

**REDESAIN PASAR TERONG DI MAKASSAR
BERBASIS ZONASI DAN SIRKULASI**

**ACUAN PERANCANGAN
TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**



**OLEH :
PURWANTI NUR MAHARANI
D051191063**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2023**



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

“Redesain Pasar Terong di Kota Makassar Berbasis Zonasi dan Sirkulasi.”

Disusun dan diajukan oleh

Purwanti Nur Maharani
D051191063

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 12 Juli 2024

Menyetujui



Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT
NIP. 19760314 200212 2 005



Dr. Eng. Ir. Rosady Mulyadi, ST., MT
NIP. 19700810 199802 1 001

Mengetahui



Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.
NIP. 19690612 199802 1 001



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : PURWANTI NUR MAHARANI
NIM : D051191063
Program Studi : Arsitektur
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

{REDESAIN PASAR TERONG DI KOTA MAKASSAR BERBASIS ZONASI
DAN SIRKULASI}

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 22 Juli 2024

Yang Menyatakan,



PURWANTI NUR MAHARANI



ABSTRAK

PURWANTI NUR MAHARANI. **Redesain Pasar Terong Di Kota Makassar Berbasis Zonasi dan Sirkulasi** (dibimbing oleh Rahmi Amin Ishak and Rosady Mulyadi)

Redesain Pasar Terong Makassar ini didasari oleh kondisi sarana dan prasarana pasar yang kurang layak, sehingga direncanakan kembali. Masalah utama desain adalah bagaimana merancang kembali Pasar Terong Makassar dengan sistem zonasi dan sirkulasi yang teratur dan terpadu. Pasar ini direncanakan dengan pendekatan zonasi dan sirkulasi. Di mana Pendekatan rancangan ini nantinya akan menjadi dasar dalam memulai rancangan tapak dan bangunan, mulai dari zoning tapak, pengolahan bentuk, program ruang, sistem struktur, sistem utilitas, sirkulasi, dan fasad bangunan.

Kata kunci: Redesain, Sistem Sirkulasi, Sistem Zonasi, Pasar, Terong Makassar



ABSTRACT

PURWANTI NUR MAHARANI. **Redesign Of The Terong Market In Makassar City Based On Zoning And Circulation** (supervised by Rahmi Amin Ishak and Rosady Mulyadi)

The redesign of the Makassar Terong Market was based on the inadequate condition of market facilities and infrastructure, so it was planned again. The main design problem is how to redesign the Makassar Terong Market with an orderly and integrated zoning and circulation system. This market is planned with a zoning and circulation approach. Where this design approach will later become the basis for starting site and building design, starting from site zoning, form processing, space program, structural systems, utility systems, circulation and building facades.

Keywords: Redesign, Circulation System, zonaton, Market, Terong Makassar



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur, penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Redesain Pasar Terong Di Kota Makassar Berbasis Zonasi dan Sirkulasi”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur, pada Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini, tidak dipungkiri terdapat banyak kekurangan, olehnya itu dengan segenap kerendahan hati penulis memohon maaf dan mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan tulisan ini. Dengan setulus hati dan kerendahan hati penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT dan Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Rosady Mulyadi, ST.,MT, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran serta memberikan bimbingan, dorongan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Ibu Dr. Ir. Syahriana Syam, ST., MT dan Ibu Dr. Ir Imriyanti, ST.,MT, selaku tim penguji yang telah memberikan kritik dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
3. Ibu Prof. Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M. Si., selaku kepala Laboratorium Perancangan Arsitektur Universitas Hasanuddin dan motivator, serta segenap Dosen dan karyawan dalam lingkup Departemen Arsitektur Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan dan kemudahan selama masa studi.

Penulis berharap dan berdo'a semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat semua pihak dan dapat bernilai ibadah di sisi-Nya. Amin ya Rabbal Alamin.

Penulis,

Purwanti Nur Maharani



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Sasaran	2
1.4 Lingkup dan Batasan Pembahasan.....	3
1.4.1 Lingkup Pembahasan.....	3
1.4.2 Batasan Pembahasan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1 Tinjauan Umum Redesain.....	4
2.1.1 Pengertian Redesain	4
2.1.2 Konsep Dalam Redesain	4
2.2 Tinjauan Umum Pasar.....	5
2.2.1 Pengertian Pasar	5
2.2.2 Karakteristik Pasar	6
2.2.3 Stan Tempat Berjualan	6
2.2.4 Syarat-syarat Pasar.....	7
2.2.5 Standar Sarana Prasarana Pasar	9
2.2.6 Peningkatan dan Pembenahan Sarana Fisik	11
2.2.7 Pengelolaan Pasar Yang Berhasil	14
2.3 Tinjauan Terhadap Sirkulasi	15
2.3.1 Pengertian Sirkulasi	15
2.3.2 Sirkulasi Horizontal dan Vertikal	16
2.3.3 Sirkulasi dan Pergerakan Pengguna	17
Keamanan dan Kenyamanan	17
Kualitas Banding.....	18
Efisiensi Besiktas Fishmarket (Pasar Ikan Besiktas).....	18



2.4.2 Temporary site of shengli market (Pasar Shengli)	20
2.4.3 Pasar Modern BSD	22
2.4.4 Pasar Segar.....	24
2.4.5 Aspek Komprasi.....	26
BAB III METODE PEMBAHASAN	27
3.1 Jenis Pembahasan.....	27
3.2 Waktu Pengumpulan data	27
3.3 Pengumpulan Data	27
3.4 Teknik Analisis Data.....	27
3.5 Sistematika Pembahasan	28
BAB IV TINJAUAN REDESAIN PASAR TERONG.....	29
4.1 Kondisi Fisik Kota Makassar	29
4.2.1 Kondisi Wilayah Kota Makassar	29
4.2.2 Kondisi Iklim dan Geografi Kota Makassar	30
4.2 Keadaan Fisik Pasar	31
4.2.1 Sistem Zonasi dan Sirkulasi	31
4.2.2 Evaluasi kondisi Pasar.....	32
4.2.3 Denah Eksisting Pasar	34
4.3 Kondisi Non Fisik	37
4.3.1 Jumlah Penduduk	37
4.3.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	38
4.4 Analisis Pendekatan Makro.....	44
4.4.1 Analisis Tapak.....	44
4.4.2 Analisis Tata Ruang Luar	45
4.5 Analisis Pendekatan Mikro	50
4.5.1 Analisis Pelaku dan Pola Kegiatan	50
4.5.2 Analisis Kebutuhan Ruang	52
4.5.3 Analisis Pengelompokan Ruang	55
4.5.4 Analisis Besaran Ruang	56
4.5.5 Analisis Perhitungan Lantai Bangunan	63
4.5.6 Analisis Sistem Struktur.....	63
4.5.7 Analisis Sistem Pencahayaan	66



