BAB II

DESKRIPSI PROJEK & STUDI LITERATUR PASAR TRADISIONAL

2.1 Data Umum Projek



Gambar 2.1 Lokasi Projek

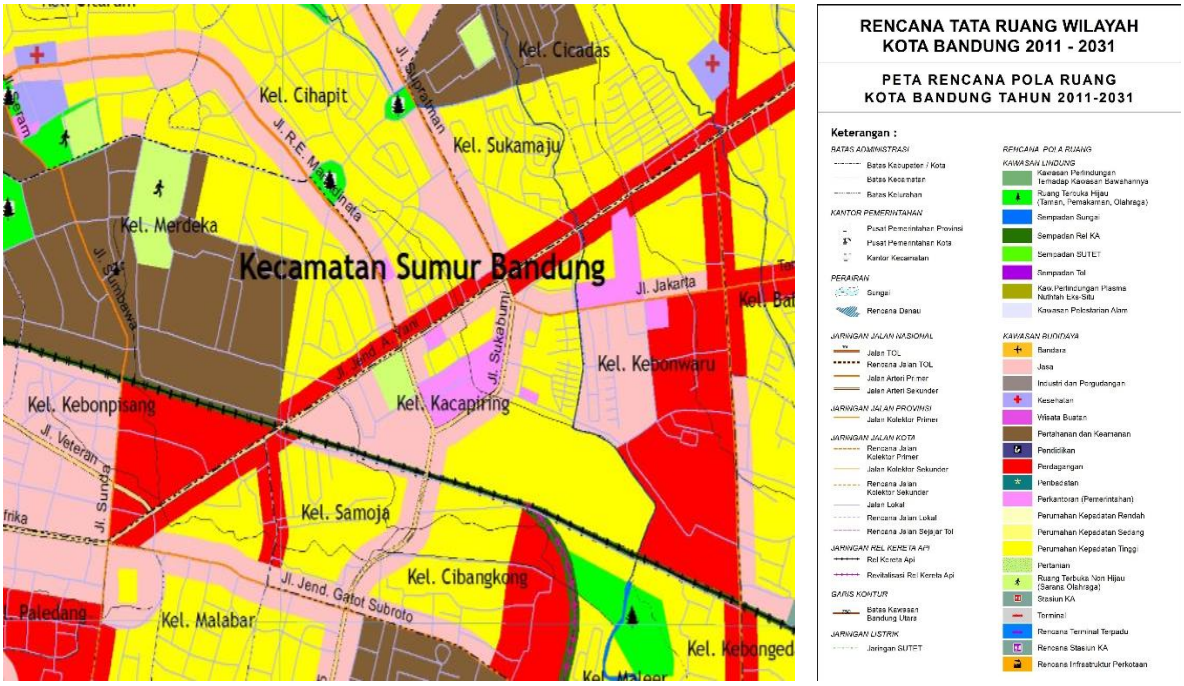
Sumber : Data Pribadi

Lokasi projek berada di kawasan Kota Bandung tepatnya di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 221-223, Kebon Pisang, Sumur, Kota Bandung – Provinsi Jawa Barat. Lokasi projek tersebut merupakan kawasan perdagangan dengan tingkat kependudukan yang sangat tinggi. Mengingat tingginya populasi masayrakat maupun kegiatan perdagangan di kawasan tersebut, maka dibutuhkan suatu wadah untuk menampung kebutuhan pokok masyarakat dengan skala besar berupa pasar tradisional yang memenuhi kriteria aktivitas perdagangan.

a. Lokasi Projek : Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 221-223, Kebon Pisang, Sumur, Kota Bandung.
b. Luas Lahan : ± 1.1 Hektar (11.960 m2)
c. KDB : 70%
d. GSB : Jalan Jenderal Ahmad Yani (6m), Jalan Baranang Siang (4m), Jalan Belakang Pasar Kosambi (2m)
e. Jenis Projek : Fiktif

f. Konteks Projek : Fasilitas Perdagangan
g. Asumsi Sumber Dana : Investor & Pemerintah
h. Pemilik Projek : Pemerintah
i. Batas Lahan : Utara (area perumahan kepadatan sedang), selatan (area perdagangan), barat (area perdagangan), timur (area perdagangan)

2.2 Pemilihan Lokasi Site



Gambar 2.2 Denah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung
Sumber : Data Pribadi

Pemilihan lokasi site berdasarkan pada peta rencana pola ruang RTRW tahun 2011-2031 mempunyai peruntukan sebagai area perdagangan dan area perumahan kepadatan sedang. Sedangkan berdasarkan peta rencana struktur ruang RTRW tahun 2011-2031, lokasi site berada pada kecamatan Sumur Bandung, kelurahan Kebon Pisang dengan luas area 3,4 km2 dan jumlah penduduk 11.507 jiwa.

Beberapa faktor yang menjadi bahan pertimbangan pemilihan lokasi site.

a. Lokasi site mempunyai peruntukan sebagai area perdagangan dan area perumahan kepadatan sedang.

b. Lokasi site mempunyai aksesbilitas yang mudah dicapai menggunakan transportasi pribadi maupun transportasi umum.
c. Pada lokasi site sudah mempunyai bangunan pasar tradisional yang masuk dalam program redesain oleh pemerintah Kota Bandung.

