

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

#### 1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pasar merupakan suatu wadah yang menampung suatu kegiatan antara penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli, dan penukaran barang, jasa, dan informasi. Kegiatan di dalam pasar adalah bagian dari perekonomian, dan juga sebagai tempat kegiatan sosial dan rekreasi. Berdasarkan bentuk fisiknya, pasar dibedakan menjadi pasar tradisional dan pasar modern.

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tahun 2013 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, Pasar tradisional merupakan 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 seperti toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar. Sebagai pusat kegiatan sosial ekonomi kerakyatan, pola hubungan ekonomi yang terjadi di pasar tradisional menghasilkan terjalinnya interaksi sosial yang akrab antara pedagang-pembeli, pedagang-pedagang, dan pedagang-pemasok yang merupakan warisan sosial representasi kebutuhan bersosialisasi antar individu. Fungsi pasar tradisional yaitu menjadi pusat pertemuan, pusat pertukaran informasi, aktivitas kesenian rakyat, bahkan menjadi paket wisata yang ditawarkan. Oleh karena itu, pasar tradisional merupakan aset ekonomi daerah sekaligus perekat hubungan sosial dalam masyarakat.

Sedangkan pasar modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta atau koperasi yang berbentuk *Mall*, *Hypermarket*, *Supermarket*, *Department Store*, *Shopping Centre*, *Mini Market*, yang

pengelolaannya dilaksanakan secara modern, mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada pada satu tangan, bermodal kuat dan dilengkapi label harga yang pasti.

Tabel 1.1 Perbandingan Perilaku Konsumen di Pasar Tradisional dan Modern

PERBEDAAN	PASAR TRADISIONAL	PASAR MODERN
Istilah	Belanja	Shopping
Perilaku	Umumnya ibu-ibu, sedangkan suami atau pengantar menunggu di luar	Suami-istri dan anak-anak
Motif Belanja	Memenuhi kebutuhan primer	Selain memenuhi kebutuhan primer, juga memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier
Pakaian	Pakaian rumah	Pakaian lebih rapi
Komunikasi	Banyak terjadi komunikasi di antara penjual dan pembeli	Komunikasi yang sangat terbatas antara penjual dan pembeli
Antri	Antrian tidak tertib	Antrian tertib dan rapi
Produk yang dibeli	Kebutuhan sehari-hari	Kebutuhan sehari-hari, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier (café, buku, dll)
Layout	Tidak tertata dan padat ( <i>crowded</i> )	Lebih tertata, lebih nyaman ( <i>cozy, comfortable</i> )
Kenyamanan	Tidak nyaman	Nyaman dan sejuk
Pramuniaga	Tidak ada	Banyak terdapat pramuniaga
Harga	Dapat ditawar	Tetap
Pembayaran	Tunai	Tunai, kredit
Sales Promotion	Tidak ada	Banyak
Servis Mendukung	Tidak ada	Ada fasilitas troli dan keranjang belanja
Usai belanja	Umumnya sehabis belanja pengunjung akan langsung pulang	Sehabis belanja, bisa jalan-jalan dan rekreasi, ke salon, ke café, ataupun ketempat lainnya.

Sumber : Revitalisasi Ruang Pasar Tradisional Melalui Pendekatan Desain dan Interaksi Pengguna Ruang

Pasar Tradisional memiliki keunggulan bersaing alamiah yang dimana tidak dimiliki secara langsung oleh pasar modern yaitu lokasi yang

strategis, area penjualan yang luas, keanekaragaman barang yang lengkap, harga yang rendah, dan sistem tawar menawar yang dimana menunjukkan kedekatan antara penjual dan pembeli. Pasar tradisional juga memiliki keunggulan yaitu pasar tradisional merupakan salah satu pendongkrak perekonomian kalangan menengah ke bawah, dan memberikan efek baik bagi sebuah kota.

