

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORI DAN DATA PERANCANGAN INTERIOR PASAR KOTA BARU PARAHYANGAN DI BANDUNG**

#### **2.1 Studi Literatur Pasar**

##### **2.1.1 Sejarah Pasar di Indonesia**

Sejak zaman kuno sbenerarnya pasar sudah ada tetapi kontrasnya terletak seperti di dalam sistemnya. Sebelum adanya sistem pertukaran atau alat perdagangan yang sah, khususnya uang tunai, barter menjadi salah satu sistem pertukaran untuk memenuhi kebutuhan mereka. Barter yaitu suatu alat perdagangan produk antara dua orang yang saling membutuhkan, dan sistem perdagangan ini berkembang secara luas. Namun, sistem barter ini membuat masalah yang berkaitan dengan tempat dan waktu, semakin jauh jarak dari mana produk diperdagangkan, semakin sulit untuk memindahkan barang. Oleh karena itu, terbentuklah wadah untuk bertukar barang atau pengadaan sistem barter yang tidak jauh dari masyarakat tempat mereka tinggal.

Tempat untuk memperdagangkan barang tersebut adalah pasar. Seiring dengan perkembangan zaman, perkembangan penduduk yang semakin meningkat, dan kemajuan teknologi yang semakin pesat, dipertimbangkan adanya suatu alat perdagangan yang sah berupa mata uang Indonesia. Sehingga, beberapa kelompok orang membuat tempat pertukaran barang yang permanen. Setelah itu, pasar mulai dibuat dari tahun ke tahun di beberapa daerah lain di Indonesia.

Pasar sudah ada sejak abad ke-16 di Banten yang ditemukan di kawasan Patcinan dan Kangantu. Pada masa pemerintahan Raja Jaya Karta Wijayakrama di wilayah Jakarta pasar telah ada dan terletak di utara alun-alun. Setelah Kompeni Belanda menguasai Indonesia pasar muncul di tempat yang berbeda dan memiliki jenis yang berbeda. Macam-macam pasar tersebut antara lain pasar sudut, pameran daging , iklan nasi dan iklan ayam. Di daerah Banda Aceh pasar telah ada pada abad ke-17. Seperti pada buku sejarah nasional Indonesia III oleh Nicolaus D. Graaf, mengatakan bahwa di Aceh ada dua pasar yang terdapat di dalam pusat kota dan di

luar kota. Akhirnya pasar tersebut mulai menyebar di Indonesia dan pasar tersebut juga mengalami kemajuan dari waktu ke waktu.

Menurut Hendri Ma'ruf pada bukunya yang berjudul Pemasaran Ritel, kata pasar memiliki 3 arti yaitu sebagai berikut :

1. Pasar dalam arti “tempat”, yaitu sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli. Dimana para pembeli bisa melihat barang dan bertransaksi dengan penjual.
2. Pasar dalam arti “Interaksi permintaan dan penawaran”, bukan hanya berupa adanya pembeli dan penjual, tetapi juga adanya kebutuhan dan pasokan barang/jasa.
3. Pasar dalam arti “sekelompok anggota masyarakat yang memiliki kebutuhan dan daya beli”, yaitu masyarakat yang menginginkan suatu barang dan kemampuan untuk membeli barang tersebut.

### **2.1.2 Definisi Pasar**

Pasar merupakan tempat untuk membeli dan menawarkan produk atau layanan. Penjual dan pembeli dapat melakukan pertukaran dengan kesepakatan harga jual. Pertukaran dalam pasar menggabungkan barang dagangan, vendor, pembeli, dan biaya produk. Di dalam etalase, tawar-menawar juga bisa dilakukan dengan tujuan sampai pada penilaian harga barang dagangan antara penjual dan pembeli. Pengertian pasar menurut beberapa para ahli diantaranya yaitu:

#### 1. Kotler (1997)

Pasar menyediakan kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan yang sama menurut pendapat Kotler. Di dalam pasar bisa ada perdagangan sebagai cara untuk memenuhi kebutuhan dan keperluan yang lain..

#### 2. Ehrenberg et al (2003)

Pasar dapat berupa pertemuan antara penjual dan pembeli. Produk atau administrasi sebagai barang yang diperjual belikan oleh penjual dan pembeli. Dalam perdagangan, biaya untuk barang dagangan atau administrasi yang diperdagangkan muncul.

### 3. Kuntowijoyo (1994)

Pasar bukanlah tempat yang adil, tetapi juga merupakan instrumen yang dapat mengawasi antarmuka penjual dan pembeli menurut Kuntowijoyo.

### 4. William J. Stanton

Pasar merupakan tempat untuk orang yang memiliki kebutuhan yang harus terpenuhi, yang aktifitasnya adalah berbelanja, menurut William. Selain itu, pasar adalah sebagai tempat untuk menghabiskan uang.

#### **2.1.3 Fungsi Pasar**

Tempat perindustrian barang adalah fungsi dari pasar. Pasar biasanya banyak menyediakan berbagai kebutuhan sehari-hari, peralatan rumah tangga hingga perlengkapan dapur.

- a. Pasar menjadi tempat berkumpulnya produk hasil panen tani.  
Sebagai tempat untuk menawarkan barang-barang pertanian adalah fungsi dari jenis pasar ini. Hasil panen yang dijual seperti sayuran, beras, umbi-umbian, kacang, dan lain-lain yang biasa ditemui di pasar biasanya.
- b. Pasar sebagai tempat membeli dan menawarkan produk dan jasa  
Berdasarkan fungsi ekonominya dapat berupa tempat untuk membeli dan menawarkan barang dagangan dan jasa. Jasa di sini bukan berupa dagangan, namun berupa tenaga ahli atau pelayanan.
- c. Pasar sebagai tempat saling bertukar barang  
Sebagai fasilitas untuk pertukaran barang dagangan untuk produk dengan menggunakan sistem barter. Proses ini terjadi karena adanya kebiasaan antara penjual dan pembeli atau merupakan budaya yang secara khusus antara penjual dan pembeli.
- d. Pasar untuk fasilitas informasi perdagangan  
Terjadinya proses perputaran dari jenis jasa, uang dan barang di dalam pasar. Distribusi barang dagangan, jumlah hingga jenis barang dagangan yang dibutuhkan atau beredar di masyarakat dapat ditemukan pada informasi pasar.

#### **2.1.4 Ciri – Ciri Pasar**

Pasar memiliki beberapa ciri-ciri membuat sebuah tempat yang disebut dengan pasar, ciri-ciri yang diantaranya yaitu:

1. Pasar Memiliki calon penjual dan pembeli  
Di dalam pasar terdapat banyak penjual, pembuat barang dan administrasi, selain itu pasar tersebut memiliki klien atau pembeli barang dagangan tersebut.
2. terdapat produk dan layanan pada pasar  
pasar merupakan tempat yang menyediakan kebutuhan masyarakat, selain itu juga pasar memberikan berbagai macam-macam mulai dari merek, ukuran dan warna dari suatu barang.
3. terdapat tawar-menawar dalam pasar  
pasar merupakan tempat tersedianya kebutuhan masyarakat. Terlepas dari itu pasar dikenal sebagai tawar menawar, maka dari itu Jika barang yang di butuhkan mengandung harga yang tidak sesuai atau harga dibilang tinggi, maka pastikan tawaran yang dilakukan menawar dengan baik.

#### **2.1.5 Jenis - jenis Pasar**

Jenis pasar dalam masalah ekonomi ada pembagian berdasarkan kegiatan. Dilihat dari pelaksanaan transaksinya, pasar ini dibedakan menjadi 2 macam, yaitu pasar tradisional dan pasar modern, disamping itu juga, pasar bisa dibedakan menurut barang – barangnya. diantaranya:

- Pasar Menurut Transaksinya

- a. Pasar modern

Pasar modern dapat menjadi tempat untuk membeli dan menawarkan pertukaran antara pembeli dan penjual. Pasar modern menggunakan sistem mandiri, di mana pembeli dapat melayani kebutuhan mereka dengan mengambil barang dagangan yang telah ada pada rak barang sesuai keinginan masing-masing pembeli. Pada rak barang tersebut sudah terpasang harga barang dagangan yang sudah ditentukan oleh penjual dan

tidak bisa ditawar lagi oleh pembeli. Pasar modern tidak memberikan layanan tawar-menawar seperti pada pasar tradisional.

#### b. Pasar Tradisional

Pasar tradisional dapat menjadi tempat untuk mengkoordinasikan pertukaran pembelian dan penawaran antara penjual dan pembeli. Dalam pasar tradisional ini, ada lebih banyak toko grosir dan grosir yang menawarkan berbagai kebutuhan sehari-hari di tempat-tempat yang dapat diakses di wilayah tertentu. Pasar tradisional ini menerapkan sistem tawar-menawar, dimana biaya telah disepakati antara penjual dan pembeli. Pembeli akan datang ke kios atau ruko untuk membeli beberapa produk yang dibutuhkan.

- Pasar Menurut Keegiatannya
- Pasar Menurut Keegiatannya

#### a. Pasar Nyata

Pasar nyata dapat berupa pasar yang tersedia bermacam-macam saham yang dapat diperdagangkan.

#### b. Pasar Abstrak

Pasar yang cenderung tidak melakukan transaksi barter. Penjual dan pembeli pada pasar abstrak tidak bertemu secara eksklusif, tetapi melalui aplikasi atau korespondensi. Pertunjukan dari pasar abstrak ini adalah pasar online, pasar modal, pasar dagang yang tidak dapat diakses, dan pasar saham

- Pasar Menurut jenis barangnya

#### a. Pasar barang konsumsi

Pasar yang memberi atau membeli berbagai macam saham yang dapat memberikan kebutuhan hidup. hal-hal yang ditampilkan oleh klien menawarkan berbagai macam kebutuhan penting, seperti sayuran, hal-hal kekuatan. Kemudian ada pasar-pasar yang menawarkan sebagai pemukiman kritis, seperti pasar pojok, dan pasar daging.

b. Pasar Aset Generasi Etalase aset generasi.

- Pasar Berdasarkan Waktu

a. Hari demi hari Iklan Market Daily mungkin

b. Pasar minggu demi minggu Pameran minggu demi minggu dapat berupa iklan yang biasanya dibuka seminggu sekali.

c. Pasar bulan ke bulan Iklan bulanan bisa

b. Pasar Sumber Daya Produksi

Pasar yang memberi atau membeli untuk memenuhi sumber daya pembangkitan. Pameran aset pembangkitan, penawaran seperti tenaga kerja, perlengkapan, perlengkapan luar biasa, dan lain-lain.

