

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Uraian Judul

2.1.1 Pengertian Pasar Terpadu

a. Definisi Pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya orang-orang untuk memperdagangkan barang dan jasa. Ini bisa berupa lokasi fisik, seperti alun-alun, atau bisa berupa ruang virtual, seperti internet. Ada tiga arti pasar yang berbeda: yang pertama adalah tempat penjual dan pembeli bertemu di tempat yang sama. Yang kedua adalah tempat terjadinya transaksi tawar-menawar. Yang ketiga adalah sekelompok orang yang memiliki kebutuhan dan yang mampu membeli barang dan jasa. (usman,2021).

Menurut KBBI, Pasar adalah tempat orang-orang dari masyarakat datang untuk membeli dan menjual barang dan jasa. Itu adalah organisasi yang ada untuk menghasilkan uang dengan menyediakan tempat untuk berbisnis. Oleh karena itu, pasar adalah tempat berbagai orang dapat menemukan barang dan jasa yang mereka butuhkan untuk memenuhi kebutuhannya.

b. Definisi Terpadu

Terpadu dalam istilah fungsi pasar ialah dimana antara dua fungsi yang berbeda dalam kegiatan pasar dipadukan menjadi satu, yaitu sebuah sistem pasar tradisional dan juga pasar moderen.

Maka dari definisi diatas, Pasar terpadu adalah pasar tempat transaksi dilakukan antara pembeli dan penjual, yang dikelola oleh pemerintah daerah dan swasta, serta memiliki tingkat kelengkapan fasilitas yang dibakukan dengan pedoman pemerintah. *Good*

governance identik dengan pasar yang terintegrasi, dan pasar yang terintegrasi menggunakan sistem pasar modern.

2.1.2 Sejarah Pasar

Sejak zaman dahulu, manusia sudah mengenal kegiatan perdagangan atau yang biasa kita sebut dengan pasar. Sistem pasar telah memiliki berbagai sistem modern dan sistem tradisional, keduanya menemui banyak kendala. Salah satu kendalanya adalah ketika seseorang ingin melakukan barter dan kedua barangnya tidak sama nilainya, dan kendala lainnya terkait dengan jarak yang harus ditempuh untuk melakukan kegiatan barter tersebut.

Konteks bangunan pasar yang didapati saat ini bisa dikatakan juxstaposisi yaitu dari segi fungsi yang berbeda, yaitu terdapat fungsi kebutuhan yang berbeda dimana hal tersebut bisa saling terhubung satu sama lain (Abioso WS, 2021). Bangunan pasar saat ini banyak didapati atau dikatakan dengan tempat sumber sampah dimana setiap kota yang difungsikan sebagai pasar sudah hal yang wajar jika banyak didapati sampah, maka dari itu sebisa mungkin setiap adanya pembangunan pasar hal yang juga harus dipikirkan ialah masalah sampah, yaitu bagaimana konsep penanggulangan sampah atau minimal memiliki cukup wadah penampungan sampah sementara (Abioso WS, 2021).

Pasar adalah tempat di mana orang dapat bertukar barang dan jasa. Ketika orang mulai menggunakan uang, mereka mengubah sistem dari sistem barter menjadi sistem jual beli. Kegiatan ini menimbulkan permintaan baru di masyarakat, dan masyarakat sudah menganggap jual beli sebagai usaha yang sangat menguntungkan, yaitu usaha dagang yang berlokasi di pasar.

Pasar juga bisa dikatakan sebagai ruang komunal, dimana hal tersebut terjadi dikarenakan adanya interaksi antara penjual dan

pembeli, ruang disini diartikan sebagai tempat aktivitas utama area pasar yaitu antara ruang pasar basah dan ruang pasar kering, konsep spatiotemporal pada ruang pasar lebih didominasi pada ruang atau area pasar basah, karena orang – orang atau pembeli lebih membutuhkan apa yang ada pada area pasar basah tersebut yaitu, penjualan bahan – bahan pokok sehari – hari (Abioso WS, 2020).

