

## **BAB II**

### **TINJAUAN PASAR MINI DATAH MANUAH PALANGKA RAYA**

#### **2.1 TINJAUAN PASAR TRADISIONAL**

##### **2.1.1 Pengertian Pasar**

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 tahun 2007 “pasar merupakan area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, petokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya”.

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, pengertian pasar dalam teori ekonomi adalah “suatu situasi dimana seorang atau lebih pembeli (konsumen) dan penjual (produsen dan pedagang) melakukan transaksi setelah kedua belah pihak telah mengambil kata sepakat mengenai harga terhadap sejumlah (kuantitas) barang dengan kuantitas tertentu yang menjadi objek transaksi”.

##### **1.1.1.1 Jenis-jenis Pasar**

Pasar sebagai perusahaan daerah digolongkan menjadi beberapa hal (Lilananda, 1997), yaitu:

1. Menurut jenis kegiatan, pasar terbagi menjadi tiga, yaitu:
  - a. Pasar eceran, merupakan pasar yang menerima permintaan dan penawaran barang secara satuan atau jumlah yang kecil.
  - b. Pasar grosir, merupakan pasar yang menerima permintaan dan penawaran barang dalam jumlah besar.
  - c. Pasar induk, merupakan pasar pusat yang menjadi tempat pengumpulan serta penyimpanan barang-barang yang nantinya akan dialirkan ke pasar grosir maupun tempat pembelian lainnya. Pasar induk merupakan pasar yang lebih besar daripada pasar grosir.
2. Menurut lokasi dan kemampuan pelayanan, pasar terbagi menjadi lima jenis, yaitu: (udah Turnitin)
  - a. Pasar regional

Pasar ini berada pada lokasi yang luas dan strategis dengan bangunan permanen, batas pelayanan pasar mencakup wilayah dalam kota hingga luar kota, barang yang diperdagangkan lengkap.

b. Pasar kota

Pasar ini berada di posisi strategis serta luas dengan bangunan permanen, batas pelayanan mencakup wilayah dalam kota dengan kapasitas 200.000-220.00 orang. Pasar induk pasar grosir termasuk jenis ini. Barang yang diperdagangkan lengkap.

c. Pasar wilayah (distrik)

Pasar ini berada pada posisi yang cukup strategis serta luas, dengan bangunan permanen, batas pelayanan mencakup area dalam kota, barang dagangan cukup lengkap dengan kapasitas 50.00-60.000 orang. Pasar eceran, pasar induk, pasar khusus termasuk jenis pasar ini.

d. Pasar lingkungan

Pasar ini berada pada posisi strategis, bangunannya dapat permanen atau semi permanen dengan cakupan pelayanan sebatas lingkungan permukiman serta kapasitas 10.000-15.000 orang saja. Barang-barang yang diperdagangkan tidak lengkap. Pasar eceran termasuk jenis pasar ini.

e. Pasar khusus

Pasar ini berada pada posisi strategis, bangunannya dapat permanen maupun semi permanen dengan cakupan pelayanan area dalam kota, barang yang diperdagangkan hanya satu jenis. Contoh: pasar hewan, pasar kain, pasar bunga.

3. Menurut waktu kegiatan, pasar terbagi menjadi empat jenis, yaitu:

a. Pasar siang hari, beraktivitas mulai pukul 04.00-16.00.

b. Pasar malam hari, beraktivitas mulai pukul 16.00-04.00.

c. Pasar siang malam, beraktivitas 24 jam tanpa henti atau sepanjang hari.

d. Pasar darurat, pasar ini diadakan saat perayaan hari-hari tertentu dan umumnya menggunakan tempat atau jalan umum

berdasarkan penetapan Kepala Daerah. Contoh : pasar idulfitri, pasar maulud.

4. Menurut status kepemilikan, pasar terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:
  - a. Pasar pemerintah, pemerintah pusat atau daerah sebagai pemilik dan yang menguasainya.
  - b. Pasar swasta, pemiliknya adalah badan hukum yang memiliki izin dari pemerintah daerahnya
  - c. Pasar liar, kegiatan pasar ini tidak dalam pengawasan pemerintah daerah, fasilitas yang kurang memadai dan peletakkan pasar secara tidak merata menjadi penyebab munculnya pasar ini. Berdasarkan penanggungjawabnya pasar ini terbagi tiga, yaitu pasar desa, pasar RW dan pasar perorangan.

### **2.1.2 Pengertian Pasar Tradisional**

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007, pasar tradisional adalah “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 atau 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”.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 Tahun 2012, kriteria pasar adalah:

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

Menurut Bagoes P. Winyomartono (2008) pasar tradisional adalah proses kejadian yang berlangsung secara periodik, dimana interaksi sosial dan ekonomi dalam satu peristiwa merupakan sentralnya.

#### **1.1.1.2 Klasifikasi pasar tradisional**

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia,

Pasar tradisional terbagi atas 4 (empat) tipe, yaitu:

1. Pasar tipe A, waktu operasional secara harian dengan jumlah pedagang minimal 400 (empat ratus) orang, serta memiliki luas area minimal 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Pasar tipe B, waktu operasional minimal 3 (tiga) hari dalam 1 (satu) minggu dengan daya tampung pedagang minimal 275 orang, serta memiliki luas area minimal 4.000 m<sup>2</sup>.
3. Pasar tipe C, waktu operasional minimal 2 (dua) kali dalam 1 minggu dengan jumlah pedagang merupakan pasar Tradisional dengan daya tampung pedagang minimal 200 orang, serta memiliki luas area minimal 3.000 m<sup>2</sup>.
4. Pasar tipe D, waktu operasional minimal 1 kali dalam 1 minggu dengan jumlah daya tampung minimal 100 orang, serta luas area minimal 2.000 m<sup>2</sup>.

### **2.1.3 Kriteria pasar tradisional**

#### **1.1.1.3 Ciri Pasar Tradisional**

1. Adanya sistem tawar menawar antara penjual dan pembeli.  
Bagi masyarakat, proses tawar menawar di dalam pasar dapat memberikan dampak psikologis. Proses tawar menawar menyertakan perasaan hingga emosi yang menyebabkan munculnya interaksi sosial serta persoalan yang pelik. Komunikasi yang baik antara penjual dan pembeli dalam pasar tradisional menunjang ramainya suatu stan. Menurut Kasdi (1995) alasan tersebut membuat diperlukannya ruang sirkulasi yang cukup lebar berupa ruang pedestrian.
2. Terdapat lebih dari satu pedagang yang berjualan. Tiap pedagang memiliki hak milik atas stan yang ditempati, serta hak penuh pada barang dagangan stan masing-masing, sehingga memiliki manajemen yang berbeda dengan pasar modern yang hanya memiliki satu manajemen.
3. Pasar berdasarkan pengelompokan dan jenis barang  
Menurut Lilananda (1997) mengkategorikan jenis barang menjadi empat, yaitu:

- a. Dagangan bersih (jasa, sembako)
  - b. Dagangan kotor tidak bau (dagangan hasil bumi serta buah-buahan)
  - c. Dagangan kotor, bau dan basah (bumbu dan sayur)
  - d. Dagangan bau, kotor, basah, busuk (kelompok daging dan ikan)
4. Pasar menurut tipe tempat berjualan

Menurut Lilananda (1997) stan atau tempat untuk berjualan ditentukan dengan cara diundi (stan yang tersedia merupakan stan yang dimiliki sendiri dengan membayar pungutan yang sudah ditetapkan per m<sup>2</sup>/hari).

