

**REDESAIN PASAR TERONG SEBAGAI PASAR TRADISIONAL
MODERN DI KOTA MAKASSAR**

ACUAN PERANCANGAN

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan Tugas Akhir
Untuk Ujian Sarjana Teknik Arsitektur (S-1)*



Disusun Oleh :

A MIRUDDIN

45 13 043 012

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS BOSOWA

MAKASSAR

2017

HALAMAN PENGESAHAN

PERANCANGAN : TUGAS AKHIR TEKNIK ARSITEKTUR
JUDUL : REDESAIN PASAR TERONG SEBAGAI
PASAR TRADISIONAL MODERN DI KOTA
MAKASSAR
PENYUSUN : AMIRUDDIN
STAMBUK : 45 13 043 012
PROGRAM STUDI : ARSITEKTUR
FAKULTAS : TEKNIK

MENYETUJUI :

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Ir. Tommy SS. Eisenring, M.Si.
NIDN : 1314709320396

Syahril Idris, ST.,MSP.
NIDN : D.450.386/09-280470-02

MENGETAHUI DAN MENGESAHKAN :

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Bosowa Makassar

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik

Dr. Hamsina, ST.,M.Si.
NIDN : D.450.281/09-240676-01

Syamsuddin Mustafa, ST.,MT.
NIDN : D.450.344/09-050676-02

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkat, ridho, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Acuan Perancangan ini dapat terselesaikan.

Acuan ini diajukan untuk memenuhi persyaratan Ujian Sarjana Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar, yang berjudul :

**“ REDESAIN PASAR TERONG SEBAGAI PASAR TRADISIONAL
MODERN DI KOTA MAKASSAR ”**

Penulis menyadari bahwa penyusunan acuan perancangan ini tidaklah mudah dan membutuhkan waktu yang singkat. Selama penyusunan acuan ini, penulis menemukan berbagai hambatan-hambatan dan tantangan, namun hambatan-hambatan dan tantangan tersebut dapat teratasi berkat tekad yang kuat, segala upaya dan usaha yang keras serta tentunya dukungan tenaga, pikiran dan do'a dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta, yang telah melahirkan, membesarkan, dan mendidik penulis hingga sampai seperti saat ini. Terima Kasih telah memberikan segala dukungan yang luar biasa kepada penulis. Baik itu berupa kasih sayang, dukungan moral dan materi serta doa yang tak pernah ada hentinya selalu diberikan dengan ikhlas kepada penulis, semoga Allah SWT selalu melindungi, memberikan kesehatan serta rezeki kepada kedua orang tua penulis.

Dengan segala kekurangan dan kerendahan hati, penulis sampaikan penghargaan, rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak **Syamsuddin Mustafa, ST.,MT.** selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Bosowa Makassar.
2. Ibu **Syam Fitriani Asnur, ST.,M.Sc.** selaku Sekertaris Jurusan Arsitektur Universitas Bosowa Makassar.
3. Bapak **Prof. Dr. Ir. Tommy SS. Eisenring, M.Si.** dan bapak **Syahril Idris, ST.,MSP.** selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan fikiran dalam proses bimbingan dan penyusunan acuan perancangan ini.
4. Ibu **Linda** Selaku Staf Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.
5. Dosen-dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.
6. Serta rekan-rekan Mahasiswa Jurusan Arsitektur.

Akhir kata, bahwa segala sesuatu yang direncanakan dapat terlaksana hanya dengan usaha keras, semoga acuan perancangan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Makassar, 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan.....	6
D. Manfaat Pembahasan.....	7
E. Lingkup Pembahasan.....	7
F. Metode dan Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN UMUM PASAR TRADISIONAL SEBAGAI WADAH PERBELANJAAN SEMI TRADISIONAL.....	11
A. Pasar.....	11
1. Pengertian Pasar.....	11
2. Sejarah Pasar.....	13
3. Jenis-jenis Pasar.....	14
4. Fungsi Dan Peranan Pasar.....	18

B. Pasar Tradisional Modern sebagai wadah perbelanjaan Semi Tradisional.....	23
1. Perbelanjaan Modern, Tradisional, dan Semi Tradisional	23
2. Kegiatan Yang Diwadahi.....	25
3. Jenis Kegiatan.....	29
4. Klasifikasi Materi Dagangan.....	32
5. Sarana dan Prasarana.....	34
6. Sistem Pengelolaan.....	37
7. Komponen Fisik dan Penataan Ruang Dalam.....	38
BAB III TINJAUAN KHUSUS REDESAIN PASAR TERONG SEBAGAI PASAR TRADISIONAL MODERN.....	40
A. Kota Makassar.....	40
B. Kondisi Eksisting Bangunan.....	51
C. Pola Perbelanjaan Tradisional/bazar di Pasar Terong.....	64
D. Kapasitas Eksisting dan Prediksi Pengembangan Pasar Terong	64
E. Redesain Pasar Terong Sebagai Pasar Tradisional Modern...	75
BAB IV KESIMPULAN.....	80
A. Kesimpulan Umum.....	80
B. Kesimpulan Khusus.....	81
BAB V PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN.....	82
A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro.....	82
1. Lokasi.....	82

2. Tapak.....	82
3. Sistem Sirkulasi.....	83
4. Penempatan <i>Entrance</i>	83
5. Penzonaan.....	83
6. Orientasi Bangunan.....	84
B. Pendekatan Acuan Perancangan Mikro.....	84
1. Program Ruang.....	84
2. Besaran Ruang.....	86
3. Organisasi Ruang.....	86
4. Bentuk dan Penampilan bangunan.....	87
5. Struktur Bangunan.....	88
6. Utilitas Bangunan.....	89
7. Pengendalian Lingkungan.....	91
a. Penghawaan.....	91
b. Pencahayaan.....	92
8. Tata Ruang Luar dan Lanskep.....	92
8. Tata Ruang Dalam.....	93
BAB VI ACUAN PERANCANGAN.....	95
A. Acuan Perancangan Makro.....	95
1. Lokasi.....	95
2. Tapak.....	97
3. Sistem Sirkulasi.....	98

4. Penempatan <i>Entrance</i>	101
5. Penzanaan.....	101
6. Orientasi Bangunan.....	103
B. Acuan Perancangan Mikro.....	103
1. Program Ruang.....	103
2. Besaran Ruang.....	105
3. Organisasi Ruang.....	106
4. Bentuk dan Penampilan bangunan.....	107
5. Struktur Bangunan.....	108
6. Utilitas Bangunan.....	110
7. Pengendalian Lingkungan.....	116
a. Penghawaan.....	116
b. Pencahayaan.....	118
8. Tata Ruang Luar dan Lanskep.....	120
8. Tata Ruang Dalam.....	121

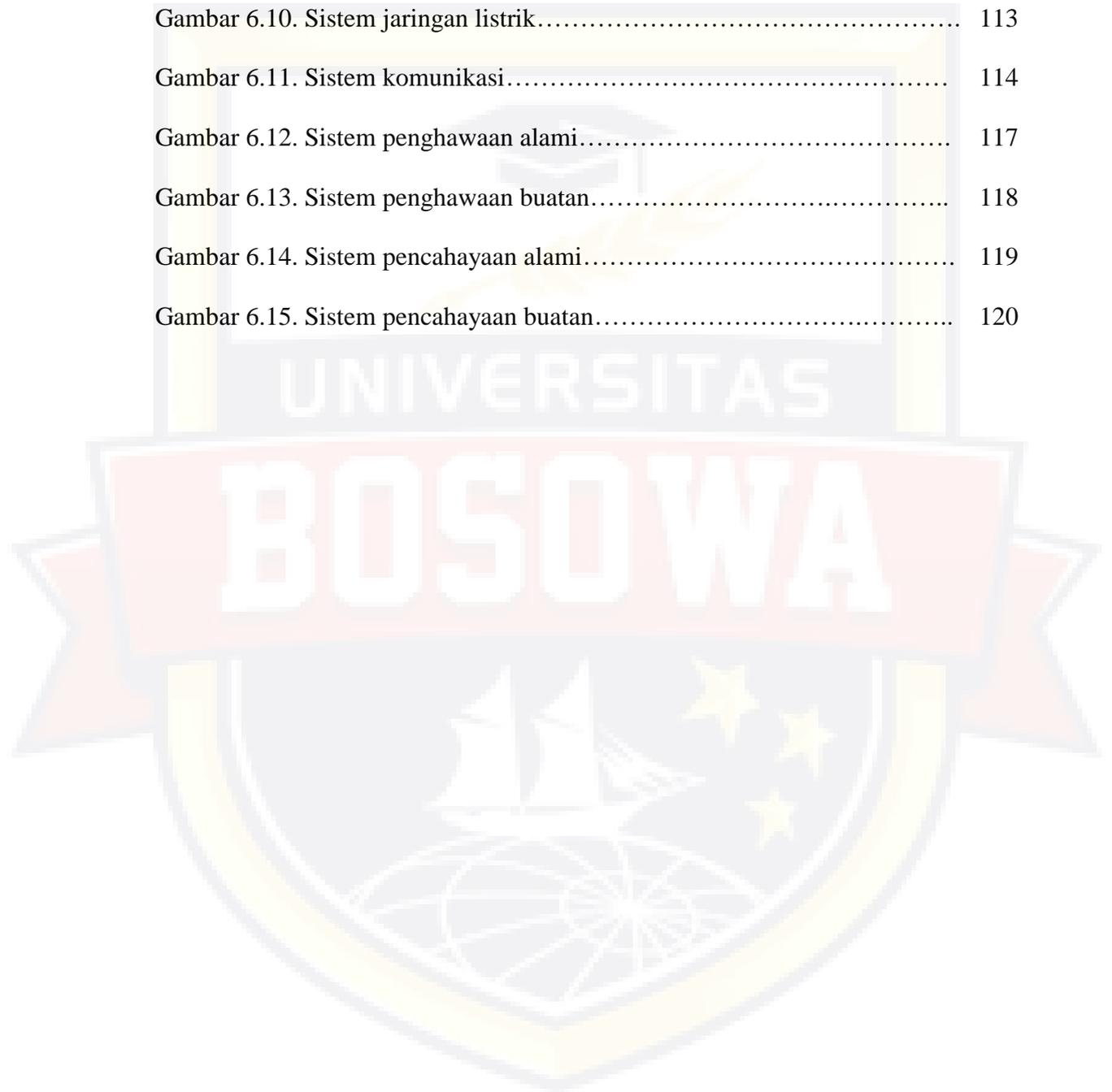
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

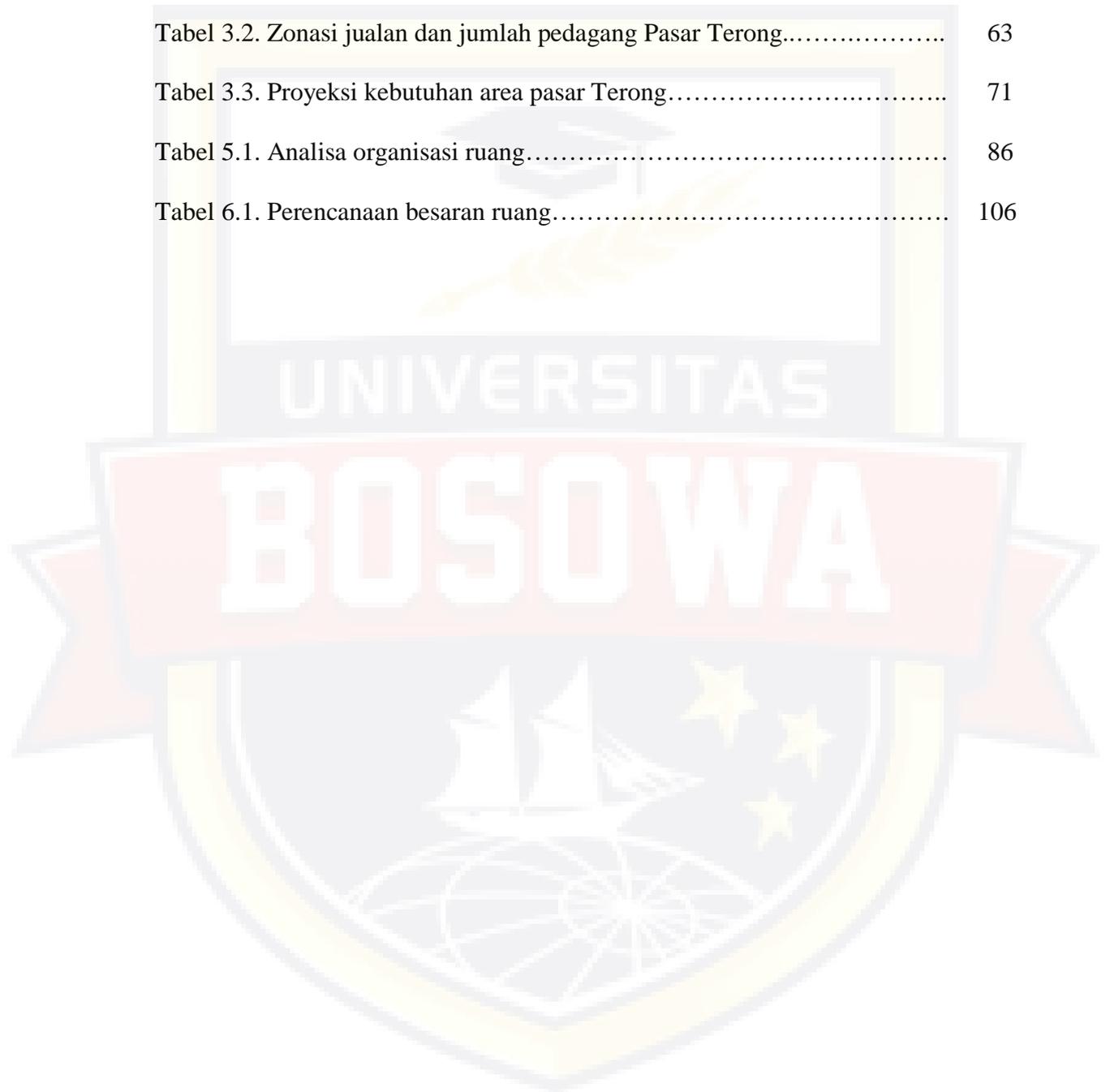
Gambar 2.1. Skema pelaku kegiatan di pasar.....	28
Gambar 2.2. Skema hubungan konsumen dengan pedagang.....	29
Gambar 2.3. Skema kegiatan jual beli.....	30
Gambar 2.4. Skema kegiatan distribusi barang.....	31
Gambar 2.5. Dimensi lebar sirkulasi utama dan sekunder pasar yang efektif	39
Gambar 3.1. Kondisi tampak depan pasar Terong.....	51
Gambar 3.2. Kondisi tangga menuju lantai 3 ditutup.....	52
Gambar 3.3. Kondisi kios yang ditinggal oleh pedagang.....	53
Gambar 3.4. Suasana berjualan di luar gedung pasar.....	53
Gambar 3.5. <i>Existing condition</i> pasar Terong.....	54
Gambar 3.6. Denah lantai basement.....	58
Gambar 3.7. Denah lantai 01.....	58
Gambar 3.8. Denah lantai 02.....	55
Gambar 3.9. Kondisi lantai basement yang becek dan tidak terurus.....	55
Gambar 3.10. Skema struktur organisasi pengelola pasar.....	59
Gambar 6.1. Peta pasar Terong dan pengembangannya.....	97
Gambar 6.2. Skema sistem sirkulasi pada manusia.....	98
Gambar 6.3. Skema sistem sirkulasi kendaraan.....	99
Gambar 6.4. Skema sistem sirkulasi barang.....	99
Gambar 6.5 Konsep organisasi ruang makro pasar Terong.....	107
Gambar 6.6. Sistem distribusi air bersih.....	111
Gambar 6.7. Distribusi air kotor.....	112

Gambar 6.8. Distribusi air kotoran/disposal padat.....	112
Gambar 6.9. Sistem pembuangan sampah.....	113
Gambar 6.10. Sistem jaringan listrik.....	113
Gambar 6.11. Sistem komunikasi.....	114
Gambar 6.12. Sistem penghawaan alami.....	117
Gambar 6.13. Sistem penghawaan buatan.....	118
Gambar 6.14. Sistem pencahayaan alami.....	119
Gambar 6.15. Sistem pencahayaan buatan.....	120



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Jumlah penduduk kota Makassar tahun 2016.....	44
Tabel 3.2. Zonasi jualan dan jumlah pedagang Pasar Terong.....	63
Tabel 3.3. Proyeksi kebutuhan area pasar Terong.....	71
Tabel 5.1. Analisa organisasi ruang.....	86
Tabel 6.1. Perencanaan besaran ruang.....	106



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar tradisional saat ini menjadi perhatian banyak pihak terutama setelah pemerintah mencanangkan program revitalisasi pasar tradisional. Program revitalisasi ini digagas dengan maksud merespon permasalahan menahun dari pasar tradisional di Indonesia yang dicitrakan sebagai suatu tempat yang kumuh, kotor, becek, tidak terawat, dan mempunyai tingkat kualitas hunian sangat rendah.

Meskipun bertujuan meningkatkan kinerja dan kualitas pasar, pada kenyataannya program revitalisasi pasar tradisional tidak sepenuhnya menunjukkan keberhasilan. Sebagian besar pasar yang terbangun dari program revitalisasi belum sepenuhnya berfungsi optimal. Perancangan fisik bangunan menjadi salah satu penyebab pasar tradisional yang terbangun akhirnya sepi (Sitompul, 2012: 143-144).

Di kota Makassar pemerintah telah melakukan revitalisasi terhadap sejumlah pasar tradisional salah satunya adalah pasar Terong, meskipun pasar Terong sudah beberapa kali direnovasi, namun tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

Pasar Terong yang berlokasi di wilayah administratif kecamatan Bontoala tepatnya di kelurahan Wajo baru dan kelurahan Tompo Balang, merupakan pasar lokal/tradisional terbesar yang ada di kota Makassar dari segi luas dan jumlah pedagang yang mencari nafkah dan beraktivitas di pasar

tersebut. Luas pasar Terong yaitu 16.380 m² terdiri dari 3 lantai dan 1 basement dengan total luas lantai 27.000 m². Pedagang pasar Terong didominasi oleh masyarakat dari Etnis Bugis - Makassar. Mereka mayoritas berasal dari daerah-daerah dekat kota Makassar seperti Gowa, Maros, Pangkep, Takalar, Jeneponto maupun dari daerah terjauh dari kota Makassar seperti Enrekang, Wajo, Bone dan daerah lain yang ada di Sulawesi Selatan. Pasar Terong dari sejarahnya hingga saat ini menjadi sentra perdagangan sayur-mayur dan hasil bumi lainnya. Pada awalnya pasar ini adalah pasar rakyat yang mulai ramai oleh aktivitas jual-beli pada era 1960-an yang kemudian berkembang dan pengelolaannya diambil alih oleh pemerintah daerah.

Saat ini, titik utama pasar ini adalah sebuah gedung hasil modernisasi yang dibangun pada tahun 1996. Gedung ini dibangun oleh pemerintah kota Makassar bekerjasama sebuah perusahaan pengembang/*developer*. Namun akibat pembangunan yang kurang memperhatikan aspirasi pedagang dan pertimbangan sosio-kultural, akhirnya penggunaannya kurang maksimal karena setelah pembangunannya gedung berlantai 4 yang dilengkapi dengan fasilitas modern seperti eskalator tersebut ditinggalkan oleh pedagang yang kemudian meluber ke beberapa ruas jalan disekitarnya. Akibatnya, pasar Terong kemudian menjadi pasar dengan lokasi yang cukup besar yang dibagi dalam sebelas sektor yang secara umum dibagi berdasarkan ruas jalan; sektor poros Terong, sektor Mentimun, sektor Mentimun khusus, sektor Labu, sektor

Sawi selatan, Sawi sengah, Sawi utara, sektor Bayam, sektor Kubis dan Sektor tangga selatan.

Namun seiring berjalannya waktu, pasar Terong menyisakan persoalan kesemrawutan. Pedagang pasar Terong tumbuh dalam budaya hamparan yang melebar horisontal dan kini dihadapkan pada area dengan bangunan vertikal meninggi ke atas. Salah satu penyebabnya tidak adanya aturan yang mengikat secara jelas tentang larangan berjualan di areal pergerakan transportasi sehingga menyebabkan timbulnya permasalahan di bidang transportasi.

Perluasan lokasi yang menempati berbagai ruas jalan, menimbulkan beberapa permasalahan seperti masalah keindahan kota dan terlantarnya sejumlah lantai gedung utama yang telah dibangun oleh *developer* kemudian menjadi problema yang terus berlangsung saat ini. Dengan berbagai masalah yang ada, pedagang pasar Terong senantiasa mengalami ancaman pengusuran, penertiban dan berbagai gangguan lainnya. Berbagai upaya pun dilakukan untuk mempertahankan ruang hidupnya baik secara perorangan maupun secara kolektif oleh pedagang pasar Terong.

Adapun penyebab kegagalan revitalisasi pasar Terong yaitu sejak awal, kontruksi gedung yang mentereng jelas berusaha merubah kultur pedagang dan kultur berbelanja di pasar Terong yang sudah berlangsung puluhan tahun. Jenis pedagang yang berjualan di pasar terong sangat beragam dengan modal dan cara berdagang yang juga beragam, ada *pamejang* dengan skala dagangan mikro/kecil, juga *palapara* yang sekedar menggunakan tikar sebagai alas untuk berjualan segenggam – dua genggam lombok, cabe, dan

sayur mayur. Ada juga *pagandeng* baik dengan sepeda maupun motor dari berbagai pelosok Takalar maupun Gowa. Ada becak yang harus keluar masuk untuk mengangkut penumpang, khususnya barang dagangan pedagang dari jalan raya ke dalam pasar dan banyak lagi aktifitas lainnya.

Umumnya pedagang tinggal disekitar pasar, karena secara historis pasar-pasar lokal di Makassar memang tumbuh karena kebutuhan komunitas dan bukan sama sekali bentukan pemerintah. Orang-orang kampung Maccini Gusung dan kampung Baraya menjadikan pasar Terong sebagai bagian wilayah pergaulan mereka karena kisaran 40 – 50 % penduduknya adalah pedagang dan setidaknya bekerja dengan menyediakan jasa di pasar.

Dengan desain yang terlalu modern, sebagaimana revitalisasi tahap pertama di masa walikota Daeng Patompo, revitalisasi tahap kedua ini juga menuai banyak masalah. Persoalan klasik juga mencuat, harga kios dan lods terlampau mahal bagi pedagang kecil yang mendominasi berdagang di pasar Terong. Banyak yang dengan terpaksa membeli kios yang berharga 40 – 80 juta rupiah atau los bagi pedagang kecil karena tiada pilihan lain, walau banyak pula yang memilih mengisi badan jalan di luar bangunan yang kini berdiri.

Masalah lain timbul seiring kepindahan pedagang ke dalam gedung baru. Para pedagang kecewa dengan lokasi berjualan bagi pedagang basah (ikan, daging, ayam potong) ditempatkan di area *basement* yang berada di bawah permukaan tanah dengan saluran drainase yang sangat sempit berkisar 10 cm. Ruang pengap untuk barang dagangan yang berbau yang seharusnya

membutuhkan udara segar dan lapang yang tidak tersedia. Kemudian sulitnya proses angkut barang naik turun setiap harinya, belum lagi pembeli yang tidak ingin naik hingga ke lantai 2 apalagi lantai 3. Pembeli berkurang berarti pemasukan minim. Pemasukan minim berimplikasi pada cicilan tempat terhambat sementara biaya untuk mencukupi anggota keluarga di rumah juga dituntut setiap harinya. Akhirnya banyak pedagang memilih keluar dan meninggalkan tempat mereka yang sudah dibeli dan sedang berjalan cicilannya. Ramailah kembali badan-badan jalan, lorong, trotoar, dan berbagai sudut pasar yang memungkinkan untuk ditempati. Sementara di lain pihak, *developer* melalui perjanjian yang dibuat dengan pedagang pembeli kios/lods menikmati keuntungan akibat macetnya cicilan yang membuat uang muka (DP) dan diskon 12 % menjadi milik *developer* tanpa harus kehilangan kios dan lods yang sudah dibeli pedagang. Hingga kini, masalah ini masih menyisakan banyak kekecewaan di hati pedagang yang terlanjur membayar mahal namun kehilangan daya melanjutkan cicilan, tidak membayar selama 3 bulan berturut-turut berarti kehilangan uang DP dan diskon 12 %.

Lokasi pasar Terong yang berdekatan dengan pusat kota Makassar akan memberikan pencitraan tersendiri bagi kota Makassar terutama mengenai dampak berbagai aspek yang ditimbulkan sehingga di perlukan pengelolaan dan pemberdayaan yang baik pada pasar, salah satunya dengan cara pembenahan *image* pasar Terong dengan cara menggabungkan konsep tradisional dengan konsep modern.

B. Rumusan Masalah

1. Non Arsitektural

- a. Bagaimana menyediakan suatu wadah perdagangan yang dapat menghimpun para pedagang dan sekaligus dapat memberikan kepuasan bagi para pengunjung/konsumen ?
- b. Bagaimana menciptakan kondisi pasar yang kondusif dan mampu mengakomodasi aktivitas pokok jual beli yang nyaman dalam pasar ?

2. Arsitektural

- a. Bagaimana mewujudkan pasar tradisional modern dengan menawarkan fasilitas yang lebih baik dengan mengikuti pola pikir dan cara berbelanja masyarakat setempat ?
- b. Bagaimana penataan *site* dan sirkulasi agar dapat mendukung kemudahan dan kelancaran kegiatan dalam dan luar pasar ?
- c. Bagaimana menentukan kebutuhan ruang serta besaran ruang yang memadai agar dapat menampung kegiatan pelayanan pasar yang direncanakan sesuai dengan luas lahan yang ada ?
- d. Bagaimana menentukan kebutuhan luas area pasar seiring dengan bertambahnya pedagang tiap tahun ?

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan Pembahasan

Untuk menyusun suatu acuan perancangan pasar terong di kota Makassar, yang hasilnya berupa rumusan konsep perancangan yang ditransformasikan pada perancangan fisik bangunan.