Selain memiliki keunggulan, pasar tradisional juga memiliki kelemahan. Kelemahan utama dari pasar tradisional yaitu keadaan pasar yang kumuh dan kotor. Selain itu, kelemahan lainnya dari pasar tradisional yaitu sistem penyimpanan barang dagangan yang kurang baik menyebabkan barang yang diperjualbelikan terkadang diawetkan dengan bahan kimia, kemasan dan *display* barang di pasar tradisional sering kurang menarik sehingga pasar tradisional kurang dilirik oleh masyarakat, sistem penyimpanan dan transportasi barang pada pasar tradisional kurang mendukung kesegaran barang dagangan, masalah keamanan dan kenyamanan dalam berbenja di pasar tradisional masih sangat kurang sehingga membuat konsumen menjadi malas untuk pergi ke pasar tradisional dan banyaknya kritik yang menyalahkan pemerintah yang kurang memperhatikan keadaan pasar tradisional sehingga memberi peluang bagi maraknya serbuan pasar modern.

Pasar modern memiliki kelebihan-kelebihan yang cukup jelas dibandingkan pasar tradisional, yaitu bersih, nyaman, dan mutu barang yang lebih terjamin. Kondisi pasar modern yang bersih dan nyaman dan juga dilengkapi dengan AC memberikan kenyamanan yang lebih dan juga gengsi yang tinggi bagi para pembeli sehingga kelebihan tersebut membuat para konsumen mau berbelanja di pasar modern.

Akan tetapi, pasar modern memiliki kelemahan yaitu pasar modern melakukan transaksi tidak secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*). Selain itu, pasar modern kurang memberi tempat bagi ekonomi menengah ke bawah dan mematikan interaksi yang hidup di antara masyarakat



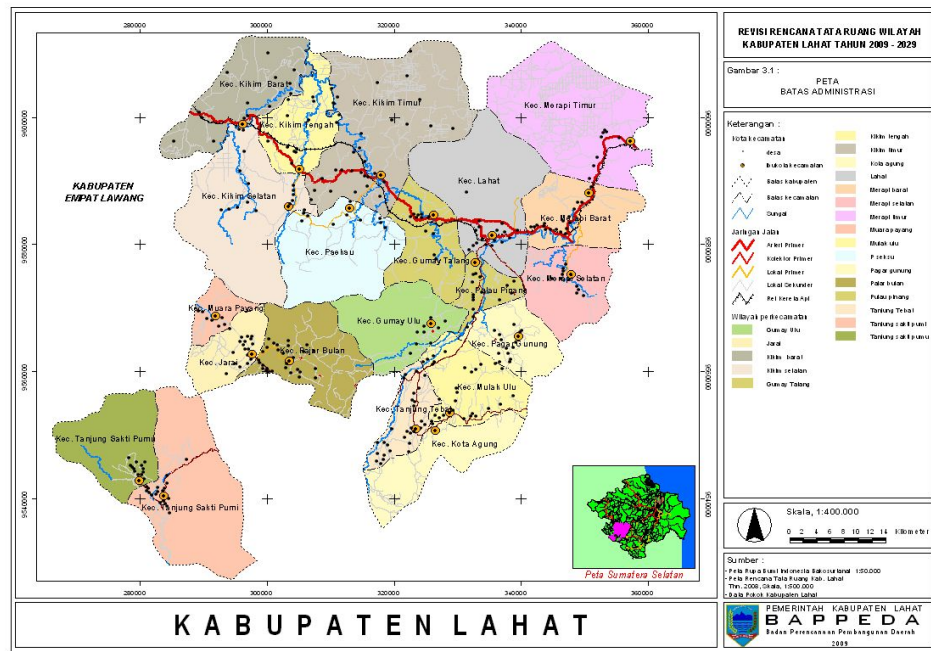
Gambar 1.1. Kondisi Pasar Tradisional dan Pasar Modern

Sumber : ekonomu.bisnis.com (diakses 1 April 2019)

Kondisi pasar tradisional sampai saat ini identic dengan tempat yang kotor, kumuh, becek, bau, semerawut, dan sebagainya. Pada daerah-daerah tertentu, pasar tradisional juga sering dikatakan sebagai tempat sumber kemacetan, karena para pedagang sering memanfaatkan sempadan jalan sebagai tempat berjualan barang dagangannya yang mengakibatkan laju kendaraan menjadi terganggu. Kondisi pasar tradisional demikian membuat sebagian masyarakat lebih memilih untuk berbelanja di pasar modern, seperti : mall, supermarket, minimarket, hypermarket, dan sejenisnya. Saat ini, masyarakat lebih suka berbelanja di pasar-pasar yang memiliki system pengelolaan yang lebih tertata rapi, bersih, nyaman, dan strategis.