Lokasi yang strategis menjadi minat utama pedagang karena mudah terlihat atau dikunjungi pembeli. Sirkulasi utama, dekat tangga, dekat pintu masuk, atau dekat *hall* merupakan lokasi yang dimaksud.

a. Kios

Memiliki ciri tempat berdagang cukup tertutup. Bila dibandingkan dengan lokasi lain, kios memiliki keamanan yang lebih tinggi. Terdapat *display* didalamnya yang tertata. Kios dapat dimiliki dengan gabungan beberapa kios yang disesuaikan dengan kebutuhan.

b. Los

Memiliki ciri tempat berdagang terbuka namun terdapat pembatas barang yang sulit untuk digerakan seperti meja, lemari, dan lainnya.

c. Oprokan/pelataran

Memiliki ciri tempat berdagang terbuka maupun tidak memiliki batas yang pasti, hanya area tersendiri. Tipe pedagang ini adalah pedagang asongan yang berada di dalam atau luar area pasar namun dekat dengan dinding pasar.

#### 1.1.1.4 Unsur Pasar Tradisional

Menurut Damsar (1997) unsur-unsur pasar dibedakan berdasarkan atas penggunaan serta pengelolaan pendapatannya yang

dihubungkan dengan perekonomian keluarganya, sehingga terdapat empat jenis pedagang, yaitu:

1. Pedagang profesional, beranggapan bahwa hasil dari kegiatan perdagangan merupakan satu-satunya serta sumber utama bagi perekonomian keluarga.
2. Pedagang semi professional, membenarkan kegiatannya untuk menghasilkan uang, tetapi hasil dari perdagangannya hanya dijadikan sebagai tambahan ekonomi saja bukan menjadi sumber utama.
3. Pedagang subsistensi, Untuk mencukupi ekonomi keluarga maka pedagang ini menjual produk atau barang yang bersumber dari aktivitasnya.
4. Pedagang semu, berdagang sebagai kegiatan untuk mengisi waktu luang saja.

Damsar juga mendefinisikan bahwa pedagang adalah individu atau institusi yang memperdagangkan secara langsung atau tidak langsung produknya kepada pembeli.

#### **2.1.4 Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang Pasar Tradisional**

##### **1. Pelaku**

##### **a) Pembeli/konsumen**

Merupakan pihak yang memerlukan pelayanan akan barang serta jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Konsumen/pembeli terbagi menjadi beberapa tingkatan, yaitu:

##### **a) Berdasarkan tingkat ekonomi**

- Kelas sosial masyarakat golongan bawah

Kelas golongan ini masyarakatnya mengutamakan kuantitas (jumlah) saat membeli barang atau jasa dengan membeli barang yang sedang obral atau atau sedang promo.

- Kelas sosial masyarakat golongan menengah

Golongan ini masyarakatnya lebih mengutamakan kuantitas (jumlah) dan kualitas (mutu) saat membeli barang atau jasa. Umumnya masyarakat golongan ini membeli barang yang mewah menggunakan sistem kredit.

- Kelas sosial masyarakat golongan atas  
Uang bukan menjadi masalah yang utama sehingga memiliki animo untuk berbelanja yang tinggi.
  - b) Berdasarkan asal tempat tinggal: konsumen yang berasal dari suatu wilayah.
  - c) Berdasarkan tujuan: konsumen yang berbelanja untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dijual.
2. Pedagang/penjual
- Merupakan pihak yang menyediakan barang atau jasa kemudian ditawarkan kepada pembeli/konsumen. Pedagang menyediakan modal, tenaga, kegiatan, serta materi barang dalam beraktivitas jual beli untuk memenuhi kebutuhan pembeli/konsumen.
- Pedagang dibedakan menjadi beberapa bentuk, yaitu:
- a) Pelaku usaha yaitu pedagang perorangan atau gabungan dari beberapa pedagang.
  - b) Pelayanannya dilakukan dengan langsung dan tidak langsung.
  - c) Berdasarkan kemampuan atau modal usaha terbagi atas pedagang kecil, sedang dan besar.
  - d) Berdasarkan sistem penyaluran barang, terbagi atas pedagang grosir, eceran dan pengepul.
  - e) Berdasar lingkup pelayanannya terbagi atas pedagang lingkungan, kota dan regional.
  - f) Berdasarkan waktu penjualan, terbagi dua yaitu pedagang menetap dan pedagang musiman.
3. Pihak penunjang
- a) Pihak pengelola, merupakan penguasaha yang tugasnya menyediakan wadah.
  - b) Pihak pemerintah, sebagai pihak yang memberi izin berdiri dan beroperasinya pasar.
  - c) Bank, sebagai pihak yang memperlancar kegiatan ekonomi.

## **2.1.5 Persyaratan Pasar Tradisional**

### **1.1.1.5 Indikator Pengelolaan Pasar yang Berhasil**

Indicator pengelolaan pasar yang berhasil menurut Mari Eka Pangestu (Mantan Menteri Perdagangan 2004-2011), adalah:

1. Manajemen yang transparan

Pengelolaan manajemen pasar dilakukan secara transparan dan professional, apabila terjadi pelanggaran terdapat sanksi yang diberikan secara tegas.

2. Keamanan

Petugas keamanan pasar haruslah bekerja secara bertanggung jawab dan saling berkoordinasi dengan pedagang atau penyewa. Setiap warga pasar diharuskan sadar akan keamanan bersama.

3. Ketertiban

Ketertiban di dalam pasar dapat tercipta apabila pedagang mematuhi aturan yang telah ditetapkan secara disiplin serta bertanggung jawab akan kenyamanan pembeli.

4. Sampah

Tempat sampah disediakan di berbagai tempat, untuk mempermudah pengunjung maupun pedagang membuang sampah pada tempatnya. Pembuangan sampah sementara tidak akan dibiarkan menumpuk karena terdapat petugas pengangkutan sampah yang akan mengantarkan ke tempat pembuangan akhir yang dilakukan secara periodik.

5. Pasar sebagai sarana/fungsi interaksi sosial

Pasar adalah wadah atau tempat berkumpulnya banyak orang dari berbagai suku, sehingga pasar menjadi salah satu wadah untuk melakukan interaksi. Melalui aktivitas ini tercipta suasana yang damai dan harmonis.

6. Pemeliharaan

Pedagang maupun pengelola bertanggung jawab terhadap pemeliharaan bangunan pasar. Pedagang bersama manajemen pasar merawat sarana dan prasarana pasar yang ada seperti lantai, saluran air, kios, dan sebagainya.

7. Pemeliharaan pelanggan

Pentingnya menjaga rasa betah bagi para pelanggan saat berbelanja haruslah disadari oleh para penjual, sehingga pelanggan



akan senang untuk selalu berbelanja di pasar. Salah satu contohnya adalah dalam penggunaan timbangan atau alat ukur lainnya tidak terjadi penipuan. Kualitas serta jenis barang menjadi penentu harga barang.