2. Sasaran Pembahasan

Sasaran yang hendak dicapai adalah program dasar perencanaan dan konsep dasar perancangan dalam landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang bertitik tolak dari judul pembahasan, yaitu redesain pasar Terong sebagai pasar tradisional modern di kota Makassar yang disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan dan kriteria desain berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan.

D. Manfaat Pembahasan

1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti tugas akhir di jurusan Arsitektur fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar dan sebagai acuan untuk melanjutkan kedalam proses eksplorasi desain yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan tugas akhir.

2. Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan pasar Terong di Makassar, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

E. Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan diutamakan pada masalah-masalah antara lain :

1. Lingkup pembahasan ditekankan hanya pada lingkup arsitektural yang melandasi faktor-faktor perancangan fisik bangunan dan faktor-faktor

kenyamanan, diantaranya kenyamanan dalam hal kemudahan pencapaian, tersedianya fasilitas, kemudahan dalam melakukan aktifitas dan lain-lain.

2. Pembahasan dilakukan berdasarkan analisa data dan bersumber pada hasil survey, peraturan-peraturan pemerintah kota Makassar, standar-standar dalam desain dan studi literatur.

F. Metode dan Sistematika Penulisan

1. Metode Penulisan

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif dan kata kuantitatif. Kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Ada berbagai cara yang dilakukan untuk pengumpulan data, yaitu :

a. Pengumpulan data

Guna mendukung penyusunan laporan ini, data dan informasi di peroleh melalui :

1) Studi lapangan

Tinjauan kelokasi yang akan dibangun objek rancangan.

Mempelajari karakteristik dan potensi dari lokasi *site* yang akan menjadi bahan pertimbangan dalam perancangan objek, seperti :

- a) Melakukan *survey* lapangan
- b) Mengamati lokasi yang baik untuk perancangan pembangunan
- c) Mengamati lingkungan yang baik sekitar *site* guna menunjang perancangan

2) Studi literatur

Mempelajari hal-hal yang terkait dengan objek rancangan melalui buku-buku dan *file-file* di internet yang menyangkut tentang pasar.

3) Studi banding

Melakukan perbandingan dan pengamatan pada objek-objek yang sejenis, mengamati kegiatan yang berhubungan dengan objek rancangan, kebutuhan ruang, dan sistem operasional.

4) Wawancara

Melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan objek rancangan.

a) Analisa data

Semua data yang diperoleh dari kompilasi data dianalisa untuk memperoleh pemecahan dengan mengemukakan alternatif-alternatif pemecahan.

b) Sintesa

Semua alternatif yang di peroleh dari analisa data dipilih salah satunya yang kemudian dituangkan atau dimasukkan sebagai konsep perancangan.

c) Acuan/konsep perancangan

Alternatif yang telah dipilih dijadikan sebagai konsep perancangan dalam merancang suatu bangunan agar bangunan yang akan dibangun nanti sesuai dengan apa yang diharapkan.

2. Sistematika penulisan

Dalam penelitian ini sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metode dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Umum Pasar Tradisional Sebagai Wadah Perbelanjaan Semi Tradisional

Memberikan gambaran teori-teori yang mendasari penelitian.

Bab III Tinjauan Khusus Redesain Pasar Terong Sebagai Pasar Tradisional Modern

Membahas tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan operasional variabel.

Bab IV Kesimpulan

Membahas tentang kesimpulan umum dan kesimpulan khusus.

Bab V Pendekatan Acuan Perancangan

Menguraikan tentang pendekatan konsep acuan perancangan sebagai acuan dalam desain fisik bangunan pasar.

Bab VI Acuan Perancangan

Menguraikan tentang acuan dasar perancangan sebagai acuan dalam desain fisik bangunan pasar.

BAB II

TINJAUAN UMUM PASAR TRADISIONAL SEBAGAI WADAH PERBELANJAAN SEMI TRADISIONAL

A. Pasar

1. Pengertian Pasar

Pasar berasal dari bahasa Parsi, *bazar*, yang diturunkan dari bahasa Arab. Pengertian pasar tidak hanya sebatas tempat geografis bertemunya penjual dan pembeli. Kotler (1998: 76) misalnya, melihat arti dari beberapa sisi. Dalam pengertian aslinya, pasar merupakan suatu tempat fisik dimana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertukarkan barang dan jasa. Dari sudut pandang ekonomi, pasar mengandung arti semua pembeli dan penjual yang melakukan transaksi atas barang atau jasa tertentu, dan ekonomi lebih tertarik pada struktur tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini. Dan dari sudut pandang seorang pemasar, pasar didefinisikan sebagai himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari suatu produk. Geertz (Mukbar 2007: 39) yang pernah melakukan penelitian pada pasar-pasar tradisional di Indonesia juga mendefinisikan pasar sebagai sistem sosial dan kebudayaan tempat mekanisme arus barang dan jasa itu tertanam.

Pasar dalam arti luas adalah suatu bentuk transaksi jual-beli yang melibatkan keberadaan produk barang atau jasa dengan alat tukar berupa uang atau alat tukar lainnya sebagai alat transaksi pembayaran yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasar tradisional adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar, merupakan gambaran sosial, ekonomi, teknologi, politik, agama, struktur sosial, dan kekerabatan masyarakat yang ada disekitarnya. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, barang elektronik, jasa dan lain-lain umumnya terletak dekat kawasan perumahan.

Beberapa pendapat tentang pengertian pasar secara umum adalah :

- a. Pasar adalah tempat terwujud dimana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertahankan barang dan jasa.
- b. Menurut W. J. Stanton pasar merupakan sekumpulan orang yang memiliki keinginan untuk memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja (*disposable income*) serta kemauan untuk membelanjakannya.
- c. Pasar adalah tempat dimana orang-orang mempunyai keinginan untuk puas. Uang untuk berbelanja dan kemauan untuk membelanjakannya.

Dari definisi tersebut dapat diketahui 2 unsur yang penting yang terdapat di pasar yaitu :

- 1) Orang dengan segala keinginannya
- 2) Daya beli mereka

d. Pasar adalah tempat untuk transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, kejadiannya berlangsung pada tempat tertentu.

e. Definisi pasar menurut Joyo Hadikusumo

1) Pasar adalah suatu sistem keseluruhan dan kegiatan usaha ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga promosi dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan kebutuhan pembeli yang ada.

2) Pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu dan berfungsi sebagai tempat barang dan jasa tersedia untuk dijual dan terjadi perpindahan hak milik. Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli.

Pengertian pasar dimata masyarakat dapat bermacam-macam. Pasar dapat berarti orang berjualan dan membeli. Pusat pengadaan barang kebutuhan dan keinginan, tempat perputaran modal, uang dan juga tempat berbelanja, tempat tukar-menukar barang, tempat tumbuh dan berkembangnya modal usaha, tempat membagi lapangan kerja dan lapangan usaha, sarana mengubah wajah kehidupan perekonomian dan kehidupan masyarakat, pusat informasi, komunikasi dan sebagainya.

2. Sejarah Pasar

Pada awalnya manusia belum mengenal pasar karena kebutuhan hidup manusia masih terbatas dan dapat dipenuhi oleh alam serta produksi sendiri-sendiri.

Dengan perkembangan peradaban manusia, mereka telah mengenal berbagai jenis kebutuhan baru. Kemampuan untuk memenuhi kebutuhan suatu produksi berbeda-beda akibat perbedaan latar belakang, letak geografis, iklim, kesuburan tanah, dan cara berfikir, maka timbul keinginan untuk mengadakan pertukaran hasil produksi. Cara pertukaran yang dilakukan adalah barang dengan barang atau barter. Dikenalnya mata uang sebagai alat tukar menukar maka cara barter tersebut dari waktu ke waktu berkembang menjadi ramai sehingga terbentuklah sebuah pasar. Pada mulanya pasar menempati tempat yang strategis di muara sungai dan tempat persimpangan jalan, namun lambat laun berkembang menjadi suatu wadah yang ternauang dan kegiatannya sudah mengenal waktu-waktu tertentu.

3. Jenis-jenis Pasar

Secara umum yang membedakan tipologi pasar dalam proses jual beli menjadi dua yaitu menurut kelas mutu pelayanan dan menurut sifat pendistribusiannya. Menurut kelas mutu pelayanan, pasar dibagi atas pasar tradisional dan pasar modern. Berdasarkan sifat pendistribusiannya, pasar dibagi menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan (grosir).

Jenis-jenis pasar yang ada di kota ditentukan oleh fungsi kedudukannya serta makna dengan yang diperjualbelikan. Adapun jenis-jenis pasar dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, yaitu :

- a. Pasar regional, yaitu pasar yang mempunyai kemampuan pelayanan seluruh wilayah kota sampai keluar kota, materi dagangan yang

diperjualbelikan dalam skala besar, merupakan bangunan permanen dan terletak pada lokasi yang strategis terhadap aspek regional.

(Winardi dalam Yusmiati, 2006).

- b. Pasar sentral/pusat, yaitu suatu wadah/sarana perbelanjaan karena kedudukannya, fungsi dan materi dagangan yang diperjualbelikan lengkap dan berskala besar. Sehingga merupakan pasar dengan lingkup pelayanan seluruh wilayah kota dengan sasaran pelayanan masyarakat dengan tingkat penghasilan rendah sampai sedang. *(Winardi dalam Yusmiati, 2006).*
- c. Pasar wilayah, yaitu suatu tingkatan pada pasar dengan tingkat pelayanan tingkat wilayah, materi dagangan yang diperjualbelikan selengkap pasar pusat dan terletak pada pusat-pusat kegiatan wilayah yang tersebar di dalam kota dengan jangkauan pelayanan antara 40.000 – 150.000 penduduk. Luas area berkisar antara 9.290 – 27.870 m². Lokasi mengelompok pada pusat kecamatan dekat dengan terminal angkutan kota dengan radius pelayanan \pm 5 km. *(Winardi dalam Yusmiati, 2006).*
- d. Pasar lingkungan, yaitu suatu tingkatan wadah pasar dengan lingkup pelayanan meliputi suatu lingkungan. Materi dagangan yang diperjualbelikan terbatas dan terletak pada pusat kegiatan lingkungan. Jangkauan antara 5.000 - 40.000 penduduk. Luas area berkisar antara 2.787 – 9.290 m². *(Joyo Hadikusumo dalam Yusmiati, 2006).*

- e. Pasar Terong, yaitu pasar pemasok sembilan bahan kebutuhan pokok yang berasal dari berbagai daerah di Sulawesi Selatan. Pasar ini juga setidaknya menyuplai kebutuhan di daerah lain hingga 18 provinsi di pulau Sulawesi khususnya dan Indonesia Timur dan sebagian Indonesia Barat khususnya.

Pengertian pasar dapat dibedakan :

- a. Menurut motif pembelian dari pembeli

- 1) Pasar konsumen

Adalah sekelompok pembeli yang membeli barang untuk dikonsumsi, bukan untuk dijual atau diproses lebih lanjut.

- 2) Pasar produsen

Adalah individu-individu atau lembaga-lembaga yang membeli barang-barang untuk diproses lagi yang menjadi produk terakhir kemudian dijual.

- 3) Pasar penjual

Adalah individu-individu yang organisasi yang memperoleh/ membeli barang-barang dengan maksud dijual kembali atau disewakan agar mendapat laba.

- b. Menurut sifat dan pelayanannya

- 1) Pasar yang melayani secara grosir

Pasar yang menjual berbagai jenis barang dagangan dalam jumlah besar, misalnya : per kwintal, per ton, per grosir, per lusin, dan lain-lain.

2) Pasar yang melayani secara eceran

Pasar yang menjual berbagai jenis barang dagangan dalam jumlah kecil-kecilan, misalnya : per ikat, per butir, per ekor, per kilo, dan lain-lain.

3) Pasar Terong melayani secara grosir dan eceran

Pasar yang menjual berbagai jenis barang dagangan dalam jumlah besar sampai kecil-kecilan.

c. Menurut fungsi dan lembaga pasar

1) Pasar induk

Yaitu pasar sebagai tempat pengumpulan, pusat pelelangan, pusat penyimpanan, pusat penyaluran barang-barang ke pasar-pasar atau ke tempat lain. Pasar ini merupakan pangkalan dagang grosir.

2) Pasar anak

Yaitu merupakan pusat penyebaran untuk didistribusikan langsung konsumen akhir. Pasar ini merupakan pangkalan pedagang pengecer.

3) Pasar Terong

Dikenal sebagai pemasok sembilan bahan kebutuhan pokok, seperti sayur-mayur, aneka jenis ikan, telur, buah-buahan, dan lain-lain yang berasal dari berbagai daerah di Sulawesi Selatan.

d. Menurut waktu kegiatan

1) Pasar siang hari

Adalah pasar yang hanya berlangsung pada siang hari.

2) Pasar malam hari

Adalah pasar yang hanya berlangsung pada malam hari.

4. Fungsi Dan Peran Pasar

a. Fungsi pasar

Pasar memiliki beberapa fungsi antara lain :

1) Fungsi pembangunan ekonomi masyarakat

Ada empat fungsi ekonomi yang bisa diperankan oleh pasar tradisional, yaitu :

a) Pasar tradisional merupakan tempat dimana masyarakat berbagai lapisan memperoleh barang-barang kebutuhan harian dengan harga yang relatif terjangkau karena memang seringkali relatif lebih murah dibandingkan harga yang ditawarkan pasar modern, dengan kata lain pasar tradisional merupakan pilar penyangga ekonomi masyarakat kecil.

b) Pasar merupakan tempat yang relatif lebih bisa dimasuki oleh pelaku ekonomi lemah yang menempati posisi mayoritas dari sisi jumlah. Pada pasar tradisional jelas lebih jauh bisa diakses oleh sebagian besar pedagang terutama yang bermodal kecil ketimbang pasar modern.

c) Pasar merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah lewat pendapatan yang diperoleh dari operasional pasar. Pengelolaan pasar yang profesional sangat dibutuhkan untuk

meningkatkan pendapatan daerah yang diperoleh dari operasional pasar itu sendiri.

- d) Pasar juga merupakan pasar distribusi perekonomian yang dapat menciptakan tambahan tempat usaha bidang jasa dan pencipta kesempatan kerja.
- e) Akumulasi aktivitas jual beli di pasar merupakan faktor penting dalam perhitungan tingkat pertumbuhan ekonomi baik pada skala lokal, regional maupun nasional.

2) Fungsi sosial kemasyarakatan

Beberapa fungsi sosial kemasyarakatan dari keberadaan pasar diantaranya :

- a) Pasar merupakan ruang penampakan wajah asli masyarakat yang saling tergantung karena saling membutuhkan. Tawar-menawar dan nilai-nilai kultural yang ada di masyarakat dapat dipotret dalam keseharian pasar.
- b) Pasar adalah tempat bagi masyarakat terutama di kalangan bawah untuk melakukan integrasi sosial dan melakukan diskusi informal atas segenap permasalahan yang mereka hadapi.

3) Fungsi pelayanan publik

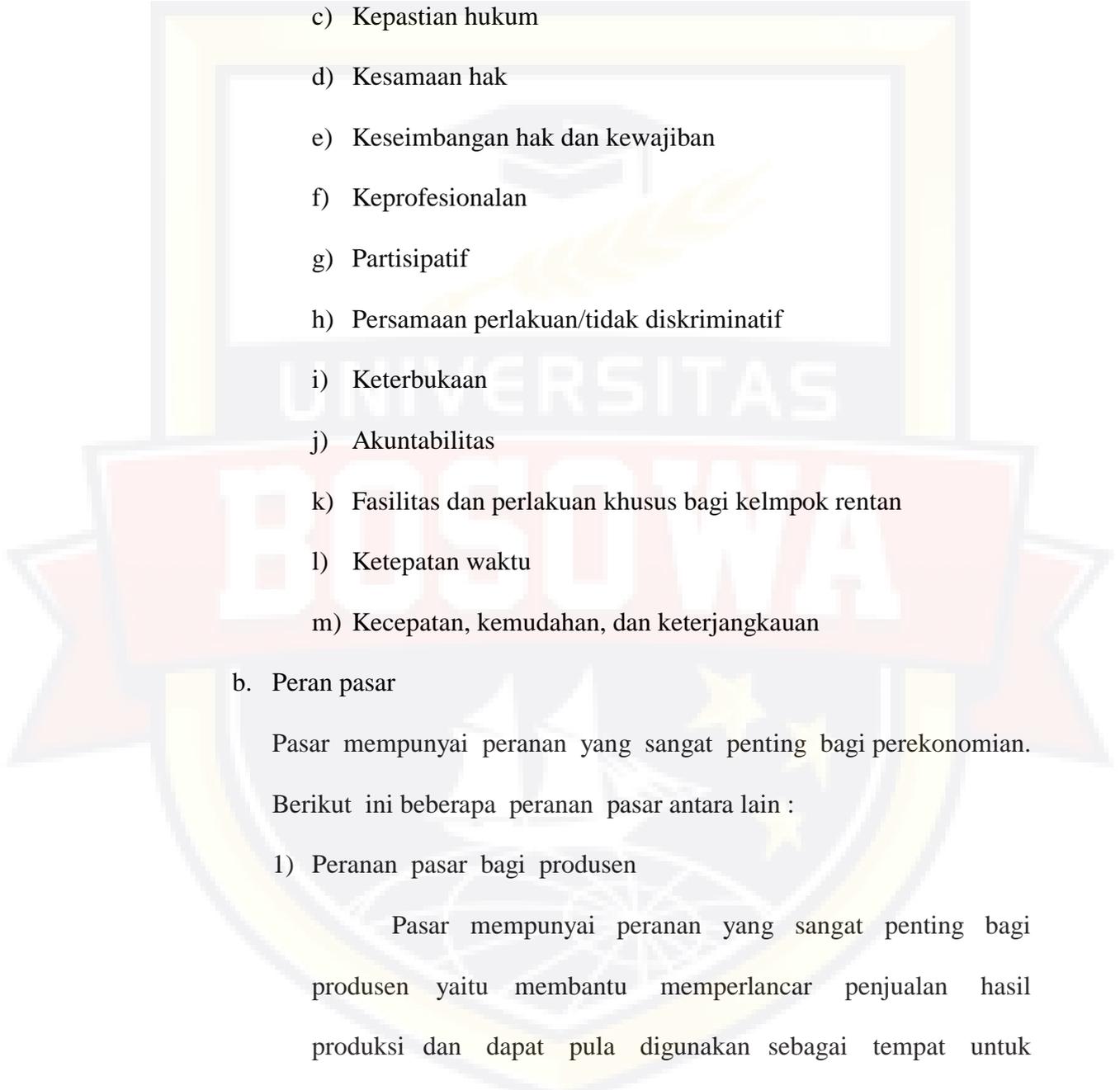
Berdasarkan undang-undang no. 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah, disebutkan tujuan pelaksanaan otonomi seluas-luasnya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Untuk mewujudkan

tujuan ekonomi pemerintah wajib melaksanakan urusan yang menjadi tanggung jawabnya diantaranya adalah menyediakan sarana dan prasarana.

Pasar merupakan salah satu sarana publik yang harus disediakan oleh pemerintah daerah. Pasar merupakan tempat dimana masyarakat dapat memperoleh barang-barang untuk memenuhi kebutuhan harian. Pasar juga memiliki fungsi penggerak ekonomi daerah, tempat terjadinya distribusi hasil produksi masyarakat daerah.

Meskipun keberadaan pasar tidak memberikan keuntungan bagi keuangan daerah, namun kelangsungan operasional pasar tersebut harus terus dijaga dan dipertahankan oleh pemerintah daerah guna memenuhi kebutuhan layanan sarana publik bagi masyarakat. Dalam rangka mempertahankan kelangsungan pasar, pengelolaan pasar harus dilakukan secara profesional dengan manajemen pasar yang baik, sehingga kelangsungan operasional pasar dapat dipenuhi oleh pendapatan yang diperoleh dari operasional pasar itu sendiri dan tidak membebani beban APBD. Selain itu, pengelolaan pasar yang profesional diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi keuangan daerah sendiri.

Berdasarkan undang-undang no. 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik, azas penyelenggaraan pelayanan publik adalah sebagai berikut :

- 
- a) Kepentingan umum
 - b) Kepastian
 - c) Kepastian hukum
 - d) Kesamaan hak
 - e) Keseimbangan hak dan kewajiban
 - f) Keprofesionalan
 - g) Partisipatif
 - h) Persamaan perlakuan/tidak diskriminatif
 - i) Keterbukaan
 - j) Akuntabilitas
 - k) Fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan
 - l) Ketepatan waktu
 - m) Kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan

b. Peran pasar

Pasar mempunyai peranan yang sangat penting bagi perekonomian.

Berikut ini beberapa peranan pasar antara lain :

1) Peranan pasar bagi produsen

Pasar mempunyai peranan yang sangat penting bagi produsen yaitu membantu memperlancar penjualan hasil produksi dan dapat pula digunakan sebagai tempat untuk mempromosikan atau memperkenalkan barang dan jasa hasil produksi. Selain itu produsen juga dapat memperoleh barang atau jasa yang akan digunakan untuk keperluan proses produksi.

2) Peranan pasar bagi konsumen

Pasar mempunyai peranan yang sangat penting bagi konsumen, karena konsumen mudah untuk memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan. Apabila pasar semakin luas, konsumen akan semakin mudah memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan.

3) Peranan pasar bagi pembangunan

Peranan pasar bagi pembangunan adalah menunjang kelancaran pembangunan yang sedang berlangsung. Upaya dalam meningkatkan pembangunan, pasar berperan membantu menyediakan segala macam barang dan jasa yang bermanfaat bagi pembangunan. Pasar juga dapat dijadikan sumber pendapatan pemerintah untuk membiayai pembangunan melalui pajak dan retribusi.

4) Peranan pasar bagi sumber daya manusia

Kegiatan perdagangan di suatu pasar membutuhkan tenaga kerja yang tidak sedikit. Semakin luas suatu pasar, semakin besar tenaga kerja yang dibutuhkan. Dengan banyaknya tenaga kerja yang dibutuhkan, berarti pasar turut membantu mengurangi pengangguran, memanfaatkan sumber daya manusia, serta membuka lapangan kerja.

B. Pasar Tradisional Modern Sebagai Wadah Perbelanjaan Semi Tradisional

1. Perbelanjaan Modern, Tradisional, dan Semi Tradisional

a. Perbelanjaan modern

Pasar modern penjual dan pembeli tidak berinteraksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang tersebut, berada dalam bangunan dan pelayanan dilakukan sendiri dan harga semua barang pun tidak bisa di tawar seperti harga barang di pasar tradisional. Pasar modern menyediakan lingkungan berbelanja yang lebih nyaman dan bersih, dengan jam buka yang lebih panjang, dan menawarkan aneka pilihan pembayaran seperti kartu kredit untuk peralatan rumah tangga berukuran besar. Barang yang dijual memiliki variasi jenis yang beragam, selain menjual barang lokal pasar modern juga menjual berbagai barang impor. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang relatif lebih terjamin karena melalui penyeleksian yang ketat sehingga barang yang tidak memenuhi persyaratan klasifikasi akan di tolak. Dari segi kuantitas pasar modern memiliki persediaan barang yang terukur. Pasar modern juga dapat meningkatkan mutu suatu produk sehingga dapat mempertinggi harga jualnya, sehingga ada tingkatan produk dari yang berkualitas bawah sampai atas, Pasar modern juga dikelola oleh pihak yang profesional dengan strategi manajemen pemasaran yang bagus. Dizaman sekarang banyak orang-orang yang beralih ke pasar modern karena di anggap lebih praktis

walaupun harga yang di tawarkan oleh pasar modern lebih tinggi di bandingkan pasar tradisional.

b. Perbelanjaan tradisional

Proses Jual beli biasanya melalui proses tawar menawar harga, dan harga yang diberikan untuk suatu barang bukan merupakan harga tetap atau masih dapat di tawar sehingga menghasilkan harga yang berbeda lagi. Adanya sistem tawar menawar yang menunjukkan sikap keakraban antara penjual dan pembeli yang merupakan keunggulan tersendiri. Umumnya pasar tradisional menyediakan bahan-bahan pokok serta keperluan rumah tangga, tempat pasar tradisional pun di tempat terbuka atau di pinggir jalan. Pasar tradisional juga merupakan pendongkrak perekonomian kalangan menengah kebawah dan memberi efek kepada perekonomian negara.

c. Perbelanjaan semi tradisional

Dengan menyediakan lingkungan berbelanja yang lebih nyaman dan bersih. Proses jual beli bisa melalui proses tawar menawar harga. Keragaman barang yang lengkap, harga yang rendah dan lebih mengutamakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti ikan, sayur-sayuran dan sebagainya. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang relatif lebih terjamin karena melalui penyeleksian yang ketat sehingga barang yang tidak memenuhi persyaratan klasifikasi akan di tolak. Pasar dikelola oleh pihak yang profesional dengan strategi manajemen pemasaran yang bagus.

2. Kegiatan Yang Diwadahi

a. Aktivitas perdagangan

Pasar sebagai fungsi sebagai media pertukaran barang dan jasa juga merupakan pusat display penyebaran barang, penjualan dan titik fokus kegiatan masyarakat.

b. Pelaku kegiatan

1) Pembeli/konsumen

Adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Didalam pasar terdapat beragam tingkatan/macam konsumen/pembeli yaitu :

a) Menurut tingkat ekonominya

(1) Kelas sosial masyarakat golongan bawah

Kelas masyarakat golongan ini cenderung membeli barang dan jasa dengan mementingkan kuantitas (jumlah) untuk keperluan sehari-hari. Umumnya memanfaatkan penjualan barang yang diobral atau penjualan dengan harga promosi.

(2) Kelas sosial masyarakat golongan menengah

Kelas masyarakat golongan ini selain mementingkan kuantitas (jumlah) juga kualitas (mutu) dari suatu barang dan jasa. Umumnya berkeinginan membeli barang mewah dengan sistem kredit.