Zaman sekarang berbelanja di pasar tradisional menjadi pilihan kedua atau bisa saja ditinggalkan oleh para pelanggannya. Oleh karena itu, jangan sampai hal tersebut terjadi karena jika terjadi perlu dilakukannya berbagai upaya seperti para pedagang perlu meningkatkan kualitas layanan (SDM), dan juga pemerintah harus terlibat dalam pembinaan dan system pengelolaan, sehingga citra buruk terhadap pasar tradisional dapat ditekan atau dihilangkan.

Kabupaten Lahat merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Sumatera Selatan yang dimana kota Lahat ini sangat menggantungkan kehidupan ekonominya pada sector perdagangan khususnya pasar tradisional. Pasar yang paling banyak menampung pedagang di Kota Lahat ini adalah Pasar Lematang dan Pasar PTM Square Pasar Lama Lahat.



Gambar 1.2. Peta Kabupaten Lahat  
 Sumber : [www.lahatkab.go.id](http://www.lahatkab.go.id) (Diakses 1 April 2019)

Pasar PTM terletak di Jl. Mayor Ruslan, Ps. Lama, Kec. Lahat, Kabupaten Lahat, Sumatera Selatan. Pasar PTM terletak di pusat Kota dan merupakan pasar tradisional terbesar kedua setelah pasar lematang yang dimana hingga saat ini menjadi pusat perekonomian masyarakat Kota Lahat. Pasar PTM Lahat memiliki luas lahan 34.662 m<sup>2</sup>. Dalam sejarahnya Di pasar ini, setiap harinya terdapat kurang lebih 700 kendaraan keluar masuk area ini dan dihari-hari tertentu jumlahnya meningkat hingga tiga kali lipat. Pengunjung yang datang tidak hanya berasal dari penduduk kota saja, tetapi juga mencakup 7 kecamatan yang ada di Kabupaten Lahat., Pasar PTM Lahat sudah dua kali mengalami relokasi karena daya tampung yang sudah tidak memadai akibat dari melesatnya jumlah pedagang yang berjualan di pasar tersebut. Pada tahun 2017, jumlah penduduk Kota Lahat mencapai 111,075 jiwa yang dimana peranan sector perdagangan akan bertambah seiring dengan tuntutan kebutuhan masyarakat. Hal ini menjadikan suatu potensi besar untuk Pasar PTM Lahat untuk diperlukannya pembenahan dari segi sarana dan infrasturktur.



Tabel 1.2. Jumlah Penduduk Kecamatan Lahat

KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)		
	2015	2016	2017
Lahat	108.791	109.951	111.075

Sumber : BPS Kabupaten Lahat

Pasar PTM memiliki berbagai permasalahan baik permasalahan internal maupun eksternal. Identifikasi permasalahan yang terjadi di Pasar PTM yaitu :

a. Tata Ruang

Pasar PTM ini semakin tahun semakin banyak bertambahnya pedagang yang berjualan sehingga pasar PTM ini sudah tidak dapat menampung banyaknya pedagang yang ingin berjualan di Pasar ini. Oleh karena itu, banyak sekali pedagang yang berjualan di area lahan parkir sehingga berkurangnya lahan parkir di pasar PTM ini. Selain itu, pedagang juga berjualan di pinggir pintu masuk pasar yang mengakibatkan kemacetan di area gerbang masuk ke area Pasar. Jalur sirkulasi ini dianggap menguntungkan bagi pedagang karena pedagang dapat langsung bertemu pembeli. Di Dalam Pasar PTM ini juga banyak sekali orang yang parkir liar sehingga mempersempit area pasar.

