

BAB II

TINJAUAN UMUM PROYEK & LOKASI

2.1 Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi dalam konteks bangunan adalah sebuah kegiatan yang dimaksudkan untuk menghidupkan kembali bangunan yang pernah berfungsi, dengan mengembalikan potensi atau menambahkan potensi baru untuk menghidupkan kembali bangunan tersebut.

Revitalisasi adalah upaya untuk memvitalize kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi. Skala revitalisasi ada tingkatan makro dan mikro. Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat) (Danisworo, 2002).

2.2 Pengertian Pasar

Pasar adalah tempat menjual berbagai macam kebutuhan bagi masyarakat, berbagai macam kebutuhan pokok dijual disana. Pasar di Indonesia dibedakan menjadi 2 yaitu pasar tradisional dan pasar modern, terdapat beberapa perbedaan diantara kedua pasar tersebut, seperti pengelolaannya, sistem perdagangannya, dan jenis produk yang dijual, berikut merupakan perbedaan pasar tradisional dan modern.

2.2.1 Pasar Modern

Pasar modern merupakan pasar yang dikelola oleh manajemen yang lebih modern. Menjual berbagai macam barang yang memiliki harga pas dan pembeli tidak dapat melakukan kegiatan tawar-menawar harga barang, biasanya berlokasi di perkotaan, kualitas barang yang memiliki standar mutu yang ketat. Pada pasar modern pembeli dan penjual tidak dapat melakukan transaksi secara langsung karena pembeli harus mengambil sendiri barang yang dibutuhkan lalu pembayaran dilakukan melalui kasir. Menurut Zulkifli Noor (2021) Pasar modern merupakan pasar yang bersifat modern, yang menjual berbagai macam barang dengan harga pas, serta pelayanan dilakukan secara mandiri oleh para konsumen.

2.2.2 Pasar Tradisional

Pasar merupakan tempat dimana barang dan jasa diperjual belikan. Di pasar juga terjadi hubungan sosial antara pedagang dan pembeli. Penjual dan pembeli dapat bernegosiasi atau menyetujui penjualan. Transaksi yang disepakati berupa barang, penjual, pembeli, dan harga barang. Kemudian di pasar juga dapat dilakukan tawar menawar barang antara penjual dan pembeli dalam menyepakati harga barang yang diinginkan.

Pada pasar terdapat berbagai macam kegiatan usaha selain penjualan barang, di pasar juga menjual jasa sebagai pengangkut barang yang memiliki tugas untuk mengangkut barang belanjaan pembeli. Pengguna jasa ini biasanya merupakan ibu-ibu yang berbelanja banyak barang kemudian menggunakan jasa tersebut untuk mempermudah dalam berbelanja.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (2013) Pasar tradisional memiliki pengertian sebagai tempat jual-beli yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, BUMN, BUMD, swasta, dan juga melakukan kerja sama dengan pemilik usaha kecil, menengah, swadaya, dan koperasi. Sedangkan menurut Ehrenberg et al (2003), Pasar merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli. Dilakukan transaksi barang atau jasa oleh penjual dan pembeli. Dalam pertukaran tersebut muncul harga sebagai nilai tukar dari barang atau jasa tersebut.

2.3 Persyaratan Pasar

a. Persyaratan Luasan

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun (2021) menetapkan klasifikasi pada pasar rakyat dibagi menjadi 4 tipe yaitu:

1. Pasar rakyat tipe A beroperasi setiap hari, jumlah pedagang minimal 400 orang, luas lahan minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi).
2. Pasar rakyat tipe B beroperasi minimal 3 hari dalam seminggu, jumlah pedagang minimal 275 orang, dan luas lahan minimal 4.000 m² (empat ribu meter persegi).
3. Pasar rakyat tipe C beroperasi minimal 2 hari dalam seminggu, jumlah pedagang minimal 200 orang, dan luas lahan minimal 3.000 m² (tiga ribu meter persegi).

4. Pasar rakyat tipe D beroperasi minimal 1 hari dalam seminggu, jumlah pedagang minimal 100 orang, dan luas lahan minimal 2.000 m² (dua ribu meter persegi).

b. Persyaratan Umum

Berdasarkan (Standar Nasional Indonesia 8152:2015), persyaratan pasar yang harus dipenuhi adalah :

1. Lokasi Pasar

- Lokasi pasar harus mempunyai bukti dokumen kepemilikan yang sah.
- Lokasi pasar harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah setempat.
- Jalan menuju pasar mudah diakses dan didukung dengan transportasi umum.
- Terletak di daerah yang aman dari banjir dan longsor.

2. Kebersihan dan Kesehatan

- Fasilitas di pasar harus memenuhi persyaratan kebersihan, yaitu bebas dari hewan menular, penyakit dan tempat berkembang biaknya (tempat berkembang biak) seperti lalat, kecoa, tikus dan nyamuk.
- Fasilitas dan peralatan ruang dagang harus memenuhi ketentuan kesehatan yang sudah ditetapkan.

3. Keamanan dan Kenyamanan

- Sirkulasi harus ditata agar pengunjung lebih leluasa dalam bergerak.
- Untuk memudahkan perawatan, pemilihan bahan bangunan perlu diperhatikan.

