

BAB II

TINJAUAN PASAR TRADISIONAL

2.1. Tinjauan Pasar Tradisional

2.1.1. Pengertian Pasar

Pasar seringkali merujuk pada tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan suatu transaksi penawaran dan permintaan. Sedangkan menurut salah seorang ahli dibidang pemasaran, Philip Kotler (terjemahan 1997;12) menyatakan bahwa pasar yaitu terdiri dari semua pelanggan potensial yang memiliki kebutuhan atau keinginan tertentu yang sama, yang mungkin bersedia dan mampu melaksanakan pertukaran untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan itu.

Selain itu, menurut ahli lainnya, yaitu Handri Ma'aruf (2005) kata "pasar" memiliki tiga pengertian, yaitu :

1. Pasar dalam arti "tempat", yaitu tempat bertemunya para penjual atau produsen dengan pembeli atau konsumen.
2. Pasar dalam arti "interaksi permintaan dan penawaran" yaitu pasar sebagai tempat terjadinya transaksi jual beli.
3. Pasar dalam arti "sekelompok anggota masyarakat yang memiliki kebutuhan dan daya beli". Pengertian ini merujuk pada dua hal, yaitu kebutuhan dan daya beli. Jadi pasar adalah orang-orang yang menginginkan sesuatu barang atau jasa dan memiliki kemampuan untuk membeli.

Dari beberapa pendapat para ahli tersebut, maka pasar merupakan tempat bertemunya penjual (produsen) dan pembeli (konsumen) yang memiliki daya beli untuk melakukan suatu transaksi ekonomi atau pertukaran guna memnuhi keinginan dan kepuasan.

2.1.2. Pengertian Pasar Tradisional

Pasar tradisional sebagai pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha

Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/ dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi dengan usaha skala kecil, menengah, dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

Pasar tradisional adalah Tempat yang diberi batas tertentu dan terdiri atas halaman / pelataran, bangunan berbentuk los dan atau kios dan bentuk lainnya yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan khusus disediakan untuk pedagang.

Dari pengetahuan pasar tradisional diatas dapat disimpulkan bahwa pasar tradisional adalah tempat melakukan proses jual-beli yang terdiri atas toko, kios, los, dan tenda yang terdiri atas pedagang kecil hingga menengah dilengkapi dengan koperasi. dan dikelola oleh pemerintah daerah dan atau pihak swasta.

2.1.3. Fungsi Pasar Tradisional

Pasar tradisional yang merupakan salah satu penggerak utama perekonomian negara memiliki beberapa fungsi utama, yaitu :

1. Pembentukan Harga

Pasar yang merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli yang saling berinteraksi adalah suatu tempat dalam menentukan harga (nilai) suatu barang sehingga memunculkan sebuah kesepakatan sebuah harga (nilai) dari barang tersebut.

2. Distribusi

Suatu pasar dapat menjadi tempat yang memudahkan suatu kegiatan produsen dalam mendistribusikan suatu barang kepada konsumen atau pembeli secara langsung.

3. Promosi

Pasar menjadi tempat bagi produsen dalam memperkenalkan atau mempromosikan barangnya kepada konsumen secara luas.

4. Penyerapan Tenaga Kerja

Selain sebagai tempat perekonomian untuk penjual dan pembeli, di pasar juga banyak terdapat pihak lain yang terlibat, seperti cleaning service, ojek, supir, tukang parkir, dan lain sebagainya. Oleh sebab itu bisa dikatakan bahwa pasar juga mempunyai fungsi sebagai tempat penyerapan tenaga kerja.

2.1.4. Klasifikasi Pasar Tradisional

Pasar tradisional dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Pasar Tradisional Berdasarkan Sifat dan Waktu Terjadinya

- Pasar Harian,

Pasar harian adalah sebuah pasar yang kegiatannya dilaksanakan setiap hari.

- Pasar Mingguan,

Pasar mingguan adalah sebuah pasar yang kegiatannya dilaksanakan satu kali dalam seminggu.

- Pasar Tahunan,

Pasar tahunan adalah suatu pasar yang kegiatannya dilaksanakan satu kali dalam setahun.

Contohnya yaitu : pasar raya jakarta (PRJ).

- Pasar Temporer,

Pasar temporer adalah suatu pasar yang kegiatannya dilaksanakan tidak tentu atau sewaktu-waktu. Contohnya yaitu: bazar dan pasar murah.

2. Pasar Tradisional Berdasarkan Luas Jangkauan atau Skala Pelayanan

- 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 yang diperjual belikan lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakatnya.

- Pasar kota

Yaitu pasar yang terletak di lokasi strategis dan luas, bangunan permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan lengkap. Melayani 200.000-220.000 penduduk. Yang termasuk pasar ini adalah pasar induk dan pasar grosir.

- Pasar wilayah (distrik)

Yaitu pasar yang terletak di lokasi yang cukup strategis dan luas, bangunan permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan cukup lengkap. Melayani 10.000-15.000 penduduk. Yang termasuk pasar ini adalah pasar eceran.

- Pasar lingkungan

Yaitu pasar yang terletak di lokasi strategis, bangunan permanen/ semi permanen, dan mempunyai pelayanan meliputi permukiman saja, serta barang yang diperjual belikan kurang lengkap. Melayani 10.000-15.000 penduduk saja. Yang termasuk pasar ini adalah pasar eceran.

- Pasar Khusus

Yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis, bangunan permanen/semi permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan terdiri dari satu macam barang khusus seperti pasar bunga, pasar burung, atau pasar hewan.

3. Pasar Tradisional Berdasarkan Kelas dan Golongan Barang Dagangannya

a. Berdasarkan kelasnya, pasar tradisional terdiri atas 3, yaitu :

- Kelas I

Luas lahan dasaran minimal 2000m². Tersedia fasilitas : tempat parkir, tempat bongkar muat, tempat promosi, tempat pelayanan kesehatan, tempat ibadah, kantor pengelola, KM/WC, sarana pengamanan, sarana pengolahan kebersihan, sarana air bersih, instalasi listrik, dan penerangan umum.

