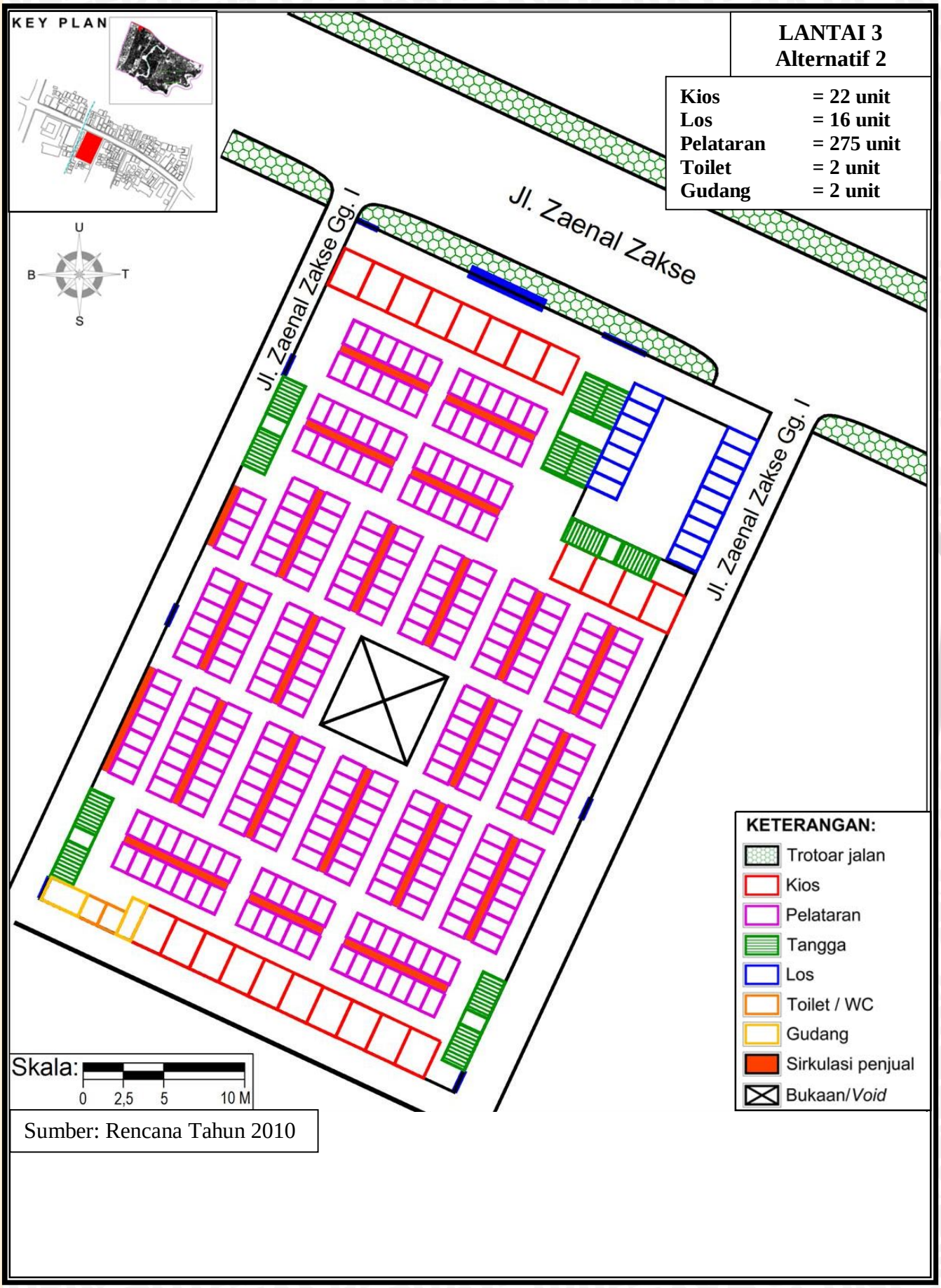
Pertimbangan dalam proses menentukan alternatif *lay out* ruang untuk lantai 3 bangunan Pasar Kebalen adalah lantai 3 diarahkan untuk mengakomodir pedagang dengan jenis dagangan pakaian, peracangan (baik dari luar maupun dalam pasar) dan pedagang kue pasar. Secara umum, lantai 3 bangunan Pasar Kebalen diarahkan untuk jenis dagangan kering dan basah yang tidak menghasilkan sampah dalam jumlah banyak. Adapun arahan alternatif *lay out* ruang lantai 3 dapat dilihat pada gambar 4.54 sampai 4.56. Untuk dapat menentukan *lay out* yang akan dipilih, maka dilakukan penilaian terhadap alternatif *lay out* berikut ini:

Alternatif *Lay Out*	Analisis
Alternatif 1	▪ Fasilitas yang tersedia: 1 unit gudang; 2 unit toilet; 1 unit musholla dan 1 unit kantor pengelola. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 22 unit kios; 16 unit los dan 269 unit pelataran. ▪ Tidak terdapat bukaan (*void*) yang difungsikan untuk memberikan keleluasaan sirkulasi udara dalam bangunan.
Alternatif 2	▪ Fasilitas yang tersedia: 2 unit gudang dan 2 unit toilet. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 22 unit kios; 16 unit los dan 275 unit pelataran. ▪ Terdapat bukaan (*void*) yang difungsikan untuk memberikan keleluasaan sirkulasi udara dalam bangunan.
Alternatif 3	▪ Fasilitas yang tersedia: 2 unit gudang dan 2 unit toilet. ▪ Sarana tempat jualan yang tersedia: 22 unit kios; 16 unit los dan 236 unit pelataran. ▪ Terdapat bukaan (*void*) yang difungsikan untuk memberikan keleluasaan sirkulasi udara dalam bangunan.

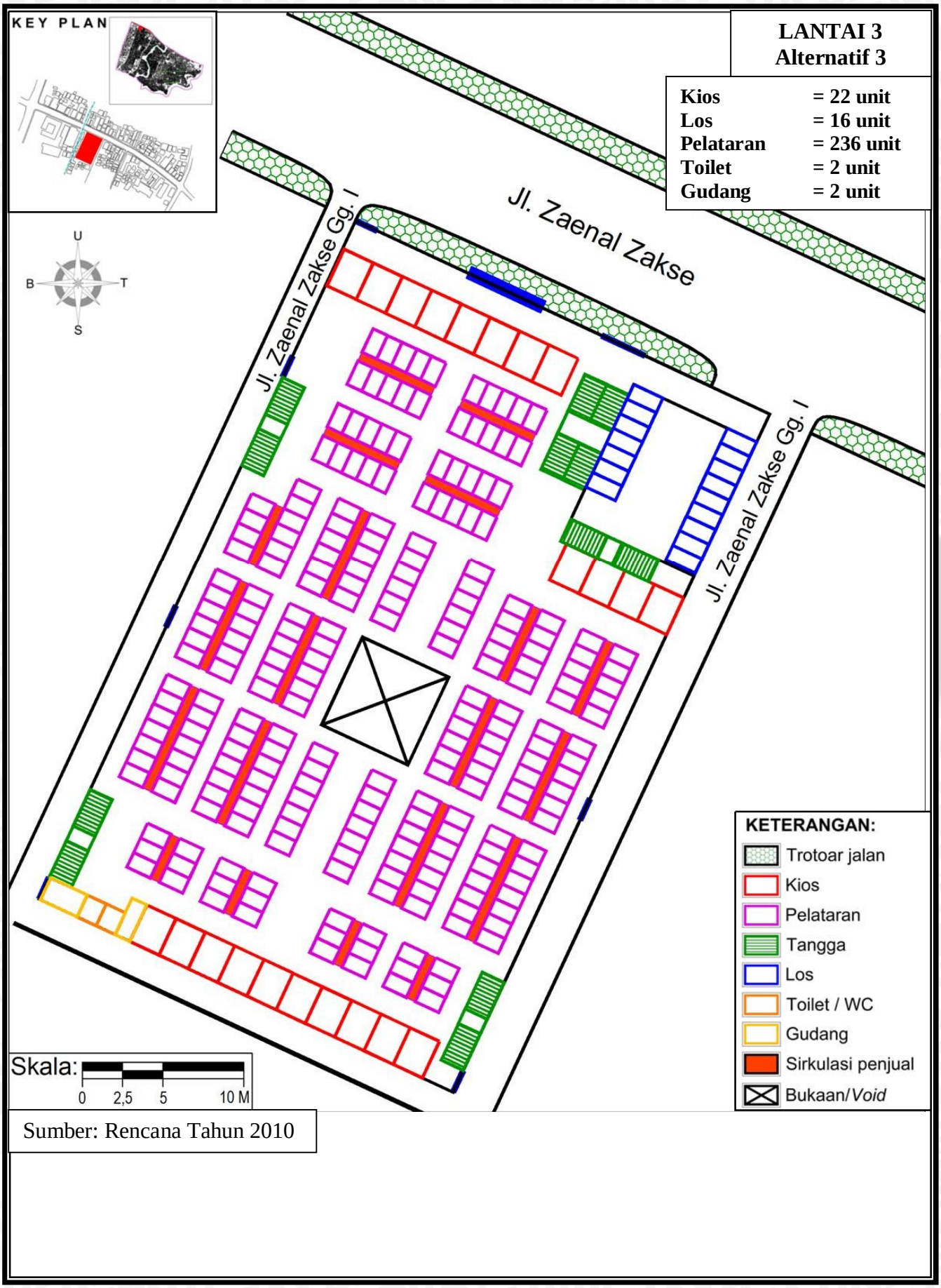
Dari ketiga alternatif *lay out* tersebut yang dapat direkomendasikan adalah alternatif 2 dan 3 (gambar 4.55 dan 4.56), dimana dari kedua alternatif *lay out* ruang tersebut terdapat bukaan (*void*) yang difungsikan untuk menambah pencahayaan dalam gedung yang berasal dari pencahayaan alami (sinar matahari) serta difungsikan pula untuk keleluasaan sirkulasi udara dalam gedung sehingga tidak pengap. Sedangkan dari alternatif 2 dan 3, yang dipilih adalah alternatif 3 (gambar 4.56), dengan pertimbangan meskipun jumlah pelataran yang dapat diakomodir lebih sedikit, namun dapat memberikan keleluasaan dengan sirkulasi yang lebih besar dengan jumlah tempat jualan tetap dapat mengakomodir keseluruhan jumlah pedagang. Hal ini dimaksudkan pula agar pedagang yang berada di lantai 3 merasa lebih nyaman.

Alternatif *lay out* terpilih dari lantai 1, 2 dan 3 ditujukan untuk mengakomodir keseluruhan pedagang dengan tetap memperhatikan kenyamanan pedagang dan pembeli. Adapun total tempat jualan yang dapat diakomodir adalah 753 unit pelataran, 27 unit kios dan 16 unit los, sehingga secara keseluruhan sebanyak 796 tempat jualan.

Gambar 4.54 Alternatif 1 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen



Gambar 4.55 Alternatif 2 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen



Gambar 4.56 Alternatif 3 Arahan *Lay Out* Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen

Dari rekomendasi *lay out* ruang tersebut didapatkan bahwa Pasar Kebalen diarahkan terdiri atas lantai 1, lantai 2 dan lantai 3. Peningkatan jumlah lantai pada bangunan Pasar Kebalen menjadi 3 lantai ditujukan agar keseluruhan pedagang dapat tertampung dalam bangunan pasar. Rekomendasi tersebut tidak melanggar kebijakan RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011 mengenai besaran intensitas bangunan perdagangan jasa yang terletak di sepanjang jalan utama kota tetapi tidak termasuk dalam kawasan pusat kota. Adapun arahan penataan bangunannya adalah KDB = 90-100%; KLB = 0,9-3,0; dan TLB = 1-3 lantai. Selain itu arahan ketinggian bangunan masih sinergis dengan ketinggian bangunan di sepanjang koridor Jalan Zaenal Zakse, dimana rata-rata ketinggian bangunannya sebesar 10-12 m.

Berdasar rekomendasi *lay out* yang terpilih, maka direkomendasikan perbaikan sarana dan prasarana di Pasar Kebalen yang disesuaikan dengan tingkat prioritas berdasar persepsi pedagang dan pembeli yang ditunjukkan melalui diagram kartesius IPA.

4.8.1 Arahan perbaikan sarana dan prasarana yang menjadi prioritas utama

Berdasarkan persepsi pengguna pasar (baik pedagang maupun pembeli), yang menjadi prioritas utama untuk diperbaiki meliputi:

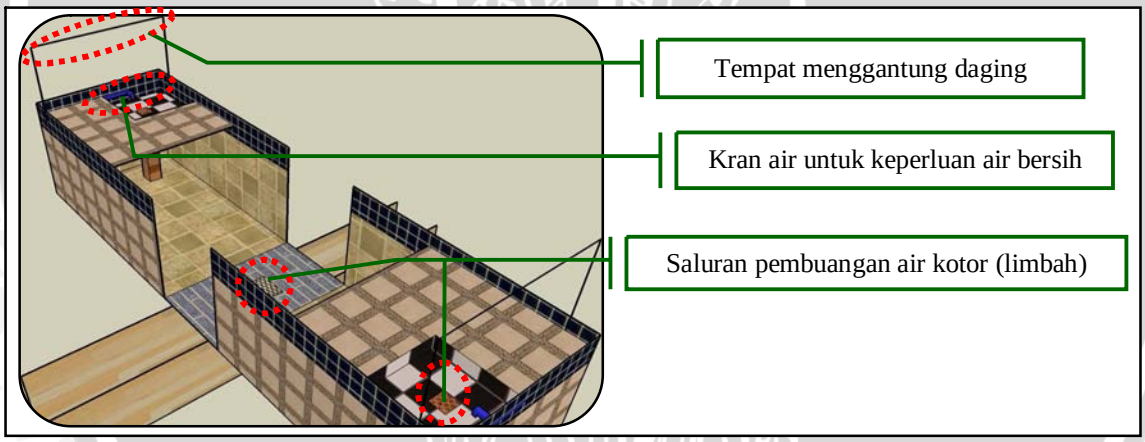
1) Ketersediaan tempat jualan (atribut IPA ke 1)

Berdasarkan persepsi pengguna pasar, ketersediaan tempat jualan di Pasar Kebalen berada pada kuadran pertama, yakni berada prioritas utama yang memerlukan perbaikan. Kondisi eksisting juga menunjukkan bahwa tempat jualan yang tersedia masih tidak mencukupi untuk mengakomodir keseluruhan jumlah pedagang. Untuk itu direkomendasikan menyediakan tempat jualan yang dapat menampung keseluruhan pedagang dengan memperhatikan pula kenyamanan penggunanya, yakni disesuaikan dengan standar. Kondisi itu dapat diakomodir sesuai dengan *lay out* terpilih. Untuk lantai 1 pada gambar 4.51; lantai 2 pada gambar 4.53 dan lantai 3 pada gambar 4.56, dimana untuk lantai 1 tersedia 5 unit kios dan 295 unit pelataran. Sedangkan untuk lantai 2 tersedia 222 unit pelataran dan pada lantai 3 tersedia 22 unit kios, 16 unit los dan 236 unit pelataran, dengan keseluruhan jumlah tempat jualan yang dapat disediakan meliputi: 27 unit kios, 16 unit los dan 753 unit pelataran. Dengan dipenuhinya kebutuhan akan jumlah tempat jualan yang memadai maka diharapkan keseluruhan pedagang dapat dengan nyaman berjualan di dalam bangunan pasar, sehingga permasalahan akibat banyaknya pedagang yang berjualan di sepanjang Jalan Zaenal Zakse, seperti kemacetan, tidak berfungsinya trotoar dan kerusakan badan jalan dapat teratasi.

