

PERPUSTAKAAN FTSP UII  
HADIAH/BELI 21/8/03  
TGL. TERIMA : 23-3-2001  
NO. JUDUL : \_\_\_\_\_  
NO. INV. : 261  
NO. INDUK : \_\_\_\_\_

**PENATAAN ULANG PASAR CIKURUBUK**

**TASIKMALAYA**

5120000731001

**PENEKANAN PADA PERENCANAAN  
POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PASAR**

**TUGAS AKHIR**

x, 81 DP ; 19.600



MILIK PERPUSTAKAAN  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN  
PERENCANAAN UII YOGYAKARTA

Disusun Oleh :

**RONI APRILIANSYAH**

94 340 062  
940051013116120059

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**


**2000**

**LEMBAR PENGESAHAN  
LAPORAN  
TUGAS AKHIR**

**PENATAAN ULANG PASAR CIKURUBUK TASIKMALYA  
PENEKANAN PADA PERENCANAAN  
POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PASAR**

**Disusun Oleh  
RONI APRILIANSYAH  
94 340 062**

**Menyetujui  
Dosen Pembimbing 1**

  
**( Ir. Sugini, MT )**

**Menyetujui  
Dosen Pembimbing 2**

  
**( Ir. H. Rini Darmawati, MT )**

**Mengetahui  
Ketua Jurusan Arsitektur**



**( Ir. H. Munichy B. Edress, M. Arch )**

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2000**

---

---

*Tugas akhir ini Ku persembahkan untuk :*  
*ALLAH RAJA DUNIA DAN AKHIRAT*  
*Ayahanda dan Ibunda*  
*yang telah memberikan do'a dan kasih sayangnya*  
*Kang Dadan, Agung, Sandy, Neng Finny,*  
*dan keluarga di Tasikmalaya tercinta.*  
*Serta seseorang yang telah memberikan saya*  
*"keyakinan dan kekuatan"*

**Roni Apriliansyah**

---

## KATA PENGANTAR

---

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur Saya panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang senantiasa memberi rahmat dan hidayah-Nya. Atas terselesaikannya penyusunan Tugas Akhir ini, dengan judul Penataan Ulang Pasar Cikurubuk Tasimalaya dengan Penekanan Pada Pola Tata Ruang dan Sirkulasi dalam Pasar.

Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh derajat Sarjana Strata 1 (S1) sesuai dengan kurikulum pada Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

Dengan terselesaikannya penulisan Tugas Akhir ini, Penulis telah banyak mendapat bantuan berupa bimbingan dan arahan baik moril maupun materil, sehingga pada kesempatan ini Penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yth. Bpk. Ir. H. Widodo, MSc, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.
2. Yth. Bpk. Ir. H. Munichy B. Adress, M. Arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur.
3. Yth. Ibu Ir. Sugini, MT, selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan dan arahnya selama ini.
4. Yth. Ibu Ir. Hj. Rini Darmawati, MT, selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan dan arahnya selama ini.
5. Segenap pengurus/karyawan Jurusan Arsitektur yang telah memberikan kemudahan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua tercinta, Drs. Eddy Rachmat dan Ade Tedjaningrum atas do'a dan dorongannya baik material maupun spiritual dalam kondisi apapun.
7. My Big Family, Kang Dadan, Agung, Sandy, dan si Bungsu Finny, Emih Acih, The Ina, Iok, dan keluarga besar Cikunir.
8. Kepada Devie, Ogi dan Ecy, Tasnim atas si Merah dan komputernya, Andy, Fery, Roy, Tonyink, Aradea, Cengceng, Asep Ali, dan rekan-rekan

---

di Jurusan Arsitektur Khususnya Angkatan 94, yang telah memberikan dorongan dan semangat dalam terwujudnya Penulisan Tugas Akhir ini

---

Dalam penyusunan penulisan Tugas Akhir ini penyusun telah berusaha untuk menyajikan penulisan yang sebaik-baiknya, meskipun demikian penyusun menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan dan keterbatasan penulisan pada penulisan Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis berharap keritik dan saran dari para pembaca. Akhirnya semoga penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi penyusun khususnya dan dunia arsitektur serta pembaca pada umumnya.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 Oktober 2000