2.4 Tinjauan Lokasi

a. Letak Geografis

Pasar Tradisional Blahbatuh terletak di Kabupaten Gianyar, Bali. Tepatnya beralamat di Jl. Wisma Gajah Mada No.12, Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali. Wilayah ini merupakan area padat penduduk dan perdagangan, Jl. Wisma Gajah Mada merupakan jalan utama yang mengarah ke kota lain seperti Kota Denpasar dan Kota Bangli:



Sumber : <https://earth.google.com/>

Gambar 2.1 Pasar Blahbatuh via satelit

1. Luas Site : 6.400 m²
2. Batas Site :
 - Sebelah Utara : Jl. Wisma Gajah Mada
 - Sebelah Timur : Jl. Serma Darya
 - Sebelah Selatan : Rumah Penduduk
 - Sebelah Barat : Rumah Penduduk
3. Utilitas : - Air PDAM
 - Listrik PLN
 - Jaringan Telepon dan Internet.

b. Iklim Kabupaten Gianyar

Iklim Kabupaten Gianyar tidak jauh berbeda dengan wilayah lainnya di Bali, Memiliki iklim tropis dan 2 musim, yaitu musim hujan dan kemarau. Menurut data dari BAPPEDA Gianyar pada tahun 2014, musim kemarau di Kota

Gianyar jatuh pada bulan April sampai dengan Oktober, dan Musim hujan yang jatuh pada bulan Oktober sampai dengan April tahun berikutnya, dengan suhu rata-rata 26°C dimana suhu udara terendah sekitar 23°C dan yang tertinggi 29°C, dengan kelembaban udara rata-rata 82%. Sedangkan curah hujan berkisar 1881 mm.

c. Foto Lokasi



Gambar 2.3 Foto site dari Jl. Wisma Gajah Mada



Gambar 2.2 Arah Utara Site



Gambar 2.4 Arah Timur Site

d. Peraturan Daerah

1. Koefisien Dasar Bangunan

Ketentuan KDB berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Blahbatuh dengan jenis bangunan umum / publik adalah sebesar 40%.

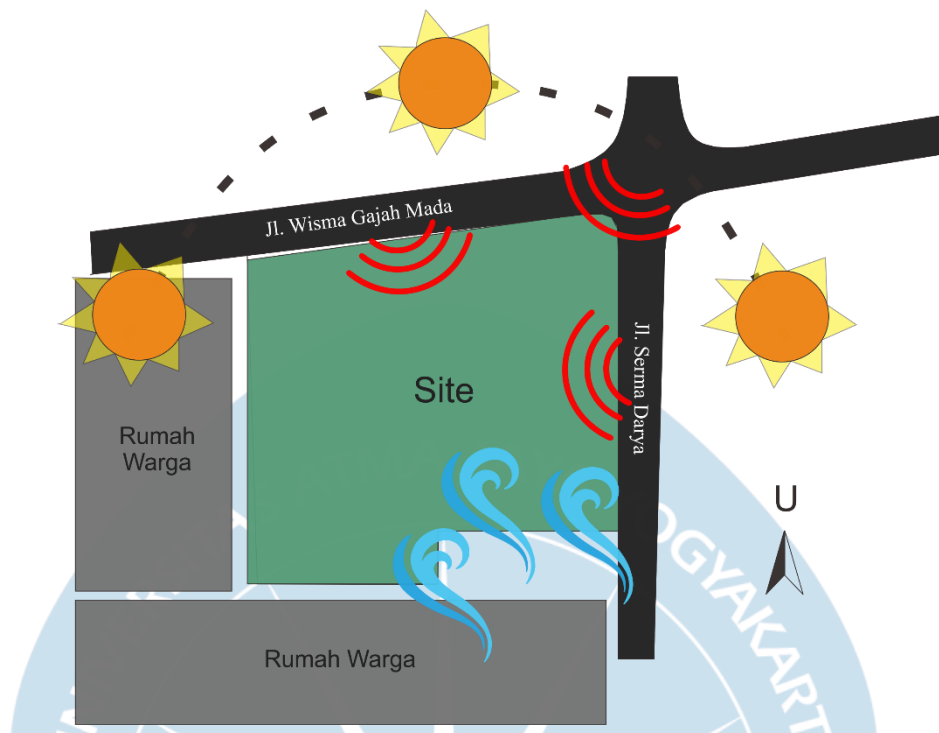
2. Ketentuan Koefisien Lantai Bangunan

Sesuai dengan jenis bangunan, Pasar Tradisional Blahbatuh, Gianyar termasuk dalam golongan bangunan umum, terkait ketentuan KLB yang diterapkan di kawasan Perkotaan Gianyar untuk sektor bangunan umum adalah (perkantoran/pemerintahan/pelayanan umum), KLB-nya ditetapkan maksimum 3 x KDB, dengan ketinggian maksimum 15 meter.

3. Ketentuan Sempadan

1. Sempadan jalan dengan pagar berjarak setengah dari lebar jalan ditambah telajakan.
2. Sempadan jalan dengan bangunan berjarak minimal sama dengan lebar badan jalan.
3. Sempadan sungai ditetapkan sama dengan ketentuan sempadan jalan.

e. Analisis Tapak



Gambar 2.5 Analisis Tapak

Site berada pada perempatan jalan antara Jl. Wisma Gajah Mada, Jl. Serma Darya, Jl. Udayana, dan Jl. Kebo Iwa. Lebar jalan pada arah utara site sekitar 8 meter dan 6 meter pada arah timur site. Pada site arah angin berhembus dari selatan ke utara dengan kecepatan rata-rata 13 km/jam. Matahari menyinari site sepanjang hari tanpa terhalang bangunan apapun, mata hari bersinar dari arah kanan site dan terbenam pada arah kiri site.

Disekitar tergolong kurang vegetasi sebagai perindang, vegetasi hanya ada pada bagian sisi site yang berbatasan dengan jalan. Sedangkan sumber kebisingan pada site berasal dari arah utara site yang berbatasan dengan Jl. Wisma Gajah Mada, dan arah timur site yang berbatasan dengan Jl. Serma Darya. Untuk kontur tanah pada site tergolong datar dan lebih tinggi dari jalan.