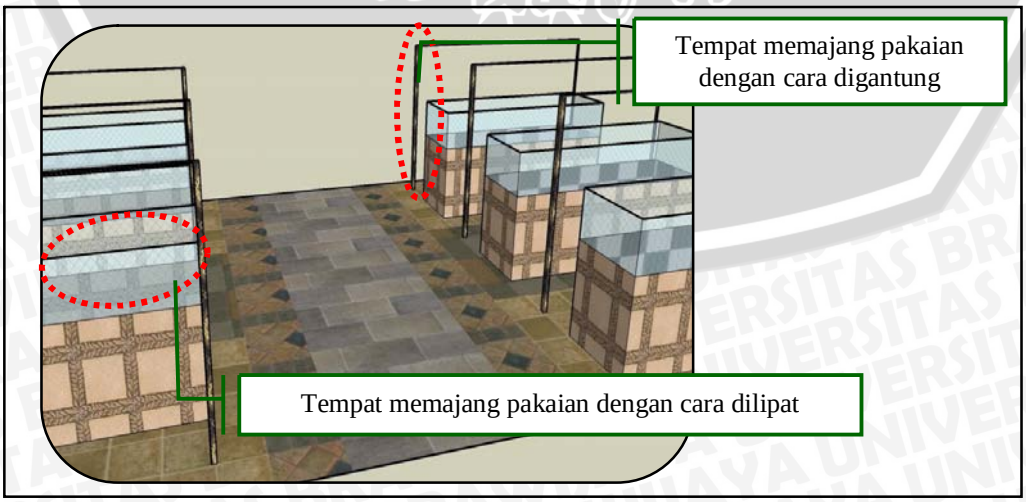
2) Kondisi tempat jualan (atribut IPA ke 2)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pengguna pasar untuk kondisi tempat jualan di Pasar Kebalen berada pada prioritas yang perlu diperbaiki. Adapun bentuk perbaikan terhadap kondisi tempat jualan adalah sebagai berikut:

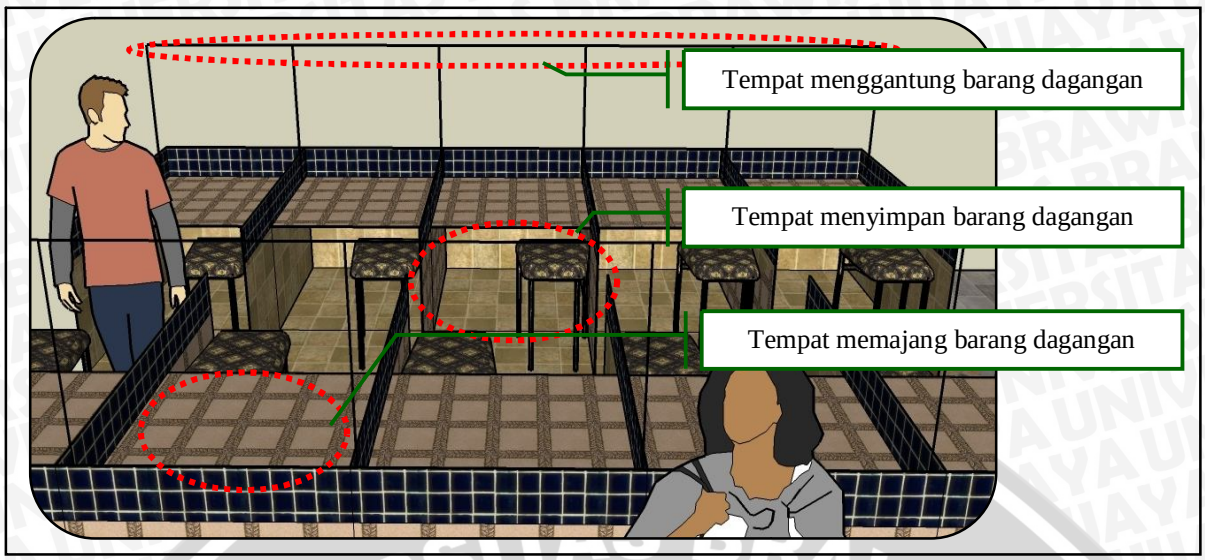
- Menyesuaikan ukuran tempat jualan sesuai dengan standar, yakni untuk kios sebesar 2 m x 2,5 m; los sebesar 2 m x 1 m dan pelataran sebesar 1,9 m x 1 m.
- Membuat sekat permanen antar pelataran, yang ditujukan agar ukuran luasnya tidak berubah dan lebih tahan lama daripada terbuat dari meja kayu. Selain itu, diarahkan pula untuk diplester atau dilapisi dengan ubin keramik, sehingga lebih mudah dibersihkan serta memberikan kesan lebih bersih.
- Untuk tempat jualan dagangan basah berupa daging dan ikan diarahkan untuk dilengkapi dengan saluran pembuangan air kotor pada masing-masing pelataran. Selain itu diarahkan pula untuk tersedianya kran air pada masing-masing pelataran sehingga kebutuhan air bersih dapat terpenuhi secara maksimal (tidak perlu ke toilet terlebih dahulu untuk mengambil air bersih).



Gambar 4.57 Arahan Bentuk dan Kondisi Pelataran Jenis Dagangan Daging dan Ikan



Gambar 4.58 Arahan Bentuk dan Kondisi Los Jenis Dagangan Pakaian



Gambar 4.59 Arahan Bentuk dan Kondisi Pelataran Jenis Dagangan Kering, Peracangan serta Sayuran

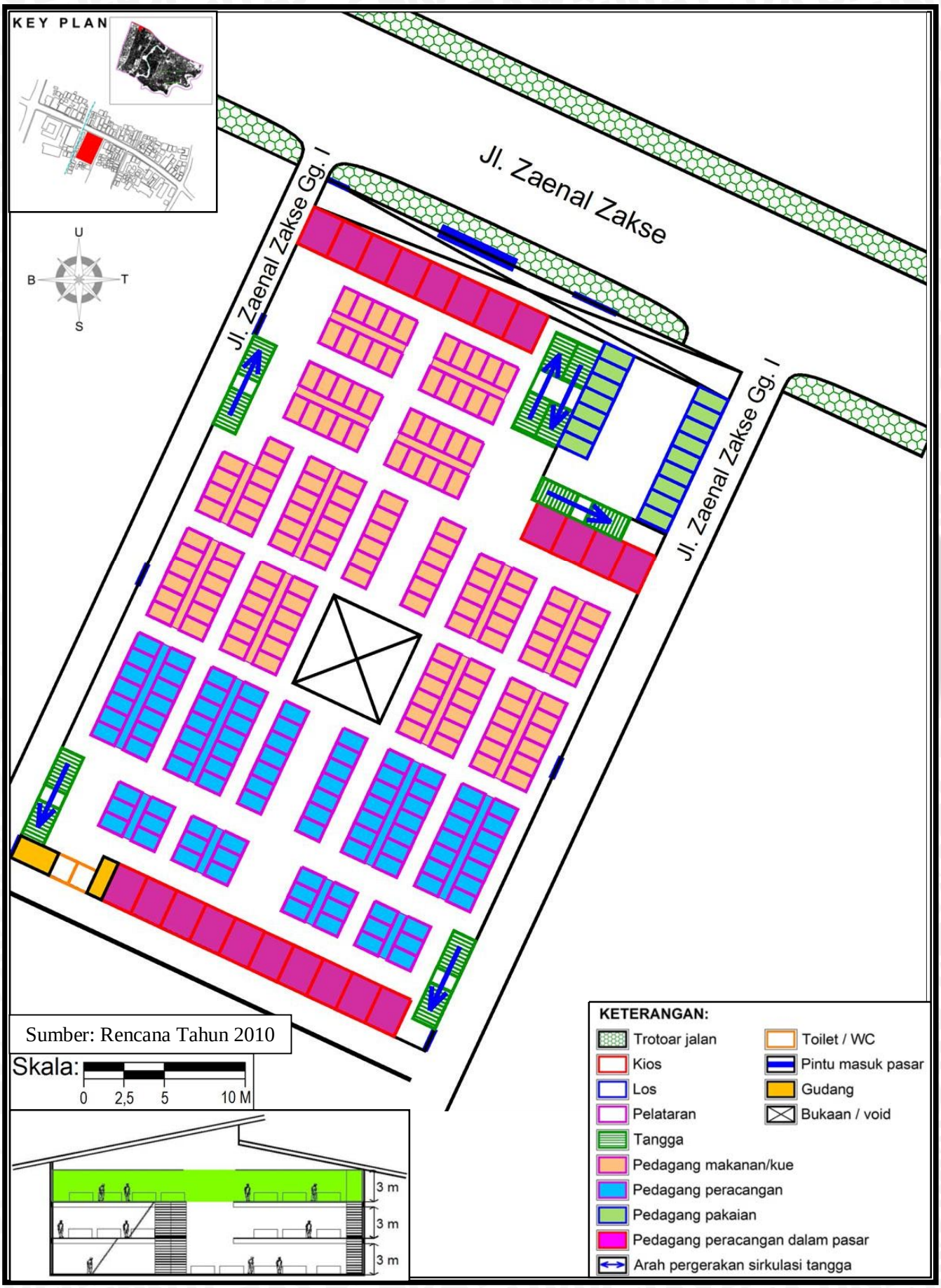
3) Pembagian ruang jualan berdasarkan jenis dagangan (atribut IPA ke 3)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk pembagian ruang jualan berdasarkan jenis dagangan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Pengelompokan ruang jualan berdasarkan jenis dagangan dapat memberikan kemudahan bagi pengunjung (pembeli) untuk menemukan barang yang mereka butuhkan. Sedangkan bagi pedagang, pengelompokan ruang tersebut dapat memberikan rasa aman dimana mereka tidak perlu khawatir akan ada pedagang dengan jenis dagangan yang sama berjualan di bagian lain. Adapun rekomendasi terhadap pembagian ruang berdasarkan jenis dagangan pada masing-masing lantai dapat dilihat pada gambar 4.60 sampai 4.63.

Pedagang dengan jenis dagangan kelapa dan buah, daging dan ikan, makanan berupa warung serta sebagian dari pedagang peracangan yang berasal dari luar pasar diarahkan untuk menempati tempat jualan di lantai 1. Hal ini dimaksudkan agar pemenuhan kebutuhan air bersih dan pembuangan limbah cair dapat dengan mudah dijangkau. Selain itu memudahkan pula proses pembersihannya. Pedagang dengan jenis dagangan sayur mayur diarahkan untuk menempati tempat jualan di lantai 2 dimana semua pedagang sayuran akan dapat terakomodir sehingga tidak ada kekhawatiran dagangan tidak laku akibat adanya pedagang sayur di bagian lain dari pasar. Pedagang makanan atau kue basah, pedagang pakaian, sebagian peracangan dari luar pasar dan pedagang peracangan dalam pasar diarahkan untuk menempati tempat jualan di lantai 3.

Gambar 4.60 Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 1

Gambar 4.61 Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 2



Gambar 4.62 Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 3

Dengan dibaginya ruang berdasarkan jenis dagangannya, maka diharapkan baik pedagang maupun pembeli dapat beraktivitas dengan nyaman di dalam bangunan Pasar Kebalen.

4) Ketersediaan toilet (atribut IPA ke 7)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan toilet di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Hal ini sesuai dengan jumlah eksisting toilet yang hanya sebanyak 5 unit. Sedangkan berdasarkan perhitungan yang disesuaikan dengan standar, jumlah toilet yang dibutuhkan adalah sebanyak 8 unit. Untuk itu diperlukan penambahan jumlah toilet, yakni sebanyak 3 unit yang ditujukan untuk meningkatkan kenyamanan pengguna pasar dalam melakukan aktivitas di Pasar Kebalen.

5) Kondisi kebersihan toilet (atribut IPA ke 9)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi kebersihan toilet di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Seperti pada analisis kondisi fasilitas pada sub bab 4.4.5, kebersihan toilet terlihat kotor sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi cat dinding toilet. Sehingga rekomendasi dalam meningkatkan kondisi kebersihan terhadap toilet adalah dengan memelihara kondisi cat dinding toilet secara rutin, sehingga terkesan bersih. Selain itu, ketersediaan petugas khusus yang selalu menjaga kebersihan toilet sangat diperlukan, sehingga kebersihan toilet selalu terjaga. Diperlukan pula disediakannya ventilasi dalam toilet, yang memungkinkan sirkulasi udara lancar, sehingga dapat meminimalisir masuknya bau yang tidak sedap ke dalam ruang tempat jualan akibat aktivitas toilet.