**( Roni Apriliansyah )**

## ABSTRAKSI

Nama : Roni Apriliansyah

Judul Indonesia : Penataan Ulang Pasar Cikurubuk Tasikmalaya

Penekanan Pada Perencanaan Pola Tata Ruang dan Sirkulasi Pasar

Judul Inggris : Redesign Cikurubuk Tasikmalaya's Tradisional Market

Focus at of Planning Space Pattern and Tradisional Market Sirculation

Tingkat perkembangan kota Tasikmalaya yang cukup tinggi di wilayah Priangan Timur menuntut ketersediannya sarana dan prasarana guna mendukung perkembangan dan pertumbuhan perekonomian kota. Dengan adanya fakta bahwa sektor non pertanian yang paling banyak menyerap tenaga kerja adalah sektor perdagangan, maka Pemerintah Daerah Tingkat II Tasikmalaya menyediakan Pasar Umum yang diharapkan dapat menampung kegiatan perdagangan dalam volume besar. Pemindahan lokasi pasar ke daerah Cikurubuk ini dikarenakan adanya pengembangan dari pasar Wetan yang sudah tidak dapat menampung berbagai kegiatan pasar, sehingga selalu menimbulkan berbagai masalah.

Pasar Cikurubuk merupakan pasar grosir sekaligus eceran yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kota Tasikmalaya, baik dari segi pengadaan barang, kelengkapan fasilitas pasar, kenyamanan bersirkulasi serta kemudahan pencapaian. Karena di pasar Cikurubuk ini tidak hanya terjadi kegiatan transaksi saja melainkan juga jasa angkutan transportasi kendaraan yang melewati Pasar Cikurubuk, maka diperlukan penataan kembali sehingga dapat memenuhi harapan yaitu mampu menyediakan ruang bagi pedagang pembeli serta penyedia jasa angkutan.

Dalam menampung kegiatannya Pasar Cikurubuk harus mampu mengatasi sirkulasi kendaraan, manusia maupun barang supaya tidak terjadi kemacetan dan pemusatan aktifitas. Kegiatan perdagangan dan aktifitas lain seperti bongkar muat barang dan pemakai sirkulasi yang beragam tidak tertata sehingga menimbulkan permasalahan-permasalahan terutama pada ruang sirkulasi pasar. Hal ini diakibatkan tidak adanya pengelompokan kegiatan dari masing-masing kegiatan pada pasar.

Pengelompokan ruang berdasarkan karakteristik perdagangan, jenis konsumen, pengaturan jalur sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan dalam pasar menjadi salah satu alternatif penyelesaian permasalahan sirkulasi dalam pasar. Pengelompokan ruang diharapkan dapat memisahkan masing-masing aktifitas dalam pasar sehingga dapat menghindari terjadinya pemusatan kegiatan. Kegiatan perdagangan dikelompokkan menjadi perdagangan grosir, perdagangan eceran resmi dan perdagangan eceran tidak resmi. Dengan adanya pengelompokan kegiatan perdagangan ini maka pengunjung akan lebih mudah dalam pencapaian ke tempat tujuannya.

Pengaturan sirkulasi yang dibedakan menurut kelompok kegiatan akan mempermudah dan memperlancar dalam pencapaian dalam pasar. Jenis sirkulasi pada setiap kelompok kegiatan dibagi menjadi sirkulasi pejalan kaki, kendaraan, kendaraan barang, serta sirkulasi yang dapat menampung pejalan kaki dan kendaraan. Transportasi umum yang dapat memasuki pasar diarahkan pada jalur tertentu untuk menghindari *loading* di tempat-tempat yang dapat menimbulkan kemacetan di jalur sirkulasi. Dengan pengaturan sirkulasi seperti ini dapat memperjelas dan memperlancar pergerakan setiap pengguna pasar.