4.5.8 Analisis Sistem Penghawaan	73
4.5.9 Analisis Sistem Jaringan Air	74
4.5.10 Analisis Sistem Utilitas Bangunan	76
BAB V KONSEP REDESAIN PASAR TERONG BERBASIS ZONASI DAN SIRKULASI.....	82
5.1 Konsep Dasar Perancangan Makro	82
5.1.1 Konsep Analisis Tapak.....	82
5.1.2 Konsep Tata Massa	87
5.1.3 Konsep Tata Ruang Luar Bangunan	87
5.1.4 Konsep Gubahan Bentuk	89
5.2 Konsep Dasar Perancangan Mikro	90
5.2.1 Konsep Kebutuhan Ruang	90
5.2.2 Konsep Pola Hubungan Ruang	90
5.2.3 Konsep Interior Bangunan	93
5.2.4 Konsep Sistem Struktur	93
5.2.5 Konsep Sistem Pencahayaan.....	94
5.2.6 Konsep Sistem Penghawaan	95
5.2.7 Konsep Sistem Jaringan Air.....	95
5.2.8 Konsep Sistem Utilitas Bangunan.....	96
5.2.9 Konsep Sistem Pengolahan Limbah	99
DAFTAR PUSTAKA	101



DAFTAR GAMBAR

Gambar I. 1 Kondisi Pasar Terong Makassar	2
Gambar II. 1 Skema lalu lintas dan penataan los toko ikan	10
Gambar II. 2 Skema lalu lintas dan penataan los toko	10
Gambar II. 3 Skema lalu lintas dan penataan los toko buah sayur	11
Gambar II. 4 Penataan Los Toko Daging.....	11
Gambar II. 5 Denah Besiktas Fishmarket	19
Gambar II. 6 Kondisi Besiktas Fishmarket	19
Gambar II. 7 Tampak Fisik Besiktas Fishmarket	19
Gambar II. 8 Rencana Denah Diagram Aksonometrik	21
Gambar II. 9 Tampak Depan Pasar Shengli.....	21
Gambar II. 10 Keadaan Pasar Shengli	22
Gambar II. 11Tampak Depan Pasar Modern BSD	23
Gambar II. 12 Keadaan Pasar Modern BSD	23
Gambar II. 13 Kondisi Pasar Segar.....	24
Gambar II. 14 Tampak Kios Pasar Segar.....	25
Gambar II. 15 Keadaan Fisik Pasar Segar	25
Gambar IV. 1 Peta Administrasi Kota Makassar	29
Gambar IV. 2 Kondisi Sirkulasi Pasar	32
Gambar IV. 3 Kondisi Zonasi Pasar	32
Gambar IV. 4 Denah Site Plan Basement Pasar	34
Gambar IV. 5 Denah Site Plan Lantai 1.....	34
Gambar IV. 6 Denah Site Plan Lantai 2.....	34
Gambar IV. 7 Denah Food Court & Tempat Bermain.....	35
Gambar IV. 8 Denah Site Area Pasar	35
Gambar IV. 9 Denah Basement Barat.....	35
Gambar IV. 10 Denah Lantai Basement	36
Gambar IV. 11 Denah Lantai 1.....	36
Gambar IV. 12 Denah Lantai 2.....	36
Gambar IV. 13 Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar.....	38
Gambar IV. 14 Lokasi Tapak.....	44
Gambar IV. 15 Cahaya Alami melalui Atas Bangunan	67
Gambar IV. 16 Cahaya Alami melalui Samping Bangunan	67
Gambar IV. 17 Cahaya Alami melalui Pantulan.....	68
Gambar IV. 23 Skema Air Bersih	75
Gambar IV. 24 Skema Limbah Padat	75
Gambar IV. 25 Skema Limbah Cair	76
Gambar IV. 26 Skema Jaringan Air Kotor	76
✓. 27 Skema Jaringan Listrik	76
1. 1 Kondisi Eksisting Tapak	82
1. 2 Analisis Kebisingan.....	83
1. 3 Analisis Orientasi Matahari.....	84
1. 4 Analisis Arah Angin.....	84



Gambar V. 5 Analisis Pemandangan	85
Gambar V. 6 Analisis Aksesibilitas	86
Gambar V. 7 Analisis Zonasi	86
Gambar V. 8 Konsep Tata Massa	87
Gambar V. 9 Konsep Softcape Pada Tapak	88
Gambar V. 10 Konsep Hardscape Pada Tapak	89
Gambar V. 11 Konsep Gubahan Bentuk.....	89
Gambar V. 12 Pola Hubung Ruang Horizontal	90
Gambar V. 13 Pola Hubung Ruang Vertikal Gedung 1.....	91
Gambar V. 14 Konsep Sistem Struktur.....	94
Gambar V. 15 Skema Penghawaan Ruangan.....	95
Gambar V. 16 Konsep Sistem Jaringan Air Bersih.....	95
Gambar V. 17 Skema Sistem Jaringan Air Kotor	96
Gambar V. 18 Konsep Sistem Jaringan Air Kotor.....	96
Gambar V. 19 Konsep Sistem Jaringan Listrik.....	97
Gambar V. 20 Konsep Sistem Pengolahan Sampah	97
Gambar V. 24 Konsep Sistem Keamanan.....	98
Gambar V. 25 Konsep Sistem Proteksi Kebakaran	98
Gambar V. 26 Konsep Penanggulangan Bencana.....	99
Gambar V. 27 Skema Pengolahan Limbah.....	99
Gambar V. 28 Konsep Sistem Pengolahan Limbah Padat	100
Gambar V. 29 Konsep Sistem Pengolahan Limbah Cair	100



DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Perbandingan Studi Banding.....	26
Tabel IV. 1 Suhu dan Kelembaban Kota Makassar Tahun 2021	30
Tabel IV. 2 Kecepatan Angin dan Tekanan Udara Kota Makassar 2021	30
Tabel IV. 3 Curah Hujan dan Penyinaran Matahari di Kota Makassar 2021.....	31
Tabel IV. 4 Nilai Kelayakan dan Kebersihan Fasilitas Pasar	33
Tabel IV. 5 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Kota Makassar.....	37
Tabel IV. 6 Presentase Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kota Makassar	37
Tabel IV. 7 Pembagian Fungsi Kawasan Kota Makassar.....	39
Tabel IV. 8 Alternatif Elemen Softscape	46
Tabel IV. 9 Alternatif Elemen Hardscape.....	48
Tabel IV. 10 Analisis Pelaku Kegiatan.....	50
Tabel IV. 11 Analisis Kebutuhan Ruang	52
Tabel IV. 12 Analisis Pengelompokan Ruang	55
Tabel IV. 13 Analisis Prediksi Jumlah Pengguna.....	58
Tabel IV. 14 Analisis Besaran Ruang Fasilitas Utama	59
Tabel IV. 15 Tabel Analisis Besaran Ruang Fasilitas Penunjang.....	60
Tabel IV. 16 Analisis Besaran Ruang Fasilitas Servis.....	62
Tabel IV. 17 Rekapitulasi Besaran Ruang	63
Tabel IV. 18 Tingkat Pencahayaan dan Renderasi Warna.....	70
Tabel V. 1 Hubungan Ruang Bongkar Muat	90
Tabel V. 2 Hubungan Ruang Pemasaran	91
Tabel V. 3 Hubungan Ruang Pelayanan	91
Tabel V. 4 Hubungan Ruang Pengelola.....	91
Tabel V. 5 Hubungan Ruang Musholla	92
Tabel V. 6 Hubungan Ruang Operasional	92
Tabel V. 7 Hubungan Ruang Keamanan Bangunan	92
Tabel V. 8 Konsep Elemen Interior Bangunan	93