Di Pasar PTM ini memiliki ruas jalan yang dimana menjadi hak pedestrian atau pejalan kaki, tetapi ruas jalan tersebut dijadikan sebagai pasar/pedagang oprokan yang mengakibatkan sirkulasi pembeli menjadi terganggu. Ruang jalan untuk pedestrian menjadi sangat sempit dengan adanya pedagang tersebut. Ruang pedestrian yang sempit menjadikan tidak potensial untuk membangun interaksi sosial antara sesama pejalan kaki, karena ruang geraknya menjadi lebih terbatas dan mengganggu pejalan kaki lainnya apabila antar sesama pejalan kaki melakukan interaksi.



Gambar 1.3. Tata Ruang Pasar PTM Lahat

Sumber : Dokumentasi Pribadi

#### b. Sirkulasi

Pasar PTM ini semakin tahun semakin banyak bertambahnya pedagang yang berjualan sehingga pasar PTM ini sudah tidak dapat menampung banyaknya pedagang yang ingin berjualan di Pasar ini. Oleh karena itu, banyak sekali pedagang yang berjualan di area lahan parkir sehingga berkurangnya lahan parkir di pasar PTM ini. Selain itu, pedagang juga berjualan di pinggir pintu masuk pasar yang mengakibatkan kemacetan di area gerbang masuk ke area Pasar. Jalur sirkulasi ini dianggap menguntungkan bagi pedagang karena pedagang dapat langsung bertemu pembeli. Di Dalam Pasar PTM ini juga banyak sekali orang yang parkir liar sehingga mempersempit area pasar.

Di Pasar PTM ini memiliki ruas jalan yang dimana menjadi hak pedestrian atau pejalan kaki, tetapi ruas jalan tersebut dijadikan sebagai pasar/pedagang oprokan yang mengakibatkan sirkulasi pembeli menjadi terganggu. Ruang jalan untuk pedestrian menjadi sangat sempit dengan adanya pedagang tersebut. Ruang pedestrian yang sempit menjadikan tidak potensial untuk membangun interaksi sosial antara sesama pejalan kaki, karena ruang geraknya menjadi lebih terbatas dan mengganggu

pejalan kaki lainnya apabila antar sesama pejalan kaki melakukan interaksi.



Gambar 1.4. Sirkulasi di Pasar PTM Lahat

Sumber : Dokumentasi Pribadi

### c. Area Parkir

Di Pasar PTM ini tidak tersedianya parkir khusus, baik untuk kendaraan pedagang dan kendaraan pengunjung motor ataupun mobil, dan juga untuk kendaraan distribusi barang. Di pasar ini, juga tidak tersedianya parkir untuk becak, sehingga becak mengganggu sirkulasi pada pintu masuk dan pintu keluar. Tidak tersedianya parkir khusus menyebabkan parker kendaraan di pasar menjadi tidak tertata rapi. Bahkan, para pedagang parkir kendaraan di dalam bangunan utama pasar



Gambar 1.5. Kendaraan yang Parkir Liar di Pasar PTM Lahat

Sumber : Dokumentasi Pribadi



d. Fasilitas Penunjang

Di pasar ini terdapat lavatory sebagai fasilitas penunjang, tetapi lavatory di pasar PTM ini tidak ada pemisah ruang untuk pria maupun wanita. Selain itu banyak sekali lapak pedagang yang berada di sekitar lavatory di pasar PTM ini.

Di Pasar PTM ini, terdapat warung makan yang tidak memiliki saluran pembuangan air kotor dan pembuangan sampah yang baik. Di dalam pasar PTM ini sedikit sekali disediakan tempat sampah untuk menjaga kebersihan pada lapak pedagang sehingga para pedagang banyak sekali membuang sampah di sekitar lapak mereka. Letak tempat pembuangan sampah sementara di Pasar PTM digunakan sebagai lahan parkir bagi pengunjung maupun pedagang.

Selain itu, tidak adanya loading dock untuk barang yang masuk di pasar ini, sehingga jika ada mobil barang yang masuk mengganggu sirkulasi dan sering menyebabkan kemacetan di pasar PTM ini.



