

### BAB III

#### POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PASAR CIKURUBUK

#### 3.1 Karakteristik dan Cara Penyajian Dagangan

##### 3.1.1 Karakteristik Dagangan

Objek kegiatan jual beli adalah barang dagangan yang telah diuraikan pada bab II, bahwa barang dagangan di Pasar Cikurubuk sangat lengkap, dari kebutuhan sehari-hari sampai pada kebutuhan sekunder. Barang-barang dagangan tersebut dapat di bedakan menurut sifat dan karakternya. Pembagian ini penting untuk menentukan pengelompokan ruang-ruang penjualan agar tidak terjadi pencampuran dan saling merugikan antar pedagang.

Tabel 3.1. Karakteristik Dagangan

Jenis barang	Bau	Tidak bau	Kotor	Bersih	Basah	Kering
1. Beras	-	✓	-	✓	-	✓
2. Gula	-	✓	-	✓	-	✓
3. Garam	-	✓	-	✓	-	✓
4. Sabun, odol, dan sejenisnya	-	✓	-	✓	-	✓
5. Ikan	✓	-	✓	-	✓	-
6. Daging	✓	-	✓	-	✓	-
7. Minyak	✓	-	✓	-	✓	-
8. Makanan/minuman di proses	✓	✓	-	✓	✓	✓
9. Sayur-sayuran	-	✓	✓	✓	✓	-
10. Buah-buahan	✓	-	-	✓	✓	-
11. Rempah-rempah	✓	-	✓	✓	-	✓
12. Kerajinan	-	✓	-	✓	-	✓
13. Konfeksi	-	✓	-	✓	-	✓
14. Tekstil	-	✓	-	✓	-	✓
15. Barang standar	-	✓	-	✓	-	✓
16. Barang khusus	-	✓	-	✓	-	✓
17. Barang kelontong	-	✓	-	✓	-	✓
18. Jasa	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber : Diolah dari Data Lapangan, 2000

Keterangan : ✓= Ya - = Tidak

### 3.1.2 Cara Penyajian Dagangan

Tabel 3.2. Cara Penyajian Dagangan

No	Cara Penyajian Dagangan	Jenis Dagangan																	
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1	Di atas Kotak kayu	√	√	√	-	√	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	√	-
2	Di atas meja	-	-	√	-	-	√	-	√	√	-	√	√	√	√	√	-	√	-
3	Dalam Keranjang	-	-	-	-	-	-	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
4	Dalam Tople/ kaleng	-	-	-	-	-	-	-	√	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
5	Dipamerkan dalam Lemari kaca	-	-	-	-	-	-	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-
6	Dalam Karung	√	-	-	-	-	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Dalam Bak/ tabung	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Digantung	-	-	-	-	-	√	-	√	-	-	-	√	√	-	√	-	√	-
9	Dalam jerigen/drum	-	-	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Ditata dalam rak-rak	-	√	√	√	-	-	-	√	-	-	√	√	√	√	√	√	√	-
11	Di atas lantai diberi alas	-	-	-	-	-	-	-	-	√	√	-	√	-	-	-	-	-	√
12	Tergantung jenis jasa yang diberikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	√

Sumber : Diolah dari Data Lapangan, tahun 2000

Keterangan : A=beras, B=gula, C=garam, D=sabun/deterjen/pasta gigi/ E=ikan, F=daging, G=minyak, H=makanan/minuman, I=sayuran, J=buah-buahan, K=rempah-rempah, L=kerajinan, M=konveksi, N=tekstil, O=barang standar, P=barang khusus, Q=barang kelontong, R=jasa.

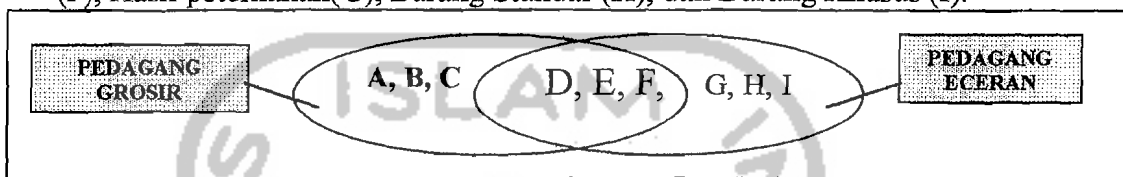
√ = Ya - = Tidak

### 3.2. Pengelompokkan Pedagang

Untuk memwadhahi keberadaan pedagang Pasar Cikurubuk, maka secara garis besar dilakukan pengelompokkan pedagang, yang dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu pedagang grosir dan pedagang eceran. Berdasarkan karakteristik konsumen, maka konsumen langsung akan mempunyai akses kuat ke pedagang resmi eceran dan pedagang tidak resmi yang menjual barang dengan cara eceran. Sedangkan konsumen tidak langsung akan menuju ke pedagang resmi grosir. Dengan begitu, maka diperkirakan jumlah pedagang tidak resmi akan lebih banyak menempati blok eceran dari pada blok grosir. Antisipasi dari hal tersebut maka lahan yang disediakan bagi pedagang tidak resmi yaitu, dekat dengan blok eceran resmi tetapi diberi pembatas sehingga tidak terjadi pencampuran kegiatan antara eceran resmi dan eceran tidak resmi.

Berdasarkan cara konsumen berbelanja, maka pedagang resmi mempunyai kecenderungan :

- 1) Perdagangan grosir, terjadi pada tipe barang dagangan : Kerajinan(A), Tekstil(B), Konveksi(C), Hasil pertanian(D), Bahan Pangan olahan(E), dan Barang Kelontong(F).
- 2) Perdagangan eceran, terjadi pada tipe barang dagangan : tidak terjadi/sedikit terjadi pada barang Kerajinan, Tekstil dan Konveksi (A, B, C), terjadi pada materi perdagangan : Hasil pertanian (D) Bahan Pangan olahan (E), Barang kelontong (F), Hasil peternakan(G), Barang Standar (H), dan Barang Khusus (I).