(3) Kelas sosial masyarakat golongan atas

Kelas masyarakat golongan ini cenderung membeli barang dengan harga mahal dengan lebih mementingkan kualitas (mutu) barang dari suatu yang terkenal dan lengkap. Serta memiliki animo berbelanja yang tinggi karena uang bukan menjadi permasalahan.

b) Menurut asal tempat tinggalnya

Konsumen yang berdasar dari suatu wilayah.

c) Menurut tujuannya

Konsumen yang membeli untuk kepentingan sendiri yang untuk dijual.

2) Pedagang/penjual

Adalah pihak yang menyediakan barang dan jasa untuk ditawarkan kepada konsumen. Dalam menjalankan kegiatannya, pedagang menyediakan modal, kegiatan, tenaga, materi/barang dalam aktivitas jual beli untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dari segi bentuk dan macam pedagang digolongkan atas :

a) Pelaku terdiri dari pedagang individu atau pedagang gabungan.

b) Kemampuan/modalnya meliputi pedagang kecil, sedang, dan besar.

c) Cara penyalurannya yaitu pedagang eceran, grosir, dan mengumpul.

d) Lingkup pelayanannya yaitu pedagang lingkungan, lokal, kota, dan regional.

- e) Cara pelayanannya yaitu pedagang dengan pelayanan langsung.
- f) Menurut waktu penjualan, terbagi dua : pedagang tetap dan musiman.

c. Pihak penunjang

Yang tergolong dalam pihak penunjang adalah :

1) Pihak pengelola

Adalah pihak pengusaha yang dalam usahanya menyediakan wadah dan memberi kesempatan kepada pedagang untuk mengisi sarana dengan menyewakan kepada pedagang mengatur dan mengurus kelangsungan dari wadah tersebut.

2) Pihak pemerintah

Pemerintah dalam rangka pembangunan dan kelancaran ekonomi nasional wajib memelihara kestabilan ekonomi, diantaranya dengan menguasai perpasaran dengan cara ikut mengelola dan menarik pajak pasar, menetapkan penggolongan pasar-pasar di wilayahnya.

3) Bank

Peranan dapat dilihat dari segi pembiayaan pembangunan dan pemmodalan bagi para pedagang.

4) Swasta

Swasta dalam hal ini biasa para pedagang itu sendiri atau pelaksana (kontraktor) yang membiayai pembangunan pasar.

5) Produsen/distributor

Produsen berperan dalam pengadaan barang, menjamin mutu, dan kualitas barang yang akan diperdagangkan dalam pasar.

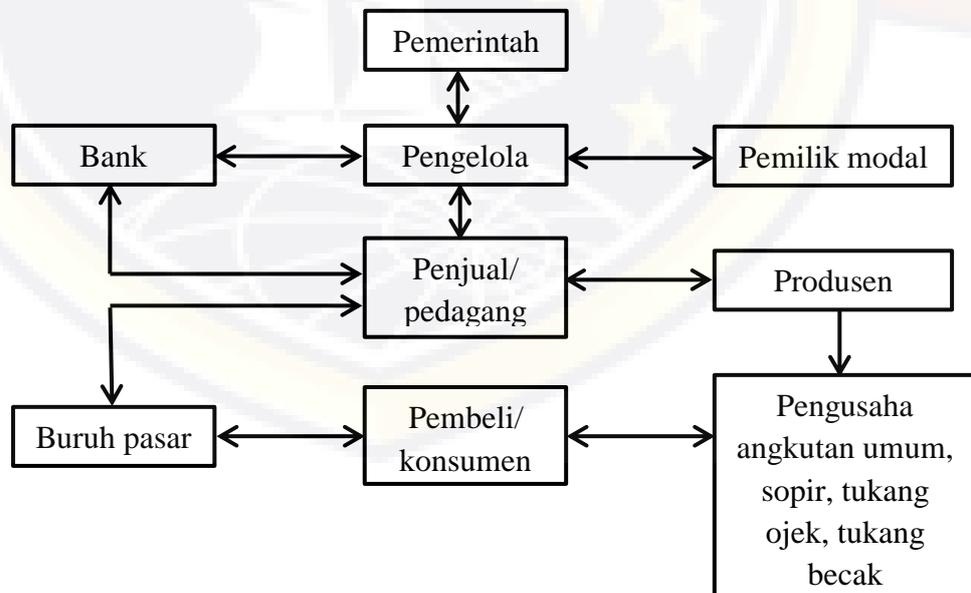
6) Buruh pasar

Merupakan unsur pelaku yang sering terlupakan. Meskipun tidak formal buruh pasar sebagai penyedia tenaga untuk mengangkut barang yang memegang peranan penting dalam melancarkan proses pengumpulan dan pendistribusian barang.

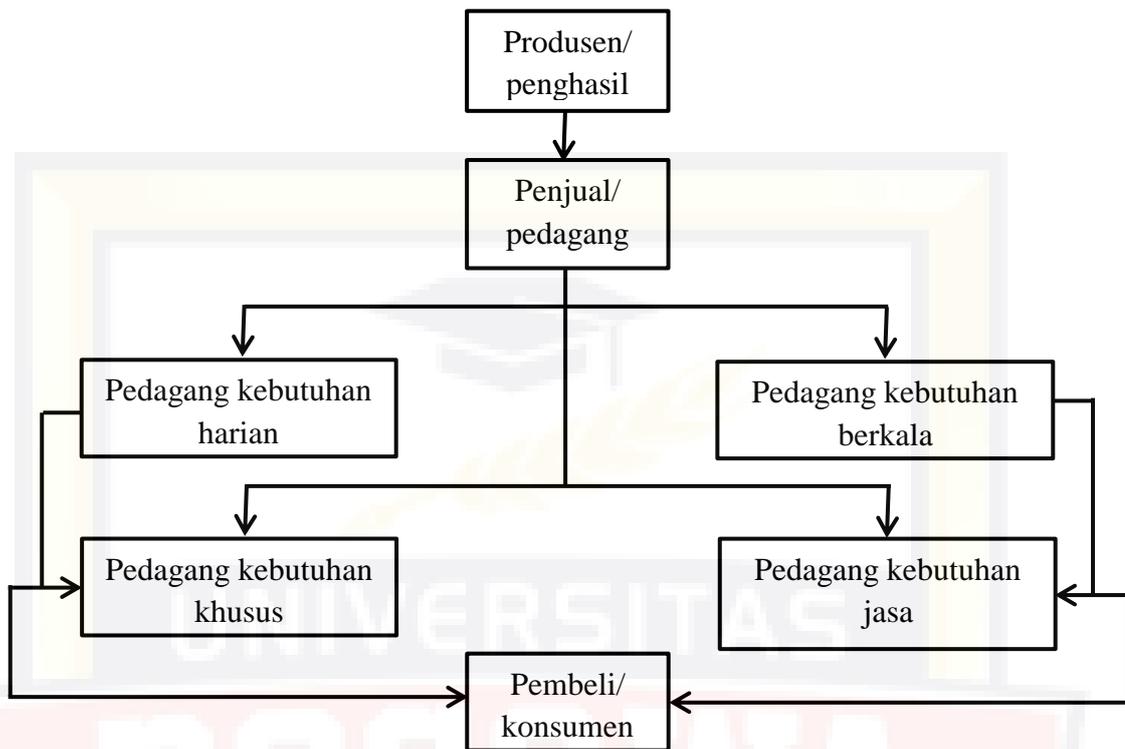
7) Pengusaha angkutan umum dan ojek

Merupakan unsur yang terlibat dalam jasa transportasi yang mengangkut penumpang / pengunjung dan barang ke dalam pasar.

Ketujuh pihak yang menjadi pelaku kegiatan pasar diatas mempunyai hubungan yang sangat erat dan saling terkait yang kemungkinan terjadinya proses jual beli. Secara skematis hubungan pelaku kegiatan pada pasar dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.1. Skema pelaku kegiatan di pasar
 Sumber : Analisa penulis, 2017



*Gambar 2.2. Skema hubungan konsumen dengan pedagang
Sumber : Analisa penulis, 2017*

3. Jenis Kegiatan

a. Kegiatan jual beli

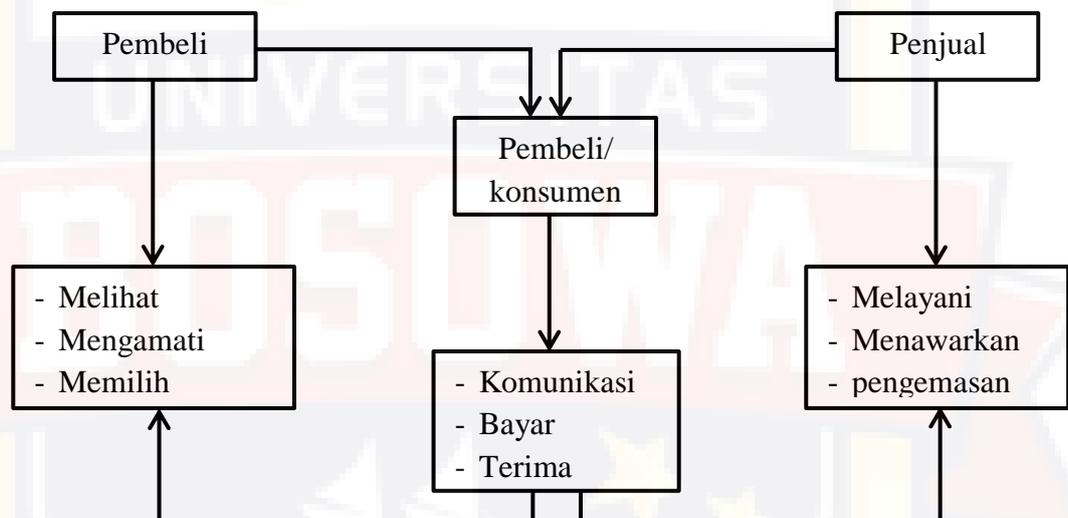
Pasar merupakan tempat berlangsungnya kegiatan jual beli. Disini terjadi pula transaksi atau tawar menawar antara pembeli dan penjual serta terjadi komunikasi langsung seperti :

- 1) Kegiatan membeli
 - a) Melihat-lihat materi dagangan
 - b) Memilih materi dagangan
 - c) Mengadakan transaksi dengan penjual
 - d) Menikmati fasilitas
 - e) Menikmati suasana

2) Kegiatan penjual/pedagang

- a) Menawarkan barang dagangan
- b) Melayani transaksi
- c) Mengemas barang dagangan

Kegiatan ini terjadi antara penjual/pedagang dengan pembeli dimana pedagang menawarkan barangnya dan pembeli menawar untuk selanjutnya terjadi transaksi jual.



Gambar 2.3. Skema kegiatan jual beli
Sumber : Analisa penulis, 2017

b. Kegiatan sirkulasi

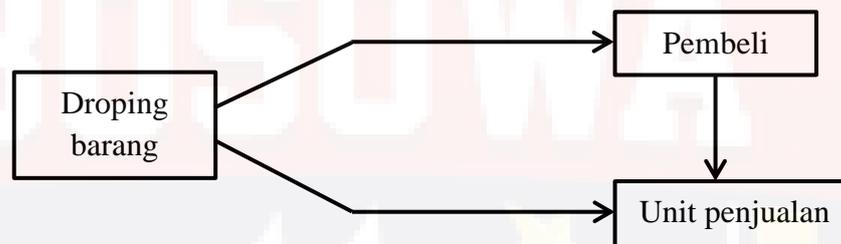
Keinginan pembeli untuk mencari barang dari satu unit keunit lain merupakan suatu kegiatan terjadinya sirkulasi pembeli barang. Kegiatan sirkulasi ini menginginkan suatu keadaan yang mudah dijangkau, cepat dan lancar untuk sampai keunit lain dalam pasar.

c. Kegiatan distributor barang

Kebutuhan penjualan akan barang dagangan menjadikan suatu kegiatan distribusi. Kegiatan distribusi tersebut merupakan pengiriman barang dari produsen yang menyebarkan keseluruhan unit-unit penjualan dalam pasar.

Kegiatan distribusi dibedakan menurut :

- 1) Untuk barang yang mudah rusak/busuk dapat langsung didroping pada unit penjualnya.
- 2) Untuk barang yang tidak mudah rusak dan jumlahnya besar, pengirimannya dapat langsung ke unit penjualan dan dapat pula ditampung dahulu pada gudang penyimpanan.



*Gambar 2.4. Skema kegiatan distribusi barang
Sumber : Analisa penulis, 2017*

d. Unsur kegiatan pengunjung

Dengan adanya unsur pengunjung maka kegiatan jual beli bisa lancar.

Unsur pengunjung meliputi : kegiatan unsur pengelola, kegiatan bank pasar, kegiatan parkir, dan kegiatan lainnya.

e. Kegiatan service

Terlaksananya kegiatan yang berlangsung di pasar ditunjang oleh kegiatan service yang terdiri dari : kegiatan pemeliharaan gedung

(pembersihan, pengecetan) kegiatan dropping barang, dan kegiatan parkir.

f. Kegiatan pengelolaan barang

Adanya kegiatan penyimpanan dan penyajian barang yang akhirnya dilepas kembali . kegiatan ini dibedakan menurut sifat pelayanannya sebagai berikut :

1) Pelayanan tingkat retail

Dengan pertimbangan dimensi barang relatif kecil dan ringan sehingga penyimpanan tidak menimbulkan persoalan. Penyimpanan dapat di tempat penjualan dan sekaligus disajikan.

2) Pelayanan grosir

Dalam mempertimbangkan dimensi barang relatif besar dan keamanannya, maka penyimpanan barang memerlukan tempat khusus.

4. Klasifikasi Materi Dagangan

a. Berdasarkan sifat penjualan, macam perdagangan dibedakan atas :

1) *Convience system*

Yaitu dengan cara tawar menawar antara pedagang dengan konsumen dimana ruang antara pedagang dan konsumen terlihat jelas.

2) *Self service system*

Yaitu dengan cara memilih dan melayani sendiri dengan harga yang telah ditentukan (harga mati).

b. Berdasarkan cara penyampaiannya dapat dibagi atas :

- 1) Perdagangan langsung, yaitu cara perdagangan dimana barang-barang yang telah dibeli dapat langsung dimiliki secara fisik.
- 2) Perdagangan tidak langsung, yaitu cara perdagangan dimana barang-barang yang telah dibeli tidak dimiliki secara langsung.

Materi perdagangan yaitu sesuatu yang diperjualbelikan di pasar. Materi perdagangan merupakan hal paling penting keberadaanya, dimana jenis, macam, klasifikasi serta bentuknya sangat ditentukan oleh kebutuhan konsumen.

Pasar sebagai sarana perbelanjaan menyediakan segala macam barang-barang atau materi dagangan yang diperjualbelikan.

c. Berdasarkan materi dagangan dibedakan atas :

1) Berdasarkan akan kebutuhan barang dan jasa

a) Barang kebutuhan harian

Umumnya berupa bahan makanan antara lain : hasil pertanian (beras, kacang-kacangan, palawija, dan sejenisnya), perikanan dan peternakan, hasil perkebunan (sayur dan buah), dan hasil olahan (terigu, mentega, minyak goreng dan sebagainya).

b) Kebutuhan barang berkala

Seperti bahan sandang berupa pakaian, sandal, sepatu, dan tas. Barang keperluan rumah tangga, buku majalah dan obat-obatan.

c) Barang kebutuhan khusus

Alat elektronik, alat kosmetik, perhiasan, mainan anak-anak, perabot rumah tangga, dan lain-lain.

d) Barang kebutuhan jasa berupa tukang cukur (salon), tukang jahit, reparasi, warung makan.

2) Berdasarkan sifat dan karakteristik barang

Berdasarkan sifat dan karakteristik barang dapat dibedakan atas :

Barang kotor, barang tak berbau, barang bersih, barang kering, dan barang basah.

5. Sarana dan Prasarana

Prasarana diperlukan agar sebuah sistem dapat berlangsung dan sarana menjadi fasilitas penunjang atau alat yang berfungsi untuk terselenggaranya sistem tersebut. Sarana dan prasarana secara bersamaan menentukan terselenggaranya suatu sistem. Demikian juga pasar sebagai sebuah sistem tentu membutuhkan dukungan sarana dan prasarana agar dapat berlangsung menjalankan fungsinya sebagai tempat aktivitas perdagangan.

Untuk menunjang segala aktivitas pasar diperlukan sarana dan prasarana yang akan menjamin lancarnya aktivitas pasar. Hal ini didukung dengan adanya penyediaan pelayanan fasilitas pada dasarnya disediakan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan penggunanya. Sehingga dalam menentukan peningkatan pelayanan fasilitas penunjang aktivitas pasar, perlu juga melihat tingkat kebutuhan pedagang dan konsumen sebagai pengguna. Berdasarkan penilaian mereka, dapat diketahui kondisi

pelayanan fasilitas pasar yang telah tersedia sehingga dapat diketahui persepsi masyarakat terhadap bentuk peningkatan pelayanan fasilitas pasar yang dibutuhkan seiring dengan perkembangan pemanfaatan dan kebutuhannya.

Setiap wilayah memiliki karakteristik berupa faktor fisik alam dan manusia (penduduk) yang secara langsung atau tidak berdampak pada penyediaan fasilitas penunjang aktivitas di lingkungan wilayah tersebut. Faktor fisik antara lain : iklim, topografi, tata air, tanah, dan sumber alam. Sedangkan faktor masyarakat meliputi usia, jumlah penduduk, ekonomi, kepadatan, status politik, status sosial, dan aturan intitusi dari populasi. Berbagai karakteristik tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan dan penyediaan fasilitas umum.

Fasilitas umum dibedakan menjadi dua macam, yaitu : (1) fasilitas sosial, aktivitas, dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat, memberi kepuasan sosial, mental, dan spiritual seperti pendidikan, rekreasi, perbelanjaan, peribadatan, makam, dan lainnya. (2) fasilitas fisik yaitu materi yang melayani kebutuhan masyarakat akan kebutuhan fisiknya seperti penyediaan air, sanitasi, gas, listrik, dan perumahan.

Berdasarkan keputusan Menteri pekerjaan umum nomor 378/KPTS/1987 tanggal 31 Agustus 1987 tentang pengesahan 22 standar kontruksi bangunan di Indonesia (Petunjuk Perencanaan Kawasan Kota) penyediaan fasilitas penunjang aktivitas sarana niaga dan industry meliputi sarana parkir dan bongkar muat, pos polisi, pos pemadam kebakaran,

kantor pos pembantu, dan tempat ibadah. Perencanaan pasar disamping menyediakan petak-petak jualan yang permanen dan tempat pemberhentian berbagai macam kendaraan, tiap pasar juga menyediakan suatu pelataran yang diperkeras yang diperuntukkan bagi pedagang keliling. Untuk itu utilitas yang diperlukan dan harus tersedia di lingkungan pasar antara lain persediaan air bersih yang cukup, saluran-saluran pembuangan limbah yang baik, pengumpulan dan pembuangan sampah, serta kakus/MCK umum.

Dalam rangka penataan pasar tradisional, utilitas memegang peranan yang sangat penting dalam menunjang fungsi suatu bangunan. Oleh karena itu, suatu bangunan pasar tidak terlepas dari sistem utilitas bangunan tersebut. Kondisi utilitas bangunan yang tidak terawat dapat menyebabkan kinerja sistem bangunan tidak optimal yang dapat berpengaruh pada kegiatan pasar. Sistem utilitas bangunan yang dimaksud meliputi pengadaan listrik, air bersih, jaringan telekomunikasi, pemadam kebakaran, penangkal petir (jika bangunan terlampaui tinggi), sistem drainase baik padat maupun cair, sistem pembuangan limbah/sampah, transportasi vertikal (jika bangunan bertingkat), dan penyediaan *sound system* sebagai alat penyebar informasi.

Dengan sistem pengelolaan yang baik sebagai pelayanan sebuah pasar kepada masyarakat luas akan berdampak pada pesatnya kegiatan ekonomi pada sebuah pasar. Perawatan utilitas bangunan itu sendiri dibawah pengawasan dinas pasar sebagai pengelola pasar. Untuk

menunjang operasionalisasi pasar dengan perkembangan skala pelayanannya dibutuhkan beberapa sarana tambahan penunjang aktivitas di dalam pasar seperti bank, angkutan dan transportasi, wartel (telekomunikasi), pos keamanan, tata hijau, penitipan sepeda/kendaraan, penitipan bayi/anak dan hydrant pilar (*fire estnggulsher*).

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 tahun 2007, pasar tradisional wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan keberadaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern serta usaha kecil, termasuk koperasi yang di wilayah yang bersangkutan.
- b. Menyediakan area parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m² luas lantai pasar tradisional.
- c. Menyediakan fasilitas yang menjamin pasar tradisional yang bersih, sehat (higenis), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.

6. Sistem Pengelolaan

Pasar haruslah dikelola dengan manajemen yang terpadu dimana seluruh aspek manajemen pasar terintegrasi menjadi suatu sistem. Keterpaduan sistem manajemen pasar adalah syarat terwujudnya manajemen pasar yang profesional. Pasar tidak adapat dikelola secara terpisah antara satu bagian dengan bagian lainnya. Pengelolaan parkir harus terintegrasi dengan pengelolaan keuangan pasar, khususnya dalam hal pengelolaan pendapatan parkir, perencanaan, pembiayaan operasional

dan perawatan dari pengelolaan parkir. Pengelolaan sumber sumber daya manusia harus dipadukan dengan kebutuhan tenaga kerja pada tiap bagian serta terintegrasi dengan pengelolaan keuangan pasar dalam pengkajian dan kebutuhan biaya untuk pengembangan karyawan. Pengelolaan kebersihan pasar dalam rangka terwujudnya pasar bersih tidak akan berhasil tanpa adanya kerjasama antara bagian kebersihan dengan bagian SDM dan bagian keuangan, khususnya dalam penyediaan tenaga kerja yang dibutuhkan dan pembiayaan operasional kebersihan.

7. Komponen Fisik dan Penataan Tata Ruang Dalam

a. Komponen fisik yang mempengaruhi pasar

1) Komponen makro

Komponen makro yang mempengaruhi pasar antara lain : kondisi geografis perkotaan, sistem pembagian wilayah kota, struktur kependudukan, sistem transportasi dan sirkulasi.

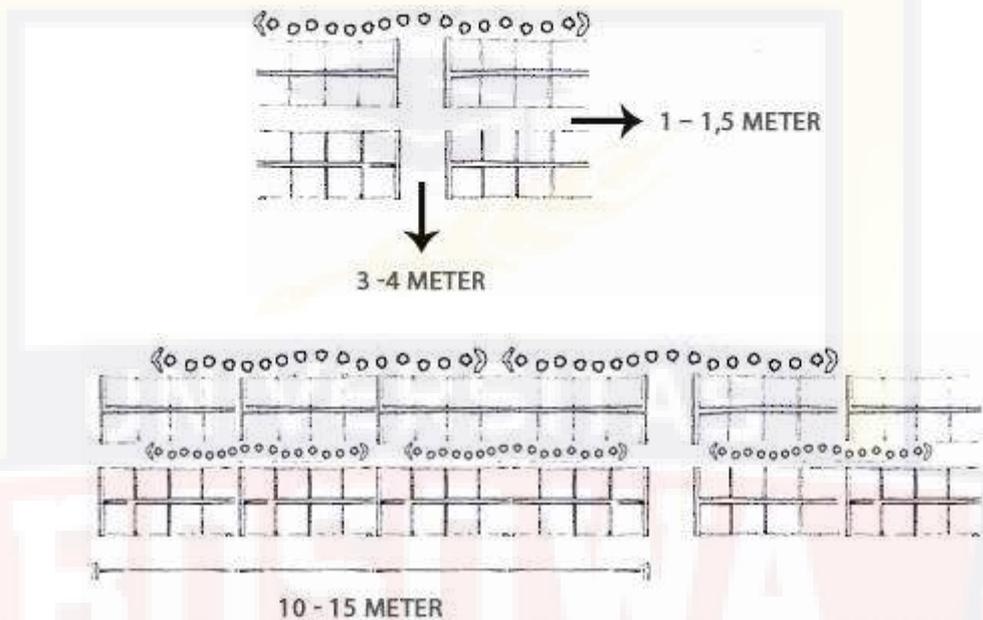
2) Komponen mikro

Komponen mikro yang mempengaruhi pasar yaitu ruang dengan komponen pembentuknya, pengelompokan ruang, sirkulasi ruang dan struktur bangunan.

b. Penataan ruang dalam

Sirkulasi yang merupakan akses untuk mengarahkan kegiatan di dalam pasar harus direncanakan dengan benar supaya memberikan tatanan yang efektif bagi kegiatan di dalam pasar. Besaran sirkulasi utama pada pasar sesuai dengan literatur yaitu 3 – 4 meter dan sirkulasi

sekunder memiliki besaran 1,5 – 2 meter. Panjang los untuk pasar mempunyai panjang 10 – 15 meter serta kios 20 – 30 meter (Dewar & Watson, 1990).



*Gambar 2.5. Dimensi lebar sirkulasi utama dan sekunder pasar yang efektif
Sumber: Dewar & Watson, 1990*

BAB III

TINJAUAN KHUSUS REDESAIN PASAR TERONG SEBAGAI PASAR TRADISIONAL MODERN

A. Kota Makassar

Kota Makassar adalah sebuah kotamadya dan sekaligus ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar secara geografis terletak antara 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan. Wilayah kota Makassar berbatasan dengan Selat Makassar di sebelah barat, kabupaten Kepulauan Pangkajene di sebelah utara, kabupaten Maros di sebelah timur dan kabupaten Gowa di sebelah selatan. Luas wilayah kota Makassar 175,77 km² yang terbagi menjadi 14 kecamatan.

Kota ini termasuk kota kosmopolis, banyak suku bangsa tinggal di sini. Di kota ini ada suku Makassar, Bugis, Toraja dan Mandar. Di kota ini ada pula komunitas Tionghoa yang cukup besar. Makanan khas Makassar yang cukup terkenal adalah Soto Makassar, Roti Maros, Kue Tori', Palabutung, Pisang Ijo, Sop Saudara, dan Sop Konro.