Dengan adanya pengelompokan perdagangan dan sirkulasi dapat mengarahkan pengunjung ke tempat tujuannya, dengan mudah dan lancar. Kemacetan dan pemusatan kegiatan dalam pasar dapat dihindari serta proses kegiatan dari masing-masing pengguna tidak saling mengganggu satu sama lain.

---

## DAFTAR ISI

---

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b>	i
<b>ABSTRAKSI</b>	iii
<b>DAFTAR ISI</b>	vi
<b>DAFTAR TABEL</b>	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	4
1.2.1. Permasalahan Makro	4
1.2.2. Permasalahan Mikro	4
1.3. Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1. Tujuan	4
1.3.2. Sasaran	5
1.4. Lingkup Batasan	5
1.5. Metode Pembahasan	5
1.6. Sistematika Penulisan	7
1.7. Keaslian Penulisan	7
1.8. Pola Pikir	11
<b>BAB II PASAR CIKURUBUK TASIKMALAYA</b>	
2.1. Tinjauan Pasar Cikurubuk Tasikmalaya	12
2.1.1. Lokasi	12
2.1.2. Fungsi Pasar	14
2.1.3. Pasar Cikurubuk Sebagai Sistem Pelayanan	14
2.1.4. Fasilitas Kegiatan Perpasaran	18
2.1.5. Kegiatan Utama Dalam Pasar	21

**BAB III POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PASAR CIKURUBUK**

3.1. Karakteristik dan Cara Penyajian Dagangan	31
3.1.1. Karakteristik Dagangan Pengelompokan Pedagang	31
3.1.2. Cara Penyajian Dagangan	32
3.2. Pengelompokan Pedagang	32
3.3. Besaran Ruang	36
3.3.1. Besaran Ruang Dagang Grosir	37
3.3.2. Besaran Ruang Dagang Eceran	38
3.3.3. Besaran Ruang Bongkar Muat Barang	38
3.4. Alur Sirkulasi Barang	39
3.4.1. Sirkulasi Barang Grosir	39
3.4.2. Sirkulasi Barang Eceran Resmi	40
3.4.3. Sirkulasi Barang Eceran Tidak Resmi	41
3.4.4. Sirkulasi Ruang Bongkar Muat Barang	42
3.5. Sirkulasi Kendaraan dan Pejalan Kaki	45
3.6. Persyaratan Ruang	47
3.6.1. Penghawaan Ruang	47
3.6.2. Pencahayaan Ruang	48
3.6.3. Keamanan Ruang Dagang	51

**BAB IV PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR CIKURUBUK TASIKMALAY**

4.1. Pendekatan dan Konsep Site	53
4.1.1. Pendekatan Site	53
4.1.2. Konsep Perencanaan dan Perancangan Site	54
4.2. Pendekatan Kebutuhan Ruang dan Sirkulasi	59
4.3. Pendekatan Modul Ruang Dagang	60
4.4. Pendekatan dan Konsep Besaran Ruang	60
4.4.1. Pendekatan Besaran Ruang	60



4.4.2. Konsep Besaran Ruang	63
4.5. Pendekatan dan Konsep Hubungan Ruang	64
4.5.1. Pendekatan Hubungan Ruang	64
4.5.2. Konsep Hubungan Ruang	67
4.6. Pola Sirkulasi	67
4.7. Penzoningan	68
4.8. Organisasi Ruang	70
4.9. Pengkondisian Ruang Dagang	70
4.10. Gubahan Massa	72
4.11. Konsep Dasar Penampilan Bangunan	72
4.12. Konsep Dasar Sistem Struktur dan Konstruksi Bangunan	73
4.12.1. Pondasi	73
4.12.2. Kolom	73
4.12.3. Balok	73
4.12.4. Dinding dan Bukaan	74
4.12.5. Atap	75
4.13. Konsep Utilitas Pasar	75
4.13.1. Jaringan Air Bersih	75
4.13.2. Jaringan Air Kotor	76
4.13.3. Jaringan Pembuangan Sampah	76
4.13.4. Jaringan Listrik	76
4.13.5. Sistem Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran	77
4.13.6. Sistem Komunikasi	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	