2.3 Tinjauaan Pasar Tradisional

2.3.1 Pengertian Pasar

1. Pasar merupakan wadah kegiatan jual beli barang dengan jumlah yang banyak. pasar bisa disebut juga sebagai *Mall*, pasar tradisional, pusat tradisional dan sebutan lainnya. (Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 70 Tahun 2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern)
2. Pasar merupakan tempat milik pemerintah sebagai wadah berjualan secara umum untuk memperdagangkan barang dan jasa dengan syarat lahan tersebut milik pemerintah dan telah dietapkan oleh Walikota. (Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Pasar di Kota Bandung)

2.3.2 Pengertian Pasar Tradisional

1. Pasar Tradisional merupakan tempat berupa kios, los, toko dan tenda dengan sistem jual beli secara tawar menawar yang dikelola oleh pemerintah daerah, swasata, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah untuk digunakan oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masayarakan dan koperasi yang memiliki modal usaha kecil. (Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 70 Tahun 2013 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern)
2. Pasar Tradisional (sekarang namnya menjadi pasar rakyat sesuai dengan disahkannya Undang-undang No. 7 Tahun 2014) merupakan tempat permanen dengan pengelolaan tertentu berupa sejumlah kios, toko, los dan bentuk lainnya yang dikhususkan sebagai wadah perdagangan dengan sistem tawar menawar. (SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat)

2.4 Sejarah Pasar Tradisional

Sejak jaman kerajan kutai pada abad ke 15, sudah ditemukan adanya sistem peradagangan masyarakat denga sistem pertukaran barang dan hasil bumi, proses perdagangan itu kemudian berubah sesuai dengan perkembangan waktu. Perkembangan pasar tradisional berlanjut juga dari jaman penjajahan dimana bangsa lain datang untuk melakukan perdagangan di Indonesia. Kegiatan perdagangan itu menghasilkan suatu wadah yang digunakan sebagai tempat perdagangan, pengajaran agama, sosialisasi dengan masyarakat, tempat pertemuan, tempat politik dan temapt untuk mencari berbagai informasi. Menurut tulisan sosiolog Belanda bernama WF Warthein sebelum tahun 1600 beberapa kota di pulau jawa mempunyai zona tertentu dalam perkembangan proses perdagangan seperti alun-alun kota, zona keraton, zona perdagangan dan zona pemukiman bangsawan. Modernisasi pasar juga dimulai dari kota-kota di pinggiran pantai yang berhubungan dengan para pedagang dari luar yang datang kemudian tinggal dan menjadi pedagang kaya di kota tersebut.

Seiring berjalannya waktu kota-kota tersebut menjadi berkembang kdengan meningkatanya populasi penduduk disertai meningkatnya kebutuhan akan pasar, sehingga lokasi pasar menyebar ke kota lain mengikuti lokasi perpindahan penduduk. Sejarah pasar tradisional juga menggambarkan perjalanan perkembangan ekonomi suatu kebudayaan, diawali dengan proses perdagangan secara barter hasil pertanian dan barang. Perkembangan kota yang meningkat melahirkan pertumbuhan industri dan perekonomian berdampak pada tata kota yang berubah drastis sehingga lahirnya konflik dalam kepentingan sosial dan bisnis untuk kepentingan komersial dan kapitalisme.

Pasar tradisional di berbagai kota juga mengalami persaingan dengan sesama penjual dengan jenis lainya atau pasar modern yang bermunculan karea pengaruh perkembangan jaman. Pemerintah pada waktu itu juga belum memberikan perlakuan yang baik terhadap pasar tradisional sehingga mengalami penurunan nilai perdagangan dari pasar modern walau dari segi jumlah pasar tradisonal masih mendominasi sektor ritel, tapi tanpa campur tangan pemerintah, pasar tradisional mungkin akan hilang ditelan modernisasi jaman terutama di kota-kota besar.

2.5 Penggolongan Pasar & Jenis-Jenis Pasar

(Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Pasar di Kota Bandung)

2.5.1 Penggolongan Pasar

a. Pasar Pemerintah

Pasar adalah wadah atau tempat yang ditempatkan dan disediakan secara umum oleh Walikota untuk memperdagangkan barang dan jasa.

b. Pasar Swasta

Wadah atau tempat yang dimiliki oleh suatu badan usaha atau perorangan untuk disediakan kepada orang lain untuk memperdagangkan barang dan jasa secara umum dengan syarat telah mendapatkan persetujuan dari Walikota

2.5.2 Jenis - Jenis Pasar

a. Menurut Kegiatannya

1. Pasar Eceran

   Suatu kegiatan di dalam pasar untuk melayani permintaan dan penawaran barang dan jasa secara eceran.

2. Pasar Grosir

   Suatu kegiatan di dalam pasar untuk melayani permintaan dan penawaran barang dalam jumlah yang besar.

3. Pasar Induk

   Pasar dengan skala besar dengan kegiatan sebagai pusat pengumpul dan pusat penyimpanan bahan pangan sementara untuk kemudian disalurkan ke pasar lain.

b. Menurut Waktu Kegiatannya

1. Pasar dengan bentuk pameran atau promosi produk adalah kegiatan pasar yang berlangsung pada waktu tertentu
2. Pasar yang menyelenggarakan kegiatannya secara umum dan berkala untuk memperingati hari-hari besar dengan bentuk berupa pameran atau promosi produk kepada masyarakt

c. Menurut Lokasi & Jangkauan Pelayanan

1. Pasar yang dalam lingkup kawasannya terdapat 30.000 orang dan mempunyai luas lahan 13.500 m2 sebagai fungsi pusat perbelanjaan dengan presentase melayani area pemukiman sebesar 0,93%,

mempunyai sarana prasaran seperti tempat peribadatan, pos polisi, lahan parkir dan pos pemadam kebakaran

2. Pasar yang dalam lingkup kawasannya terdapat 120.000 penduduk dan mempunyai luas lahan 35.000 m2 sebagai pusat perbelanjaan dengan presentase melayani area pemukiman sebesar 0,3 m2/penduduk, mempunyai sarana prasarana tambahan seperi bank dan kantor.
3. Pasar yang dalam lingkup kawasannya terdapat 48.000 penfufuk dan mempunyai luas lahan 96.000 m2 sebagai pusat perbelanjaan dengan presentasi melayani dapat mencakup suatu wilayah, mempunyai sarana prasarana tambahan seperti pasar dan fasilitas hiburan.