6) Ketersediaan tempat sampah (atribut IPA ke 10)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan tempat sampah di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki, mengingat menumpuknya sampah, baik di dalam bangunan pasar maupun di sepanjang Jalan Zaenal Zakse disebabkan karena minimnya jumlah tempat sampah yang dapat diakses dengan mudah. Untuk itu direkomendasikan menambah jumlah tempat sampah di dalam bangunan pasar sebanyak 37 unit yang dengan mudah dapat dijangkau oleh pengguna pasar. Sedangkan untuk pedagang pasar, direkomendasikan untuk menyediakan tempat sampah pada masing-masing pedagang sebagai proses pewadahan sampah awal dan akan dibuang bersamaan ketika petugas kebersihan datang membersihkan sampah, sehingga sampah tidak

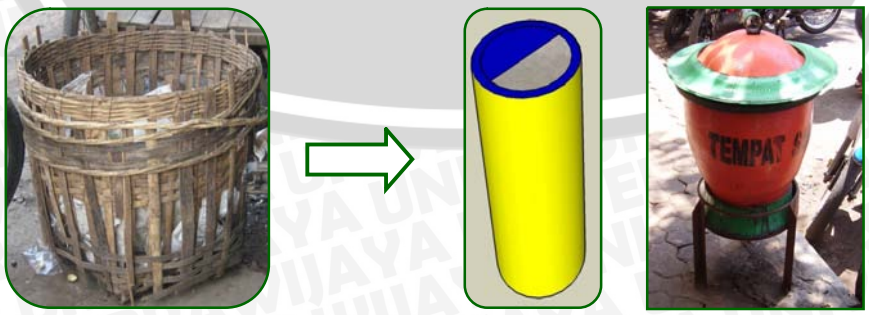
lagi terkumpul menggunung dan tidak terwadahi. Sehingga kondisi kebersihan di Pasar Kebalen dapat diwujudkan yang sekaligus dapat meningkatkan kenyamanan pengguna pasar dalam beraktivitas.

7) Peletakan tempat sampah (atribut IPA ke 11)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk peletakan tempat sampah di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Hal ini berkaitan dengan persebaran dan distribusi tempat sampah yang memudahkan pengguna pasar menjangkaunya. Sebanyak 37 tempat sampah yang direkomendasikan, dapat diarahkan pula persebarannya, yakni untuk lantai 1 direkomendasikan sebanyak 11 buah, di lantai 2 dan 3 masing-masing sebanyak 13 buah. Dengan dimudahkannya akses dalam membuang sampah, diharapkan kebersihan lingkungan pasar dapat lebih terjaga yang ditunjang dengan peningkatan partisipasi pengguna pasar untuk membuang sampah di tempatnya. Untuk lebih jelasnya mengenai arahan persebaran letak tempat sampah di Pasar Kebalen dapat dilihat pada gambar 4.64 sampai 4.66.

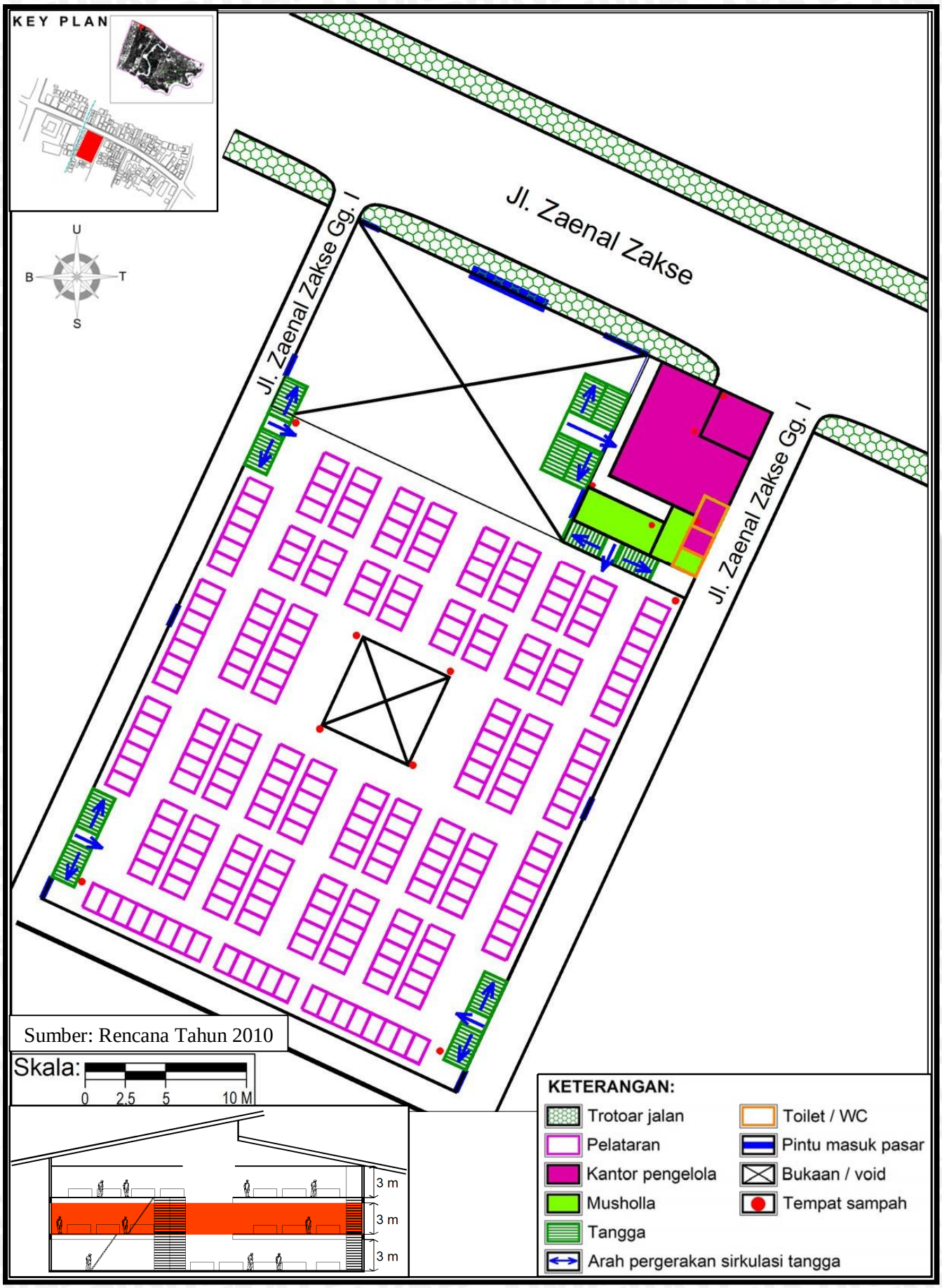
8) Kondisi tempat sampah (atribut IPA ke 12)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi tempat sampah di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Hal ini disebabkan karena tempat sampah yang ada di Pasar Kebalen tidak dapat mewadahi sampah secara optimal yang diakibatkan dari tempat sampah yang dipergunakan terbuat dari anyaman bambu. Sampah yang telah terkumpul dan terwadahi banyak yang kembali tercecer. Selain itu, tempat sampah tersebut juga tidak dapat mewadahi sampah basah sehingga menyebabkan cairan yang terdapat pada sampah mengalir keluar. Untuk itu direkomendasikan untuk mempergunakan tempat sampah yang terbuat dari bahan seng atau plastik yang tertutup seperti yang terlihat pada gambar 4.63.

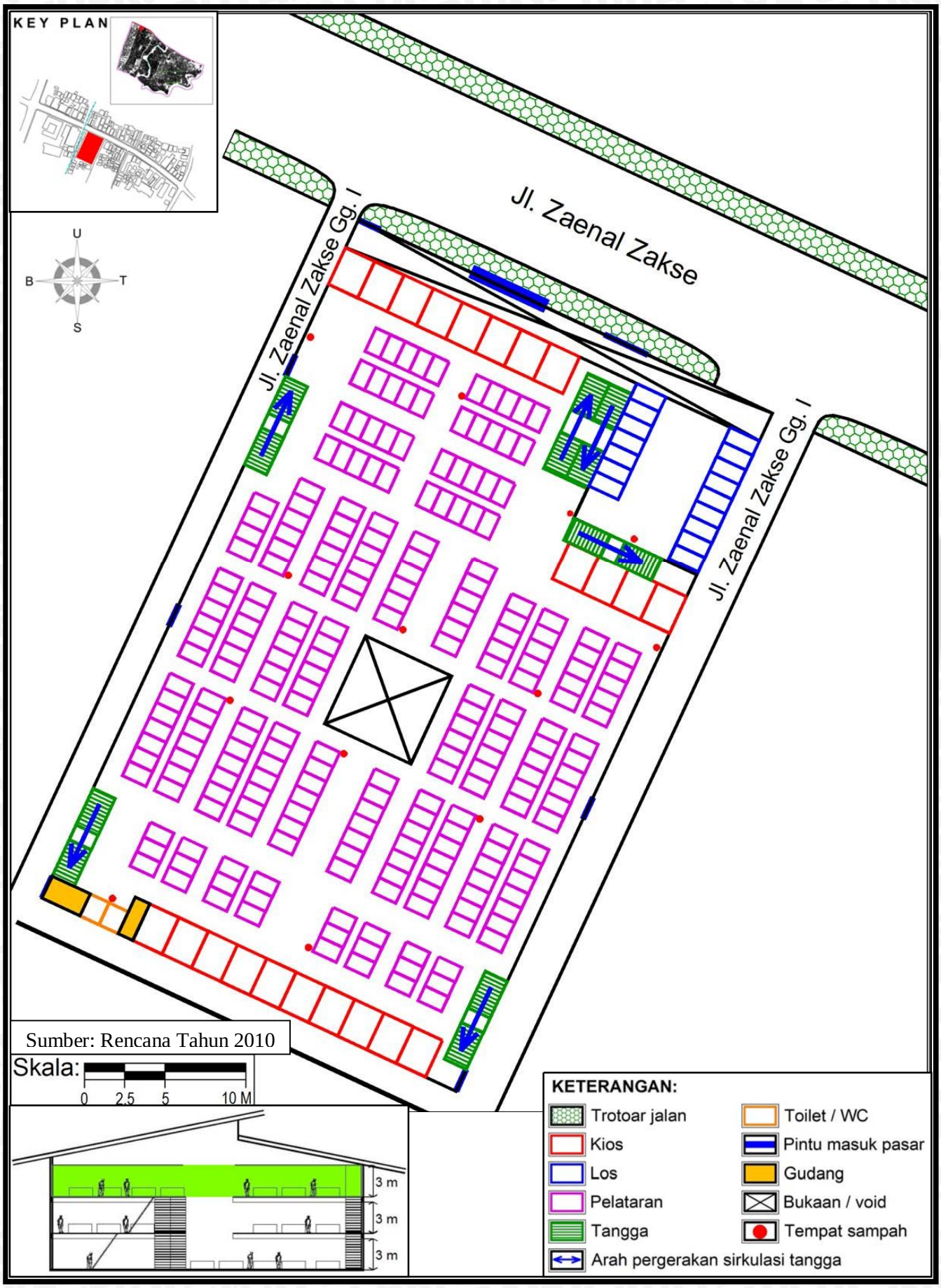


Gambar 4.63 Arahan Bentuk Tempat Sampah

Gambar 4.64 Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 1



Gambar 4.65 Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 2



Gambar 4.66 Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 3

9) Kondisi lingkungan pasar (atribut IPA ke 13)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kebersihan lingkungan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Kebersihan lingkungan pasar dapat diwujudkan dengan dilakukannya perbaikan secara komprehensif terhadap keseluruhan aspek yang meliputi kondisi tempat jualan, kondisi bangunan pasar, kondisi kebersihan toilet, ketersediaan dan kondisi tempat sampah, ketersediaan petugas kebersihan, partisipasi pengguna pasar dalam menjaga kebersihan, kondisi jalur sirkulasi dalam pasar serta kondisi drainase. Dengan dilakukan perbaikan terhadap kondisi dari keseluruhan aspek tersebut di atas, maka kondisi kebersihan lingkungan Pasar Kebalen dapat diwujudkan.

10) Ketersediaan petugas kebersihan (atribut IPA ke 14)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan petugas kebersihan di Pasar Kebalen adalah berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki, yakni selalu tepat waktu dalam mengumpulkan sampah serta dapat selalu tanggap dengan kondisi kebersihan, sehingga kebersihan lingkungan di Pasar Kebalen selalu terjaga.