---

## DAFTAR TABEL

---

### **BAB II**

Tabel 2.1. Pengelompokan Pedagang di Pasar Cikurubuk 17

Tabel 2.2. Kelompok Materi Dagang dan Spesifikasinya 17

### **BAB III**

Tabel 3.1. Karakteristik Dagangan 31

Tabel 3.2. Cara Penyajian Dagangan 32

Tabel 3.3. Super Posisi Pengelompokan Pedagang 35

Tabel 3.4. Pengguna Sirkulasi Pada Blok Pasar 36

Tabel 3.5. Penyesuaian Ukuran Ruang Dagang Grosir dan Eceran 38

### **BAB IV**

Tabel 4.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Dagang dan Sirkulasi 59

Tabel 4.2. Besaran Ruang Pedagang 61

Tabel 4.3. Kebutuhan Besaran Ruang 63

---

## DAFTAR GAMBAR

---

### **BAB II**

Gambar 2.1. Lokasi Pasar Cikurubuk	12
Gambar 2.2. Situasi Pasar Cikurubuk	13
Gambar 2.3. Pola Kegiatan Pembeli Grosir dan Eceran	23
Gambar 2.4. Pola Kegiatan Pedagang Grosir dan Eceran	23
Gambar 2.5. Pedagang Tidak Resmi Pada Selasar	24
Gambar 2.6. Pedagang Tidak Resmi Pada Persimpangan Selasar	24
Gambar 2.7. Pedagang Tidak Resmi Pada Jalur Sirkulasi Kendaraan	25
Gambar 2.8. Pedagang Tidak Resmi Pada Persimpangan Jalur Sirkulasi Kendaraan	25
Gambar 2.9. Pedagang Tidak Resmi Pada Tempat Parkir	26
Gambar 2.10. Pedagang Tidak Resmi di Pintu Pasar	26
Gambar 2.11. Distribusi Langsung	27
Gambar 2.12. Distribusi Tidak Langsung	27
Gambar 2.13. Distribusi Barang Pada Pasar Cikurubuk	28

### **BAB III**

Gambar 3.1. Keberadaan Materi Dagang dalam Perdagangan Grosir dan Eceran	33
Gambar 3.2. Keberadaan Pedagang Menurut Besar Ruang Dagang Yang Diperdagangkan	34
Gambar 3.3. Pola Pengelompokan Unit Dagang	38
Gambar 3.4. Pola Sirkulasi Barang Grosir	39
Gambar 3.5. Tuntutan Sirkulasi Barang dan Manusia dalam Blok Grosir	40
Gambar 3.6. Pola Sirkulasi Barang Eceran Resmi	40
Gambar 3.7. Pola Sirkulasi Barang Eceran Tidak Resmi	41

Gambar 3.8. Tuntutan Sirkulasi Barang dan Manusia dan Barang dalam Blok Grosir	42
Gambar 3.9. Ruang Sirkulasi pada Ruang Bongkar Muat Barang	43
Gambar 3.10. Besaran Ruang Sirkulasi Blok Grosir	44
Gambar 3.11. Besaran Ruang Sirkulasi Blok Eceran	45
Gambar 3.12. Udara bergerak sesuai dengan kondisi tekanan udara pada lubang masuk	48
Gambar 3.13a. Ruang dengan Bukaannya dengan Tritisan dan Penghalang	49
Gambar 3.13b. Bukaannya Sky Light	49
Gambar 3.13c. Bukaannya dengan Tritisan dan Tanpa Penghalang	49
Gambar 3.13d. Bukaannya Clerestory	50
 <b>BAB IV</b>	
Gambar 4.1. Kondisi Site Pasar Cikurubuk	54
Gambar 4.2. Sirkulasi Site	55
Gambar 4.3. Pandangan Kedalam Site	56
Gambar 4.4. Penzonangan dalam Site	57
Gambar 4.5. Vegetasi dalam Site	58
Gambar 4.6. Sistem Pembuangan Sampah	59
Gambar 4.7. Pola Hubungan Ruang Secara Makro Antar Kelompok Kegiatan	64
Gambar 4.8. Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Grosir	65
Gambar 4.9. Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Eceran Resmi	65
Gambar 4.10. Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Eceran Tidak Resmi	65
Gambar 4.11. Pola Hubungan Ruang Pengelola	66
Gambar 4.12. Pola Hubungan Ruang Service	66
Gambar 4.13. Pola Hubungan Ruang Bongkar Muat Barang	66
Gambar 4.14. Pola Hubungan Ruang Antar Kelompok Kegiatan dalam Pasar	67
Gambar 4.15. Pola Sirkulasi Keseluruhan	67