d. Berdasaran Lokasi & Lingkup Pelayanan
    1. Pasar kota, merupakan pasar yang terletak di pusat kota atau terletak di jalan-jalan regional dengan melayani kota dan mobilitas penduduk yang tinggi
    2. Pasar Sub Kota, merupakan pasar yang terletak di pusat daerah dengan pelayanan yang dekat dengan jalan utama kota dan radius mobilitas pelayanan 1.600 – 2.000 km.
    3. Pasar Lokal, merupakan pasar yang terletak di tengah daerah pelayanan dengan radius 500 – 700 m untuk melayani mobilitas penduduk sedang (40.000 – 60.000 jiwa).
    4. Pasar lingkungan, merupakan pasar yang terletak di pusat suatu lingkungan dengan radius 200 m – 400 m dan melayani 10.000 – 20.000 penduduk.
    5. Pasar Khusus, pasar yang mempunyai bangunan permanen atau non permanen dan terletak di lokasi strategis, untuk melayani wilayah kota dengan memperjual belikan lebih dari satu macam barang dagangan khusus

2.6 Klasifikasi Pasar Tradisional

Pasar Tradisional terdiri atas toko, kios, los dan tenda yang dapat dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah dan swadayah masyarakat atau koperasi. Pasar Tradisional dapat diklasifikasi menjadi 4 tipe (SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat) yaitu :

1. Pasar rakyat atau Pasar Tradisioanal Tipe A, yaitu pasar yang mempunyai kegiatan operasional harian dengan luas lahan pasar paling sedikit 5000 m2 dan jumlah pedagang paling sedikit 400 orang
2. Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional Tipe B, yaitu pasar yang dalam 1 minggu mempunyai kegiatan operasional paling sedikit 3 hari dengan luas lahan pasar paling sedikit 4.000 m2 dan jumlah pedagang paling sedikit 275 orang.
3. Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional Tipe C, yaitu pasar yang dalam 1 minggu mempunyai kegiatan operasional 2 hari dengan luas lahan pasar paling sedikit 3.000 m2 dan jumlah pedagang paling sedikit 200 orang.
4. Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional Tipe D, yaitu pasar yang dalam 1 minggu mempunyai kegiatan operasional 1 hari dengan luas lahan pasar 1.000 m2 dengan jumlah pedgangan 100 orang

Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional jika dibangun tidak berdasarkan prototipe dalam peraturan ini maka harus memiliki ketentuan :

1. Memiliki luas bangunan pasar paling sedikit 6.000 m2 .
2. Memiliki Jumlah pedagang paling sedikit 2.500 orang.
3. Jenis barang yang diperdagangkan tidak terbatas pada kebutuhan sehari-hari atau komoditi tertentu.
4. Memiliki nilai sejarah yang perlu dipertahankan.
5. Pasar Memiliki sumbangan terhadap produk-produk domestik bruto daerah.

Klasifikasi pasar rakyat atau pasar tradisional menurut SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat yaitu :

1. Pasar Tipe I, pasar memiliki jumlah pedagang lebih dari 750 orang
2. Pasar Tipe II, pasar memiliki jumlah pedagang antara 501 sampai 750 orang
3. Tipe III, pasar memiliki jumlah pedagang antara 250 sampai 501 orang
4. Tipe IV, pasar memiliki pedagang kurang dari 250 orang

2.7 Persyaratan Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional

Pasar rakyat atau pasar traadisional sendiri mempunyai beberapa persyaratan sebagai pedoman dalam mengelola dan membangun pasar, serta memberdayakan komunitas pasar rakyat. (SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat) :

2.7.1 Persyaratan Umum Pasar Rakyat

Persyaratan umum merupakan sebuah pedoman mengenai kondisi umum yang diperlukan oleh suatu pasar rakyat.

a. Lokasi Pasar

Terdapat beberapa persyaratan untuk lokasi pembangunan pasar rakyat :

1. Lokasi pasar mempunyai jalan yang mudah diakses dengan transporti umum agar mudah dalam kegiatan distribusi barang dan kegiatan bongkar muat barang.
2. Lokasi Pasar terletak di lingkungan yang aman dari banjir dan longsor.
3. Lokasi pasar tidak berdekatan dengan fasilitas berbahaya atau fasilitas yang mempunyai unsur kimia seperti pabrik atau gudang bahan kimia, SPBU dan tempat pembuangan sampah.

b. Kebersihan dan Kesehatan Pasar Rakyat

Pasar rakyat harus mempunyai persyaratan mengenai kebersihan dan kesehatan sebagai berikut :

1. Fasilitas yang terdapat di dalam pasar harus bebas dari binatang yang menularkan penyakit maupun tempat berkembang biak seperti lalat, kecoak, nyamuk, dan tikus
2. Pasar memiliki penyajian makanan secara tertutup untuk tempat penjualan makanan siap saji
3. Pasar hrus mempunyai alat penyimpanan bersuhu rendah untuk bahan makanan basah
4. Peralatan karkas daging harus digantung pada tempat penjualan
5. Untuk penggunaan alas pemotong (talenan) harus dibedakan untuk bahan yang mentah dan matang dengan penggunaan peralatan tidak kedap air, beracun dan mudah dibersihkan.
6. Setiap tempat penjualan harus mempunyai mempunyai tempat pisau yang berbeda dan tidak berkarat untuk bahan mentah dan matang.
7. Setiap tempat penjualan harus mempunyai tempat untuk pencucian bahan pangan dan peralatan.

8. Setiap tempat penjualan harus mempunyai tempat cuci tangan yang dilengkapi sabun dan air bersih.

c. Keamanan dan Kenyamanan

Pasar harus mempunyai persyaratan mengenai Keamanan dan Kenyamanan sebagai berikut :

1. Sirkulasi pada pasar harus ditata untuk memudahkan pengunjung agar dapat bergerak dengan leluasa.
2. Pembangunan pasar hendaknya menggunakan bahan bangunan yang mudah dalam perawatan.