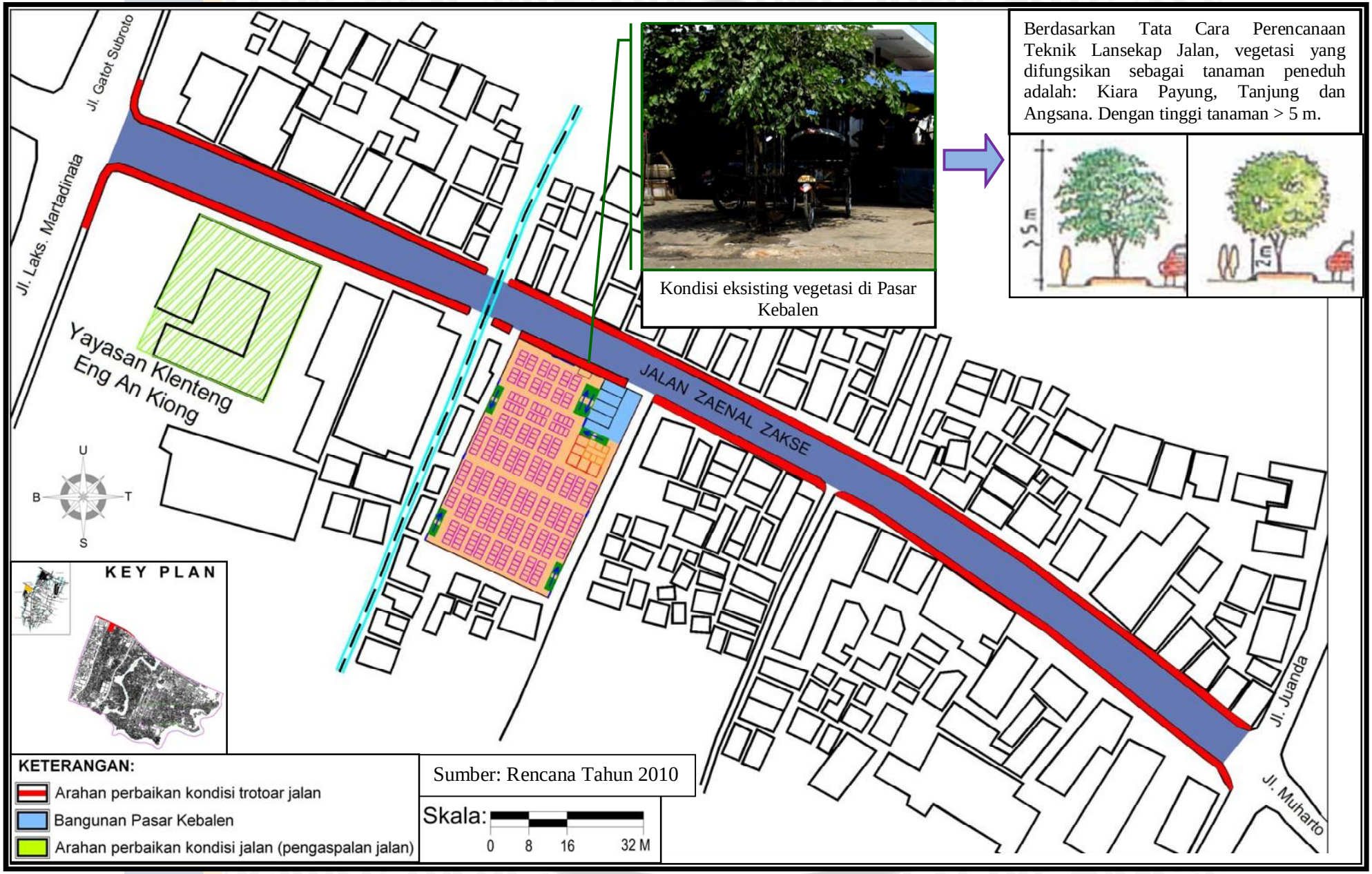
11) Partisipasi dalam menjaga kebersihan (atribut IPA ke 15)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk partisipasi pengguna pasar dalam menjaga kebersihan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Tingkat partisipasi pengguna pasar dalam menjaga kebersihan dapat diupayakan melalui penyediaan sarana tempat sampah yang dapat dengan mudah dijangkau. Selain itu perlu disediakan pula beberapa papan slogan dengan tulisan himbauan untuk selalu menjaga kebersihan dengan membuang sampah di tempatnya.

12) Kondisi jalur sirkulasi menuju Pasar Kebalen (atribut IPA ke 16)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi jalur sirkulasi (pencapaian) menuju Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Adapun beberapa perbaikan yang diperlukan pada jalur sirkulasi menuju kawasan pasar (sepanjang Jalan Zaenal Zakse) adalah (gambar 4.67):

- Perbaikan kondisi jalan yang rusak dan berlubang dengan dilakukan penyemiran jalan secara menyeluruh sepanjang koridor Jalan Zaenal Zakse.
- Perbaikan jalur pedestrian dengan tetap mempertahankan lebar trotoar eksisting, yakni selebar 1,5 m.



Gambar 4.67 Arahan Perbaikan Kondisi Jalur Sirkulasi Menuju Pasar Kebalen dan Arahan Penambahan Vegetasi Peneduh di Jalur Pedestrian

- Penanaman pohon peneduh di sepanjang koridor Jalan Zaenal Zakse, yang ditujukan untuk meningkatkan keindahan lingkungan. Selain itu pengadaan vegetasi di sepanjang koridor jalan juga dapat difungsikan untuk mengurangi tingkat polusi udara dan memberikan peneduh bagi pejalan kaki yang melintas di sepanjang Jalan Zaenal Zakse Kota Malang.

13) Kondisi jalur sirkulasi dalam pasar (atribut IPA ke 17)

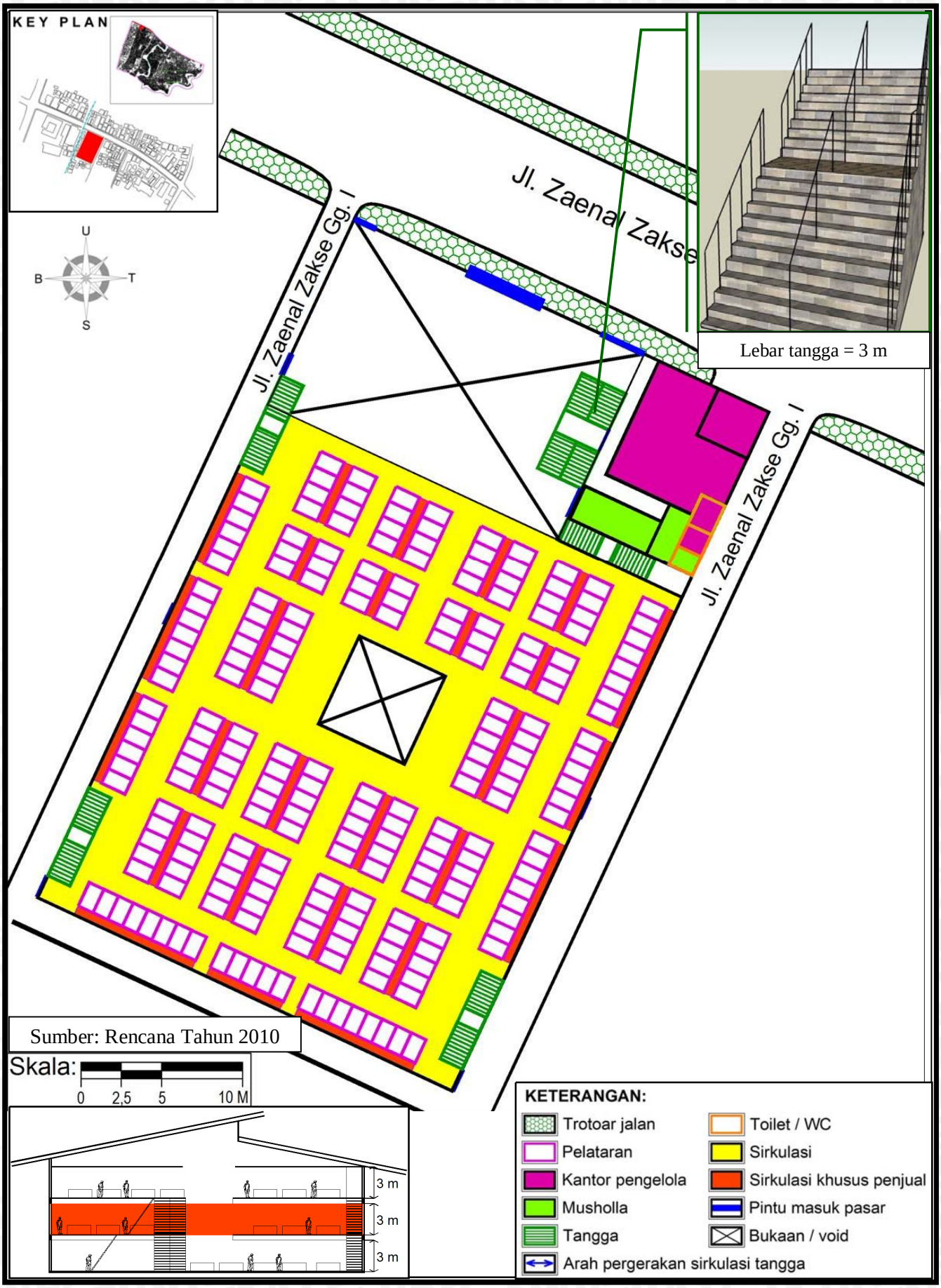
Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi jalur sirkulasi dalam pasar di Pasar Kebalen adalah berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Berdasarkan kondisi eksisting yang disesuaikan dengan standar, diperlukan perbaikan terhadap ketersediaan ruang sirkulasi, dimana berdasar standar, lebar minimum kebutuhan sirkulasi adalah sebesar 1,2 m.

Untuk itu, arahan besaran ruang sirkulasi di dalam bangunan pasar adalah disesuaikan dengan standar. Adapun beberapa rekomendasi terhadap kondisi jalur sirkulasi dalam pasar meliputi:

- Sirkulasi orang yang utama dapat melalui pintu masuk utama (*main entrance*) yang lebarnya diarahkan sebesar 6 m serta dilengkapi dengan pintu pagar, sehingga ketika aktivitas perdagangan sudah berakhir maka pasar dapat ditutup. Selain itu pemberian pagar pembatas juga ditujukan untuk membatasi perkembangan pasar, dimana ada pembatasan intensitas kegiatan sehingga tidak memungkinkan pedagang kembali berjualan di luar bangunan pasar.
- Sirkulasi barang diarahkan terpusat, yakni di area bongkar muat barang, dengan lebar pintu masuk diarahkan sebesar 2 m. Selain itu di tempat bongkar muat juga disediakan tangga sebagai sirkulasi barang utama dengan lebar sebesar 1,5 m.
- Lebar tanga utama menuju lantai 2 yang kondisi eksistingnya sebesar 3,82 m dikurangi menjadi 3 m yang ditujukan agar penggunaan ruang lebih efektif. Dimana berdasarkan standar, lebar tangga 3 m mampu mengakomodir sirkulasi sebanyak 4 orang berjalan secara bersama-sama. Untuk dapat mengatur arus sirkulasi datang dan pergi melalui tangga utama, maka diarahkan untuk memberi pembatas pada tangga berupa besi yang dapat difungsikan pula sebagai pegangan.
- Penyediaan sirkulasi secara khusus antar pedagang selebar 0,6 m, sehingga ada pemisahan antara sirkulasi pedagang dan pengunjung (pembeli).

Untuk lebih jelasnya mengenai arahan sirkulasi di dalam Pasar Kebalen dapat dilihat pada gambar 4.68 sampai 4.70.

Gambar 4.68 Arahan Sirkulasi Lantai 1



Gambar 4.69 Arahan Sirkulasi Lantai 2

Gambar 4.70 Arahan Sirkulasi Lantai 3

Disesuaikannya lebar sirkulasi dengan standar, diharapkan semakin meningkatkan kenyamanan pedagang dan pembeli dalam beraktivitas.

14) Kecukupan ruang parker (atribut IPA ke 18)

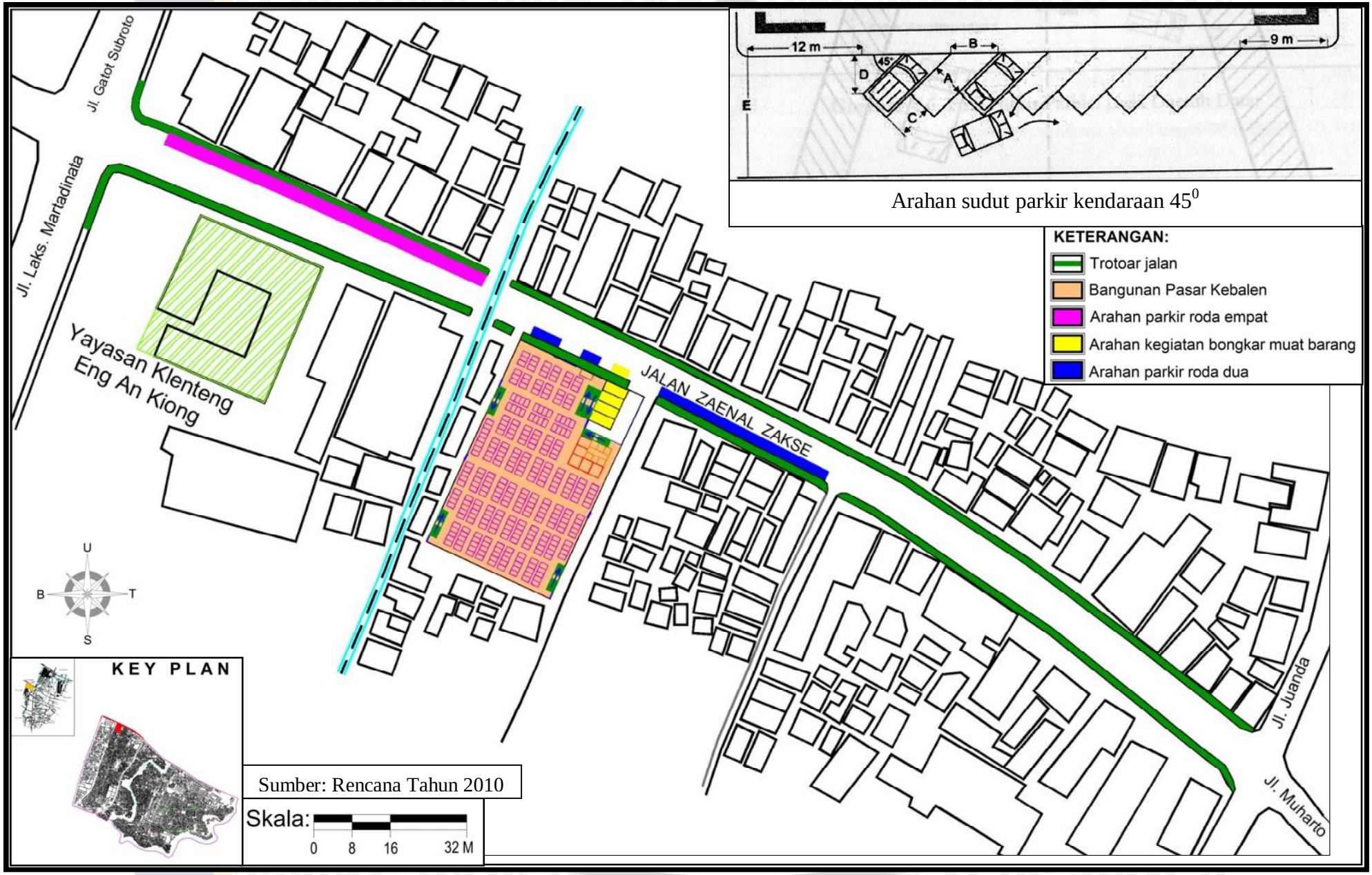
Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kecukupan ruang parkir di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki, mengingat ruang yang ada tidak memungkinkan untuk tersedianya lahan parkir *off street* secara khusus. Untuk itu diarahkan parkir *on street* dengan mengacu kebijakan yang ada, yakni sesuai dengan kebijakan RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011 dan RDTRK Kecamatan Kedungkandang Tahun 2003-2008, arahan penataan parkir *on street* di wilayah perdagangan diarahkan hanya di satu sisi jalan dengan arah penempatannya disarankan 45^0.