8. Produktifitas pasar cukup tinggi

Terdapat pembagian waktu agar kegiatan transaksi di pasar menjadi maksimal, yaitu:

- a. Pada pukul 05.30-09.00 dialokasikan untuk para pedagang kaki lima khusus jajanan pasar atau sarapan.
- b. Pada pukul 04.00-17.00 dialokasikan untuk pedagang lapak dan kios.
- c. Pada pukul 06.00-24.00 dialokasikan untuk para pedagang ruko.
- d. Pada pukul 16.00-01.00 aktivitas pasar dialokasikan untuk pedagang *café*.

9. Penyelenggaraan kegiatan (*event*)

Menyelenggarakan peluncuran barang-barang baru serta pembagian hadiah yang menarik bagi pengunjung.

10. Promosi dan “Hari Pelanggan”

Adanya karakteristik dan keunikan dapat menciptakan daya tarik bagi pelanggan. Manajemen pasar dapat bekerjasama dengan pedagang untuk menentukan “Hari Pelanggan” pada hari tertentu.

#### 1.1.1.6 Peningkatan Mutu dan Pembenahan Sarana Fisik Pasar

Menurut Mari Eka Pangestu (Mantan Menteri Perdagangan 2004-2011), terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan dalam meningkatkan mutu dan pembenahan sarana fisik pasar, yaitu:

1. Perencanaan tata ruang

Perletakan berbagai saran dan prasarana dipertimbangkan dengan beberapa pendekatan, diantaranya:

- a. Tatanan sirkulasi barang dan pengunjung diatur secara baik. Menyediakan lahan parkir yang cukup agar tidak terjadi kemacetan saat keluar masuk kendaraan.

- b. Tempat parkir dapat mencapai kios secara langsung.
  - c. Agar tidak menumpuk pada satu tempat, maka pedagang harus ditata dengan rapi.
  - d. Melakukan zoning yang rapi agar pengunjung mudah menemukan barang yang di inginkan.
  - e. Menerapkan zoning *mixed-use*, dimana area dagang yang memiliki hubungan saling menunjang seperti area los dan kios digabungkan dalam satu area.
  - f. Tempat untuk bongkar muat (*loading-unloading*) dibuat dengan mudah sehingga meringankan dalam pengangkutan barang. (ini belum)
  - g. Jalanan area pasar, menggambarkan aktivitas perdagangan yang diatur secara merata.
  - h. Terdapat berbagai fasilitas umum : toilet, *ATM Centre*, mushola, pos kesehatan, dan sebagainya.
  - i. Terdapat fasilitas penimbunan sampah sementara (TPS) yang memadai.
  - j. Terdapat bangunan kantor untuk pengelola pasar, keamanan serta organisasi pasar.
  - k. Bangunan utama pasar dipisahkan dari tempat pemotongan daging atau ayam.
2. Arsitektur bangunan

Diperlukan lahan atau ruang yang besar dengan rencana bangunan sebagai berikut:

- a. Jumlah lantai ideal untuk pasar adalah satu lantai dengan maksimal jumlah dua lantai. Agar naik ke lantai dua tidak terlalu tinggi maka lantai dapat dibuat semibasement,
- b. Agar sirkulasi dapat dijangkau dengan mudah oleh pengunjung/pembeli maka diperlukan banyak akses keluar masuk yang cukup banyak.
- c. Sirkulasi udara serta sistem pencahayaan yang baik agar kenyamanan pengunjung meningkat dan dapat membantu penghematan energi dengan memaksimalkan pencahayaan alami.

### 3. Pengaturan lalu lintas

Pengaturan mengenai lalu lintas perlu diperhatikan agar tercipta ketertiban serta kenyamanan bagi pengunjung, di antaranya:

- a. Area pasar harus mencukupi kebutuhan parkir kendaraan pengunjung.
- b. Terdapat sirkulasi mengelilingi bangunan pasar yang cukup untuk masuknya kendaraan bongkar muat dengan 2 jalur agar terhindar dari kemacetan

### 4. Kualitas konstruksi

- a. Jalan di rancang dengan konstruksi rigid.
- b. Lantai menggunakan keramik.
- c. Pemilihan bahan konstruksi yang dapat bertahan lama serta perawatan yang praktis dan mudah.
- d. Kios menggunakan *rolling door* serta dinding di plester dan di cat.
- e. Penggunaan bus beton untuk drainase dalam dan bagian luar menggunakan saluran yang tertutup.

### 5. Air bersih dan limbah

- a. Sumber air bersih dapat menggunakan sumur dalam yang di tampung pada *reservoir*.
- b. Untuk mengantisipasi limpahan air hujan, diperlukan sumur resapan yang terdapat di banyak tempat.
- c. Pembuangan limbah terdiri atas:
  - Buangan air kotor yang dapat disalurkan menuju drainase biasa.
  - Buangan limbah kotoran mempertimbangan kehygienisannya harus ditampung terlebih dahulu dalam *septic tank*, kemudian cairannya dapat disalurkan pada sumur resapan.
  - Untuk kios/los dagangan yang basah/segar (daging dan ikan) saluran pembuangan airnya didesain secara khusus.

### 6. Sistem elektrikal

Listrik bersumber dari PLN dengan mengikuti standat PUTL. Sub sentralisasi fase dan panel utama listrik sangat dibutuhkan agar pengontrolan saat keadaan darurat lebih mudah, panel utama diletakkan berdekatan dengan kantor pengelola.

7. Proteksi kebakaran

Setiap area pasar tersedia tabung pemadam atau APAR untuk mencegah terjadinya kebakaran. Untuk halaman pasar tersedia hydrant halaman yang mudah untuk dijangkau.

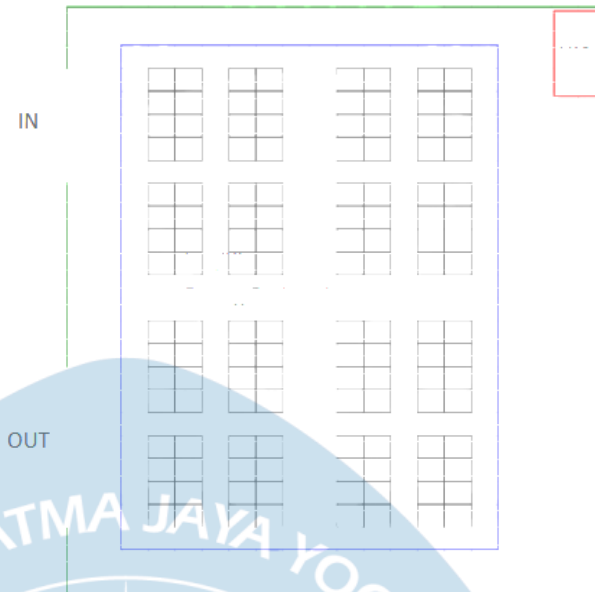
8. Penanggulangan sampah

Pengumpulan sampah dilakukan oleh petugas kebersihan secara berkala dari setiap area yang, nantinya diangkut ke tempat penampungan utama. Pihak terkait akan melakukan pengangkutan sampah keluar area pasar dari penampungan utama menggunakan truk/kontainer.