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar tradisional di Kota Makassar khususnya Pasar Terong telah dikategorikan sebagai pasar tradisional resmi yang terletak di kelurahan tompo balang tepatnya di jalan terong, tidak jauh dari pusat Kota Makassar. Pasar ini terkenal sebagai pemasok sembilan kebutuhan bahan pokok yang berasal dari berbagai daerah di Sulawesi Selatan, seperti unggas, sayur, buah, bumbu dapur, ikan dan seafood, daging, serta beras.

Namun seiring berjalannya waktu, pasar terong menyisakan persoalan kesemrawutan. Di mana sejak dilakukan pembangunan ulang pada tahun 1996, pasar terong tidak berfungsi sebagaimana yang diharapkan. Bahan-bahan kebutuhan dapur sehari-hari seperti buah, sayur, dan bumbu dapur diletakkan di lantai 3 dan 4 sehingga pembeli enggan untuk naik. Dan harga sewa yang cukup tinggi membuat para penjual memilih untuk berjualan di sepanjang jalan.

Sedangkan yang membuat masyarakat tetap berbelanja di pasar tradisional selain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, pembeli juga dapat melakukan tawar-menawar. Namun kondisi pasar tradisional sendiri juga menjadi persepsi utama konsumen, di mana bagi pembeli tempat nyaman, bersih, dan tersedianya lahan parkir merupakan dasar dalam memenuhi ekspektasi.

Dari pemaparan di atas, berdasarkan pentingnya fungsi dan potensi yang dimiliki Pasar Terong, maka yang diperlukan saat ini adalah bagaimana agar Pasar Terong bisa dibuat menjadi lebih baik dengan memperhatikan hal-hal seperti zonasi dan sirkulasi pasar. Dengan begitu, tidak menutup kemungkinan hasil perancangan ini dapat menjadi konsep baru untuk pasar-pasar yang ada di Kota Makassar.





Gambar I. 1 Kondisi Pasar Terong Makassar

(Sumber: Olah data lapangan, 28 September 2022)

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Non arsitektural,

Bagaimana pengelolaan pasar yang baik yang mengedepankan kenyamanan penjual dan pembeli.

1.2.2 Arsitektural,

Bagaimana merumuskan rancangan arsitektur, struktur, dan utilitas bangunan untuk menjamin kenyamanan, keselamatan, dan kemudahan pelaku aktivitas di dalam pasar

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan,

menata dan menyusun konsep perancangan yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam perancangan redesain pasar terong

1.3.2 Sasaran,

a. Non arsitektural

Menganalisis, mengidentifikasi dan merumuskan teori-teori redesain yang dihimpun dari kegiatan studi banding terhadap redesain asar tradisional yang ada untuk menjadi bahan



referensi dalam melakukan aktifitas perancangan pasar tradisional.

b. Arsitektural

Menyusun konsep perancangan yang meliputi konsep arsitektur, konsep struktur, dan konsep utilitas bangunan

1.4 Lingkup dan Batasan Pembahasan

1.4.1 Lingkup Pembahasan

Dititik beratkan pada beberapa hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan yang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur terkait zonasi dan sirkulasi.

1.4.2 Batasan Pembahasan

Lingkup perancangan dibatasi pada kaidah arsitektur seperti studi tapak, studi bentuk, studi struktur dan material.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Redesain

2.1.1 Pengertian Redesain

Redesain berasal dari kata redesign terdiri dari 2 kata, yaitu re-dan design, dalam Bahasa Inggris, penggunaan kata re- mengacu pada pengulangan atau melakukan kembali, sehingga redesign dapat diartikan sebagai design ulang. Menurut Miffin (1992), “redesign means to make a revision in the appearance or function of”, yang dapat diartikan membuat revisi dalam penampilan atau fungsi. Selain itu menurut Hanks (2009), “redesign is to change the design of (something)”, yang dapat diartikan mengubah desain dari (sesuatu) (Arianda, 2015). Berikut beberapa pengertian redesain :

- a) Menurut American Heritage Dictionary (2006) “redesign is means to make a revision on the appearance or function of” yang artinya adalah “membuat revisi penampilan atau fungsi”.
- b) Menurut Salim’s Ninth Collegiate (2000), redesain berarti merancang Kembali.
- c) Perencanaan Kembali, pemnggambaran Kembali dari suatu karya untuk mencapai tujuan tertentu.

Maka dapat disimpulkan bahwa redesain pada Pasar Terong adalah merancang dan merencanakan ulang objek bangunan berdasarkan kebutuhan baik secara keseluruhan maupun hanya sebagian.

2.1.2 Konsep Dalam Redesain

- a) Redevelopment, sebuah upaya dalam penataan Kembali suatu Kawasan atau bangunan dengan melakukan pembongkaran yang tidak dilakukan pada seluruh bangunan.
- b) Gentrifikasi, upaya peningkatan vitalitas Kawasan atau bangunan dan meningkatkan kualitas lingkungan.



- c) Rehabilitasi, mengembalikan kondisi suatu Kawasan atau bangunan yang mengalami kerusakan.
- d) Preservasi, pemeliharaan dan melestarikan Kawasan atau bangunan yang memiliki nilai historis untuk mencegah proses kerusakan.
- e) Restorasi, mengembalikan kondisi Kawasan atau bangunan ke kondisi awal dengan menghilangkan unsur tambahan dan mengembalikan unsur awalnya.
- f) Renovasi, upaya merubah atau keseluruhan dari bangunan untuk memperoleh bentuk baru.
- g) Rekonstruksi, upaya mengembalikan kondisi struktural dengan membangun Kembali suatu bangunan seperti semula dengan konstruksi yang lebih baik dari sebelumnya.

Dari poin-poin diatas, diambil kesimpulan bahwa kegiatan redesain pada Pasar Terong dapat berupa Redevelopment dan Renovasi. Karena selain permasalahan umum yang ada pada kawasan, di temukan juga permasalahan dari bangunan sekarang.