2.1.3 Ciri – Ciri Pasar

berikut merupakan ciri - ciri pasar secara umum.

1. Terdapat sistem jual beli barang dan jasa.
2. Terdapat transaksi jual beli.
3. Menggunakan sistem tawar – menawar.
4. Terdapat 2 orang berbeda yaitu penjual dan pembeli.
5. Sistem pembelian menggunakan kesepakatan kedua belah pihak.

2.1.4 Fungsi Pasar

Fungsi pasar mempunyai beberapa fungsi yang penting dalam membantu dalam banyak hal, berikut fungsi pasar:

a. Fungsi Distribusi Produk

Pasar adalah mekanisme distribusi barang dan jasa. Ini memungkinkan produsen untuk menjual produknya ke banyak konsumen, yang kemudian dapat memilih apa yang ingin mereka beli. Ada juga banyak penjual yang menyediakan layanan distribusi dan produksi.

b. Fungsi Penetapan Harga / Nilai

Karena ada interaksi antara penjual dan pembeli, mereka terus-menerus membuat permintaan dan penawaran satu sama lain dalam upaya mencapai harga keseimbangan. Hal ini dapat dicapai melalui interaksi kedua belah pihak yang memastikan bahwa pasar berfungsi sebagai tempat penentuan harga barang atau jasa.

c. Fungsi Promosi

Tujuan dari pasar adalah untuk menyediakan tempat bagi konsumen untuk mencari produk, dan merupakan tempat yang ideal bagi produsen untuk mempromosikan produknya. Umumnya, ketika perusahaan melakukan proses promosi, mereka akan memberikan penawaran menarik pada produk dari perusahaan lain. Fungsi pasar ini membantu mempromosikan produk dan barang.

d. Fungsi Penyerapan Tenaga Kerja

Pasar adalah tempat di mana banyak orang yang berbeda datang untuk melakukan bisnis. Ada pedagang, pembeli, dan lain-lain yang melakukan kegiatan ekonomi, seperti tukang sapu, tukang ojek, tukang parkir, dan pemulung. Pasar penting karena di situlah orang datang untuk bekerja.

e. Menyediakan Barang dan Jasa Guna Masa Mendatang

Pasar adalah bagian penting dari perekonomian, memfasilitasi transfer uang antara orang yang membutuhkannya untuk berinvestasi dan orang yang memilikinya untuk ditabung. Ini memainkan peran perantara, membantu memastikan bahwa orang memiliki sumber daya yang mereka butuhkan untuk memenuhi kebutuhan masa depan mereka.

2.1.5 Jenis – Jenis Pasar

a. Pasar Tradisional

Secara tradisional, pasar merupakan tempat dimana penjual dan pembeli dapat bernegosiasi langsung dengan barang yang diperjualbelikan. Pasar-pasar ini biasanya berurusan dengan barang-barang yang biasa atau variasi dasar. (Lifany, 2016).

b. Pasar Modern

Pasar saat ini adalah tempat yang ramai di mana barang diperdagangkan dengan harga yang ditentukan dan tanpa perantara manusia. Pasar ini dapat ditemukan di pusat perbelanjaan, alun-alun, dan tempat modern lainnya. (Lifany, 2016).

2.1.6 Tipe Pasar

Tipe pasar menurut Permendag RI No 21 Tahun 2021 :

a. Pasar Rakyat tipe A :

1. Buka setiap hari.
2. Minimal pedagang 400 orang.
3. Minimal luas bangunan 5.000 m²

b. Pasar Rakyat tipe B :

1. Buka minimal 3 kali dalam 1 pekan.
2. Minimal pedagang 275 orang, dan.
3. Minimal luas bangunan 4.000 m².

c. Pasar Rakyat tipe C :

1. Buka 2 kali dalam 1 pekan.
2. Minimal pedagang 200 orang, dan.
3. Minimal luas bangunan 3.000 m².

d. Pasar Rakyat tipe D :

1. Buka 1 kali dalam 1 pekan.
2. Minimal pedagang 100 orang, dan.
3. Minimal luas bangunan 2.000 m².

2.1.7 Sarana dan Prasarana Pasar

Sarana dan prasarana penunjang pasar rakyat sebagaimana yang dimaksud dalam Permendag RI paling sedikit berupa :

a. Ruang UPT khusus pasar rakyat.