Masa sekarang ini perdagangan kota Makassar tergolong maju. Pusat-pusat perniagaan dari pasar-pasar tradisional, pasar grosir sampai mall-mall modern berkembang pesat. Sebagai kontributor utama, sektor ini mampu menyerap pasar tenaga kerja sebesar 34,24 persen dari 904.644 penduduk usia kerja. Sebagai usaha yang termasuk hilir dalam rantai produksi, perdagangan tidak mampu berdiri sendiri. Sektor ini erat berkaitan dengan lapangan usaha lain seperti industri dan transportasi.

Di sektor industri, beragam industri pengolahan terdapat di kota ini baik yang diolah secara modern maupun industri rumah tangga. Di kecamatan Tallo yang menjadi sentra industri *furniture* dan industri logam atau pusat kerajinan tenun sutra di kecamatan Mamajang. Sebelum dipasarkan sebagian besar komoditas alam sulawesi selatan mengalami proses pengolahan di kota ini. Semakin banyaknya pabrik-pabrik yang ada maka pemerintah daerah (Pemda) kota berupaya menyediakan kawasan industri terpadu yang cukup luas. Kawasan industri seluas 200 hektar dengan nama PT Kawasan Industri Makassar (KIMA) ini terletak di kecamatan Biringkanaya. Dominasi sektor perdagangan dan sektor industri kota Anging Mamiri didukung oleh letak geografisnya. Makassar beruntung karena posisinya sebagai pintu masuk ke provinsi sulawesi selatan dan kawasan timur. Belum lagi status administratifnya sebagai ibu kota provinsi. Keuntungan geografis ini memberi manfaat. Kota Makassar memiliki sarana dan prasarana transportasi seperti jalan raya yang mulus dan pelabuhan laut kelas satu. Fasilitas ini secara langsung memicu pertumbuhan sektor-sektor terkait. Pelabuhan laut menjadi jantung perekonomian kota. Dari pelabuhan ini semua komoditas hasil produksi Makassar didistribusikan baik untuk pasar domestik maupun pasar ekspor. Selain untuk barang, pelabuhan laut yang bernama resmi pelabuhan laut Soekarno-Hatta ini juga menjadi persinggahan kapal-kapal penumpang.

1. Keadaan Geografis

Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas dari arah selatan dan utara dalam propinsi di

Sulawesi, dari wilayah kawasan barat ke wilayah kawasan timur Indonesia dan dari wilayah utara ke wilayah selatan Indonesia. Dengan kata lain, wilayah kota Makassar berada koordinat 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter dari permukaan laut. Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan 0 - 5 derajat ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 km² daratan dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 km².

Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya.

Dari gambaran selintas mengenai lokasi dan kondisi geografis Makassar, memberi penjelasan bahwa secara geografis, kota Makassar memang sangat strategis dilihat dari sisi kepentingan ekonomi maupun politik. Dari sisi ekonomi, Makassar menjadi simpul jasa distribusi yang tentunya akan lebih efisien dibandingkan daerah lain. Memang selama ini kebijakan makro pemerintah yang seolah-olah menjadikan Surabaya sebagai *home base* pengelolaan produk-produk draft kawasan timur Indonesia, membuat Makassar kurang dikembangkan secara optimal.

Padahal dengan mengembangkan Makassar, otomatis akan sangat berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat di kawasan timur Indonesia dan percepatan pembangunan. Dengan demikian, dilihat dari sisi letak dan kondisi geografis, Makassar memiliki keunggulan komparatif dibanding wilayah lain di kawasan timur Indonesia. Saat ini Kota Makassar dijadikan inti pengembangan wilayah terpadu Mamminasata.

2. Kependudukan

Jumlah penduduk kota Makassar terus mengalami peningkatan setiap tahun. Hal tersebut terlihat dari data yang dilansir dinas kependudukan dan pencatatan sipil.

Tahun 2015 jumlah penduduk kota Makassar berada diangka 1.653.386. Angka tersebut mengalami penambahan sebesar 5.117 ditahun 2016 menjadi 1.658.503 jiwa. Sedangkan tahun 2017 angka ini kembali mengalami peningkatan yang cukup signifikan sebesar 111.417 jiwa Sehingga jumlah penduduk di kota Daeng hingga maret 2017 mencapai 1.769.920 jiwa.

Bertambahnya jumlah penduduk di kota Makassar sejalan dengan perkembangan di beberapa sektor, baik perekonomian, penataan kota yang semakin membaik dari tahun ke tahun.

Selain itu, tingginya peluang lapangan kerja bagi masyarakat di luar kota menjadi penyebab utama bertambahnya jumlah penduduk Makassar.

Data ini peroleh dari pusat yakni Kemendagri melalui Dirjen Dispendukcapil yang terkoneksi langsung dengan seluruh kantor pencatatan sipil.

Angka yang ada saat ini akan terus bergerak naik seiring jumlah penduduk yang datang mengurus administrasi kependudukan di Dispendukcapil Makassar. Hingga saat ini masih banyak warga yang belum melakukan perekaman. Untuk itu, dianjurkan untuk segera melaporkan ke pemerintah setempat. Sedang yang telah meninggal dunia, keluarga atau kerabatnya juga harus kembali melaporkan ke pemerintah.

Dari informasi yang dihimpun, jumlah data pelayanan secara *realtime* di kantor Dispendukcapil Makassar jalan teduh bersinar tiga kecamatan yang terpantau paling meningkat pelayanan kependudukannya yakni Biringkanayya 246.856 orang, Tamalate 226.397orang dan Tallo 180.944 orang.

Tabel 3.1. Jumlah penduduk kota Makassar tahun 2016

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Mariso	29,856	29,436	59,292
Mamajang	29,884	31,123	61,007
Tamalate	96,516	97,977	194,493
Rappocini	79,660	84,903	164,563
Makassar	42,048	42,710	84,758
Ujung Pandang	13,453	15,044	28,497
Wajo	15,164	15,769	30,933
Bontoala	27,579	28,957	56,536
Ujung Tanah	24,794	24,429	49,223

Tallo	69,739	69,428	139,167
Panakkukang	73,114	74,669	147,783
Manggala	69,541	69,118	138,659
Biringkanaya	100,978	101,542	202,520
Tamalanrea	54,988	57,182	112,170
Makassar	727,314	742,287	1,469,601

Sumber: BPS Kota Makassar, 2016

3. Kondisi Ekonomi

Dalam kerangka pembangunan jangka menengah kota Makassar dibutuhkan analisis kondisi ekonomi dan pembiayaan pembangunan pada berbagai sektor dalam kurung waktu lima tahun untuk menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan pembangunan di bidang ekonomi guna mencapai tujuan kesinambungan pembangunan jangka panjang. Analisis kondisi ekonomi dan pembiayaan pembangunan dimaksud adalah kondisi makro ekonomi dan kondisi eksternal ekonomi.

a. Kondisi makro ekonomi

Kondisi makro ekonomi kota Makassar dapat diukur dari beberapa indikator. Indikator makro ekonomi produk domestik regional bruto (PDRB) memperlihatkan perkembangan yang cukup menggembirakan. Nilai PDRB kota Makassar pada tahun 2010 telah mencapai angka 37,01 triliun rupiah, terjadi sekitar 103,72 % bila dibandingkan keadaan tahun 2006 yang masih 18,17 triliun rupiah. Terjadi kenaikan nilai PDRB sekitar 18,37 % dari tahun 2009 yaitu 31,26 triliun menjadi 37,01 triliun pada tahun 2010. Indikator makro

ekonomi lainnya yaitu pendapatan perkapita, memperlihatkan perkembangan PDRB perkapita yang cukup menggembirakan, dimana pada tahun 2006 angka PDRB perkapita atas dasar harga berlaku mencapai Rp.14.846.982 kemudian tahun 2007 menjadi Rp.16.874.656. Begitupun pada tahun 2008, 2009, 2010, terus mengalami kenaikan masing-masing Rp.20.947.627, Rp. 24.758.131, dan tahun 2010 Rp. 27.630.409. Indikator ekonomi yang cukup menggembirakan ini juga ditandai dengan semakin tertekannya laju inflasi, dimana pada tahun 2004 mencapai rata-rata 10,17 persen dan pada tahun 2008 berada pada kisaran angka 7,10 persen. Akan tetapi laju inflasi kota Makassar tahun kalender (januari - mei 2012) sebesar 1,77 persen lebih rendah dibanding inflasi periode januari - mei 2008 sebesar 4,32 persen, tetapi lebih tinggi dibanding periode januari - mei 2009 sebesar 0,04 persen; januari-mei 2010 sebesar 1,17 persen; dan januari - mei 2011 sebesar 0,85 persen. Sedangkan laju inflasi "year on year" dari mei 2012 terhadap Mei 2011 sebesar 3,81 persen lebih rendah dibanding periode yang sama tahun 2008 sebesar 7,24 persen, tahun 2009 sebesar 7,21 persen; tahun 2010 sebesar 4,40 persen; dan tahun 2011 sebesar 6,49 persen.

Peranan struktur ekonomi kota Makassar terhadap PDRB kota Makassar, tampak bahwa sektor kegiatan ekonomi yang paling besar kontribusinya terhadap pertumbuhan PDRB kota Makassar pada tahun 2010 adalah didominasi oleh peranan sektor perdagangan, hotel

dan restoran sekitar 29,08 persen, diikuti sektor industri pengolahan sekitar 19,69 persen, jasa-jasa sekitar 16,26 persen, sektor angkutan masing-masing sekitar 14,33 persen, sektor keuangan dan persewaan sekitar 10,25 persen dan selanjutnya adalah sektor bangunan sekitar 7,83 persen. Selebihnya sektor listrik dan air bersih sekitar 1,81 persen, pertanian dan pegadaian masing-masing 0,74 persen dan 0,01 persen.

Realisasi anggaran pendapatan daerah di kota Makassar pada tahun 2010 sebesar Rp. 1.451.537.120.407,85 dan pada tahun 2009 sebesar Rp. 1.215.460.818.849,79, sehingga terdapat kenaikan sekitar 19,42 persen, sementara realisasi belanja daerah pada tahun 2010 sebesar Rp. 1.217.795.378.191,67 dan pada tahun 2009 sebesar 1.239.084.281.517,01 dan bisa dikatakan terdapat penurunan sektor 1,72 persen.

Pertumbuhan ekonomi yang dicapai kota Makassar selama periode tahun 2006-2010 cukup mengembirakan. Pada tahun 2010 pertumbuhan ekonomi kota Makassar mencapai 9,83 persen, sementara tahun 2009 sebesar 9,20 persen.

b. Kondisi eksternal ekonomi

Kecenderungan global yang semakin menguat menuntut perlunya daya saingnya ekonomi daerah terutama daya saing komoditi ekspor unggulan. Oleh karena ekspor sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap peningkatan produk domestik regional bruto (PDRB). Karena

itu peluang-peluang untuk membangun jaringan ekspor ke negara tujuan perlu ditingkatkan.

Data menunjukkan bahwa selama lima tahun volume ekspor komoditi unggulan yang melalui pelabuhan Makassar mengalami perkembangan, yakni pada tahun 1999 sebesar 1.158.122 ton meningkat menjadi 1.775.236 ton pada tahun 2004 atau mengalami pertumbuhan setiap tahunnya sebesar 10,6 persen. Perkembangan ini tetap berlanjut dan menunjukkan peningkatan di atas rata-rata 10 persen sampai dengan tahun 2008. Ekspor tersebut didominasi oleh hasil pertanian dan hasil industri lahan. Perkembangan volume ekspor tersebut sangat dimungkinkan karena daya dukung untuk perkembangan ekspor ke depan sangat kuat. Kota Makassar sebagai simpul titian ekonomi dimana daerah hinterlandnya penghasil komoditi unggulan seperti udang, kakao, kopi, cengkeh, lada, dan hasil bumi lainnya berpotensi untuk dikembangkan.

Integrasi ekonomi kota Makassar terhadap ekonomi global juga ditandai dengan adanya kerjasama investasi di bidang pengembangan sektor perdagangan. Selain itu, permintaan ekspor juga ditandai dengan meningkatnya permintaan negara-negara maju dan stabilitas perekonomian dunia yang semakin membaik.

Dari sisi internal, perekonomian kota Makassar adalah bagian integral perekonomian nasional dan regional terutama kawasan timur Indonesia dan provinsi Sulawesi selatan pada khususnya. Keterkaitan

yang kuat ini memberi dampak positif. Dampak positif dilihat dengan adanya komitmen pemerintah pusat untuk melakukan perbaikan ekonomi pada setiap daerah.

Dengan undang-undang otonomi daerah memberi ruang gerak pada pemerintah daerah untuk melakukan optimalisasi potensi lokal, dan dalam kenyataannya belum sepenuhnya dapat tercapai. Di satu sisi adanya keterbatasan dalam hal pembiayaan pusat ke daerah dan kondisi makro perekonomian hanya bertumbuh pada tingkat nasional di bawah 10 persen, dan di lain sisi dana alokasi umum sebagai dan perimbangan yang diperuntukkan untuk pembangunan suatu daerah tidak menunjukkan kenaikan yang berarti. Dengan kondisi seperti ini memberi isyarat pentingnya mengoptimalkan potensi lokal diberbagai sektor sebagai sumber penerimaan daerah yang diharapkan dapat membiayai pembangunan secara berkelanjutan.

4. Kondisi Sosial Budaya

Penduduk kota Makassar adalah masyarakat yang majemuk dilihat dari agama dan keyakinan yang mereka anut. Berdasarkan hasil sensus penduduk menunjukkan penduduk kota Makassar beragama Islam sebesar 88,20 persen, Protestan 6,63 persen, Katolik 3,20 persen, Budha 1,61 persen, Hindu 0,20 persen, dan lain-lain 0,16 persen. Selain keanekaragaman latar belakang agama, penduduk kota Makassar juga mempunyai keanekaragaman latar belakang suku bangsa dan budaya. penduduk kota Makassar terdiri dari 4 suku bangsa, terbesar adalah suku

Makassar 42,61 persen, suku Bugis 32,19 persen, suku Mandar 6,42 persen, suku toraja 5,91 persen, dan lain lain 12,65 persen.

Perkembangan pembangunan dibidang spiritual dapat dilihat dari besarnya sarana peribadatan masing-masing agama. Tempat peribadatan umat Islam berupa mesjid dan mushalla pada tahun 2009 masing-masing berjumlah 923 buah dan 48 buah. Tempat peribadatan Kristen berupa gereja masing-masing 137 buah gereja protestan dan 8 buah gereja katholik. Tempat peribadatan untuk agama Budha dan Hindu masing-masing berjumlah 26 buah dan 3 buah.

Dalam kemajemukan sosial budaya, masyarakat kota Makassar diharapkan pada arus informasi yang sangat deras yang kemudian nilai-nilai baru dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Nilai-nilai tersebut dalam batas-batas tertentu dapat menjadi ancaman kultural terhadap nilai-nilai budaya yang telah ada serta rangkaian terciptanya area konflik kultural.

Kota Makassar sebagai pusat pembangunan dan pelayanan niaga dan jasa Sulawesi selatan dan bahkan di kawasan timur Indonesia, membawa konsekuensi daerah ini sebagai tujuan mobilitas penduduk baik karena alasan pekerjaan maupun karena alasan pendidikan. Data hasil *survey* mengungkapkan bahwa alasan utama migran masuk ke kota Makassar adalah alasan pendidikan 63,4 persen, alasan pekerjaan dan mencari pekerjaan 17,2 persen. Sementara khusus jumlah migran yang pindah ke Makassar lima tahun terakhir sebesar 10,42 persen dari total

jumlah penduduk kota Makassar. Faktor-faktor yang disebutkan ini, ditambah dengan mudahnya para imigran untuk mendapatkan kartu penduduk diduga berpotensi sebagai penyebab besarnya angka pengangguran di samping pertumbuhan ekonomi sektor-sektor yang menyerap tenaga kerja yang tidak sebanding dengan angka pertumbuhan pencari kerja. Selain itu, kota Makassar juga masih dihadapkan pada isu strategis berupa perlunya kesetaraan gender dan pengembangan potensi pemuda yang dapat mendukung akselerasi pembangunan kota dalam berbagai dimensi kepentingan.

B. Kondisi Eksisting Bangunan

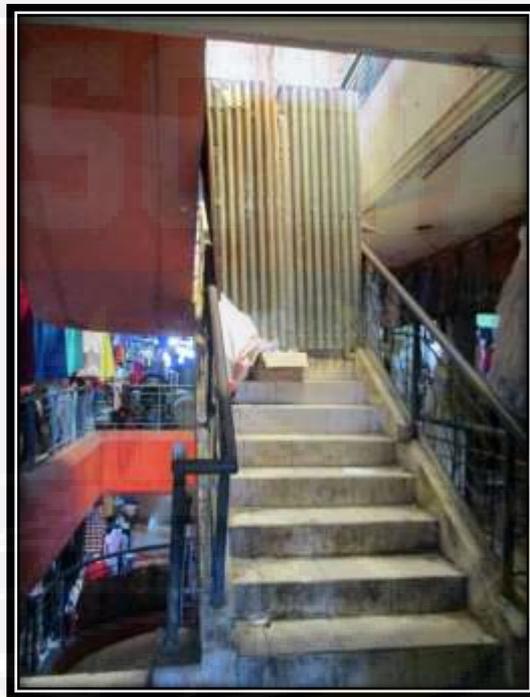
1. Kondisi Pasar yang Ada



*Gambar 3.1. Kondisi tampak depan pasar Terong
Sumber : Dokumentasi penulis, 2017*

Unit pasar Terong dibangun tahun 1995 – 1997, yang mana resmi dipakai berjualan bulan September 1997 dengan luas lahan 16.380 m² dan luas bangunan 27.000 m² terdiri dari tiga lantai dan satu basement. Sejak

gedung pasar terong difungsikan pada tahun 1997, kios-kios di jalan Labu dibongkar dan pedagang dipindahkan untuk mengisi gedung tersebut. Namun, banyak kios-kios yang tidak terpakai terutama los untuk para pedagang yang tidak bisa mereka pakai karena harga los yang tinggi, mereka tidak mendapatkan tempat pada posisi bawah melainkan pada lantai tiga (terutama Pedagang sayur dan buah). Mereka tidak mau menempati lokasi tersebut karena menurutnya tidak ada pembeli yang mau naik. Pedagang yang tidak memiliki modal juga tidak sanggup membayar harga setiap kios yang disediakan.



*Gambar 3.2. Kondisi tangga menuju lantai 3 ditutup
Sumber : Dokumentasi penulis, 2017*



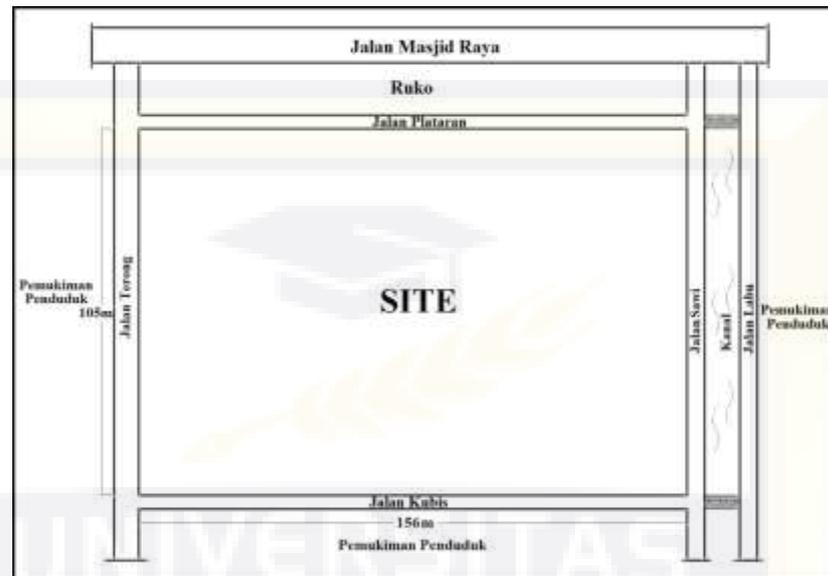
*Gambar 3.3. Kondisi kios yang ditinggal oleh pedagang
Sumber : Dokumentasi penulis, 2017*

Akibatnya, para pedagang seperti *pameja*, *palapara* dan *pagandeng* memilih menjual di luar gedung, menempati trotoar jalanan yang ada di pasar Terong seperti jalan Terong, jalan Mentimun, dan jalan Bayam. Sebagian pedagang juga tetap tinggal di jalan Labu dan jalan Kubis dan Kangkung sampai sekarang.



*Gambar 3.4. Suasana berjualan di luar gedung pasar
Sumber : Dokumentasi penulis, 2017*

2. Tinjauan Terhadap Pasar Terong



Gambar 3.5. Existing condition pasar Terong

Sumber : Penulis, 2017

Pasar tradisional yang berada di kota Makassar dan terletak di jalan Terong, kelurahan Wajo baru, kecamatan Bontoala. Pasar ini terkenal sebagai pemasok sembilan bahan kebutuhan pokok, seperti sayur-mayur, aneka jenis ikan, telur, buah-buahan, dan lain-lain yang berasal dari berbagai daerah di Sulawesi selatan. Di pasar Terong, ada berbagai ragam pedagang, sebut saja *Palapara* atau penjual yang sekedar menggelar tikar atau bakul sebagai area dan media dagangan mereka. Jenis pedagang inilah yang paling awal mendiami Terong sejak berdirinya di tahun 1960-an bersama *Palembara* atau jenis pedagang sudah sulit ditemui di Makassar dimana mereka menjinjing (pikulan) dagangan mereka.

Selain *palembara* di pasar Terong dikenal pula *Pagandeng* atau pedagang yang menggunakan sepeda dengan dua keranjang besar di bagian belakang yang terbuat dari anyaman bambu dan ikatan rotan.

Pedagang jenis ini mulai marak di pasar Terong di tahun 1970-an atau era walikota Daeng Patompo. Ketika pasar dibangun untuk pertama kalinya di tahun 1970 dan kendaraan bermotor mulai marak, *pagandeng* dengan sepeda juga satu persatu beralih ke motor. Hampir serupa dengan mereka, terdapat juga pedagang yang menggunakan media bergerak seperti *Pakalontong* atau pedagang yang menggunakan kendaraan seperti sepeda, becak, gerobak, dan sepeda motor.

Terdapat juga pedagang yang menggunakan meja sebagai media jualan yang dikenal dengan sebutan pamejang, meja yang digunakan terbuat dari papan atau anyaman bambu beralas terpal plastik. Berbeda dengan pedagang yang berada di dalam gedung dimana meja yang mereka gunakan adalah permanen dengan dilapisi keramik atau kerap disebut lods atau los.

Semua jenis pedagang tersebut di atas umumnya menempati lokasi di luar bangunan pasar (dibangun pada tahun 1996 - 1997 masa walikota Malik B. Masri). Bagi pedagang di dalam gedung yang umumnya pedagang bermodal menengah dan besar yang tentu mampu mengakses harga kios dan lods yang mahal. Pedagang ini umumnya adalah penjual barang campuran seperti beras, minyak, lombok dan kecap kemasan, telur, susu, dan lain-lain. Mereka juga kerap disebut sebagai *pakios* atau *palos*.

Gedung pasar ini terdiri dari tiga lantai dimana lantai satu juga ditempati barang campuran, kosmetik dan pakaian. Lantai dua ditempati oleh penjual perabot rumah tangga dan barang pecah belah seperti piring,

gelas, panci, embe, dan lain-lain dan penjual pakaian bekas (cakar).

Sedangkan lantai tiga kini sudah kosong melompong.



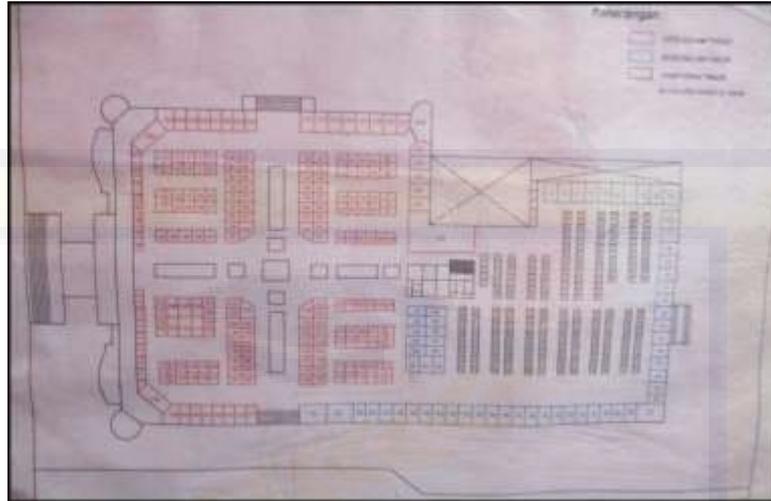
Gambar 3.6. Denah lantai basement

Sumber : Dinas pasar, 2017



Gambar 3.7. Denah lantai 01

Sumber : Dinas pasar, 2017



Gambar 3.8. Denah lantai 02

Sumber : Dinas pasar, 2017

Selain dihuni oleh para pedagang, kawasan pasar Terong (gedung pasar dan sekitarnya) juga menjadi tempat mengais rezeki bagi penyedia jasa. Sebutlah para *Papisi* yakni sekelompok perempuan (tua maupun muda) yang melepaskan tangkai lombok/cabai, memotong akar bawang dan mengirisnya, menguliti dan mengiris ubi jalar. Ada juga *parappung* atau orang yang bekerja sejak subuh hari dengan membantu proses bongkar muat. Biasanya orang-orang ini juga memunguti barang-barang yang jatuh atau sudah dibuang tapi masih baik. Contohnya adalah kol, sawi, tomat, dan beras. Kol atau sawi yang sudah hitam lapis luarnya dia bersihkan atau kupas dan dijual kembali.

a. Aktivitas lingkungan

Aktivitas yang terjadi disekitar pasar diamati dengan seksama adanya beberapa kegiatan seperti pertokoan dan pemukiman penduduk. Adanya keanekaragaman kegiatan tersebut memberikan

karakter tertentu terhadap kondisi fisik lingkungan. Hal ini dapat dilihat antara lain dengan terjadinya sirkulasi, arus lalu lintas dan perkembangan kondisi fisik cenderung kearah vertikal.

b. Kondisi fisik

Saat ini gedung yang berlantai empat termasuk basement itu sudah berlumut, dindingnya ditumbuhi jamur, dan lantai basementnya berlumpur.