2.7.2 Persyaratan Pengelolaan Pasar Rakyat

Persyaratan yang mengatur mengenai manajemen dan operasional kegiatan pasar secara tepat, efektif dan efisien.

a. Prinsip pengelolaan suatu pasar rakyat adalah :

1. Pengelolaan dan penggunaan sumber daya harus terukur, terkendali, rasional, wajar dan tetntunya harus efektif.
2. Pelaksanaan kegiatan operasinal harus efektif dan sesuai dengan tujuan pengelola
3. Peningkatan pendapatan pedagang harus produktif
4. Pengelolaan administrasi pasar, teknis dan keuangan harus dipertanggungjawabkan dengan hasil yang akuntabel.
5. Peningkatan kesejahteraan masyarakat harus didukung dalam pelaksanaan kegiatan kepentingan umum.
6. Pelaksanaan kegiatan operasional dengan pengelolaan lingkungan harus selaras dan berwawasan lingkungan .
7. Pemberdayaan alokasi dana harus dipertanggungjawakan untuk komunitas pasar
8. Dalam menjaa kebgersihan pasar, kesehatan pasar, keamanan dan kenyamanan pasar harus dilakukan dengan proses gotong royong.

b. Tugas Pokok dan Fungsi Pengelola Pasar

Pengelola pasar mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam hal melaksanakan pelayanan umum di bidang pengelolaan area pasar, membina pedagang pasar, ikut memantu stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang dan jasa di

pasar. Berikut ini merupakan fungsi pengelolaan pasar (SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat) :

1. Perencanaan area pasar, pembangunan area pasar, pemeliharaan area pasar dan perawatan area pasar.
2. Penyedian area pasar, pemeliharaan area pasar dan perawatan sarana kelengkapan area pasar
3. Pengendalian dan pengawasan pemanfaatan area pasar
4. Pengembangan dan pengelolaan area pasar.
5. Pedagang pasar harus dibimbing dalam rangka pemanfaatan area pasr
6. Stabilitas harga pasar hasrus mendapat bantuan
7. Bantuan terhadap ketersediaan dan kelancaran distribusi barang dan jasa.
8. Pelaksanaan dan pengembangan kerjasama.
9. Pengendalian ketertiban dan keamanan area pasar.

Pengelola pasar juga mempunyai tugas antara lain :

1. Melaksanakan tugas rutin seperti pendaftaran wajib retribusi pasar, pendataan pedagang, potensi pendapatan, penagihan retribusi pasar, pembukuan dan pelaporan pendapatan pasar.
2. Memberikan pelayanan informasi kepada konsumen, seperti nama pedagang, nomor dan letak kios atau los, jenis komoditi yang diperdagangkan di pasar.
3. Tersedia informasi zonasi pada pasar yang dipampang dengan jelas dan terbuka.
4. Informasi kisaran harga komuditas tertentu harus disediakan dengan cara dipampang secara jelas dan terbuka
5. Menyelenggarakan program pengembangan dan aktivasi pasar melalui verivikasi kegiatan pasar seperti penambahan jam buka dengan aktivitas baru, festival pasar dan promosi.
6. Menyelenggarakan program pembinaan dan pemberdayaan pedagang serta komunitas pasar.
7. Melakukan pengawasan terhadap produk sesuai ketentuan, berkoordinasi dengan instasi terkait.

8. Dalam waktu 1 tahun mnimal 1 kali harus diselenggarakan sidang tera dan tera ulang sesuai koordinasi dengan instansi terkait

2.7.3 Persyaratan Teknis & Kebutuhan Ruang Pasar Tradidional

Tabel 2.1 Standar Persyaratan Teknis

NO.	KEBUTUHAN RUANG	STANDAR & KRITERIA RUANG	SUMBER
1	Lokasi Pasar	• Lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Setempat (RTUR) • Tidak terletak pada daerah rawan bencana alam sperti : bantaran sungai, aliran lahar, rawam longsor dan banjir • Tidak terletak pada daerah rawan kecelakaan atau daerah jalur pendaratan penerbangan termasuk sempadan jalan • Mempunyai batas wilayah yang jelas antara pasar dan lingkungannya	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
2	Ruang dagang (Kios / Toko) untuk pasar kering	• Dimensi bervariasi antara 2m x 2m, 2m x 3m, 3m x 3m, 3m x 4m • Mempunyai meja penjualan yang rata dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal 60 cm • Material meja terbuat dari bahan tahan karat • Tersedia tempat sampah organik dan anorganik • Mempunyai penerangan minimal 100 lux • Tinggi langit-langit minimal 3.00 m • Mempunyai pembatas dengan area dagang pasar pasah	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat • White, Tracey John. Planning and Designing Rural Market Pages 115
3	Ruang dagang (Los) untuk pasar basah	• Dimensi bervariasi, minimal 1m x 1,5m • Mempunyai meja penjualan yang rata dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal 60 cm, dan sebagian mempuyai kemiringan yang	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang

		cukup sehingga tidak menimbulkan genangan air • Material meja terbuat dari bahan tahan karat • Penyajian alat karkas daging harus digantung, material tidak boleh dari kayu, tidak beracun • Tersedia tempat penyimpanan bahan pangan untuk ikan dan daging dengan suhu 4-10^{o} • Tersedia tempat untuk pencucian peralatan bahan pangan • Tersedia tempat untuk pencucuain tangan dilengkapi dengan sabun dan air bersih • Tersedia tempat sampah organik dan anorganik • Mempunyai penerangan minimal 100 lux • Tinggi langit-langit minimal 3.50 m • Mempunyai pembatas dengan area dagang pasar pasah	Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat • White, Tracey John. Planning and Designing Rural Market Pages 115
4	Ruang dagang (Kios / Toko) untuk makanan siap saji	• Dimensi bervariasi antara 2m x 2m, 2m x 3m, 3m x 3m, 3m x 4m • Mempunyai meja penjualan yang rata dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal 60 cm • Material meja terbuat dari bahan tahan karat • Tersedia tempat sampah organik dan anorganik • Mempunyai penerangan minimal 100 lux • Tinggi langit-langit minimal 3.00 m • Mempunyai pembatas dengan area dagang pasar pasah	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
5	Kantor Pengelola	• Ruang & Kantor pengelola terdiri dari, ruang kepala pasar, ruang administrasi keuangan, ruang administrasi ketertiban dan keamanan, ruang pemeliharaam dan kebersihan, ruang pelayanan dan pengembangan komoditi	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman

		• Tingkat pencahayaan ruangan minimal 200 lux • Tersedia toilet terpisah untuk pria dan wanita • Tersedia tempat cuci tangan dilengkapi dengan sabun dan air bersih	Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
6	Area Parkir	• Adanya pemisah yang jelas pada batas wilayah pasar • Adanya parkir terpisah berdasarkan jenis alat angkut seperti mobil, motor, sepeda, delman dan becak • Tersedia area parkir khusus untuk pengangkut hewan hidup dan mati • Tersedia area bongkar muat khusus yang terpisah dari tempat parkir pengunjung • Tersedia tempat sampah organik dan anorganik dalam juamlah yang cukup, minimal setiap radius 10 m • Adanya tanaman penghijauan • Adanya area resapan air di pelataran parkir	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
7	Pos Kesehatan	• Tersedia fasilitas pelayanan kesehatan untuk pengguna pasar dalam menanggulangi keadaan darurat, minimal pertolongan pertama pada kecelakaan (P3K)	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
8	Tempat Sarana Ibadah	• Tersedia tempat ibadah dan tempat wudhu di lokasi yang mudah dijangkau dengan sarana yang bersih dan tidak lembab • Tersedia air bersih dengan jumlah dan kualitas yang cukup • Ventilasi dan pencahayaan sesuai dengan persyaratan	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat

			• SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
9	Pos Keamanan	• Minimal tersedia 2 pos keamanan yang berada di bagian depan bangunan pasar dan bagian belakang pasar untuk area bongkar muat barang	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
10	Koperasi	• Tersedia ruang koperasi untuk pedagang sebagai sarana peminjaman modal	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
STANDAR & KRITERIA KONSTRUKSI PASAR			
1	Atap	• Atap harus kuat, tidak bocor • Kemiringan atap harus sedemikian rupa sehingga tidak memungkinkan terjadinya genangan air pada atap dan langit-langit • Atap yang mempunyai ketinggian 10 m atau lebih harus dilengkapi penangkal petir	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
2	Dinding	• Permukaan dinding harus bersih, tidak lembab dan berwarna terang • Permukaan dinding yang selalalu terkena percikan air	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008

		harus terbuat dari bahan yang kedap air • Pertemuan lantai dengan dinding, serta pertemuan dua dinding lainnya harus berbentuk lengkung	Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
3	Tangga	• Tinggi, lebar dan kemiringan anak tangga sesuai dengan ketentuan yang berlaku • Mempunyai pegangan tangan di kanan dan kiri tangga dan terbuat dari bahan yang kuat dan tidak licin • Memiliki pencahayaan minimal 100 lux	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
4	Lantai	• Lantai terbuat dari bahan kedap air, permukaan rata, tidak licin, tidak retak dan mudah dibersihkan • Lantai yang selalu terkena air, misalnya area pasar basah, toilet, tempat cuci dan sejenisnya harus mempunyai saluran pembuangan air sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tidak menyebabkan terjadi genangan air	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
5	Ventilasi	• Ventilasi harus memenuhi syarat minimal 20 % dari luas lantai dan saling berhadapan • Teknis sistem ventilasi harus terdiri dari bukaan permanen seperti jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
6	Koridor	• Tersedia koridor utama dengan lebar minimal 4 m	• Keputusan Menteri Kesehatan

		• Tersedia koridor antra kios dan los minimala lebar 1.8 m • Setiap koridor memiliki tempat sampah organik dan anorganik • Setiap koridor memiliki alat pemadam kebakaran	republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
STANDAR & KRITERIA SANITASI / PLUMBING			
1	Air Bersih	• Tersedia air bersih dengan jumlah ayng cukup setiap hari secara berkesinambungan, minimal 40 liter per pedagang • Tersedia tendon air yang enjamin kesinambungan ketersediaan air dan dilengkapi dengan kran yang tidak bocor • Jarak sumber air dengan pembuangan limbah minimal 10 m • Kualitas air bersih diperiksa setiap 6 bulan sekali	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI Pasar Rakyat
2	Kamar Mandi dan Toilet	• Harus tersedia toilet laki-laki dan perempuan yang terpisah dilengkapi dengan simbol yang jelas • Mempunya 1 kamar mandi dan toilet untuk 25 pedagang • Di dalam kamar mandi tersedia bak dan air bersih dalam jumlah yang cukup • Air limbah dibuang ke septic tank (multi chain), riol atau lubang peresapan yang tida mencemari air tanah dengan jarak 10 m dari sumber air • Pencahayaan 100 lux • Luas ventilasi minimal 20 % • Tersedia tempat sampah	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
3	Pengelolaan Sampah	• Setiap kios/toko dan los wajib mempunyai tempat sampah organik dan anorganik • Terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah berkarat, kuat, tertutup, dan mudah dibersihkan	• Keputusan Menteri Kesehatan republik Indonesia No 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman

		• Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan dan mudah dipindahkan • Tersedia tempat pembuangan sampah sementara (TPS), kedap air, kuat, mudah dibersihkan dan mudah dijangkau petugas sampah • Lokasi tidak berada di jalur utama pasar dan berjarak minimal 10 dari bangunan pasar dan area bongkar muat barang • Sampah diangkut minimal 1 x 24 jam	Penyelenggaraan Pasar Sehat • SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat
4	Pengelolaan Sampah 3R	• Luas TPS lebih besar dari 200 m2 • Lokasi tidak berada di jalur utama pasar dan berjarak minimal 10 dari bangunan pasar dan area bongkar muat barang • Jenis pembangunan penampung residu/sisa pengolahan sampah di TPS 3R bukan permanen • TPS 3R dilengkapi dengan ruang pemilah, pengomposan sampah organik, gudang, kantor, zona penyangga, tidak mengganggu estetika dan lalu lintas	• Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Sampah Rumah Tangga dan Sejenis • SNI 19-2454-2002 tentang Tata Cara Teknik Operasional Pengelolaan Sampah Perkotaan
5	Tempat Cuci Tangan	• Fasilitas cuci tangan di tempatkan di lokasi yang mudah dijangkau, minimal tersedia 4 di tempat yang berbeda • Dilengkai dengan sabun dan air bersih. Air limbah dialirkan ke saluran pembuangan yang tertutup	• Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Sampah Rumah Tangga dan Sejenis • SNI 19-2454-2002 tentang Tata Cara Teknik Operasional Pengelolaan

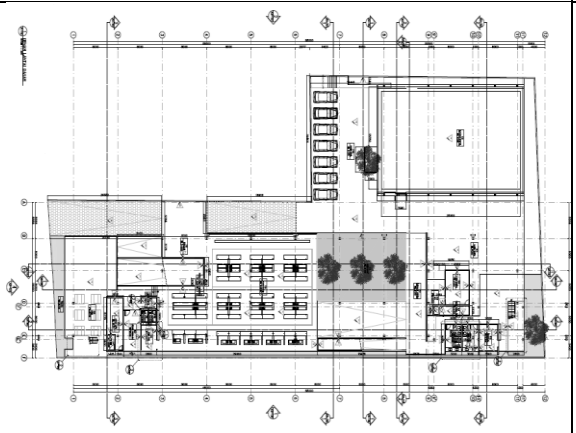
			Sampah Perkotaan
6	Drainase	• Selokan atau drainase di sekitar pasar harus tertutup dengan kisi yang terbuat dari logam sehingga mudah dibersihkan • Limbah cair yang berasal dari setiap kios dan los disalurkan ke instalasi pengolahan air limbah (IPAL) sebelum dibuang ke saluran pembuangan umum • Tidak ada bangunan kiso dan los diatas saluran drainase	• Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Sampah Rumah Tangga dan Sejenis • SNI 19-2454-2002 tentang Tata Cara Teknik Operasional Pengelolaan Sampah Perkotaan
7	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)	• Bak Pengendap ▪ Bahan harus kuat dan tahan terhadap asam serta harus kedap air ▪ Jumlah ruang minimal 2 buah ▪ Lebar bak minimal 0.75 cm dan panjang bak 1.5 m • Biofilter Up Flow ▪ Bak terdiri dari 1 ruang atau lebih ▪ Media filter terdiri dari kerikil atau batu pecah dengan diameter 20-25 mm ▪ Lebar bak 2m dengan panjang 2m	• Pedoman Instalasi Pengolahan Air Limbah Kementrian Kesehatan Republik Indonesia Tahun 2011

2.8 Studi Banding Bangunan Sejenis

Studi banding bangunan sejenis dilakukan untuk menambah wawasan mengenai bangunan pasar tradional yang nantinya akan menjadi sumber pengetahuan dan sumber analisis mengenai kebutuhan teknis maupun kebutuhan pengelolaan pasar tradisional.

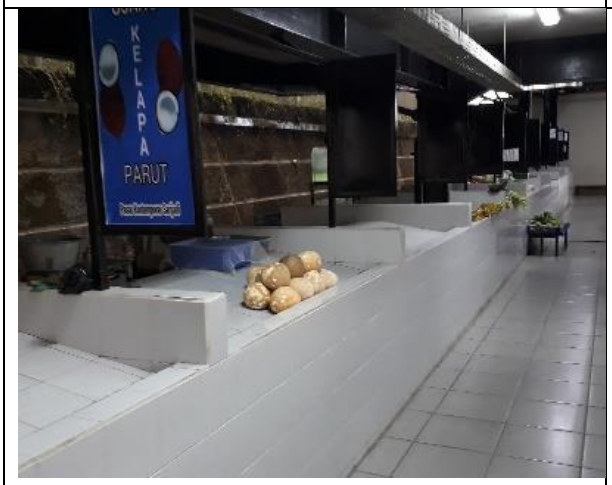
- Denah Pasar

Tabel 2.2 Perbandingan Denah Pasar Basah Sarijadi dan Pasar Basah Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.3 Denah Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.4 Denah Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Pasar Sarijadi berada di jalan Sariasih No. 45, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung dengan luas tanah 3.538 m2 tersebut merupakan pasar yang direvitalalisasi dengan konsep kontemporer sehingga lebih nyaman dalam berbelanja dan berjualan. + Mempunyai konsep dalam desain bangunan, revitalisasi pasar menjadi bersih dan nyaman. - Ruang dagang untuk pasar basah menjadi sedikit.	Pasar batununggal berada di jalan Batununggal Indah II, Mangger, Kota Bandung dengan luas lahan 3,2 Hektar dan luas bangunan 1,7 hektar menjadikan pasr ini Batununggal sebagai salah satu pasar terbesar di Kota Bandung. Pasar ini masih menggunakan sistem tradisional dalam berdagang, tetapi dibuat lebih modern dari penampilannya. + Memiliki fasilitas yang lengkap - Luasasan bangunan yang terlalu besar sehingga area pasar digabungkan dengan fungsi lainnya seperti perkantoran.