- Pasar Menurut Waktu

a. Pasar Harian

Pasar hari demi hari bisa menjadi pasar yang memberikan kebutuhan penting. Setiap hari mempertemukan dealer dan pembeli, pasar harian memiliki jam operasi setiap harinya..

b. Pasar mingguan

Pasar mingguan merupakan pasar yang lebih sering dibuka seminggu sekali. Pasar Minggu lebih sering ditemukan di zona umum.

c. Pasar bulanan

Pasar yang dibuka dalam waktu satu bulan dan beroperasi satu kali. Pasar bulanan merupakan pembeli yang berbelanja suatu produk dan dapat menukarnya.

d. Pasar Singkat Iklan singkat dapat

- Pasar dengan Kebijakan Penyampaian

a. Pasar teritorial Iklan regional dapat

b. pasar terdekat Iklan lingkungan bisa menjadi etalase yang

c. Pasar Nasional Pameran nasional dapat

#### d. Pasar temporer

Pasar temporer dapat berupa pameran diadakan saat waktu yang tertentu dan tidak diputuskan dengan pasti. Showcase dibuka sebentar ketika ada acara-acara tertentu. Sebuah kasus etalase singkat mungkin bazaar.

- Pasar Menurut Keleluasaan Distribusi

##### a. Pasar daerah

Pasar yang menawarkan produk dalam jangkauan pengiriman barang dagangan. Pasar teritorial juga bisa dikatakan sebagai pasar teritorial yang melayani penawaran dan permintaan dalam satu jangkauan.

##### b. Pasar local

Pasar local bisa menjadi pasar yang dapat melakukan pembelian dan penawaran produk di satu kota, tempat produk dikirim. Sebuah pasar terdekat juga dapat diartikan sebagai pasar lingkungan yang melayani penawaran dan permintaan seolah-olah itu adalah satu kota.

##### c. Pasar nasional

Pasar nasional dapat berupa iklan yang membeli dan menawarkan suatu barang di suatu negara serta tempat dimana barang tersebut diangkut. Pasar jenis ini dapat memenuhi permintaan dan penyediaan penginapan.

- Pasar berdasarkan Jenis Perdagangan

##### a. Pasar bersama Iklan umum:

##### b. Pasar Internasional

- Pasar Menurut Jenis Dagangan

##### a. Pasar umum

Pasar menyediakan dan membeli berbagai produk. Pengambilan beberapa jenis saham yang dipertukarkan dalam pasar umum adalah:

- Kelompok A, seperti, logam berharga, batu berharga, berlian dan material.
- Kelompok B, seperti, konveksi, pakaian konvensional, karya kerajinan, barang-barang kebutuhan pokok, batik, kristal, plastik, bahan kimia, rasa, daging dan sudut.
- Kelompok C, seperti, beras, jagung, ketan, gula, kopi & the, produk alami, minyak goreng, jahe, pelembab makanan dan makanan ringan dalam iklan.
- Kelompok D, seperti kembang, pelapisan, keramik, sepatu bekas, sepatu dan gaun, barang dagangan bekas untuk perangkat elektronik dan material bangunan bekas.

#### b. Pasar khusus

Pasar penawaran dan pembelian karena itu mungkin semacam stok. Klaim iklan popularitas, seperti iklan makhluk, iklan rombongan, iklan bunga, iklan sepeda, dan lain-lain. Pasar khusus memiliki golongan berdasarkan jenis barang:

- Pasar khusus kelompok A: menjual kendaraan roda 2 (motor), sepeda dan ternak.
- Pasar khusus kelompok B: jual beli tanaman hias, bunga, furniture, bahan dan bangunan dan hasil bumi.

#### c. Pasar tempel

Pasar diawasi dengan santai dan tidak diakui oleh pemerintah setempat. Tapi praktis pasar yang dapat dilepas bertindak sebagai pasar dengan rentang manfaat tertentu.

### **2.1.6 Standar Fasilitas Pasar**

Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 21 tahun 2021, tentang pedoman pengelolaan sarana perdagangan, pasar memiliki SNI yang telah di atur sesuai undang-undang. Adapun fasilitas yang harus dimiliki oleh pasar antara lain :

1. Ruang Dagang, yang terdiri dari:



- Lapak

Lapak sebagai tempat untuk berdagang dengan tipe terbuka dan berada di tempat yang tetap dan berbeda dengan kios dan los. Jenis dagangan yang biasa dijual di lapak seperti buah, sayur, bumbu dapur, dan lain-lain. Ukuran besaran lapak biasanya 2,50x2,50.

- Kios

Kios adalah tempat berjualan dengan bentuk bangunan tetap, tertutup, dan beratap seperti satu ruangan yang utuh disertai dengan akses pintu. Kios biasanya dilengkapi dengan media display barang. Jenis dagangan yang dijual pada kios seperti sembako atau kelontong, elektronik, perlengkapan kue dan grosir, dan lain-lain.

- Los

Los adalah tempat berjualan berupa bangunan tanpa dinding dan terbuka serta terbagi dalam petak-petak. Pasa area jual los ini biasanya barang yang dijual berupa daging (sapi, kerbau, babi), hasil laut (sumi, udang, kepiting, dan lainnya) dan unggas (ayam dan bebek) atau lainnya.

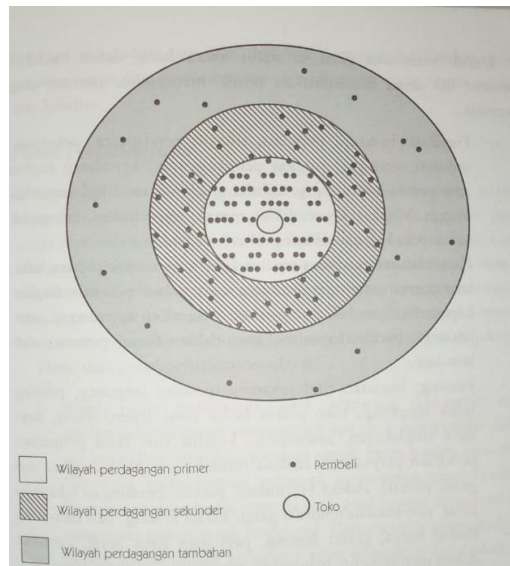
Fasilitas pada pasar adalah sebagai berikut :

1. Area jual beli
2. Kantor Pengelola
3. Ruang Serbaguna
4. Ruang Laktasi
5. Tempat Parkir
6. Fasilitas Gudang Penyimpanan
7. Area Bongkar Muat Barang
8. Tempat Ibadah
9. Toilet/WC
10. Pos Keamanan
11. Pos Kesehatan
12. Pos Ukur Ulang
13. Instalasi Air Bersih
14. Instalasi Pengolahan Air Limbah

15. Tempat Pembuangan Sampah Sementara
16. Hidran atau Alat Pemadam Kebakaran
17. Jaringan Internet
18. Jaringan Listrik
19. ATM Center

### **2.1.7 Lokasi Perdagangan**

Menurut Hendri Ma'ruf dalam buku Pemasaran Ritel, pilihan mendirikan gerai luas atau kecil tergantung pada wilayah bursa yang dilayani. Wilayah yang berpenduduk padat dan cukup besar adalah wilayah yang berubah-ubah yang menarik banyak pedagang. Sebaliknya, kawasan berpenduduk rendah yang tidak terlalu banyak bisa menjadi kawasan jual beli yang kurang menarik karena hanya akan mendukung satu atau dua gerai. Wilayah yang digunakan sebagai area transaksi oleh toko dapat dipisahkan menjadi tiga bagian, yaitu wilayah perdagangan primer, wilayah perdagangan sekunder, dan wilayah perdagangan tambahan. Jika digambarkan akan terlihat seperti gambar dibawah ini. yaitu wilayah perdagangan primer, wilayah perdagangan sekunder, dan wilayah perdagangan tambahan. Jika digambarkan akan terlihat seperti gambar dibawah ini.



*Gambar 2 1 Lokasi perdagangan*

Wilayah primer adalah wilayah yang penduduknya banyak berbelanja pada toko. Wilayah sekunder yaitu wilayah yang semakin jauh jarak antara calon pembeli dan toko, maka semakin sedikit penduduk yang berbelanja. Wilayah perdagangan tambahan adalah wilayah yang sedikit orang yang berbelanja pada toko. Informasi lokasi ini digunakan untuk memberikan gambaran batas geografis tentang wilayah primer, wilayah sekunder, dan wilayah tambahan. Informasi ini juga akan memberi gambaran seperti :

- Frekuensi penduduk dari wilayah geografis yang berbeda melakukan belanja mereka.
- Jumlah normal belanja di toko oleh masyarakat yang berasal dari zona tertentu dalam zona perubahan.

### 2.1.8 Suasana Pasar

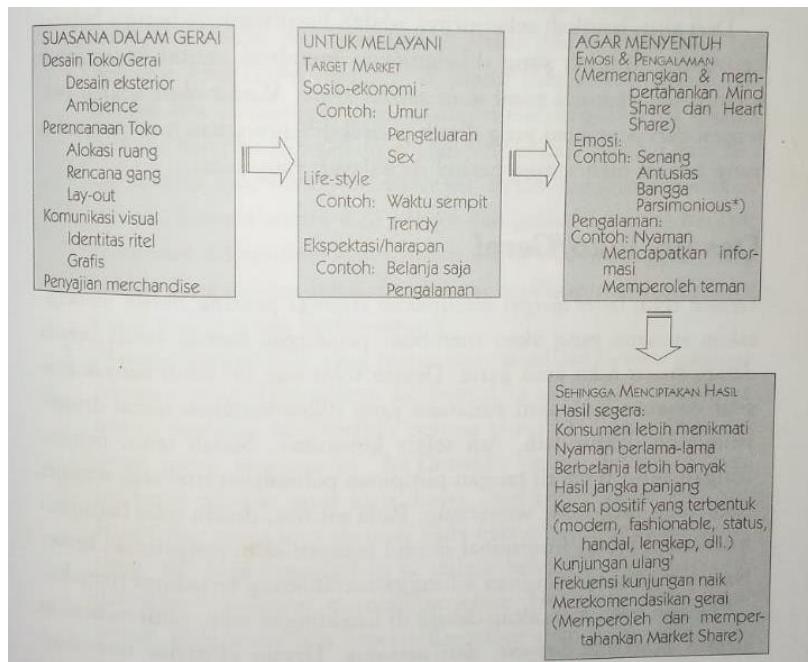
Ada dua jenis perilaku belanja yang menjadi perhatian dalam menyiapkan lingkungan yang sesuai di dalam pasar. Seperti dalam gambar di bawah:



Gambar 2 2 perilaku berbelanja

Kelompok yang berorientasi “belanja adalah belanja” adalah kelompok yang lebih mementingkan aspek fungsional dengan syarat pasar tertata dengan baik, bersih dan memiliki sirkulasi udara yang baik tetapi tidak mementingkan aspek visual dan fasilitas tambahan. Sedangkan pada kelompok yang berorientasi “rekserasi”, factor ambience, visual merchandising, dan fasilitas-fasilitas lengkapmenjasi aspek penentu dalam keputusan untuk mengunjungi suaru pusat perbelanjaan.