- Kelas II

Luas lahan dasaran minimal 1500m². Tersedia fasilitas: tempat parkir, tempat promosi, tempat pelayanan kesehatan, tempat ibadah, kantor pengelola, KM/WC, sarana pengamanan, sarana pengolahan kebersihan, sarana air bersih, instalasi listrik, dan penerangan umum.

- Kelas III

Luas lahan dasaran minimal 1000m². Tersedia fasilitas: tempat promosi, tempat ibadah, kantor pengelola, KM/WC, sarana pengamanan, sarana air bersih, instalasi listrik, dan penerangan umum.

- Kelas IV

Luas dasaran minimal 500m². Tersedia fasilitas: tempat promosi, kantor pengelola, KM/WC, sarana pengamanan, sarana air bersih, instalasi listrik, dan penerangan umum.

- Kelas V

Luas dasaran minimal 50m². Tersedia fasilitas: sarana pengamanan dan sarana pengelola kebersihan.

- b. Berdasarkan golongan barang dagangannya, pasar tradisional terdiri atas 4, yaitu :

- Golongan A

Barang: logam mulia, batu mulia, permata, tekstil, kendaraan bermotor, kebutuhan sehari-hari dan yang dipersamakan.

Jasa: penukaran uang (money changer), perbankan dan yang dipersamakan.

- Golongan B

Barang: pakaian/sandang, pakaian tradisional, pakaian pengantin, aksesoris pengantin, sepatum sandal, tas, kacamata, arloji, aksesoris, souvenir, kelontong, barang pecah belah, barang plastik, obat-obatan, bahan kimia, bahan bangunan bekas/baru, dos, alat tulis, daging, bumbu, ikan basah, ikan asin, dan yang dipersamakan.

Jasa: wartel, titipan kilat, salon, kemasan, agen tiket, koperasi, penitipan barang, jasa timbang, dan yang dipersamakan.

- Golongan C

Barang : beras, ketan, palawija, jagng, ketela, terigu, gula, telur, minyak goreng, susu, garam, bumbu, berbagai jenis maknan, melinjo, kripik emping, kering-keringan mentah, mie, minuman, teh, kopi, buah-buahan, kolang kaling, sayur mayur, kentang, jajanan, bahan jamu tradisonal, tembakau, bumbu rokok, kembang, daun, unggas hidup, hewan peliharaan, makanan hewan, sangkar, obat-obatan hewan, tanaman hias, pupuk, obat tanaman, pot, ikan

hias, akuarium, elektronik baru/bekas, onderdil baru/bekas, alat pertukangan baru/bekas, alat pertanian baru/bekas, kerajinan anyaman, gerabah, ember, seng, kompor minyak, sepeda baru/bekas, goni, karung gandum, majalah baru/bekas, koran, arang, dan yang dipersamakan.

Jasa: penjahit, tukang cukur, sablon, gilingan dan yang dipersamakan.

- Golongan D

Barang: rombongan, rongsokan, kertas bekas, koran bekas, dan yang dipersamakan.

Jasa: sol sepatu, jasa patri, dan yang dipersamakan.

2.1.5. Unsur Pasar Tradisional

2.1.5.1. Pelaku

a. Pedagang

Pedagang adalah Tiap orang atau badan hukum yang melakukan kegiatan menawarkan barang atau jasa.

Tabel 2.1 Jenis Pedagang

No	Kriteria	Jenis Pedagang
1	Jumlah Pelaku	Pedagang Individu Pedagang Gabungan
2	Jenis Kegiatan	Pedagang Formal Pedagang Informal
3	Menurut Modal	Pedagang Modal Kecil Pedagang Modal Sedang Pedagang Modal Cukup Pedagang Modal Besar
4	Menurut Cara Penyaluran	Pedagang Eceran Pedagang Grosir Pedagang Pengumpul
5	Menurut Status	Pedagang Tetap

		Pedagang Temporer
6	Menurut Materi Dagangan	Pedagang Jasa Pedagang Riil

Sumber : Ananta Heri, S.E. M.M. dkk, Menahan Serbuan Pasar Modern: 94-96

b. Pembeli

Pembeli adalah semua golongan yang datang dengan tujuan untuk mendapatkan apa yang menjadi kebutuhannya dengan harga murah dan dengan pelayanan langsung.

c. Pelaku Penunjang

Pelaku penunjang adalah pelaku yang turut mendukung eksistensi pasar yang terdiri dari pemerintah, pengelola pasar, dan pihak swasta. Pengelola pasar terdiri dari kepala pasar, pejabat keuangan, dan pejabat teknis lainnya.

2.1.5.2. Tempat Berdagang

Tempat berdagang pada pasar tradisional terdiri dari :

a. Toko

Toko adalah bangunan gedung dengan fungsi usaha yang digunakan untuk menjual barang dan terdiri dari hanya satu penjual;

b. Kios

Kios adalah Bangunan dipasar yang beratap dan dipisahkan satu dengan yang lainnya dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit yang dipergunakan untuk usaha jualan.

c. Los

Los adalah tempat dagang yang terbuka tetapi dibatasi secara pasti.

d. Pelataran

Pelataran adalah tempat dagang yang memanjang dan tidak beratap serta tidak dibatasi

oleh dinding (terbuka) dan diisi oleh beberapa orang pedagang.