- b. Lavatory.
- c. Area timbang barang.
- d. Ruang control.
- e. Ruang laktasi.
- f. Klinik.
- g. Musholla.
- h. Area fire service.
- i. Parking area.
- j. TPS/TPSS.
- k. Area Distribusi plumbing.
- l. Area Distribusi air bersih.
- m. Area ME.

2.1.8 Kriteria Pemanfaatan Pasar

Menetapkan harga pemanfaatan toko/kios, los, dan/atau hamparan/dasaran/jongko paling sedikit mempertimbangkan :

- a. Kondisi keuangan daerah.
- b. Ketersediaan orang yang akan berjualan.
- c. Penempatan pasar.
- d. Ketersediaan zona kebutuhan pasar dan unit.
- e. Standar sewa.
- f. Standar *maintenance*.
- g. Waktu operasional.
- h. Standar ruang los dan kios.
- i. Jenis penjualan.

2.2 Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasar membutuhkan lokasi yang cocok agar dapat berfungsi secara efektif. Lokasi penting untuk arus perdagangan dan untuk keterkaitan semua elemen pendukung kegiatan ekonomi. Kota-kota yang berlokasi strategis dapat

memperoleh manfaat dari tingkat keamanan yang lebih tinggi saat membeli dan menjual barang dan jasa. Hal ini dapat memberikan ketenangan pikiran bagi penghuni dan bisnis, serta membantu memastikan bahwa transaksi berlangsung lancar dan tanpa gangguan.

Dalam memilih lokasi pasar tradisional, penting untuk mempertimbangkan populasi, pendapatan, distribusi pendapatan, aglomerasi, dan kebijakan pemerintah di daerah tersebut. Semua faktor ini berperan di mana pasar terbaik dapat didirikan.


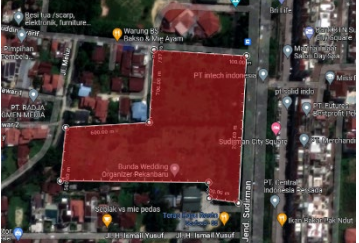


Menurut Miles (1999), faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi adalah:


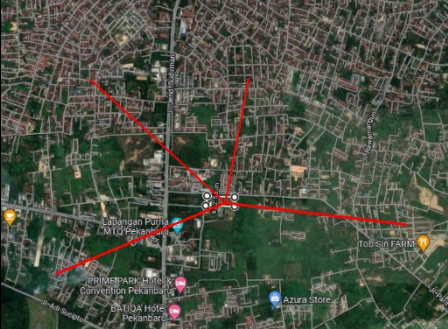
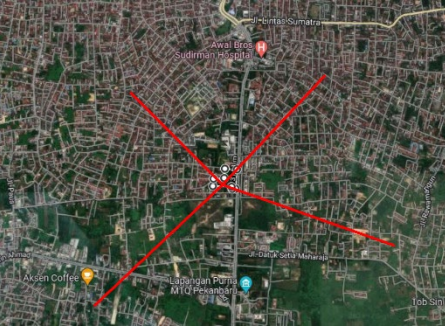


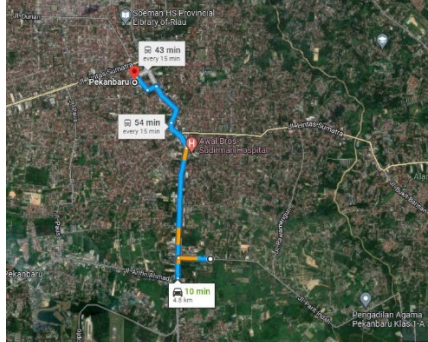
1. Zona/Area (peruntukan lahan).
2. Kondisi lingkungan sekitar.
3. Ketersediaan sarana MEP.
4. Ketersediaan kendaraan umum.
5. *Parking area*.
6. Pertimbangan lingkungan.
7. Ketersediaan layanan publik.
8. Keadaan sosial dan lingkungan sekitar.
9. Ketersediaan SDM dan sosial.