Suasana dalam pasar diciptakan untuk melayani target market dengan tujuan mencapai hasil cepat dan hasil untuk jangka panjang berupa citra yang positif.



Gambar 2 3 Suasana Gerai

### **2.1.9 Sistem Penjualan**

Penjualan barang yang ada dalam pasar modern akan lebih sering dilakukan secara khusus oleh pembeli. Barang tersebut sudah diberi label harga, sehingga di dalam prosesnya tidak ada proses tawar menawar untuk barang dagangan seperti pasar tradisional. Proses penjualan yang dilakukan dalam jumlah kecil di pasar ini sebagian besar akan dilakukan dengan virtual payment, cash atau tunai, baik dengan kartu kredit atau kartu debit.

### **2.1.10 Pendistribusian Barang**

Setiap pasar modern memiliki jaringan toko yang cukup luas, sehingga distribusi produk akan sangat penting. Hal ini sering dilakukan untuk menghindari biaya persediaan di pusat distribusi yang dapat meningkat. Biasanya, barang-barang ini sudah dipusatkan di pusat distribusi pusat dan akhirnya didistribusikan oleh sekelompok pedagang grosir.

Setelah melalui pemeriksaan kualitas, barang tersebut kemudian akan segera didistribusikan ke toko lain. Sedangkan untuk pemeriksaan barang dagangan, biasanya akan dilakukan secara terpusat di beberapa gudang sehingga penanganan transaksi dengan pemasok menjadi lebih cepat sekaligus produktif.

### **2.1.11 Sistem Pembayaran**

Pembayaran untuk barang-barang yang ditemukan di pasar saat ini akan dilakukan dengan virtual payment, tunai, atau menggunakan kartu kredit. Kartu kredit yang digunakan dapat berupa kartu kredit yang diterbitkan oleh bank penjamin, atau dari pasar moderen itu sendiri.

### **2.1.12 Sistem Drainase Pasar**

#### **1. Julur Air Bersih dan Air Kotor**

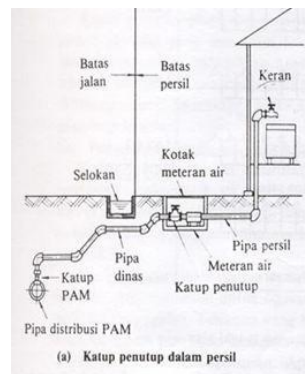
##### **- Air Kotor**

Produk Grease Trap dipasang di bawah meja sink dengan tujuan untuk menyaring misak/lemak dan sampah agar tidak langsung mengalir de dalam saluran air kotor, sehingga dapat mengantisipasi tersumbatnya jaringan pipa, pencemaran alam dan memberatkan masyarakat sekitar

karena minyak/lemak yang terbuang berbau sangat busuk dan akan menyebar ke mana-mana jika mengalir ke saluran pembuangan terbuka.

Semua air cucian dari dapur melalui wastafel akan mengalir ke Oil Trap. Limbah padat dari cucian akan diayak pada wadah Anyaman Saringan 2mm. Setelah melalui gantang, air + minyak masuk ke ruang 2, Minyak akan naik ke permukaan air secara gravitasi karena berat jenis lemak / minyak lebih ringan dari air. Kemudian air di bawah minyak akan keluar melalui pipa ke kota menguras. Sampah di dalam gantang dan minyak di permukaan air harus dibersihkan secara rutin.

- Air Bersih



Gambar 2 4 sistem drainase, bersih dan kotor

### 2.1.13 Karakteristik Media Display

#### KRITERIA PENATAAN PRODUK

Kriteria penataan produk telah ditentukan berdasarkan SOP (Standard Operating Procedure). Setiap tindakan fashion, makanan, makanan fresh, dan sport memiliki kriteria yang berbeda untuk SOPnya masing-masing. Penyusunan SOP adalah langkah-langkah yang harus diambil dalam tindakan untuk menarik pertimbangan konsumen terhadap pilihan untuk membeli.

SOP Tindakan Bahan Gizi SOP tindakan bahan makanan yang paling tepat waktu di toko umum dan toko kelontong

1. Kategori Barang
2. Ukuran Kemasan Dalam

#### **a. SOP Penataan Produk Makanan**

SOP penataan produk makanan pada pasar dan supermarket yang pertama harus diperhatikan adalah pemanfaatan ruang. Penggunaan ruangan harus seimbang sebagai berikut.

##### 1. Kategori Produk

Barang makanan terdiri dari berbagai macam. Dan tentu saja makanan ini bisa menjadi makanan yang dimakan oleh pembeli dan harus dipisahkan dari makanan non-makanan yang tidak boleh dikotori dengan makanan seperti cairan anti nyamuk yang tidak boleh berdampingan dengan mie instan. Agar kegiatan makanan akan diatur sesuai dengan fungsi produk makanan akan diatur di tempat khusus untuk makanan dan minuman akan diatur di tempat khusus makanan.

##### 2. Ukuran Kemasan

Dalam melakukan penataan harus memperhatikan perhitungan keamanan jika barang tersebut berisiko atau mudah tumpah. Untuk produk ini. Kategori kecil diletakkan di bagian bawah dan kategori ekspansif diletakkan di bagian bawah.

#### **b. Tata Kerja Barang Baru SOP Standard Operating Produce (SOP)**

Faktor keamanan harus dipertahankan untuk mengetahui apakah produk riskan dan mudah bocor. Jika produk riskan dan mudah bocor maka tidak disarankan untuk menyimpan di bagian rak atas, produk yang berukuran kecil di simpan di bagian atas dan produk yang berukuran besar disimpan dibagian bawah.

#### **b. SOP Penataan Produk Fresh**

Standar Operating Producedure (SOP) penataan produk fresh tidak jauh berbeda dengan barang lainnya. Kontrasnya adalah dalam alat atau tempat pemajangan produk. Jika produk makanan menggunakan rak, gerobak,

produk baru menggunakan showcase chiller, lemari es atau pendingin (alat pemajangan untuk produk buah, sayuran, daging dan susu). Berbagai item baru lebih sering dibuat menjadi ruangan seperti dapur terbuka yang ditemukan jauh dari kerumunan. Kriteria penataan barang baru telah ditetapkan berdasarkan SOP yang sesuai, seperti

1. Ventilasi besar atau saluran udara
2. Ada etalase
3. Penyimpanan produk fresh seperti cool room, showcase, chiller, alat timbang, nampan, plastic wrapping, dan bins.

### **c. SOP Penataan Produk Fashion atau lainnya**

Penataan produk fashion dan merchandising memiliki SOP sebagai berikut:

1. Penataan barang tidak lengkap
2. Penataan barang baru
3. Teknik pemajangan

#### **2.1.14 Area Loading dock**

Dermaga muat atau loading bay adalah suatu area bangunan tempat bongkar muat kendaraan barang. Mereka umumnya ditemukan pada bangunan komersial dan industri, dan gudang pada khususnya. Penyimpanan Produk Fresh (Sayur, Buah, Daging dan Hasil Laut) Dalam proses penyimpanan produk fresh, ada beberapa faktor yang harus diperhatikan, di antaranya:



*Gambar 2 5 Loading dock*



## 1. Pengendalian suhu dan kelembaban

Bahan makanan harus disingkirkan pada suhu dan kekeuhan yang berbeda, sesuatu yang lain akan merusak dan ini bisa menjadi negatif.

- Kapasitas kering dapat berupa ruang penyimpanan untuk menyimpan bahan makanan yang dikemas, makanan dalam kaleng, plastik, kardus, botol, atau bahan makanan kering lainnya. Kapasitas kering biasanya dipertahankan pada suhu antara 18°C-38°C (50°F-70°F). Biasanya untuk menghindari serangan dari gangguan dan perayapan yang menyeramkan.
- Kapasitas dingin mungkin merupakan pusat distribusi kapasitas yang dapat diakses untuk bahan makanan yang mudah rusak dan produk susu, seperti telur, mentega, daging, dan tiriskan. Bahan makanan akan dilindungi jika disimpan pada suhu antara -1°C hingga -7°C (30°F-45°F). Dalam ekspansi, dalam kapasitas dingin, bahan makanan juga harus diletakkan di rak, karena jika disatukan dapat menyebabkan kotoran yang dapat melukai bahan makanan.

Dalam pengembangan, dalam kapasitas dingin, - Kapasitas pendinginan

2. Pemeliharaan dan pengoperasian Makanan Kapasitas pendingin dapat berupa pusat pengangkutan kapasitas dengan suhu -18°C (0 °F) atau lebih rendah. Kulkas digunakan untuk menyimpan berbagai jenis daging dan makanan kuat, serta es krim yang dimakan dalam waktu lama.

Tabel Temperatur Penyimpanan Bahan Makanan

Item	Storage Temperature	Humidity
Buah Segar – potong	0 - 2 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
Sayuran	0 - 2 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
Anggur	7 - 10 °C	Kelembaban relatif 85 - 95%
Telur, susu, <i>butter</i>	7 - 10 °C	Kelembaban relatif 85 - 95%
Melon	16 - 18 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
Pisang	16 - 18 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
Kentang	16 - 18 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
<i>Groceries</i>	16 - 18 °C	Kelembaban relatif 90 - 98%
Daging / ikan – <i>fresh</i>	0 - 1 °C	Kelembaban relatif 90 - 95%
Daging / ikan – <i>frozen</i>	- 18 °C ke bawah	Kelembaban relatif 90 - 95%

Sumber: budiampta1.blogspot.co.id (2017)

## 2. Pengaturan dan penempatan bahan makanan

Setiap bahan makanan yang disimpan harus diatur secara terpisah sesuai dengan jenisnya, dalam wadahnya sendiri. Hal ini berarti menjaga jarak yang strategis dari kekotoran bahan makanan juga berbahaya. Wadah penyimpanan dapat berupa stainless-steel, wadah plastik, atau wadah tertutup lainnya. Bahan makanan disimpan di gudang sedemikian rupa sehingga ada sirkulasi diskusi yang baik.