2.2 Tinjauan Umum Pasar

2.2.1 Pengertian Pasar

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI) pasar adalah tempat orang melakukan kegiatan jual beli. Sebagai tempat penyedia jasa atau barang, dalam kegiatan sehari-hari, pasar dapat diartikan sebagai tempat interaksi tawar menawar dari suatu barang atau jasa. Dimana didalam aktivitas perekonomian, penjual mempunyai kebebasan untuk memutuskan yang ingin diproduksi dan di distribusikan. Sedangkan untuk pembeli, mereka mempunyai kebebasan untuk memilih barang atau jasa sesuai tingkat daya belinya.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa selain sebagai tempat interaksi manusia, pasar memiliki peranan penting dalam perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Pasar juga salah satu dari berbagai sistem prosedur, institusi dan infrastruktur perdagangan baik barang atau jasa untuk orang-orang dengan imbalan.



2.2.2 Karakteristik Pasar

- a) Dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah (Koperasi, UMK-M, pedagang kecil dan menengah, serta toko/kios, los, dan tenda yang dikelola/dimiliki oleh pedagang).
- b) Bergerak pada sector informal.
- c) Terdapat berbagai macam bentuk dan model penjualan.
- d) Kondisi pasar yang berbeda dengan pasar modern (Tidak tertata).
- e) Pengunjung didominasi oleh golongan menengah dan bawah.

2.2.3 Stan Tempat Berjualan

a) Kios

Ruang tertutup merupakan salah satu elemen utama pada pasar contohnya kios. Keunggulan dari penggunaan kios adalah tingkat keamanannya. Selain itu, setiap kios mempunyai tempat yang strategis. Contohnya setiap blok hanya terdiri dari dua deret yang menjadikan kios memiliki dua muka. Dengan pembagian seperti itu terkadang terkendala keterbatasan lahan dan harga bangunan. Oleh itu, dapat dibuat empat deret yang memungkinkan pemilik kios yang lebih dari satu dapat bersebelahan.

b) Los

Selain ruang tertutup, ruang terbuka juga merupakan salah satu elemen utama yang terdapat pada pasar. Ruang terbuka ini, kita kenal dengan sebutan los. Area ini sering digunakan oleh pedagang dengan diberi batas secara pasti atau tetap dengan barang-barang yang sukar bergerak, seperti dibatasi oleh lemari, meja, kursi, dan sebagainya.

c) Pelataran

Hampir sama dengan los, tetapi tidak dibatasi secara tetap. Penggunaannya adalah para pedagang asongan/non permanen yang berjualan didalam atau diluar pasar tetapi masih menempel di dinding pasar.



2.2.4 Syarat-syarat Pasar

Berdasarkan peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 112 tahun 2007, ada empat syarat tentang pembangunan, penataan dan pembinaan pasar tradisional

- a) Aksesibilitas, kemudahan yang berwujud jalan dan transportasi atau pengaturan lalu lintas.
- b) Kompatibilitas, yaitu keterpaduan dan keserasian antara kawasan yang menjadi lingkungannya
- c) Fleksibilitas, kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana yang dikaitkan dengan kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan pasar.
- d) Ekologis, keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahi.

Dan dalam peraturan SNI 8152:2021 yang mengatur tentang persyaratan pasar rakyat/tradisional di bagi jadi tiga yang meliputi

a) Persyaratan Umum

1. Legalitas
2. Lokasi pasar
3. Kebersihan dan kesehatan
4. Tempat penyimpanan bahan pangan yang memerlukan bersuhu beku
5. Keamanan dan kenyamanan

b) Persyaratan teknis

1. Ukuran luas dagang, dimana kios/toko minimal 2 m² dan los 1 m²
2. Aksesibilitas/ akses untuk keluar masuk kendaraan terpisah
3. Akses untuk kursi roda
4. Zonasi untuk pangan basah, kering, siap saji dan non pangan
5. Area parkir
6. Area bongkar muat barang tersedia khusus
7. Lebar koridor/ gangway minimal 1,8 m atau minimal 1,5 m



8. Pos ukur ulang, minimal 2 pos
9. Ruang pelaksanaan sidang tera/ tera ulang
10. Kantor pengelola
11. Lokasi toilet minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda, dan kamar mandi terpisah antara pria dan Wanita
12. Jumlah toilet minimal 4 untuk pria dan 4 untuk Wanita
13. Terdapat toilet untuk penyandang disabilitas
14. Tempat cuci tangan berada pada pintu masuk, dan 4 lokasi yang berbeda di area pasar
15. Tersedianya ruang asi, minimal 2 ruang
16. CCTV, minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda
17. Ruang peribadatan minimal 2 ruang
18. Terdapat area serbaguna
19. Pos pelayanan Kesehatan pasar
20. Pos keamanan
21. Area merokok
22. Ruang sanitasi
23. Area penghijauan
24. Tinggi meja tempat penjualan dari lantai, di zona pangan minimal 60 cm
25. Prosedur keselamatan penggunaan bangunan dari kondisi darurat dan bencana alam
26. Jalur evakuasi
27. Tabung pemadam kebakaran
28. Hidran air
29. Pencahayaan
30. Sirkulasi udara
31. Drainase
32. Pengujian kualitas air bersih setiap 6 bulan
33. Pengujian limbah cair, setiap 6 bulan



34. Ketersediaan tempat sampah pada setiap toko/ kios/ los/ jongko/ konter/ pelataran/ tenda dan setiap fasilitas pasar

35. Alat angkut sampah

36. Tempat pembuangan sampah sementara

37. Pengelolaan sampah berdasarkan 3R

38. Sarana teknologi informasi dan komunikasi

39. Digitalisasi pasar

c) Persyaratan pengelolaan

1. Informasi identitas pedagang

2. Informasi kisaran harga

3. Informasi zonasi pasar

4. Prosedur kerja/SOP

5. Struktur pengelola

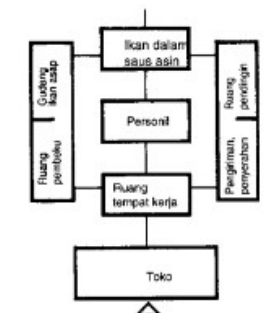
6. Program aktivitas pasar

7. Program pemberdayaan komunitas pasar

2.2.5 Standar Sarana Prasarana Pasar

a) Toko ikan

Karena ikan mudah membusuk, ikan disimpan ditempat dingin dimana ikan yang diasap mutlak harus disimpan ditempat kering, berbeda dengan ikan segar. Ikan mempunyai bau yang sangat tajam, karena itu toko harus dikelilingi pintu udara atau bukaan. Dinding dan lantai dapat dicuci. Lalulintas pengiriman yang besar harus diperhitungkan. Jika perlu disediakan akuarium (sarana promosi untuk ikan) > ① -②