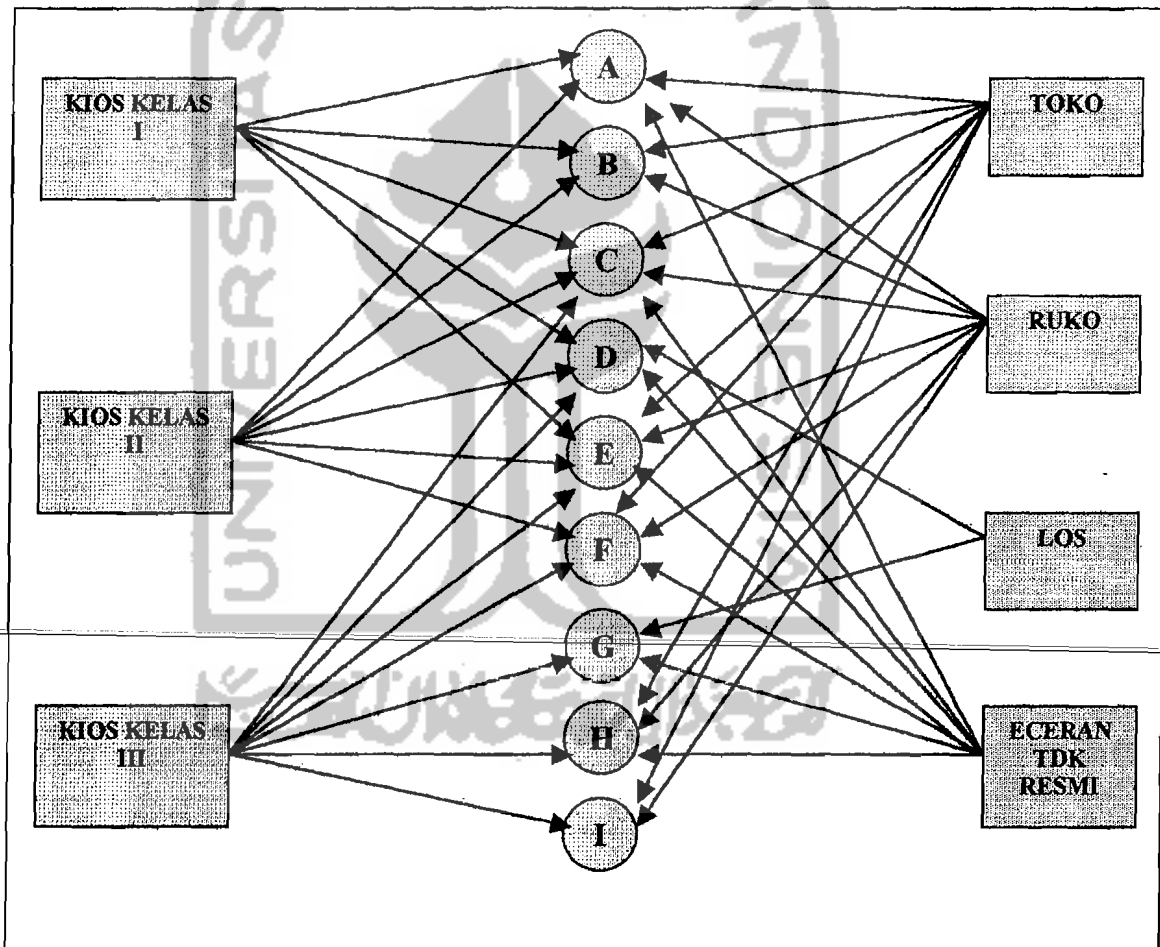


Gambar 3.1. Keberadaan materi dagang dalam perdagangan grosir dan eceran  
Sumber : Dianalisa dari data pengelola

Berdasarkan kemampuan menyewa/menggunakan ruang dagang maka pedagang pasar mempunyai kecenderungan :

- 1) Kios Kelas I, cenderung menjual Kerajinan (A), Tekstil (B), cenderung sedikit menjual Koneveksi (C), Hasil pertanian (D), Bahan Pangan olahan (E) cenderung tidak menjual Barang Kelontong (F), Hasil Peternakan (G), Barang Standar (H), Barang Khusus (I).
- 2) Kios Kelas II, cenderung menjual Kerajinan (A), Tekstil (B), Konveksi (C), Hasil Pertanian (D), Bahan Pangan olahan (E), sedikit menjual Barang Kelontong (F), cenderung tidak menjual Hasil Peternakan (G), Barang Standar (H), Barang Khusus (I).
- 3) Kios Kelas III, cenderung menjual materi Konveksi (C), Hasil pertanian (D), Bahan Pangan olahan (E), Barang Kelontong (F), Hasil Peternakan (G), Barang Standar (H), Barang Khusus (I), cenderung sedikit menjual Kerajinan (A), dan Tekstil (B).
- 4) Toko, cenderung menjual Kerajinan (A), Tekstil (B), Konveksi (C), Bahan Pangan olahan (E), Barang Kelontong (F), Barang Standar (H), Barang Khusus (I) cenderung tidak menjual Hasil Pertanian (D), Hasil Peternakan (G).

- 5) Ruko, cenderung menjual Kerajinan (A), Tekstil (B), Konveksi (C), Bahan Pangan olahan (E), Barang Kelontong (F), Barang Standar (H), Barang Khusus (I) cenderung tidak menjual Hasil Pertanian (D) dan Hasil Peternakan (G).
- 6) Los, cenderung menjual Hasil Pertanian (D) dan Hasil Peternakan (G), cenderung tidak menjual Kerajinan (A), Tekstil (B), Konveksi (C), Bahan Pangan olahan (E), Barang Kelontong (F), Barang Standar (H), dan Barang Khusus (I).
- 7) Kaki Kaki Lima, cenderung menjual Hasil Pertanian (D), Bahan Pangan Olahan (E), Barang Standar (H), sedikit menjual Kerajinan (A), Konveksi (C), Barang Kelontong (F), Hasil Peternakan (G), tidak menjual Tekstil (B), Barang Khusus (I).



Sumber : Dianalisa dari data Pengelola

Keterangan : A= Kerajinan, B= tekstil, C= konveksi, D= hasil pertanian, E= bahan pangan olahan, F= barang kelontong, G= hasil peternakan, H= barang standar, I= barang khusus.

Berdasarkan hal tersebut, maka pedagang grosir dengan pedagang eceran perlu dikelompokkan. Pada lampiran gambar 1, menunjukkan pengelompokan unit dagang yang terbagi menjadi pedagang grosir, pedagang eceran resmi, dan pedagang eceran tidak resmi, dengan jenis barang yang diperdagangkannya. Pada lampiran tabel 1, menunjukkan jumlah ruang dagang yang memperdagangkan sesuai dengan jenis dagangannya. Dengan demikian akan lebih mudah untuk mengatur pergerakan pengunjung pasar, dan mempermudah konsumen untuk mencari kebutuhannya.

Untuk mengelompokkan berdagang secara keseluruhan, baik menurut jumlah barang yang diperdagangkan atau cara berdagang, pendataan Dinas Pasar, jenis konsumen, kategori ruang dagang, dan karakter dagangan maka dilakukan proses super posisi. Tabel. 3.3. menunjukkan Super Posisi yang menggambarkan hubungan antara pedagang resmi, pedagang tidak resmi, karakter dagangan, dan masing-masing pengunjungnya. Dari pengelompokan pedagang tersebut, maka akan diketahui jenis sirkulasi dan pengaturan tata ruang yang digunakan oleh setiap blok atau unit dagang masing-masing. Jenis sirkulasi yang dipergunakan pada setiap blok perdagangan, dapat dilihat pada Tabel. 3.4.

Tabel 3.3. Super Posisi Pengelompokan Perdagangan

Pendataan	Resmi											Tidak Resmi						
	Grosir						Eceran					Eceran						
	Tidak Langsung						Langsung					Langsung						
Karakter Dagangan	B au	ta k ba u	K ot or	B er s ih	B as ah	K er in g	B au	ta k ba u	K ot or	be rsi h	B as ah	K er in g	B au	T a k b a u	K ot or	B er si h	B as ah	ke ri ng
Kios Kls. I	-	√	-	√	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kios Kls. II	-	√	-	√	-	√	-	√	-	√	-	√	-	-	-	-	-	-
Kios Kls. III	-	-	-	-	-	-	√	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-
Toko	-	√	-	√	-	√	-	√	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-
Ruko	-	√	-	√	-	√	-	√	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-
Los	-	-	-	-	-	-	√	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-
Kaki Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	√	√	√	√	√	√

Keterangan : √ = memperdagangkan, - = tidak memperdagangkan

Sumber : Diolah dari Pengamatan dan Data Pengelola Pasar

Tabel 3.4. Pengguna Sirkulsi pada Blok Pasar

Blok R. Dagang	Grosir				Eceran								
	Pejalan kaki	Kendaraan	Pejalan kaki & kend.	Barang	Resmi				Tidak Resmi				
					Pejalan kaki	Kendaraan	Pejalan kaki & kend.	Barang	Pejalan kaki	Kendaraan	Pejalan kaki & kend.	Barang	
K Kls. I	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K Kls. II	√	√	√	√	√	-	-	√	-	-	-	-	-
K.Kls. III	-	-	-	-	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Toko	√	√	√	√	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Ruko	√	√	√	√	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Los	-	-	-	-	√	-	-	√	-	-	-	-	-
K, Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	√	-	-	-	√

Keterangan : √ = dilalui, - = tidak dilalui

Sumber : Dianalisa dari Data Lapangan

Dari pengelompokan-pengelompokan tersebut, maka akan mempermudah dalam pengaturan ruang dan jenis sirkulasi yang dipergunakan pada setiap blok pasar. Sirkulasi dalam pasar secara keseluruhan dapat diatur dari hasil pengelompokan setiap blok pasar.

