

1. PENDAHULUAN

1.1. Judul Proyek

Pasar Bunga Kayoon Surabaya

1.1.1 Pengertian Proyek

Proyek Tugas Akhir merupakan perancangan ruang terbangun dan ruang terbuka hijau yang dapat mewadahi fungsi jual beli dan segala aktivitas terkait dalam sebuah pasar bunga dan wisata air. Lokasi berada pada lahan di mana di dalamnya sudah terdapat bangunan dan aktivitas sebuah pasar bunga pada umumnya. Perombakan total bangunan eksisting menjadi desain yang baru ditujukan untuk menciptakan pasar bunga yang sudah ada jauh terlihat lebih teratur, terawat, bersih dan masalah lalu lintas yang semrawut dapat di tata ulang agar tidak semrawut.

1.1.2. Definisi Proyek

Judul proyek ini adalah “Pasar Bunga Kayoon Surabaya”, dimana arti tiap kata adalah sebagai berikut :

Pasar : Tempat orang berjual beli, Kekuatan penawaran dan permintaan, tempat penjual yang ingin menukar barang atau jasa dengan uang, dan pembeli yang ingin menukar uang dng barang atau jasa.

Bunga : Bagian tumbuhan yang akan menjadi buah, biasanya elok warnanya dan harum baunya.

Kayoon : Nama salah satu jalan di Surabaya dimana di lewati sungai kalimas dan pada sepanjang jalan tersebut terdapat taman yang menjual aneka dan jenis bunga serta tanaman hias, dan di lengkapi dengan pusat makanan khas Surabaya dan pasar batu antik, yang menjadikan taman ini sebagai salah satu obyek wisata perbelanjaan di Surabaya.

Surabaya : Surabaya adalah nama sebuah kota di Indonesia, yang tepatnya terletak di 07°12” - 07°21” LS dan 112°36” - 112°52” BT, merupakan nama ibu kota Propinsi Jawa Timur. Kota ini merupakan kotamadya daerah tingkat II.

1.1.3 Kesimpulan Judul

“Pasar Bunga Kayoon Surabaya” memiliki arti yaitu sebuah tempat jual – beli segala sesuatu yang berhubungan dengan tanaman, misalnya tanaman hias dan bunga rangkaian (bunga hidup atau bunga mati/plastik). Tempat jual - beli ini terletak di daerah Kayoon, yang memang dari dulu sudah terkenal sebagai pusat bunga di Surabaya.

1.2 Latar Belakang Masalah

Di Surabaya memang sudah memiliki beberapa tempat atau pusat/pasar bunga, yaitu : Pasar bunga Bratang dan Pasar bunga Kayoon, selain sebagai pusat bunga tempat – tempat ini juga yang terkenal sebagai tempat pariwisata di Surabaya. Dari kedua tempat ini yang paling terkenal adalah Pasar Bunga Kayoon.

Pasar bunga Kayoon dikenal sebagai pusat bunga yang lengkap di Surabaya, sebagai salah satu penjual berbagai bunga segar, bunga kering, dan juga buatan taman bunga impor baik lokal.

Pasar bunga ini terletak di Jalan Kayoon dan di pinggiran Kalimas, yang merupakan pasar bunga terbesar dan terlengkap di Surabaya, berbagai jenis bunga tropis dapat dibeli di sini. Di sisi selatan pasar bunga ini, kita dapat menikmati berbagai makanan khas Jawa Timur yang tersedia di restoran sepanjang pinggiran Kalimas.

Bunga segar akan menjadi prospek bisnis yang sangat besar. Dengan melakukan usaha khususnya dalam hal bagaimana kita dapat menampilkan keindahan dari bunga tersebut dengan maksimal dan pemasaran bunga – bunga tersebut. Tanaman hias yang di jual di pasar Kayoon ini kebanyakan berasal dari Pasuruan, Jember, Malang, Batu dan Banyuwangi. Bunga lokal adalah varietas gagal dan tidak menarik. Beberapa daerah di Jawa Timur yang memiliki potensi sebagai bunga lokal adalah Malang dan Pasuruan. Sedangkan untuk jenis terbatas seperti Tulip, Anyelir, dan Casablanca, masih akan dikirim dari luar negeri melalui Jakarta.

Di pasar bunga Kayoon ini biasanya juga terdapat atau menjual berbagai macam kebutuhan untuk dekorasi dinding, bunga buntelan, papan terbuat dari

bunga, tanaman hias dan bunga potong, dengan kualitas terjamin dengan baik.. Dekorasi dinding biasanya digunakan untuk upacara perkawinan, *launching something, party, Birthday party*, dan lain-lain.

Menurut rencana Pemerintah Kota bakal mempercantik pasar Kayoon. Hal ini diungkapkan lebih lanjut oleh Ganis yang mengungkapkan pembenahan pasar Kayoon dilakukan dengan membuka dan merapikan depan pasar Kayoon sehingga terlihat dari luar. Sementara pemandangan yang nampak terkesan sangat semerawut, sehingga mengurangi kesan pasar kayoon sebagai pasar wisata. Untuk itu perlu dilakukan pembenahan. Selain itu saat ini pasar Kayoon yang di bangun sejak tahun 1957 dengan luas 300 meter persegi telah memberikan kontribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp 30 juta setiap bulan dengan jumlah pedagang yang tercatat sebanyak 107 orang .(sumber : berita – [www. Surabaya.go.id](http://www.Surabaya.go.id) , 13 – 05 – 2005; PEMKOT BAKAL PERCANTIK PASAR KAYOON). Hal ini pula yang mendasari bahwa pasar Kayoon sangat berpotensi sebagai salah satu obyek wisata yang dapat di kembangkan keberadaannya dan mampu meningkatkan pendapatan Pemerintah Kota Surabaya.

Pasar Kayoon merupakan pasar yang terletak disepanjang Sungai Kalimas Surabaya yang mempunyai fasilitas tempat jualan aneka jenis bunga serta tanaman hias, di lengkapi pula dengan pusat makanan khas Surabaya. Selain itu juga terdapat pusat jualan batu antik. Jika dilihat keadaannya saat ini sungai Kalimas sangat kumuh dan tidak terawat, banyak sampah – sampah di tengah – tengah sungai dan juga banyaknya bungunan – bangunan liar memang cukup mengganggu pemandangan.(lihat gambar 1.1)



Gambar 1.1 Keadaan Sungai Kalimas di sekitar kayoon yang menjadi potensi pada tapak

Sumber : <http://surabaya.detik.com/>

Beberapa waktu yang lalu kawasan ini cukup terkenal oleh masyarakat Surabaya maupun wisatawan dari luar kota Surabaya sebagai pasar bunga / tanaman hias maupun sebagai pusat makanan khas Jawa Timur. Namun perkembangannya saat ini kawasan tersebut kurang dikenal oleh masyarakat lagi. Menurut para pedagang makanan di taman wisata makanan Kayoon tersebut hal ini di sebabkan oleh adanya penjual makanan di tepi – tepi jalan yang lebih dikenal dengan pedagang makanan emperan. Jika dilihat keadaannya saat ini, pasar makanan dan pasar bunga Kayoon yang tidak tertata dengan baik dan benar. Penataan kios – kios pedagang yang tidak teratur dan terkesan sangat kumuh dan semerawut, hal ini mungkin yang menyebabkan pengunjung menjadi malas untuk mengunjungi pasar Kayoon tersebut.