Parkir roda empat diarahkan pada satu sisi jalan sebelah barat laut dari bangunan pasar, sedangkan untuk parkir roda dua diarahkan di sebelah timur bangunan pasar. Lahan parkir yang tersedia di depan pasar diarahkan untuk parkir khusus roda dua. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.71.

15) Ketersediaan dan kecukupan ruang bongkar muat (atribut IPA ke 19)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan dan kecukupan ruang bongkar muat di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Karena tidak tersedianya area bongkar muat secara khusus telah menyebabkan kesemrawutan di area sirkulasi. Untuk itu agar kesemrawutan yang sering terjadi dapat dikurangi, maka diperlukan penyediaan area bongkar muat secara khusus. Sama halnya dengan kebutuhan ruang parkir, penyediaan ruang untuk bongkar muat secara khusus, dirasa tidak memungkinkan namun masih dapat diusahakan. Meskipun penyediaan area bongkar muat yang tidak dapat maksimal, namun upaya tersebut dapat memberikan solusi untuk mengurangi kesemrawutan akibat aktivitas bongkar muat.

Penyediaan ruang bongkar muat dapat diusahakan di kanan dalam bangunan pasar, dimana diarahkan untuk dapat menampung 4 mobil melakukan kegiatan bongkar muat secara bersama-sama. Karena minimnya ruang bongkar muat yang dapat disediakan, untuk itu diharapkan agar pedagang bergantian dengan cepat untuk proses bongkar muat barang. Penyediaan ruang bongkar muat secara khusus dimaksudkan agar dapat mengurangi kesemrawutan yang disebabkan oleh bercampurnya sirkulasi barang dan orang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada arahan lokasi parkir dan bongkar muat pada gambar 4.71.



Gambar 4.71 Arahan Lokasi Parkir dan Bongkar Muat

16) **Ketersediaan pos keamanan (atribut IPA ke 21)**

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan pos keamanan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Meskipun kondisi keamanan di Pasar Kebalen selalu aman dan tidak pernah terjadi tindak kejahatan, namun dalam menjaga keamanan di Pasar Kebalen, petugas keamanan memerlukan tempat khusus, berupa pos keamanan. Selain difungsikan sebagai tempat untuk memantau keamanan pasar, pos keamanan juga dapat difungsikan sebagai tempat untuk menindak langsung jika terdapat peristiwa kejahatan di lingkungan Pasar Kebalen. Selain itu, ketersediaan pos keamanan di Pasar Kebalen secara langsung dapat memberikan rasa aman baik bagi pedagang maupun pembeli.

17) **Peletakan pos keamanan (atribut IPA ke 22)**

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk peletakan pos keamanan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Berdasarkan kondisi eksisting, penempatan pos keamanan berada di lantai 2. Kondisi ini tidak akan dapat mengoptimalkan fungsi dari pos keamanan, yakni memantau keamanan di sekitar pasar. Untuk itu rekomendasi terhadap peletakan pos keamanan di Pasar Kebalen adalah lantai 1 tepatnya di sekitar pintu masuk utama.

18) **Kondisi pos keamanan (atribut IPA ke 23)**

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi pos keamanan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Untuk mendukung dan member kenyamanan kepada petugas keamanan dalam menjalankan tugasnya, maka diarahakan untuk memperbaiki kondisi pos keamanan, yakni dengan menyediakan fasilitas misalnya meja dan kursi. Selain itu bangunan pos keamanan dilengkapi dengan kaca, sehingga petugas dapat dengan mudah memantau keamanan dari dalam pos. Diperlukan pula pemeliharaan rutin terhadap kondisi cat dinding sehingga kondisi kebersihan pos dapat terjaga yang secara langsung dapat meningkatkan kenyamanan petugas.

19) **Ketersediaan petugas keamanan (atribut IPA ke 24)**

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan petugas keamanan di Pasar Kebalen berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Dalam meningkatkan keamanan baik di dalam pasar maupun wilayah

sekitar pasar maka diperlukan petugas yang secara khusus memperhatikan dan memantau keamanan di lingkungan Pasar Kebalen.

20) Ketersediaan hidran (alat pemadam kebakaran) (atribut IPA ke 33)

Rekomendasi ketersediaan hidran di Pasar Kebalen adalah berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki. Meskipun saat ini di Pasar Kebalen sudah dilengkapi dengan satu unit hidran kota yang terletak di depan bangunan pasar, namun ketersediaan hidran tanpa dilengkapi dengan kotak hidran yang menyediakan selang hidran (*fire hose*) maka fungsi hidran tidak akan optimal. Untuk itu direkomendasikan pula untuk menyediakan *fire hose* dengan jarak jangkauan 30 m. Selain itu diperlukan usaha aktif untuk menyosialisasikan tata cara penggunaan hidran kepada pengguna pasar, sehingga ketika terjadi kebakaran dapat langsung diatasi tanpa menunggu petugas pemadam kebakaran. Adapun arahan peletakan *fire hose* di dalam bangunan pasar dapat dilihat pada gambar 4.76 sampai 4.78.

Diperlukan pula sistem proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran lain yang dapat membantu menanggulangi kebakaran, yakni berupa alat pemadam api ringan (APAR) atau *fire extinguisher*. Peletakan tabung pemadam kebakaran diarahkan di area tempat dagangan kering dan di kantor pengelola yang menyimpan banyak arsip penting. Dengan dimaksimalkannya proteksi terhadap bahaya kebakaran di Pasar Kebalen, maka diharapkan dapat mencegah kebakaran, mengingat Pasar Kebalen berada di wilayah padat penduduk.

21) Kondisi hidran (atribut IPA ke 35)

Rekomendasi terhadap kondisi hidran adalah adalah berada pada prioritas utama yang perlu diperbaiki, mengingat hidran yang tersedia di depan pasar, tidak cukup mudah diketahui, karena tinggi hidran yang tidak lebih dari 20 cm dari permukaan tanah. Untuk itu perlu dilakukan beberapa upaya agar kondisi hidran tidak semakin buruk, yakni mengecat hidran dengan warna yang mencolok serta dilengkapi dengan pagar pembatas dan selang hidran yang dapat dengan mudah difungsikan jika terjadi kebakaran.

22) Ketersediaan musholla (atribut IPA ke 36)

Ketersediaan musholla menjadi salah satu sarana yang menurut pengguna pasar berada pada prioritas rendah, namun ketersediaan musholla perlu dipertahankan. Penyediaan musholla di Pasar Kebalen ditujukan untuk memberikan kenyamanan terutama bagi pedagang dalam melakukan aktivitas beribadah di tengah-tengah

kegiatan perdagangan yang dilakukan, dimana hampir setengah hari pedagang melakukan aktivitas di dalam pasar.

Rekomendasi penyediaan musholla disesuaikan dengan standar, dimana penyediaan musholla dapat mengakomodir 10 orang shalat berjamaah. Selain itu, keberadaan musholla direkomendasikan untuk dilengkapi dengan fasilitas wudhu dan satu unit toilet khusus yang tidak dilengkapi dengan kloset, dimana luas total ruang yang diperuntukkan sebagai musholla adalah sebesar 17,75 m^2. Musholla diarahkan untuk diletakkan di lantai 2 yang bersebelahan dengan kantor pengelola. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.65.

23) Kondisi musholla (atribut IPA ke 38)

Rekomendasi terhadap kondisi musholla yang disediakan di Pasar Kebalen disesuaikan dengan standar, yakni dengan luas total sebesar 17,75 m^2, yang terdiri dari tempat sholat sebesar 10,85 m^2, tempat wudhu sebesar 5 m^2 dan satu unit toilet sebesar 1,9 m^2. Untuk menjaga kondisi musholla selalu baik dan bersih, maka diperlukan pemeliharaan rutin secara menyeluruh, baik ruang shalat, ruang wudhu maupun toilet.

4.8.2 Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran lanjutkan prestasi

Berdasarkan persepsi pengguna pasar (baik pedagang maupun pembeli), sarana prasarana di Pasar Kebalen yang berada pada kuadran lanjutkan prestasi terhadap kinerjanya meliputi:

1) Kondisi bangunan pasar (atribut IPA ke 4)

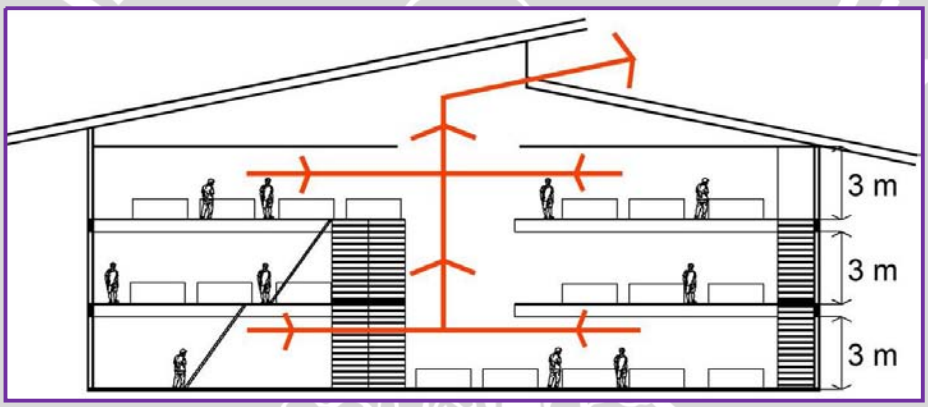
Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi bangunan pasar di Pasar Kebalen adalah dipertahankan kondisinya. Berdasarkan hasil analisis pada sub bab 4.4.1, kondisi bangunan Pasar Kebalen berada pada kondisi baik. Sehingga untuk menjaga kondisi bangunan pasar, maka diarahkan untuk dilakukan pemeliharaan rutin, terutama pemeliharaan cat dinding bangunan.

2) Kondisi pencahayaan (atribut IPA ke 5)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk kondisi pencahayaan di Pasar Kebalen adalah dipertahankan kondisinya. Untuk meningkatkan kondisi pencahayaan, maka direkomendasikan distribusi penerangan secara merata di semua bagian ruangan (dapat dilihat pada gambar 4.73 sampai 4.75). Selain itu dengan disediakannya bukaan atau *void* diharapkan dapat memberikan pencahayaan alami, sehingga dapat menghemat konsumsi listrik.

3) Ketersediaan ventilasi (atribut IPA ke 6)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk ketersediaan ventilasi di Pasar Kebalen adalah dipertahankan kondisinya. Untuk keperluan ventilasi bagi sirkulasi udara di dalam bangunan pasar diarahkan untuk menyediakan bukaan berupa jendela. Sehingga meskipun terdapat bukaan, namun keamanan pasar akan tetap terjaga. Selain itu dengan adanya *void* juga dapat memberikan keleluasaan udara untuk bersirkulasi yang secara langsung dapat memberikan kenyamanan pengguna pasar dalam beraktivitas, dimana tidak akan ada lagi kepengapan di dalam pasar. Untuk mengetahui rekomendasi arah sirkulasi udara dalam bangunan dapat dilihat pada gambar 4.72, dimana udara panas akan secara otomatis mengalir ke atas. Rekomendasi yang dapat diberikan sebagai alternatif adalah dengan penyediaan *fan* yang dapat membantu lancarnya sirkulasi udara dalam ruangan.



Gambar 4.72 Rekomendasi Arah Sirkulasi Udara dalam Pasar

4) Peletakan toilet (atribut IPA ke 8)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli untuk peletakan toilet di Pasar Kebalen adalah dipertahankan peletakannya, yakni terkumpul menjadi satu ruang dan diarahkan lebih dekat dengan sirkulasi. Rekomendasi terhadap peletakan dan distribusi toilet adalah pada lantai 1 diarahkan sebanyak 6 unit dan pada lantai 3 diarahkan sebanyak 2 unit. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.64 dan 4.66.

5) Jumlah (ketersediaan) pintu masuk (atribut IPA ke 20)

Rekomendasi berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli ketersediaan pintu masuk di pasar adalah dipertahankan kinerjanya. Adapun rekomendasi terhadap ketersediaan pintu masuk adalah diupayakan untuk merata dari semua sisi, dengan harapan semua bagian pasar dapat dengan mudah diakses oleh pembeli dan

mengurangi kekhawatiran pedagang terkait tidak lakunya dagangan akibat lokasi jualan yang tidak strategis. Adapun ketersediaan pintu masuk diarahkan sebanyak 5 buah dari samping kanan dan kiri bangunan, sedangkan dari arah depan sebanyak 3 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.64.

6) Peletakan pintu masuk (atribut IPA ke 25)

Rekomendasi peletakan pintu masuk adalah dipertahankan kinerjanya, yakni untuk *main entrance* diarahkan di depan, sedangkan untuk 5 pintu masuk lainnya direkomendasikan di samping kanan dan kiri bangunan pasar yang dapat diakses melalui Jalan Zaenal Zakse gang I.

7) Ketersediaan listrik (penerangan) (atribut IPA ke 26)

Rekomendasi terhadap ketersediaan listrik di Pasar Kebalen adalah dipertahankan dan ditingkatkan kinerjanya. Ketersediaan listrik difokuskan pada distribusi penerangan secara merata di semua bagian ruangan. Untuk itu penerangan buatan berupa lampu diarahkan tersebar secara merata di dalam bangunan pasar. Untuk distribusi pembagian listrik di Pasar Kebalen diarahkan untuk membagi dengan menggunakan panel listrik yang ditujukan untuk mengurangi bahaya korsleting yang berdampak kebakaran. Selain itu, ditujukan pula untuk mengetahui besaran daya yang terpakai pada kios dengan disediakannya meteran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.73 sampai 4.75.