Lokasi berjualan bagi pedagang basah (ikan, daging, ayam potong) ditempatkan di area basement yang berada di bawah permukaan tanah dengan ruang pengap dan saluran drainase yang sangat sempit.



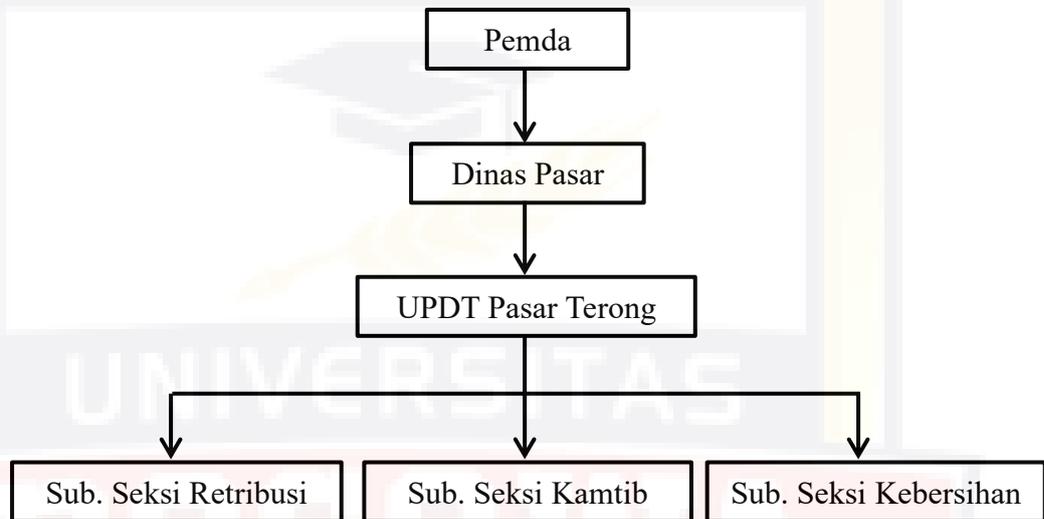
Gambar 3.9. Kondisi lantai basement yang becek dan tidak terurus dengan drainase yang sangat sempit

Sumber : Dokumentasi penulis, 2017

c. Struktur organisasi pengelola

Pasar terong dibawah pengawasan Pemda kota Makassar yang dikelola oleh Dipenda kota Makassar. Kepala pasar sebagai tenaga

operasional dilapangan bertanggung jawab kepada Dipenda Makassar terhadap pengelolaan pasar. Adapun bentuk struktur organisasi pengelolaan sebagai berikut :



Gambar 3.10. Skema struktur organisasi pengelola pasar

Sumber : Dinas Pasar, 2017

Umumnya pengelolaan pasar diperkotaan ditangani oleh pemerintah. Perkembangan terakhir menunjukkan adanya peningkatan peran swasta dalam pembangunan dan pengelolaan prasarana perkotaan termasuk pasar. Secara umum ada lima jenis kemungkinan partisipasi swasta dalam pembangunan dan pengelolaan prasarana perkotaan seperti pasar, yaitu :

- 1) Membangun, mengoperasikan dan menyerahkan kembali kepada pemerintah (*Built, Operate and Transfer*) adalah suatu konsep kerja sama pemerintah dan swasta membangun, mengoperasikan dan memperoleh pendapatan dari suatu fasilitas selama jangka waktu tertentu yang disepakati.

2) Perswastaaan penuh (*Divestiture*) adalah konsep dimana fasilitas atau badan usaha pemerintah dijual kepada swasta untuk bersaing melalui tender, pekerjaan konstruksi maupun jasa yang semula hanya diperuntukkan bagi pemerintah.

3) Penyewaan (*Leasing*) adalah suatu konsep kerja sama antara pemerintah dengan swasta dimana badan usaha swasta menyewa suatu fasilitas pemerintah selama jangka waktu tertentu yang disepakati dan memperoleh pemasukan setelah akhir batas waktu dikembalikan kepada pemerintah

4) Kontrak pengelolaan (*Contract Operation*) adalah suatu konsep kerja sama dimana pemerintah tetap mengendalikan badan usahanya dan meminta suatu kontraktor untuk memberikan jasa manajemen atau lainnya dalam periode tertentu, kontrktor langsung dibayar oleh pemerintah atas jasa-jasa yang telah diberikan.

5) Kerja sama pemerintah dan swasta yang kompleks adalah suatu kerja sama yang beragam dimana pemerintah dengan swasta secara bersama-sama.

Sedangkan sistem kepemilikan, dana, pemasaran dan pengelolaan pasar adalah sebagai berikut :

1) Investor/pemilik adalah perusahaan berbadan hukum yang menyediakan permodalan untuk membangun pasar sebagai suatu wadah perbelanjaan untuk diperdagangkan.

2) Dana proyek dapat berasal dari modal investor sendiri maupun bekerjasama dengan pihak bank dan juga memanfaatkan uang muka yang dibayarkan oleh calon penyewa.

3) Pemasaran adalah kegiatan usaha yang menyangkut penempatan harga jual, penempatan pedagang berikut hasil-hasilnya dan pengaturan harga jual ruang usaha.

Pengelolaan bangunan mencakup bidang-bidang antara lain :

1) Teknis

Meliputi kegiatan pengadaan, pemeliharaan, pengawasan serta perbaikan terhadap kelengkapan teknik yang ada dalam lapak.

2) Administratif

Pengelolaan administratif mencakup kegiatan pelayanan terhadap penyewa, peraturan area penjualan, pengawasan pegawai, pembebanan pemungutan pajak.

3) Hukum

Membantu penyewa/pedagang dalam proses mendapatkan suatu penunjukan tempat berdagang, membantu menangani urusan kontrak penyewa/pedagang.

4) Keamanan

Meliputi kegiatan keamanan manusia, barang dagangan dan tempat usaha dari ancaman kebakaran, persyaratan udara, iklim maupun pencurian.

d. Pedagang dan materi barang yang diperdagangkan

Sebagai pasar pusat yang berkedudukan dikecamatan Bontoala yang menyediakan kebutuhan untuk masyarakat Bontoala khususnya dan Makassar pada umumnya, maka pasar Terong merupakan tempat penyediaan keperluan hidup yang menjual bermacam-macam keperluan rumah tangga dari beberapa dagangan yang diperjualbelian maka dikelompokkan menurut kebutuhan, yaitu :

1) Barang kebutuhan harian

Umumnya berupa bahan makanan antara lain :

Hasil pertanian (beras, kacang-kacangan, palawija dan sejenisnya), perikanan dan peternakan, hasil perkebunan (sayur dan buah), dan hasil olahan (terigu, mentega, minyak goreng, dan sebagainya).

2) Beberapa kebutuhan berkala

Seperti bahan sandang berupa pakaian, sandal, sepatu, dan tas.

Barang keperluan rumah tangga, buku majalah dan obat-obatan.

3) Barang kebutuhan khusus

Alat elektronik, alat kosmetik, perhiasan, mainan anak-anak, perabot rumah tangga dan lain-lain.

4) Barang kebutuhan jasa berupa tukang cukur (salon), tukang jahit, reparasi, dan warung makan.

Table 3.2. Zonasi jualan dan jumlah pedagang Pasar Terong

No.	Lokasi	Zonasi jualan	Jumlah pedagang
1	Lantai basement		
	- Kios dalam bagian barat dan hamparan baru - Kios dalam bagian timur dan hamparan lama	- Pedagang campuran, ayam potong, pedagang beras, dan penggilingan rempah - Pedaging ayam potong, penggilingan daging dan campuran	± 206 Pedagang aktif
2	Lantai 1		
	- Kios dalam barat - Kios dalam timur dan hamparan lama	- Pedagang pakaian, sepatu, dan aksesoris - Kosong (hunian warga)	± 84 Pedagang aktif
3	Lantai 2		
	- Kios dalam barat - Kios dalam timur dan hamparan lama	- Pedagang cakar pakaian - Pedagang cakar tas	± 40 Pedagang aktif
4	Lantai 3	Kosong kondisi yang sudah tidak aktif sama sekali sehubungan dengan bangunan sudah terbongkar	
5	PKL		
	- PKL Jl. Terong - PKL Jl. Mentimun, Bayam - PKL Jl. Kubis dan Mentimun - PKL Jl. Plataran selatan - PKL Jl. Labu, Sawi dan Kangkung timur	- Pedagang campuran, buah, dan sayur - Pedagang campuran, sayur, dan ikan - Pedagang campuran, sayur, dan ikan - Pedagang campuran, sayur, ikan, dan ayam - Pedagang campuran, sayur, dan cakar	± 202 Pedagang aktif ± 171 Pedagang aktif ± 970 Pedagang aktif ± 20 Pedagang aktif ± 90 Pedagang aktif
Total			± 1783 Pedagang aktif

Catatan :

Dengan total jumlah keseluruhan pedagang kaki lima ± 613 pedagang dengan radius 100 m dari pasar.

C. Pola Perbelanjaan Tradisional/Bazar di Pasar Terong

Pada umumnya pasar tradisional sebagian besar menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, barang elektronik, jasa, dan lain-lain. Selain itu juga menjual kue tradisional dan makanan nusantara lainnya.

Pola perbelanjaan yang terdapat pada pasar terong dalam proses transaksi adalah pedagang melayani pembeli yang datang ke stan mereka dan melakukan tawar menawar untuk menentukan kata sepakat pada harga dengan jumlah yang telah disepakati sebelumnya.

Tawar menawar merupakan salah satu budaya yang terbentuk di dalam pasar tradisional. Hal ini yang dapat menjalin hubungan sosial antara pedagang dan pembeli yang lebih dekat.

D. Kapasitas Eksisting dan Prediksi Pengembangan Pasar Terong

1. Kapasitas Eksisting

Dengan desain yang terlalu moderen gedung berlantai 4, yakni lantai dasar, 1, 2, dan 3 dilengkapi dengan eskalator di lahan seluas 16.380 m². Gedung yang dioperasikan hanya di lantai 1, itupun hanya di kantor pasar Terong. Sementara itu, total los di pasar Terong berjumlah 400 los. Sekitar 200 los beroperasi dan selebihnya kosong.

2. Prediksi Pengembangan Pasar Terong

- a. Pengaruh perkembangan kota Makassar terhadap kebutuhan pelayanan pasar
 - 1) Pengaruh arah perkembangan kota

Perkembangan fisik kota merupakan konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk dan segala aktivitasnya di suatu wilayah kota. Peningkatan jumlah penduduk tersebut dapat disebabkan oleh pertambahan angka kelahiran dan pertambahan laju migrasi dari desa ke kota. Seiring meningkatnya aktivitas penduduk, maka permintaan atas lahan di kota juga semakin tinggi. Penduduk kota membutuhkan lahan untuk memenuhi segala aktivitasnya.

Meningkatnya permintaan kebutuhan lahan mengundang persoalan tersendiri karena lahan di kota bersifat tetap dan terbatas. Oleh karena itu pemenuhan kebutuhan lahan pada akhirnya mengarah ke pinggiran kota. Hal ini terutama banyak terjadi di negara-negara berkembang yang kemampuan ekonomi dan teknologinya masih terbatas untuk mengembangkan kota secara vertikal. Penduduk kota memanfaatkan lahan-lahan di pinggiran kota yang relatif masih tersedia luas. Sifat-sifat kekotaan, seperti bangunan dan jalan, kemudian akan merembet secara horizontal keluar dari inti kota (*urban*) ke arah wilayah periurban.

Gejala perembetan kota tersebut pada akhirnya mengubah wilayah alami menjadi wilayah dengan sifat kekotaan dan membawa perubahan terhadap banyak aspek di wilayah peri-urban. Perkembangan fisik kota secara horizontal tersebut telah menjadi perhatian serius para pemerhati wilayah kota dan lingkungan, dan

merupakan permasalahan yang melanda seluruh kota besar di Indonesia. Perkembangan fisik kota cenderung mengalami perkembangan yang tidak terkendali (*unmanaged growth*) sehingga berpengaruh terhadap deteriorisasi lingkungan di suatu wilayah.

2) Pengaruh struktur kota

Ahli ekonomi menggolongkan kegiatan ekonomi menjadi 3 kelompok yaitu : sektor primer seperti pertanian, sektor sekunder seperti pengelolaan sumber daya menjadi produksi dan sektor tersier seperti lapangan usaha dibidang jasa dan perdagangan. Adapun lapangan usaha masyarakat Makassar dapat digolongkan atas beberapa bidang usaha dengan laju pertumbuhan tiap usaha yang berbeda pula.

Diketahui bahwa sektor sekunder dan tersier begitu mengalami peningkatan yang sangat pesat pada akhir-akhir ini sehingga perkembangan kedua sektor inilah yang menuntut peningkatan pelayanan pasar .

Proses spesialisasi pekerjaan yang tajam mengakibatkan orang tanpa kemampuan khusus akan tersingkir dari lapangan pekerjaan yang layak. Keadaan inilah yang membentuk stratifikasi sosial dalam masyarakat karena kemampuan ekonomi yang berbeda golongan dengan kemampuan ekonomi yang serba cukup cenderung mempunyai kebutuhan yang lebih banyak dengan beragam serta condong memperoleh kebutuhan dengan cara

praktis. Sedangkan golongan menengah kebawah dengan kemampuan ekonomi yang serba kurang dan mempunyai kebutuhan yang kurang beragam serta mengutamakan mendapatkannya sesuai jangkauan ekonominya, keadaan inilah yang membedakan keduanya.

Pihak golongan menengah keatas memperoleh kebutuhannya dengan berbelanja dipusat perbelanjaan modern yang terdapat di kota-kota yang lebih maju dan sudah berkembang, sedangkan golongan menengah kebawah mereka memperoleh kebutuhannya dengan berbelanja di pasar tradisional.

3) Pengaruh pertumbuhan penduduk

Jumlah penduduk kota Makassar terus mengalami peningkatan setiap tahun. Tahun 2015 jumlah penduduk kota Makassar berada diangka 1.653.386. Angka tersebut mengalami penambahan sebesar 5.117 ditahun 2016 menjadi 1.658.503 jiwa. Sedang tahun 2017 angka ini kembali mengalami peningkatan yang cukup signifikan sebesar 111.417. Sehingga, jumlah penduduk di kota Daeng hingga Maret 2017 mencapai 1.769.920. Di kecamatan Bontoala jumlah penduduk 2015 sebesar 56.306 dan pada tahun 2016 mengalami peningkatan 0.40 % sehingga jumlah penduduk menjadi 56.536 jiwa. Untuk prediksi hingga 15 tahun mendatang tahun 2031 digunakan rumus :

$$P_t = P_o (1 + r^t)$$

Dimana :

Pt = jumlah penduduk tahun prediksi

Po = jumlah pada tahun dasar

R = angka pertambahan/prosentase rata-rata/tahun

n = nilai konstan

$$\begin{aligned}\text{Jadi, Pt 2031} &= 339.881 (1 + 0,40 \%)^{15} \\ &= 339.881 (1,0040)^{15} \\ &= 339.881 \times 1,0617 \\ &= 360.855 \text{ jiwa}\end{aligned}$$

Jumlah penduduk kecamatan Bontoala dan empat kecamatan terdekat (Makassar, Ujung Pandang, Wajo, dan Tallo) pada tahun 2026 adalah 353.723 jiwa. Hal ini tentu saja secara langsung mempengaruhi jumlah kebutuhan fasilitas layanan pasar. Apabila laju pertumbuhan penduduk tinggi maka terjadi pergeseran pertumbuhan ekonomi sehingga tingkat pertumbuhan penduduk ekonomi semakin rendah. Dengan demikian, semakin banyak penduduk yang berpendapatan rendah dan apabila pendapatannya rendah tentu semakin banyak pula masyarakat yang termasuk golongan menengah kebawah.

4) Pengaruh pertumbuhan ekonomi

Dengan melihat bahwa wilayah kota Makassar sebagai wilayah yang sangat strategis, maka selanjutnya apabila yang

berkompeten di wilayah ini berusaha agar arus investasi masuk dari berbagai sektor.

Tampak dalam perkembangan proses pembangunan kedepan strategi pembangunan dari berbagai sektor baik itu sektor pertanian, sektor industri, dan sektor-sektor lainnya perlu dipertajam dan didorong untuk dikembangkan, kontribusi dari sektor-sektor tersebut masih menonjol, tapi pada sisi lain umumnya sub sektor masih banyak mengalami kendala, baik secara eksternal dalam kaitan akses pasarnya.

Untuk mengatasi kendala baik dari sektor pertanian, sektor industri, dan sektor-sektor lainnya, maka diperlukan suatu yang dapat mengorganisir jalannya hasil produksi dan menentukan akses pasarnya yang lebih baik dan memadai, apabila dikaitkan dengan pendapatan yang besar sudah sepiantasnya orang berkeinginan dan mampu berbelanja banyak dengan beragam kebutuhannya sehingga cenderung bertambahnya kegiatan perbelanjaan secara besar-besaran.

Bagi konsumen dengan tingkat ekonomi menengah kebawah cenderung memanfaatkan pasar terdekat meskipun sifatnya sederhana, sedangkan tingkat ekonomi menengah keatas cenderung memanfaatkan fasilitas perbelanjaan yang lebih lengkap terutama untuk kebutuhan berkala dan khusus.

Kebutuhan area pasar yang didasarkan pada jumlah penduduk yang dilayani dengan menggunakan standar kebutuhan area pasar menurut Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum (PU) untuk setiap 1000 jiwa penduduk membutuhkan area sebesar 200 m².

Untuk menentukan kebutuhan area pasar Terong, besaran konsumen diasumsikan 50 % dari konsumen pasar umum adalah sebagai berikut :

a) Kebutuhan area pasar Terong

(1) Jumlah penduduk kecamatan Bontoala dan empat kecamatan terdekat (Makassar, Ujung Pandang, Wajo, dan Tallo) pada tahun 2016 = 339.881 jiwa.

(2) Konsumen pasar umum diasumsikan sebesar 75 % dari jumlah penduduk = 75 % x 339.881 jiwa = 254.910,75 jiwa.

(3) Konsumen pasar Terong diasumsikan 50 % dari jumlah penduduk = 50 % x 254.910,75 jiwa = 127.445,38 jiwa.

(4) Luas area yang dibutuhkan adalah :

$$= \frac{127.445,38}{1000} \times 200 \text{ m}^2 = 25.491,076 \text{ m}^2$$

Proyeksi kebutuhan area pasar Terong dihitung berdasarkan perkembangan jumlah penduduk rata-rata 0,40 % per tahun sebagai berikut :

Tabel 3.3. Proyeksi kebutuhan area pasar Terong

Tahun	2016	2021	2026	2031
Penduduk	339.881	346.733	353.723	360.855
Kebutuhan	25.491,076 m ²	26.004,97 m ²	26.259,22 m ²	27.064,12 m ²

b) Untuk pelayanan daerah (mikro)

(1) Jumlah penduduk kecamatan Bontoala tahun 2016 = 56.536 jiwa.

(2) Konsumen pasar umum diasumsikan sebesar 75 % dari jumlah penduduk = 75 % x 56.536 jiwa = 42.402 jiwa.

(3) Konsumen pasar Terong = 50 % x 42.402 jiwa = 21.201 jiwa.

c) Untuk pelayanan makro

(1) Jumlah penduduk empat kecamatan terdekat (Makassar, Ujung Pandang, Wajo, dan Tallo) pada tahun 2016 = 283.345 jiwa.

(2) Konsumen pasar umum diasumsikan sebesar 75 % dari jumlah penduduk = 75 % x 283.345 jiwa = 212.508,75 jiwa

(3) Konsumen pasar Terong = 50 % x 212.508,75 jiwa = 106.254,38 jiwa.

(4) Konsumen pasar untuk pelayanan makro diasumsikan 10 % dari jumlah penduduk kecamatan terdekat dengan pertimbangan fungsi pelayanan pasar-pasar lain yang ada di daerah tersebut.

$$10 \% \times 106.254,38 \text{ jiwa} = 10.625,438 \text{ jiwa.}$$

Jumlah penduduk keseluruhan adalah :

$$21.201 \text{ jiwa} + 10.625,438 \text{ jiwa} = 31.826,438 \text{ jiwa.}$$

Prosentase terhadap jumlah penduduk adalah :

$$31.826,438/56.536 = 57 \%$$

Jumlah penduduk yang dapat dilayani pasar Terong dengan asumsi jumlah penduduk tahun 2026 sebesar 38.838 jiwa yaitu = $38.838 \times 57 \% = 33.538$ jiwa.

Berdasarkan kebutuhan area/lantai dasar menurut Dirt. Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum (PU) adalah $0,6 \text{ m}^2$ per jiwa.

Maka luas lantai pasar Terong pada tahun 2026 (tahun prediksi) adalah :

$$= 33.538 \text{ jiwa} \times 0,6 \text{ m}^2/\text{jiwa} = 16.769 \text{ m}^2$$

b. Faktor-faktor pendukung pengembangan

1) Kebutuhan penduduk

Terjadi pertumbuhan penduduk menuntut pula kebutuhan akan fasilitas dan sarana yang menunjang berdasarkan hasil perhitungan pertumbuhan jumlah penduduk kota Makassar dimana rata-rata $0,40 \%$ dengan jumlah penduduk dasar pada tahun dasar 2016 sebesar 56.536 jiwa.

2) Potensi ekonomi dan perdagangan

Kota Makassar sebagai simpul titian ekonomi dimana daerah pedalamannya penghasil komoditi unggulan seperti udang, kakao, kopi, cengkeh, lada, dan hasil bumi lainnya berpotensi untuk dikembangkan.

Integrasi ekonomi kota Makassar terhadap ekonomi global juga ditandai dengan adanya kerjasama investasi di bidang pengembangan sektor perdagangan. Selain itu, permintaan ekspor juga ditandai dengan meningkatnya permintaan negara-negara maju dan stabilitas perekonomian dunia yang semakin membaik.

Perkembangan ini dengan sendirinya meningkatkan pula volume dan instensitas kegiatan perdagangan yang pada akhirnya menuntut pula tersedianya sarana dan prasarana. Dalam hal ini pasar dibutuhkan sebagai salah satu sarana perdagangan yang menunjang kelancaran arus distribusi barang.

3) Kebijakan pemerintah

Kebijakan pemerintah dalam membina perkembangan kegiatan ekonomi dan perdagangan kota Makassar adalah terbinanya kelancaran arus distribusi barang dari pusat-pusat produksi ke pusat-pusat pemasaran.

4) Potensi wilayah

Ditinjau dari segi perkembangan kota (berdasarkan rencana umum tata ruang kota Makassar) pasar Terong dan lingkungan sekitarnya terletak pada kawasan pusat kota Makassar. Dengan

demikian, perkembangan kota yang akan datang diperkirakan akan tumbuh dan berkembang menjadi pusat perdagangan dengan tingkat pelayanan kota.

c. Prediksi pengembangan

Prediksi yang dapat dilakukan dalam usaha pengembangan pasar Terong adalah sebagai berikut :

- 1) Usaha penanggulangan masalah dengan pembangunan pasar baru dilokasi lain terbentuk oleh penyediaan lahan yang cukup luas sangat sulit diperoleh layanannya yang hanya kemungkinan dengan pengusuran, tetapi biayanya lebih mahal, akses sosialnya sulit diatasi dan memerlukan waktu yang cukup panjang untuk mengatasinya.
- 2) Usaha penanggulangan masalah dengan pemugaran/penambahan fasilitas terbentuk pada :
 - a) Kondisi tata fisik *site* tidak memungkinkan karena sudah terbangun keseluruhan.
 - b) Pemugaran dengan penambahan fasilitas secara vertikal juga tidak memungkinkan karena bangunan yang ada tidak dipersiapkan bertingkat.
 - c) Usaha penanggulangan masalah dengan perencanaan kembali dapat mengatasi permasalahan pasar Terong secara tuntas karena dimulai dari awal hambatan utamanya adalah dana cukup besar, tetapi dapat diabaikan dengan pertimbangan

terhadap keuntungannya. Semua permasalahan pasar tertanggulangi yang secara garis besarnya :

(1) Masalah kekurangan area

(2) Masalah tata fisik pasar

E. Redesain Pasar Terong Sebagai Pasar Tradisional Modern

1. Konsep Pasar Tradisional Modern

Konsep dasar yang akan melandasi proses perancangan fisik bangunan pasar tradisional modern adalah sebagai berikut :

a. Konsep bersih

- 1) Penggunaan bahan material yang tahan lama dan mudah perawatannya seperti baja, kaca, beton serta lapisan keramik dan stainless steel sehingga memudahkan dalam menjaga kebersihan di dalam ruangan.
- 2) Sistem drainase mengelilingi los untuk memastikan pasar bebas becek
- 3) Area los pasar telah dibagi menjadi beberapa zona sesuai dengan kategori dagangan. Dengan pembagian *zoning* ini sehingga memudahkan dalam menjaga kebersihan sehingga kesegaran mampu tetap dipertahankan.
- 4) Pada los dilengkapi instalasi air bersih untuk menjaga kebersihan barang dagangan.
- 5) Pengangkutan sampah pasar dipisah antara sampah basah dengan sampah kering.

b. Konsep teratur

- 1) Pengaturan display barang dagangan yang dipasarkan agar menarik pembeli.
- 2) Tersedianya area parkir yang cukup dan penataan parkir yang teratur.
- 3) Pengelolaan pasar menerapkan tata tertib yang harus dipatuhi pedagang.

c. Konsep nyaman

- 1) Koridor antara kios ataupun los yang lebar, membuat sirkulasi pengunjung lebih mudah dan nyaman.
- 2) Banyaknya akses pintu masuk sehingga semua untuk mempermudah akses kedalam bangunan pasar. Semua kios akan mendapatkan *traffic* pengunjung yang banyak dan merata.
- 3) Penggunaan atap split yang tinggi pada bangunan dan ventilasi udara yang banyak, menjamin terciptanya sirkulasi udara yang segar sehingga suasana didalam pasar tidak panas dan pengap.
- 4) Bangunan menggunakan penutup atap kombinasi transparan dan nontransparan untuk mendapatkan pencahayaan alami sebanyak-banyaknya, sehingga suasana cerah akan selalu diperoleh.