Penyimpanan makanan dalam lemari es (chiller):

- Bahan makanan mentah harus dibedakan dengan makanan yang siap santap
- Jika bahan makanan berbau tajam ditutup dengan plastic wrap atau dibungkus dengan rapat dan dipisahkan dengan bahan lain, atau ditempatkan dalam lemari es yang berbeda.
- Bahan makanan sebaiknya digunakan dalam 2-3 hari
- Suhu dapat mempengaruhi kerusakan bahan makanan, jika lemari es terlalu sering dibuka.

Penyimpanan makanan kering:

- Suhu udara yang cukup sejuk, ventilasi yang baik agar udara kering.
- Ruangan kering, bersih, dinding dan lantai tidak lembab
- Tinggi rak minimal 60 cm dari ceiling dan 15 cm dari lantai dan dinding.
- Rak yang digunakan mudah untuk dipindahkan dan dibersihkan.
- Sistem FIFO ( First in dan first out ) artinya makanan yang masuk terlebih pertama maka dikeluarkan dahulu.

## 3. Penanggalan bahan makanan (labelling)

Pada penanganan bahan makanan adalah petugas gudang melakukan labelling atau mencantumkan tanggal dan bulan pada bahan makanan, agar makanan dapat terjaga dan terkontrol kualitasnya.

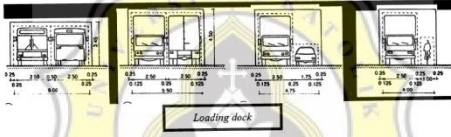
#### 4. Letak gudang penyimpanan

Letak gudang penyimpanan harus strategis dan memungkinkan setiap barang yang didapat untuk disimpan dengan cepat.

#### 5. Pencatatan bahan makanan

Pencatatan bahan makanan Bahan makanan yang berada di dalam pusat distribusi harus terus menerus dicatat pada saat kedatangan atau pada saat hendak digunakan. Pencatatan stok barang dagangan yang mendekati dan aktif harus dilakukan secara tepat dan rutin berdasarkan laporan. Petugas gudang biasanya menggunakan kartu gudang (bin card) yang berfungsi untuk mengontrol bahan makanan yang keluar dari gudang serta bahan makanan yang sudah cukup sampai di pusat distribusi. Dengan adanya canister card, petugas juga dapat lebih efektif untuk mengatur persediaan bahan makanan di dalam gudang.

Loading dock & Gudang	Loading dock	6x12=72	1	72
	R. penyimpanan bin	3x3=9	1	9
	R. pendingin	3x3=9	1	9
	R. peralatan	6x6=36	1	36
	Gudang minuman	3x3=9	1	9
	Total			135
	Sirkulasi 50%			67.5
Total+sirkulasi			202.5	



### 2.1.15 Pengelolaan Sampah

Pengelolaan sampah adalah meliputi pengumpulan, pengangkutan, sampai dengan pemusnahan atau pengolahan sampah dengan mempertimbangkan faktor lingkungan, faktor ekonomi, faktor estetika, dan faktor lain yang berkaitan dengan respon masyarakat. Untuk mengurangi dampak sampah, diperlukan pengelolaan yang cukup baik. (Dihatri, 2013). Adapun Kepmenkes Nomor 519/Menkes/SK/VI/2008 tentang Pedoman Pasar yang juga mengatur tentang pengelolaan sampah pasar antara lain :

- a. Setiap kios/los/lorong tersedia tempat sampah basah dan kering

- b. Terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah berkarat, kuat, tertutup dan mudah dibersihkan.
- c. Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan dan mudah dipindahkan
- d. Tersedia tempat pembuangan sampah sementara (TPS), kedap air, kuat atau kontainer, mudah dibersihkan dan mudah dijangkau petugas pengangkut sampah
- e. TPS tidak menjadi tempat perindukan binatang (vektor) penular penyakit
- f. Lokasi TPS tidak berada di jalur utama pasar dan berjarak minimal 10 meter dari bangunan pasar
- g. Sampah diangkut minimal 1x24 jam

## **2.2 Studi Literatur Kota Baru Parahyangan**

Kota Baru Parahyangan adalah sebuah kota tertata yang terdapat di Padalarang, Pemerintahan Bandung Barat, Jawa Barat. Dibuat oleh PT Lyman Property (Lyman Bunch), kota ini dibentuk pada tahun 2002. Kota Baru Parahyangan, sebagai kota satelit, termasuk salah satu jenis rencana yang khas dari kota-kota lain yang tidak terpakai, lebih spesifik dengan menunjukkan visi dan misi sebagai kota edukatif, yang dapat memberikan kontribusi bagi seluruh penduduk dan insan Bandung. Spirit edukatif ini akan menyebar ke seluruh penjuru dunia, baik secara masterplan maupun segmental, yang juga menempatkan pengajaran formal seperti sekolah dan perguruan tinggi maupun yang kasual, dengan menampilkan taman-taman bertema, pusat ilmu pengetahuan & teknologi. Pembinaan Kota Mandiri akan membutuhkan beberapa kapasitas yang saling berkaitan, seperti perumahan berkepadatan rendah, menengah dan tinggi, condominium, apartemen, town house yang dilengkapi dengan fasilitas kota bisnis seperti Office Parks, Open Mall, hotel, ritel, dsb. Dan hiburan seperti arena rekreasi air, jogging track, 18 holes golf course, hotel resort, pasar seni, dan sarana pendidikan yang akan tersedia dari grup bermain anak-anak (play group) hingga universitas.

### **a. Konsep Kota Baru Parahyangan**

- Pembangunan kota dilakukan dengan memperhatikan keseimbangan aspek ekonomi, sosial dan lingkungan.
- Pola pembangunan menyeluruh ini dilakukan secara berkelanjutan.
- Gerakan peduli pembangunan secara berkelanjutan di Kota Baru Parahyangan dikenal dengan *Hayu Hejo*.

### **b. Visi Misi**

#### Visi

- Menjadi sebuah Kota Mandiri yang berkelanjutan.
- Menciptakan kehidupan berkualitas serta sejahtera bagi penghuni dan masyarakat sekitarnya.

#### Misi

Kota Baru Parahyangan memiliki misi untuk mengembangkan:

- Pendidikan baik formal maupun non formal
- Sumber daya manusia Indonesia yang siap berdaya kompetisi global dengan menghadirkan fasilitas pendidikan yang berkualitas
- Pemberdayaan masyarakat
  - o Fasilitas kota dengan skala dan standar internasional bagi masyarakat umum dan Kota Bandung pada khususnya

### **c. Gerakan Hayu Hejo**

Hayu Hejo adalah suatu gerakan keberlanjutan lingkungan yang dimiliki oleh Kota Baru Parahyangan. Melalui gerakan Hayu Hejo, Kota Baru Parahyangan membangun bidang sosial, ekonomi, dan lingkungan secara seimbang, terpadu dan berkesinambungan. Di masa depan Kota Baru Parahyangan akan menjelma menjadi sebuah kota yang memberi ruang kehidupan yang ideal dan berkelanjutan (sustainable living).

Hayu Hejo merupakan Gerakan berkelanjutan yang ada di Kota Baru Parahyangan. Melalui pembangunan Hayu Hejo, Kota Baru Parahyangan

membangun kawasan sosial, ekonomi, dan alam dan lingkungan secara seimbang, terpadu dan berkesinambungan. Kedepannya Kota Baru Parahyangan akan berubah menjadi kota yang memberikan ruang hidup yang sempurna dan berkelanjutan (sustainable living).

Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (bahasa Inggris: Sustainable Development Goals, disingkat SDGs atau Global Goals) adalah 17 tujuan dengan 169 pencapaian yang telah diputuskan oleh Negara-negara Gabungan sebagai rencana kemajuan dunia untuk keamanan dan planet bumi. 17 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan :

- 1 - Tanpa kemiskinan (No poverty)
- 2 - Tanpa kelaparan (Zero hunger)
- 3 - Kehidupan sehat dan sejahtera (Good health and well-being)
- 4 - Pendidikan berkualitas (Quality education)
- 5 - Kesetaraan gender (Gender equality)
- 6 - Air bersih dan sanitasi layak (Clean water and sanitation)
- 7 - Energi bersih dan terjangkau (Affordable and clean energy)
- 8 - Pekerjaan layak dan pertumbuhan ekonomi (Decent work and economic growth)
- 9 - Industri, inovasi dan infrastruktur (Industry, innovation, and infrastructure)
- 10 - Berkurangnya kesenjangan (Reduced inequalities)
- 11 - Kota dan komunitas berkelanjutan (Sustainable cities and communities)
- 12 - Konsumsi dan produksi yang bertanggung jawab (Responsible consumption and production)
- 13 - Penanganan perubahan iklim (Climate action)
- 14 - Ekosistem laut (Life below water)
- 15 - Ekosistem daratan (Life on land)

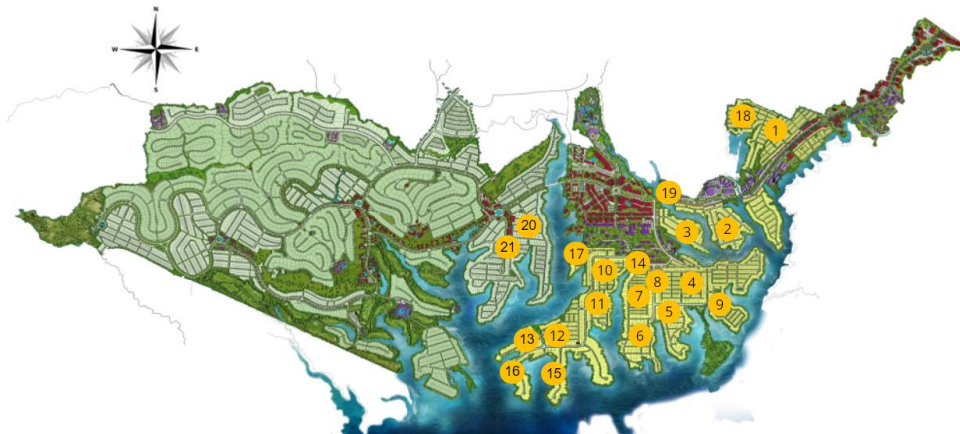
16 - Perdamaian, keadilan dan kelembagaan yang tangguh (Peace, justice, and strong institutions)

17 - Kemitraan untuk mencapai tujuan (Partnerships for the goals)

#### **d. Hunian**

Hunian di Kota Baru Parahyangan menggunakan arsitektur ramah lingkungan, yang dapat menampilkan hunian yang nyaman.