Gambar 1.6. Tidak Adanya Loading Dock di Pasar PTM Lahat

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Berdasarkan fakta-fakta yang ada, maka muncullah ide untuk menata ulang (redesain) Pasar Tradisional Modern di Kabupaten Lahat agar dapat menyelesaikan permasalahan mendasar demi meningkatkan nilai ekonomi pasar.

*Redesain* adalah suatu proses mendesain ulang bangunan yang sudah terbangun agar lebih memaksimalkan tujuan dan fungsi dari sebuah bangunan. Sebuah bangunan dilakukan *redesign* dikarenakan bangunan tersebut sudah tidak layak sesuai fungsi dan citranya. Dilakukannya

*redesign* agar fungsi dan citra bangunan tersebut dapat kembali seperti awalnya.

Konsep pendekatan yang akan digunakan adalah dengan pendekatan arsitektur perilaku. Dengan pendekatan arsitektur perilaku ini, pasar tradisional di Kota Lahat ini diharapkan akan menjadi pasar yang dapat menampung penjual dan pembeli untuk saling berinteraksi satu sama lain, tawar menawar antar penjual dan pembeli, namun mempunyai pengelolaan, konsep ruang, dan fasilitas modern seperti adanya ATM Center, penanggulangan kebakaran, ruang terbuka hijau, dan sebagainya sehingga dapat bersaing dengan pasar lainnya di Kota Lahat.

### **1.1.2. Latar Belakang Permasalahan**

Redesain pasar tradisional ini ditinjau dari dua aspek yaitu bangunan dan infrastruktur.

Dari aspek bangunan, arsitektur pengolahan kawasan ini harus memperhatikan pembangunan bangunan harus sesuai dengan kebutuhan konsumen karena jenis bangunan yang akan dibangun merupakan daerah komersil. Arsitektur bangunan harus dapat beradaptasi dengan lingkungan dan budaya sekitar.

Dari aspek infrastruktur, bangunan harus memperhatikan perencanaan dan pengolahan system sanitasi dan drainase karena salah satu permasalahan terburuk pasar tradisional adalah kesan yang ditimbulkan yaitu kotor dan bau yang dimana hal ini disebabkan oleh buruknya system sanitasi dan drainase pada pasar tersebut. Oleh karena itu, perlu ditingkatkan lagi pengelolaan system sanitasi, drainase dan limbah di pasar tradisional ini agar untuk kedepannya lebih baik. Perlu diadakannya pengelolaan/perencanaan bangunan agar memudahkan pengelolaan sampah dan limbah sehingga bangunan pasar tradisional dapat mewujudkan pasar yang bersih dan tidak mencemari lingkungan. Pasar harus dilengkapi dengan sarana penyelamatan, system proteksi aktif/pasif hingga pengawasan dan pengendalian kebakaran, hal ini dikarenakan banyak terjadinya kasus kebakaran di pasar tradisional. Aksesibilitas juga

merupakan bagian yang penting karena akses merupakan hal yang paling diperhatikan. Pasar PTM Lahat, memiliki aksesibilitas yang kurang baik. Sering sekali terjadi kemacetan dikarenakan pedagang yang berjualan di badan jalan dan tidak tersedianya tempat parkir yang memadai sehingga jalanan semakin sempit. Oleh karena itu, perlu disediakan sector pedagang untuk berjualan, tempat parkir dan juga aksesibilitas pemisah antara pejalan kaki dan kendaraan. Disediakan juga pemisah alur sirkulasi antara pengunjung keluar dan yang masuk. Selain itu, perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti toilet, ATM center, tempat ibadah, tempat parkir, ruang terbuka, dan sebagainya harus diperhatikan agar dapat memberikan kenyamanan akses bagi pengunjung dalam bertransaksi dan berinteraksi.

Penataan ruang dalam pada bangunan pasar tradisional ini adalah penataan zoning berdasarkan barang yang dijual merupakan hal yang harus diperhatikan untuk terwujudnya kenyamanan sirkulasi dengan cara penataan zoning pedagang dengan tertata rapi.