Dari pemikiran-pemikiran tersebut di atas maka konsep penekanan desain yang digunakan pada perancangan pasar Terong adalah arsitektur tradisional modern. Penyelesaian desain bangunan yang tanggap terhadap

iklim tropis di Indonesia dengan sistem struktur dengan material modern yang mudah perawatannya, serta memberi kesan bersih.

2. Beberapa Pertimbangan

Redesain Pasar Terong dengan lokasi yang dipertahankan tetapi bangunan didesain ulang. Hal tersebut dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pertimbangan lokasi pasar
 - 1) Aksesibilitas pada jalan Terong
 - 2) Tersedianya utilitas kota
 - 3) Berada pada kawasan pusat Kota Makassar
- b. *Site*
 - 1) Luas *site* ± 16.380 m²
 - 2) Topografi tanah yang relative datar
 - 3) *View* baik dan menunjang penampilan bangunan pada arsitektur modern
- c. Kebutuhan area parkir pusat di kota Makassar umumnya dan di kecamatan Bontoala khususnya senantiasa dipengaruhi oleh perkembangan jumlah penduduk dan jumlah kendaraan. Luas area parkir yang terbatas sangat mengganggu kelancaran lalu lintas karena jalan yang ada disekitar pasar dijadikan pula sebagai tempat parkir.
- d. Dilihat dari segi fisik bangunan, gedung yang berlantai empat termasuk basement itu sudah berlumut, dindingnya ditumbuhi jamur, dan lantai basementnya berlumpur sehingga nampak jelas kerusakan pada lantai, plafon, dan los-los ada dalam lingkungan pasar.

- e. Semakin bertambahnya jumlah pedagang dari tahun ketahun yang tidak diimbangi perluasan fisik pasar menimbulkan los-los yang bersifat sementara dan darurat. Hal ini mengakibatkan sirkulasi dan *layout* penunjang semakin sempit karena jalur sirkulasi dijadikan pula sebagai tempat jualan. Penataan barang yang tidak teratur akibat jumlah dagangan tidak sesuai dengan area yang tersedia.

3. Bentuk Redesain

Berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut, maka dibutuhkan perancangan kembali (redesain) pasar Terong sertai dengan perluasan *site* agar dapat menampung segala aktivitas jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Bontoala khususnya dan masyarakat Makassar pada umumnya dan sekaligus dapat menunjang program pemerintah dalam merangsang pertumbuhan kegiatan ekonomi dan perdagangan serta perkembangan kota Makassar, penampilan bangunan sesuai dengan fungsinya.

4. Pasar Tradisional dengan Bangunan Modern

Rancangan sebuah pasar tradisional patut menganut kaidah-kaidah rancangan, dijiwai konsep dasarnya sebagai landasan berpijak di dalam merancang sebuah pasar.

Beberapa hal bisa digunakan sebagai parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional modern, antara lain: (Suardana, 2007)

- a. Ruang kegiatan jual beli berdasarkan kelompok pedagang;
- b. Mewujudkan sirkulasi yang efektif;
- c. Terlindung dari pengaruh cuaca, hujan, panas mentari, bau;

- d. Menyediakan ruang *emergency* bagi publik;
- e. Manfaatkan pemasukan cahaya alami;
- f. Memaksimalkan sirkulasi udara secara optimal;
- g. Struktur rangka ruang bersifat fleksibel;
- h. Ruang parkir yang cukup & berpeluang untuk dikembangkan;
- i. Menyelesaikan secara teknis & arsitektural sanitasi lingkungan;
- j. Mewujudkan rancangan yang memberi rasa aman & nyaman.

Dari 10 parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional oleh I Nyoman Gde Suardana, dapat disederhanakan lagi menjadi poin utama yang harus dipenuhi dalam mewujudkan pasar tradisional modern melalui pendekatan teknologi bangunan.

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan Umum

1. Dalam menyediakan suatu wadah pedagang untuk para pedagang dan konsumen, maka dibuat desain pasar sesuai dengan pola pikir dan kultur belanja masyarakat yang ada di pasar Terong, salah satunya yaitu berbelanja dan transaksi di atas kendaraan.
2. Dalam menciptakan suasana pasar yang nyaman diperlukan suatu konsep nyaman dalam penataan pasar yaitu dengan memperbanyak akses pintu masuk dan penempatan koridor antara kios ataupun los yang lebar, sehingga membuat sirkulasi pengunjung lebih mudah dan nyaman.
3. Dalam mewujudkan dan mempertahankan citra pasar Terong dibutuhkan pengelolaan dan pemberdayaan yang baik pada pasar, salah satunya dengan cara pembenahan *image* pasar Terong dengan cara menggabungkan konsep tradisional dengan konsep modern. Caranya yaitu dengan tetap mempertahankan suasana pasar tradisional (adanya tawar menawar, adanya komunikasi yang baik antar pedagang dan konsumen) dan dengan memodernkan pasar tradisional tersebut melalui cara menyesuaikan perilaku penjual dan pembeli, mengelompokkan lokasi penjual (*zoning*), supaya lebih tertata, sistem pengolahan limbah dan sampah, serta penambahan fasilitas yang mendukung pasar sehingga mampu mewujudkan suasana yang bersih, nyaman, teratur, dan aman bagi pengunjung yang berbelanja.

B. Kesimpulan Khusus

1. Dalam penataan *site* pasar disediakan area parkir yang cukup dengan penataan parkir yang teratur dengan jenis kendaraan dan penempatan parkir di luar dan dalam gedung sehingga memudahkan aktivitas para pedagang dan konsumen .
2. Berdasarkan hasil perhitungan jumlah penduduk dan proyeksi penduduk kecamatan Bontoala ditambah dengan jumlah penduduk empat kecamatan terdekat dan dikaitkan dengan kebutuhan pelayanan pasar didapatkan bahwa sampai dengan tahun 2031 nanti bertambah kebutuhan area pasar mencapai 27.064,12 m².
3. Kebutuhan luas area pasar Terong di kecamatan Bontoala sampai pada tahun 2016 adalah sebesar 25.491,076 m², sedangkan pada tahun 2031 nanti mencapai 27.064,12 m².

Kebutuhan area pasar Terong sampai pada tahun 2031 nanti (prediksi lima belas tahun) kemudian menjadi patokan dalam perancangan.

BAB V

PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro

1. Lokasi

Adapun tujuan dalam pemilihan lokasi yaitu untuk mendapatkan bentuk dan penampilan bangunan yang mendukung fungsi bangunan.

Kriteria yang dipertimbangkan untuk tetap memilih lokasi adalah sebagai berikut:

- a. Fungsi bangunan
- b. Karakteristik bangunan
- c. Elemen bentuk dasar
- d. Pencapaian menuju lokasi yang mudah, banyaknya modal transportasi umum yang melewati tapak ini.
- e. Lokasi sangat strategis, yakni dekat permukiman dan banyak/ramai dilalui kendaraan.

2. Tapak

Tujuan dalam pemilihan tapak yaitu untuk mengetahui potensi serta kekurangan yang ada pada tapak lalu mengembangkannya agar mendukung fungsi bangunan. Adapun yang menjadi dasar pertimbangan yaitu eksisting, arah angin, orientasi matahari, sirkulasi, *noise*/kebisingan dan *view*.

3. Sistem Sirkulasi

Sistem sirkulasi yang digunakan bertujuan untuk menciptakan efisiensi dan efektivitas dalam koordinasi hubungan dan fungsi ruang. Sistem sirkulasi yang dipakai adalah sistem kombinasi atau gabungan antara menyebar, memusat, dan linier. Adapun sirkulasi pada pasar dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain :

- a. Sirkulasi pengunjung
- b. Sirkulasi pengelola
- c. Sirkulasi barang

4. Penempatan *Entrance*

Yang harus diperhatikan dalam menempatan pencapaian ke dalam bangunan antara lain :

- a. Capaian terhadap bangunan dirancang memiliki lebih dari 1 akses.
- b. Pencapaian melalui akses utama merupakan pencapaian langsung dengan mempertimbangkan aspek kemudahan dalam mengenali akses utama tersebut.

5. Penzanaan

Pengaturan zonasi pada pasar merupakan hal penting yang harus diperhatikan karena akan mempengaruhi tingkat kenyamanan pembeli dan tingkat pendapatan penjual. Pengelompokan jenis dagangan pada area tertentu akan mempermudah pembeli untuk menemukan barang yang sedang dicari. Pembagian jenis dari kriteria area dengan pengelompokan sebagai berikut :

- a. Area basah, komoditas barang diantaranya adalah ayam potong, daging sapi, daging kambing dan ikan.
- b. Area semi basah, komoditas barang diantaranya adalah telur, sayuran, sembako, kopi, bumbu, beras, tahu dan tempe.
- c. Area kering, komoditas barang diantaranya adalah pakaian, sepatu, sandal, aksesoris, tas, alat-alat kebutuhan rumah tangga, komestik, dan emas.
- d. Area pameran produk, area untuk mempromosikan suatu produk seperti sepeda motor, produk kosmetik, produk rokok, produk makanan, dan berbagai jenis obral.

6. Orientasi Bangunan

Dasar penentuan orientasi bangunan adalah :

- a. Orientasi terhadap iklim (matahari dan angin)
- b. Orientasi terhadap system sirkulasi

Penataan pohon merupakan filter untuk melembutkan hembusan angin dan menyaring sinar matahari agar tidak silau.

B. Pendekatan Acuan Perancangan Mikro

1. Program Ruang

Kebutuhan ruang yang diperlukan berdasarkan atas :

- a. Kebutuhan ruang berdasarkan aktifitas yang diwadahi adalah sebagai berikut :
 - 1) Kebutuhan ruang untuk jual beli berupa ruang penjualan dan ruang pelayanan jasa.

- 2) Kebutuhan ruang untuk kegiatan sirkulasi berupa ruang penerima, selasar, plaza atau ruang terbuka untuk istirahat.
 - 3) Kebutuhan ruang untuk kegiatan penunjang berupa kantor pengelola pasar, bank, wartel, koperasi, mushola, kanting, warung makan/restoran dan keamanan.
- b. Kebutuhan ruang penjualan berdasarkan jenis materi dagangan yang diperjualbelikan antara lain :
- 1) Ruang penjualan barang kebutuhan sehari-hari
 - 2) Ruang penjualan barang kebutuhan berkala
 - 3) Ruang penjualan kebutuhan khusus
 - 4) Ruang untuk pelayanan jasa
- c. Kebutuhan ruang berdasarkan karakteristik materi dagangan, yaitu :
- 1) Ruang penjualan barang basah
 - 2) Ruang penjualan barang kering
 - 3) Ruang penjualan barang kotor
 - 4) Ruang penjualan barang bersih
 - 5) Ruang penjualan barang berbau
- d. Bentuk ruang penjualan berdasarkan karakteristik dan sifat materi dagangan serta tingkat kemampuan pedagang, yaitu :
- 1) Ruang penjualan berupa pelataran untuk kaki lima
 - 2) Ruang penjualan berupa los
 - 3) Ruang penjualan berupa kios
 - 4) Ruang penjualan berupa toko

2. Besaran Ruang

Dasar pertimbangan antara lain :

- a. Besaran populasi yang dilayani sebagai dasar perhitungan kebutuhan area pasar yang direncanakan
- b. Perilaku konsumen dalam berbelanja
- c. Kegiatan penjual dalam berjualan
- d. Perabot/peralatan yang digunakan

3. Organisasi Ruang

Organisasi ruang didapat dari menganalisa kegiatan para pengguna bangunan. Dari Analisa tersebut didapat fasilitas-fasilitas apa saja yang diperlukan untuk mengakomodasi kegiatan para pengguna bangunan.

Tabel 5.1. Analisa organisasi ruang dapat dijelaskan sebagai berikut :

Kelompok kegiatan	Personil	Aktivitas	Kebutuhan ruang	Waktu
Kegiatan umum	Pengunjung	Parkir	Area parkir	08 : 00 – 17 : 00
		Minta informasi	R. informasi	
		Jalan-jalan	Pendestrian	
		Ibadah	Musholla	
		Istirahat	Sitting area	
		Sanitasi	Toilet	
Kegiatan perbelanjaan pada pasar	Pengunjung Pembeli eceran Pembeli grosir Karyawan	Parkir	Area parkir	08 : 00 – 17 : 00
		Minta informasi	R. informasi	
		Jalan-jalan	Pendestrian	
		Ibadah	Musholla	08 : 00 – 17 : 00
		Istirahat	Sitting area	
		Menata barang	Estalase	
		Tawar menawar	Ruang toko	17 : 00 – 04 : 00
		Transaksi	Kasir	
		Sanitasi	Toilet	
Kegiatan wisata	Pengunjung	Istirahat	Taman	09 : 00 – 16 : 00
		Kuliner	foodcourt	

Pengelola	Pemilik	Mengawasi, menerima laporan	R. Pemilik	08 : 00 – 17 : 00
	Manager	Menjalankan oprasional pasar	R. Manager	
	Staff	Membantu	R. Staff	
	Akuntan	Pembayaran	R. Akunting	
	Enginering	Perawatan	R. Perawatan	
		Rapat koordinasi	R. Rapat	
		Ibadah	Mushola	
		Makan-minum	R. Pantry	
		Sanitasi	Toilet	
Pengelola	Security	Menjaga keamanan	R.Keamanan	00 : 00 – 24 : 00
Service	Bongkar muat	Pengecekan barang	Loading Dock	24 : 00 – 04 : 00
	Antar barang	Menurunkan barang	Loading Dock	

Sumber : Hasil survey, 2017

4. Bentuk dan Penampilan Bangunan

Bentuk bangunan yang ditampilkan mempertimbangkan beberapa hal, sebagai berikut :

- a. Karakter bangunan yang ditampilkan mengkombinasikan unsur modern dan tradisional yang saling berpadu dan kesatuan.
- b. Karakter bangunan yang melekat merupakan bangunan yang ikonik bagi perdagangan tradisional.
- c. Memperhatikan ornamen yang dapat memberikan ciri khas pada bangunan.
- d. Selaras dengan lingkungan iklim setempat, seperti permainan permukaan bidang dinding yang membentuk naungan dibawahnya yang dapat menghalau panas matahari dan hujan. Penerapan bukaan

untuk penghawaan alami dan penerangan alami pada ruang bentang lebar dengan menggunakan material kaca dan *sky light*.

- e. Pencitraan bangunan pasar tradisional yang kumuh dan kotor ditinggalkan dengan mengganti citra bangunan modern dan bersih.
- f. Citra bangunan komersil dengan ditunjukkan oleh *space* iklan yang juga menjadi ornamen estetis bagi bangunan (tertata).

5. Struktur Bangunan

a. Sistem Struktur

Berdasarkan pada posisi dan fungsinya, sistem struktur dibagi menjadi tiga bagian yakni :

1) *Sub structure*

Merupakan bagian struktur terbawah yang berhubungan langsung dengan tanah yang berfungsi menahan dan mengalirkan beban ke tanah/bumi. Pondasi memakai *footplat* dengan pertimbangan ketinggian bangunan yang direncanakan 2 lantai.

2) *Middle structure*

Merupakan bagian struktur tengah atau penghubung antara upper structure dengan sub structure yang berfungsi sebagai penyaluran beban. Sistem rangka dengan grid/modul tertentu dapat memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif. Pembuatan *core* (inti bangunan) juga dapat memberikan perkuatan tambahan dalam struktur bangunan.

3) *Upper structure*

Merupakan bagian struktur teratas yang berfungsi sebagai peratapan. Rangka struktur yang dapat atau mampu mendukung, yaitu sistem rangka (balok dan kolom/grid).

Pada bangunan Pasar Terong menggunakan sistem struktur grid, karena :

- a) Secara fungsional struktur ini memudahkan penempatan petak-petak los maupun kios pasar serta sirkulasinya.
- b) Untuk memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif.
- c) Tuntutan estetis bisa mudah terpenuhi dengan sistem struktur ini.

b. Sistem Modul

- 1) Modul horizontal disesuaikan dengan ukuran kebutuhan ruang kegiatan utama.
- 2) Modul vertikal berdimensi 9 m.

6. **Utilitas Bangunan**

a. Air bersih

Jaringan air bersih berasal dari PDAM yang ditampung dalam ground reservoir dan didistribusikan ke seluruh ruang dengan menggunakan *down feed system*.

b. Air kotor

- 1) Air hujan disalurkan oleh pipa-pipa pembuangan dari atap yang kemudian disalurkan langsung ke saluran riol kota.
- 2) Air kotor bekas buangan akan disalurkan langsung ke riol kota dengan menggunakan saluran tertutup untuk menghindari bau tidak enak yang ditimbulkan.
- 3) Limbah cair yang mengandung kotoran padat yang berasal dari KM/WC akan disalurkan ke septictank.

c. Sistem pembuangan sampah

Jaringan pembuangan sampah ditempatkan pada ruang-ruang tertentu dengan pemisahan jenis sampah, yang kemudian diangkut oleh petugas kebersihan ke TPA.

d. Sistem jaringan listrik

Pendistribusian jaringan listrik utama bersumber dari PLN. Sedangkan untuk keperluan darurat disediakan generator set yang dilengkapi dengan *automatic switch system*.

e. Sistem komunikasi

Jaringan komunikasi menggunakan sistem komunikasi internal dan eksternal. Sistem internal menggunakan intercom dan HT (Handy Talky), terutama untuk pihak antar pengelola dan penggunaan sistem pengeras suara (TOA) untuk penyebaran informasi dari pihak pengelola pasar dengan para pedagang. Sedangkan sistem eksternal

menggunakan telepon pribadi maupun jasa pelayanan warpostel berupa saluran SLJJ, pos, dan telegram serta *faksimile*.

f. Sistem keamanan bangunan

1) Pemadam Kebakaran

Dalam mencegah kebakaran yang merupakan langkah antisipatif perlu direncanakan fasilitas penanggulangan kebakaran yang meliputi :

- a) Tangga darurat
- b) Penempatan tabung pemadam kebakaran di beberapa titik tertentu.

2) Penangkal Petir

Pengamanan terhadap petir memakai sistem faraday. Perancangan harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar kawasan yaitu pengaruh timbal balik keberadaan pasar dengan kawasan.

3) Sistem transportasi bangunan

Jaringan transportasi vertikal pada bangunan menggunakan tangga dan ramp.

7. Pengendalian Lingkungan

a. Penghawaan

Diutamakan pengkondisian udara menggunakan sistem penghawaan alami. Sedangkan untuk ruang tertentu seperti ruang pengelola menggunakan penghawaan buatan.

b. Pencahayaan

1) Penerangan alami

Penerangan alami sangat tergantung pada waktu dan cuaca, yaitu hanya dapat bermanfaat pada siang hari dan pada cuaca yang cerah.

2) Penerangan buatan

Penerangan buatan dilakukan pada malam hari atau pada waktu cuaca sedang hujan. Penerangan buatan berasal dari beberapa sumber cahaya lampu, diantaranya adalah lampu TL untuk ruang-ruang umum dan lampu sorot/*spot lamp* yang dapat digunakan pada taman.

8. Tata Ruang Luar dan Lanskap

Ruang luar dalam Pasar Terong dibagi menjadi dua jenis yaitu ruang luar aktif (tempat parkir, jalur kendaraan, dan jalur manusia), serta ruang luar pasif (taman-taman).

Adapun Unsur-unsur penataan ruang luar, antara lain :

a. Sirkulasi

- 1) Mengutamakan keselamatan penghuni dan menjamin privasi.
- 2) Pemisahan antara sirkulasi kendaraan dengan sirkulasi manusia.
- 3) Pemisahan antara sirkulasi kendaraan pengunjung, pengelola, dengan sirkulasi kendaraan servis.
- 4) Sirkulasi berupa jalur yang berakhir pada ruang.

b. Pola Ruang Luar

Ruang luar direncanakan dengan mengacu pada pertimbangan akan efisiensi dan keterbatasan lahan sehingga mampu menciptakan suasana yang kondusif dan familiar, serta dapat memberikan dampak positif terhadap kegiatan yang sedang berlangsung.

c. Lanskap

1) Unsur alami, yaitu :

a) Lantai, merupakan unsur penutup tanah/*ground cover*, misalnya rumput.

b) Dinding, merupakan tanaman yang berfungsi sebagai pembatas, pengarah maupun penghias.

c) Atap, berupa tanaman yang mempunyai ketinggian lebih dari 10 m, berfungsi sebagai peneduh sekaligus penghias.

2) Unsur buatan, yaitu :

a) Lampu taman.

b) Tanda-tanda (*signage*).

c) Unsur lain, yang berfungsi sebagai pengarah, pembatas, serta penghias.

9. Tata Ruang Dalam

Kegiatan-kegiatan dalam pasar Terong diwadahi dalam ruang. Dasar perancangan dalam ruang meliputi beberapa hal, yaitu :

a. Kenyamanan (*Comfortable*)

Kenyamanan dalam pasar Terong akan tercapai apabila kegiatan-kegiatan yang berlangsung di dalamnya dapat terlaksana dengan mudah, menyenangkan, dan tidak menimbulkan kejenuhan. Aspek kenyamanan dibentuk dengan kelengkapan fasilitas yang tersedia, *zoning* ruang yang sesuai dengan kegiatan serta pembentukan pola sirkulasi yang jelas.

b. Program kebutuhan ruang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan sesuai dengan fungsinya sebagai:

- 1) Fasilitas kegiatan utama (kios dan los).
- 2) Sirkulasi.
- 3) Fasilitas penunjang (bank pasar, himpunan pedagang, dan musholla).
- 4) Memenuhi tuntutan fisiologis ruang, yaitu dalam hal kenyamanan ruang yang meliputi penghawaan, pencahayaan dan keamanan.

c. Keamanan (Safety)

Keamanan bagi pengunjung dalam melakukan aktifitasnya dalam ruang merupakan suatu aspek yang perlu diperhatikan. Dengan keamanan yang terjamin maka pengunjung akan merasa betah dan tidak merasa ketakutan. Keamanan dapat tercapai antara lain dengan sistem keamanan bangunan yang maksimal.

BAB VI

ACUAN PERANCANGAN

A. Acuan Perancangan Makro

1. Lokasi

a. Peruntukan lokasi

Dasar pertimbangan konsepsi penentuan lokasi penentuan pasar adalah RUTRK yang merupakan pedoman dasar untuk menghindari terjadinya penyimpangan fungsi yang ditentukan.

Sesuai dengan kebiaksanaan pengembangan kota yang dituangkan dalam RUTRK kota Makassar, bahwa lokasi pasar Terong masih merupakan kawasan perdagangan/pertokoan. Dasar pertimbangan penentuan lokasi :

1) Sesuai dengan arah pengembangan kota

Lokasi pasar Terong dalam perencanaan dan pengembangannya sesuai dengan kebijakan pemerintah dalam hal ini dinas tata ruang kota Makassar.

2) Pencapaian

Jaringan pendukung pencapaian ke lokasi merupakan salah satu dasar pertimbangan yang cukup penting, untuk mempermudah akses pencapaian ke lokasi bangunan yang akan dibangun.

3) Jaringan utilitas kota

Jaringan utilitas kota yang mendukung seluruh kebutuhan aktivitas dalam bangunan pasar Terong beserta kelengkapan sarana dan prasarana pendukungnya.

4) Petensi penunjang

Berupa hal-hal yang memberikan nilai tambah pada lokasi yang dapat dimanfaatkan guna mendukung fungsi bangunan sebagai pusat kegiatan perdagangan di kecamatan Bontoala.

Adapun kriteria penentuan site adalah sebagai berikut :

- 1) Sesuai dengan rencana umum tata ruang kota (RURTK) Makassar yaitu kecamatan Bontoala merupakan pusat perekonomian dan perdagangan kota Makassar.
- 2) Lokasi yang dilalui beberapa
- 3) Jaringan mempunyai jaringan utilitas kota yang mendukung seluruh kebutuhan dalam pasar terong berupa jaringan listrik, telepon, air bersih, drainase, dan sanitasi yang memadai.
- 4) Lokasi mempunyai potensi penunjang lainnya yang dapat mendukung keberadaan bangunan sebagai pusat kegiatan perekonomian dan perdagangan seperti pusat pertokoan, hotel, restaurant, angkutan antar kota dan lain-lain.
- 5) Sesuai dengan program pemerintah dalam pengembangan pusat-pusat ekonomi, baik yang telah ada maupun yang akan dikembangkan.

Dari dasar pertimbangan dan kriteria tersebut, maka lokasi pasar terong yang ada sekarang masih memungkinkan, selain itu juga pengembangan pasar terong yang akan direncanakan merupakan perencanaan kembali (redesain) pasar terong yang telah ada dengan penambahan luas area agar dapat menampung segala aktifitas perdagangan yang terjadi.

b. Jaringan transportasi

Sistem jaringan transportasi merupakan bagian terpenting dalam perencanaan pasar. Menurut pola jalan dan arus transportasi di kota Makassar yang merupakan pusat kota Makassar dengan jaringan transportasi yang memadai.

2. Tapak



Gambar 6.1. Peta pasar Terong dan pengembangannya
Sumber : Dinas pasar, 2017

Kegiatan pada suatu tapak tidak terlepas dari pengaruh timbal balik dari kegiatan-kegiatan dan fasilitas lainnya, baik kegiatan yang mendukung maupun kegiatan tidak mendukung.