- Sistem cluster satu pintu yang disebut Tatar.
- Penamaan terinspirasi dari akar budaya Sunda.
- Setiap tatar dilengkapi taman tematik yang memiliki nilai pendidikan.
- Sistem keamanan 24 jam dan dikelola oleh Town Management.



*Gambar 2 6 site plan*

##### **1. Tatar Wangsakerta**

Hunian dengan taman bertema Teknologi Transportasi Darat, Laut, Udara & Antariksa

Gaya arsitektur : modern minimalis

##### **2. Tatar Pitaloka**

Hunian dengan taman bertema Astronomi

Gaya arsitektur : victorian

3. Tatar Ratnasasih

Hunian dengan taman bertema Seni

Gaya arsitektur : modern tropis

4. Tatar Jingganagara

Hunian dengan taman bertema Geografi dengan 7 Keajaiban Dunia

Gaya arsitektur : art deco

5. Tatar Rambutkasih

Hunian dengan taman bertema Flora

6. Tatar Larangtapa

Hunian dengan taman bertema Alam

Gaya arsitektur : modern minimalis

7. Tatar Banyaksumba

Hunian dengan taman bertema Ciptaan

Gaya arsitektur : minimalis

8. Koridor Bandoeng (Tempo Doeloe)

Hunian bertema Bandung tempo dulu

Gaya arsitektur : Indo-Eropa

9. Tatar Mayangsunda

Hunian dengan taman bertema Informasi

Gaya arsitektur : modern tropis

10. Tatar Naganingrum

Hunian dengan taman bertema Sejarah

Gaya arsitektur : modern minimalis



11. Tatar Candraesmi

Hunian dengan taman bertema Literatur

Gaya arsitektur : modern tropis

12. Tatar Purbasari

Hunian bernuansa Musik

Gaya arsitektur : modern minimalis

13. Tatar Tejakencana

Hunian bernuansa Musik

Gaya arsitektur : modern minimalis

14. Tatar Kamandaka

Hunian dengan taman bertema Komunikasi

Gaya arsitektur : modern minimalis

15. Tatar Titiswari

Hunian bertema Aural Estetika

16. Tatar Subanglarang

Hunian dengan taman bertema Harmoni Alam

Gaya arsitektur : tropis minimalis

17. Tatar Kumalasinta

Hunian dengan taman bertema Harmonisasi Alam

Gaya arsitektur : modern tropis

18. Tatar Wangsakerta 2

Tatar pengembangan dari Tatar Wangsakerta

Gaya arsitektur: modern minimalis

### 19. Tatar Tarubwahan

Tatar Tarubhawana terletak di lokasi yang strategis di Kota Baru Parahyangan dekat dengan ;

1. Town Center
2. Ikea Store Kota Baru Parahyangan
3. Water Theme Park
4. Parahyangan Golf

### 20. Tatar Lokacitra

Hunian dengan taman bertema ilmu pengetahuan optika.

Gaya arsitektur: modern tropis

### 21. Tatar Simakirana

Hunian dengan taman bertema 'Science of The Moon'

Gaya arsitektur: modern tropis

## 2.3 Studi Literatur Metafora

Metafora merupakan gaya Bahasa atau majas yang ditujukan untuk memperjelas sesuatu melalui perbandingan atau peumpamaan. Metafora dalam Bahasa latin adalah "Methapherein". Methapherein terbagi menjadi dua kata yaitu "metha" yang berarti setelah, dan kata "pherein" yang artinya membawa. Metafora berkembang pada masa post modern. Arsitektur metafora menjadi sebuah ungkapan untuk menjelaskan hasil dari bentuk-bentuk visual. Metafora memiliki definisi menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- Anthony C. Antoniades, 1990 dalam "Poethic of Architecture"

Metafora merupakan cara memahami sesuatu, dengan menjelaskan hal tersebut ke hal yang lain sehingga mendapatkan pemahaman yang lain yang lebih baik dari suatu pembahasan atau topik. Dengan kata lain metafora adalah menjelaskan atau menggambarkan objek dengan hal lain atau berusaha menampilkan objek sebagai objek yang lain.

- Dikutip dari “Introduction of Architecture” menurut James C. Snyder, dan Anthony J. Cattanes

Metafora dengan dilihat dari keabstrakannya memperhatikan hubungan paralel dari pola-pola yang mungkin terjadi, secara literal berbeda dengan analogi yang biasanya terjadi.

- Dikutip dari ”The Language of Post Modern Architecture” menurut Charles Jenks.

Metafora diperoleh dari suatu obyek dengan mengandalkan obyek lain hasil dari tangkapan oleh pengamat saat melihat, yang. Contohnya bentuk bangunan yang terlihat seperti bentuk sesuatu karena adanya unsur kemiripak objek.

- Dalam buku “Design in Architecture” Menurut Geoffrey Broadbent, 1995

Metafora pada arsitektur hasil desain spektrum oleh perancang dengan metode kreatifitas.

### **2.3.1 Jenis – Jenis Metafora**

Sesuai dengan objek yang dijasikan gambaran atau peumpamaan, maka konsep metafota memiliki tiga macam yang dapat dibedakan. Jenis metafota adalah sebagai berikut :

#### **1. Intangible Metaphor (metafora abstrak)**

Intangible methaphors adalah metafora abstrak yang berangkat dari sesuatu yang unik dan tidak terlihat (tidak jelas). Sebagai ilustrasi, seperti konsep, pemikiran, fitrah manusia, pemahaman kemandirian, naturalisme, komunikasi, konvensi, budaya menghitung nilai-nilai ketaqwaan.

#### **2. Tangible Metaphors (metafora konkrit)**

Tangible methaphors adalah metafora nyata yang berangkat dari bentuk visual dan penentuan atau karakteristik tertentu dari pertanyaan asli. Benda-benda yang dijadikan acuan biasanya benda-benda yang memiliki harga diri yang tidak lazim bagi tandan masyarakat tertentu. Misalnya, rumah dengan representasi labu, maka rumah tersebut akan dibuat seperti labu.

### 3. Combined Metaphors (metafora kombinasi)

Combined methafors adalah metafora gabungan yang merupakan kombinasi dari metafora abstrak dan metafora konkrit. Metafora kombinasi membandingkan suatu objek visual dengan benda lain serta mempunyai persamaan nilai konsep dengan objek acuannya. Objek tersebut digunakan sebagai acuan kreativitas dalam perancangan.

#### **2.3.2 Prinsip-prinsip Arsitektur Metafora**

Arsitektur Metafora, pada umumnya memiliki karakter layaknya gaya bahasa metafora yaitu perbandingan dan perumpamaan. Karakter tersebut diterjemahkan dalam visual meliputi hal-hal sebagai berikut ini :

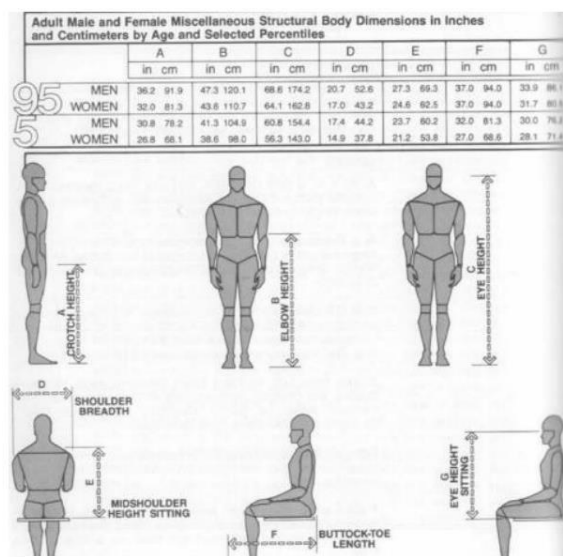
- Berusaha untuk mentransfer suatu keterangan (maksud) dari suatu subjek ke subjek lain.
- Berusaha untuk melihat suatu subjek seakan-akan subjek tersebut adalah sesuatu hal yang lain.
- Mengganti fokus penelitian atau area konsentrasi penyelidikan lainnya. Harapannya jika dibandingkan dengan cara pandang yang lebih luas, maka akan dapat menjelaskan subjek tersebut dengan cara yang berbeda (baru).

## 2.4 Studi Antropometri

### 2.4.1 Antropometri

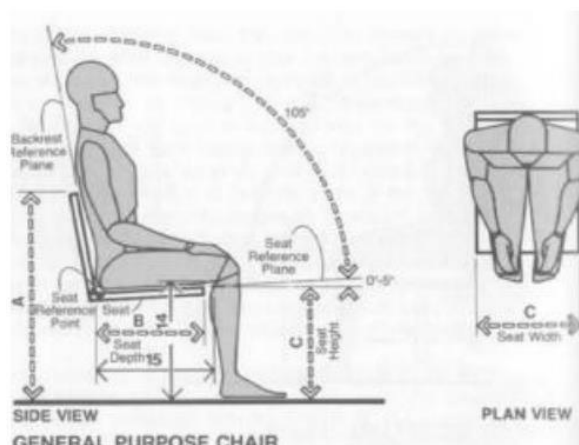
Data antropometri sangatlah penting untuk proses perancangan suatu produk, ketidaksesuaian data antropometri ketika operasi perancangan akan menimbulkan rasa tidak nyaman bagi konsumen rancangan tersebut. Pengaruh lain adalah terjadi gangguan muskuloskeletal bahkan bisa sampai cedera atau kecelakaan kerja. (Pulat, 1992; Wickens, et al., 2004).