Beberapa foto perkembangan tentang keadaan pasar bunga Kayoon beberapa tahun yang lalu dengan keadaan pasar Kayoon sekarang.(lihat gambar 1.2 sampai gambar 1.7)



Gambar 1.2 Keadaan Pasar Kayoon beberapa tahun yang lalu



Gambar 1.3 Orang – orang kerja di jalan untuk pengunjung
Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009



Gambar 1.4 kantor pasar yang kurang memadai
Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009



Gambar 1.5 Sampah – sampah dari bunga yang di letakkan sembarangan di
depan toko
Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009



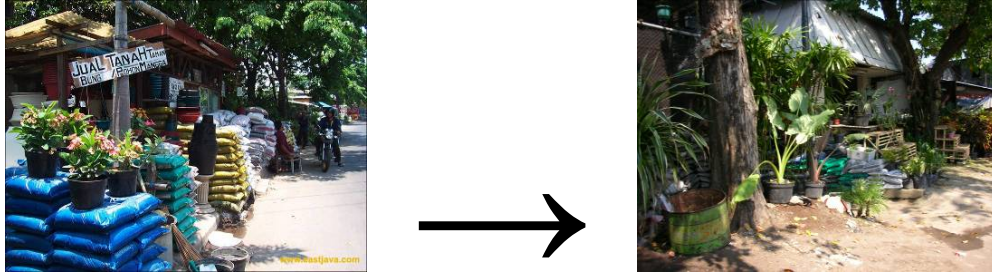
Gambar 1.6 Tempat parkir yang tidak memadai dan memakan jalan
Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009



Gambar 1.7 Suasana area depan dari pasar Kayoon
Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009

Dilihat dari foto – foto perkembangan keadaan pasar Kayoon dapat di simpulkan, terjadi penurunan keadaan lingkungan sekitar pasar bunga Kayoon misalnya keadaan menjadi lebih kumuh, kotor dan tidak terawat. Begitu juga keadaan parkir kendaraan yang mau ke pasar bunga Kayoon, sangat semeraut dan parkir dengan sembarangan. (lihat gamabar 1.8)





Gambar 1.8 Perbandingan kondisi pasar bunga kayoon selama beberapa tahun ini

Sumber: foto lapangan bulan Juli 2009

Pasar bunga Kayoon yang baru ini diharapkan menjadi jawaban untuk masyarakat yang ingin mempunyai suasana pasar bunga yang lain dari pada yang lain misalnya suasana parkir yang rapi dan tertib, suasana pasar yang bersih dan nyaman, banyak ruang terbuka dan bisa menjadi tempat wisata bagi Surabaya (taman bunga, tempat makan, wisata air dll).

1.3 Pengertian Tentang Proyek

1.3.1 Definisi Pasar

Pasar adalah suatu tempat bertemunya penjual/lembaga niaga dengan pembeli atau konsumen, yang diusahakan secara berkelompok dan terbuka untuk umum. Pasar ada yang bersifat sementara dan ada yang bersifat *permanent*.

Pasar sebagai pola aliran barang dan jasa. Yang dimaksud dengan pernyataan ini adalah di dalam pasar terdapat pedagang yang menyalurkan dan menjual barang-barang terhadap konsumen dan terdapat pula penjual jasa seperti tukang parkir, tukang sapu, penjaga ponten, pengangkut barang, dan lain sebagainya. Kedua elemen ini membentuk suatu sistem yang saling terkait.

Pasar sebagai suatu kumpulan mekanisme ekonomi yang mempertahankan dan mengatur aliran-aliran tersebut, pedagang dan penjual jasa menggantungkan hidup mereka pada keberadaan pasar itu sehingga kesemuanya itu terangkai menjadi satu sistem yang membentuk suatu pranata ekonomi yang unik.

Pasar sebagai suatu sistem sosial dan kultural tempat mekanisme itu berada. Yang dimaksud di sini adalah adanya hubungan sosial yang kuat antara pedagang yang satu dengan pedagang yang lain, atau dengan penjual jasa, maupun dengan pembeli sehingga tidak ada kompetisi yang keras (Kiswandono, 1993).

1.3.2 Penggolongan Pasar

Pasar sebagai Perusahaan daerah bisa digolongkan menurut beberapa hal, antara lain, menurut kegiatannya, lokasi, kemampuan pelayanannya, waktu kegiatannya, dan status kepemilikan.

Menurut jenis kegiatannya, pasar digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu:

- **Pasar Eceran**, yaitu pasar dimana terdapat permintaan dan penawaran barang secara eceran.
- **Pasar Grosir**, yaitu pasar dimana terdapat permintaan dan penawaran dalam jumlah besar.
- **Pasar Induk**, pasar ini lebih besar dari pasar grosir, merupakan pusat pengumpulan dan penyimpanan bahan-bahan pangan untuk disalurkan ke grosir-grosir dan pusat-pusat pembelian.

Menurut lokasi dan kemampuan pelayanannya, pasar digolongkan menjadi 5 jenis, yaitu:

- **Pasar Regional**, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis dan luas, bangunan permanen dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota bahkan sampai keluar kota, serta barang-barang yang diperjualbelikan lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakatnya.
- **Pasar Kota (pasar induk, pasar grosir)**, yaitu pasar yang tempatnya strategis dan luas, bangunan permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota dan barang-barang yang diperjualbelikan lengkap. Melayani 200-220 ribu penduduk.
- **Pasar Wilayah (Distrik)**, yaitu pasar yang tempatnya cukup strategis dan luas, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi beberapa lingkungan dalam satu wilayah tertentu dan barang-barang yang diperjualbelikan cukup lengkap dan bangunan permanen. Termasuk pasar ini adalah pasar eceran, pasar khusus, dan pasar induk. Melayani sekitar 50-60 ribu penduduk.

- **Pasar Lingkungan**, yaitu pasar yang tempatnya strategis, bangunan permanen/semi permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi lingkungan pemukiman saja dan barang-barang yang diperjualbelikan kurang lengkap. Termasuk dalam pasar ini adalah pasar eceran. Melayani 10-15 ribu penduduk.
- **Pasar Khusus**, yaitu pasar yang tempatnya strategis, bangunan permanen/semi permanen, mempunyai kemampuan pelayanan adalah wilayah kota dan barang-barang yang diperjualbelikan terdiri dari satu macam barang khusus, seperti pasar bunga, pasar burung, pasar hewan.