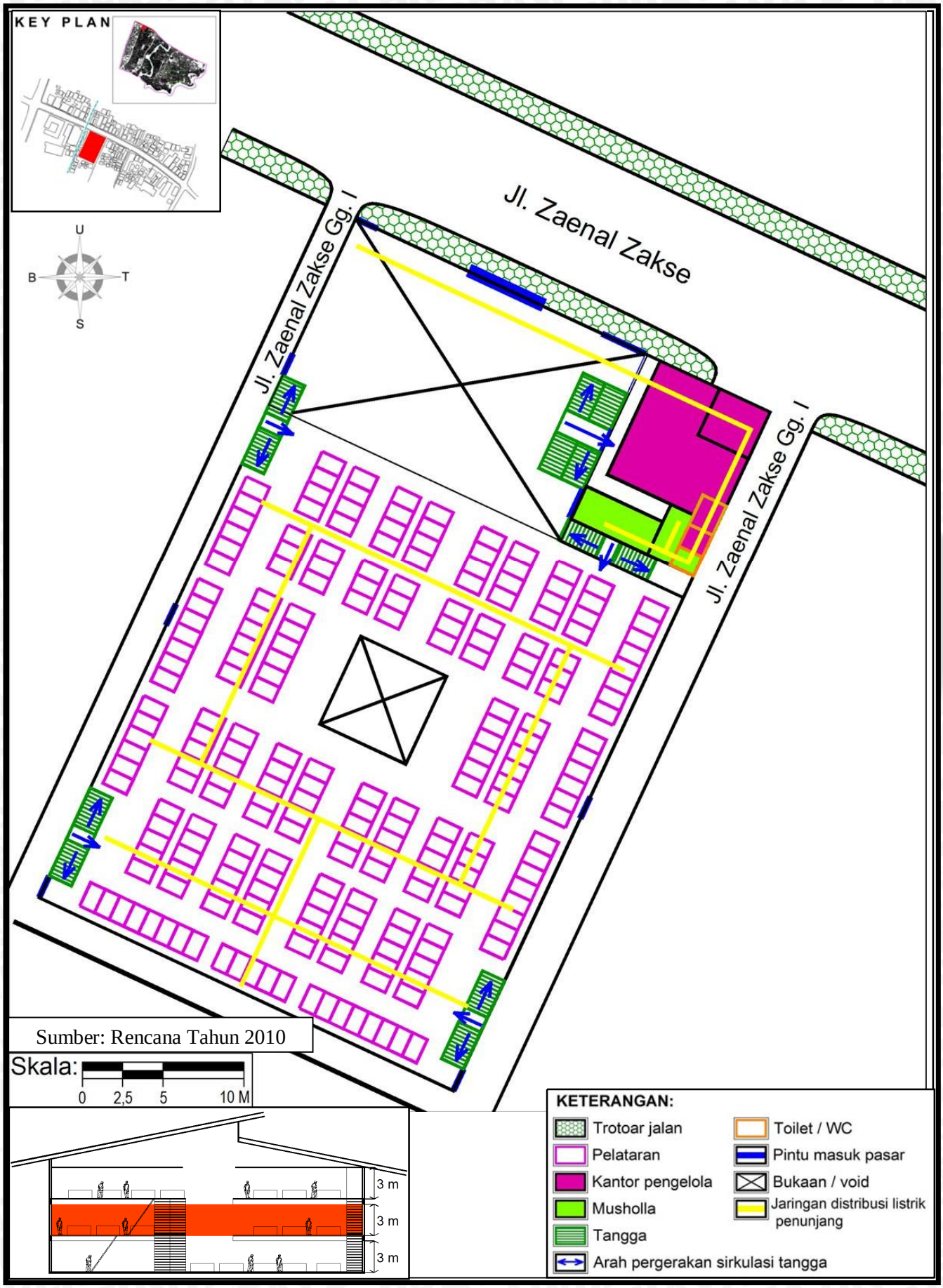
8) Ketersediaan telepon (atribut IPA ke 27)

Rekomendasi terhadap ketersediaan telepon adalah dipertahankan kinerjanya mengingat kebutuhan telepon saat ini sudah dipenuhi oleh keberadaan telepon selular. Untuk itu keberadaan satu unit wartel di sekitar lingkungan pasar dapat memenuhi kebutuhan pengguna pasar untuk berkomunikasi.

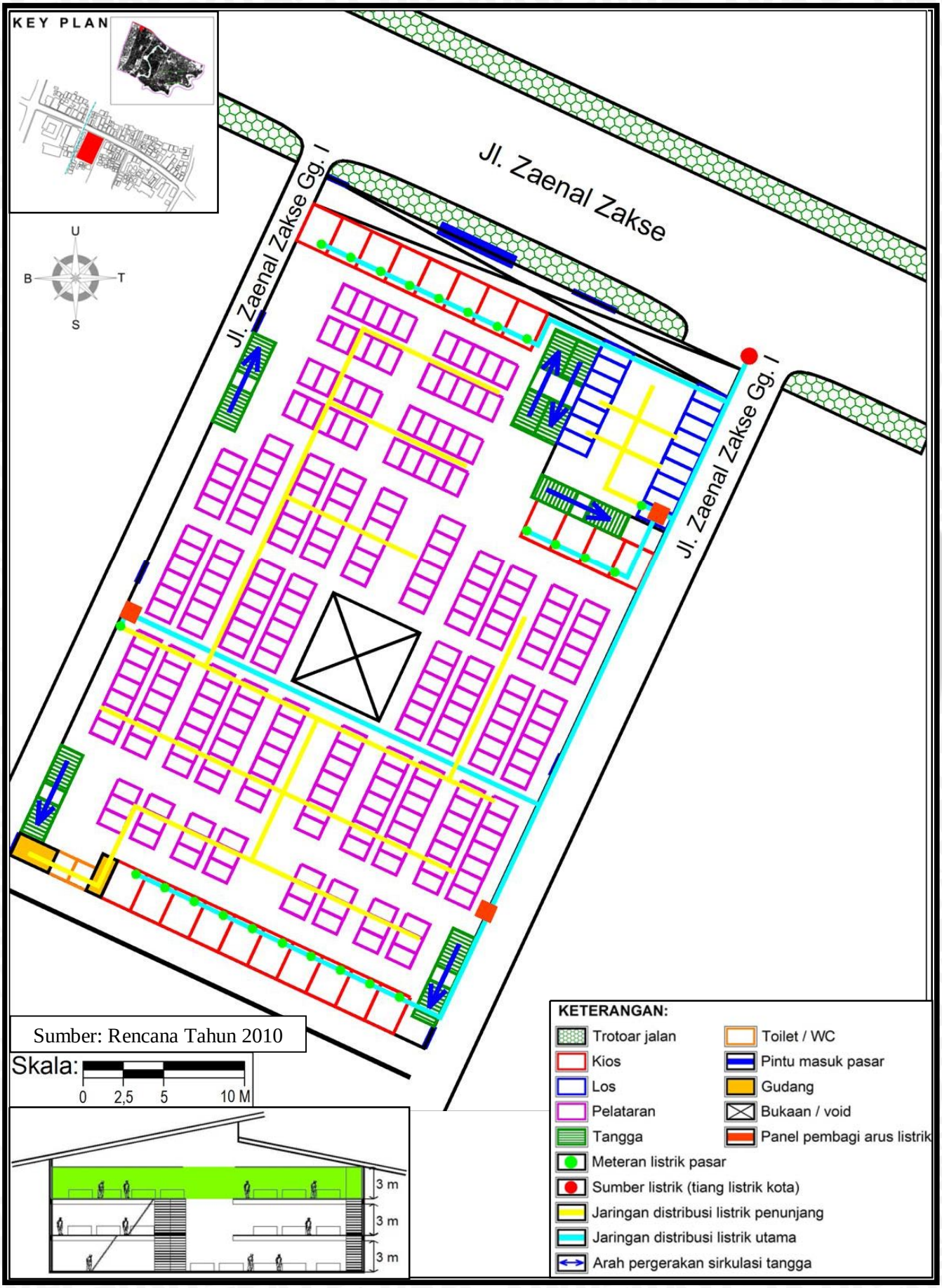
9) Ketersediaan air bersih (atribut IPA ke 28)

Rekomendasi terhadap ketersediaan air bersih di Pasar Kebalen adalah dipertahankan dan perlu ditingkatkan kinerjanya, mengingat air bersih dibutuhkan untuk keperluan MCK, musholla, untuk pedagang dengan jenis dagangan basah serta sebagai sumber air untuk keperluan pemadaman terhadap kebakaran. Jika ketersediaan air bersih masih dapat meng*cover* keseluruhan kebutuhan tersebut, maka yang perlu dilakukan adalah pemerataan distribusi air bersih sesuai dengan kebutuhan. Untuk rekomendasi terhadap distribusi air bersih di Pasar Kebalen dapat dilihat pada gambar 4.76 sampai 4.78.