① Skema lalu-lintas untuk toko ikan



② Meja untuk ikan-ikan dengan pendingin dan tempat pembuangan cairan

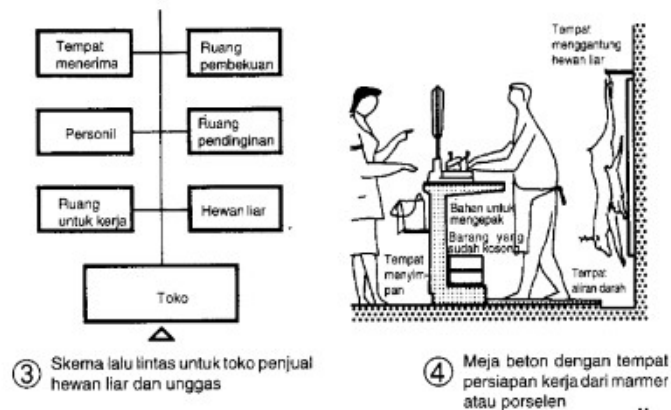


Gambar II. 1 Skema Lalu Lintas Dan Penataan Los Toko Ikan

(Sumber: Data Arsitek Jilid 2)

b) Toko penjual unggas dan binatang liar

Juga sering dihubungkan dengan toko ikan. Pada umumnya tempat penyimpanan hanya untuk keperluan satu hari. Ruang tempat kerja dan mesin pencabut bulu dan penggaruk bulu untuk binatang liar harus diperhatikan. Karena unggas peka terhadap bau, maka unggas di toko dan di ruang pendingin dipisahkan. Bidang tempat penyimpanan dinding: marmer, porselen, mosaik, bahan silinder yang dapat dicuci. Meja pendingin, tepatnya lemari berkaca banyak > ③ - ④



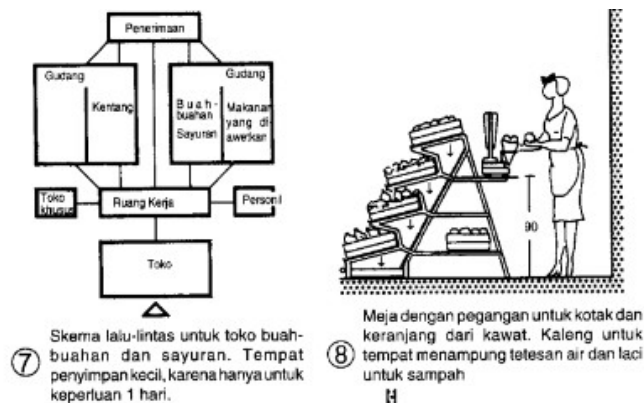
Gambar II. 2 Skema Lalu Lintas Dan Penataan Los Toko

(Sumber: Data Arsitek Jilid 2)

c) Toko buah dan sayuran

Buah dan sayuran yang masih baru/segar disimpan di tempat sejuk bukan didinginkan. Kentang ditempatkan di ruangan gelap dengan wadah-wadah yang dapat dibawa-bawa atau ditukar, kotak-kotak dan sebagainya. Dibawah tempat penyimpanan yang berkarat disediakan laci-laci pengaman > ⑦ - ⑧. Toko buah dan sayuran jika perlu mirip dengan toko bunga.



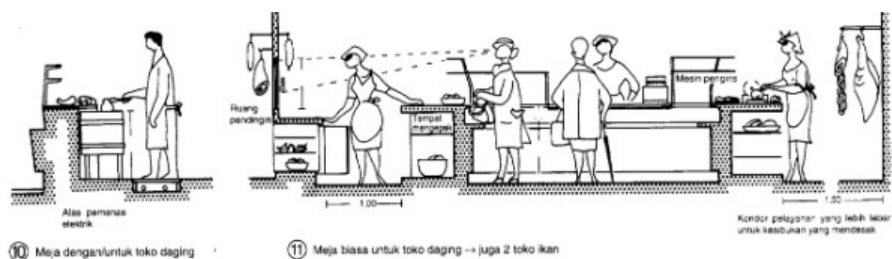


Gambar II. 3 Skema Lalu Lintas Dan Penataan Los Toko Buah Sayur

(Sumber: Data Arsitek Jilid 2)

d) Toko daging

Urutkan kerja: 1. Penyerahan, 2. Pemotongan, 3. Dipotong-potong, 4. Pengolahan, 5. Pendinginan, 6 Penjualan > ⑩ - ⑪. Lebih menguntungkan bila diletakkan di tempat datar, jika perlu memakai rel yang beralian atau kereta dorong, karena separuh daging babi dan seperempat daging sapi beratnya 1,5 - 2 x 1/2 kuintal. Ruangan 1,5 sampai 2 kali luas ruang toko. Dinding-dinding: porselen, mosaik, dan sebagainya yang dapat dicuci. Bidang penyimpanan terbuat dari marmer, kaca, atau keramik.



Gambar II. 4 Penataan Los Toko Daging

(Sumber : Data Arsitek Jilid 2)

2.2.6 Peningkatan dan Pembenahan Sarana Fisik

a) Perencanaan tata ruang

- Memiliki pola sirkulasi barang dan pengunjung yang baik di dalam pasar dan tersedianya jalur Keluar masuk kendaraan yang baik agar tidak menimbulkan macet.



2. Terdapat akses langsung menuju kios di pasar yang dapat dijangkau dari tempat parkir.
 3. Distribusi pedagang merata atau tidak menumpuk di satu tempat
 4. Sistem zoning yang efektif untuk mempermudah konsumen/pembeli dalam menemukan barang/jasa yang dibutuhkan.
 5. Penerapan zoning mixed-used, yang menggabungkan perletakan los dan kios dalam satu area untuk saling menunjang.
 6. Fasilitas bongkar muat (loading-unloading) yang mudah dan meringankan material handling.
 7. Keliling pasar, mencerminkan pemerataan distribusi dalam aktifitas perdagangan.
 8. Memiliki tempat penimbunan sampah sementara (TPS) yang mencukupi.
 9. Tersedianya fasilitas umum seperti ATM Centre, Pos Jaga (Keamanan dan Kesehatan), Musholla, Toilet, dan lain sebagainya.
 10. Tempat pemotongan unggas terpisah dari bangunan utama.
 11. Terdapat kantor pengelola pasar, keamanan, organisasi pedagang.
- b) Arsitektur bangunan
1. Bangunan pasar ideal terdiri dari satu lantai dan maksimal dua lantai. Lantai dasar baiknya bersifat semi-basement untuk mempermudah akses pembeli/pengunjung dalam mencari atau menuju tempat lain.
 2. Akses keluar masuk yang mudah, sehingga sirkulasi di dalam pasar menjadi lancar dan semua area mudah dijangkau oleh pembeli/pengunjung.