### 3.3 Besaran Ruang

Jenis-jenis barang yang dijual dalam pasar, mempunyai tuntutan dimensi, penyimpanan dan penyajian yang berbeda-beda. Berbagai jenis penyajian dan dimensi tersebut akan berpengaruh terhadap pola sirkulasinya. Untuk memberi kelancaran dalam berbelanja, maka diperlukan besaran dan pola ruang yang sesuai dengan kebutuhan ruang dalam proses jual beli. Guna mengetahui kapasitas dari suatu ruangan, maka dipertimbangkan faktor-faktor :

1. Jenis kegiatan yang ada dalam bangunan, yaitu kegiatan transaksi jual beli.
2. Macam dan jumlah pelaku/pendukung kegiatan yang meliputi : kendaraan, barang, dan manusia yang terlibat didalamnya.
3. Bentuk pewadahan sebagai fasilitas kegiatan dan fasilitas pendukungnya.
  - a. Fasilitas kegiatan utama : ruang perdagangan, sistem bongkar muat barang, sistem pengangkutan/sirkulasi barang, sistem sirkulasi kendaraan, sistem sirkulasi manusia dan sistem parkir.

- 
- b. Fasilitas pendukung : ruang pengelola, lavatori, ruang keamanan, gudang, mushola dan lain-lain.
- 

Untuk besaran ruang dan kebutuhan ruang, nantinya akan dilakukan penyederhanaan jumlah ukuran dari tiap ruang dagang dan untuk kebutuhan jumlah ruang dagang, akan diprediksi kebutuhannya sampai pada tahun 2010. Perhitungan jumlah ruang yang dibutuhkan adalah berdasarkan kepada pertumbuhan penduduk Kota Tasikmalaya, yang per tahun mengalami pertumbuhan sebesar 0,11 % dengan tingkat pelayanan pedagang terhadap penduduk, 1 pedagang melayani 50 penduduk.<sup>19</sup>

### 3.3.1 Besaran Ruang Dagang Grosir

Besaran ruang dagang grosir yang ada sekarang, mempunyai besaran dengan ukuran yang berbeda-beda. Agar tidak terlalu banyak macam ukurannya, maka disederhanakan menjadi 3 macam besaran dengan ukuran yang berbeda-beda sesuai dengan jenis barang yang diperdagangkan. Pengambilan 3 ukuran berbeda, dilakukan berdasarkan ukuran dan jenis barang, yang dikelompokkan menurut jumlah barang yang diperdagangkan besar, sedang, dan kecil.

Analisis tentang modul ruang didasarkan pada luasan minimum yang diperlukan untuk mewadahi tuntutan perdagangan masing-masing jenis dagangan. Alternatif ukuran yang diambil adalah 2 x 1,5 m<sup>2</sup> dikarenakan ukuran ini efektif untuk kegiatan berdagang. Kriteria penilaian dalam pengambilan ukuran ini adalah :

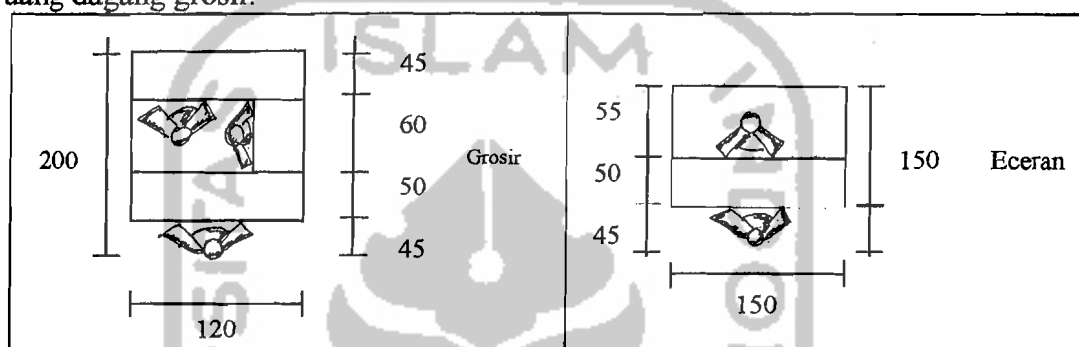
1. Fleksibel untuk dikembangkan menjadi ukuran kios yang lebih besar, baik panjang ataupun lebar kios.
2. Efektif untuk kegiatan berdagang, merencanakan struktur maupun infrastruktur bangunan.
3. Terkait untuk modul ruang sirkulasi.

---

<sup>19</sup> RUTRK Kota Tasik malay, 1996-2005.

### 3.3.2 Besaran Ruang Dagang Eceran

Jenis-jenis barang yang dijual dalam pasar, mempunyai tuntutan dimensi, penyimpanan dan penyajian yang berbeda-beda. Berdasarkan penyajiannya, barang dikelompokkan menjadi barang yang digelar diatas meja kayu, digantung, dan dipamerkan di dalam lemari kaca. Untuk modul ruang dagang eceran, maka ukuran yang diambil adalah  $1,5 \times 1,5 \text{ m}^2$  dengan kriteria sama dengan ukuran modul untuk ruang dagang grosir.



Gambar 3.3. Modul Ruang Grosir dan Eceran  
Sumber : Analisis dan Ernst Neufert, 1993.

Tabel 3.5. Penyesuaian Ukuran Ruang Dagang Grosir dan Eceran

Kelompok R. Dagang	Ukuran sebelumnya	Ukuran baru	Jumlah ruang dagang lama (1999)	Jumlah ruang dagang baru (2010)
Kios kelas I	$4 \times 4$ ; $4,5 \times 3,4 \times 6$	$6 \times 4 = 24 \text{ m}^2$	312	326
Kios kelas II	$4 \times 3$ ; $3 \times 3$	$4 \times 3 = 12 \text{ m}^2$	782	808
Kios kelas III	$3 \times 3$ ; $2,5 \times 2$ ; $2 \times 3$	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	668	704
Toko	$6 \times 4,5$ ; $6 \times 4$	$6 \times 4 = 27 \text{ m}^2$	66	68
Ruko	$6 \times 6$	$2 \times 6 \times 6 = 72 \text{ m}^2$	66	68
Los	$1,5 \times 2$ ; $1,5 \times 3$	$1,5 \times 3 = 4,5 \text{ m}^2$	178	188
Kaki lima	$1,2 \times 1,5$ ; $2 \times 1,2$	$1,5 \times 1,5 = 1,75 \text{ m}^2$	154	154
	Jumlah		2226	2320