Menurut status kepemilikan, pasar dibagi menjadi 3 jenis, yaitu:

- **Pasar Pemerintah**, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah pusat maupun daerah.
- **Pasar Swasta**, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh badan hukum yang diijinkan oleh Pemda.
- **Pasar Liar**, yaitu pasar yang aktivitasnya di luar Pemda yang kehadirannya disebabkan karena kurangnya fasilitasnya perpasaran yang ada dan letak pasar yang tidak merata, biasanya dikelola oleh perorangan/ketua RW. Pasar liar ini dibagi 3 berdasarkan penanggungjawabnya, yaitu pasar perorangan, pasar RW, dan pasar desa. (Lilananda, 1997, p.9)

Ada beberapa klasifikasi seperti yang tertuang dalam Perda Kotamadya Dati II Surabaya no.4 tahun 1985 yang antara lain:

- **Pasar Grosir (Pasar Utama)**
yaitu pasar dengan sifat pelayanan regional dimana penawaran dan permintaan barang dalam jumlah besar.
Yang termasuk sebagai pasar grosir/utama adalah Pasar Kapasan Baru, Pasar Genteng Baru, Pasar turi, dan Pasar Blauran.
- **Pasar Wilayah (Pasar Kelas I)**
Pasar dengan skala pelayanan wilayah, mempunyai tempat yang strategis dan jangkauan pelayanan meliputi wilayah Kotamadya Dati II Surabaya dan sekitarnya dan barang yang diperjualbelikan lengkap untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

- **Pasar Distrik (Pasar Kelas II)**
Pasar dengan skala pelayanan distrik/kecamatan.
- **Pasar Lingkungan (Pasar Kelas III)**
Pasar dengan skala pelayanan lingkungan/lokal, berada pada tempat strategis dan mempunyai bangunan permanen atau semi permanen dan mempunyai kemampuan pelayanan hanya meliputi beberapa lingkungan saja.
- **Pasar Darurat/Insidentil**
Yaitu pasar yang bersifat sementara dan biasanya hanya pagi atau malam hari saja, biasanya disebut juga dengan pasar krempyeng, pasar pagi, pasar sore, dan sebagainya. Pasar ini berskala local dalam lingkup yang lebih kecil (RW).
- **Pasar Khusus**
Yaitu pasar dengan tempat yang permanen maupun semi permanen dan barang yang diperjualbelikan hanyalah terdiri dari jenis barang tertentu saja, seperti pasar ternak, pasar bunga, pasar buah, dll. (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, 2005)

1.3.3 Klasifikasi Pasar berdasarkan Perusahaan Daerah Pasar Surya

| No | Nama Pasar dan Anak Pasar | Alamat | Kelurahan | Kecamatan | Klasifikasi | Luas tanah (m ²) | Luas bangunan (m ²) | Stand | Pedagang | Th Perolehan | Status Tanah |
|---------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|-------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|--------|----------|--------------|-------------------------|
| DAERAH TIMUR | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bunga Bratang | Jl. Pucang Anom | Bereta Jaya | Gubeng | I | | 2.754 | 202 | 113 | 1975 | PD Pasar Surya |
| 2 | - Bunga Bratang | Jl. Bratang Binangun | Bereta Jaya | Gubeng | I | 10.892.00 | 4.736 | 277 | 133 | 1979 | PD Pasar Surya |
| 3 | - Inpres Bratang | Jl. Bratang Binangun | Bereta Jaya | Gubeng | II | | 3.032 | 389 | 222 | -- | PD Pasar Surya |
| 4 | - Keputih | Jl. Keputih | Keputih | Sukolilo | III | 657.00 | 414 | 54 | 21 | 1974 | PD Pasar Surya |
| 5 | Gubeng Masjid | Jl. Gubeng Masjid | Pacar keling | Tambaksari | I | 3.448.00 | 1.029 | 537 | 357 | 1978 | PD Pasar Surya |
| 6 | - Gubeng Kertajaya | Jl. Kertajaya | Kertajaya | Gubeng | II | 1.218.00 | 301 | 144 | 124 | 1977 | PD Pasar Surya |
| 7 | Keputran Utara | Jl. Keputran No. 12 | Keputran | Tegalsari | I | 8.696.00 | 7.548 | 1.630 | 923 | 1918 | PD Pasar Surya |
| 8 | Keputran Selatan | Jl. Dinoyo | Keputran | Tegalsari | I | 4.100.00 | 2.213 | 455 | 387 | 1918 | PD Pasar Surya |
| 9 | - Dinoyo Tegalsari | Jl. Dinoyo Tegalsari | Keputran | Tegalsari | III | 1.099.00 | 548 | 149 | 118 | 1932 | PD Pasar Surya |
| 10 | - Bunga Kayoon | Jl. Kayoon | Sidodadi | Simokerto | III | 3.000.00 | 2.394 | 113 | 83 | 1957 | Tanah Dinas Pengaliran |
| 11 | Kapasari | Jl. Kapasari | Sidodadi | Simokerto | Utama | 8.754.00 | 33.261 | 2.212 | 541 | 1918 | PD Pasar Surya |
| 12 | - Aswotomo | Jl. Sidodadi 183 | Sidodadi | Simokerto | III | 686.00 | 227 | 149 | 104 | 1957 | PD Pasar Surya |
| 13 | - Kertopaten | Jl. Kertopaten | Sidodadi | Simokerto | Darurat | 700.00 | 0 | 0 | 0 | -- | Jalan umum |
| 14 | Kendangsari | Jl. Kendangsari | Panjang Jiwo | Tenggiling mejoyo | II | 1.575.00 | 1.105 | 138 | 90 | 1957 | PD Pasar Surya |
| 15 | - Panjang Jiwo | Jl. Raya Rungkut | Panjang Jiwo | Tenggiling mejoyo | III | 1.000.00 | 734 | 204 | 138 | 1985 | PD Pasar Surya |
| 16 | - Tenggiling | Jl. Tenggiling | Tenggiling | Tenggiling mejoyo | III | 677.00 | 0 | 0 | 0 | 1978 | PD Pasar Surya |
| 17 | Pacar Keling | Jl. Pacar Keling | Pacar keling | Tambaksari | I | | 7.103.00 | 540 | 332 | 1974 | Milik DAOP VIII Perumka |
| 18 | - Jl. Kelapa | Jl. Kelapa | Tambaksari | Tambaksari | III | 400.00 | 0 | 66 | 57 | -- | PD Pasar Surya |
| 19 | - Ambengan Batu | Jl. Ambengan Batu | Tambaksari | Tambaksari | III | 196.00 | 0 | 17 | 5 | 1932 | PD Pasar Surya |
| 20 | - Indrakila | Jl. Indrakila | Mulyorejo | Mulyorejo | II | | 0 | 0 | 0 | -- | Jalan umum |
| 21 | - Indrakila Darurat | Jl. Indrakila | Pacar keling | Tambaksari | Darurat | | 0 | 0 | 0 | -- | Jalan umum |
| 22 | - Kali Kedinding | Jl. Kali Kedinding | Kedung cowek | Bulak | III | 705.00 | 400 | 0 | 0 | -- | Dikuasai oleh LKMK |
| 23 | - Sutorejo | Jl. Sutorejo | Mulyorejo | Mulyorejo | III | 3.420.00 | | 41 | 1 | 1976 | PD Pasar Surya |
| 24 | Pucang Anom | Jl. Pucang Anom | Kertajaya | Gubeng | I | 11.664.00 | 4.638 | 1.662 | 907 | 1957 | PD Pasar Surya |
| 25 | Krukah | Jl. Krukah Selatan | Ngagel Rejo | Wonokromo | II | 1.321.00 | 847 | 276 | 209 | 1974 | PD Pasar Surya |
| 26 | Rungkut Baru | Jl. Rungkut Alang-Alang | Rungkut Kidul | Rungkut | II | 2.568.00 | 1.075 | 171 | 126 | -- | PD Pasar Surya |
| 27 | Tambah Rejo | Jl. Kapas Krampung | Tambakrejo | Simokerto | Utama | 26.052.00 | 30.812 | 1.774 | 1.150 | 1972 | PD Pasar Surya |
| | Sub total | | | | | 101.932.00 | 100.732 | 11.200 | 7.141 | | |