2.1.5.3. Obyek Kegiatan

Objek dalam kegiatan perdagangan suatu hasil produksi yang memiliki implikasi beberapa tuntutan dikelompokkan dalam tabel berikut:

Tabel 2.2. Pengelompokan Obyek Kegiatan

No	Kriteria	Jenis Barang Komoditi
1	Jenis Komoditi	<ul style="list-style-type: none"> - Bahan pangan: hasil pertanian/kebun, peternakan, bumbu-bumbuan, bahan pangan mentah yang diproses/matang. - Bahan sandang: Barang kelontong dan peralatan rumah tangga - Barang-barang standar - Barang-barang khusus atau mewah
2	Sifat Komoditi	<ul style="list-style-type: none"> - Tingkat kebauan <ul style="list-style-type: none"> •Bau, sangat menusuk, misal:ikan •Tidak terlalu bau, mempunyai bau tapi tidak menusuk hidung, misal: sayur-sayuran •Tidak bau, misal: Pakaian, mainan, alat-alat rumah tangga - Tingkat keawetan <ul style="list-style-type: none"> •Awet, tidak akan membusuk, misal: pakaian •Tidak terlalu awet, emmpunyai waktu keawetan tertentu, misal: sayuran, buah, bunga, makanan kemasan •Tidak awet, misal: ikam segar, daging - Tingkat kekeringan

		<ul style="list-style-type: none"> • Kering, misal: pakaian • Sedikit basah, misal: sayuran, buah, bunga • Basah, misal: ikan segar daging
3	Tingkat Kepentingan	<ul style="list-style-type: none"> - Barang kebutuhan sehari-hari - Barang kebutuhan berkala - Barang kebutuhan khusus
4	Waktu Penggunaan	<ul style="list-style-type: none"> - Barang yang lama digunakan - Barang yang habis digunakan
5	Maksud Penggunaan	<ul style="list-style-type: none"> - Barang-barang industri - Barang-barang penunjang hasil produksi - Barang-barang konsumen
6	Cara Pengangkutan	<ul style="list-style-type: none"> - Barang pecah belah - Barang bukan pecah belah
7	Cara Penyajian	<ul style="list-style-type: none"> - Penyajian Sederhana, misal: sayur, ikan, bumbu - Penyajian sedang, misal: beras dan semua yang di proses - Penyajian baik, misal: alat-alat rumah tangga

Sumber : Ananta Heri, S.E. M.M. dkk, Menahan Serbuan Pasar Modern: 94-96

2.1.6. Ciri Pasar Tradisional

Pasar tradisional memiliki beberapa ciri, antara lain:

- a. Dimiliki, dibangun dan/atau dikelola oleh pemerintah daerah;
- b. Transaksi dilakukan secara tawar menawar;
- c. Tempat usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama;
- d. Sebagian besar barang dan jasa yang ditawarkan berbahan baku lokal.

2.1.7. Kebutuhan Pasar Tradisional

2.1.7.1. Fasilitas

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 20 Tahun 2012, fasilitas utama bangunan dan tata letak pasar adalah sebagai berikut :

- a. bangunan toko/kios/los dibuat dengan ukuran standar ruang tertentu;
- b. petak atau blok dengan akses jalan pengunjung ke segala arah;
- c. pencahayaan dan sirkulasi udara yang cukup;
- d. penataan toko/kios/los berdasarkan jenis barang dagangan;
- e. bentuk bangunan pasar tradisional selaras dengan karakteristik budaya daerah.

Selain dari fasilitas utama,, terdapat beberapa fasilitas lain yang mendukung eksistensi pasar, yaitu:

- a. Kantor pengelola;
- b. Area parkir;
- c. Tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;
- d. Air bersih;
- e. Sanitasi/drainase;
- f. Tempat ibadah;
- g. Toilet umum;
- h. Pos keamanan;
- i. Tempat pengelolaan limbah/Instalasi Pengelolaan Air Limbah;
- j. Hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;
- k. Penteraan;
- l. Sarana komunikasi; dan
- m. Area bongkar muat dagangan.

2.1.7.2. Kegiatan

Secara garis besar, kegiatan perdagangan di pasar tradisional pada umumnya meliputi:

1. Kegiatan penyaluran materi perdagangan.
 - a. Sirkulasi, transportasi, dan dropping barang.
 - b. Distribusi barang dagangan ke setiap unit penjualan di dalam pasar.
2. Kegiatan pelayanan jual-beli meliputi:
 - a. Kegiatan jual-beli antara pedagang dengan konsumen.
 - b. Kegiatan penyimpanan barang dagangan
 - c. Kegiatan pergerakan dan perpindahan penghujung:
 - Dari luar lingkungan ke dalam bangunan pasar
 - Dari unit penjualan ke unit penjualan (dari jalur lintasan jual-beli)
3. Kegiatan transportasi pencapaian dari dan ke lokasi bangunan pasar
4. Kegiatan pelayanan atau servis atau penunjang:
 - a. Pelayanan bank
 - b. Pelayanan pembersihan
 - c. Pelayanan pemeliharaan

Kegiatan umum tersebut kemudian melahirkan sifat-sifat yang hingga kini melekat pada pasar tradisional, yaitu:

1. Bersifat dinamis dan luwes (kegiatan tawar-menawar tanpa ikatan harga yang baku)
2. Terbuka (konsumen dapat langsung melihat dan memilih barang dagangannya, penjual menawarkan dagangannya kepada semua yang lewat).
3. Akrab (antara penjual dan pembeli terlihat dalam transaksi jual beli).

2.1.8. Langkah-langkah Preventif

Untuk menghadapi permasalahan-permasalahan pada pasar tradisional di masa yang akan datang, maka dibutuhkan persiapan yang baik. Kesiapan pasar dari segi fisik maupun non-fisik sangat menentukan kesejahteraan eksistensi pasar.

Berikut adalah beberapa langkah atau hal-hal yang dapat dilakukan sebagai persiapan:

1. Peningkatan kompetensi pedagang pasar:

a. Pembinaan disiplin pedagang dan pembeli;

Kedisiplinan bisa di mulai dari perilaku untuk menjaga lingkungan agar tetap bersih dengan membuang sampah pada tempatnya. Lingkungan yang bersih bisa menjadi daya tarik pembeli untuk berbelanja di Pasar Tradisional tersebut

b. Bimbingan kepada para pedagang untuk menarik para pembeli;

Untuk menarik pembeli dapat di lakukan dengan persaingan yang sehat seperti bagaimana penataan barang dagangan agar terlihat menarik, pemasangan plang, brosur, ataupun pelengkap-pelengkap lainnya yang dapat menarik perhatian pengunjung lainnya.

c. Peningkatan pengetahuan dasar bagi para pedagang;

d. Memahami perilaku pembeli.

Untuk dapat meningkatkan nilai jual pasar dimata masyarakat, maka perlu dilakukan pemahaman kepada perilaku pembeli. Apa saja kebutuhan mereka hingga keluhan-keluhan mereka terhadap pasar, sehingga nantinya bisa dilakukan evaluasi untuk memberi kenyamanan lebih terhadap pengunjung.