2.3 Alternatif Lokasi

Survey lapangan dilakukan pada daerah sekitar Pekanbaru, dari hasil survey tersebut didapat dua alternative pilihan lokasi yang memenuhi beberapa kriteria pemilihan lokasi. Dalam menentukan lokasi terpilih dilakukan analisis kesesuaian kriteria lokasi untuk perancangan Pasar terpadu kota pekanbaru terlihat pada table dibawah.

Tabel 2. 1 Alternatif Pemilihan Lokasi
 Sumber: Analisis Pribadi, 2022.

Kriteria	Alternatif 1	Alternatif 2
Lokasi	 <p>JL. Setia Maharaja, Blok B3, Kel. Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru , Provinsi Riau Kode Pos 28125.</p>	 <p>Jl. mulya sari, kompleks Fajar indah sudirman, Kel. Tengkerang Selatan, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru , Provinsi Riau Kode Pos 28125.</p>
Lingkungan sekitar 1.Sisi Utara 2.Sisi Selatan 3.Sisi Timur 4.Sisi Barat	   	   

<p>Kemudahan aksesibilitas</p>	 <p>Memenuhi kriteria karena akses menuju site mudah dilalui kendaraan umum dan dilewati oleh kendaraan angkutan kota.</p>	 <p>Memenuhi kriteria karena mudah dilalui kendaraan pribadi dan dilewati oleh angkutan kota dan angkutan umum lainnya.</p>
<p>Kedekatan lokasi dengan area permukiman</p>	 <p>Dalam penentuan kriteria lokasi perancangan pasar membutuhkan kedekatan lokasi site dengan zona permukiman, dan juga berada di titik KSK (kawasan strategis kota) dengan kawasan pertumbuhan ekonomi.</p>	 <p>berbeda dengan alternatif 2 yang tidak berada di titik KSK pertumbuhan ekonomi.</p>
<p>Site dengan topologi datar</p>	 <p>Memenuhi kriteria Karena site memiliki topologi yang datar atau tidak berkontur.</p>	 <p>Memenuhi kriteria Karena site memiliki topologi yang datar atau tidak berkontur.</p>
<p>Dekat dengan pusat kota</p>		

	Memenuhi kriteria karena dekat dengan pusat kota yaitu berjarak 4,8 km. Waktu tempuh menggunakan mobil adalah 10 menit.	Memenuhi kriteria karena dekat dengan pusat kota yaitu berjarak 3 km. Waktu tempuh menggunakan mobil adalah 6 menit.
--	--	---

Berdasarkan dari hasil analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa alternatif satu menjadi lokasi yang dipilih untuk merancang Pasar Terpadu Kota Pekanbaru, karena memenuhi seluruh kriteria pemilihan lokasi. Site ini tepatnya berada di JL. Setia Maharaja, Blok B3, Kel. Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru , Provinsi Riau Kode Pos 28125.

Tabel 2. 2 Hasil Analisis Alternatif Site
Sumber: Analisis Pribadi, 2022.

Kriteria	Alt.1	Alt.1
Kemudahan aksesibilitas	✓	✓
Kedekatan lokasi dengan area permukiman	✓	✓
Site dengan tipologi datar	✓	✓
Dekat dengan pusat kota	✓	✓
Berada pada kawasan strategis kota dengan mengacu kepada pertumbuhan ekonomi	✓	

2.4 Deskripsi Umum Lokasi



Gambar 2. 1 Lokasi Lahan
Sumber: Dokumen Pribadi

berada di JL. Setia Maharaja, Blok B3, Kel. Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru , Provinsi Riau Kode Pos 28125.