Gambar 1.9 Tabel daftar keterangan tentang Pasar Bunga Kayoon

Sumber: Data dari PD Surya

KETENTUAN TENTANG PENGGOLONGAN JENIS JUALAN


| GOLONGAN | JENIS JUALAN | KETERANGAN |
|----------|--|------------|
| I | Emas, Permata, Radio/Tape, TV, Elektronik, Mesin Jahit, Sepeda Motor. | |
| II | Arloji, Service Arloji, Kacamata, Kain, Batik, Kompleksi, Palen, Parfum, Minyak wangi, Mainan Anak-Anak, Kosmetik, Pecah-Belah, Buku/Alat Tulis, Sepatu, Sandal, Tas, Alat Teknik, Alat Listrik, Bahan Bangunan, Keramik, Kerajinan Tangan, Souvenir/Barang Antik, Alat Olah Raga, Obat, Bahan Obat, Alat Elektronik, Service Radio/Tape/TV, Sepeda, Alat Sepeda, Service Sepeda Motor, Alat Sepeda Motor/Mobil, Suku Cadang, Ban, <u>Ponten</u> . | |

| | | |
|-----|---|----|
| III | Depot, Restorant, Warung, Warung Nasi, Warung Kopi/Teh, Nasi Pecel, Nasi Kuning Sate, Gado-Gado, Bakmi/Bakso/Eakwan, Soto Meracana, Beras, Telur, Bihun/Mie, Gula-Kopi Bubuk, Dawing/Gilina Dawing, Dawing-Sapi, Dawing Kambina, Dawing Babi, Ikan Hias, Aquarium, Tanaman Bunga, Bunga, Rambu, Pot Bunga, Burung, Sangkar Burung, Makanan Burung, Kurungan, Ayam Hidup, Buntut Ayam, Dedak, Katul, Ikan Basah, Ikan-Kering, Ikan Asin, Ikan Pindang, Tahu, Dideh, Cecek, Kepiting/Karang, Tempe, Tembakau, Rokok, Potong Rambut, salon, Penjahit, Kaset, Paku, Jajan/Kue, Roti, Makanan, Martabak, Es Batu, Es, Dawet, Janggolan, Kerupuk, Legen, Rujak, Lontong, Tape Kacang Ijo, Topi, Sabuk, Dompot, Gambar, Pigora, Kaos Kaki, Percetakan, Perpustakaan, Koran/Majalah, Benda-Benda Pos, Foto-Copy, Penjilidan, Sarung, Kelontong, Eber-Eber, Parut Kelapa, Gilina Kelapa, Meubel Kelambu, Drum, Buah. | 56 |
|-----|---|----|

| GOLONGAN | JENIS JUALAN | KETERANGAN |
|----------|---|------------|
| IV | Polowijo, Ketela, Arenng, Sayur, Sayur - Asin, Jagung, Kacang/Tomat, Cambah/Taoge, Klataas, Kelapa, Bumbu, Lombok, Petis/Le-nasi, Garam, Bawang, Rempah-rempah, Kemas-an, Sepuh, Tukang patri, Kombeng, Karton Koran bekas, Loak, Besi tua, Grabah, Pe-lastik, Daun pisang, Daun jati, Daun, Ja-mu, Bahan jamu, Kinang, Kembang, Sirih, Minyak kelapa, Minyak tanah, Minyak go-reng, Sol sepatu, Alat dapur, Service kom-pon, Kantongan, Penatu, Tepung, Sabun, Merang, Janur, Biting, Pisang, Jeruk, De-gan, Ebben, Tikar. | |
| KHUSUS | Perkantoran, Wartel, Bioskop, Bilyard, Kios Phone, Video Game, Biro Reklame, Foto Studio, Gudang. | |

Surabaya, 30 Desember 1999

An. Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya
Kotamadya Dati II Surabaya
D. REKTUR UTAMA



PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA
K. U S M A N. SE

Gambar 1.10. Penggolongan jenis jualan pada pasar

Sumber: Data dari PD Surya

PERUSAHAAN DAERAH PASAR
KOTAMADYA DATI II SURABAYA

PERUSAHAAN DAERAH PASAR RMS
NOMOR : 127 Tahun 1991
TANGGAL : 10 September 1991

KETENTUAN BESARNYA TARIF RETRIBUSI TEMPAT BERJUALAN
PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DATI II SURABAYA PER M²/ HARI

| NO | KELAS PASAR | LANTAI | TIPE TEMPAT BERJUALAN | GOLONGAN I | GOLONGAN II | GOLONGAN III | GOLONGAN IV | KETERANGAN |
|-----|-------------|------------|-----------------------|------------|-------------|--------------|-------------|---|
| I | Utama | I | Kios | Rp. 220,00 | Rp. 190,00 | Rp. 180,00 | Rp. 170,00 | GOLONGAN I : a. Logam Mulia/Pernata b. Radio,Tape,Mesin Jahit, Elektronika c. Sepeda Motor GOLONGAN II : a. Arloji/ Kaca Mata b. Kain/ Batik c. Pecah Belah d. Alat Teknik/Biro Revisi e. Sepeda GOLONGAN III : a. Falen b. Konfeksi c. Buku/ Alat Tulis d. Depot/ Restoransi e. Meracang f. Sepatu g. Daging h. Ikan Basah i. Tanaman Bunga/Biji-bijian/Agro- rium/ Ikan Hias j. Burung k. Beras l. Ayam Hidup |
| | | | Los | " 185,00 | " 170,00 | " 150,00 | " 150,00 | |
| | | | Pelataran | " 170,00 | " 150,00 | " 140,00 | " 130,00 | |
| | | II | Kios | Rp. 100,00 | Rp. 80,00 | Rp. 70,00 | Rp. 65,00 | |
| | | | Los | " 90,00 | " 70,00 | " 60,00 | " 55,00 | |
| | | | Pelataran | " 80,00 | " 60,00 | " 50,00 | " 45,00 | |
| III | Kios | Rp. 65,00 | Rp. 55,00 | Rp. 50,00 | Rp. 45,00 | | | |
| | Los | " 55,00 | " 50,00 | " 45,00 | " 40,00 | | | |
| II | - | I | Kios | Rp. 190,00 | Rp. 180,00 | Rp. 175,00 | Rp. 165,00 | |
| | | | Los | " 170,00 | " 160,00 | " 155,00 | " 145,00 | |
| | | | Pelataran | " 155,00 | " 140,00 | " 135,00 | " 125,00 | |
| | | II | Kios | Rp. 80,00 | Rp. 70,00 | Rp. 65,00 | Rp. 60,00 | |
| | | | Los | " 70,00 | " 60,00 | " 55,00 | " 50,00 | |
| | | | Pelataran | " 60,00 | " 50,00 | " 45,00 | " 40,00 | |
| III | Kios | Rp. 170,00 | Rp. 150,00 | Rp. 135,00 | Rp. 125,00 | | | |
| | Los | " 155,00 | " 140,00 | " 125,00 | " 115,00 | | | |
| | Pelataran | " 140,00 | " 130,00 | " 115,00 | " 100,00 | | | |