2. Peningkatan kualitas dan pembenahan sarana fisik pasar.

a. Pembenahan tata letak;

b. Pengaturan lalu lintas orang dan barang di dalam pasar;

c. Peningkatan kualitas konstruksi;

d. Pembenahan sistem air bersih dan limbah;

e. Pembenahan sistem elektrikal;

f. Penggunaan sistem pencegah kebakaran; dan

g. Pembenahan sistem penanganan sampah.

2.2. Persyaratan Bangunan Pasar Tradisional

2.2.1. Desain Tapak

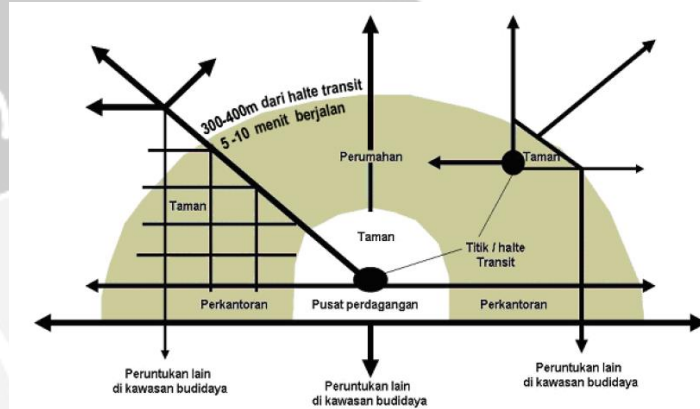
Tapak Pasar Tradisional harus dapat memenuhi kegiatan dan kebutuhan akan interaksi penjual dan pembeli, juga masyarakat ataupun komunitas sekitar. Menurut Lutfi (2013 : 27) , syarat-syarat berdirinya pasar tradisional adalah :

1. Kawasan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan lingkungan tersebar disetiap lingkungan serta memiliki dukungan akses jalan sekurang-kurangnya jalan lokal sekunder.
2. Kawasan perdagangan dan jasa direncanakan secara terpadu dengan kawasan sekitarnya selain itu harus memperhatikan kepentingan umum semua pelaku sektor perdagangan dan jasa.
3. Pada pembangunan fasilitas perdagangan berupa kawasan perdagangan terpadu, pelaksanaan pembangunan /pengembang wajib menyediakan prasarana lingkungan utilitas umum, area untuk pedagang informal dan fasilitas sosial dan selanjutnya diserahkan kepada pemerintah daerah.
4. Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa harus memperhatikan kebutuhan luas lahan, dan kemudahan pencapaian seperti kelancaran sirkulasi menuju lokasi.
5. Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa harus menyediakan Ruang terbuka hijau (RTH), Ruang terbuka non hijau (RTNH), dan sumur peresapan.

2.2.1.1. Land Use Compatibility And Proximity To Other Land Use

Kompatibilitas antar tata guna lahan dapat dicapai bila tata guna lahan yang berdekatan dengan fungsi, skala, dan intensitas yang berbeda namun tetapi saling mendukung satu sama lain. Pada Pasar Tradisional, sebagai salah satu fasilitas umum yang selalu dibutuhkan oleh masyarakat luas, maka

kedekatan dengan tata guna lahan sekitarnya bisa lebih terbuka dan memudahkan akses ke pusat-pusat kegiatan lainnya. Pasar tradisional yang ideal adalah pasar yang masih nyaman untuk didatangi dengan berjalan jika dijangkau dari kawasan residensial, shelter angkutan umum, bangunan peribadatan, bank, dll.

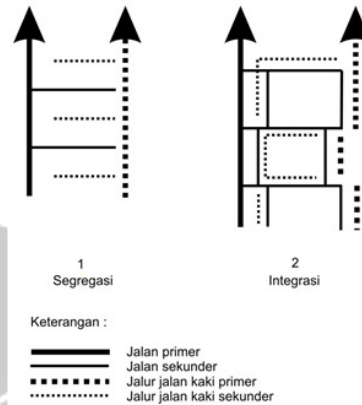


Gambar 2.1. Prasarana Jaringan Pejalan Kaki Pada Kawasan Transit

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.3 th 2014

2.2.1.2. Akses, Sirkulasi, dan Parkir

Kegiatan pada pasar tradisional sangat ditentukan dengan bentuk sirkulasinya serta akses untuk memudahkan pengunjung terhubung ke dalam tapak atau bangunan begitupula bagi pengguna penyandang disabilitas. Sirkulasi yang ditata dengan baik bisa meminimalkan kesemrawutan yang sering terjadi pada pasar tradisional pada umumnya. Selain itu tersedia area sirkulasi dan parkir khusus untuk kegiatan bongkar muat pada pasar sehingga tidak mengganggu aktivitas pengunjung lainnya.



Gambar 2.2. Teknik Perencanaan Jalur Pejalan Kaki

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.3 th 2014

Permukaan jalan pedestrian juga harus terawat juga menggunakan material yang kasar atau tidak licin, sehingga aman untuk dilalui oleh pengguna pasar, dimana pasar tradisional pada umumnya cenderung basah dan licin.

Sementara itu untuk bangunan pasar tradisional, parkir adalah sebagai berikut :

1. Waktu penggunaan dan pemanfaatan tempat parkir
2. Banyaknya kebutuhan jumlah kendaraan untuk menentukan luas tempat parkir
3. Ukuran dari jenis kendaraan yang ditampung
4. Mempunyai keamanan yang baik dan terlindungi dari pancaran sinar matahari
5. Cukup penerangan cahaya di malam hari
6. Tersedianya sarana penunjang parkir, misal tempat tunggu sopir, dan tempat sampah

Tabel 2.3. SRP pada Pasar

L. Area Total (100m ²)	40	50	75	100	200	300	400	500	1000
Kebutuhan SRP	160	185	240	300	520	750	970	1200	2300

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Fasilitas Parkir, 1998

2.2.1.3. Orientasi dan Tampilan Tapak

Bangunan di harapkan memiliki orientasi untuk memberi tampilan yang menarik. Orientasi dapat keluar ataupun ke dalam bangunan. Penampilan dapat menjadi daya tarik utama bagi pengguna jalan yang melewati bangunan pasar tersebut.