**1.1.1.7 Perencanaan tapak**

Menurut Mari Elka Pangestu, perencanaan tapak yang baik adalah sebagai berikut:

1. Kios adalah tempat yang strategis, idealnya setiap blok kios terdiri atas 2 (dua) deret yang membuat kios memiliki 2 (dua) muka. Namun pembagian kios menjadi dua deret dinilai kurang efektif karena jalan yang terbatas dan membuat harga semakin meningkat. Salah satu solusinya yaitu membagi kios dalam 4 (empat) deret sehingga pemilik kios dapat memiliki lebih dari satu kios yang berada di sebelahnya.



Gambar 2. 1 Layout Pembagian Kios  
 Sumber: <http://e-journal.uajy.ac.id/835/3/2TA12704.pdf>

## 2. Koridor

Akses utama yang menghubungkan luar pasar dengan dalam pasar adalah koridor utama dengan lebar ideal 2-3 meter. Sementara untuk koridor yang menghubungkan antar kios memiliki lebar minimal 180 cm.

## 3. Jalan

Pasar memiliki jalan yang mengelilinginya, hal ini dimaksudkan agar pasar dapat diakses dari segala arah dengan lebar minimal 5 (lima) meter. Jalan yang lebar juga dapat membantu dalam mengurangi kemacetan. Selain itu kendaraan bongkar muat dapat dilakukan dengan mudah karena lebih dekat dengan kios tujuan. Tujuan utama dibuatnya jalan yang dapat mengelilingi pasar adalah agar posisi strategis kios meningkat, penanggulangan bahaya kebakaran lebih mudah, arus kendaraan dalam pasar lancar, dan bongkar muat barang lebih mudah.

4. Selasar luar  
Selasar dimanfaatkan sebagai koridor antar kios yang membuat nilai strategis kios menjadi lebih memaksimal.
5. Bongkar muat  
Bongkar muat dirancang secara menyebar agar dapat meminimalisir biaya. Ketentuan mengenai bongkar muat juga harus ada, salah satu contohnya adalah dilarang parkir di tempat atau halaman pasar saat setelah bongkar muat selesai dilakukan.
6. TPS  
Peletakkan tempat penampungan sampah sementara di posisikan di belakang dan terpisah dengan bangunan pasar.

#### **1.1.1.8 Persyaratan Pasar Bersih**

Berdasarkan keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor : 519/MENKES/SK/VI/2008, persyaratan pasar yang bersih dan sehat adalah:

##### **A. Lokasi**

1. Lokasi pasar disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Setempat (RUTR)
2. Lokasi pasar tidak berada pada Kawasan yang rawan terkena bencana seperti: longsor, banjir, bantaran sungai
3. Lokasi pasar bukan bekas tempat pembuangan akhir sampah ataupun pertambangan
4. Batas antara pasar dengan lingkungannya memiliki batas yang jelas.

##### **B. Bangunan**

1. Umum
  - a. Area dagang dibagi berdasarkan jenis dagangan, yang sesuai dengan sifat dan klasifikasi, seperti: kering, basah
  - b. Terdapat area khusus untuk tempat penjualan daging, ikan dan unggas
  - c. Lorong pada los memiliki lebar minimal 1,5 meter.

d. Bangunan utama dengan area pemotongan unggas memiliki jarak minimal 10 m atau memiliki tembok pembatas minimal 1,5 m.

2. Ruang Kantor Pengelola

a. Ruang untuk kantor memiliki ventilasi minimal 20% dari luas lantai.

b. Minimal pencahayaan pada ruangan adalah 200 lux

c. Tersedia ruangan kantor pengelola dengan tinggi langit2 dari lantai sesuai ketentuan yang berlaku

d. Tersedia toilet terpisah bagi laki2 dan perempuan

e. Tersedia tempat cuci tangan dilengkapi dengan sabun dan air yang mengalir

3. Tempat berjualan bahan pangan dan makanan

a. Tempat penjualan bahan pangan basah

a) Meja penjualan memiliki permukaan yang rata serta kemiringan yang cukup agar tidak membuat genangan air dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai dan tersedia lubang untuk pembuangan air, menggunakan bahan yang anti karat.

b) Daging yang sudah dipotong harus digantung.

c) Alas pemotong tidak menggunakan bahan kayu, mudah dibersihkan dan tidak mengandung bahan beracun.

d) Terdapat tempat penyimpanan bahan pangan seperti daging dan ikan menggunakan rantai dingin dengan suhu (4-10 ° C)

e) Saluran pembuangan limbah dibuat tertutup yang memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuannya agar limbah dapat mengalir dengan mudah dan tidak melalui area penjualan

f) Terdapat tempat sampah basah dan kering, tertutup, kedap air dan mudah dipindahkan

b. Tempat penjualan bahan pangan kering

- a) Meja berjualan memiliki permukaan yang rata serta kemiringan yang cukup agar tidak membuat genangan air dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai
- b) Menggunakan bahan yang anti karat untuk meja tempat berjualan (bukan kayu)
- c) Terdapat tempat sampah basah dan kering, tertutup, kedap air dan mudah dipindahkan
- c. Tempat penjualan makanan siap saji
  - a) Meja berjualan memiliki permukaan yang rata serta kemiringan yang cukup agar tidak membuat genangan air dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai
  - b) Menggunakan bahan yang anti karat untuk meja tempat berjualan (bukan kayu)
  - c) Terdapat tempat sampah basah dan kering, tertutup, kedap air dan mudah dipindahkan
  - d) Pisau yang dipakai untuk keperluan memotong makanan matang/basah tidak boleh digunakan untuk makanan kering/mentah

#### 4. Area parkir

- a. Batas antara pasar dengan lingkungannya memiliki batas yang jelas.
- b. Parkir untuk alat angkut, seperti: motor, mobil, sepeda, delman.
- c. Terdapat lahan parkir untuk angkutan hewan hidup dan hewan mati
- d. Lahan bongkar muat khusus dan tempat parkir pengunjung dibuat terpisah.
- e. Tidak terdapat genangan air
- f. Tempat sampah kering dan sampah basah tersedia dengan jumlah yang cukup di tiap jarak 10 m.
- g. Tanda masuk dan keluar kendaraan terlihat secara jelas dan dibuat berbeda dengan jalur masuk dan keluar.
- h. Terdapat tanaman untuk penghijauan.
- i. Terdapat area resapan air di lahan parkir.



## 5. Konstruksi

### a. Atap

- a) Atap bangunan kuat, tidak bocor dan tidak menjadi tempat perkembangbiakan binatang penular penyakit
- b) Atap dibuat miring sedemikian rupa dan memungkinkan tidak terjadi genangan air di atap maupun langit-langit
- c) Ketinggian atap menyesuaikan.
- d) Apabila atap memiliki ketinggian 10 m atau lebih diharuskan memiliki penangkal petir.