Gambar 1.11 Klasifikasi pasar menurut masing – masing golongannya

Sumber: Data dari PD Surya

Berdasarkan aturan yang ada di atas dapat diketahui bahwa Pasar Bunga Kayoon merupakan pasar khusus menurut Perda Kotamadya Dati II Surabaya no.4 tahun 1985 dan termasuk kelas I dan golongan III berdasarkan ketentuan penggolongan jenis jualan. (lihat gambar 1.10 dan gambar 1.11)

PEMERINTAH KOTA SURABAYA
PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA

LAMPIRAN : SURAT KEPUTUSAN DIREKSI
PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA
NOMOR : 166 TAHUN 2001
TANGGAL : 04 OCT 2001

KETENTUAN BESARNYA TARIF IURAN TEMPAT BERJUALAN
PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA PER M²/ HARI

| NO. | KLAS PASAR | LANTAI | TYPE TEMPAT BERJUALAN | GOL I | GOL II | GOL III | GOL IV |
|-----|------------|--------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | | | TARIP/m ² (Rp) | TARIP/m ² (Rp) | TARIP/m ² (Rp) | TARIP/m ² (Rp) |
| 1 | UTAMA | I | KIOS | 495 | 430 | 405 | 385 |
| | | | LOS | 410 | 385 | 360 | 340 |
| | | | PELATARAN | 385 | 340 | 315 | 295 |
| | | II | KIOS | 230 | 125 | 160 | 150 |
| | | | LOS | 205 | 160 | 140 | 130 |
| | | | KIOS | 150 | 130 | 115 | 105 |
| 2 | I | I ✓ | KIOS | 430 ✓ | 405 | 400 | 385 |
| | | | LOS | 385 | 360 | 355 | 335 |
| | | | PELATARAN | 355 | 315 | 310 | 290 |
| | | II | KIOS | 185 | 160 | 150 | 140 |
| | | | LOS | 160 | 140 | 130 | 115 |
| | | | KIOS | 325 | 340 | 310 | 290 |
| 3 | II | I | LOS | 355 | 315 | 290 | 260 |
| | | | PELATARAN | 315 | 295 | 260 | 250 |
| | | | KIOS | 355 | 310 | 275 | 230 |
| 4 | III | | LOS | 335 | 295 | 250 | 205 |
| | | | PELATARAN | 295 | 250 | 230 | 185 |
| | | | 3 DARURAT | | | | 290 |
| 6 | KHUSUS | | a. PASAR SAPI/OURBAN | 2225 | | | |
| | | | PASAR KAMBING | 1115 | | | |
| | | | b. PASAR BULAN MAULID/ NATAL | 290 | | | |
| | | | c. BIOSKOP | 140 | | | |
| | | | d. PERKANTORAN | 275 | | | |
| | | | e. TEMPAT HIBURAN | 185 | | | |
| | | | f. M C K | 275 | | | |
| | | | g. W A R T E L | 275 | | | |

An. Direktur Perusahaan Daerah Pasar Surya
Kotabaru Surabaya
Drs. H. DJUPRI
Pembina
NIP. 510 026 734

