

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Data Umum

Lokasi tapak berada di kawasan Subang pusat atau perkotaan tepatnya berada di Jl. Jend. Achmad Yani No.68, Pasir kareumbi, Kec. Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat 41211. Dimana Kawasan tersebut sangat strategis karena berada di tengah perkotaan dengan akses yang mudah dijangkau.

Table 1. Data Umum Proyek

| DATA UMUM PROYEK | |
|-------------------------|--|
| Judul Proyek | Redesain Pasar Pujasera Subang |
| Tema Proyek | Zero Waste |
| Jenis Proyek | Fiktif |
| Pemilik | Pemerintah Daerah |
| Lokasi Proyek | Jl. Jend. Achmad Yani No.68, Pasir kareumbi, Kec. Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat 41211 |
| Peruntukan Lahan | Perdagangan dan Jasa |
| KDB | 70% |
| KLK | 4,2 |
| KDH | 20% |
| GSB | 6 meter |
| Luas Lahan | 1.1 ha / 11.000 m ² |
| Luas Bangunan | 9.876,3 m ² |
| Tinggi Bangunan | 3 lantai |

2.1.1 Pengertian Pasar

Pasar merupakan sebuah tempat usaha yang ditata, dibangun dan dikelola oleh suatu instansi pemerintah maupun swasta dengan lokasi tetap dapat berupa toko/ kios, los dan tenda yang dimiliki/ dikelola oleh pedagang dengan proses jual beli barang melalui tawar menawar. (Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021)

Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. (Peraturan Presiden Republik Indonesia No.112 Tahun 2007)

Pasar Rakyat merupakan suatu lembaga ekonomi yang mempunyai fungsi strategis, yaitu : (1) simpul kekuatan ekonomi lokal; (2) memberikan kontribusi terhadap perekonomian daerah; (3) meningkatkan kesempatan kerja; (4) menyediakan sarana berjualan, terutama bagi pelaku usaha mikro, kecil dan menengah; (5) menjadi referensi harga bahan pokok yang mendasari perhitungan tingkat inflasi dan indikator kestabilan harga; (6) meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD); (7) sebagai salah satu sarana keberlanjutan budaya setempat; (8) merupakan hulu sekaligus muara dari perekonomian informal yang menjadi tulang punggung perekonomian Indonesia serta (9) sebagai sumber dalam pengambilan kebijakan public dengan mengedepankan kearifan lokal. (SNI 8152:2021 Pasar Rakyat)

. Menurut Miftahul, Andi (2020), perencanaan pasar tradisional yang baik harus memperhatikan aspek seperti : standar luas untuk modul / unit pedagang, lebar sirkulasi koridor, pemilihan material pada area basah dan kering, dll. Dimana hal tersebut sudah tercantum dalam standar pasar rakyat pemerintah

2.1.2 Fungsi Pasar

Pasar yang berfungsi sebagai tempat atau wadah untuk pelayanan bagi masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari berbagai segi atau bidang diantaranya:

1. Segi Ekonomi

Merupakan tempat transaksi antara produsen dan konsumen yang merupakan komoditas untuk mawadahi kebutuhan sebagai demand dan suplai.

2. Segi Sosial Budaya

Merupakan kontrak sosial secara langsung yang menjadi tradisi suatu masyarakat yang merupakan interaksi antara komunitas pada sektor informal dan formal.

3. Segi Arsitektur

Menunjukkan cirikhas daerah, yang menampilkan bentuk-bentuk fisik bangunan dan artefak yang dimiliki.

2.1.3 Ciri-ciri Pasar Tradisional

1. Pasar tradisional dimiliki, dibangun dan atau dikelola oleh pemerintah daerah.

2. Adanya system tawar menawar antara penjual dan pembeli. Tawar menawar ini adalah salah satu budaya yang terbentuk di dalam pasar. Hal ini yang dapat menjalin hubungan sosial antara pedagang dan pembeli yang lebih dekat.
3. Tempat usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama. Meskipun semua berada pada lokasi yang sama, barang dagangan setiap penjual menjual barang yang berbeda-beda. Selain itu juga terdapat pengelompokan dagangan sesuai dengan jenis dagangannya seperti kelompok pedagang ikan, sayur, buah, bumbu dan daging.
4. Sebagian besar barang dan jasa yang ditawarkan berbahan lokal. Barang dagangan yang dijual di pasar tradisional ini adalah hasil bumi yang atau dihasilkan oleh daerah tersebut. Meskipun ada beberapa dagangan yang diambil dari hasil bumi dari daerah lain yang berada tidak jauh dari daerah tersebut namun tidak sampai mengimpor hingga keluar pulau atau Negara.

2.1.4 Keunggulan Pasar Tradisional

1. Dalam aktivitas ekonomi berupa transaksi; antara penjual dan pembeli bisa melakukan transaksi langsung dengan pembelinya.
2. Terjadinya proses interaksi sosial yang berpengaruh pada keputusan dan kepuasan antara penjual dan pembeli.
3. Dari segi lokasi, pasar tradisional letaknya selalu berdekatan dengan permukiman penduduk. Ketiga hal tersebut tidak pernah dijumpai di pasar modern, sehingga arti pasar tradisional bagi masyarakat menjadi sangat penting.