- Luas Total = ± 20.000 m²
- Status proyek = Fiktif
- Peruntukan = Pusat Perdagangan dan jasa
- Kepemilikan = Swasta
- KDB maksimum = 70 %
- KLB = 2,2
- GSB = 3,5 meter
- KDH = 10 %
- Batas ketinggian Bangunan = 50 meter
- Batas Utara = Perumahan dan pertokoan
- Batas Selatan = Lahan kosong
- Batas Timur = Perumahan
- Batas Barat = Lahan Kosong

2.4.1 Pemetaan Bangunan Sejenis di Kota Pekanbaru



Gambar 2. 2 Pemetaan Bangunan Sekitar
Sumber: Dokumen Pribadi

Pasar bawah berlokasi di Jl. Saleh Abas Pasar Bawah Lantai 2 Blok K 5, RW.6, Kp. Dalam, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru, Riau 28155,

merupakan salah satu pusat perdagangan dan jasa yang terbesar yang ada di kota pekanbaru, yang menyediakan berbagai macam dagangan berupa dagangan kering maupun basah.

Pasar kodim pekanbaru berlokasi di Jl. Teratai No.40, Padang Bulan, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru, Riau 28156, juga salah satu pasar tradisional yang berada tepat pada daerah pusat kota pekanbaru yang menjual aneka barang dagangan kering maupun basah.