### b. Dinding

- a) Dinding harusah bersih, tidak lembab serta menggunakan warna yang terang
- b) Pada permukaan dinding yang selalu terkena air diharuskan terbuat dari bahan yang kedap air

### c. Lantai

- a) Lantai bangunan haruslah bahan yang kedap air, tidak licin, permukaan yang rata serta mudah dibersihkan
- b) Untuk lantai tempat cuci, kamar mandi dan lainnya yang selalu terkena air diharuskan memiliki kemiringan yang diarahkan ke saluran pembuangan air, agar tidak terjadi genangan air.

## 6. Tangga

- a. Ukuran tagga disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku
- b. Terdapat pegangan di kiri dan kanan tangga
- c. Menggunakan bahan yang kuat dan tidak licin
- d. Pencahayaan minimal 100 lux

## 7. Ventilasi

Memenuhi minimal 20% dari luas lantai dan dibuat saling berhadapan (cross ventilation)

## 8. Pencahayaan

- a. Setiap ruangan menerima pencahayaan yang baik untuk melaksanakan pekerjaan seperti mengelola bahan makanan dan pembersihan makanan

- b. Ruangannya mendapatkan pencahayaan yang cukup untuk melihat barang dengan jelas dengan minimal 100 lux

9. Pintu

Menggunakan pintu yang dapat membuka menutup sendiri (*self closed*) atau berupa penghalang dari plastik agar binatang penular penyakit tidak dapat masuk.

C. Sanitasi

1. Air bersih

- a. Kebutuhan akan air bersih tercukupi, minimal 40 liter tiap pedagang.
- b. Air bersih memiliki kualitas yang telah memenuhi syarat
- c. Terdapat tandon air yang dilengkapi dengan kran air
- d. Jarak pembuangan limbah dan sumber air bersih minimal 10 m
- e. Tiap 6 bulan sekali air bersih harus diperiksa kualitasnya

2. Kamar mandi dan toilet

- a. Terdapat toilet laki-laki dan perempuan yang dipisah dan diberi tanda/symbol yang jelas dengan permbagian sebagai berikut:

No	Jumlah Pedagang	Jumlah kamar mandi	Jumlah Toilet
1	s/d 25	1	1
2	25 s/d 50	2	2
3	51 s/d 100	3	3
Setiap penambahan 40-100 orang harus ditambah satu kamar mandi dan satu toilet			

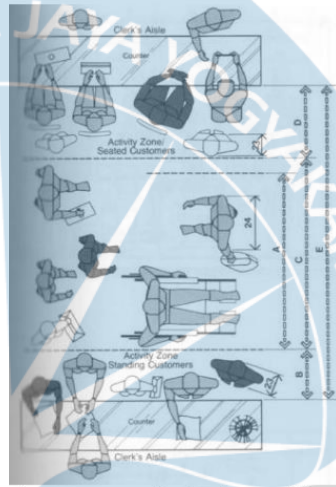
- b. Tersedia bak dan air bersih di dalam kamar mandi yang cukup serta bebas jentik.
- c. Terdapat tempat cuci tangan dengan jumlah yang mencukupi yang dilengkapi sabun dan air mengalir.
- d. Limbah dibuang ke *septic tank*, roil atau sumur resapan yang tidak membuat air tanah tercemar dan memiliki jarak 10 m dari sumber air bersih.
- e. Toilet dibuat terpisah dengan tempat berjualan makanan dan bahan pangan, minimal 10 m.
- f. Ventilasi minimal 20% dari luasan lantai dengan pencahayaan 100 lux

- g. Terdapat tempat sampah yang mencukupi.
3. Pengelolaan sampah
- a. Disediakan tempat sampah basah dan kering di kios, Lorong atau los.
  - b. Dibuat dengan bahan yang kedap air, kuat, tidak mudah berkarat, tertutup dan mudah dibersihkan.
  - c. Terdapat alat untuk mengangkut sampah yang kuat, mudah untuk dibersihkan dan dipindahkan
  - d. Terdapat tempat pembuangan sampah sementara (TPS) yang kuat kedap air, mudah untuk dibersihkan dan dijangkau oleh petugas pengangkut sampah
  - e. TPS berjarak 10 m dari bangunan pasar dan tidak berada di jalur utama pasar
  - f. Minimal waktu pengangkutan sampah adalah 1 x 24 jam.
4. Drainase
- a. Selokan dibuat tertutup menggunakan kisi dari logam agar mudah untuk dibersihkan
  - b. Sebelum dibuang ke salura pembuangan umum, Limbah cair yang berasal dari kios disalurkan terlebih dahulu ke pengolahan air limbah (IPAL)
  - c. Kemiringan saluran drainase disesuaikan dengan ketentuan yang ada agar dapat mencegah terjadinya genangan air
  - d. Diatas saluran drainase tidak terdapat kios atau los
  - e. Tiap 6 bulan sekali dilakukan pengujian terhadap kualitas limbah cair
5. Tempat cuci tangan
- a. Tempat cuci tangan diletakkan pada lokasi yang mudah untuk dijangkau
  - b. Tempat cuci tangan dilengkapi dengan sabun serta air mengalir, limbah disalurkan ke saluran pembuangan
6. Kualitas makanan dan bahan pangan
- a. Makanan tidak basi

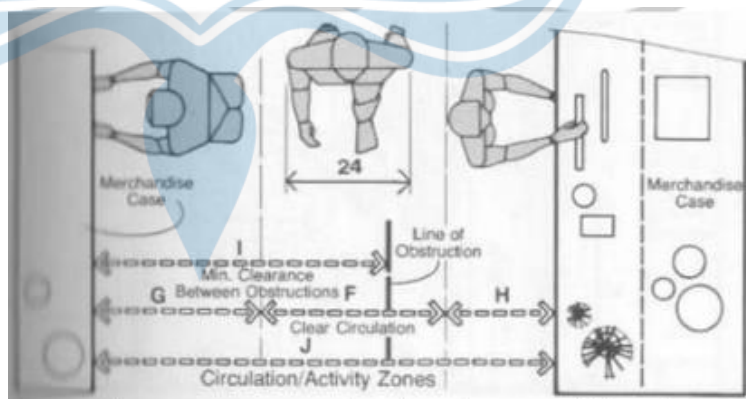
- b. Tidak terkandung bahan-bahan seperti formalin, pewarna textile, borax atau bahan berbahaya lainnya
- c. Terdapat jarak untuk penyimpanan bahan makanan yaitu: 15 cm dengan lantai, 60 cm dengan langit-langit dan 5 cm dengan dinding.
- d. Penentuan kebersihan makanan dengan menggunakan angka total kuman nol maksimal 100 kuman per  $\text{cm}^3$ .