2.1.5 Sarana Prasarana Pasar Tradisional

Sarana pendukung pasar merupakan komponen yang perlu disediakan untuk mendukung aktivitas di dalam pasar, yaitu:

A. Komponen utama yang meliputi:

1. Bangunan
2. Kios dagang
3. Lorong antar kios
4. Jalan utama

B. Komponen pendukung yang meliputi:

1. Identitas (papan nama, gapura atau tugu)
2. Papan informasi
3. Toilet

4. Mushola
5. Air bersih
6. Drainase
7. Parkir
8. Pemadam kebakaran
9. Tempat pembuangan sampah

C. Sarana pendukung pasar tradisional menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, yaitu:

1. Toilet
2. Kantor Pengelola
3. Pos ukur ulang
4. Pos keamanan
5. Ruang menyusui
6. Ruang kesehatan
7. Ruang peribadatan
8. Saran dan akses pemadam kebakaran
9. Tempat parker
10. Tempat penampungan sementara
11. Sarana pengolahan air limbah
12. Sarana air bersih
13. Instalasi listrik

2.2 Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang

Table 2. Program Ruang Zona Dagang

| ZONA DAGANG | JENIS RUANG | JUMLAH | DIMENSI (m) | BESARAN RUANG | TOTAL LUASAN |
|----------------|-------------|--------|-------------|------------------|----------------------|
| | LOS BESAR | 298 | 2 x 3 | 6 m ² | 1.788 m ² |
| | LOS KECIL | 30 | 2 x 2 | 4 m ² | 120 m ² |
| | KIOS | 144 | 3 x 3 | 9 m ² | 1.296 m ² |
| SIRKULASI 100% | | | | | 3.204 m ² |
| TOTAL | | | | | 6.408 m ² |

Table 3. Program Ruang Zona Pengelola

| ZONA PENGELOLA | JENIS RUANG | JUMLAH | DIMENSI (m) | BESARAN RUANG | TOTAL LUASAN |
|-------------------|--------------------------|--------|-------------|-------------------|----------------------|
| | R. KEPALA PASAR | 1 | 3 x 6 | 18 m ² | 18 m ² |
| | R. ADMINISTRASI | 1 | 3 x 4 | 12 m ² | 12 m ² |
| | R. SEKRETARIS | 1 | 3 x 4 | 12 m ² | 12 m ² |
| | R. ARSIP | 1 | 3 x 3 | 9 m ² | 9 m ² |
| | R. RAPAT | 1 | 6 x 6 | 36 m ² | 36 m ² |
| | POS. PENGUKURAN ULANG | 1 | 3 x 4 | 12 m ² | 12 m ² |
| | R. CCTV | 1 | 4 x 6 | 24 m ² | 24 m ² |
| SIRKULASI 30% | | | | | 36,9 m ² |
| TOTAL | | | | | 159,9 m ² |

Table 4. Program Ruang Zona Pelayanan

| ZONA PELAYANAN | JENIS RUANG | JUMLAH | DIMENSI (m) | BESARAN RUANG | TOTAL LUASAN |
|-------------------|----------------|--------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | TOILET PRIA | 30 | 1,5 x 1 | 1,5 m ² | 45 m ² |
| | TOILET WANITA | 30 | 1,5 x 1 | 1,5 m ² | 45 m ² |
| | TOILET DIFABEL | 19 | 2 x 2 | 4 m ² | 76 m ² |
| | JANITOR | 1 | 2 x 1 | 2 m ² | 2 m ² |
| | POS KEAMANAN | 1 | 3 x 2 | 6 m ² | 6 m ² |
| | R. GENSET | 1 | 4,8 x 3,6 | 17,28 m ² | 17,28 m ² |
| | R. POMPA | 1 | 6 x 6 | 36 m ² | 36 m ² |
| R. PANEL | 4 | 3 x 4 | 12 m ² | 12 m ² | |
| SIRKULASI 30% | | | | | 71,8 m ² |
| TOTAL | | | | | 311,1 m ² |

Table 5. Program Ruang Zona Penunjang

| ZONA PENUNJANG | JENIS RUANG | JUMLAH | DIMENSI (m) | BESARAN RUANG | TOTAL LUASAN |
|-------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|------------------------|
| | MUSHOLA | 1 | 6 x 18 | 108 m ² | 108 m ² |
| | POS KESEHATAN | 1 | 6 x 18 | 108 m ² | 108 m ² |
| | BONGKAR MUAT | 2 | 6 x 18 | 108 m ² | 216 m ² |
| | R. LAKTASI | 2 | 3 x 4 | 12 m ² | 24 m ² |
| | TPS3R | 1 | 12 x 24 | 288 m ² | 288 m ² |
| | PARKIR | MOBIL = 85 MOTOR = 179 | MOBIL = 3 x 5 MOTOR = 2 x 0,7 | MOBIL = 15 m ² x 85 = 1.275 m ² MOTOR = 1,4 m ² x 179 = 250,6 m ² | 1.525,6 m ² |
| | GUDANG | 3 | 3 x 4 | 12 m ² | 36 m ² |