2.5 Program Kegiatan

2.5.1 Alur Aktifitas

a. Pedagang Grosir

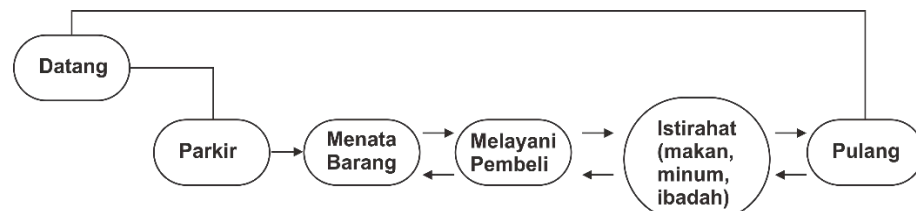


Diagram 2. 1 Alur Aktifitas Pedagang Grosir

Sumber: Dokumen Pribadi

b. Pedagang Komersil

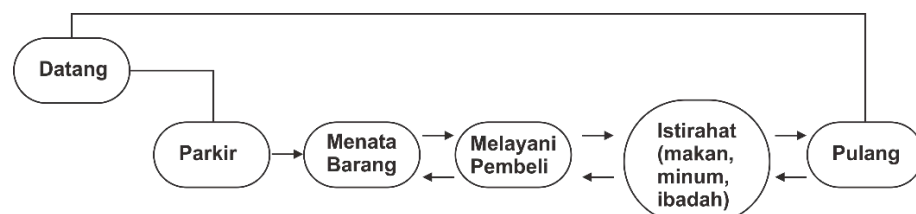


Diagram 2. 2 Alur Aktifitas Pedagang Komersil

Sumber: Dokumen Pribadi

c. Pembeli

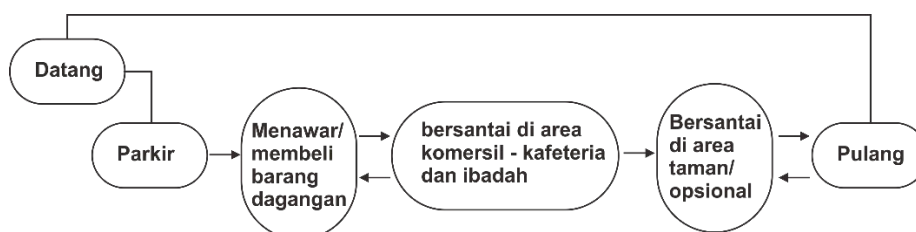


Diagram 2. 3 Alur Aktifitas Pembeli

Sumber: Dokumen Pribadi

d. Manager

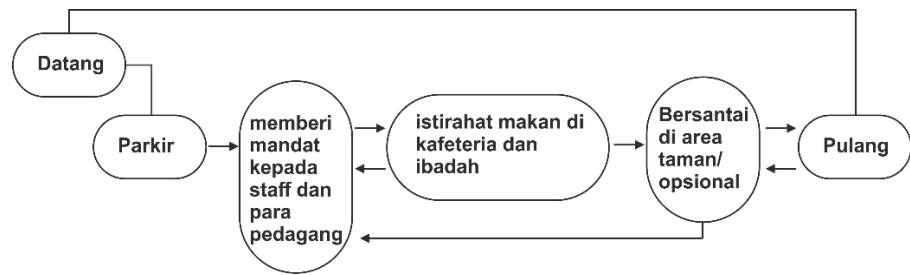


Diagram 2. 4 Alur Aktifitas Manager
 Sumber: Dokumen Pribadi

e. Staff

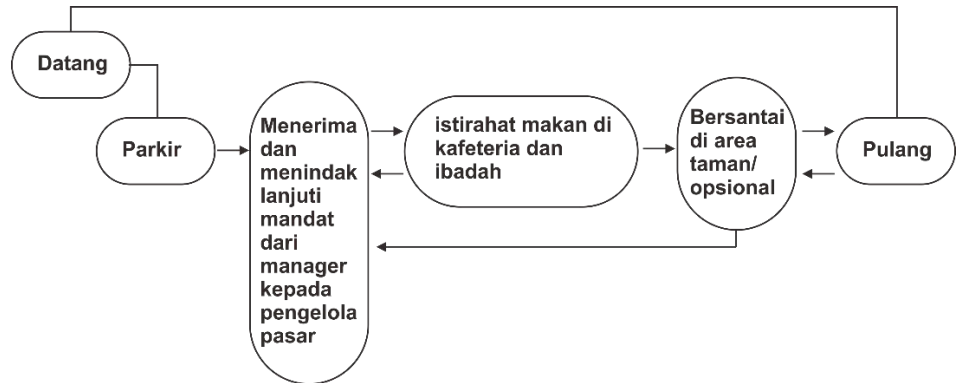


Diagram 2. 5 Alur Aktifitas Staff
 Sumber: Dokumen Pribadi

f. Cleaning Service (CS)