Sumber : Dianalisis dari data pengelola pasar, 1999

### 3.3.3 Besaran Ruang Bongkar Muat Barang

Ruang bongkar muat barang ditempatkan pada ruang yang menghubungkan antara blok grosir dengan blok eceran. Ini untuk memudahkan pengangkutan barang ke dan dari kedua blok dagang. Ruang yang dibutuhkan adalah ruang bongkar muat barang, parkir kendaraan barang, gudang untuk penyimpanan barang sementara, ruang sirkulasi pengangkutan barang, dan pos jaga. Kebutuhan ruang bongkar muat barang :

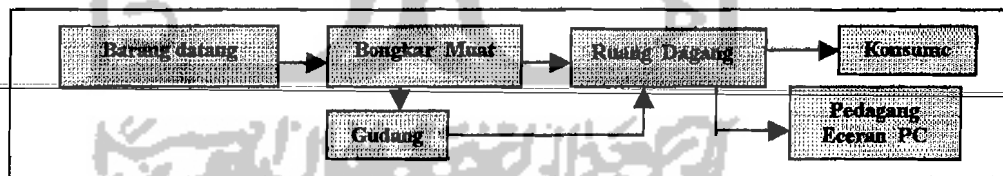


- 1) Tempat parkir kendaraan barang,
- 2) Ruang bongkar muat barang,
- 3) Gudang penyimpanan sementara,
- 4) Pos jaga,
- 5) Sirkulasi (kendaraan barang, manusia, barang)

### 3.4 Alur Sirkulasi Barang

#### 3.4.1 Sirkulasi Barang Grosir

Sirkulasi barang, sangat erat kaitannya dengan distribusi barang dalam pasar. Barang yang harus menuju ke kios pedagang grosir, biasanya dalam jumlah besar dan ini membutuhkan jalur sirkulasi yang cukup besar dan tempat untuk bongkar muat barang. Jarak antara tempat bongkar muat barang dengan kios/tempat penyimpanan barang, dimungkinkan untuk berdekatan agar diperoleh kemudahan dalam pengangkutan. Barang yang berasal dari kios grosir, biasanya berjumlah cukup besar, sehingga memerlukan jalur sirkulasi yang besar, dekat dan cepat. Barang biasanya menuju kios lain dalam pasar atau ke luar pasar. Karena perbedaan dimensi dan perilaku antara barang yang menuju dan dari kios grosir, maka diperlukan ruang parkir yang berbeda.

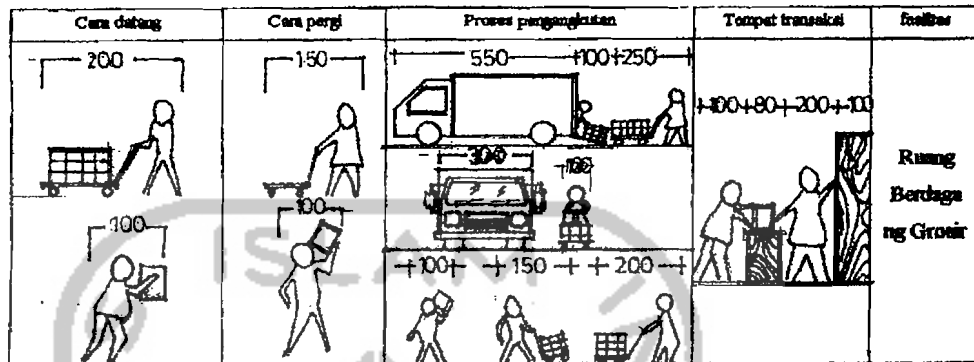


Gambar 3.4. Pola sirkulasi barang grosir  
Sumber : Dianalisa dari data lapangan

Berdasarkan hal tersebut, maka kebutuhan ruang bagi barang grosir adalah :

- 1) Ruang parkir kendaraan pengangkut barang
- 2) Parkir kendaraan pengangkut barang konsumen tidak langsung dan halte
- 3) Ruang bongkar muat barang
- 4) Lift barang

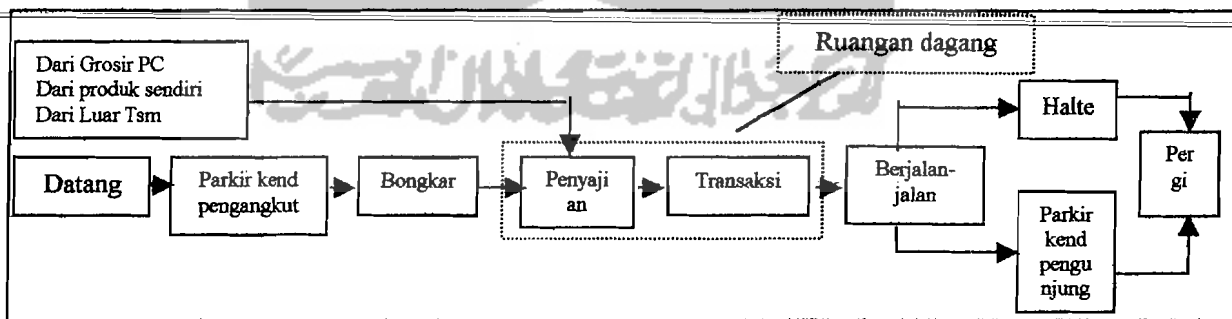
- 5) Ruang sirkulasi (sirkulasi kendaraan barang, manusia, dan kendaraan pribadi).
- 6) Ruang Dagang



Gambar 3.5. Tuntutan sirkulasi barang dan manusia dalam blok grosir  
 Sumber : Diolah dari data lapangan dan Erns Neufert (1995)

### 3.4.2 Sirkulasi Barang Eceran Resmi

Untuk barang yang menuju ke pedagang eceran resmi, biasanya dalam jumlah cukup besar tapi masih dibawah jumlah barang grosir. Biasanya barang yang keluar dari kios eceran mempunyai jumlah yang relatif kecil, barang cukup dibawa oleh konsumen dengan cara dijinjing. Barang biasanya dibawa berjalan-jalan melihat-lihat barang ke bagian lain pasar. Sehingga jalur sirkulasi ke luar kios eceran, jarak yang cukup jauh, tidak terlalu menjadi masalah.