Gambar 2.3. Market Hall, Rotterdam

Sumber : Archdaily (diunduh 6 Oktober 2016)

2.2.1.4. Site Amenities

a. Entrance

Entrance atau pintu masuk ke Pasar Tradisional harus dirancang untuk dapat memberi keamanan dan kenyamanan maksimum untuk visibilitas dan kemudahan kegiatan *drop off* dan *pick up*.

Untuk kegiatan *drop off* dan *pick up* untuk keperluan internal pasar disediakan entrance yang berbeda sehingga tidak mengganggu.

b. Furniture Bangunan

1. Tempat duduk

Tempat duduk dilengkapi dengan sandaran, taman, dll. Diletakan di beberapa titik terletak di luar ruang bebas jalur pejalan kaki dengan jarak antar tempat duduk yaitu 10 meter. Tempat duduk dibuat dengan dimensi lebar 0,4-0,5 meter dan panjang 1,5 meter, serta menggunakan material yang memiliki durabilitas tinggi seperti metal dan beton cetak.

Beberapa faktor yang merangsang manusia untuk duduk/beristirahat adalah :

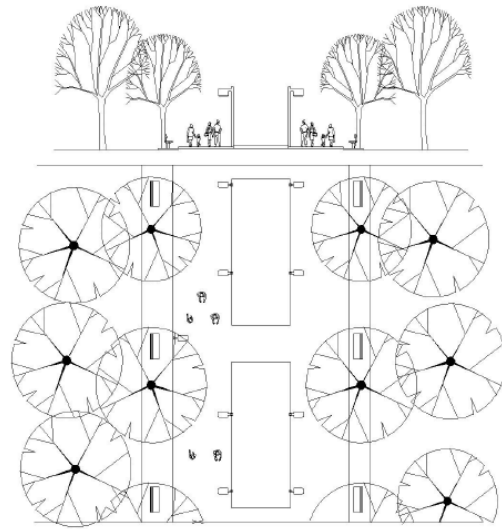
- Kondisi kenikmatan
- Kesempatan untuk menangkap view, objek, atau detail yang jelas
- Halangan untuk bergerak
- Terlibat dalam keadaan tanpa tujuan
- Kesempatan untuk sesuatu yang bersifat pribadi
- Kesempatan untuk konsentrasi
- Adanya gubahan yang menyenangkan untuk bentuk dan ruang.

2. Penerangan

Lampu penerangan terletak di luar ruang bebas jalur pejalan kaki dengan jarak antar lampu penerangan yaitu 10 meter dengan tinggi maksimal 4 meter. Penerangan harus mencakup seluruh bagian pada bangunan, mulai dari parkir, tangga, ramp, pedestrian, dan lansekap untuk memastikan visibilitas dan keamanan pengguna pasar.

3. Jalur Hijau

Terdapat bagian khusus untuk menempatkan berbagai elemen ruang seperti hidran air, telepon umum, dan perlengkapan/perabot jalan (bangku, lampu, tempat sampah, dan lain-lain) serta jalur hijau. Ruang pejalan kaki dibangun dengan mempertimbangkan nilai ekologis ruang terbuka hijau (RTH). Jalur hijau ditempatkan pada jalur amenitas dengan lebar 150 centimeter dan bahan yang digunakan adalah tanaman peneduh.



Gambar 2.4. Potongan dan Tampak Atas Pengembangan Jalur Hijau

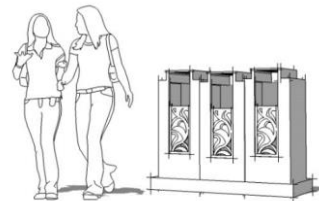
Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.3 th 2014

4. Pagar Pengaman

Pagar pengaman terletak di luar ruang bebas jalur pejalan kaki pada titik tertentu yang memerlukan perlindungan. Pagar pengaman dibuat dengan tinggi 0,9 meter, serta menggunakan material yang tahan terhadap cuaca dan kerusakan, seperti metal dan beton. Pemagaran selain sebagai pembatas fisik juga dapat berfungsi sebagai pembatas pandangan, pembatas ruang dan penghalang suara.

5. Tempat Sampah

Tempat sampah terletak di luar ruang bebas jalur pejalan kaki dengan jarak antar tempat sampah yaitu 20 meter. Tempat sampah dibuat dengan dimensi sesuai kebutuhan, serta menggunakan material yang memiliki durabilitas tinggi seperti metal dan beton cetak.



Gambar2.5. Fasilitas Tempat Sampah

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.3 th 2014

6. Marka/*Signage*

Marka, perambuan, dan papan informasi terletak di luar ruang bebas jalur pejalan kaki, pada titik interaksi sosial, dan pada jalur pejalan kaki dengan arus padat. Marka, perambuan, dan papan informasi disediakan sesuai dengan kebutuhan, serta menggunakan material yang memiliki durabilitas tinggi dan tidak menimbulkan efek silau.

7. Rekreasi

Fasilitas rekreasi dan kegiatan dapat dimasukkan pada ruang terbuka waterfront atau dalam fasilitas pasar tradisional. Kegiatan rekreasi yang disediakan diantaranya dapat berupa :

- Area wisata kuliner
- Pameran kesenian daerah
- Fitur air di luar ataupun dalam bangunan

2.2.2. Desain Arsitektural

Desain Arsitektural dari proyek pasar tradisional harus memiliki penampilan yang menarik. Ketertarikan ini dapat diperoleh melalui variasi bentuk, detail arsitektur, dan penyesuaian dengan tapak, namun variasi-variasi tersebut tetap terlihat menyatu dan harmonis.

2.2.2.1. Eksterior

- Detail Arsitektural dan elemen-elemen arsitektural disediakan pada setiap sisi bangunan untuk menghindari dinding kosong/polos sehingga memberi kesan masif dan terkesan tertutup (*introvert*) dari lingkungan.
- Elemen vertikal dan horizontal dipadukan hingga menawarkan pilihan eksterior yang variatif dan tegas namun harmonis.