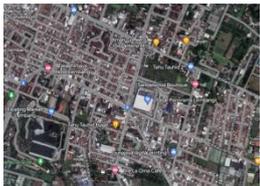
| | | |
|---------------|--|------------------------|
| SIRKULASI 30% | | 691,7 m ² |
| TOTAL | | 2.997,3 m ² |

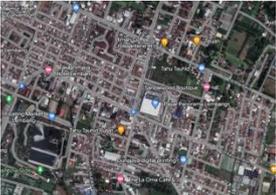
Table 6. Total Kebutuhan Ruang

| | |
|----------------|------------------------|
| ZONA DAGANG | 6.408 m ² |
| ZONA PENGELOLA | 159,9 m ² |
| ZONA PELAYANAN | 311,1 m ² |
| ZONA PENUNJANG | 2.997,3 m ² |
| TOTAL LUAS | 9.876,3 m ² |

2.3 Studi Banding Proyek Sejenis

Table 7. Studi Banding

| POINT | PASAR PANORAMA | PASAR SARIJADI | KESIMPULAN |
|-----------------|---|---|---|
| LOKASI |  <p>BERADA DITENGAH PUSAT KOTA DAN BERDEKATAN DENGAN AREA WISATA</p> |  <p>BERADA DITENGAH PUSAT KOTA YANG DAN BERDEKATAN DENGAN PUSAT PELAYANAN UMUM</p> | KEDUA PASAR TERSEBUT TERLETAK DI PUSAT KOTA DAN MEMILIKI AKSES YANG DEKAT DENGAN WISATA MAUPUN PERDAGANGAN DAN JASA |
| VEGETASI |  <p>PADA AREA LANSKAP MEMILIKI CUKUP BANYAK VEGETASI DAN MENGGUNAKAN GSB YANG LUMAYAN LEBAR UNTUK MENGATASI BISING</p> |  <p>KURANGNYA VEGETASI PADA AREA PEDESTRIAN DAN LANSKAP</p> | PASAR SARIJADI MEMILIKI VEGETASI YANG KURANG AKAN TETAPI MENGGUNAKAN ELEVASI UNTUK BUFFER, SEDANGKAN UNTUK PASAR PANORAMA MENGGUNAKAN LEBAR GSB DAN VEGETASI SEBAGAI BUFFER |

| | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| <p>ENTRANCE</p> |  <p>TERDAPAT 3 AKSES MASUK UNTUK KENDARAAN</p> |  <p>HANYA TERDAPAT 1 AKSES MASUK KENDARAAN</p> | <p>PASAR SARIJADI MEMILIKI SEDIKIT SISI PADA MUKA JALAN SEHINGGA SEDIKIT SULIT DIAKSES, SEDANGKAN PASAR PANORAMA MEMILIKI KELEBIHAN KARENA DAPAT DIAKSES MELALUI 3 JALUR</p> |
| <p>PEDESTRIAN</p> |  <p>TIDAK ADANYA JALUR KHUSUS UNTUK PEJALAN KAKI</p> |  <p>MEMILIKI JALUR KHUSUS UNTUK PEJALAN KAKI</p> | <p>PASAR SARIJADI TETAP MEMILIKI PEDESTRIAN PADA AREA DEPAN SEBAGAI SIRKULASI KHUSUS UNTUK PEJALAN KAKI, SEDANGKAN UNTUK PASAR PANORAMA TIDAK ADA JALAN KHUSUS PEJALAN KAKI PADA AREA LUAR</p> |
| <p>FASILITAS PARKIR</p> |  <p>MEMILIKI FASILITAS PARKIR YANG MUMPUNI</p> |  <p>FASILITAS PARKIR YANG SEDIKIT</p> | <p>PASAR SARIJADI MEMILIKI PARKIR YANG SEDIKIT DIBANDING DENGAN PASAR PANORAMA HAL INI JUGA DIPENGARUHI OLEH LUASAN DAN DAYA TAMPUNG PASAR</p> |
| <p>AKSESIBILITAS</p> |  |  <p>HANYA DAPAT DIAKSES DARI 1 SISI SAJA</p> | <p>PASAR SARIJADI MEMILIKI KEKURANGAN AKSES KARENA HANYA DAPAT DIAKSES MELALUI 1 SISI JALAN SAJA, SEDANGKAN UNTUK PASAR</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | AKSES MASUK KENDARAAN HANYA DAPAT DIAKSES DARI 2 SISI | | PANORAMA DAPAT DIAKSES DARI BERBAGAI ARAH |
|--|---|--|--|