Tinjauan kondisi awal (*existing condition*)

a. Sistem lingkungan

- 1) Sebelah utara adalah daerah pemukiman
- 2) Sebelah timur adalah daerah pemukiman
- 3) Sebelah selatan adalah daerah pertokoan
- 4) Sebelah barat adalah pertokoan dan tempat ibadah

b. Sistem sanitasi

Pembuangan limbah, air hujan sangat baik karena bidangnya roil kota di sekeliling *site*.

c. Pola jalan

- 1) Arus transportasi yang padat
- 2) Kondisi jalan utama yaitu jalan terong yang sempit

3. Sistem sirkulasi

Pasar merupakan bangunan pelayanan umum yang selalu dikunjungi oleh banyak orang, sehingga sirkulasi merupakan masalah komplik dan vital. Sistem sirkulasi pada *site* didasarkan atas pertimbangan :

- a. Pelaku kegiatan pasar
- b. Aktivitas pelaku kegiatan
- c. Kemudahan dan kenyamanan bagi pelaku kegiatan, khususnya pejalan kaki.

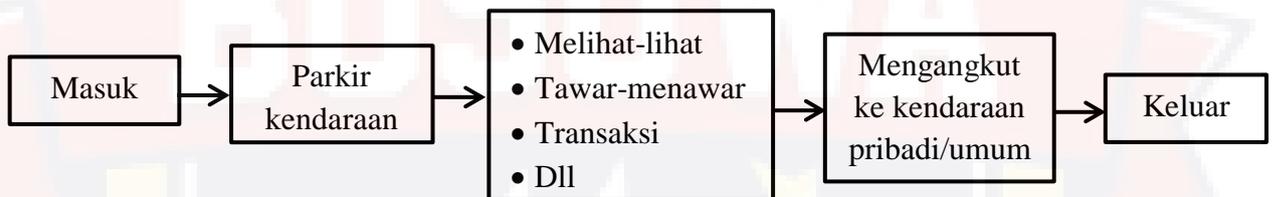
Sirkulasi yang terjadi dalam *site* terdiri dari :

a. Sirkulasi manusia

Yang perlu diperhitungkan adalah :

- 1) Pembuatan pedestrian berdasarkan arah arus pengunjung dengan badan jalan, untuk memberi rasa aman dan menghindari gangguan arus kendaraan.
- 2) Penyediaan halte kendaraan untuk memudahkan pengunjung mendapatkan kendaraan angkutan umum tanpa mengganggu arus kendaraan.
- 3) Pencapaian yang mudah pada tiap-tiap unit bangunan dalam pasar.

Serta jalur sirkulasi yang bebas dari pedagang kaki lima.

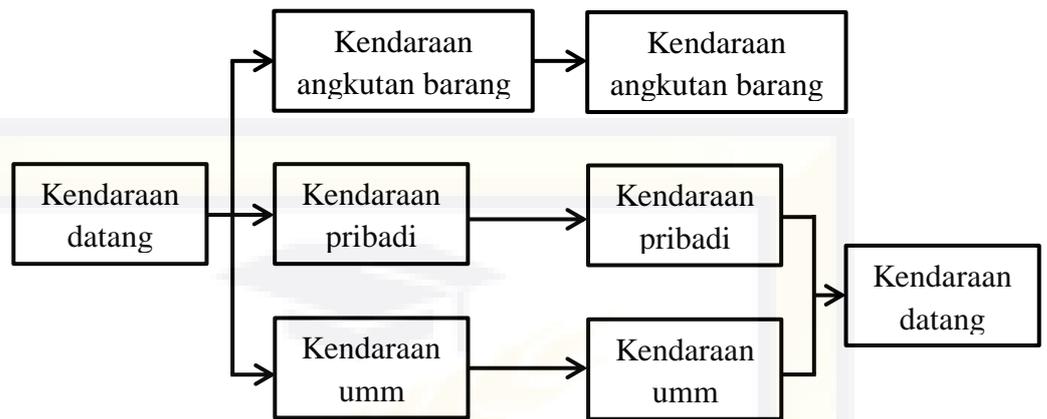


Gambar 6.2. Skema sistem sirkulasi pada manusia

Sumber : Analisa penulis, 2017

b. Sirkulasi kendaraan

Yang perlu diperhatikan adalah arah datangnya konsumen, barang dan pola jalan/arah lintasan.

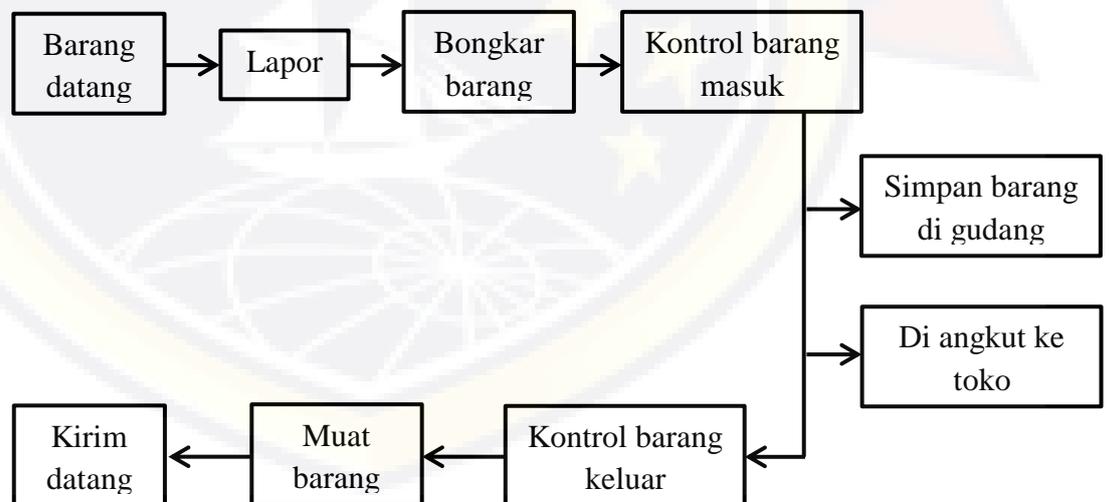


Gambar 6.3. Skema sistem sirkulasi kendaraan
 Sumber : Analisa penulis, 2017

c. Sirkulasi barang

Dasar pertimbangannya yaitu :

- 1) Segi datang dan keluarnya barang
- 2) Waktu terjadinya pembongkaran barang. Dropped barang biasanya dilakukan pada pagi hari pukul 04.00 – 06.00



Gambar 6.4. Skema sistem sirkulasi barang
 Sumber : Analisa penulis, 2017

4. Penempatan *Entrance*

- a. *Main entrance* adalah pencapaian utama bagi pengunjung yang difungsikan sebagai jalan masuk dari luar *site* ke dalam *site*.

Persyaratan *main entrance* adalah :

- 1) Kemungkinan arah pengunjung terbesar
- 2) Kemudahan pencapaian ke tapak bangunan
- 3) Kelancaran arus lalu lintas sekitarnya

Pencapaian *main entrance* dipertimbangkan agar :

- 1) Mudah dilihat pengunjung
- 2) Dekat dengan arah datangnya pengunjung
- 3) Tidak mengganggu arus lalu lintas disekitarnya

- b. *Side entrance* merupakan alternatif pencapaian bagi pengunjung yang difungsikan sebagai jalan dari dalam untuk keluar *site*.

Penentuan *side entrance* dipertimbangkan agar :

- 1) Kejelasan dan kemudahan arus masuk dan keluar *site*
- 2) Menghindari terjadinya crossing sirkulasi didalam *site*
- 3) Memudahkan pengawasan dari segi keamanan

5. Penzanaan

Penzanaan adalah mempertimbangkan faktor-faktor sifat dan karakter dari penentuan setiap kegiatan, yaitu :

- a. Kegiatan yang bersifat privat
- b. Kegiatan yang bersifat semi privat
- c. Kegiatan yang bersifat publik

d. Kegiatan yang bersifat servis

Adapun penentuan penzanaan perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Kegiatan yang berlangsung tidak saling mengganggu antara aktivitas dalam pasar dengan aktivitas yang ada disekitar pasar begitupun sebaliknya.
- b. Sirkulasi yang efektif, penataan sirkulasi kendaraan kedalam dan keluar *site*
- c. Kondisi topografi, kondisi tapak memiliki topografi yang rata
- d. Tingkat kebisingan yang tinggi pada *site*, sehingga penataan lansekap merupakan filter yang dapat meredam suara ke dalam bangunan

Adapun pembagian penzanaan adalah sebagai berikut :

- a. Zona publik yaitu zona yang terdiri dari kagiatan yang langsung berhubungan dengan masyarakat (pengunjung) dan suasananya agak sulit dikendalikan dan tingkat kebisingan yang tinggi. Zona ini bisa terdiri dari beberapa ruangan, misalnya :
 - 1) Ruang parkir
 - 2) Taman
 - 3) Hall/loby
- b. Zona semi publik yaitu zona yang melakukan kegiatan bersifat umm tetapi suasananya dapat dikendalikan sehingga tingkat kebisingannya sedang, zona terdiri dari dari :
 - 1) Toko

- 2) Kios
- 3) Los-los
- 4) Ruang penjualan berupa sistem pelataran untuk pedagang kaki lima/bakulan/petani penjual.

c. Zona privat yaitu zona yang dikhususkan hanya untuk para pengawai pada dinas pasar, zona ini terdiri dari :

- 1) Ruang pengelola
- 2) Ruang keamanan
- 3) Ruang mekanikal

d. Zona service

- 1) Lavatory
- 2) Musholla

6. Orientasi Bangunan

Dasar penentuan orientasi bangunan adalah :

- a. Orientasi terhadap iklim (matahari dan angin)
- b. Orientasi terhadap sistem sirkulasi

Penataan pohon merupakan filter untuk melembutkan hembusan angin dan menyaring sinar matahari agar tidak silau.

B. Acuan Perancangan Mikro

1. Program Ruang

- a. Ruang penjualan
 - 1) Toko
 - 2) Kios

3) Los

b. Ruang pengelola

1) Ruang *manager*

2) Ruang bagian administrasi

3) Ruang bagian keuangan

4) Ruang bagian pungutan retribusi

5) Ruang bagian keamanan

6) Ruang bagian kebersihan

7) Ruang bagian teknis listrik

8) Ruang tamu

9) Ruang rapat

10) Ruang arsip

11) Mushola

12) Toilet

13) Pantry

c. Ruang pelayanan (*service*)

1) Pos keamanan

2) Ruang ME

3) Ruang control

4) Ruang *cleaning service*

5) Ruang genset

6) Gudang alat

d. Ruang penunjang

1) *ATM center*

2) *Foodcourt*

3) Area bermain anak-anak

4) Mushola

2. Besaran Ruang

Tabel 6.1. Perencanaan besaran dan pembagian ruang

Pengguna	Ruang	Kapasitas	Ukuran	Luas (m ²)
Pengelola	- Manager	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian administrasi	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian keuangan	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian pengutan retribusi	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian keamanan	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian kebersihan	1	20 m ²	20 m ²
	- Bagian teknis listrik	1	20 m ²	20 m ²
	- Ruang tamu	1	20 m ²	9 m ²
	- Ruang rapat	1	20 m ²	20 m ²
	- Ruang arsip	1	9 m ²	9 m ²
	- Mushola	1	20 m ²	20 m ²
	- Toilet	2	16 m ²	32 m ²
	- Pantry	1	9 m ²	9 m ²
Sub total				239 m²
Penjual	- Unit toko	52	20 m ²	1040 m ²
	- Unit kios	1040	9 m ²	12164 m ²
	- Unit lapak/los	658	4 m ²	2632 m ²
	- Seeting area	1000	1.4 m ²	1400 m ²
	- Toilet	4	9 m ²	36 m ²
Sub total				17.272 m²
Pelayanan & service	- Pos keamanan	1	9 m ²	9 m ²
	- Ruang ME	1	9 m ²	9 m ²
	- Ruang control	1	9 m ²	9 m ²
	- Ruang <i>cleaning service</i>	2	9 m ²	18 m ²
	- Ruang genset	1	9 m ²	9 m ²
	- Gudang alat	1	9 m ²	9 m ²

Sub total				63 m²
Penunjang	- ATM center	1	12 m ²	12 m ²
	- Foodcourt	2	100 m ²	200 m ²
	- Area bermain anak-anak	1	160 m ²	160 m ²
	- Taman dalam ruang	1	160 m ²	160 m ²
	- Mushola	1	80 m ²	80 m ²
Sub total				612 m²
Total				18.186 m²
Sirkulasi 49,74 %				18.000 m²
Jumlah keseluruhan				36.186 m²

Sumber : Hasil analisis, 2017

Berdasarkan RUTRK tentang rencana kepadatan bangunan peruntukan pasar, KDB yang digunakan adalah 60% : 40%.

Luas lahan x KDB = Luas dasar bangunan

$$16.380 \text{ m}^2 \times 60\% = 9828 \text{ m}^2$$

KLB x luas = Luas lantai bangunan

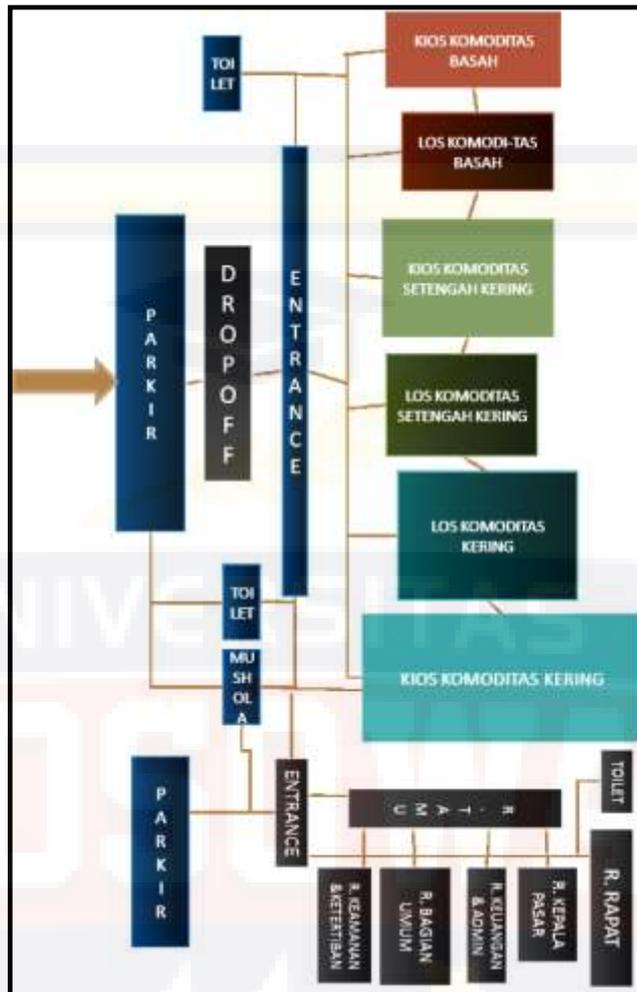
$$2,2 \times 16.380 \text{ m}^2 = 36.186 \text{ m}^2$$

KLB / KDB = Jumlah lantai

$$36.186 \text{ m}^2 / 9828 \text{ m}^2 = 3,6819 \Rightarrow 4 \text{ lantai}$$

3. Organisasi Ruang

Berdasarkan analisis perencanaan hubungan ruang yang telah dilakukan, maka hubungan secara makro pada pasar Terong sebagai berikut :



Gambar 6.5. Konsep organisasi ruang makro pasar Tereng

Sumber: Analisis penulis, 2017

4. Bentuk dan Penampilan Bangunan

- a. Pasar sebagai pelayanan umum, karenanya penampilan bangunan harus berkesan mengundang dengan mengkombinasikan unsur modern dan tradisional dan terbuka dengan memanfaatkan sebanyak mungkin kontak lingkungan sekitarnya. Misalnya, penerapan bukaan untuk penghawaan alami dan pencahayaan alami.

- b. Perancangan tampak bangunan dapat mengadaptasi bangunan tropis yaitu selaras dengan lingkungan iklim setempat, seperti permainan permukaan bidang dinding yang membentuk naungan dibawahnya yang dapat menghalau panas matahari dan hujan.

5. Struktur Bangunan

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan alternatif sistem struktur antara lain :

- a. Perlengkapan bangunan dan seluruh sistem bangunan
- b. Bentuk dan besaran ruang yang diinginkan
- c. Tuntunan struktur yakni kuat, kaku, dan stabil.
- d. Fleksibel pengembangan dan penyesuaian pola ruang yang digunakan.
- e. Penyesuaian terhadap kondisi tapak, daya dukung tanah, angin dan gempa.
- f. Kemudahan dalam pelaksanaan dan pemeliharaan.

a. Sistem struktur dan konstruksi

1) Struktur bawah

Pemilihan struktur bawah dipertimbangkan atas :

- a) Daya dukung tanah
- b) Berat bangunan

Alternatif sistem struktur yang dapat digunakan :

- a) Pondasi menerus setempat
- b) Poer setempat
- c) Poer menerus

2) Sistem struktur pendukung

Atas pertimbangan pola ruang, maka sistem struktur pendukung yang mungkin dapat diterapkan adalah sistem struktur rangka beton dengan komponen utama kolom dan balok.

3) Sistem struktur atap

1) Untuk rangka atap menggunakan konstruksi yang sesuai dengan pertimbangan :

- a) Sanggup menahan bentangan lebar
- b) Memungkinkan untuk sistem penghawaan dan pencahayaan
- c) Mudah dan cepat dalam pelaksanaan

2) Karena bahan yang ditampung adalah bahan yang tidak tahan panas perlu diperhatikan :

- a) Overstek yang mencukupi
- b) Bahan penutup yang cukup baik dan memantulkan panas, relative umum, mudah dalam pelaksanaan dan ringan

b. Material bangunan

Material bangunan yang digunakan adalah bahan yang baik dengan harga awal agak mahal, tetapi biaya pemeliharaan hampir tidak ada. Semua bahan harus kuat geser, mudah dalam pelaksanaan dan pemeliharaan, tidak cepat usang dan cocok dengan kondisi setempat.

Untuk struktur utamanya, alternatif material berupa :

- 1) Bahan kayu
- 2) Bahan baja

3) Bahan beton

Sedangkan untuk struktur pengisi, pemakaian bahan disesuaikan dengan fungsi, bentuk/estetika dan kemudahan dalam pemeliharaan.

c. Modul struktur

Modul struktur terdiri dari :

- 1) Modul dasar, didasarkan pada tubuh manusia dan arah gerak tubuhnya.
- 2) Modul fungsi, didasarkan pada fungsi ruang yang direncanakan. Modul dasar fungsi dapat mewakili ukuran 30 cm atau 0.3 m.
- 3) Modul perancangan merupakan modul kelipatan fungsi dimana harga dasarnya ditetapkan dalam satuan materi.

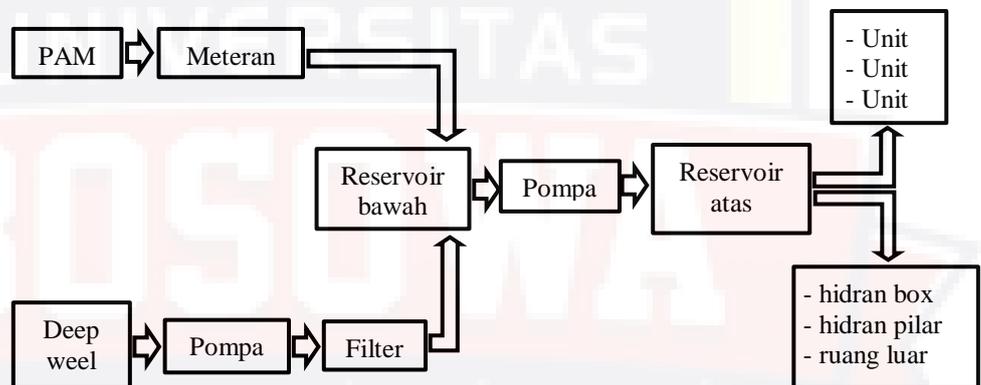
6. Utilitas Bangunan

a. Air bersih

- 1) Sistem pengadaan
 - a) Dari fasilitas air kota yaitu PAM.
 - b) Pembuatan sumur bor yang dilengkapi dengan pompa *deep weel*.
 - c) Kombinasi kedua sistem.
- 2) Sistem distribusi

Sumber distribusi air bersih bersumber dari jaringan PDAM, sedang alternatifnya digunakan *deep weel* dengan pengolahan terlebih dahulu yang kemudian ditampung bersamaan dengan air

dari PDAM di reservoir bawah (*ground reservoir*), kemudian dipompa ke bak penampungan yang ada diatas (*tower tank*). Air yang berada pada tower tank disalurkan kesetiap lantai dengan sistem gaya gravitasi bumi. Untuk air sumur diolah terlebih dahulu sampai memenuhi syarat yang berlaku untuk diminum. Air sumur tanpa pengoahan khusus digunakan untuk saluran primer, hydrant, kran taman dan kloset.



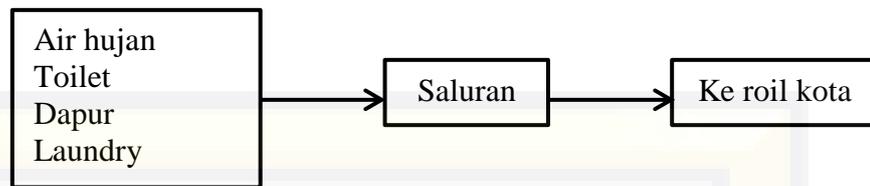
Gambar 6.6. Sistem distribusi air bersih

Sumber : Analisa penulis, 2017

b. Air kotor

- 1) Untuk kotoran padat dan kotoran cair yang berasal dari lavatory, dialirkan pada saluran tertutup ke septiktank kemudian ke bak resapan.
- 2) Pembuangan air bekas cucian atau air bekas pembersihan pada ruang penjualan disalurkan melalui saluran terbuka yang mudah dibersihkan ke sekunder dan selanjutnya ke roil kota.

AIR KOTOR



Gambar 6.7. Distribusi air kotor

Sumber : Darmawati, 2006

AIR KOTORAN / DISPOSAL PADAT



Gambar 6.8. Distribusi air kotoran/disposal padat

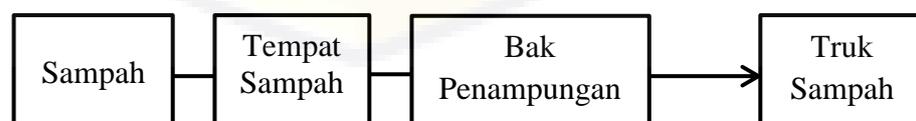
Sumber : Darmawati, 2006

c. Sistem pembuangan sampah

Penanggulangan sampah dapat dilakukan dengan penyediaan tempat sampah ditempat-tempat umum yang mudah dijangkau dan dibersihkan. Untuk barang penjualan barang basah dan berbau disediakan bak penampungan menurut jenis sampah.

Sistem pengangkutan dari tempat sampah dengan lori ke bak penampungan induk yang telah disediakan. Selanjutnya dari penampungan induk diangkat ke tempat pembuangan akhir.

SAMPAH



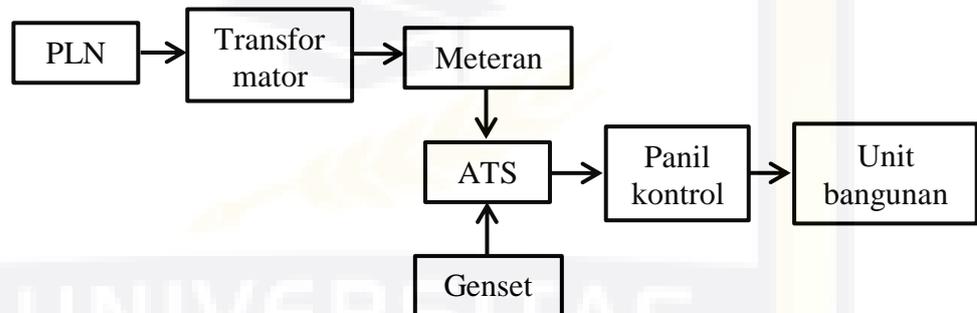
Gambar 6.9. Sistem pembuangan sampah

Sumber : Darmawati, 2006

d. Sistem jaringan listrik

Suplay utama dari PLN dan generator set sebagai sumber cadangan apabila listrik dari PLN mengalami gangguan.

Sistem jaringan listrik sebagai berikut :



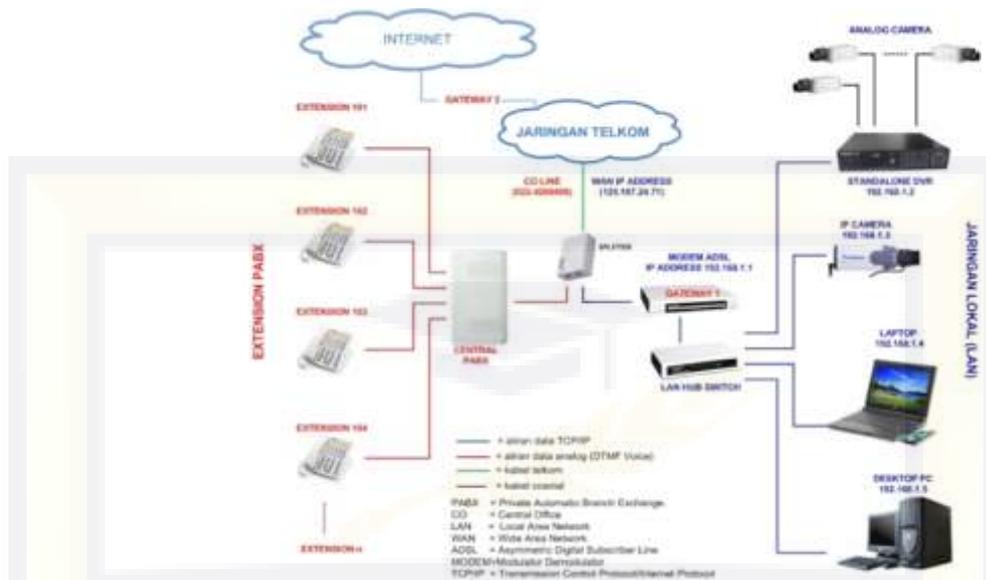
Gambar 6.10. Sistem jaringan listrik

Sumber : Darmawati, 2006

e. Sistem komunikasi

Untuk memperlancar aktivitas di dalam pasar maka dipersiapkan alat komunikasi berupa :

- 1) Kebutuhan komunikasi keluar kompleks dan antar bangunan digunakan jaringan telepon tiga line perumtel yang ditetapkan pada ruang operator, sekretaris dan ruang kepala.
- 2) Kebutuhan komunikasi dalam bangunan/antar ruang digunakan sistem jaringan inter komunikasi yang ditetapkan pada ruang sub biro, ruang sekretaris, ruang kepala, ruang piket, dan ruang lainnya yang membutuhkan jaringan komunikasi.