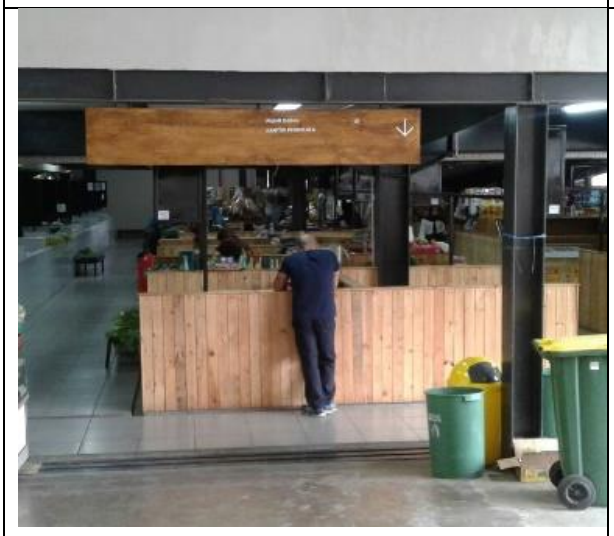
- Pasar Basah

Tabel 2.3 Perbandingan Pasar Basah Sarijadi dan Pasar Basah Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.5 Pasar Basah Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.6 Pasar Basah Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Terletak di lantai dasar dan berada paling samping berdekatan dengan saluran pembuangan limbah, ukuran los 2 m x 1.20 m x 0.60 cm. + Ruang terbuka sehingga sirkulasi udara dapat masuk. - Tidak ada sekat antara pasar basah dan pasar kering, dan pada bagian depan los tidak ada saluran air.	Terletak di lantai dasar dan berada area selatan (belakang) mempunyai saluran limbah dan lebih dekat dengan pembuangan sampah, ukuran los 2 m x 1.20 m x 0.80 cm. + Mempunyai saluran pembuangan pada bagian depan dan belang los. - Ruangan Tertutup, cahaya buatan, sirkulasi udara kurang nyaman.

- Pasar Kering

Tabel 2.4 Perbandingan Pasar Kering Sarijadi dan Pasar Kering Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.7 Pasar Kering Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.8 Pasar Kering Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Terletak di lantai dasar dan lantai 2 dan berdekatan terpisah dari pasar basah dengan ukuran kios 2.5 m x 1 m x 0.65 cm + Ruang terbuka sehingga sirkulasi udara dapat masuk - Material meja untuk bahan makanan menggunakan kayu	Terletas di lantai dasar area utara (depan) tidak berdekatan dengan pasar basah ukuran kios bervariasi, 2 m x 3m, 3 m x 4 m dengan tinggi 2.80 m + Ukuran Kios Lebih Besar - Menggunakan Cahaya Buatan

- Drainase Pasar Tradisional

Tabel 2.5 Perbandingan Drainase Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.9 Drainase Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.10 Drainase Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai saluran pembuangan berupa drainase yang langsung disalurkan ke pipa pembuangandi dalam drainase yang tertutup beton + Ruang terbuka sehingga sirkulasi udara dapat masuk - Tidak ada pengaman antara los dan drainase	Mempunyai saluran pembuangan berupa drainase pada bagian bawah los ukuran 0.15 cm dan mempunyai saluran air bersih + Mempunyai pembatas antar los, mempunyai sistem drainase - Terilhat Kotor

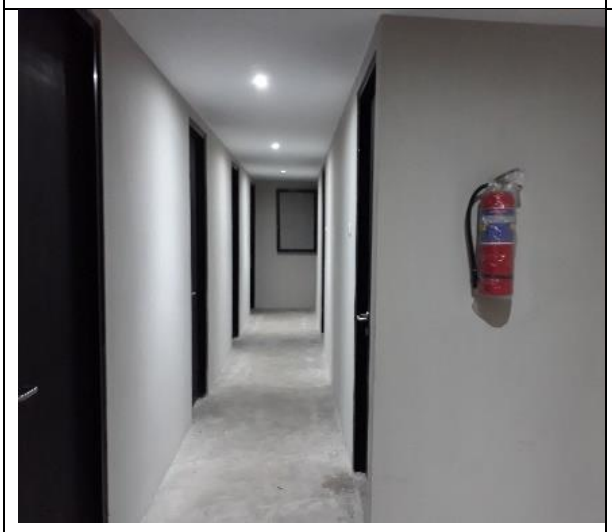
- Koridor Utama Pasar Tradisional

Tabel 2.6 Perbandingan Koridor Utama Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.11 Koridor Utama Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.12 Koridor Utama Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai koridor/sirkulasi utama untuk sirkulasi masuk manusia, barang dan kendaraan dengan lebar 7 m. + Material paving block - Tidak ada pembatas antara koridor kios dengan sirkulasi kendaraan	Mempunyai koridor/sirkulasi utama untuk sirkulasi masuk manusia, barang dan kendaraan dengan lebar 5 m. + Material lantai bersih - Sirkulasi digunakan sebgai pembuangan udara dari AC

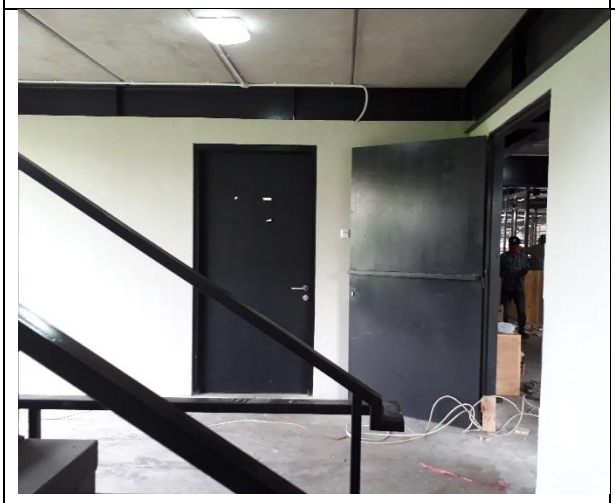
- Ruang Pengelola Pasar Tradisional

Tabel 2.7 Perbandingan Ruang Pengelola Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.13 Ruang Pengeola Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.14 Ruang Pengelola Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai ruang pengelola pada setiap lantai dilengkapi dengan 4 ruang di dalamnya dengan ukuran masing2 ruang 12 m2. + Bersih, mempunyai proteksi kebakaran - Tertutup dari bukaan udara dan cahaya	Mempunyai ruang pengelola yang berada pada entrance bangunan, ukuran tidak diketahui. + Lebih Dekat dengan loading dock - Sangat Jauh dari ruang pasar sebagai kontrol