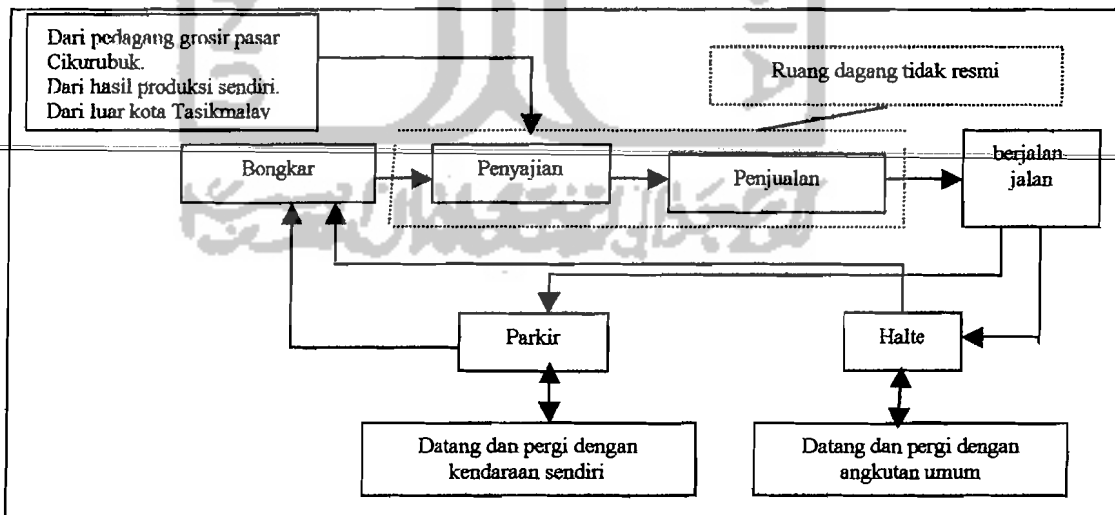
Gambar 3.6. Pola Sirkulasi barang eceran resmi  
 Sumber : Dianalisa dari data lapangan

Berdasarkan hal itu, maka kebutuhan ruang dari barang eceran adalah:

- 1) Ruang parkir kendaraan barang
- 2) Ruang parkir kendaraan pengunjung dan halte
- 3) Ruang bongkar muat barang
- 4) Ruang sirkulasi pejalan kaki/barang
- 5) Ruang dagang.
- 6) Lift barang

### 3.4.3 Sirkulasi Barang Eceran Tidak Resmi

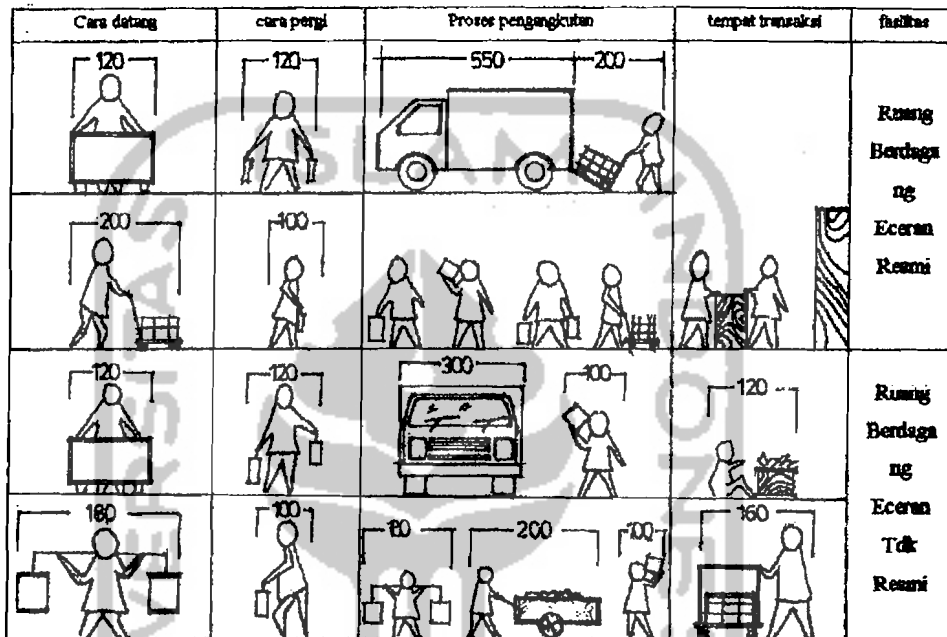
Untuk barang yang menuju ke tempat dagang tidak resmi, biasanya dalam jumlah yang tidak besar, sehingga dimensi jalur sirkulasi yang dibutuhkan tidak terlalu besar. Kedatangan barang biasanya dibawa oleh pedagang bersama dengan akses yang digunakan oleh pengunjung. Untuk barang yang dibawa oleh konsumen biasanya dalam jumlah kecil sehingga cukup dijinjing saja. Kebiasaan pengunjung dengan barangnya adalah berjalan ke tempat lain untuk melihat-lihat atau melakukan transaksi di tempat lain. Ketika meninggalkan pasar, konsumen menuju tempat parkir kendaraannya atau ke halte umum yang digunakan pengunjung.



Gambar 3.7. Pola Sirkulasi barang eceran tidak resmi  
Sumber: Dianalisa dari Data Lapangan

Berdasarkan hal di atas, maka kebutuhan ruang bagi barang eceran tidak resmi adalah

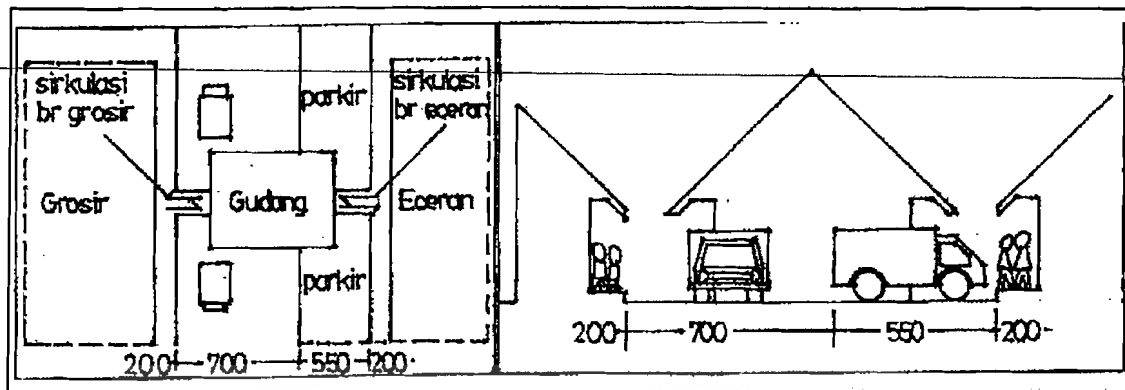
- 1) Ruang parkir kendaraan dan halte
- 2) Ruang bongkar muat barang
- 3) Ruang Sirkulasi pejalan kaki/barang
- 4) Ruang tempat dagang



Gambar 3.8. Tuntutan sirkulasi barang dan manusia dalam barang dalam blok eceran  
 Sumber : diolah dari data lapangan dan Erns Neufert (1995)

### 3.4.4 Sirkulasi Ruang Bongkar Muat Barang

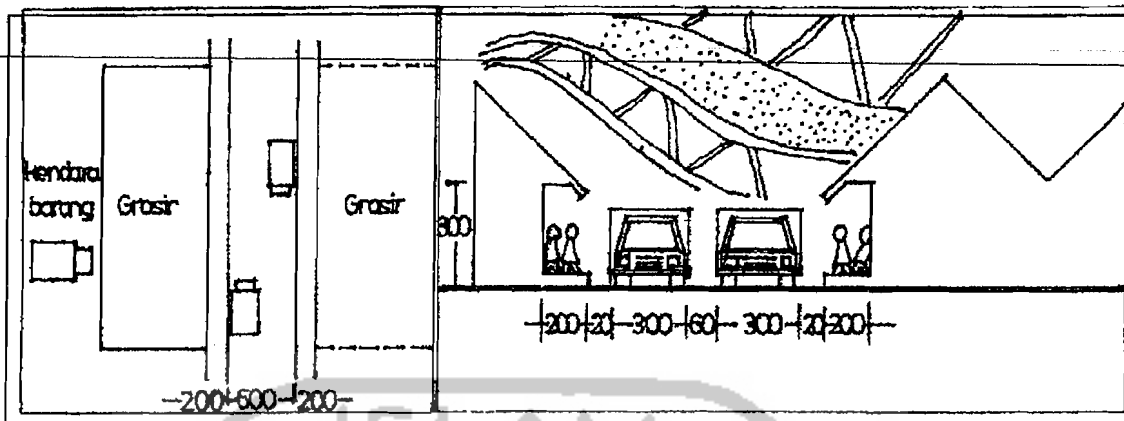
Sirkulasi pada ruang bongkar muat barang mengutamakan ruang untuk pengangkutan barang dari dan ke ruang dagang. Jadi ruang sirkulasi yang dibutuhkan adalah ruang untuk kendaraan pengangkut barang, ruang untuk pengangkutan dari kendaraan ke ruang dagang dan dari ruang dagang ke kendaraan, dan ruang sirkulasi dari kendaraan ke gudang serta dari gudang ke kendaraan.