Gambar 6.11. Sistem komunikasi
 Sumber : Wordpress.com, 2011

f. Sistem keamanan bangunan

1) Sistem pencegahan kebakaran yang akan digunakan dalam bangunan yaitu :

a) Pencegahan kebakaran aktif

(1) Splinker otomatis

Merupakan alat kebakaran berbentuk pipi-pipa horizontal diletakkan di plafond bangunan bekerja secara otomatis karena pengaruh suhu. Luas bidang penyemprotan $\pm 200 \text{ m}^2/\text{unit}$ dengan jarak antara 6-9 m^2 . Radius pelayanan 25m.

(2) Head dan smoke detector

Merupakan alat pemadam kebakaran yang mendeteksi bahaya dengan kenaikan temperatur dan asap yang berlebihan dalam ruangan secara otomatis. Alat ini akan

berbunyi, luas bidang deteksi 92 m²/unit dengan radius pelayanan 25 m.

(3) *Pylar hydrant*

Merupakan alat pemadam kebakaran berbentuk kran-kran yang dilengkapi dengan slang, jika terjadi kebakaran maka kran dibuka dan air akan mengalir melalui kran. Diletakkan di halaman bangunan yang mudah dijangkau.

(4) *Kimia portable*

Merupakan alat pemadam kebakaran kimia berupa powder, gas, dan dry chemical. Diletakkan pada daerah umum, ruang kecil, dapur, ruang panel yang tidak berhubungan dengan daerah berair. Jarak maksimum 25 m dengan radius 200 m.

(5) *Fire hydrant*

Merupakan alat pemadam kebakaran berupa tabung kebakaran diletakkan pada tempat-tempat yang mudah dijangkau seperti koridor, hall, dan daerah service. Jarak maksimum 25 m.

b) Pencegahan kebakaran pasif

(1) Pintu keluar lebar minimal 90 cm dilengkapi dengan petunjuk arah yang menggunakan lampu baterai.

(2) Tangga kebakaran, lebar tangga bordes 1,2 m, antrade minimal 28 cm, optrade 20 cm, dilengkapi dengan penyebrangan darurat dan exhaust fan.

(3) Kontruksi dinding tahan api minimal 2 jam

(4) Sistem komunikasi, minimal satu buah pada setiap lantai untuk meminta bantuan jika terjadi bahaya kebakaran.

g. Sistem transportasi bangunan

Selain berfungsi sebagai sarana penghubung, alat transportasi juga mempunyai fungsi lain yang sangat penting, yaitu :

- 1) Alat tersebut mempunyai nilai estetika
 - 2) Sebagai daya tarik yang memberi kesan tersendiri bagi pemakai
- Kebutuhan pelayanan tangga diperhitungkan terhadap kebutuhan :

- 1) Kebutuhan akan tangga umum
- 2) Kebutuhan akan tangga darurat

Kebutuhan fasilitas tangga dapat dihitung dengan :

- 1) Standar kebutuhan tangga untuk 100 orang, dibutuhkan lebar tangga minimal 1 meter.
- 2) Pada waktu padat, diperkirakan kerapatan pengunjung dalam bangunan adalah 5 m²/orang.

7. Pengendalian Lingkungan

a. Penghawaan

- 1) Penghawaan alami

Penghawaan yang direncanakan adalah diprioritaskan penggunaan penghawaan alami dengan membuat bukaan pada dinding dan void. Kebutuhan luas lubang ventilasi dapat dihitung dengan rumus

:

$$A = \frac{Q}{E \times V}$$

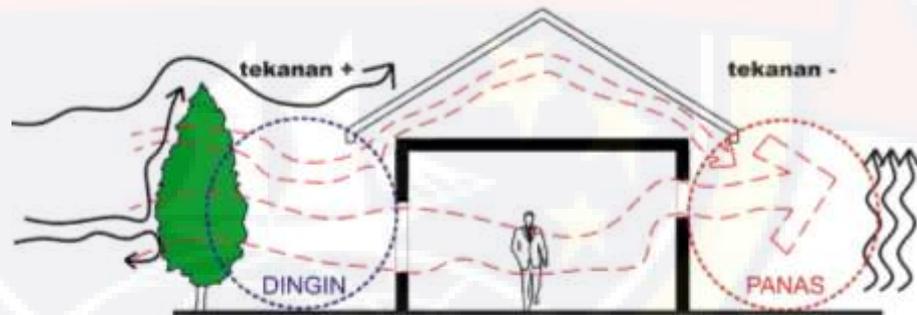
Keterangan :

A = luas lubang ventilasi

Q = kebutuhan udara bersih per orang, standar untuk toko 20 cuft/orang untuk pasar toleransi sampai 25 cuft/orang.

E = angka konstan, untuk angka tegak lurus 0,5 sedangkan untuk arah angin menyudut 0,25

V = kecepatan rata-rata angin



Gambar 6.12. Sistem penghawaan alami

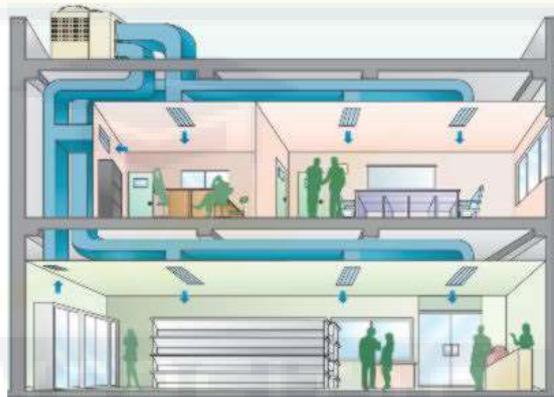
Sumber : Wordpress.com, 2011

2) Penghawaan buatan

Sistem pengkondisian untuk ruang utama khusus utama pada area perkantoran menggunakan sistem AC, diperhitungkan terhadap :

a) Kapasitas yang dibutuhkan

- b) Pendistribusian udara secara merata sesuai kebutuhan
- c) Mudah dalam perawatan dan tahan lama
- d) Perletakan mesin AC tidak mengganggu kegiatan lain



Gambar 6.13. Sistem penghawaan buatan

Sumber : Wordpress.com, 2011

b. Pencahayaan

Sistem pencahayaan pada bangunan yang direncanakan adalah :

1) Pencahayaan alami

- a) Untuk ruang-ruang dengan tuntutan pengkondisian yang konstan pada siang hari. Pencahayaan alami dapat dilakukan dengan membuat bukaan pada dinding dan void *sky light*. Luas pencayaan bukaan alami, dapat dihitung dengan rumus :

$$A = \frac{EH \times Ar}{Eh \times Km \times Kn}$$

Keterangan :

A = luas bukaan

EH = 10.000 lux

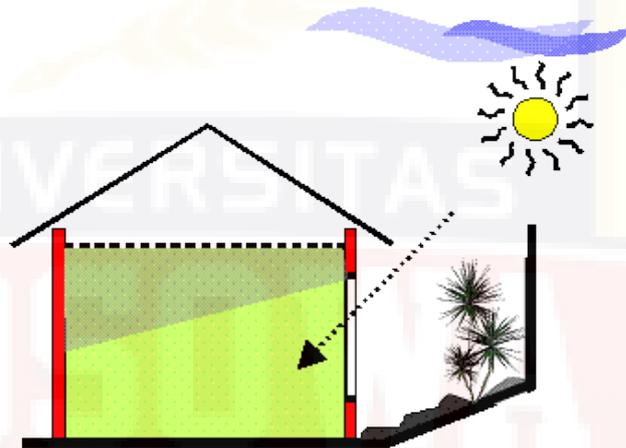
Ar = luas ruang yang direncanakan

Eh = standar iluminasi tiap ruang

Km = kedudukan bidang cahaya

Kn = koefisien kualitas cahaya

- b) Untuk bangunan pasar kegiatan yang dilakukan pada pagi hari, sistem pencahayaan tidak jadi masalah karena sistem bangunan dengan bukaan terbuka.



Gambar 6.14. Sistem pencahayaan alami

Sumber : Rihants.com, 2013

2) Pencahayaan buatan

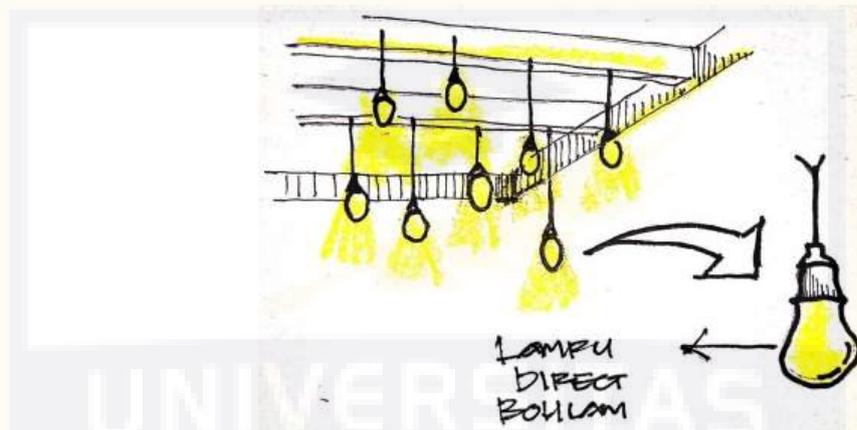
Digunakan pada saat cahaya alami tidak berfungsi, misalnya cahaya mendukung disiang hari atau malam hari. Sebagai studi perbandingan, kebutuhan cahaya buatan dapat dikemukakan sebagai berikut :

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| a) Ruang kegiatan pelayanan | 50 – 70 lm/ft ² |
| b) Ruang daerah barang | 70 – 30 lm/ft ² |
| c) Ruang-ruang terbuka | 20 lm/ft ² |
| d) Ruang lavatory | 10 lm/ft ² |

e) Gudang 5 lm/ft²

Ket : 1 lumen = 16,66 watt

Untuk jarak permukaan 43,33 cm



Gambar 6.15. Sistem pencahayaan buatan

Sumber : Aris pratama, 2006

8. Tata Ruang Luar dan Lanskep

Penataan ruang luar pada suatu bangunan merupakan salah satu daya tarik bagi pengunjung disamping untuk memberikan kesan indah, nyaman, dan tidak membosankan.

Tata ruang luar pada dasarnya merupakan suatu usaha untuk mengintegrasikan bangunan dengan elemen lingkungan kedalam perencanaan ruang luar dengan pertimbangan :

- Bentuk site bangunan
- Bentuk fisik yang direncanakan
- Keadaan lingkungan di sekitar site
- Sistem sirkulasi kegiatan didalam kompleks bangunan
- Iklm

f. Bentuk tata massa bangunan

g. Sirkulasi ruang luar dan parkir

1) Sirkulasi ruang luar diarahkan pada pemisahan arus kendaraan dan pengunjung.

2) Untuk kelancaran keluar masuknya kendaraan dari area parkir maka gerak kendaraan masuk dan keluar satu arah.

h. Elemen ruang luar

1) Taman yang berfungsi sebagai barier dari efek bising dari arah jalan dan sebagai pengarah jalan sirkulasi.

2) Taman berfungsi sebagai pelindung, peneduh, filter/penyaring suara, polusi udara dan lain-lain.

3) Sebagai ruang penangkal visual dan interaksi sosial.

9. Tata Ruang Dalam

a. Material plafon

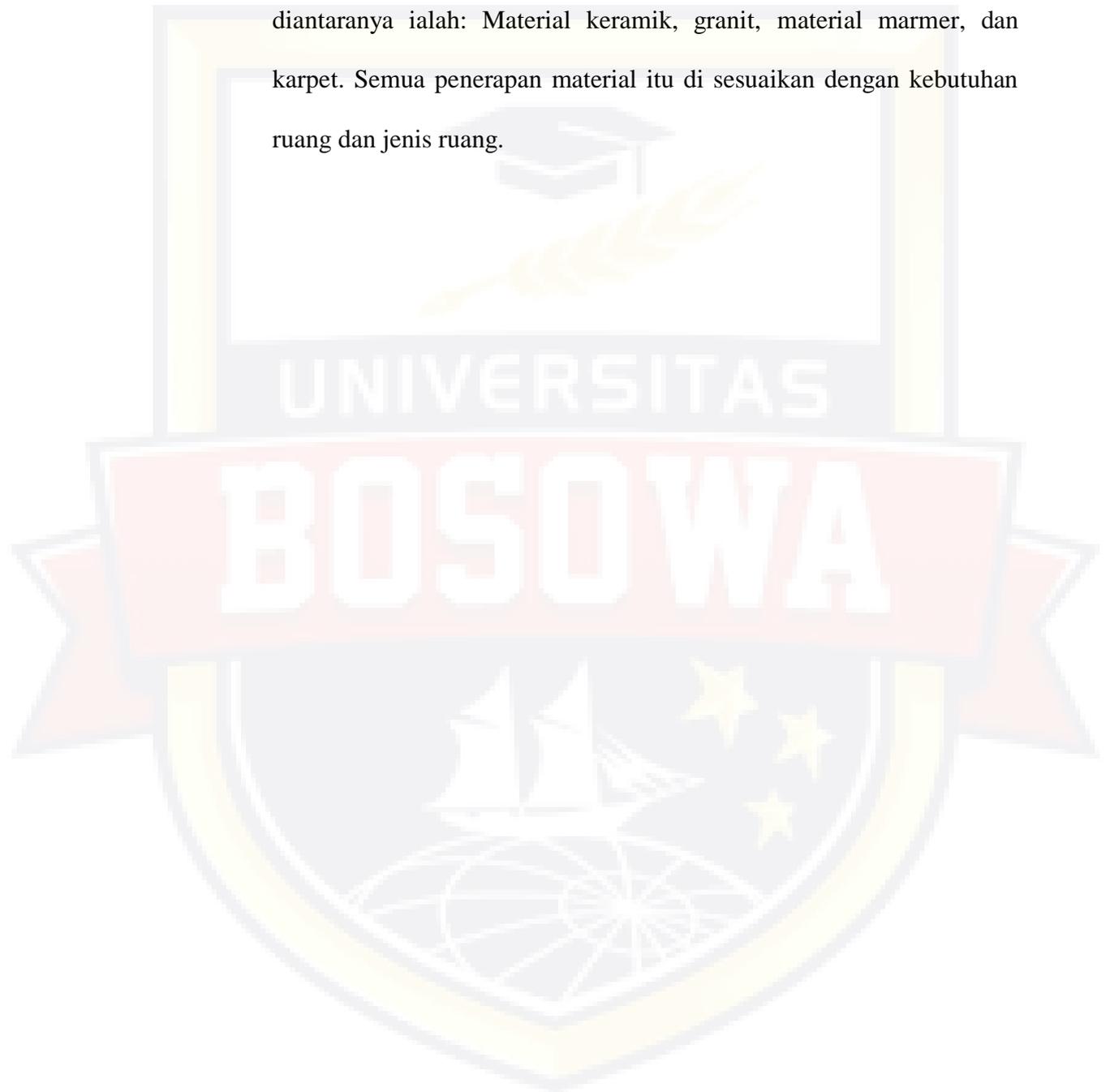
Material plafon menggunakan spesifikasi beberapa material, diantaranya material triplek, gypsum, serta penerapan rangka materialnya menggunakan rangka hollow baja ringan.

b. Material dinding

Material dinding menggunakan spesifikasi banyak jenis material, hal tersebut untuk menunjang penggunaan material yang bersifat hemat energi, diantaranya material kaca, batu bata, gypsum, keramik, rangka baja ringan.

c. Material alcopan

Material lantai menggunakan beberapa spesifikasi material, diantaranya ialah: Material keramik, granit, material marmer, dan karpet. Semua penerapan material itu di sesuaikan dengan kebutuhan ruang dan jenis ruang.



DAFTAR PUSTAKA

Akbar, Sadikin Muhammad, 2016. *Pasar Tradisional Agribisnis Di Kabupaten Luwu*, Universitas Bosowa.

BPS Kota Makassar, 2016

Depdikbud, 1998. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Dewar, David and Watson, Vanessa, 1990. *Urban Market Developing Informal Retailing*, Rontledge, London.

Dinas pekerjaan umum dan tata ruang kota Makassar, 2016

Ilham, Ilyas Muhhammad, 2014. *Pasar Tradisional Agribisnis Di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang*, Universitas 45 Makassar.

Ismail, Syamsuddin, 2012. *Redesain Pasar Tradisional Bungku di Kabupaten Morowali Sulawesi Tengah*, Universitas 45 Makassar.

Kantor catatan sipil dan kependudukan, 2016

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tanggal 31 Agustus 1987 tentang pengesahan 22 standar konstruksi bangunan di Indonesia (Petunjuk Perencanaan Kawasan Kota).

Keputusan Walikota Makassar Nomor 8175 tahun 1999 tentang Susunan Organisasi dan tata kerja PD. Pasar Makassar Raya kota Makassar.

Kotler, Philip, 1998. *Manajemen Pemasaran Prentice Hall Inc*, edisi revisi. Jilid I & II.

Mukbar, Deni, 2007. *Denyut Usaha Kecil Di Pasar Tradisional Dalam Himpitan Hipermarket*, Jurnal Analisis Sosial Bvo.

Nuefert, Ernst, 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 Jilid I Terjemahan Sunarto Thahyadi, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Nuefert, Ernst, 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33 Jilid II Terjemahan Sunarto Thahyadi, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 4 Tahun 1999 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Makassar Raya.

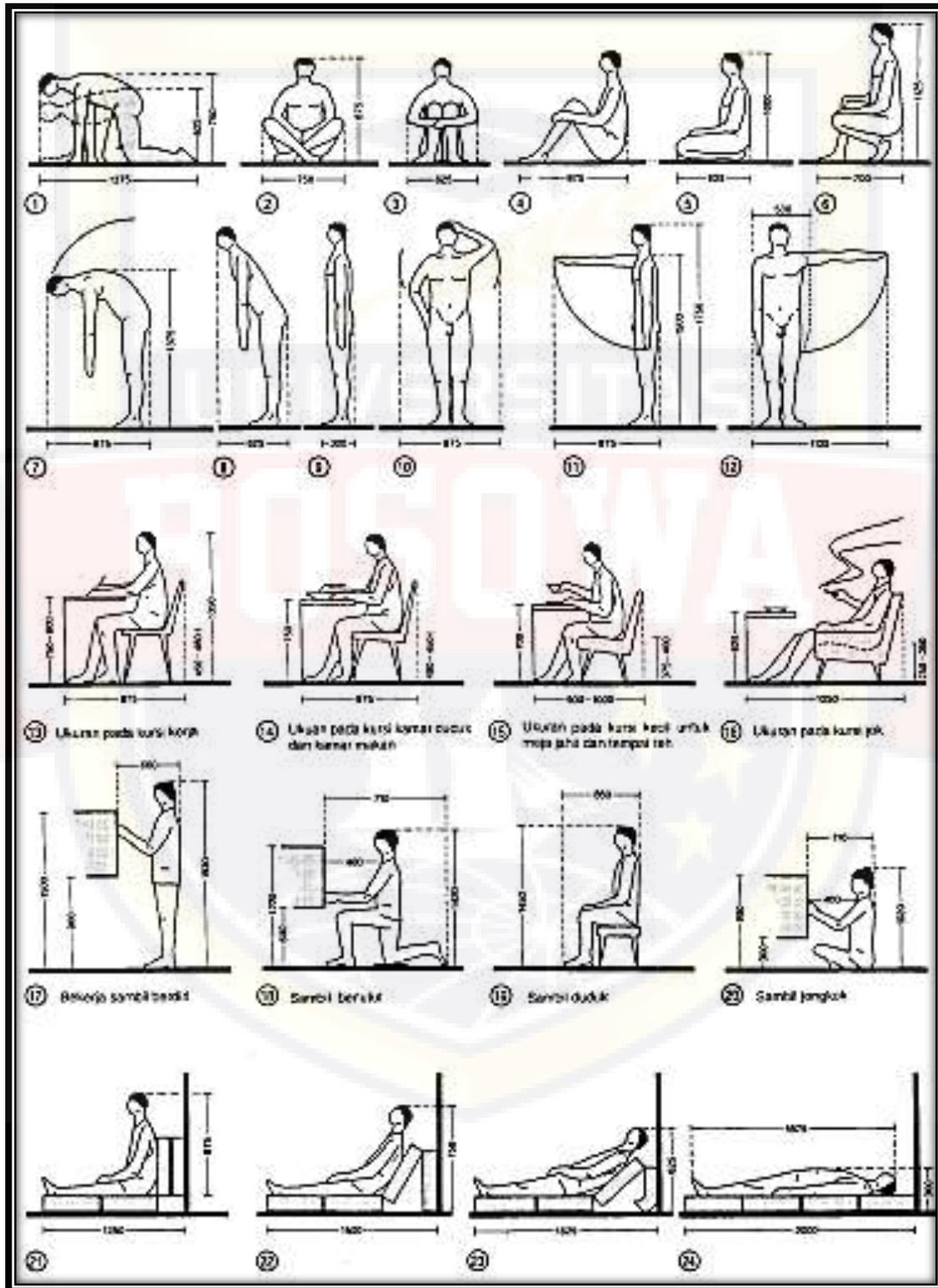
Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 9 Tahun 2000 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Badan Pengawas, Direksi dan Kepegawaian PD.Pasar Makassar Raya.

Peraturan Menteri Perdagangan RI no.53/M-DAG/PER/12/2008 Suardana, I Nyoman Gde. 2007. Pasar Tradisional yang Kian Terpinggir. (online), (<http://www.balipost.com>, diakses 26 mei 2017)

Sitompul, Ulyses Leon Hardo, 2012. *Evaluasi Kebijakan Dan Program Pengembangan Pasar Tradisional Ditjen Perdagangan Dalam Negeri*. Tesis. Program Magister Studi Pembangunan, SAPPK ITB.

LAMPIRAN I

Standar ukuran dan kebutuhan ruang gerak

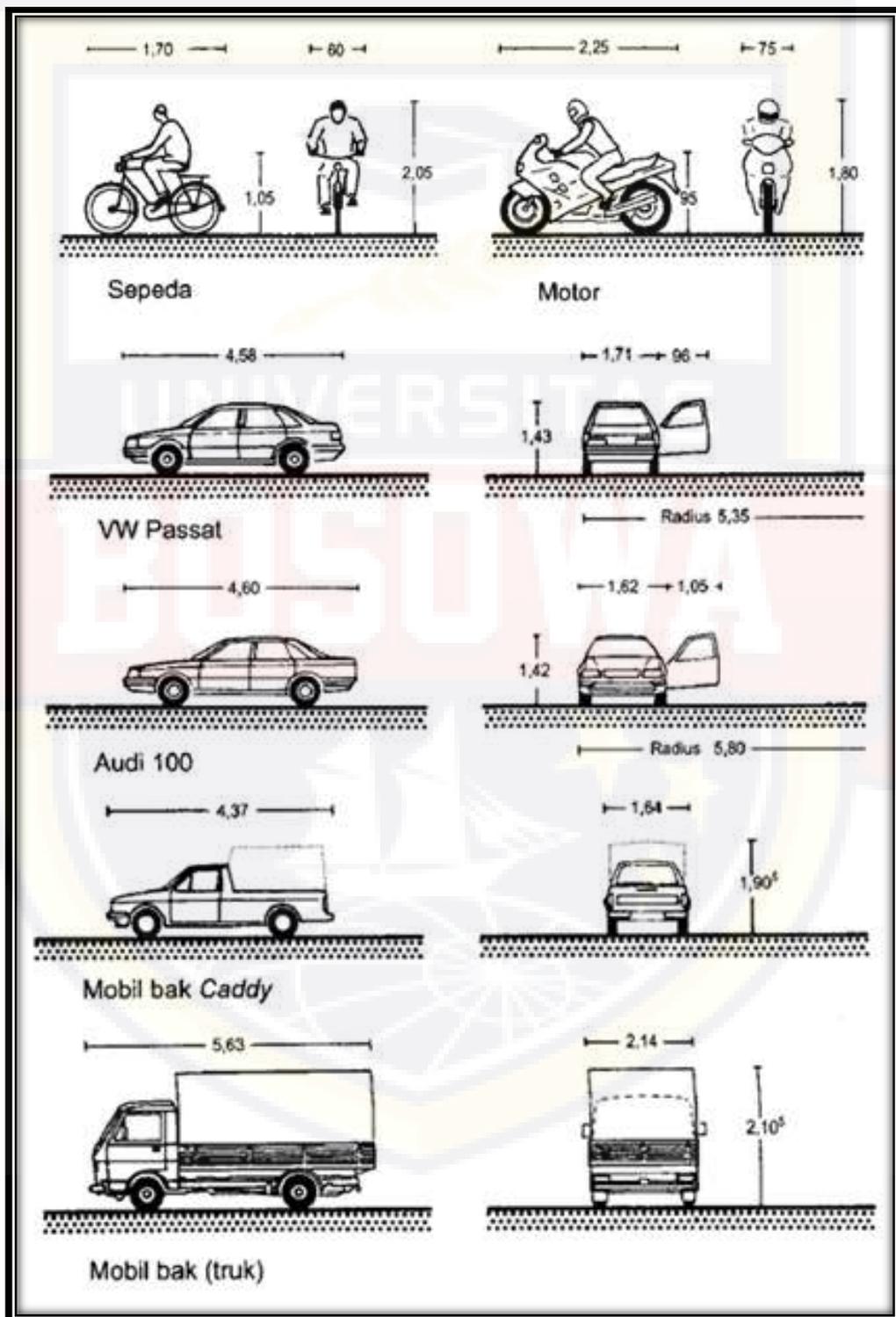


Standar ukuran dan pemakaian ruang



LAMPIRAN II

Standar ukuran kendaraan



LAMPIRAN III

Standar tempat parkir