Ltarip-2-yety

Gambar 1.12 Tabel tarif sewa kios berdasarkan penggolongan pasar

Sumber: Data dari PD Surya

3480-1

| N/Reg | M/Std | Nama | Alamat | Pjg_L | Lbr_R | LUAS_R | Jns-Jualan_R | BET_R | keterangan |
|---------|-------|--------------------|---------------------------------|-------|-------|--------|---------------|-------|------------|
| 1 A-1 | | DJALIL ANWAR | TAMBAK SEGARAN 05 SBY | 0,90 | 10,00 | 9,00 | BUNGA | | P |
| 2 A-2 | | DJALIL ANWAR | TAMBAK SEGARAN 05 SBY | 2,60 | 7,30 | 18,98 | BUNGA | | L |
| 3 A-3 | | SUKASIH TIANINGSIH | RATNA DKA 10 SBY | 3,18 | 7,00 | 22,26 | BUNGA | | L |
| 4 A-4 | | DEDY SAEFUDIN | KEDUNG ANYAR 1/15 SBY | 2,33 | 6,80 | 15,81 | IKAN HIAS | | L |
| 5 A-5 | | FADILAH | BALONG SARI BLOK 5-D/3 SBY | 6,10 | 6,70 | 40,87 | BUNGA | | L |
| 6 A-6 | | MAHYU WIBOWO | KEDONDONG KIDUL 1/32 SBY | 6,20 | 6,40 | 39,48 | BUNGA | | L |
| 7 A-7 | | SITI AMINAH | KAWI 94 BATU MALANG | 2,30 | 6,60 | 15,18 | BUNGA | | L |
| 8 A7A | | MARIA DEWI SRI A | JETIS KULON X/17 SBY | 2,50 | 6,60 | 16,50 | BUNGA | | K |
| 9 A-8 | | SRI SUMARSIH | JETIS KULON X/17 SBY | 4,00 | 6,80 | 27,20 | BUNGA | | K |
| 10 A-9 | | H.TUTI KADARWATI | KUTISARI SELATAN VII/16 SBY | 4,20 | 7,00 | 29,40 | TANAMAN BUNGA | | K BN |
| 11 A-10 | | EVA MARIATI | DARMO PERMAI UTARA II/70 | 2,60 | 7,00 | 16,20 | BUNGA | | K BN |
| 12 A10A | | H.TUTI KADARWATI | KUTISARI SELATAN VII/16 SBY | 4,50 | 7,00 | 31,50 | BUNGA | | K BN |
| 13 A11 | | H.ALI MANSYUR | MARGO DADI III/87 SBY | 2,95 | 7,20 | 21,24 | BUNGA | | L BN |
| 14 A12 | | BAMBANG ONTOENG S | SIMO GUNUNG BARU 38 SBY | 2,40 | 7,60 | 16,24 | BUNGA | | L |
| 15 A-13 | | BAMBANG ONTOENG S | SIMO GUNUNG BARU 38 SBY | 8,00 | 4,00 | 31,00 | BUNGA | | L |
| 16 A-14 | | SITI RAHAYU | KENDANGSARI 6/29 SBY | 7,50 | 5,50 | 41,25 | BUNGA | | L |
| 17 A-15 | | LAMPI ISMIATI | NGAGEL JAYA UTARA152 SBY | 7,90 | 8,10 | 63,99 | BUNGA | | K |
| 18 A-16 | | H.PAIDIN BASUKI | PANJANG JIMO BARATS/2 SBY | 19,85 | 2,00 | 39,2 | TANAMAN BUNGA | | L |
| 19 A-17 | | SUNARDJI | BALONGSARI MADYA 7-J /20 SBY | 4,00 | 6,20 | 27,65 | BUNGA | | K |
| 20 A-18 | | SUNARDJI | BALONGSARI MADYA 7J20 SBY | 14,00 | 2,00 | 27,65 | BUNGA | | K |
| 21 A-19 | | SUNARDJI | BALONGSARI MADYA7J /20, SBY | 4,15 | 8,00 | 27,65 | BUNGA | | K |
| 22 A-20 | | VIRLITA SILVIANTI | MOJO KIDUL 56 SBY | 4,00 | 8,00 | 32,00 | BUNGA | | K |
| 23 A-21 | | SUNARDJI | BALONGSARI MADYA7J /20, SBY. | 4,20 | 7,80 | 32,76 | BUNGA | | K |
| 24 A-22 | | KUSMANTO SAKTIMAN | DARMO IN DAH TIMUR 2/6-29 | 2,10 | 7,80 | 16,38 | BUNGA | | K BN |
| 25 A-23 | | DWI ISBIANTORO | PANJANGJIMO 5 BRT/2SBY | 4,30 | 7,80 | 33,54 | BUNGA | | P |
| 26 B-1 | | DJAZAL MARIED | JUWINGAN I-20, SBY. | 4,50 | 12,50 | 56,25 | BUNGA | | K |
| 27 B-2 | | MULYONO | GUBENG KERTAJAYA 3/50 SBY | 10,70 | 6,00 | 64,20 | AQUARIUM | | K |
| 28 B-3 | | SUPPIADI | GUBENG KERTAJAYA 3G/ 3 SBY | 6,20 | 4,00 | 24,80 | AQUARIUM | | L |
| 29 B-4 | | SAIFUL ARIFF | NGINDEN III/29 SBY. | 3,05 | 2,40 | 7,32 | BUNGA | | L |
| 30 B-5 | | ASLIKAN DJAHUKARI | NGINDEN JANGKUNG 329 SBY | 5,60 | 2,00 | 11,20 | IKAN HIAS | | K |
| 31 B-6 | | LILIK ELMI | NGINDEN III/39 SBY | 7,79 | 3,00 | 23,37 | POT BUNGA | | L |
| 32 B-7 | | SOWADI | NGINDEN 2/708 2000SBY. | 7,60 | 2,00 | 15,20 | BUNGA | | L |
| 33 B-8 | | SISWANTO MS | PANDESARI GESINGANPUJON MLG | 5,00 | 2,00 | 10,00 | BUNGA | | L |
| 34 B-9 | | SUPAAT | LINGKUNGAN GEMENGTMR. PRIGEN | 6,00 | 2,00 | 12,00 | TANAMAN BUNGA | | K |
| 35 B-10 | | WULAN NAWANGSARI | BALONGSARI BLOK 5D/4 SBY | 3,00 | 8,50 | 25,50 | TANAMAN BUNGA | | K |
| 36 B-11 | | SUPA'AT | GUBENG KERTAJAYA 6LGR.22-B | 4,10 | 2,00 | 8,20 | BUNGA | | L BN |
| 37 B-12 | | SUPA'AT | GUBENG KERTAJAYA 6LGR.22-B | 4,40 | 7,00 | 30,80 | BUNGA | | K |
| 38 B-13 | | SUPA'AT | GUBENG KERTAJAYA 6LGR.22-B | 4,30 | 2,00 | 8,60 | BUNGA | | L BN |
| 39 B-14 | | WULAN NAWANGSARI | BALONGSARI BLOK 5D-4 SBY | 4,40 | 6,40 | 28,16 | TANAMAN BUNGA | | K |
| 40 B-15 | | SAMBANI | KRAJAN BRT DS WONORE JO LAMANG | 9,60 | 2,00 | 19,20 | BUNGA | | L |
| 41 B-16 | | DEWI SRI ANDAYANI | GUNUNGSARI INDAH BL. AZ/58, SBY | 3,00 | 4,60 | 13,80 | BUNGA | | L |
| 42 B-17 | | SRI SUMARSIH | KALI BOKOR | 9,20 | 2,00 | 18,40 | BUNGA | | L BN |