#### 2.4.1.1 Antropometri Tubuh Manusia



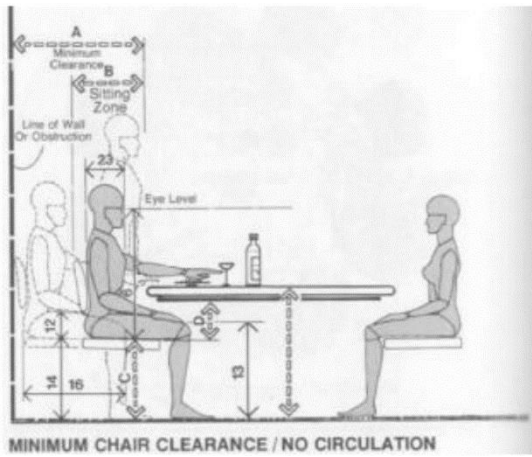
Gambar 2 7 antropometri tubuh

#### 2.4.1.2 Antropometri Posisi Duduk



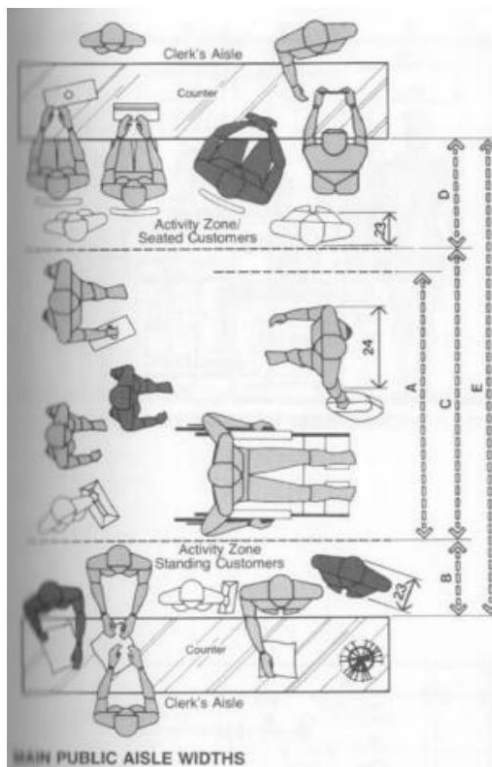
Gambar 2 8 antropometri posisi

### 2.4.1.3 Antropometri Sirkulasi Duduk



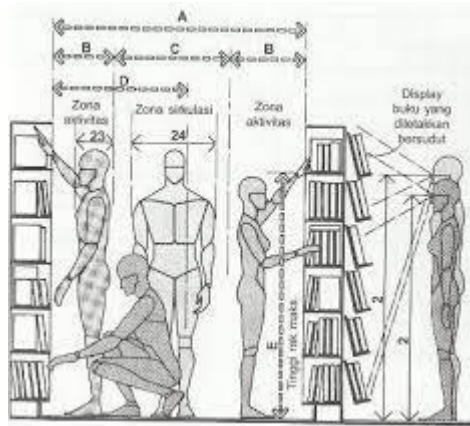
Gambar 2 9 antropometri sirkulasi

### 2.4.1.5 Antropometri Sirkulasi Area Umum



Gambar 2 10 antropometri sirkulasi area umum

### 2.4.1.5 Antropometri Sirkulasi Display Produk



Gambar 2 11 antropometri sirkulasi area produk

## 2.4 Studi Banding

### 2.4.1 Pasar Modern Batu Nunggal

Sebelum melakukan suatu perancangan sangat diperlukannya data perbandingan untuk mendukung suatu perancangan yang nantinya dapat menjadi perbandingan untuk menyesuaikan kebutuhan. Berikut paparan tentang data studi banding di “Pasar Modern Batununggal” yang berlokasi di Jl. Batununggal Indah Raya IX No.II, Mengger, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung.

Pasar Modern Batu Nunggal Pasar tradisional yang dikelola secara moderen dan profesional untuk terciptanya suasana belanja yang nyaman, aman, bersih dan sehat.

Dengan tujuan :

- Mendukung program pemerintah dalam memberdayakan pasar tradisional sebagai budaya dan jati diri pasar Indonesia yang sebenar-benarnya
- Memfasilitasi pedagang pasar tradisional dengan tempat usaha yang representatif dan aman
- Menjadi pelopor pasar tradisional sehat dan bersih, pertama dan terbesar di kota Bandung
- Menjadi percontohan dalam pengelolaan pasar tradisional yang profesional dan menguntungkan
- Menjadi ikon kota Bandung.

Data Teknis :

- Luas Lahan: 3.2 ha
- Luas Bangunan: 1.7 ha
- Terdiri atas:
  - 131 Ruko
  - 429 Kios dengan luas 9m<sup>2</sup>
  - 294 Lapak
  - 1 Exhibition Hall
  - 5 Toilet
  - 1 Mushola
  - 1 Tempat Potong Ayam



- 1 Tempat Cuci
- 4 Tempat Pembuangan Sampah
- 4 Galeri ATM
- Keamanan 24 Jam
- Air Bersih
- Hydrant & APAR
- Kapasitas Parkir s/d 400 mobil & 100 motor

Denah



Gambar 2.9 Denah Pasar Modern Batununggal

Sumber: Dokumen Comani Profile

Data Operasional:

- Beroperasi sejak 29 Agustus 2009
- Jam Operasional :
  - Loading: 04.30 – 06.00 WIB
  - Operasional: 06.00 – 17.00 WIB
- Dikelola oleh tenaga profesional
  - Management: 4 orang
  - Staff : 7 orang
  - Keamanan : 15 orang

- Kebersihan: 15 orang
- Parkir : 6 orang
- Gardener : 2 orang
- Pest Control: 1 orang

Kegiatan :

- Senam santai setiap sabtu pagi
- Fun Aerobic setiap minggu pagi
- Bazaar Aneka Makanan setiap minggu pagi
- Lomba mewarnai dan menggambar
- Program kunjungan dan pengenalan pasar bersih dari sekolah
- Belanja murah dengan harga heboh
- Kursus / Demo Masak
- Bursa Mobil Bekas
- Pameran Mobil Eropa
- Event Hari Raya (Natal, Barongsai, dll)

Promosi :

- Koran, Radio, Baliho,
- Flyer, Voucher Belanja

Acara :



Gambar 2.10 Bazaar Aneka Makanan setiap minggu pagi di area parkir pasar.

Sumber : Dokumen Compani Profile



Gambar2.11 Angkutan Khusus PMB-Gratis setiap hari tersedia di area parkir pasar

Sumber : Dokumen Compani Profile



Gambar 2.12 Kegiatan Belajar Lapangan (Belajar berinteraksi di Pasar) dari murid TK/SD di exhibition hall pasar

Sumber : Dokumen Compani Profile



Gambar 2.13 Lomba mewarnai dan menggambar murid TK/SD di exhibition hall pasar

Sumber : Dokumen Compani Profile



Gambar 2.14 Ruko Pasar Modern. Terletak desekitar bagian depan



Gambar 2.15 Kios Pasar Modern. Terdapat blok a-d, sesuai dengan type barang yang



Gambar 2.16Lapak untuk hewani



Gambar 2.17 Lapak untuk sayur

Sumber : Dokumentasi pribadi



Gambar 2.18 Exhibiton hall. Untuk event acara pasar modern



Gambar 2.19 Toilet dan Mushola. Terletak dibagian samping pasar



Gambar 2.20 Gallery ATM. Terletak di dekat pintu masuk pasar.



Gambar 2.21 RPH dan pembuangan sampah. Terjadi kendala pada RPH akibat pengusuran pembangunan MRT sehingga RPH berada dekat



Gambar 2.22 Pos Jaga Security. Berada di setiap sudut area pasar.





Gambar 2.23 Area parkir. Berada di sekitar bagian pasar.



Gambar 2.24 Gardu kontroling listrik dan pusat air bersih.

**Tabel 2. 2** Analisa Studi Banding Fasilitas Sejenis

No	Aspek	Dokumentasi Studi Banding Fasilitas Sejenis	Potensi	Kendala
1	Kondisi Bangunan	 <p><b>Gambar 2.9</b> Denah Pasar Modern Batununggal Sumber: Dokumen Compani Profile</p>	Bangunan ini memiliki bentuk jajar genjang, dan dibuat blok blok bangunan yang sesuai dengan jenis produk yang akan dijual hal tersebut dapat memudahkan pengunjung dalam menemukan apa yang ini mereka beli.	
2	Fasilitas Luar Bangunan	 <p><b>Gambar 2.25</b> Kondisi Luar Bangunan Pasar Modern Batununggal sumber : google maps</p>	Terdapat fasilitas jalan yang mudah diakses dan berada di sekitar komplek perumahan.	Pasar modern batununggal menargetkan penduduk komlek sebagai target market.
3	Fasilitas Dalam Bangunan	□ Gedung A (Gedung staff dan pengelola)	Pada Gedung A area kantor staff dan pengelola berada di antara ruko bagian luar.	Kuranganya fasilitas ruang kantor yang nyaman dan khusus bagi

		 <p><b>Gambar 2.26</b> fasad kantor staff sumber : Dokumentasi pribadi</p>		<p>staff – staff pasar.</p>
--	--	---	--	-----------------------------

		<p>□ Gedung B ( Gedung pasar )</p>  <p><b>Gambar 2.17</b> Lapak untuk sayur dan buah Sumber : Dokumentasi pribadi</p>  <p><b>Gambar 2.27</b> Area Sembako</p>	<p>Gedung B memiliki 2 tipe untuk ruko penjualan, pada bagian dalam memiliki 1 lantai yang luas dan terbuka, sedangkan pada bagian ruko luar memiliki 2 lantai.</p>	<p>Kurangnya fasilitas digitalisasi dan identitas area bagi pengunjung.</p>
--	--	--	---	---

sumber : google image



**Gambar 2.18** Area terbuka untuk event  
(exshibision hall)

sumber : google image



**Gambar 2.28** Area furniture

sumber : google image





**Gambar 2.15** Kios Pasar Modern


sumber : Dokumentasi pribadi

		 <p><b>Gambar 2.29</b> Area ruko bagian luar sumber : Google search</p>		
		<p>□ Area outdoor</p>  <p><b>Gambar 2.30</b> Area parkir sumber : rumah.com</p>	Area outdoor adalah jalur 1 arah yang digunakan sebagai area parkir bagi pengunjung.	Kurangnya area khusus parkir yang berada di 1 titik.
4	Fasilitas Sirkulasi	 <p><b>Gambar 2.31</b> Pintu masuk pasar sumber : dokumentasi Pribadi</p>	Jalur masuk pasar yang terdiri dari beberapa jalur pintu disetiap sisi.	
5.	Sistem sanitasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Air bersih</li> </ul>  <p><b>Gambar 2.24.</b> Toren Ir Bersih Sumber:dokumentasi pribadi</p>	Terdapat 3 titik toren sebagai sumber air bersih. Air bersih disalurkan kedalam area pasar melalui pipa bawah tanah. Didalam pasar	