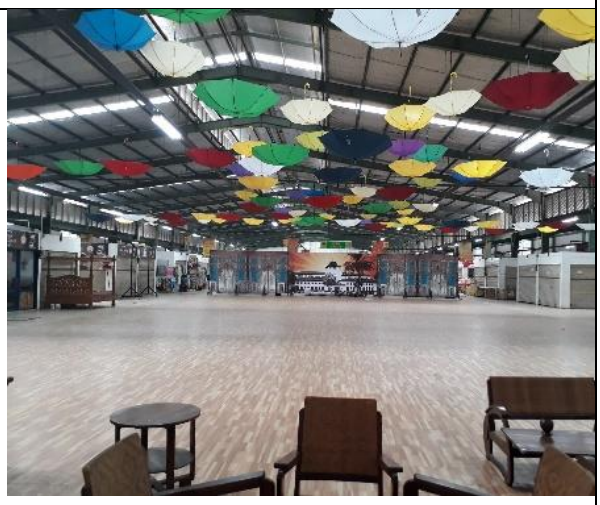
- Ruang Koperasi

Tabel 2.8 Perbandingan Ruang Koperasi Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.15 Ruang Koperasi Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.16 Ruang Koperasi Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai ruang koperasi yang terletak di lantai 3 dan masih belum digunakan. Perkiraan luasan ruang adalah 10 m2. + Terletak di jalur yang mudah dilewati orang - Terletak di lantai 3, harusnya di lantai dasar	Mempunyai ruang koperasi yang terletak di lantai dasar. Perkiraan luasan 9-12 m2. + Terletak di lantai dasar dan berada di jalur yang mudah dilewati - Bentuk ruangan menyerupai kios pedagang

- Ruang Publik

Tabel 2.9 Perbandingan Ruang Publik Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.17 Ruang Publik Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.18 Ruang Publik Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai ruang berkumpul yang terletak di tengah tengah bangunan, fungsi ruangan untuk melakukan rapat / musyawarah, ukuran sekitar 100 m2. + Bersih, sebgai ruang musyawarah dan sosialisasi - Terlalu mengexpose ruang dengan material kayu.	Mempunyai ruang berkumpul yang terletak di tengah tengah bangunan, fungsi ruangan untuk melakukan rapat / musyawarah, pameran, atau dapat disewakan untuk kegiatan lainnya ukuran sekitar 150 m2. + Multifungsi/ bisa sebgai pameran, ukuran ruangan besar - Dekat dengan pasar basah.

- Tempat Pembuangan Sampah

Tabel 2.10 Perbandingan Ruang Tempat Pmbuangan Smaph Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.19 Tempat Pembuangan Sampah Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.20 Tempat Pembuangan Sampah Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai TPS, dengan jarak lebih dari 10 m dan terletak di luar bangunan paling belakang dari pasar, dan mempunyai akses sirkulasi kendaraan. + Bersih, Mempunyai mesin pengolah sampah 3R - Dekat dengan pembatas rumah warga	Mempunyai TPS, dengan jarak lebih dari 10 m dan terletak di luar bangunan are selatan (belakang) dan mempunyai akses sirkulasi kendaraan. + Ukuran ruang TPS Besar - Dekat dengan tempat loading dock

- *Loading Dock*

Tabel 2.11 Perbandingan *Loading Dock* Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.21 *Loading Dock* Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.22 *Loading Dock* Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai area bongkar muat barang yang berhunungan langsung dengan koridor sirkulasi masuk (Bagian samping) dan terletak berdekatan dengan pasar basah di lantai dasar. + Dekat dengan sirkulasi kios dan los - Hanya dapat menampung 1 ruk besar	Mempunyai TPS, dengan jarak lebih dari 10 m dan terletak di luar bangunan are selatan (belakang) dan mempunyai akses sirkulasi kendaraan. + Dapat menampung lebih dari 3 truk - Jauh dari sirkulasi masuk

- Tempat Makan

Tabel 2.12 Perbandingan Tempat Makan Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.23 Tempat Makan Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.24 Tempat Makan Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai Tempat Makan yang terletak di lantai 3, berdekatan dengan penjual makanan siap saji. + Bersih, jauh dari pasar basah - Ukuran Kecil	Mempunyai Tempat makan yang terletak di latai sebelah utara berdekatan dengan penjual makanan siap saji dan koridor utama. + Terdapat lebih dari 1 Gerai Makan - Dekat dengan pasar basah

- Toilet

Tabel 2.13 Perbandingan Toilet Pasar Sarijadi dan Pasar Batununggal

Pasar Tradisonal Sarijadi, Sarijadi, Kota Bandung	Pasar Batununggal, Mangger, Kota Bandung
 Gambar 2.25 Toilet Pasar Sarijadi Sumber : Dokumen Pribadi	 Gambar 2.26 Toilet Pasar Batununggal Sumber : Dokumen Pribadi
Mempunyai toilet yang terletak di bagian belakang pasar berdekatan dengan mushola dan parkir kendaraan. Ukuran toilet sekitar 3.5 x 1.5 dibagi atas toilet pria dan wanita. + Bersih, tidak terlalu jauh dari pasar - Ukuran toilet Kecil	Mempunyai toilet yang terletak di luar bangunan pasar dengan jarak 6 m. Ukuran 3.5 x 1.5 dan dibagi atas toilet pria dan wanita. + Toilet Bersih dan banyak - Terlalu jauh dari pasar