Gambar 3.9 Ruang sirkulasi pada ruang bongkar muat barang  
Sumber : analisis

### *Sirkulasi Blok Pedagang Grosir*

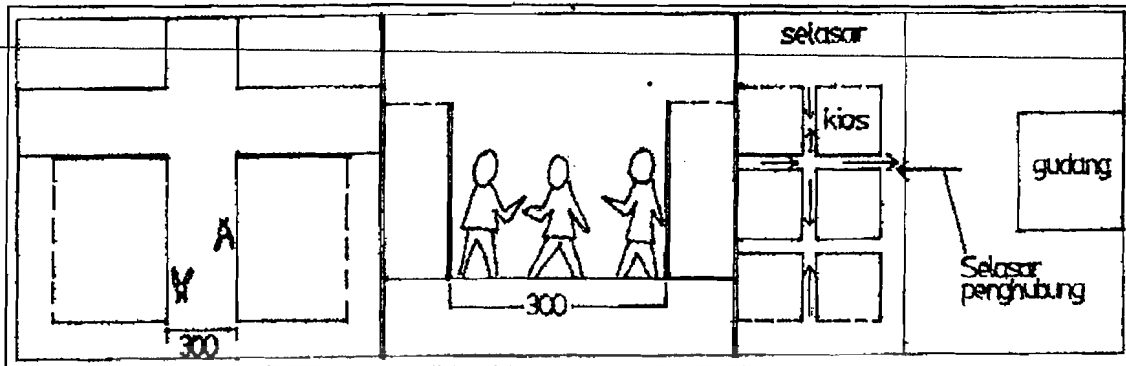
1. Berdasarkan tuntutan pergerakan yang menggunakan ruang sirkulasi blok grosir, maka lebar sirkulasi yang dipakai adalah yang dapat menampung kendaraan roda empat.
2. Disediakan area parkir kendaraan pengunjung dan pedagang serta halte untuk kendaraan umum. Untuk memudahkan pencapaian, maka tempatnya tidak terlalu jauh dari blok grosir.
3. Karakter perdagangan di blok grosir, pembeli cenderung langsung menuju kios tujuannya, melakukan transaksi, dan langsung pulang. Sehingga ruang sirkulasi akan banyak dipakai untuk pergerakan. Untuk mengantisipasi pedagang tidak resmi, pada ruang sirkulasi diberi elemen serta pengolahan tertentu.
4. Untuk sirkulasi barang, maka disediakan ruang bongkar muat barang, parkir dan ruang sirkulasi kendaraan barang serta lift barang untuk pengangkutan vertikal.



Gambar 3.10. Besaran Ruang Sirkulasi Blok Grosir  
 Sumber : Dianalisa dari data lapangan dan Erns Neufert (1995)

### *Sirkulasi Blok Pedagang Eceran*

1. Berdasarkan tuntutan pergerakan pengguna ruang sirkulasi blok eceran, maka lebar sirkulasi yang dipakai minimal dapat mencukupi dua orang berjalan sejajar, ditambah dengan ruang untuk pedagang tidak resmi. Maka lebar sirkulasi pada blok eceran yang dipakai adalah 3 meter. Dengan pemberian ruang sirkulasi yang lebih lebar, diharapkan dapat memenuhi tuntutan rekreatif pada ruang sirkulasi blok eceran.
2. Untuk menampung pedagang tidak resmi disediakan lahan khusus. Lahan yang disediakan tempatnya diberi batas yang memisahkan dengan blok grosir dan blok eceran resmi.
3. Untuk mengantisipasi pedagang tidak resmi maka direncanakan pada jalur sirkulasi diberi pengolahan dan elemen tertentu.



Gambar 3.11. Besaran Ruang Sirkulasi Blok Eceran  
 Sumber : diolah dari data lapangan dan Erns Neufert (1995)

### 3.5 Sirkulasi Kendaraan dan Pejalan Kaki

Kendaraan yang masuk ke dalam pasar, sering mengakibatkan kemacetan karena bercampur dengan pejalan kaki dan pedagang kaki lima. Kendaraan yang parkir dan kendaraan umum yang sering mangkal untuk mencari penumpang, menambah kepadatan dan kemacetan. Jalur sirkulasi yang lebarnya 4,5 meter dengan dua arah, tidak dapat menampung kegiatan di dalamnya. Hal ini sering terjadi di jalur sirkulasi blok eceran yang pengunjungnya lebih banyak dari pada di blok grosir.

Untuk menyelesaikan kondisi di atas, maka diambil langkah-langkah sebagai berikut :

- 1) Membuat jalur khusus untuk kendaraan umum.
- 2) Memisahkan ruang sirkulasi kendaraan dengan pejalan kaki.
- 3) Kendaraan hanya dapat memasuki jalur sirkulasi blok grosir.
- 4) Alur sirkulasi kendaraan satu arah.
- 5) Memisahkan jalur sirkulasi kendaraan barang dan kendaraan manusia.

#### ***Parkir dan Halte Kendaraan***

Tempat parkir kendaraan dan tidak sedikit di halte angkutan umum, sering dipakai pedagang kaki lima untuk menggelar dagangannya atau pedagang yang langsung menawarkan dagangan diatas mobil. Area parkir yang ada sebelumnya, berada di setiap sisi sejajar dengan kios-kios grosir maupun kios-kios eceran.

Terminal angkutan umum atau bisa dikatakan halte, juga sering dipenuhi oleh pedagang tidak resmi karena letaknya berdekatan dengan blok kios eceran dan berada di pintu masuk samping, hal ini mengundang pedagang tidak resmi mengambil tempat untuk menjual dagangannya. Dan menurut hasil pengamatan, bahwa setiap sisi-sisi kios terutama kios eceran, adalah tempat yang sangat potensial bagi pedagang kaki lima (tidak resmi), untuk menjual dagangannya.

Area parkir yang diusulkan adalah adanya pemisahan antara area parkir kendaraan Grosir dan Eceran dengan penempatannya disesuaikan dengan blok masing-masing.

- a. Parkir di Blok Grosir, parkir kendaraan pengunjung pribadi pedagang dipisahkan dengan kendaraan barang. Jaraknya berdekatan dengan ruang dagang grosir, ini untuk mempermudah dalam pendistribusian barang yang masuk dan keluar pasar. Untuk kendaraan umum, disediakan tempat pemberhentian sementara atau halte di luar blok grosir. Kendaraan umum diperbolehkan masuk ke jalur sirkulasi blok grosir, dengan pergerakan satu arah.
- b. Parkir di Blok Eceran, parkir kendaraan pribadi dipisahkan dengan kendaraan barang. Untuk parkir kendaraan pribadi, diberi jarak dan pemisah dengan blok grosir. Hal ini untuk mencegah ekspansi pedagang tidak resmi di area parkir kendaraan. Area parkir dengan blok eceran dihubungkan oleh selasar untuk pejalan kaki.