3. Penghawaan dan pencahayaan dengan konsep hemat energi yang baik untuk kenyamanan para pengunjung dan pengguna dan dapat menghemat energi karena tidak diperlukan penerangan tambahan.
- c) Pengaturan lalu lintas
1. Area parkir yang luas, untuk mencegah parkir liar.
 2. Terdapat sirkulasi jalan untuk keperluan bongkar muat yang mengelilingi pasar dan dua lajur dalam menghindari penumpukan/antrian.
- d) Kualitas konstruksi
1. Menggunakan konstruksi rigid untuk prasarana jalan
 2. menggunakan bahan yang tahan lama dan mudah dalam maintenacnya Konstruksi bangunan
 3. Rolling door untuk kios dan dinding plester aci dengan finishing cat.
 4. Drainase dalam menggunakan buis beton sedangkan di luar dengan saluran tertutup.
 5. Lantai pasar keramik
- e) Air bersih dan limbah
1. menggunakan sumur dalam dan di tampung di reservoir dalam pengadaan air bersih
 2. terdapat sumur resapan di berbagai tempat untukantisipasi terhadap melimpahnya buangan air hujan.
 3. Pembuangan limbah terdiri dari :
 - Buangan air kotor dapat disalurkan menuju drainase biasa
 - Buangan limbah kotoran dalam pertimbangan higienis, harus ditampung dalam septic tank, kemudian cairannya dialirkan menuju resapan
 - Pembuatan saluran pembuangan air rembesan dengan desain khusus pada kios/los yang menjual dagangan yang harus selalu segar/basah (ikan dan daging)



f) Sistem elektrik

Sumber daya listrik dari PLN, yang mengikuti standar (PUTL). Untuk mempermudah pengontrolan saat darurat, dibuat sistem sub sentralisasi fase dan panel utama listrik. Panel utama ditempatkan dekat kantor pengelola, agar daya listrik untuk peralatan perdagangan dan pencahayaan ruangan dapat dalam kondisi yang memadai.

g) Pencegahan kebakaran

Pencegahan dan perangkat penanggulangan dilakukan dengan penyediaan tabung pemadam pada setiap grup kios dan hidran harus tersedia di tempat yang mudah dijangkau oleh armada pemadam kebakaran

h) Penanggulangan sampah

Disediakan bak penampungan sampah sementara disetiap Lorong/los/toko dan petugas kebersihan secara periodic mengumpulkan sampah dari setiap blok untuk diangkut ke tempat penampungan utama menuju pengangkutan sampah terakhir yang dilakukan oleh pihak terkait dengan menggunakan truk/container.

2.2.7 Pengelolaan Pasar Yang Berhasil

a) Manajemen transparan, yaitu pengelolaan manajemen pasar harus terbuka dan informasi yang disediakan berkaitan dengan rencana dan aktivitasnya. Serta konsekuen dengan peraturan yang ditegakkan dan tegas dalam menegakkan sanksi pelanggaran.

b) Keamanan, tidak hanya berkaitan dengan keselamatan, penyediaan pos keamanan yang dilengkapi dengan personel bekerja dengan penuh tanggung jawab dan bisa melakukan koordinasi dan para penyewa/pendagang memiliki kesadaran untuk terlibat dalam menjaga keamanan Bersama.

c) Sampah, merupakan permasalahan umum yang sering dijumpai di pasar. Untuk mengatasinya, setiap kios/los/Lorong disediakan tong



sampah. Serta lokasi TPS berjarak minimal 10 meter dari gedung dan tidak berada di jalur utama pasar.

- d) Ketertiban, dengan menegakkan kedisiplinan serta bertanggung jawab dan mematuhi aturan main yang ada, maka kenyamanan para pengunjung atau pembeli akan tercapai.
- e) Pemeliharaan, dilakukan oleh pedagang maupun pengelola. Dimana kesadaran merupakan kunci utama dalam membantu manajemen pasar memelihara sarana dan prasarana pasar seperti saluran air, ventilasi udara, kondisi kios dan lain sebagainya.
- f) Pasar sebagai sarana/fungsi interaksi sosial dimana tercipta suasana damai dan harmonis di dalam pasar antara para pembeli dan pedagang.
- g) Pemeliharaan pelanggan, pemeliharaan yang dimaksud adalah kesadaran tinggi akan pentingnya menjaga kepercayaan pelanggan/pembeli dengan mencegah terjadinya penipuan dalam hal penggunaan timbangan, harga kompetitif sesuai kualitas barang yang dijual, serta selalu tersedia sesuai kebutuhan para pelanggan.
- h) Promosi dan “Hari Pelanggan”. Dimana para pedagang dan manajemen pasar bekerja sama dalam menentukan hari, melakukan kegiatan yang unik seperti berpakaian seragam daerah atau menyelenggarakan peragaan pakaian atau makanan daerah tertentu dan lain sebagainya.
- i) Jam operasional yang produktif, rapi dan tertib

2.3 Tinjauan Terhadap Sirkulasi

2.3.1 Pengertian Sirkulasi

Sirkulasi merupakan jalur pergerakan yang dapat diartikan sebagai elemen penyambung inderawi yang menghubungkan ruang-ruang sebuah bangunan, atau serangkaian ruang eksterior atau interior, maupun secara bersama-sama (Ching, 2008). Dalam Dictionary of Architecture and Construction, Cryill Haris, 1975, sirkulasi merupakan suatu pola lalu lintas atau pergerakan yang ada dalam suatu area atau bangunan, suatu pola



pergerakan yang memberikan keluwesan, pertimbangan ekonomis fungsional dalam pola lalu lintas. (Lase, Purnomo, dan Nuzuliar, 2019).

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung menurut Permen PU Nomor 06/PTR/2007 merupakan jalur yang terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia), sistem dan sarana transit, sistem parkir, perencanaan jalur pelayanan lingkungan, dan sistem jaringan penghubung. Sirkulasi memiliki fungsi sebagai penghubung ruangan yang satu dengan ruangan lainnya dalam suatu bangunan atau lingkungan binaan.

2.3.2 Sirkulasi Horizontal dan Vertikal

Berdasarkan jenis arah pergerakannya, sirkulasi terdiri dari sirkulasi horizontal dan sirkulasi vertikal. Sirkulasi horizontal merupakan suatu sarana pergerakan yang membawa pengguna untuk dapat bergerak dan berpindah dari satu ruang ke ruang lainnya dalam satu level lantai yang sama (Wibawa dan Widiastuti, 2020). Sirkulasi horizontal dalam bangunan gedung yang dimaksud dalam Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2017 terdiri dari pintu, selasar, koridor, jalur pedestrian, jembatan penghubung antarruang/ antarbangunan, dan jalur pemandu (*guiding block*). *Centre for Excellence in Universal Design* menyebutkan bahwa perletakan sirkulasi horizontal pada bangunan harus logis, mudah dimengerti, mudah digunakan, dan sebisa mungkin memberikan akses secara langsung menuju fasilitas utama.

Sirkulasi vertikal merupakan sistem pergerakan orang untuk berpindah dari satu tingkat ke tingkat lainnya di dalam suatu bangunan. Sirkulasi vertikal yang dimaksud dalam Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2017 pada bangunan gedung terdiri dari tangga, ram, lift, lift tangga, tangga berjalan/escalator, dan/atau lantai berjalan (*moving walk*). Sirkulasi



vertikal menurut *Centre for Excellence in Universal Design* harus terlihat jelas, mudah ditemukan, dan konsisten di seluruh lingkungan internal.