### 1.1.1.9 Standar Sarana Prasarana Pasar Tradisional

#### 1. Ruang kios



Gambar 2. 2 Antropometrik Lebar Lintasan Publik Utama  
Sumber: Panero, 2003

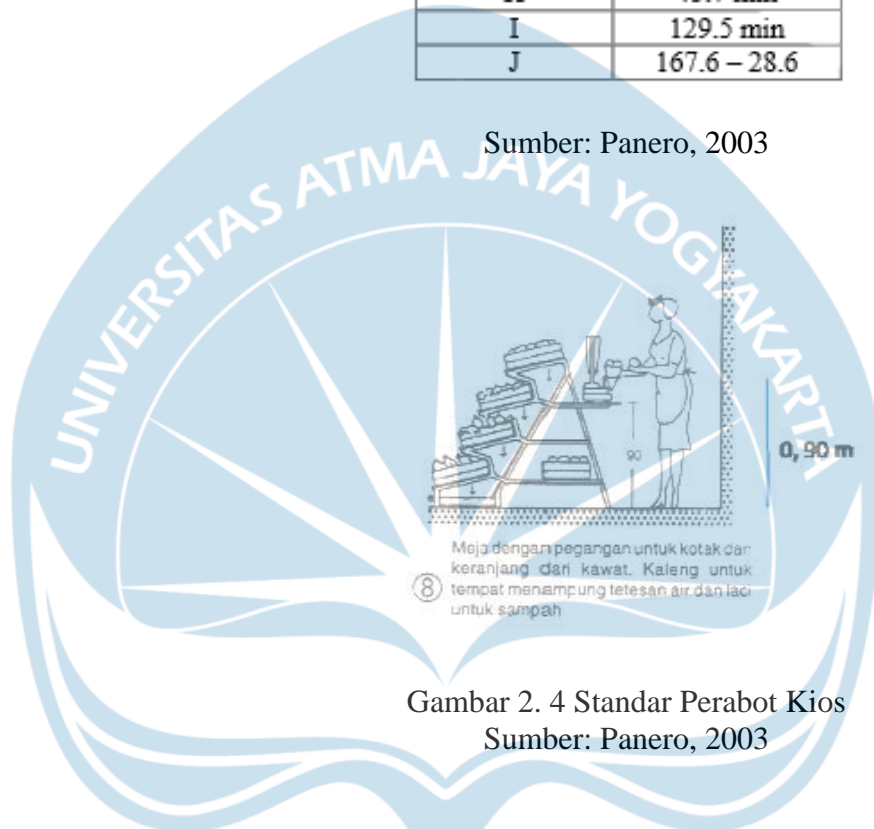


Gambar 2. 3 Antropometrik Lebar Lintasan Publik Kedua  
Sumber: Panero, 2003

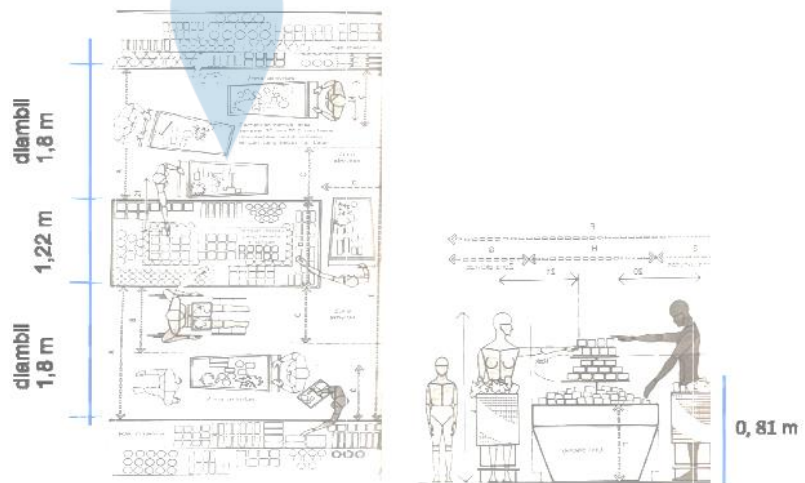
Tabel 2. 1 Keterangan Gambar 2.2 dan 2.3

Ket	Cm
A	167.6 min
B	45.7
C	182.9
D	66.0 – 76.2
E	294.6 – 304.8
F	76.2 – 91.4
G	45.7 – 91.4
H	45.7 min
I	129.5 min
J	167.6 – 28.6

Sumber: Panero, 2003

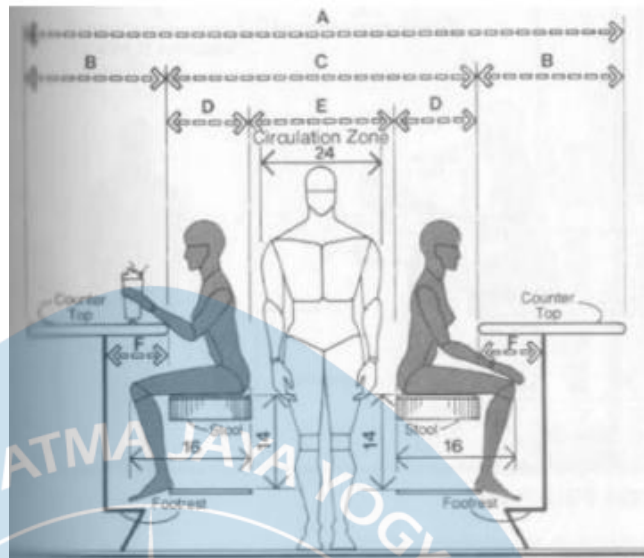


Gambar 2. 4 Standar Perabot Kios  
Sumber: Panero, 2003



Gambar 2. 5 Standar Perabot dan Sirkulasi Pada Display Los  
Sumber: Panero, 2003

## 2. Konter makanan



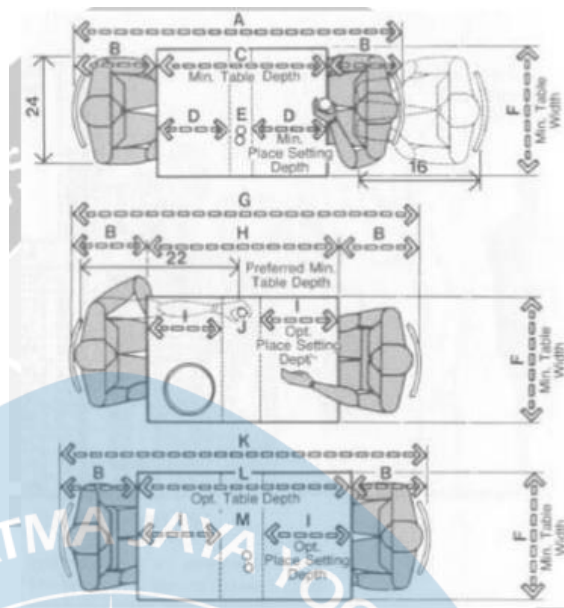
Gambar 2. 6 Antropometrik Konter Untuk Makanan/Jarak Bersih Antar Kursi

Sumber: Panero, 2003

Tabel 2. 2 Keterangan Gambar 2.6

Ket	Cm
A	243.8 – 304.8
B	45.7 – 61.0
C	152.4 – 182.9
D	30.5 – 45.7
E	91.4 min
F	25.4