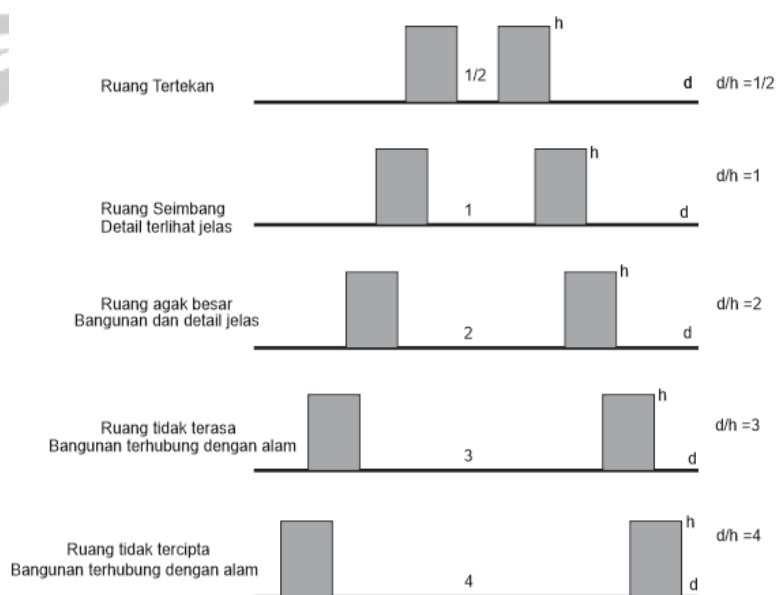
- Untuk proyek yang mencakup beberapa massa bangunan, variasi massa harus terlihat tetap harmonis dan menghindari penampilan seperti “barak” ataupun seperti bangunan yang terkesan berdiri sendiri-sendiri.

2.2.2.2. Ketinggian Bangunan

Ketinggian bangunan dua lantai (atau lebih tinggi) diletakkan jauh dari garis batas tapak untuk membuat transisi diantara bangunan. Ketinggian bangunan seharusnya tidak membuat para pengguna merasa takut atau tertekan (mencapai skala ruang menakutkan).

Sudut pandang manusia secara normal berada pada bidang vertical adalah 60° . Mirten dalam tulisannya, Skala in Civic Desain, menyatakan bahwa pandangan lurus kedepan maka bidang pandangan vertical di atas bidang pandangan horizontal mempunyai sudut 40° .

Menurut Paul D. Spriegen, perbandingan antara tempat seseorang berdiri (D) dengan obyek tinggi bangunannya (H).



Gambar 2.6. Perbandingan antara ketinggian obyek dengan jarak antar objek

Sumber : Komponen Perancangan Arsitektur Lanskap: 114

2.2.2.3. Unit Kios dan Los

Untuk setiap unit kios dan los harus menyediakan setidaknya 1 sumber air, juga pencahayaan dan peggawaan alami. Untuk unit yang berada di sisi luar bangunan juga harus disediakan setidaknya satu jendela untuk mendapatkan view keluar dan untuk membantuk menghindari penampilan bangunan masif.

2.2.2.4. Entrance Bangunan

Untuk area penerima atau pintu masuk utama harus disediakan area droff off yang tertutup dan terhindar dari hujan juga penggunaan akses warna untuk mempermudah pengunjung mengenal entrance utama.

2.2.2.5. Warna

Warna memiliki kekuatan yang dapat berhubungan erat dengan emosi dan keadaan fisik manusia hingga dapat mengundang perubahan emosi. Misalnya saja untuk warna merah dapat menimbulkan kesan bergairah, serta *passion* dan *desire* sehingga pengunjung dapat berbelanja dengan lebih semangat. Selain itu warna putih yang melambangkan bersih kesucian dan netralitas sehingga dapat menggambarkan bahwa pasar tradisional merupakan tempat yang bersih dan higienis.

2.2.3. Desain *Landscape*

Area taman pada bangunan pasar tradisional merupakan hal yang penting untuk membantu mengatasi dominasi potensi elemen hardscape seperti jalan masuk, area parkir, bangunan, dan area perkerasan lainnya. Elemen-elemen lansekap tersebut juga dapat memiliki fungsi diantaranya sebagai

komponen pembentuk ruang, pembatas pandangan, pengontrol angin dan sinar matahari, penghasil bayang-bayang, aksentuasi, dan keindahan lingkungan.



Gambar 2.7. Landscape pada Pasar Modern BSD

Sumber : <http://properti.liputan6.com/read/2374741/bsd-city-bangun-area-komersial-terintegrasi-pasar-modern> (diunduh 4 oktober 2014)

2.3. Tinjauan Obyek Studi Sejenis

2.3.1. Pasar Modern BSD, BSD City, Tangerang



Gambar 2.8. Suasana Pasar Modern BSD

Sumber : *Google Earth* (diunduh 6 Oktober 2016)

Pasar Modern BSD yang berada di kawasan BSD City Tangerang adalah salah satu pasar modern pertama di Indonesia yang berdiri sejak tahun 2004. Pasar ini menarik untuk menjadi tinjauan obyek studi karena pasar yang terletak di kawasan elit ini tetap ramai dikunjungi meskipun masih memegang pada nilai-nilai pasar tradisional. Pengunjung yang datang tak hanya datang dari kalangan menengah ke bawah namun juga kalangan menengah ke atas.

2.3.1.1. Area Parkir

Terdapat 2 area parkir untuk kendaraan roda empat pada pasar ini, area parkir utama terletak disisi selatan site, sementara area parkir berikutnya mengelilingi site dengan sistem 1 jalur sehingga sirkulasi lebih tertata. Area parkir motor terletak pada sisi utara site. Pada sore hari, area parkir ini berubah fungsi menjadi area wisata kuliner, sehingga jam operasional parkir maksimal hanya sampai pukul 16.00. Namun sayangnya, masih banyak ditemukan praktek parkir liar di sisi luar site karena pengunjung merasa repot jika harus parkir di dalam site.