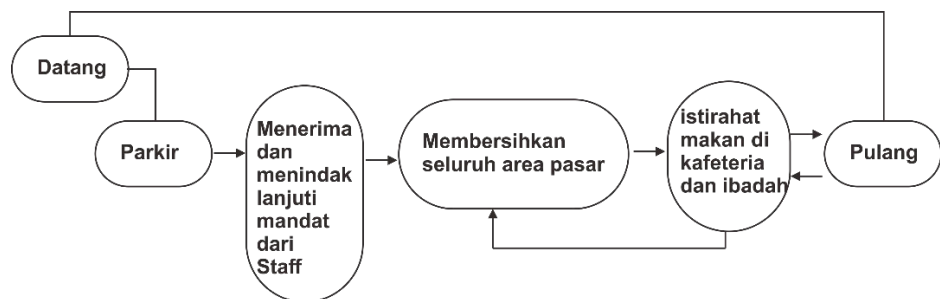


Diagram 2. 6 Alur Aktifitas Cleaning Service
 Sumber: Dokumen Pribadi

g. Security/Keamanan

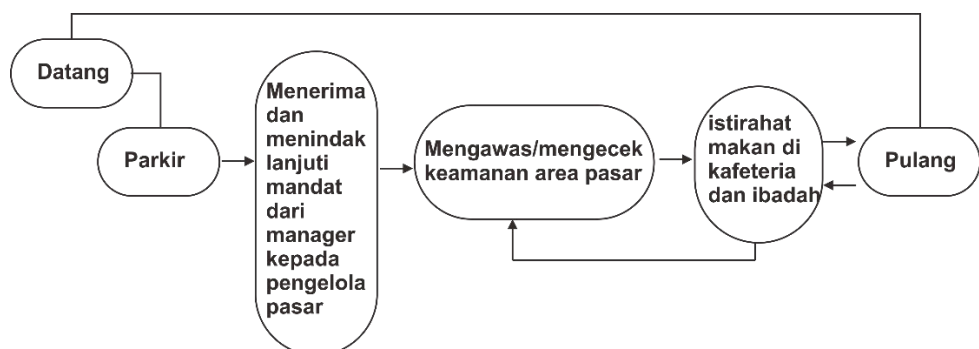


Diagram 2. 7 Alur Aktifitas Security



Sumber: Dokumen Pribadi

2.5.2 Kebutuhan Ruang






- a. Parkir area
- b. Los kebutuhan pokok harian & Kios
- c. Zona ruang pengelola
- d. Zona pendukung
- e. Ruang pelayanan (service khusus pasar)
- f. Area MEP






2.6 Studi Banding Proyek Sejenis

Tabel 2. 3 Studi Banding
Sumber: Dokumen Pribadi







Amatan	Pasar Sarijadi (Pasar Sae) Bandung	Pasar Batununggal Bandung
Luas	 <p>Pasar Sarijadi terletak di Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung dan memiliki luas tanah 3.538 m². Ini adalah pasar yang direvitalisasi dengan konsep kontemporer, membuat berbelanja dan berjualan menjadi lebih nyaman.</p>	 <p>Pasar Batununggal adalah tujuan populer bagi para pembeli di Mangger, Kota Bandung. Terletak di Jalan Batununggal Indah II dan memiliki luas tanah 3,2 hektar dan luas bangunan 1,7 hektar. Pasar ini masih menggunakan sistem perdagangan tradisional yang menjadikannya salah satu yang terbesar di Bandung.</p>

<p>Bentuk Massa</p>	 <p>bentuk massa bangunan pasar sarijadi mengikuti bentuk site yang tersedia dengan mengusung konsep terbuka yang tanpa memakai dinding sekat pada beberapa kios.</p>	 <p>bentuk massa bangunan pasar batununggal bisa dikatakan berbentuk massa persegi panjang linear, karena pasar tersebut terbilang memiliki lahan yang cukup luas, area pasar juga dirancang untuk ruko dengan fungsi perkantoran.</p>
<p>Entrance</p>	 <p>pintu masuk pasar sarijadi tepat berada atau langsung berhadapan dengan jalan raya, dengan lebar jalan akses drop in kurang lebih 4 meter.</p>	 <p>pintu masuk pasar batununggal memiliki beberapa titik, pada gambar diatas merupakan akses masuk melalui pintu timur.</p>
<p>Aksesibilitas</p>	 <p>Akses menuju lokasi sangat mudah dilalui oleh kendaraan umum seperti angkot dan bus, dapat di akses satu – satunya melalui arah Jl. sari asih.</p>	 <p>Akses menuju lokasi sangat mudah dilalui oleh kendaraan umum seperti angkot dan bus, dapat di akses melalui arah Jl. batununggal II.</p>
<p>Orientasi</p>	<p>Orientasi bangunan memanjang ke barat daya – timur laut, dan entarance</p>	<p>Orientasi bangunan memanjang ke selatan tenggara – utara barat laut, dan</p>

	 <p>bangunan menghadap ke arah barat daya.</p>	 <p>bangunan menghadap ke selatan tenggara.</p>
<p>Sistem Pelayanan</p>	<p>Sistem pelayanan terbuka untuk umum, beroperasi setiap hari dari jam 08.00 – 24.00 WIB, dan tidak ada aturan atau ketentuan lain yang harus dipenuhi jika ingin berbelanja di pasar tersebut.</p>	<p>Sistem pelayanan terbuka untuk umum, beroperasi setiap hari dari jam 08.00 – 17.00 WIB. dan tidak ada aturan atau ketentuan lain yang harus dipenuhi jika ingin berbelanja di pasar tersebut.</p>
<p>Pasar Basah</p>	 <p>area pasar basah pada bangunan ini terletak pada sisi paling samping dan juga berdekatan dengan saluran pembuangan limbah, dimensi los yaitu 2m x 1,2m x 0,60 cm.</p>	 <p>area pasar basah pada bangunan ini terletak pada sisi selatan dan juga memiliki saluran limbah dan berdekatan dengan area pembuangan sampah, dimensi los 2m x 1,2m x 0,80 cm.</p>
<p>Pasar Kering</p>	 <p>berada pada lantai dasar dan lantai 2 dan terpisah dari pasar basah, dimensi kios 2,4m x 1m x 0,65cm</p>	<p>berada pada lantai dasar tepat pada area utara dan tidak berdekatan dengan area pasar basah dimensi kios berbeda - beda</p>