2.3.3 Sirkulasi dan Pergerakan Pengguna

Pengguna bangunan dapat masuk ke dalam bangunan, mencapari ruang dan bergerak di antara ruang-ruang melalui jalur sirkulasi. Fu, Rui, and Hon, (2020) menyebutkan bahwa sirkulasi bangunan berhubungan dengan kebiasaan berjalan pengguna, dimana kebiasaan berjalan merupakan model transportasi utama bagi pengguna di dalam bangunan.

Perilaku pengguna bangunan dalam berjalan menurut Nasir et al., (dalam Fu, Rui, and Hon, 2020) dibagi atas dua kategori, yaitu perilaku spasial (*spatial behaviors*) dan perilaku implisit (*implicit behaviors*). Perilaku spasial merujuk kepada pergerakan fisik yang dapat digambarkan dengan kecepatan berjalan pengguna, arah, waktu tunggu, kepadatan dan aliran. Perilaku implisit merujuk kepada perilaku kognitif dan psikologis pengguna selama melakukan pergerakan fisik, seperti kesadaran lokasi, pengenalan tanda pengarah dan pemilihan jalur.

Selain dipengaruhi oleh kebiasaan dan perilaku, pergerakan pengguna dalam suatu bangunan dapat dipengaruhi oleh rancangan bangunan itu sendiri. Kemampuan manusia didalam memahami ruang yang diciptakan guna memenuhi kebutuhannya tersebut sangat tergantung dari bagaimana interaksi antara manusia dengan lingkungan binaan (yang diciptakan untuk kebutuhan manusia) dan bagaimana pengaruh ruang atau lingkungan tersebut terhadap persepsinya tentang kenyamanan.

2.3.4 Keamanan dan Kenyamanan

a. Keamanan

Dalam prinsip desain universal disebutkan bahwa desain harus dirancang agar dapat meminimalisir bahaya dan mengurangi konsekuensi yang merugikan akibat kecelakaan atau kejadian yang tidak diinginkan (*Tolerance for Error*). Asas keselamatan aksesibilitas dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.30/PRT/M/2006 menyebutkan bahwa setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu



lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang.

b. Kenyamanan

Menurut Weisman (dalam Wiharnanto, 2006) kenyamanan merupakan suatu keadaan lingkungan yang dapat menimbulkan rasa yang sesuai dengan panca indera dan *antropemetry* (proporsi dan dimensi tubuh manusia) disertai fasilitas-fasilitas yang sesuai pula dengan kegiatannya. Kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dipengaruhi oleh faktor-faktor penentu seperti akses atau jalur sirkulasi yang aman (kriminal) dan memberi akses atau jalur sirkulasi yang mudah atau memiliki sedikit rintangan (Hanifah, 2002).

2.4 Studi Banding

2.4.1 Besiktas Fishmarket (Pasar Ikan Besiktas)

Lokasi : Istanbul, Turki

Luas : 320 m²

Arsitek : Gokhan Avcioglu & GAD

Pasar ini berada di salah satu lingkungan terpadat dan beragam di Istanbul, Besiktas yaitu area eklektik dengan suasana seperti desa yang sedang dalam proses pembaruan kota. Pasar Ikan Besiktas terletak di situs segitiga yang merupakan tempat ikonik di mana banyak penduduk setempat dan pengunjung membeli ikan segar setiap hari. Kondisi pembangunan pasar ikan yang sebelumnya sangat buruk dan perlu diganti, di desain dengan mempertahankan kehadiran lingkungan ikoniknya, dan juga menegaskan kembali arti keramahan.





Gambar II. 5 Denah Besiktas Fishmarket
 (Sumber : Gokhan Avcioglu & GAD, Archdaily)



Gambar II. 6 Kondisi Besiktas Fishmarket
 (Sumber : Gokhan Avcioglu & GAD, Archdaily)



Gambar II. 7 Tampak Fisik Besiktas Fishmarket
 (Sumber : Gokhan Avcioglu & GAD, Archdaily)



Solusi desain yang diberikan oleh GAD adalah merancang cangkang beton (Shell beton) berbentuk segitiga yang menutupi seluruh situs dengan bukaan besar di permukaan jalan. Dan menyediakan ruang interior bebas kolom, serta mengoptimalkan kebutuhan program proyek. Desain baru yang dihasilkan menyuntikkan solusi kontemporer dan pragmatis, sekaligus melestarikan sejarah pasar ikan.

2.4.2 Temporary site of shengli market (Pasar Shengli)

Lokasi : Kota Puyang, Provinsi Henan, Cina

Luas : 2902 m²

Arsitek : Yujie Luo/ Luo Studio

Proyek ini merupakan relokasi sementara dari pasar lama yang terletak di Kota Puyang , China. Pasar aslinya terletak di daerah perkotaan tua dan telah melayani warga selama beberapa decade. Dalam waktu yang cukup lama, pasar menjadi kotor dan berantakan, dan menjadi sasaran lalu lintas yang padat.

Demi pembaruan perkotaan, pasar dan kawasan lama sangat perlu diubah atau dibangun kembali. Namun, seluruh proses penghancuran, transformasi dan rekonstruksi membutuhkan waktu, dan pasar yang memenuhi kebutuhan hidup dasar masyarakat harus tetap berjalan. Oleh karena itu, sangat penting untuk membangun pasar sementara untuk menggantikan yang lama dalam jangka waktu tertentu.





Gambar II. 8 Rencana Denah Diagram Aksonometrik

(Sumber : Han Shuang, Archdaily)



Gambar II. 9 Tampak Depan Pasar Shengli

(Sumber : Han Shuang, Archdaily)

Di seberang pasar lama, ada sebidang tanah yang tidak digunakan, yang tersedia untuk sewa jangka pendek dan sangat dekat dengan pasar aslinya, sehingga memudahkan pedagang kaki lima untuk beraktivitas dan warga untuk berbelanja. Di sebelah jalan arteri perkotaan, pasar lama sering mengalami kemacetan lalu lintas di luarnya, karena pesatnya popularitas mobil tidak diperhitungkan selama pembangunannya beberapa dekade lalu. Untuk mengatasinya plot diatur kembali dari jalan utama, meninggalkan area parkir dan membentuk bidang persegi. Karena jauh lebih kecil dari pasar lama, pembangunan baru sepenuhnya menempatnya.

Arsitektur berkelanjutan dan sementara



Pada proyek ini klien meminta proses konstruksi yang cepat dan biaya rendah, sementara sebagai desainer LUO studio sangat mementingkan keberlanjutan, berharap arsitektur dapat digunakan untuk tujuan lain atau didaur ulang dan digunakan kembali setelah menyelesaikan perannya sebagai pasar sementara.