Sumber: Panero, 2003



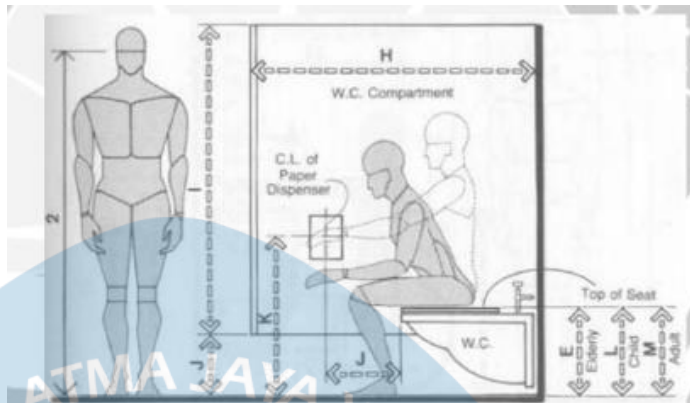
Gambar 2. 7 Antropometrik Meja Makan  
 Sumber: Panero, 2003

Tabel 2. 3 Keterangan Gambar 2.7

Ket	Cm
A	167.6 – 198.1
B	45.7 – 61.0
C	76.2
D	35.6
E	5.1
F	61.0
G	182.9 – 213.4
H	91.4
I	40.6
J	10.2
K	193.0 – 223.5
L	101.6
M	20.3

Sumber: Panero, 2003

### 3. Toilet umum



Gambar 2. 8 Antropometrik Kakus  
Sumber: Panero, 2003

Tabel 2. 4 Keterangan Gambar 2.8

Ket	Cm
A	182.9 min
B	81.3
C	167.6 min
D	45.7 min
E	45.7
F	3.8 min
G	91.4
H	137.2 min
I	147.3
J	30.5
K	76.2 max
L	25.4
M	35.6 – 38.1

Sumber: Panero, 2003



## **2.2 TINJAUAN PASAR MINI DATAH MANUAH PALANGKA RAYA**

### **2.2.1 Sejarah**

Pasar Mini Datah Manuah dahulunya bernama “Pasar Mini Tunjung Nyaho”. Pasar ini dibangun pada masa jabatan Wali Kota Madya Kepala Daerah Tingkat II Palangka Raya Kol. CZI.Kadiyono sekitar tahun 1980. Seiring dengan tuntutan kebutuhan akan pusat perbelanjaan (pasar) yang semakin meningkat, maka pasar Mini Tunjung Nyaho dibangun kembali sekitar tahun 1986. Saat itu pemerintahan berada dibawah Bapak Drs. Lukas Tingkes selaku Wali Kota Madya Palangka Raya dan diberi nama Pasar Mini Datah Manuah.

### **2.2.2 Peran dan Lingkup Layanan**

Pasar Mini Datah Manuah Palangka Raya memiliki peran yang berkaitan dengan aspek ekonomi, yaitu sebagai tempat berlangsungnya transaksi jual beli. Pasar Mini Datah Manuah juga memiliki peran untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Di tempat ini, para pedagang dan pembeli akan bertemu pada waktu yang telah ditetapkan dengan interval tertentu.

Selain perannya dalam aspek ekonomi, pasar juga berperan sebagai tempat berlangsungnya tradisi setempat. Di dalam pasar terdapat nilai-nilai kejujuran, kerja sama, komunikasi, saling mempercayai yang menggambarkan masyarakat Indonesia yang ramah. Seiring berjalannya waktu, pasar menjangkau lingkup yang lebih luas yaitu untuk membangkitkan berbagai aktivitas dalam kota.

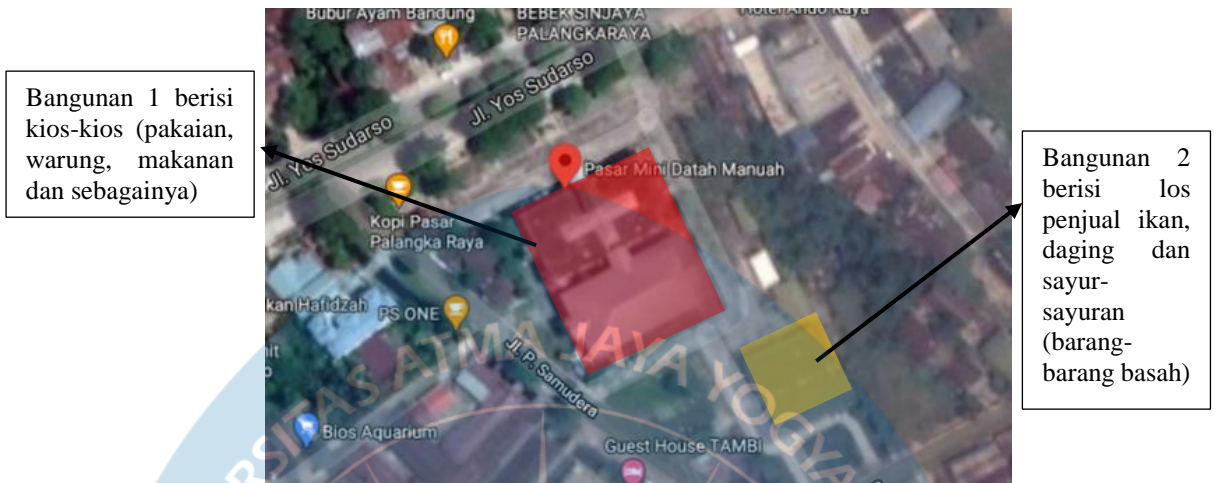
Dilihat dari lingkup layanannya, Pasar Mini Datah Manuah termasuk pasar wilayah (distrik) dan pasar lingkungan. Pasar wilayah memiliki lingkup pelayanan seluruh wilayah kota, berada lokasi yang strategis, serta memiliki bangunan yang permanen. Sedangkan pasar lingkungan memiliki lingkup pelayanan meliputi lingkungan permukiman serta bangunan bisa permanen atau semi permanen.

### **2.2.3 Kapasitas Daya Tampung**

Pedagang pada pasar mini datah manuah berjumlah 200 orang, dengan rincian pedagang yang menempati pasar pemerintah 174 orang, pemegang persetujuan prinsip sebanyak 9 orang, pedagang aktif tetapi yang belum memiliki kontrak sebanyak 17 orang. Berdasarkan jumlah pedagang saat ini, ada

50 orang pedagang yang aktif yang berjualan disebabkan karena kondisi bangunan yang kurang baik dan membuat minat pengunjung berkurang.

#### 2.2.4 Pembagian Zona Bangunan



Pasar Mini Datarah Manuah terbagi atas dua bangunan. Bangunan pertama berada di utara atau depan digunakan untuk kios-kios seperti pakaian, warung, dan sebagainya. Bangunan pertama terbagi atas dua bangunan yang dihubungkan dengan koridor dan terdiri atas 2 lantai.

Bangunan kedua terpisah dengan bangunan pertama. Bangunan kedua berada di timur atau belakang bangunan pertama digunakan untuk los penjual seperti pedagang ikan, daging, sayur-sayuran (barang-barang basah). Bangunan kedua ini hanya memiliki satu lantai.

### 2.3 TINJAUAN TERHADAP OBJEK SEJENIS

Untuk memahami dasar-dasar pembangunan pasar tradisional, maka dilakukan studi preseden sejenis, yaitu:

### 2.3.1 Pasar Modern Bumi Serpong Damai



Gambar 2. 9 Pasar Modern Bumi Serpong Damai  
Sumber: <https://www.prolegalnews.co.id>

Pasar Modern Bumi Serpong Damai (BSD) adalah salah satu pasar yang menjadi pusat kebutuhan pokok dengan tampilan yang modern dan dikelola dengan profesional. Pasar ini sebenarnya merupakan pasar tradisional tetapi memiliki nuansa yang moder.