Pendekatan yang digunakan untuk menunjang perancangan pasar tradisional modern di Kota Lahat ini adalah pendekatan arsitektur perilaku. Pendekatan arsitektur perilaku adalah pendekatan yang menekankan pada pembentukan lingkungan yang sesuai dengan perilaku penggunaannya dengan memperhatikan kenyamanan fisik dan psikologis. Sehingga sesuai dengan pendekatan ini dibutuhkan kenyamanan yang ditandai dengan pasar yang bersih, nyaman, tertata, tidak bau, lapang, dan sebagainya. Kenyamanan diharapkan akan menciptakan ruang sosial yang merupakan ciri khas dari pasar tradisional yang dapat dilihat dengan adanya ruang untuk berinteraksi sosial antara pengunjung, pedagang dan perilaku lainnya.

## 1.2. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan ulang (*redesain*) Pasar Tradisional di Kabupaten Lahat, Sumatera Selatan yang nyaman dan interaktif melalui penataan ruang dalam dan luar dengan pendekatan Arsitektur Perilaku?

### **1.3. Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1. Tujuan**

Terwujudnya perancangan ulang Pasar Tradisional di Kabupaten Lahat, Sumatera Selatan yang nyaman, interaktif, dan mampu meningkatkan pelayanan transaksi jual beli melalui penataan ruang dalam dan luar dengan pendekatan Arsitektur Perilaku

#### **1.3.2. Sasaran**

- a) Mewujudkan Pasar Tradisional Lahat yang bersuasana nyaman dan interaktif, dan mampu meningkatkan pelayanan transaksi jual beli
- b) Mengidentifikasi esensi dan karakteristik arsitektur perilaku untuk diterapkan sebagai landasan perancangan bangunan pasar.
- c) Menganalisis pengaruh pengolahan tata ruang terhadap kemudahan pembeli dan keuntungan pedagang

### **1.4. Lingkup Studi**

#### **1.4.1. Lingkup Spatial**

Bagian-bagian Pasar Tradisional Lahat yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah :

- a) Lingkup spasial perancangan Pasar Tradisional mencakup kawasan di Kabupaten Lahat
- b) Bagian objek studi yang menjadi batasan penekanan studi yaitu rancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar
- c) Lingkup spasial non fisik berupa pengarahan dan pengawasan pengelola maupun pedagang pasar dalam mengelola pasar tradisional

#### **1.4.2. Lingkup Substansial**

Bagian-bagian tata ruang luar dan ruang dalam pada objek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegment arsitektur perilaku yang mencakup bentuk, jenis bahan, warna, tekstur, dan ukuran/skala/proporsi pada elemen-elemen pembatas, pengisi, pelengkap ruang baik ruang dalam maupun ruang luar



### **1.4.3. Lingkup Temporal**

Rancangan Pasar Tradisional Lahat ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian penekanan arsitektur dalam kurun waktu 25 Tahun.

### **1.5. Metode Studi**

1) Deduktif

Mengumpulkan segala teori yang berdasarkan pada teori umum, peraturan standar dan prasyarat yang ada tentang bangunan pasar dari berbagai literatur