Gambar 2.9. Suasana Parkir Sisi Barat Pasar Modern BSD

Sumber : *Google Earth* (diunduh 6 Oktober 2016)

2.3.1.2. Karakter Arsitektural

Karakter arsitektural juga dapat menentukan keramaian pengunjung karena merupakan satu daya tarik yang bisa menjadi pertimbangan. Pasar Modern BSD memiliki karakter arsitektural mediterania pada ruko-ruko yang diseluruh sisinya. Arsitektur mediterania pada pasar ini terlihat menyatu dengan suasana kawasan BSD City dan pada area pertokoan yang juga berada pada sekitar pasar ini.

Dengan tampilan luar pasar yang terlihat modern dan jauh dari kesan kumuh inilah yang menarik masyarakat untuk mengunjungi pasar ini entah dari kalangan menengah ke bawah maupun menengah ke atas.



Gambar 2.10. Arsitektur Mediterania pada Pasar Modern BSD

Sumber : <http://properti.liputan6.com/read/2374741/bsd-city-bangun-area-komersial-terintegrasi-pasar-modern> (diunduh 4 oktober 2014)

2.3.1.3. Sirkulasi

Site memiliki 3 *gate* sebagai pintu masuk dan 2 *gate* pintu keluar . 2 *gate* masuk utama terletak pada sisi timur, yaitu yang berhadapan langsung dengan jalan arteri yaitu Jl. Letnan Sutopo, sementara 1 *gate* masuk berikutnya berada pada sisi barat site. Kedua *gate* untuk keluar terletak pada sisi barat site. Sistem sirkulasi kendaraan adalah sistem 1 jalur sehingga menghindari kesemrawutan.



Gambar 2.11. Exit Gate Pasar Modern BSD

Sumber : *Google Earth* (diunduh 6 Oktober 2016)

Untuk memasuki pasar juga terdapat 4 entrance, dimana keempatnya terdapat pada keempat sisi pasar, yaitu Pintu Selatan, Pintu Timur, Pintu Utara, dan Pintu Barat. Keempat pintu ini akan ditutup sekitar pukul 15.00-16.00, yaitu sesuai dengan jam operasional pasar.



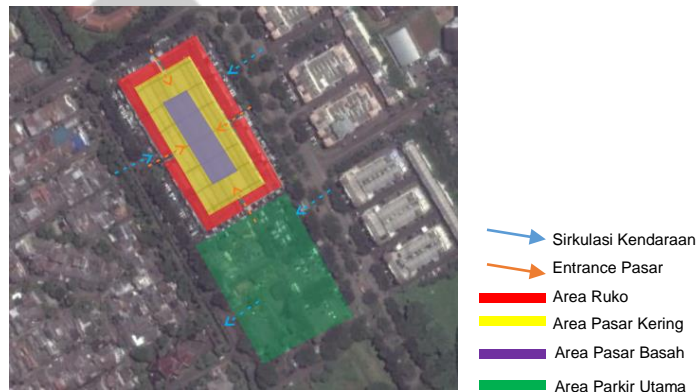
Gambar 2.12. Entrance Pasar Modern BSD

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Namun pada pasar ini, kendaraan bongkar muat masih disirkulasi yang sama dengan kendaraan pengunjung lainnya, bahkan belum memiliki *loading deck*, sehingga ketika proses bongkar muat berlangsung cukup mengganggu sirkulasi dan aktivitas pengunjung lainnya.

2.3.1.4. Zonasi

Pasar ini terdiri atas 1 lantai dengan zonasi area pasar basah dikelilingi oleh area pasar kering. Di keempat sisi luar pasar merupakan bangunan berupa ruko 2 lantai yang menjual berbagai macam hal seperti pakaian, makanan, minimarket, dll. Untuk pasar basah sendiri juga terbagi atas beberapa zonasi, sehingga area buah, sayur, dan daging berdiri di kios yang terpisah. Berikut denah zonasi pada Pasar Modern BSD.



Gambar 2.13. Zonasi Pasar Modern BSD

Sumber : Analisis Penulis

Pasar Modern ini diisi oleh 320 kios dengan ukura 9-15 meter per unit. Sisi luar bangunan pasar berbentuk persegi yang terdapat 100 ruko dengan ukuran 40 meter per unit dan untuk jumlah pedagan pasar berjumlah 800 orang. Jam operasional Pasar Modern antara pukul 4 pagi sampai 5 sore. Tidak sampai disitu saja, pada jam-jam malam dibuka kafe-kafe tenda dengan berbagai macam pilihan kuliner yang tidak kurang dari 60 kafe yang berdiri di lahan parkir seluas 0,2 meter persegi.

2.3.1.5. Elemen arsitektural

Elemen arsitektur yang dimaksud adalah pendukung aktivitas pasar, seperti bangku, tempat sampah, *signage*, dan penerangan. Sebagai sebuah pasar yang ramai dikunjungi, pasar ini tergolong bersih dengan penyediaan tempat sampah yang memadai di beberapa titik. *Signage* yang menunjukkan zonasi-zonasi pasar juga dapat jelas terlihat oleh pengunjung.



Gambar 2.14. Signage Zonasi Pasar Modern BSD

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Pada siang hari, penerangan menggunakan penerangan alami yang berasal dari bukaan pada atap, namun tetap menyediakan penerangan buatan untuk mendukung aktivitas dimalam hari. Namun tidak disediakan area duduk atau istirahat pada pasar ini.



Gambar 2.15. Peletakan Tempat Sampah pada Pasar Modern BSD

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

2.3.2. Pasar Modern Bintaro Jaya, Bintaro, Tangerang



Gambar 2.16. Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Pasar Modern Bintaro Jaya juga terletak di daerah Tangerang. Pasar ini menarik untuk menjadi tinjauan obyek studi karena pasar ini terletak di area komersial dan tepat bersebelahan dengan Bintaro Trade Center (BTC). Meskipun demikian, pasar ini tetap mempertahankan eksistensinya dan tidak kalah ramai dengan area pertokoan disekitarnya. Pasar ini juga tetap ramai dikunjungi meskipun masih memegang pada nilai-nilai pasar tradisional. Pengunjung yang datang tak hanya datang dari kalangan menengah ke bawah namun juga kalangan menengah ke atas.