Pasar ini berdiri pada 1 Juli 2004 dengan luas bangunan 1,4 hektar diatas luas tanah 3 hektar. Pasar ini memiliki jumlah ruko 100 unit, dengan ukuran 45-55 m<sup>2</sup>. Jumlah lapak 303 unit berukuran 22 m<sup>2</sup>. jumlah kios sebanyak 320 unit berukuran 33-35 m<sup>2</sup>.



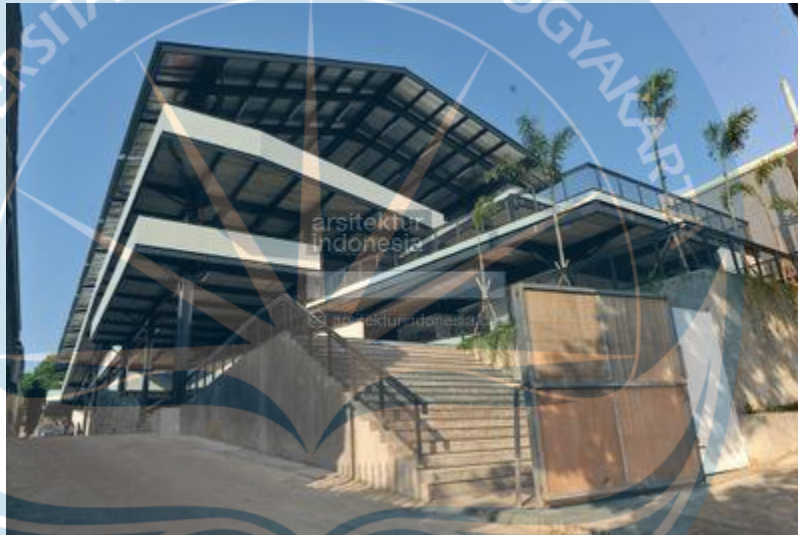
Gambar 2. 10 Interior Pasar Modern Bumi Serpong Damai  
Sumber: [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com)

Pasar ini menggunakan struktur rangka ruang sehingga ruang dibawahnya menjadi lebih luas karena tidak ada kolom yang menghalang. Skylight juga digunakan pada atap bangunan sehingga pencahayaan alami dapat masuk kedalam ruangan dengan maksimal.

Berdasarkan kajian mengenai Pasar Tradisional Sarijadi Bandung, ide yang dapat diambil adalah:

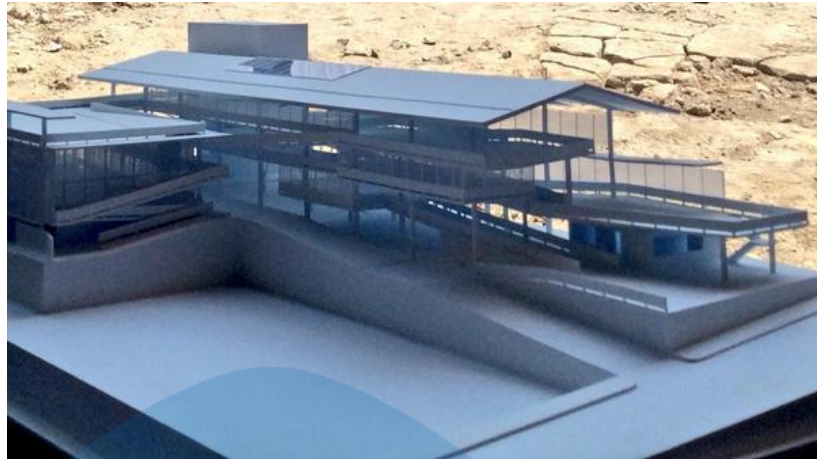
1. Penggunaan struktur rangka ruang agar ruangan dibawahnya terasa lebih luas dengan minimnya kolom ditengah ruang.
2. Penggunaan skylight untuk memaksimalkan pencahayaan alami.

### 2.3.2 Pasar Tradisional Sarijadi Bandung



Gambar 2. 11 Pasar Tradisional Sarijadi Bandung  
Sumber: <http://www.arsitekturindonesia.org>

Pasar Sarijadi terletak di Kelurahan Sarijadi, Kecamatan Sukajadi, Bandung. Pasar ini dirancang oleh arsitek Andra Martin, merupakan pasar tradisional yang telah direvitalisasi menjadi pusat perbelanjaan dengan konsep modern kontemporer.



Gambar 2. 12 Maket Pasar Tradisional Sarijadi

Sumber: [jabar.tribunnews.com](http://jabar.tribunnews.com)

Pasar Sarijadi dapat menampung 170 pedagang dan memiliki 4 lantai. Lantai pertama diisi oleh pedagang basah dan sembako, lantai kedua diisi oleh pedagang kuliner lokal, lantai ketiga diisi oleh distro (pakaian) dan sejenisnya, dan lantai empat diisi oleh *foodcourt*. Menggunakan konsep *one stop shopping*, pasar ini dapat memenuhi keperluan warga seperti minimarket, toko buku, pencucian motor, potong rambut (salon) dan kuliner.



Gambar 2. 13 Penggunaan Skylight Pada Atap Pasar

Sumber: <http://www.arsitekturindonesia.org>

Pasar ini memaksimalkan bukaan, sehingga area dalam pasar tidak memerlukan AC maupun kipas angin. Pasar ini juga memaksimalkan cahaya dengan penggunaan *skylight* pada atapnya sehingga ruangan dibawahnya menerima cahaya yang maksimal dan dapat mengurangi penggunaan listrik.



Gambar 2. 14 Furniture Pada Pasar Tradisional Sarijadi  
Sumber: [jabar.tribunews.com](http://jabar.tribunews.com)

Untuk menunjang fungsi pasar agar menjadi lebih baik, maka furniture pasar juga merupakan hal patut diperhatikan. Jenis kayu jati putih untuk dagangan kering, sementara untuk dagangan basah menggunakan porselen.



Gambar 2. 15 Ruang Komunal Pada Pasar Tradisional Sarijadi  
Sumber: [tribunjabar.id](http://tribunjabar.id)

Pasar Sarijadi juga dilengkapi dengan adanya ruang publik ditengah pasar. Dengan adanya area ini pasar menjadi lebih menarik karena terkesan seperti sedang rekreasi di pasar. Ruang ini juga dijadikan sebagai area pemeran kecil dan menjadi tempat berkumpul warga sekitarnya untuk beristirahat setelah beraktivitas di pasar.

Berdasarkan kajian mengenai Pasar Tradisional Sarijadi Bandung, ide yang dapat diambil adalah:

1. Konsep bangunan yang dirancang menyesuaikan dengan keadaan sekitar.
2. Ruang terbuka dapat dimaksimalkan agar suasana pasar tidak sempit dan semrawut.
3. Memaksimalkan bukaan pada dinding dan penggunaan *skylight*.
4. Pembagian area dagangan berdasarkan jenisnya.