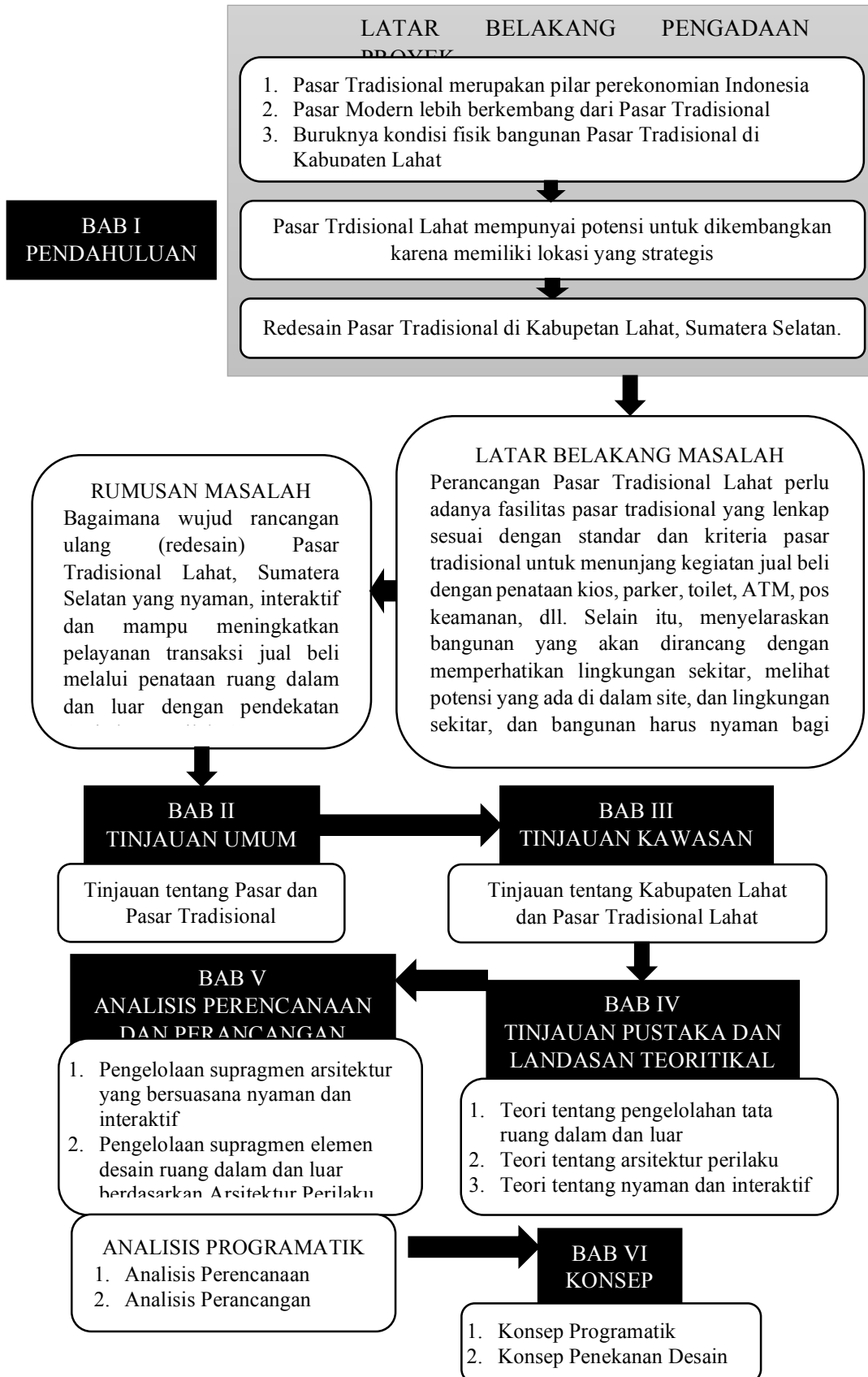
2) Komparatif

Membandingkan dari berbagai studi preseden

3) Analisis

Menganalisis data berdasarkan teori-teori yang ada, yang kemudian dikembangkan hingga mendapatkan alternative-alternatif pemecahan masalah.

## 1.6. Kerangka Pikir



## **1.7. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM PASAR**

Berisi tentang tinjauan umum yang meliputi pengertian pasar, jenis-jenis pasar, dan tinjauan khusus yang meliputi pengertian pasar tradisional, sejarah pasar tradisional, fungsi dan tipologi pasar tradisional, persyaratan, kebutuhan, standar-standar perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan pasar tradisional).

### **BAB III TINJAUAN WILAYAH LAHAT**

Berisi tentang kondisi administratif, kondisi geografis-geologis, kondisi klimatologis, kondisi sosial-budaya-ekonomi, dan peraturan pada wilayah Lahat

### **BAB IV TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORITIKAL**

Berisi tentang teori-teori yang berhubungan dengan tata ruang luar dan dalam, serta tinjauan pustaka mengenai arsitektur perilaku yang mendukung analisis untuk pemecahan masalah

### **BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi tentang kajian-kajian yang berkaitan dengan analisis pelaku, analisis kegiatan, kebutuhan ruang dan analisis site.

### **BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi tentang konsep perencanaan dan perancangan Pasar Tradisional di Lahat, Sumsel