| | | | | | | | | | |
|----------|--|----------------------|-------------------------------|-------|-------|--------|---------------|--|------|
| 43 B-18 | | HANNA | GUBENG KERTAJAYA 103A SBY | 15,18 | 2,00 | 30,36 | BUNGA | | L |
| 44 B-19 | | ENDANG DWI SRI A | TROPODO INDAH K-23SBY. | 6,60 | 2,00 | 13,20 | TANAMAN BUNGA | | K |
| 45 B-20 | | RACHMAN HIDAYAT | TROPODO INDAH K-23WARU SDA | 5,00 | 6,00 | 30,00 | BUNGA | | K |
| 46 B-21 | | FASELAN | TINJOMOYO BATUMALANG | 15,75 | 2,00 | 18,27 | BUNGA | | K |
| 47 B-23 | | ALMI | JL.DUKUH KUPANG X123-25 SBY | 14,25 | 11,00 | 142,89 | AQUARIUM | | K |
| 48 B-24 | | Drs.EC.SENTOT DARSAM | JL.JENGGOLO 66 SBY | 5,10 | 4,00 | 20,40 | BUNGA | | L |
| 49 B-25 | | SUTRISNO | JL.ANJASMORO 20 BATU MALANG | 3,25 | 3,00 | 9,75 | BUNGA | | L |
| 50 B-26 | | LAMPI ISMIATI | NGAGEL JAYA UTARA152 SBY | 10,82 | 5,00 | 44,12 | TANAMAN BUNGA | | L |
| 51 B-27 | | DEASY KURNIASARI | BALONGSARI BLOK 6-D/ 16 SBY | 6,60 | 2,40 | 14,3 | BUNGA | | K |
| 52 B-28 | | TRI SULISTYAWATI | BALONGSARI 5D/5 SBY | 5,03 | 4,00 | 20,10 | BUNGA | | L |
| 53 B-29 | | TRI SULISTYAWATI | BALONGSARI 5D/5 SBY | 5,78 | 4,00 | 23,12 | BUNGA | | L BN |
| 54 B-30 | | KUSMANTO SAKTIMAN | DARMO INDAH TIMUR2/G-29 SBY | 7,00 | 3,00 | 21,00 | AQUARIUM | | K |
| 55 B-30A | | KUSMANTO SAKTIMAN | DARMO INDAH TIMUR2/G 29 SBY | 3,75 | 2,00 | 7,50 | AQUARIUM | | K |
| 56 B-31 | | SUNARDJI | BALONGSARI MADYA 7J20 SBY | 3,64 | 4,00 | 14,56 | AQUARIUM | | K |
| 57 B-32 | | H.SUNADJI | PASAR KAYON SBY | 9,53 | 5,00 | 26,24 | BUNGA | | K |
| 58 B-33 | | | | 3,00 | 8,93 | 26,79 | KOSONG | | L |
| 59 B-34 | | KUSMANTO SAKTIMAN | DARMO INDAH TIMUR II G/29 SBY | 20,80 | 2,00 | 40,60 | BUNGA | | L BN |
| 60 B-35 | | DRA.EC.ERIS SUSANTI | KAYON 55 SBY | 11,06 | 2,00 | 18,2 | BUNGA | | L |
| 61 B-36 | | PARTI | BALONGSARI BLK VD/8SBY. | 14,34 | 2,00 | 28,68 | BUNGA | | P |
| 62 B-37 | | SITI RAHAYU | KENDANGSARI 6/29 SBY | 6,80 | 2,00 | 13,60 | BUNGA | | P |
| 63 B-38 | | SITI RAHAYU | BALONGSARI VD/C.SBY. | 14,45 | 2,00 | 28,90 | BUNGA | | P |
| 64 B-39 | | R. AY SOEMASITLAL | NGAGEL KEBONSARI 23 SBY | 3,50 | 8,50 | 29,75 | BUNGA | | P |
| 65 B-40 | | KASIYAN | BANYU URIP WTH VI/15 SBY. | 2,65 | 2,00 | 5,30 | TANAMAN BUNGA | | L |
| 66 B-41 | | FX.MUSAHID | NGAGEL TAMA III-41SBY. | 6,30 | 2,00 | 12,60 | BUNGA | | L |
| 67 C-1 | | ABD.SALAM | GUBENG MAJLID 6/52SBY | 3,00 | 2,50 | 7,50 | BUNGA | | K |
| 68 C-2 | | S U P I | METATU BENJENGRESIK | 3,00 | 2,50 | 7,50 | BUNGA | | K |
| 69 C-3 | | JULIAH | DJETIS , MOJOKERTO | 7,50 | 2,00 | 15,00 | BUNGA | | K |
| 70 C-4 | | MENIK ANDAYANI | GRIYO KERRAON BRT2BI/16 SBY | 3,75 | 2,00 | 7,50 | BUNGA | | K |
| 71 C-5 | | THEO MAX ANAKOTTA | GUBENG KERTAJAYA 3/5-D SBY | 3,00 | 2,50 | 7,50 | BUNGA | | K |
| 72 C-6 | | TONY ASMORO | DINOYO LOR 2/7-A SBY | 5,50 | 2,00 | 11,00 | MERACANG | | K |
| 73 C-7 | | SIMALI SOENTER | GRIDI.BALONGPANGANG GRESIK | 4,20 | 3,70 | 15,34 | TANAMAN BUNGA | | K |
| 74 C-8 | | FADILAH | BALONGSARI BLOK 5D-3 SBY | 7,00 | 4,05 | 28,35 | BUNGA | | L |
| 75 C-9 | | IRA SAFITRI | BALONGSARI BLOK 5D/4 SBY. | 6,25 | 8,75 | 54,69 | BUNGA | | L |
| 76 C-10 | | TOGA F STRAIT, IR | SAWENTAR BANAT I/5ASBY | 6,80 | 4,05 | 27,54 | TANAMAN BUNGA | | L |
| 77 C-11 | | SUPARMI | BALONGSARISBY. | 6,88 | 2,00 | 13,75 | BUNGA | | K |
| 78 C-12 | | U M A R | BULAK RUKEM TMR II-B 8 SBY | 6,60 | 2,05 | 13,53 | BUNGA | | L |
| 79 C-13 | | U M A R | BULAK RUKUN TMR.II-B 8 SBY | 3,25 | 4,00 | 13,00 | BUNGA | | L |
| 80 C-14 | | FAKIRUDIN Z | BALONGSARI TAMA I-1SBY. | 8,42 | 2,00 | 16,83 | BUNGA | | L |
| 81 C-16 | | RADJID | BALONGSARI BLOK 6-D/ 14 SBY | 7,20 | 3,70 | 26,64 | BUNGA | | L |
| 82 C-17 | | SAMTADJI | BALONGSARI VID-15SBY. | 7,20 | 4,00 | 28,80 | TANAMAN BUNGA | | L |
| 83 C-18 | | KATIMAN | BALONGSARI IVE-6SBY. | 7,10 | 2,00 | 14,20 | BUNGA | | K |
| 84 C-19 | | KATIMAN | BALONGSARI IVE-6SBY. | 7,53 | 2,00 | 15,05 | BUNGA | | K |
| 85 C-20 | | ALMI MANSYUR | PASAR KAYONSBY. | 7,10 | 2,00 | 14,20 | IKAN HIAS | | L |

Tabel 1.1 Daftar penyewa kios yang berada di pasar bunga Kayoon

Sumber: Data dari PD Surya

| Luasan | Jumlah kios | Luasan per kios | Tipe | Jumlah |
|------------------------------------|-------------|----------------------|--------|--------|
| 1 - 5 m ² | tidak ada | | TIPE A | 1 |
| 5 - 10 m ² | 11 kios | 9,75 m ² | TIPE B | 9,3 |
| 10 - 15 m ² | 25 kios | 14,96 m ² | | |
| 15 - 20 m ² | 18 kios | 19,22 m ² | TIPE C | 34 |
| 20 - 25 m ² | 11 kios | 23,12 m ² | | |
| 25 - 30 m ² | 23 kios | 29,75 m ² | | |
| 30 - 35 m ² | 8 kios | 33,54 m ² | TIPE D | 25 |
| > lebih besar dr 35 m ² | 17 kios | 63,99 m ² | | |

Tabel 1.2 Penggolongan luasan kios untuk pasar bunga Kayoon yang baru

Dari luasan ruang kios pada pasar Kayoon lama di kelompokkan sesuai dengan besaran luasan tertentu. Setelah itu di bagi menjadi jenis kios sesuai dengan fungsi kios terserbut . Hasil dari pengelompokkan kios dan besaran luasan kios maka kios yang di sediakan adalah sebagai berikut:

1. Kios bunga *fresh* = 4x 4 m = 16 m²
2. Kios bunga rangkaian = 4x 8 = 32m²
3. Kios bunga ucapan = 4 x 12 m = 48m²



Gambar 1.13 Denah Pasar Bunga Kayoon

Sumber: Data dari PD Surya

1.4 Rumusan Masalah

- Bagaimana kita merancang sebuah pasar bunga Kayoon di Surabaya dengan atmosfer baru yang lebih terawat, bersih, higienis, dan ramah lingkungan??
- Bagaimana merancang sebuah bangunan yang cocok untuk sebuah pasar bunga sehingga dapat menarik banyak konsumen baik dari dalam negeri maupun luar negeri ?
- Bagaimana membuat rancangan penataan ruang di dalam pasar agar tidak berantakkan dan memiliki sirkulasi yang nyaman bagi konsumen yang akan melakukan transaksi di pasar ini?
- Fasilitas apa yang cocok untuk pasar bunga selain retail atau *shop*, sehingga dapat membuat pasar ini tidak hanya mempunyai kegiatan jual – beli bunga saja?
- Bagaimana membuat rancangan fasilitas pengunjung yang dapat menunjang keadaan sekitar lingkungan pasar bunga ini?
- Bagaimana memanfaatkan keadaan yang ada di lingkungan sekitar agar bangunan pasar bunga ini menjadi ramah lingkungan dan lebih memperhatikan kondisi yang ada di sekitarnya?
- Selain itu bagaimana kita juga mengolah kawasan kayoon sebagai salah satu sarana rekreasi dengan desain yang menarik dan juga memanfaatkan potensi sungai Kalimas sebagai salah satu obyek wisata air?

1.5 Tujuan Proyek

Perombakan pasar bunga Kayoon Surabaya bertujuan memberi wadah untuk:

- Menciptakan konsep baru dan atmosfer baru akan pasar bunga kayoon Surabaya
- Merancang bangunan pasar bunga yang menarik konsumen dari segala umur.
- Menjadikan pasar bunga Kayoon sebagai alternatif perbelanjaan tradisional (bunga dan makanan)

- Sebagai salah satu area seni dan budaya di Surabaya, seperti di ketahui bahwa dalam rencananya pasar Kayoon akan dijadikan sebagai salah satu pasar seni di Surabaya.
- Menata dan mendesain kembali kawasan Kayoon agar dapat menarik minat pengunjung / wisatawan baik dalam maupun luar kota Surabaya juga wisata asing.
- Menyediakan area pendukung di sekitar bantaran/kawasan pinggiran sungai Kalimas sebagai area wisata yang memberikan dampak positif baik bagi masyarakat maupun lingkungan sekitarnya.

1.6 Manfaat Proyek

Manfaat dari perombakkan proyek “Pasar bunga Kayoon Surabaya” ini adalah :

Bagi Masyarakat Surabaya :

- Menjadikan pasar bunga kayoon sebagai alternatif tempat perbelanjaan tradisional (bunga, makanan dll) bagi masyarakat dalam maupun luar kota Surabaya.
- Sebagai salah satu alternatif tempat makan untuk para pekerja disekitar kawasan tersebut, seperti di ketahui letak pasar Kayoon dekat dengan daerah perdagangan, perkantoran dan juga fasilitas umum. Selain itu juga sebagai alternatif bagi para penghuni sekitar maupun pengunjung lainnya.
- Sebagai alternatif sarana rekreasi dan wisata air bagi masyarakat baik dari Surabaya maupun masyarakat dari luar Surabaya.

Bagi Pedagang :

- Merupakan wadah/tempat bagi para pedagang untuk menjajakan barang dagangannya, daripada terciptanya pedagang kaki lima yang liar di pinggir jalan dan mengganggu ketertiban lalu lintas.
- Sebagai tempat yang aman untuk melakukan aktivitas jual beli dengan pengunjung.

Bagi Pemerintah Kota Surabaya :

- Meningkatkan potensi wisata kota Surabaya sebagai salah satu dari sepuluh daerah tujuan wisata nasional dengan obyek/lokasi wisata yang menarik.
- Meningkatkan pendapatan daerah untuk pemerintah kota, karena pasar Kayoon merupakan salah satu obyek wisata perbelanjaan kota Surabaya.

1.7 Sasaran Proyek

1.7.1 Batasan/substansi

Proyek pasar bunga Kayoon di Surabaya ini juga dibatasi oleh banyak faktor, seperti faktor hukum, politik, sosial, ekonomi, dan budaya. Batasan-batasan tersebut di atas dapat dijabarkan sebagai berikut :

- Proyek pasar bunga Kayoon di Surabaya ini bersifat fiktif.
- Proyek pasar bunga Kayoon di Surabaya ini adalah milik pemerintah dengan fungsi sebagai fasilitas umum yang berfungsi secara sosial dan ekonomi. Dengan lokasi di pusat kota, pemerintah memang wajib untuk menyediakan wadah ekonomi-sosial bagi masyarakat setempat.
- Sasaran utama dari pasar bunga Kayoon di Surabaya ini adalah setiap lapisan masyarakat, tidak terbatas dengan usia, dan para turis lokal maupun mancanegara yang ingin menikmati pasar ini.
- Pemilihan fungsi bangunannya disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Kota tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Unit Distrik Embong Kaliasin tahun 2003-2013.
- Proyek ini adalah proyek mahal dan berskala *urban* (skala kota) sehingga investor dan pemerintah diasumsikan telah siap sedia dalam pembiayaannya.
- Pengelolaan Pasar bunga Kayoon di Surabaya ini dipegang oleh seorang *manager*, yang dibawah oleh sekretaris, staf-staf administrasi, staf-staf personalia, teknisi dan staf keamanan.

1.7.2 Kawasan dan Subyek / Sasaran Desain

- Kawasan

Area sekitar jalan Kayoon, yaitu jalan Pemuda pada daerah selatan (kawasan perdagangan dan fasilitas umum), sebelah selatan (kawasan perumahan Sonok Kembang) dan juga daerah barat yaitu jalan Panglima Sudirman (kawasan perumahan dan fasilitas – fasilitas umum).

- Subyek

Masyarakat setempat maupun masyarakat seluruh Surabaya, dan juga para wisatawan diluar kota Surabaya karena seperti di ketahui bahwa Kayoon merupakan salah satu obyek wisata alam yang ada di Surabaya dan juga adanya taman makanan yang menjual makanan khas Surabaya.

1.8 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Studi literatur tentang pasar bunga,
- Studi banding tentang pasar-pasar bunga yang ada di Surabaya,
- Pemilihan pasar yang potensial untuk diolah kembali,
- Studi literatur tentang pasar bunga terpilih,
- *Survey* pasar yang bersangkutan,
- Wawancara dengan pedagang setempat,
- *Survey* tempat-tempat yang mendukung perencanaan,
- Pembuatan proposal pasar bunga Kayoon di Surabaya,
- Perancangan desain pasar bunga Kayoon di Surabaya berdasarkan pendekatan dan pendalaman yang diambil,
- Pembuatan Laporan Tugas Akhir Ar. 800.