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Air kotor</li> </ul>  <p><b>Gambar 2.32.</b> Jalur air kotor Sumber:dokumentasi pribadi</p>	<p>meminimalisir kegiatan yang berhubungan dengan air karna akan mengakibatkan pasar menjadi kotor.</p> <p>Untuk sanitasi air kotor dibelikan jalur air pada bagian bawah lantai. Jalur air ini terdapat pada blok khusu kuliner karena kios kuliner terdapat grease trap pada setiap kios untuk meminimalisir sampah buangan. Maintenance grease trap dilakukan setiap minggu.</p>	
6.	Sistem Penghawaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedung</li> </ul>  <p>A</p> <p><b>Gambar 2.33</b> Ruang Pengelola Sumber: Dokumentasi Pribadi</p>	<p>Sistem penghawaan pada gedung A cenderung menggunakan penghawaan buatan karna menggunakan AC dan exhaust tetapi terdapat juga bukaan alami karena bukaan jendela.</p>	



		<p><b>Gambar 2.36</b> Area Pasar</p> <p>sumber : Dokumentas Pribadi</p>		
8	Sistem Keamanan	 <p><b>Gambar 2.22</b> pos jaga security</p> <p>sumber : Dokumentasi pribadi</p>	<p>Sistem keamanan yang digunakan yaitu dengan memasang cctv disetiap sudut area pasar setra pada jalur masuk dan keluar pengunjung pasar, selain cctv terdapat juga petugas keamanan yang berkeliling dan menjaga area pasar modern.</p>	

**Tabel 2. 2** Analisa Studi Banding fasilitas Sejenis

### **2.4.2 Pasar Modern Intermoda BSD City**

Pasar Modern Intermoda BSD memiliki dua lantai dengan jumlah 539 kios, dan 220 lapak yang berada dekat dengan jalur kendaraan pribadi dan terminal bus serta trans BSD, Pasar Modern Intermoda BSD dengan luas 2,6 HA. Pasar Modern dirancang untuk mempermudah akses orientasi pengunjung maka dibuat agar dapat diakses dari setiap sisi bangunan. Untuk lebih memaksimalkan sirkulasi bagi pengunjung maka area yang kurang produktif dihilangkan. Konsep pasar keluarga yang bersih, segar, nyaman, nama dan tertera sesuai zonasi dengan banyak akses pintu dari berbagai sisi bangunan, dan memiliki high ceiling untuk menjaga sirkulasi udara.

- Tahun Operasi : 01 Juli 2004
- Lokasi : Jl. Letnan Soetopo
- Luas Lahan : 2.6 Ha
- Luas Bangunan : 1.4 Ha
- Kios : 320 Unit
- Lapak : 302 Unit
- Ruko : 100 Unit
- Tingkat Hunian : 99%

Kementrian Perdagangan Dan Asosiasi Perdagangan Pasar Seluruh Indonesia (APPSI) menetapkan Pasar Modern BSD sebagai percontohan untuk pasar di seluruh Indonesia.

#### 2.4.2.1 Logo Pasar Modern Intermoda BSD



(Sumber: Arsip Pasar Modern Intermoda, 2018)

Gambar 2.37 Logo Pasar Modern Intermoda

Sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda

Menurut Sinarmasland, 2016 pasar modern adalah jenis pasar yang lebih nyaman dari segi kebersihan dan terorganisir dengan baik. Kata "@Intermoda BSD City" maksudnya adalah pasar yang dapat di jangkau oleh Kawasan Intermoda BSD City, yang mungkin merupakan usaha peningkatan penggunaan campuran komersial yang diciptakan oleh Sinar Mas Arrive. Dalam perluasan sayuran, daging, , dan produk alami yang tersedia untuk kebutuhan pelanggan akan sayuran, daging, dan produk alami yang terdapat di pasar modern intermodal BSD.

#### 2.4.2.2 Visi, Misi, dan Nilai Pasar Modern Intermoda BSD

Visi, Misi dan nilai dari sinarmas land yaitu sebgai berikut:

1. Visi

Menjadi pengembang kota mandiri terkemuka yang menawarkan dan memberikan lingkungan yang nyaman, dinamis dan sehat.

2. Misi

a. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman yang melayani semua segmen serta produk komersial yang mengakomodasi kebutuhan usaha kecil, menengah hingga perusahaan besar.

b. Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

3. Nilai

a. Sikap Positif: Menunjukkan aktifitas yang menciptakan suasana kerja yang kondusif dan saling menghargai.

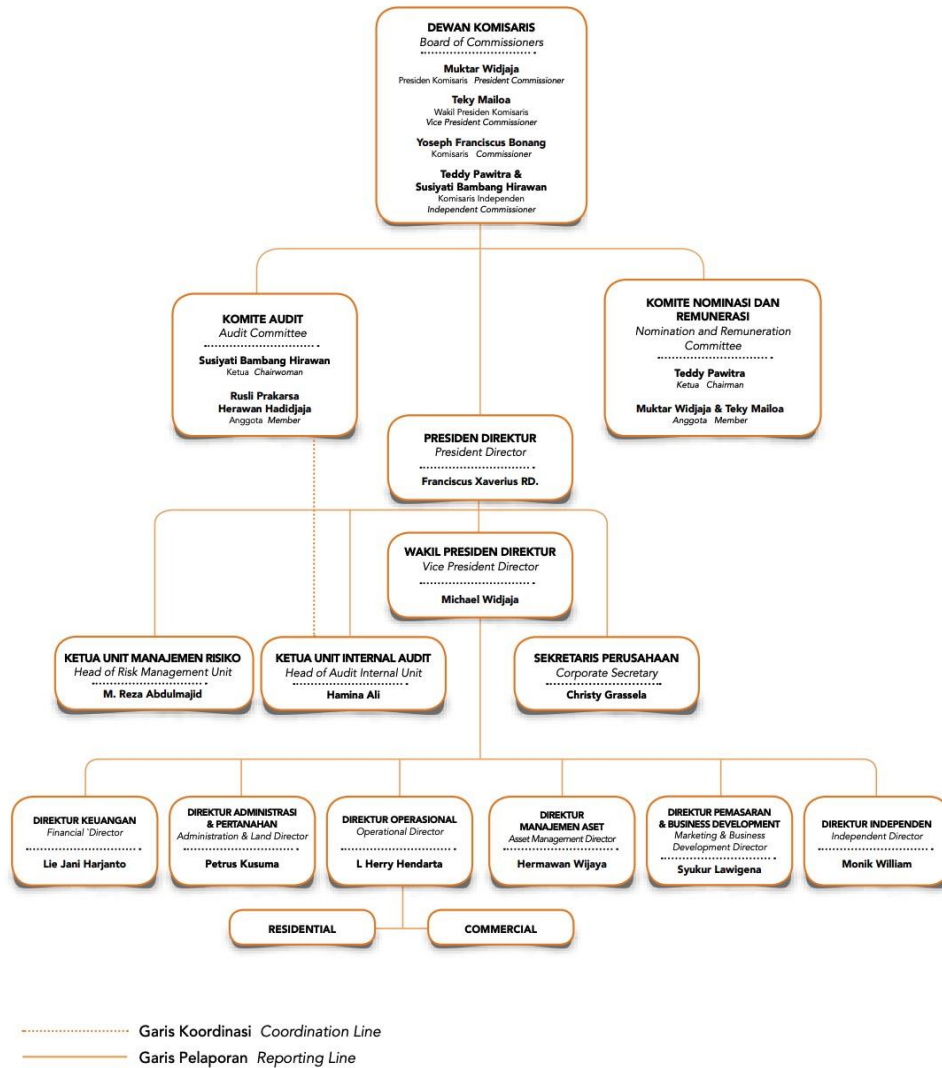
- b. Integritas: Bertindak selaras dengan ucapan dan janji untuk menciptakan kepercayaan orang lain.
- c. Komitmen: melakukan pekerjaan dengan baik dan sepenuh hati.
- d. Perbaikan Berkelanjutan: Mengembangkan keahlian atau kapasitas diri, organisasi dan unit kerja secara teartur tanpa kendala untuk mewujudkan hasil yang baik.
- e. Inovasi: menciptakan pemikiran yang baru untuk meningkatkan efisiensi dan pertumbuhan perusahaan.
- f. Setia: Menumbuhkan semangat untuk memahami, mengerti, dan menjalankan nilai-nilai sebagai bagian dari keluarga besar perusahaan.

### 2.4.2.3 Struktur Organisasi Pasar Modern Intermoda BSD

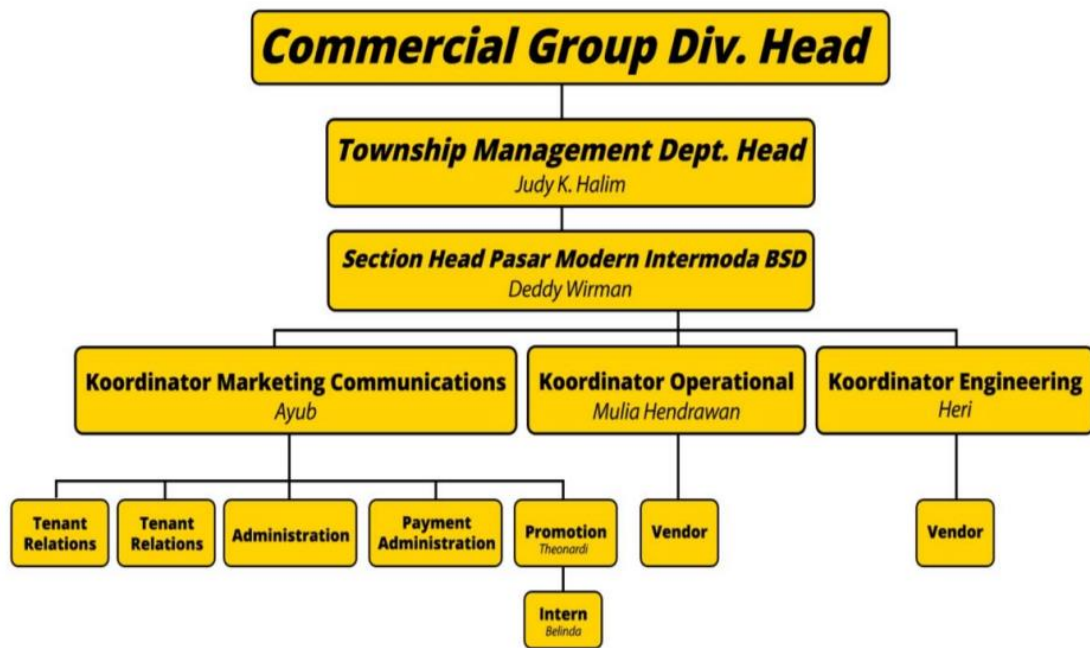
## STRUKTUR ORGANISASI

ORGANIZATIONAL STRUCTURE

Berikut adalah susunan organisasi Perusahaan per 31 Desember 2018:  
 The following is the organizational structure of the Company as of December 31<sup>st</sup>, 2018:



Gambar 2.38 Struktur Organisasi  
 sumber : Annual Report Sinar Mas Land, 2018



Gambar 2.39 Struktur Oraganisasi Pasar Modern Intermoda

sumber : Annual Report Sinar Mas Land, 2018

#### 2.4.2.4 Detail Pasar

##### 1. Lokasi

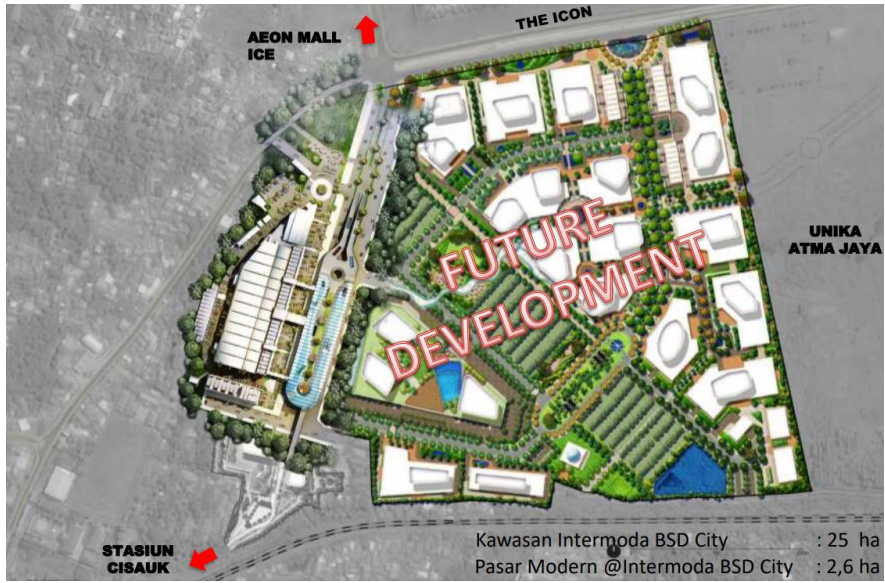


Gambar 2.40 Lokasi Pasar Modern Intermoda

sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda



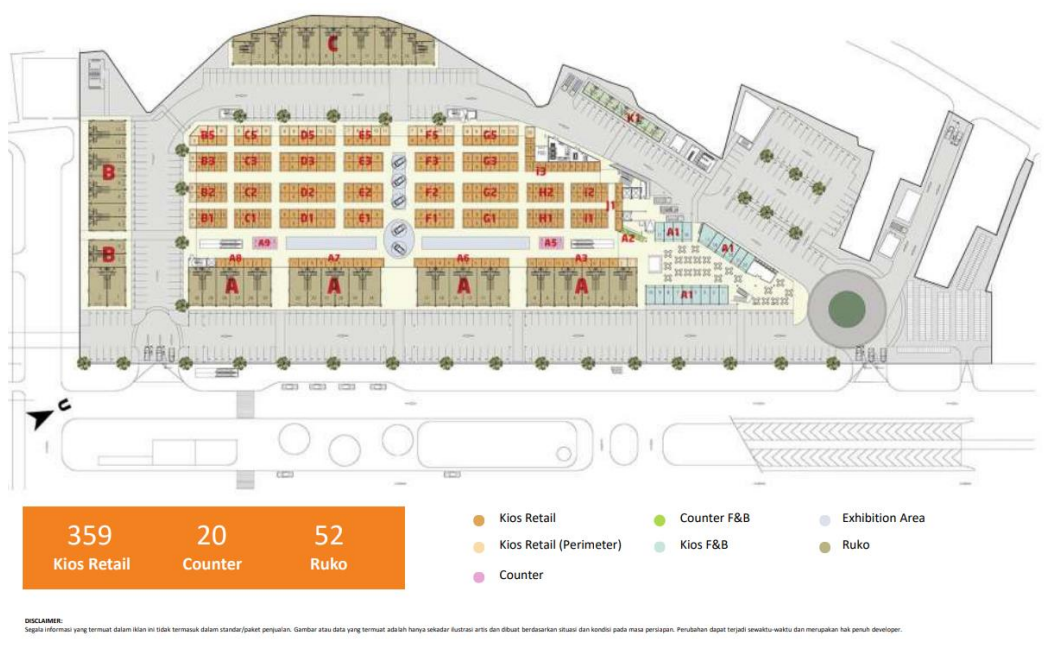
## 2. Site Plan Pasar



Gambar 2.41 Site Plan Pasar Modern Intermoda

sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda

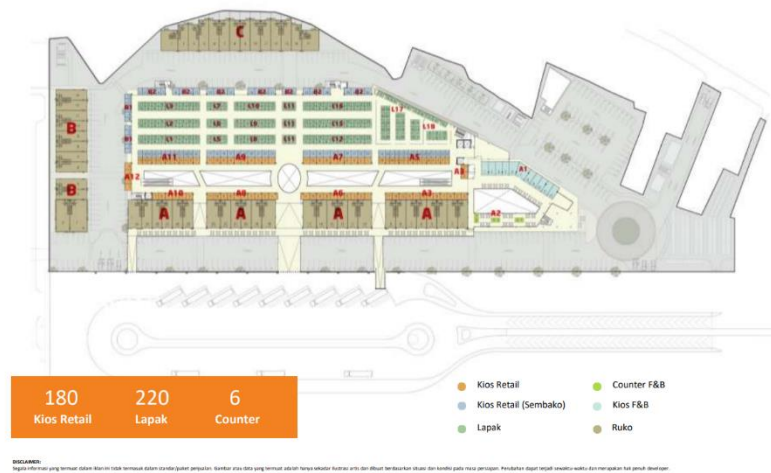
## 3. Denah Lantai Dasar



Gambar 2.42 Denah Pasar Modern Intermoda

sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda

#### 4. Denah Lantai 1



Gambar 2.43 Denah Pasar Modern Intermoda

sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda

#### 5. Fasilitas

- Ruko : 52 unit
- Kios : 539 unit
- Lapak : 220 lapak
- Exhibition Hall
- Food Plaza : 26 counter
- Tempat Potong Unggas
- Tempat Penyimpanan Es balok
- Eskalator dan Lift
- ATM Center
- Tempat Pembuangan Sampah
- Toilet
- Mushola
- Area Parkir
- Sistem keamanan



Gambar 2.44 Denah Ruko Pasar Modern Intermoda

sumber : Arsip Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.45 Lapak Sayur Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.46 Lapak daging Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.47 Exhibition Hall Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.48 Food Plaza Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.49 Eskalator Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.50 ATM Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.51 Mushola Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.52 Toilet Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.53 Tempat Penyimpanan Es  
Balok Pasar Modern Intermoda



Gambar 2.54 TPS Pasar Modern  
Intermoda

## 2.5 Study Preseden

### Kuta Beach Walk – Bali

Beachwalk Shopping Centre menawarkan pengalaman gaya hidup pulau Bali yang eksklusif dengan konsep terbuka yang unik dan desain arsitektur pemenang penghargaan yang menciptakan suasana santai. Dengan pemandangan perairan yang tenang dan tanaman hijau yang rimbun lengkap dengan nuansa semilir angin laut, tidak heran jika Beachwalk Shopping Centre ditandai sebagai oasis di jantung Kuta. Landmark ikonik ini dikelola oleh Cornerstone, yang berspesialisasi dalam menciptakan pengalaman yang tak terlupakan. Selain menampilkan berbagai macam merek internasional, dengan beragam koleksi toko internasional dan domestik, pertunjukan, fasilitas lengkap, dan penyewa, pusat perbelanjaan seperti resor ini melayani setiap kebutuhan dengan janji bahwa "Bali Dimulai Dari Sini". Beachwalk merupakan mall yang berseberangan jalan langsung dengan Pantai Kuta. Wisatawan yang datang ke Pantai Kuta, umumnya pasti akan mampir pula ke mall yang juga berdampingan langsung dengan Hotel Sheraton. Keunikan dan daya pikat dari mall Beachwalk ialah konsep semi-outdoor. Konsep ini teralisasi melalui desain yang cantik dan atraktif oleh tim dari Enviro Tec. Pengunjung yang datang akan mendapatkan pengalaman yang berkesan selama berada di mall yang dibangun pada tahun 2012 ini.



Gambar 2.55 façade terekspose dan ini memberi image mall yang ramai dan atraktif. Bangunan mall yang dipadukan dengan unsur hijau tanaman juga tentunya menjadi daya tarik yang membuat welcome area ini sangat ikonik.

Signage Beachwalk ditempatkan di atas kolam, sehingga memberi efek pantulan bayangan di permukaan air. Desain tingkatan tangga juga membuat pergerakan orang lebih

Desain mall keren dibangun bertingkat dengan fasad vertical garden berupa tanaman Lee kwan yew. Hal ini merupakan gambaran sistem irigasi sawah terasering. Konsep ini tentu saja



sangat identik dengan Bali, karena sistem terasering ini sudah diakui sebagai warisan budaya dunia UNESCO. Di Bali sendiri, terasering ini dikenal dengan nama Subak. Selain itu, bentuk pola bangunan yang organik juga mengambil dari kontur pantai. Sehingga, tercipta kesatuan yang harmonis antara lingkungan alam berupa pantai Kuta dengan lingkungan binaan berupa Beachwalk itu sendiri.



Tak bisa dipungkiri bahwa desain mall semi-outdoor yang ditawarkan Beachwalk sangat memanjakan mata. Tidak hanya efek segar dari banyaknya unsur vegetasi yang ada, arsitektur bangunannya sendiri seperti pada bagian atap, mengusung tema etnik atau tradisional. Perpaduan konsep alam dan etnik ini juga tidak melupakan estetika, sehingga secara keseluruhan menciptakan ruang interaksi yang nyaman bagi manusia.

Jika dilihat dari desain siteplan-nya, mall di Bali ini dirancang dengan penempatan ruang terbuka di tengah sehingga selasar bangunan menjadi semi-outdoor. Pada ruang terbuka di tengah ini pula, dibuat semacam kolam dengan pulau-pulau.



Area ini menjadi bangunan yang diperuntukkan sebagai kafe, resto, dan plaza. Hal ini tentu saja menarik bagi pengunjung, karena mereka bisa merasakan nuansa alam tropis padahal sedang berada di sebuah mall.