Halte ditempatkan masih berdekatan dengan jalur sirkulasi yang bisa dilewati oleh kendaraan dan masih berdekatan dengan masing-masing blok dagang. Untuk mengurangi ekspansi pedagang tidak resmi ke lokasi halte, dan untuk memisahkan kegiatan pasar dan kegiatan halte maka diberi pembatas bisa berupa ornamen atau berupa vegetasi. Untuk angkutan, diberi jalur khusus dan dilewati hanya satu arah.

Berdasarkan kondisi diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa perlu adanya pembedaan sirkulasi barang, manusia dan kendaraan yang menuju dan ke luar pedagang grosir dan eceran. Perbedaan sirkulasi ini akan menjadi pertimbangan dalam penzoningan, ruang pedagang grosir dan pedagang eceran. Untuk pengaturan



sirkulasi kendaraan yang memasuki pasar, dapat diatur dengan melihat hasil penzoningan ruang dagang.

Besaran ruang tergantung dari tuntutan kegiatan dari masing-masing blok dalam pasar. Sirkulasi pada blok grosir berbeda dengan blok eceran, ini dikarenakan perbedaan kebutuhan dan aktifitas pedagang pengunjung dari masing-masing blok. Pada blok grosir, barang yang dibutuhkan relatif besar sehingga diperlukan alat angkutan seperti grobak atau kendaraan roda empat dalam proses bongkar muat barang. Hal ini mengakibatkan dibutuhkannya jalur sirkulasi khusus untuk menampung kegiatan yang menggunakan alat pengangkutan barang baik berupa grobak atau kendaraan. Untuk mengatur penempatan kendaraan diperlukan area parkir pengunjung, pedagang, dan halte untuk kendaraan umum. Pengunjung blok grosir biasanya langsung menuju tempat barang yang dibutuhkan untuk melakukan transaksi.

### **3.6 Persyaratan Ruang**

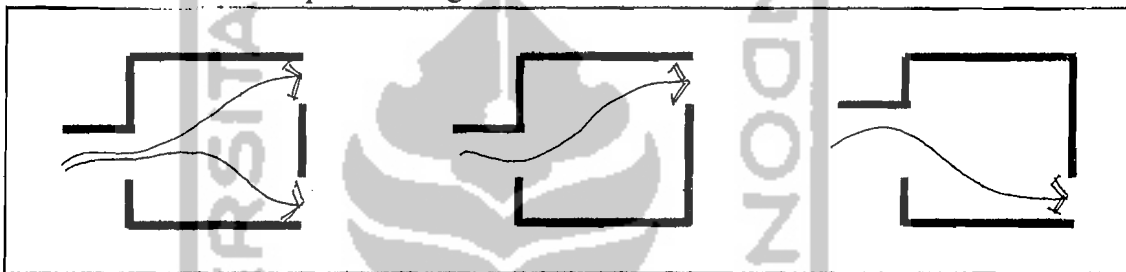
Ruang-ruang yang disediakan untuk kegiatan pasar, harus memenuhi persyaratan sesuai dengan fungsinya masing-masing. Dasar yang digunakan adalah bahwa ruangan harus menggunakan ruangan tradisional memakai fasilitas dengan serendah mungkin penggunaan operasional. Semua unsur dalam pasar harus bisa menjangkau pemenuhan persyaratan ruang yang dibutuhkan, termasuk ruang untuk pedagang tidak resmi.

#### **3.6.1 Penghawaan Ruang**

Sistem penghawaan dalam suatu bangunan, dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan sistem penghawaan alami dan sistem penghawaan buatan. Sistem penghawaan pada Pasar Cikurubuk, mempunyai kecenderungan yang lebih kuat untuk menggunakan sistem penghawaan alami dari pada penghawaan buatan. Dengan adanya kendaraan yang masuk ke blok pasar, dalam hal ini blok grosir, maka akan menimbulkan polusi udara yang disebabkan oleh asap kendaraan. Alternatif yang

diusulkan adalah memberi vegetasi di setiap jalur yang dilewati kendaraan untuk mengurangi polusi udara. Untuk perlindungan terhadap dagangan, maka ruang dagang yang berada dekat jalur sirkulasi kendaraan adalah dagangan yang kering dan awet atau dibungkus.

Penghawaan alami dalam suatu bangunan, dapat tercapai dengan memberi kelebaran perlobangan bangunan minimal 20% dari seluruh luasan yang menutupnya. Selain itu, harus terjadi *cross vent* dalam bangunan yang dapat dicapai dengan memberi perbedaan tekanan udara yang bersebrangan dalam bangunan.<sup>20</sup> Letak lubang keluar ruangan tidak penting, karena aliran udara bergerak sesuai dengan kondisi tekanan udara pada lubang masuk.<sup>21</sup>



Gambar 3.12. Udara bergerak sesuai dengan kondisi tekanan udara pada lubang masuk.  
Sumber : Diolah dari Lippeier, 1994

Penggunaan penghawaan buatan, dimungkinkan bagi ruang-ruang tertentu yang memerlukan persyaratan khusus, misalnya : ruang pengelola, ruang service, kantor bank, wartel, ruang kesehatan dan lain-lain.

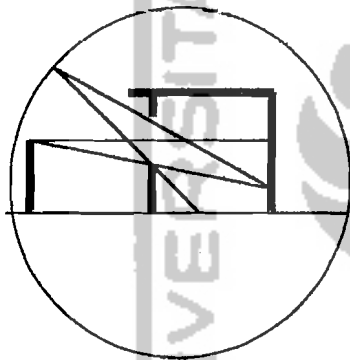
### 3.6.2 Pencahayaan Ruang

Sistem pencahayaan pada suatu ruang, dapat dicapai dengan dua cara, yaitu sistem pencahayaan alami dengan penyinaran sinar matahari dan sistem pencahayaan buatan dengan pencahayaan dari lampu buatan. Pencahayaan yang digunakan dalam suatu ruang, perencanaannya tergantung dari aktifitas di dalamnya.

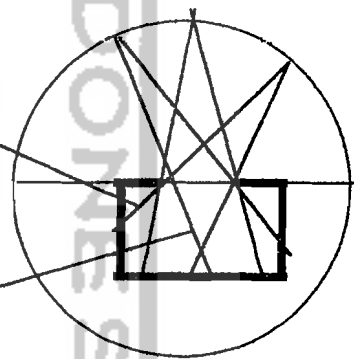
<sup>20</sup> Disari dari Y.B. Mangunwijaya, 1984.

<sup>21</sup> Disari dari Lippsmeier, 1994

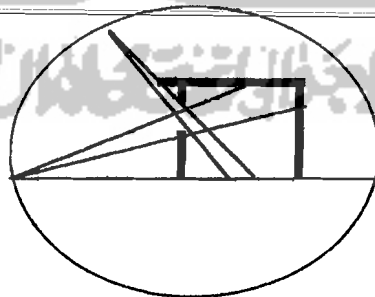
Pencahayaan alami dapat tercapai dengan cara mengalirkan secara langsung atau dengan pantulan dari sinar matahari ke bidang yang diinginkan. Penerangan alam tergantung pada sinar matahari yang memancar langsung dari bola langit, sinar pantulan dari tanah dan unsur buatan manusia di sekitarnya. Ketiga cara penyinaran tersebut tergantung dari waktu, musim dan kondisi atmosfer.<sup>22</sup>Standart minimal bukaan pada pencahayaan alami adalah 1/9 luas lantai. Pada iklim tropika basah, yang menyebabkan pengaruh silau adalah sinar langsung dari bola langit tanpa pantulan.