Gambar 4.73 Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 1

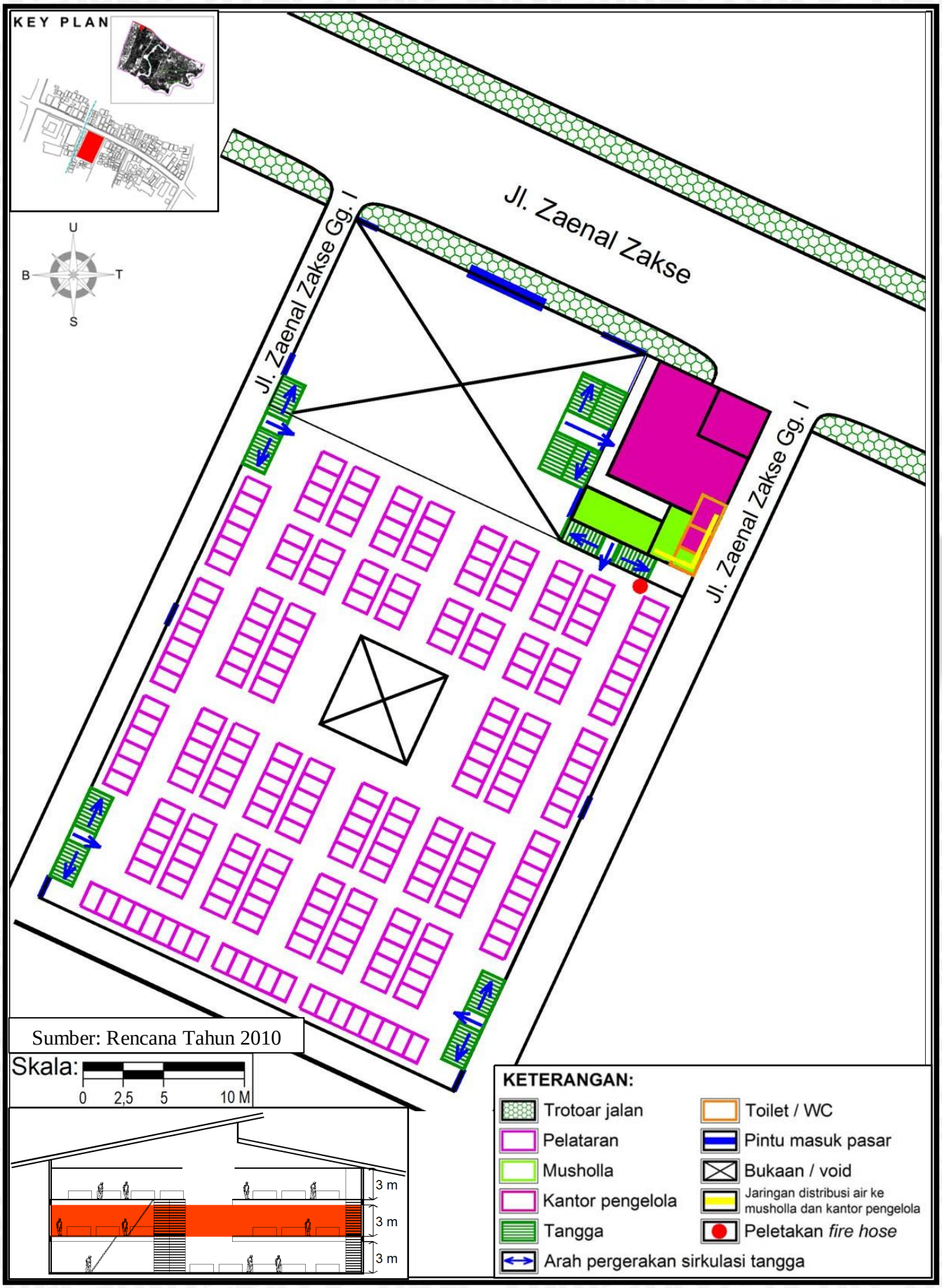


Gambar 4.74 Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 2

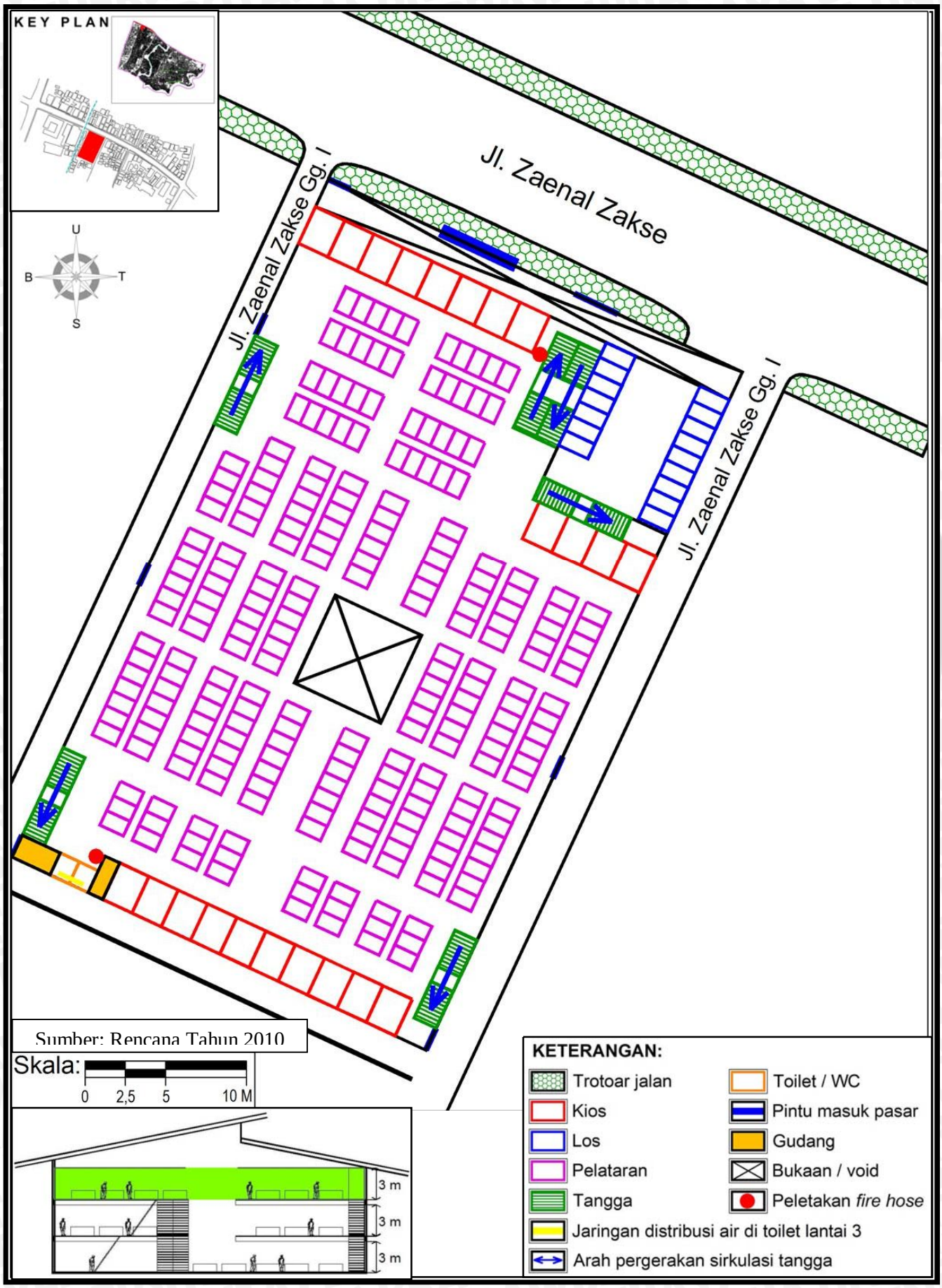


Gambar 4.75 Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 3

Gambar 4.76 Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan *Fire Hose* di Lantai 1



Gambar 4.77 Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan *Fire Hose* di Lantai 2



Gambar 4.78 Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan *Fire Hose* di Lantai 3

10) Ketersediaan drainase (atribut IPA ke 29)

Rekomendasi terhadap ketersediaan darinase adalah dipertahankan dan ditingkatkan kinerjanya. Untuk tempat jualan dagangan basah diarahkan untuk dilengkapi dengan saluran drainase yang difungsikan untuk mengalirkan air kotor. Dan dari saluran drainase dalam pasar dapat langsung disalurkan menuju saluran drainase tersier kota yang melewati Jalan Zaenal Zakse. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.79.

11) Kondisi drainase (atribut IPA ke 30)

Rekomendasi terhadap kondisi drainase di dalam bangunan pasar, khususnya di area dagangan basah adalah berupa saluran drainase tertutup yang diarahkan untuk tersalur langsung dengan drainase tersier kota yang terletak di gang. Hal ini ditujukan untuk efektifitas dan efisiensi penyediaan saluran drainase. Diarahkan pula untuk menyediakan bak kontrol di masing-masing saluran.

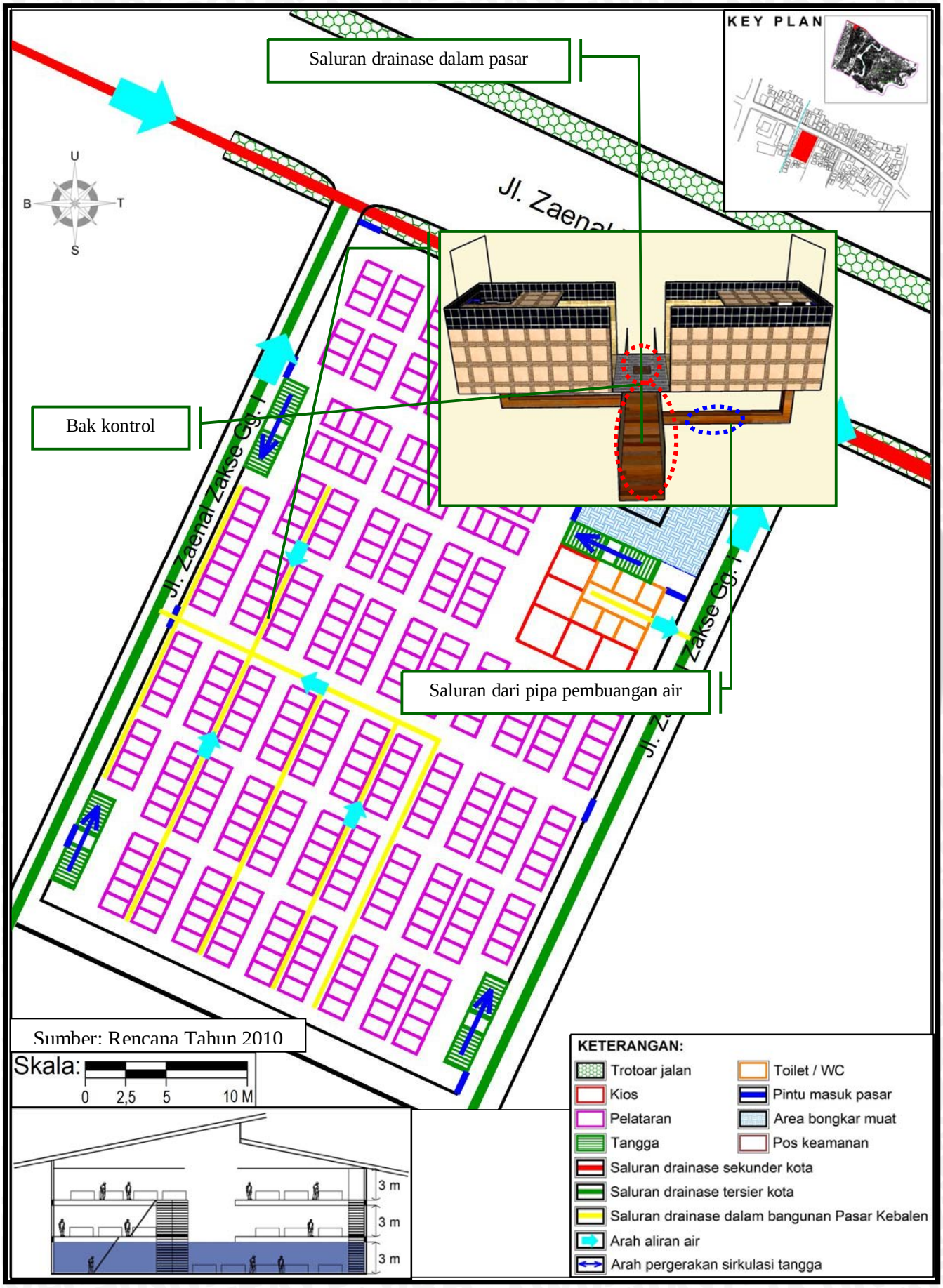
Untuk menghindari timbulnya bau yang tidak sedap, maka diarahkan untuk selalu menggelontor sisa air buangan. Sedangkan arahan untuk ukuran saluran drainase adalah dengan lebar 40 cm dan kedalaman 50 cm. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.79.

12) Ketersediaan saluran sanitasi (atribut IPA ke 31)

Berdasarkan hasil analisis kondisi utilitas pada sub bab 4.4.6, maka dapat direkomendasikan untuk memfungsikan kembali *septic tank* yang dimiliki oleh Pasar Kebalen. Sehingga tidak menambah beban saluran sanitasi komunal yang terdapat di permukiman sekitar pasar. Sedangkan saluran sanitasi yang diperuntukkan sebagai saluran pembuangan air kotor, tetap diarahkan memanfaatkan saluran drainase, dengan arahan rekomendasi pada ketersediaan saluran drainase.

13) Kondisi saluran sanitasi (atribut IPA ke 32)

Rekomendasi terhadap kondisi saluran sanitasi adalah perlu diperbaiki, karena *septic tank* yang selama ini tidak difungsikan perlu untuk dicek kembali kondisi kelayakannya. Jika terdapat kerusakan maka perlu dilakukan perbaikan yang ditujukan agar *septic tank* yang ada dapat difungsikan secara optimal.



Gambar 4.79 Arahan Ketersediaan dan Kondisi Drainase di Pasar Kebalen

14) Peletakan hidran (atribut IPA ke 34)

Rekomendasi terhadap peletakan hidran di Pasar Kebalen adalah dipertahankan peletakannya, karena sudah sesuai dan dapat dijangkau dengan mudah. Hanya saja yang perlu diperhatikan adalah menyosialisasikan kepada pengguna pasar baik tentang letak hidran, fungsi dan cara penggunaanya. Sehingga keberadaan hidran dapat difungsikan secara optimal jika terjadi kebakaran. Selain itu direkomendasikan pula peletakan *fire hose.*

15) Peletakan musholla (atribut IPA ke 37)

Rekomendasi peletakan musholla di Pasar Kebalen adalah diletakkan di lantai 2, dimana aktivitas perdagangan relatif tidak terlalu sibuk dan terpisah dengan area tempat jualan. Dengan diletakkannya muholla secara terpisah diharapkan dapat menciptakan suasana tenang dalam beribadah.

16) Ketersediaan kantor pengelola (atribut IPA ke 39)

Kantor pengelola yang disediakan di Pasar Kebalen direkomendasikan sebanyak 1 unit yang terbagi menjadi ruang kepala, ruang staff, dapur pengelola serta dilengkapi pula dengan toilet. Adapun luas total untuk kantor pengelola adalah sebesar 57,52 m^2. Diharapkan dengan disediakannya kantor pengelola yang disesuaikan dengan standar dan kebutuhan, maka penggunaan ruang lebih optimal serta kenyamanan pengelola pasar dapat terjamin.

17) Peletakan kantor pengelola (atribut IPA ke 40)

Sama halnya dengan rekomendasi untuk peletakan musholla adalah diletakkan di lantai 2, dimana aktivitas perdagangan relatif tidak terlalu sibuk dan terpisah dengan area tempat jualan.

4.8.3 Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran prioritas rendah

Berdasarkan persepsi pengguna pasar (baik pedagang maupun pembeli), sarana prasarana di Pasar Kebalen yang memiliki prioritas rendah untuk dilakukan perbaikan adalah: kondisi kantor pengelola (atribut IPA ke 41). Rekomendasi terhadap kondisi kantor pengelola adalah dengan pemeliharaan rutin berupa pengecatan dinding serta dilengkapi dengan kebutuhan berupa meja dan kursi yang disesuaikan dengan kebutuhan pegawai.

4.8.4 Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran berlebihan

Berdasarkan persepsi pengguna pasar (baik pedagang maupun pembeli), kinerja sarana prasarana di Pasar Kebalen yang berada pada kuadran berlebihan meliputi:

1) Ketersediaan papan nama pasar (atribut IPA ke 42)

Rekomendasi terhadap ketersediaan papan nama pasar adalah dipertahankan kinerjanya, karena sudah sesuai, yakni sebanyak 1 unit. Namun diperlukan beberapa tambahan tapi bukan papan nama pasar, melainkan papan penunjuk di dalam bangunan pasar, yang dapat memberikan informasi kepada pengunjung lokasi jenis barang yang dijual berdasarkan jenisnya.

2) Peletakan papan nama pasar (atribut IPA ke 43)

Peletakan papan nama pasar direkomendasikan untuk diletakkan di depan bangunan pasar, sehingga dapat dengan mudah dilihat bagi pengunjung pasar. Sedangkan untuk papan informasi dalam bangunan pasar direkomendasikan untuk diletakkan di area pintu masuk dan diletakkan di tempat yang dapat dengan mudah dilihat.

3) Kondisi papan nama pasar (atribut IPA ke 44)

Kondisi papan nama pasar berdasarkan kondisi eksisting masih dalam keadaan sangat baik. Untuk itu direkomendasikan pemeliharaan terhadap papan nama pasar tersebut, mengingat bahan yang digunakan terbuat dari seng yang mudah berkarat.