Mempertimbangkan hal itu, LUO studio mencari solusi untuk menciptakan arsitektur berbiaya rendah, multifungsi, dan berkelanjutan di bidang persegi dalam jangka pendek. Dan solusi desainnya adalah dengan mengadopsi struktur arsitektur seperti gudang sayuran yang sepenuhnya terindustrialisasi, dibangun dengan set komponen standar.



Gambar II. 10 Keadaan Pasar Shengli

(Sumber : Han Shuang, Archdaily)

Dimana semua komponennya ringan, modular dan prefabrikasi, yang memastikan konstruksi yang cepat, mengurangi biaya dan memperoleh ruang arsitektur yang relatif luas. Elemen konstruksi tersebut termasuk batang standar dapat dibongkar, didaur ulang, atau digunakan kembali untuk konstruksi lainnya.

2.4.3 Pasar Modern BSD

Lokasi : Kota Tangerang

Luas : 2,4 Hektar

Arsitek : Sinar Mas Land



Desain rancangan pasar ini dibuat sederhana memakai sistem lawmaintenance dengan material lokal namun tetap memiliki ekspresi

modern. Dari luar terlihat jajaran rumah toko dengan desain klasik dan berwarna-warni cerah dengan tampak dari depan yang tidak terlihat seperti pasar tradisional. Sedangkan dari sisi produk, konsep kios dan produk dijual di pasar tetap bernuansa tradisional, namun barang/jasa yang disediakan melebihi mall modern.



Gambar II. 11 Tampak Depan Pasar Modern BSD

(Sumber : Analis Properti)



Gambar II. 12 Keadaan Pasar Modern BSD

(Sumber : Analis Properti)

Kemudian yang menjadi perbedaannya dengan pasar tradisional biasa, bangunan dirancang khusus agar hawa tidak panas dan kebersihan pasar dijaga dengan baik dan ketat oleh penyewa maupun pengelola. Sehingga pengunjung merasa nyaman selama melakukan aktivitasnya di pasar. Ditambah dengan adanya kuliner yang sangat lengkap dan beragam di pasar BSD, menjadi salah satu rujukan tempat wisata kuliner di Serpong.



2.4.4 Pasar Segar

Lokasi : Kecamatan Panakukang, Makassar

Luas : 1,8 Hektar

Arsitek : BSA LAND

Merupakan konsep pasar tradisional yang dikelola secara modern dan professional, dimana barang yang didagangkan terjamin kesegarannya. Dengan bangunan yang modern dan tertata rapi, suasana pasar yang bersih dan nyaman serta keamanan pendagang serta pembeli yang terjamin 24 jam.



Gambar II. 13 Kondisi Pasar Segar

(Sumber : daengfaiz.com)

Untuk pengaturan produk jualan manajemen pasar segar ini membangunnya ke dalam beberapa zona antara lain kelompok sayur mayur, kelompok ikan, ayam dan daging, kelompok sembako dan kelompok buah-buahan.



Optimized using
trial version
www.balesio.com



Gambar II. 14 Kios Pasar Segar

(Sumber : daengfaiz.com)



Gambar II. 15 Keadaan Fisik Pasar Segar

(Sumber : daengfaiz.com)

Klasifikasi ruang yang ada pada pasar ini terdiri dari 51 ruko, 410 kios dan 208 lapak dan fasilitas yang diberikan di pasar segar adalah escalator, security, ATM center, cleaning service, area parkir dan tempat pemotongan unggas.



2.4.5 Aspek Komprasi

Tabel II. 1 Perbandingan Studi Banding

Perbandingan	Pasar Segar	Pasar Modern BSD	Pasar Shengli	Pasar Ikan Besiktas
Konsep lokasi	Dekat dengan perumahan dan pusat pembelanjaan besar	Dekat dengan perumahan dan pantai	Terletak di daerah perkotaan tua sebelah jalan arteri perkotaan.	Suasana desa dengan tempat ikonik dimana banyak penduduk setempat dan pengunjung membeli ikan segar setiap hari
Kebutuhan dan hubungan ruang	Terdiri dari kios, los dan sebagai wadah penjualan. Fasilitas berupa ATM Center, toilet, musholla, parkir.	Terdiri dari kios, los dan ruko sebagai wadah penjualan. Fasilitas berupa ATM Center, toilet, musholla, parkir, dan pasar jajanan pada sore hari	Toko tertutup dan rak terbuka ke ruang, dan membangun kanopi pintu masuk.	Terdiri dari los yang ditempatkan di bawah cangkang.
Konsep massa bangunan	Tunggal	Tunggal	Tunggal	Tunggal



Konsep fasad	Penampilan berupa ruko material batu bata dan penggunaan warna hijau dan putih sehingga terlihat minimalis.	Ruko dengan penggunaan material dinding batu bata dan bukaan berupa jendela dan ventilasi. Penggunaan profil-profil beton memberikan kesan minimalis.	Mengadopsi struktur arsitektur yang menyerupai gudang sayuran industri	Dirancang sesuai dengan lahan yang tersedia yang berbentuk segitiga dan tanpa menggunakan dinding.
Sistem Zonasi	Terbagi dalam beberapa zona antara lain kelompok sayur mayur, kelompok ikan, ayam dan daging, kelompok sembako dan kelompok buah-buahan.	Terbagi menjadi beberapa zona sebagai pemisah antara komoditas basah seperti ikan, daging, dan lainnya, komoditas kering seperti alat rumah tangga, dan lainnya, komoditas sayur mayur, serta komoditas buah-buahan	Terbagi menjadi dua zona dalam satu ruangan yang di beri tiang tinggi sebagai pemisah.	Tidak di bagi berdasarkan kelompok atau komoditas. Konsep pemugaran ini didasarkan pada menghilangkan kesusahan dan menyatukan para pedagang
Sistem sirkulasi	Menggunakan pola grid atau sumbu lurus	Menggunakan pola linier atau sumbu lurus	Menggunakan pola grid	Menggunakan pola linier
Struktur dan	Sistem struktur yang	Menggunakan sistem	Menggunakan komponen	Material yang digunakan



material	digunakan adalah rangka kolom dan balok sebagai struktur utama	rangka baja, sebagai solusi bangunan bentang lebar, dengan sistem rangka batang.	ringan, modular dan prefabrikasi, yang memastikan konstruksi yang cepat, mengurangi biaya dan memperoleh ruang arsitektur yang relatif luas.	pada pasar ini yaitu struktur shell yang dipadukan dengan material beton.
Gagasan aplikasi pada desain	Penampilan bangunan modern dengan Sirkulasi berbentuk grid untuk memaksimalkan ruang,	Penataan los-los dan kios-kios yang rapi, pembagian zona kelompok bahan jualan, serta adanya penunjuk arah (signage) yang memudahkan pengunjung untuk berbelanja	Menghormati dan memanfaatkan ukuran modular standar dari struktur dan batang yang ada	Pemilihan material modern serta perancangan fasad dan bentuk bangunan berdasarkan tapak agar memiliki ciri khas tersendiri.