2.3.2.1. Area Parkir



Gambar 2.17. Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Sama halnya dengan Pasar Modern BSD, area parkir pada Pasar Modern Bintaro Jaya juga mengelilingi site. Namun yang menjadi perbedaan adalah parkir mobil sudah dilengkapi dengan atap tenda. Sistem sirkulasi pada jalur area parkir juga menggunakan sistem satu arah sehingga sirkulasi parkir lebih tertata. Namun pasar ini juga belum memiliki sistem sirkulasi sendiri untuk kendaraan bongkar muat, sehingga proses bongkar muat masih dilakukan disekitar lingkungan parkir. Saat jam operasional pasar modern berakhir, area parkir dimanfaatkan sebagai area wisata kuliner hingga malam hari.



Gambar 2.18. Wisata Kuliner Malam Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

2.3.2.2. Karakter Arsitektural



Gambar 2.19. Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Pasar ini memiliki arsitektur minimalis kontemporer yang jelas terlihat pada fasad bangunan. Elemen vertikal dan horizontal jelas terlihat dengan pemilihan warna-warna yang menyolok menjadikan pasar ini terlihat menarik dan lebih modern dan memiliki tampilan yang jauh berbeda dengan pasar tradisional pada umumnya. Arsitektur minimalis kontemporer ini juga terlihat menyatu dengan area pertokoan yang ada disekitarnya sehingga tidak menjadikan pasar ini terlihat eksklusif karena menyatu dengan lingkungan.

2.3.2.3. Sirkulasi

Site memiliki 2 *gate* sebagai pintu masuk dan 2 *gate* pintu keluar . 1 *gate* masuk utama terletak pada sisi utara, yaitu yang berhadapan langsung dengan jalan arteri yaitu Jl. Bintaro Utama 9, sementara 1 *gate* masuk berikutnya berada pada sisi selatan site. Kedua *gate* untuk keluar terletak pada sisi selatan site. Sistem sirkulasi kendaraan adalah sistem 1 jalur sehingga menghindari kesemrawutan.



Gambar 2.20. Exit Gate Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : *Google Earth* (diunduh 6 Oktober 2016)

Sama halnya dengan Pasar Modern BSD, untuk memasuki pasar juga terdapat 4 entrance, dimana keempatnya terdapat pada keempat sisi pasar, yaitu Pintu Selatan, Pintu Timur, Pintu Utara, dan Pintu Barat. Keempat pintu ini akan ditutup sekitar pukul 15.00-17.00, yaitu sesuai dengan jam operasional pasar.



Gambar 2.21. Entrance Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : *Google Earth* (diunduh 6 Oktober 2016)

2.3.2.4. Zonasi

Pasar Modern Bintaro Jaya terdiri dari 56 ruko yang mengelilingi site, 230 kios, 200 lapak, atm center, dan jajanan malam. Pasar ini juga memiliki tempat pemotongan unggas yang terpisah dengan bangunan pasar dan dilengkapi dengan pendingin dan area cuci. Sama halnya dengan pasar modern BSD, pasar basah terletak di tengah-tengah dan dikelilingi dengan kios-kios pasar kering.

2.3.2.5. Elemen arsitektur

Elemen arsitektur yang dimaksud adalah pendukung aktivitas pasar, seperti bangku, tempat sampah, *signage*, dan penerangan. Sebagai sebuah pasar yang ramai dikunjungi, pasar ini tergolong bersih dengan penyediaan tempat sampah yang memadai di beberapa titik. *Signage* yang menunjukkan zonasi-zonasi pasar juga dapat jelas terlihat oleh pengunjung.



Gambar 2.22. *Signage* Zonasi Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

Pada siang hari, penerangan menggunakan penerangan alami yang berasal dari bukaan pada atap bentang lebar. Meskipun demikian, pasar ini tetap menyediakan penerangan buatan untuk mendukung aktivitas di malam hari. Seperti Pasar Modern BSD, Pada Pasar Modern Bintaro Jaya belum disediakan area duduk atau istirahat pada pasar ini.



Gambar 2.23 . Peletakan Tempat Sampah pada Pasar Modern Bintaro Jaya

Sumber : Dokumentasi Penulis (18 September 2016)

2.3.3. Great Market Hall Budapest



Gambar 2.24. Area Entrance Great Market Hall Budapest

Sumber : <http://www.budapestbylocals.com/great-market-hall.html>

(diunduh 3 Oktober 2016)

Pasar ini terletak di Budapest Hungaria. Pasar ini menarik untuk menjadi tinjauan obyek studi karena meskipun sebuah pasar tradisional yang dimodernkan, pasar ini telah menjadi salah satu destinasi wisata yang dapat dikunjungi ketika berada di Budapest. Pasar yang berdiri sejak 1897 ini menawarkan banyak hal bukan hanya tempat berbelanja kebutuhan semata. Pasar ini aktif setiap hari senin sampai jumat dari pukul 06.00-18.00 dan sabtu 06.00-15.00. Great Market Hall Budapest bahkan memiliki website resmi yang dapat menginformasikan mengenai jadwal atau kegiatan yang akan berlangsung di pasar ini sekarang dan di hari-hari berikutnya. Pasar ini juga menawarkan paket *touring* untuk para pengunjung.



Gambar 2.25. Groundlevel Great Market Hall Budapest

Sumber : <http://www.budapestbylocals.com/great-market-hall.html>

(diunduh 3 Oktober 2016)

Pada *groundlevel* merupakan area pasar yang menjual buah dan sayuran. Area ini merupakan area yang terbesar dan ramai. Lalu terdapat *basement* yang merupakan area supermarket, game, pasar ikan, dan acar khas hungaria, serta makanan-makanan khas hungaria lainnya. Pada *upperlevel*, merupakan area pakaian dan hasil seni khas hungaria.



Gambar 2.26. Suasana Great Market Hall Budapest

Sumber : <http://www.budapestbylocals.com/great-market-hall.html>

(diunduh 3 Oktober 2016)