Gambar 4.80 Arahan Bentuk Papan Informasi Penunjuk Ruang

Tabel 4.20 Matrik Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang

Fasilitas		Hasil Analisis			Arahan	Keterangan
		Eksisting	Persepsi (IPA)	Standar		
Utama	Tempat jualan	▪ Ketersediaan tempat jualan di Pasar Kebalen belum bisa mengakomodir keseluruhan pedagang eksisting yakni hanya tersedia 425 unit, sedangkan pedagang eksisting sebanyak 731 pedagang. ▪ Kondisi tempat jualan belum memadai	Ketersediaan dan kondisi tempat jualan terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	▪ Kios = 2 m x 2,5 m → Sinulingga, 1999:38-39 ▪ Los = 2 m x 1 m → *Executive Sumarry Feasibility Study* Pasar Kedungkandang Kota Malang, 2006:II-16 ▪ Pelataran = 1,9 m x 1 m → komparasi kondisi eksisting kebutuhan tempat jualan di Pasar Kebalen	▪ Pembagian ruang ulang yang disesuaikan dengan luas standar sehingga ketersediaan ruang jualan dapat efektif, efisien dan dapat mengakomodir keseluruhan pedagang. Berdasar *lay out* ruang yang terpilih, didapatkan total tempat jualan yang dapat diakomodir adalah 27 unit kios, 16 unit los dan 753 unit pelataran. Lantai 1 dapat mengakomodir 5 unit kios dan 295 unit pelataran; lantai 2 terdiri atas 222 unit pelataran serta lantai 3 terdiri atas 22 unit kios, 16 unit los dan 236 unit pelataran. ▪ Selain itu dilakukan pembagian ruang jualan berdasarkan jenis komoditi yang dijual pedagang. Pada lantai 1 direkomendasikan untuk jenis dagangan daging dan ikan; buah dan kelapa; warung makanan serta peracangan. Untuk lantai 2 direkomendasikan sebagai tempat jualan sayur mayur. Dan untuk lantai 3 direkomendasikan sebagai tempat jualan barang dagangan pakaian; peracangan pedagang dalam pasar; sebagian pedagang peracangan luar pasar serta pedagang kue pasar. ▪ Perbaikan kondisi tempat jualan dengan pemberian sekat permanen antar pelataran/los yang kemudian dilapisi ubin.	▪ Arahan *lay out* ruang tata letak tempat jualan (kios, los dan pelataran) terpilih: ↗ lantai 1 (gambar 4.51 → halaman 128) ↗ lantai 2 (gambar 4.53 → halaman 131) ↗ lantai 3 (gambar 4.56 → halaman 135) ▪ Arahan pembagian ruang berdasarkan tempat jualan: ↗ lantai 1 (gambar 4.60 → halaman 139) ↗ lantai 2 (gambar 4.61 → halaman 140) ↗ lantai 3 (gambar 4.62 → halaman 141) ▪ Arahan bentuk dan kondisi tempat jualan: ↗ Pelataran pedagang daging dan ikan (gambar 4.57 → halaman 137) ↗ Los untuk pedagang pakaian (gambar 4.58 → halaman 137) ↗ Pelataran jenis dagangan kering dan sayuran (gambar 4.59 → halaman 138)
	Bangunan pasar	Bangunan pasar dalam kondisi baik, namun	Terletak di kuadran 2	Bangunan Pasar Kebalen tergolong dalam kriteria baik	Pemeliharaan rutin berupa pengecatan dinding bangunan	Halaman 157

Fasilitas	Hasil Analisis			Arahan	Keterangan
	Eksisting	Persepsi (IPA)	Standar		
	terlihat kumuh, akibat minimnya pemeliharaan rutin berupa pengecatan dinding bangunan	(melanjutkan prestasi kinerja)	(bangunan fasilitas dalam kondisi baik atau tidak mengalami kerusakan dan fasilitas beroperasi secara normal)		
Toilet	Jumlah toilet yang tersedia adalah sebanyak 5 unit, yang terdiri dari 3 ruang dengan ukuran 1,3 m x 0,8 m dan 2 unit dengan ukuran 0,7 m x 0,7 m.	Ketersediaan dan kondisi toilet terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	▪ Kebutuhan jumlah toilet di Pasar Kebalen sebanyak 8 unit → SNI 03-2399-2002 ▪ Luasan ruang toilet belum sesuai dengan standar. Untuk toilet dengan kloset = 2,4 m^2 dan toilet tanpa kloset = 1,9 m^2 → Neufert Arsitek Data Jilid 2	Penyediaan jumlah toilet sesuai dengan kebutuhan, yakni sebanyak 8 unit. Persebaran peletakan toilet adalah untuk lantai 1 direkomendasikan sebanyak 6 unit toilet (3 unit dilengkapi dengan kloset dan 3 unit tanpa kloset) sedangakn 2 unit lagi direkomendasikan berada di lantai 3.	Peletakan toilet berdasarkan *lay out* ruang terpilih: gambar 4.51 (halaman 128) dan gambar 4.56 (halaman 135)
Parkir	Di Pasar Kebalen tidak tersedia lokasi yang diperuntukkan secara khusus untuk parkir, sehingga pedagang dan pembeli memanfaatkan badan jalan untuk lokasi parkir (*on street*) yang bercampur pula dengan ruang bongkar muat barang.	Ketersediaan ruang parkir terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	Arahan berdasar RTRW Kota Malang → parkir di datu sisi jalan dengan sudut parkir 45^0	Penyediaan parkir *on street* yang diarahkan hanya pada satu sisi jalan saja dengan sudut parkir 45^0.	Gambar 4.71 halaman 154
Ruang bongkar muat	Tidak tersedia ruang bongkar muat secara khusus, namun bercampur dengan lokasi parkir.	Ketersediaan ruang bongkar muat terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	- Disediakan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan ketersediaan ruang.	Untuk menghindari terjadinya kesemrawutan, maka diarahkan untuk menyediakan ruang untuk keperluan bongkar muat, serta dapat dilakukan menajemen waktu dalam aktivitas bongkar muat. Rekomendasi tempat bongkar muat berada di dalam bangunan pasar yang dapat menyediakan 4 kendaraan melakukan	Gambar 4.71 halaman 154

Fasilitas		Hasil Analisis			Arahan	Keterangan
		Eksisting	Persepsi (IPA)	Standar		
					aktivitas bongkar muat bersamaan.	
	Sirkulasi	Sirkulasi utama masuk ke dalam pasar memiliki lebar sirkulasi sebesar 1,93 m, sedangkan untuk sirkulasi antar los yang berada di dalam pasar memiliki lebar sebesar 0,9 m – 1,5 m.	Kondisi sirkulasi dalam bangunan pasar terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	Sirkulasi minimum = 30% dari total luas ruang ; sirkulasi horisontal minimum = 1,2 m ; sirkulasi vertikal = 1,25 m → Neufert Arsitek Data Jilid 1 & 2	Rekomendasi sirkulasi untuk bangunan pasar adalah distribusi sirkulasi yang merata dengan lebar sebesar 1,2 m. Selain itu juga direkomendasikan untuk pemerataan distribusi pintu masuk.	▪ Arahan sirkulasi lantai 1 (gambar 4.68 → halaman 150) ▪ Arahan sirkulasi lantai 2 (gambar 4.69 → halaman 151) ▪ Arahan sirkulasi lantai 3 (gambar 4.70 → halaman 152)
Penunjang	Pos keamanan	Pos keamanan dengan luas sebesar 5,76 m^2 terletak di lantai 2 dan tidak berfungsi lagi.	Ketersediaan pos keamanan terletak di kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	4m^2 (komparasi *Executive Sumarry Feasibility Study* Pasar Kedungkandang Kota Malang, 2006:II-19)	Penyediaan pos keamanan yang luasannya disesuaikan dengan standar serta peletakannya berada di lantai 1, yakni di dekat gerbang pasar.	Pelatakan pos keamanan berdasarkan *lay out* ruang terpilih: gambar 4.51 (halaman 128)
	Musholla	Terdapat 1 unit musholla yang terletak di lantai 2 dengan ukuran ruang sebesar 9,2 m x 2,9 m. kondisi musholla sudah tidak terawat lagi dan dibiarkan kosong tidak terfungsikan.	Ketersediaan musholla berada pada kuadran 1 (prioritas utama untuk diperbaiki kinerjanya)	Tempat shalat = 10,85 m^2 ; tempat wudhu = 5 m^2 ; toilet = 1,9 m^2 (total luas musholla = 17,75 m^2) → Neufert Arsitek Data Jilid 2	Penyediaan fasilitas peribadatan berupa musholla yang dilengkapi dengan tempat wudhu dan 1 unit toilet. Untuk peletakannya diarahkan di lantai 2 yang terpisah dengan tempat jualan yang ditujukan untuk memberikan kenyamanan beribadah akibat bising.	Peletakan musholla berdasarkan *lay out* ruang terpilih: gambar 4.53 (halaman 131)
	Kantor pengelola	Terdapat 3 unit ruang milik pengelola yang terletak di lantai 2 dengan total luas ruang sebesar 67,41 m^2.	Ketersediaan kantor pengelola terletak di kuadran 2 sedangkan untuk kondisi kantor berada pada kuadran 3 (prioritas rendah untuk diperbaiki)	Ruang kepala = 10,14 m^2 ; ruang staff = 41,98 m^2 ; toilet pengelola = 2,4 m^2 ; dapur = 3 m^2 (total luas kantor pengelola = 57,52 m^2) → Neufert Arsitek Data Jilid 2 ; Rizki, 2001:85	Penyediaan kantor pengelola dengan arahan pemeliharaan kondisi kantor secara rutin. Selain itu direkomendasikan pula untuk dilengkapinya kantor pengelola dengan toilet serta dapur khusus pengelola.	Peletakan kantor pengelola berdasarkan *lay out* ruang terpilih: gambar 4.53 (halaman 131)

Fasilitas	Hasil Analisis			Arahan	Keterangan
	Eksisting	Persepsi (IPA)	Standar		
Papan nama pasar	Terdapat satu buah papan nama pasar yang terletak di lantai 2 dengan kondisi baik dan terlihat baru.	Ketersediaan dan kondisi papan nama pasar berada pada kuadran 4 yang mana perbaikannya berada pada prioritas terakhir	- Disesuaikan dengan kebutuhan, yakni sebanyak 1 buah.	Menjaga kondisi papan nama pasar serta dilakukan pemeliharaan rutin. Disediakan pula papan informasi letak tempat jualan berdasar dagangannya.	Halaman 169 dan gambar 4.80.
Listrik	Kebutuhan listrik dipenuhi oleh PLN, dengan jumlah yang sesuai. Namun untuk pendistribusian kurang merata sehingga terdapat beberapa ruang yang sedikit gelap.	Ketersediaan listrik terletak di kuadran 2 (melanjutkan prestasi kinerja)	- Terpenuhi kebutuhan listrik yang disediakan PLN.	Mendistribusikan listrik secara merata pada keseluruhan ruang di dalam bangunan pasar. Direkomendasikan pula untuk disediakan panel listrik yang difungsikan untuk membagi listrik untuk menghindari terjadinya kebakaran tersebar dengan cepat akibat korsleting listrik. Selain itu untuk tempat jualan berupa kios, disediakan meteran listrik pribadi yang dapat mengukur konsumsi listrik di masing-masing kios.	Arahan distribusi jaringan listrik: ↗ lantai 1 (gambar 4.73 → halaman 160) ↗ lantai 2 (gambar 4.74 → halaman 161) ↗ lantai 3 (gambar 4.75→ halaman 162)
Telepon	Jaringan telepon dipenuhi oleh PT. Telkom dan tersesia pula satu unit warung telekomunikasi (wartel) yang dapat dijangkau dengan mudah.	Ketersediaan telepon terletak di kuadran 2 (melanjutkan prestasi kinerja)	-	Mempertahankan ketersediaan wartel mengingat saat ini penggunaan telepon seluler lebih efektif dan sudah dapat dijangkau oleh semua masyarakat.	Halaman 159
Air bersih	Kebutuhan air bersih dipenuhi oleh PDAM Kota Malang dengan jumlah debit yang sesuai dengan kebutuhan.	Ketersediaan air bersih terletak di kuadran 2 (melanjutkan prestasi kinerja)	- Terpenuhi kebutuhan air bersih yang disediakan PDAM.	Mempertahankan distribusi air bersih secara merata dan disesuaikan dengan kebutuhan, terutama untuk bagain tempat jualan pedagang daging dan ikan.	Arahan distribusi jaringan air bersih: ↗ lantai 1 (gambar 4.76 → halaman 163) ↗ lantai 2 (gambar 4.77 → halaman 164) ↗ lantai 3 (gambar 4.78 → halaman 165)

Fasilitas	Hasil Analisis			Arahan	Keterangan
	Eksisting	Persepsi (IPA)	Standar		
Drainase	Dalam bangunan pasar terdapat saluran drainase dengan lebar saluran 40 cm dan tinggi 45 cm.	Ketersediaan dan kondisi drainase terletak di kuadran 2 (melanjutkan prestasi kinerja)	- Terpenuhi kebutuhan saluran drainase yang sesuai.	Pemeliharaan rutin saluran drainase dalam pasar, yakni dengan penggelontoran saluran drainase dengan air ketika aktivitas pasar sudah berakhir khususnya di daerah pedagang daging dan ikan. Sehingga saluran tetap lancar dan tidak menimbulkan bau busuk dalam pasar.	Gambar 4.79 halaman 167
Sanitasi	*Septic tank* yang dimiliki pasar tidak difungsikan dan saluran sanitasi disalurkan melalui saluran komunal milik warga.	Ketersediaan dan kondisi saluran sanitasi terletak di kuadran 2 (melanjutkan prestasi kinerja)	- Tersedia *septic tank* pribadi yang dapat memenuhi kebutuhan sanitasi bagi pengguna pasar.	Pemanfaatan kembali *septic tank* pribadi yang dimiliki Pasar Kebalen yang didahului dengan pengecekan dan perbaikan kondisi *septic tank* dan disesuaikan dengan standar.	Halaman 166
Hidran	Terdapat 1 buah hidran yang terletak tepat di depan pasar. Tidak terdapat alat pemadam api ringan sebagai salah satu sarana memadamkan api.	Ketersediaan dan kondisi hidran terletak di kuadran 1 (melanjutkan prestasi kinerja)	- Kebutuhan alat proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran dapat dipenuhi.	▪ Pemeliharaan kondisi hidran dan memberikan tanda lokasi hidran sehingga pengguna pasar dapat dengan mudah menemukan hidran. ▪ Penyediaan sarana penunjang penggunaan hidran berupa kotak hidarn dan *fire hose*. Sehingga fungsi hidran dapat optimal saat terjadi kebakaran. ▪ Selain itu juga perlu disediakan alat penunjang pemadaman api berupa tabung pemadam, khususnya untuk diletakkan di kantor pengelola dan pada area dagangan kering. ▪ Dilakukan sosialisasi pemanfaatan hidran dan tabung pemadam, sehingga pengguna pasar dapat menggunakannya dengan benar ketika terjadi kebakaran.	Arahan peletakan *fire hose*: ↗ lantai 1 (gambar 4.76 → halaman 163) ↗ lantai 2 (gambar 4.77 → halaman 164) ↗ lantai 3 (gambar 4.78 → halaman 165)