		 <p>yaitu, 2m x 3m, 3m x 4m dan tinggi 2,80 cm</p>
<p>Drainase Pasar</p>	 <p>memiliki saluran drainase yang berdekatan dengan area pasar basah</p>	 <p>terdapat drainase air kotor pada bagian bawah los dengan dimensi 0,15 cm dan juga saluran terdapat saluran pipa air bersih</p>
<p>Koridor Utama</p>	 <p>terdapat sirkulasi manusia atau koridor utama dengan lebar 7 m</p>	 <p>terdapat sirkulasi manusia dan juga sirkulasi kendaraan barang dengan lebar 5m</p>

<p>Ruang Pengelola</p>	 <p>terdapat ruang pengelola pada setiap lantai dengan 4 ruang yang tersedia pada setiap lantai dengan dimensi 12 m2</p>	 <p>ruang pengeloa pada area entrance pasar</p>
<p>Ruang Koperasi</p>	 <p>ruang koperasi terletak pada lantai 3 dan belum digunakan, dimensi ruang 10 m2</p>	 <p>ruang koperasi pada lantai dasar , dimensi 12 m2</p>
<p>Ruang Publik</p>	 <p>berupa rapat musyawarah bersama denga dimensi area 100 m2</p>	 <p>utama d=juga difungsikan rapat dan musyawarah para pedagang, pameran dan juga bisa disewakan dengan dimensi area 150 m2</p>
<p>TPS</p>	<p>area TPS, berjarak 10m dari area bangunan utama pasar dan terletak pada area luar bangunan pada area belakang pasar dan juga terdapat sirkulasi</p>	<p>TPS pada pasar ini berjarak 10m dari banguna utama dan juga terletak pada</p>

	 <p>kendaraan keluar masuk pada area tersebut</p>	 <p>area luar pada bagian selatan dan juga memiliki sirkulasi kendaraan keluar masuk</p>
<p>Loading Dock</p>	 <p>loading dock pada pasar tersebut berhubungan langsung dengan sirkulasi kendaraan pada bagian sisi samping dan berdekatan dengan pasar basah pada lantai dasar</p>	 <p>loading dock pada bangunan pasar ini berada pada bagian berdekatan dengan area pasar basah dan juga pasar kering pada sisi utara</p>
<p>Tempat Makan</p>	 <p>area food court pada bangunan pasar ini terdapat pada lantai 3 bangunan tersebut dan banyak didapati tenant makanan siap saji</p>	 <p>area food court pada bangunan pasar ini berada pada sisi utara dan terdapat tenant siap saji dan juga berdekatan dengan koridor utama</p>

<p>Toilet</p>	 <p>toilet pada pasar ini berada pada area sisi belakang bangunan tersebut dan juga berdekatan dengan musholla dan parkir kendaraan. dimensi toilet 3,5 x 1,5 yaitu dibagi menjadi toilet pria dan wanita</p>	 <p>area toilet pada sisi luar bangunan dengan jarak pada bangunan utama sekitar 6 m yaitu terdapat toilet pria dan wanita</p>
<p>Vegetasi</p>	 <p>area vegetasi pada pasar tersebut berada pada sisi luar bangunan yang dan juga tidak jauh dari bangunan utama dan berfungsi sebagai peneduh dan juga pengarah</p>	 <p>area vegetasi dan juga pepohonan bangunan pasar tersebut juga berada pada area sisi luar bangunan</p>