Gambar 3.13.a. Ruang dengan bukaan dengan tritisan dan penghalang  
Sumber : Sugini, 1995

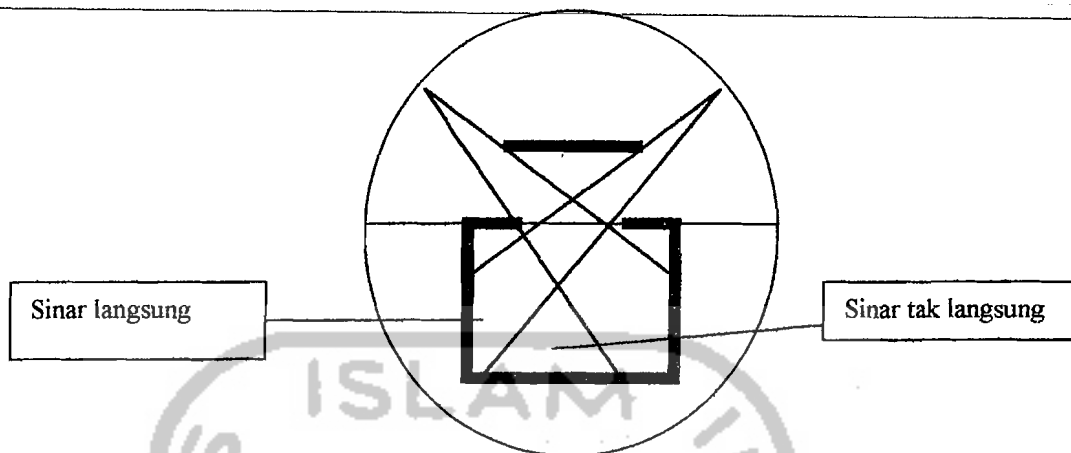


Gambar 3.13.b. Bukaan *sky light* (sinar dari atas tanpa penghalang)  
Sumber : Sugini, 1995



Gambar 3.13.c. Bukaan dengan teritis dan tanpa penghalang  
Sumber : Sugini, 1995.

<sup>22</sup>IES Lightning Handbook, 1987.



Gambar 3.13d Bukaan *Clerestory* (sinar dari atas dengan penghalang)  
 Sumber : Sugini, 1995.

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwa sinar dari bola langit, tergantung pada dimensi dan letak bukaan, panjang teritisan, dan ketinggian dan atau penghalang, serta jarak penghalang dengan bukaan. Selain hal tersebut sinar masuk kedalam ruangan dipengaruhi oleh jenis material penghalang dan lanskap dari site. Bukaan yang menggunakan penghalang akan dapat memasukkan sinar yang melalui pembelokan, sehingga tidak lagi merupakan sinar langsung yang menyilaukan dan panasnya mengalami pengurangan. Dari keempat jenis bukaan diatas maka Pasar Cikurubuk menggunakan semuanya, disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisis dari masing-masing ruangan.

Pencahayaan buatan dapat diperoleh dengan menggunakan lampu listrik, atau dari sumber lain. Penyinaran dapat berupa penyinaran fokus atau menyebar, sesuai dengan kebutuhan bidang kerja dan kondisis yang diinginkan. Penggunaan penyinaran, dapat memberi kesan khusus pada penyajian suatu barang. Pencahayaan buatan juga dipakai pada ruang pengelola dan ruang-ruang service, sesuai dengan kebutuhannya.

Penggunaan pencahayaan alami maupun buatan harus mampu memperhatikan efek dan perilaku dari masing-masing jenis cahaya, agar kondisi yang menjadi

tuntutan pencahayaan dapat tercapai. Pemasukan cahaya alami dari sinar matahari harus mampu menghilangkan efek panas dan radiasi yang ditmbulkannya. Hal ini dapat dicapai dengan memberi penghalang pada jalan masuknya sinar, sehingga sinar yang sampai ke ruangan merupakan sinar pantul yang memberi cahayanya saja tanpa efek panas. Penggunaan cahaya lampu dapat digunakan untuk membantu efek tertentu pada ruangan, atau digunakan pada waktu sinar matahari tidak atau kurang menerangi ruangan.

### 3.6.3 Keamanan Ruang Dagang

Disamping keamanan yang diberikan oleh pengelola pasar dengan adanya petugas keamanan dan pada waktu tertentu berkeliling, sistem keamanan bangunan ditempuh juga dengan cara :

- a. Memberi perlindungan nyata dalam bangunan, yaitu dengan memberi pembatas berupa pagar atau vegetasi yang mengelilingi lokasi pasar. Setiap pedagang, mengamankan ruangnya secara mandiri. Setiap ruang dagang akan mempunyai pintu-pintu sendiri yang dapat dibuka dan ditutup, untuk keamanan ruangnya. Untuk keamanan tempat berdagang tidak resmi, pedagang membawa pulang dagangannya atau menyimpan barangnya dalam kotak yang terkunci dan ditempatkan dilorong-lorong ruang sirkulasi pejalan kaki blok eceran setelah dititipkan pada orang dikenal yang berada di pasar.
- b. Pada pasar terdapat barang dagangan yang mudah terbakar, terutama dilantai 2 yang merupakan kelompok perdagangan dengan karakter barang yang mudah terbakar, misalnya tekstil dan konveksi. Maka diperlukan penanggulangan bahaya kebakaran baik bagi pengguna maupun untuk barang yang dipasarkan.

Antisipasi terhadap bahaya kebakaran ada dua tahap, yaitu :

- 1) Tahap pencegahan dilakukan pada saat perencanaan peruangan dan perencanaan bahan.

2) Tahap penanggulangan yang dilakukan dengan perencanaan peruangan, perencanaan alat bantu evakuasi, dan dengan pemadaman baik secara mandiri dari bangunan, atau pemadaman dari luar (Dinas Pemadam Kebakaran dan instalasi fire protection kota).

Untuk penanggulangan bahaya kebakaran, bagi pengguna pasar pada bangunan bertingkat, disediakan tangga darurat. Untuk pengamanan dagangan terhadap bahaya kebakaran, maka disediakan ram khusus barang. Sistem *sprinkler* dan *hose rack* digunakan untuk lebih cepat penanganan dari pengguna yang lebih dekat dengan sumber api, disamping pertimbangan biaya yang lebih dari murah dari sistem yang lebih modern.

- c. Perlindungan tidak langsung dengan memberi kesan aman dan terlindung pada bangunan keseluruhan. Hal ini ditempuh dengan cara :
- 1) Penentuan letak bangunan dan sirkulasi luar bangunan, akan membantu mempengaruhi kesan terlindung atau tidaknya sebuah bangunan. Sirkulasi luar yang memutar seluruh blok atau bangunan, untuk memberi kesan terlindung karena dekat dengan aktifitas manusia.
  - 2) Menjalin keakraban wilayah pasar dengan masyarakat, sehingga masyarakat diharapkan akan merasa memiliki keberadaan pasar.