---

Gambar 4.16. Pola Sirkulasi Kelompok Perdagangan Grosir dan Eceran	68
Gambar 4.17. Pola Sirkulasi Kelompok Pengelola	68
Gambar 4.18. Penzoningan Kegiatan secara Horisontal	69
Gambar 4.19. Penzoningan Secara Vertikal	69
Gambar 4.20. Organisasi Ruang Pasar	70
Gambar 4.21. Penghawaan Pada Ruang Dagang	71
Gambar 4.22. Sistem Pencahayaan Pada Ruang Dagang	71
Gambar 4.23. Gubahan Massa	72
Gambar 4.24. Struktur Pondasi Kolom dan Balok	74
Gambar 4.25. Dinding dan Bukaan	74
Gambar 4.26. Struktur Atap	75
Gambar 4.27. Sistem Air Bersih	75
Gambar 4.28. Skema Sistem Distribusi Sampah	76
Gambar 4.29. Skema Sistem Jaringan Listrik	76

---

---

## BAB I

### PENDAHULUAN

---

#### 1.1 LATAR BELAKANG

Kota Tasikmalaya terletak pada lokasi penghubung antara wilayah Jawa Barat dengan Jawa Tengah. Kondisi ini mengakibatkan tingkat perkembangan Kota Tasikmalaya relatif cukup tinggi setelah Kota Cirebon dibandingkan dengan kota-kota lainnya dalam lingkup Wilayah Priangan Timur.<sup>1</sup> Kota Tasikmalaya terdiri dari 6 Kecamatan dan 69 Desa dengan jumlah penduduk 466.776 jiwa, harus mampu menyediakan fasilitas dan prasarana untuk mendukung perkembangan dan pertumbuhan perekonomian kota.<sup>2</sup>

Kegiatan-kegiatan perekonomian di Kota Tasikmalaya yang paling menonjol adalah non pertanian, yaitu 92,8% dari kontribusi seluruh kegiatan di Kota Tasikmalaya. Sektor non pertanian yang paling banyak menyerap tenaga kerja adalah sektor perdagangan. Besarnya kegiatan sektor perdagangan kota tersebut dapat dilihat dari elemen perekonomiannya antara lain pasar umum sebanyak 5 buah, toko/kios sebanyak 2.354 buah, koperasi perkereditan 90 buah, dan perbankan 25 buah.<sup>3</sup> Untuk pasar umum, Pemerintah Daerah Tingkat II Tasikmalaya membangun pasar yang diharapkan dapat menampung kegiatan pasar dalam volume besar atau dapat dijadikan sebagai Pasar Induk Tasikmalaya. Pasar ini adalah pengembangan dari Pasar Wetan yang berada di Jalan Veteran, di pusat Kota Tasikmalaya. Karena Pasar Wetan sudah tidak dapat menampung kegiatan pasar dan selalu menimbulkan kemacetan lalu-lintas, maka lokasinya dipindahkan ke daerah Cilembang. Pasar ini dinamakan Pasar I Tasikmalaya. Karena tempatnya berada di sekitar Jalan Cikurubuk maka pasar ini lebih dikenal dengan nama Pasar Cikurubuk.

---

<sup>1</sup> RUTRWPK Tasikmalaya Tahun 1996-2005.

<sup>2</sup> I.b.d.

<sup>3</sup> Laporan Kompilasi Data Kota Tasikmalaya, Tahun 1996-2005.

---

Berdasarkan data yang ada bahwa luas Pasar Cikurubuk adalah 4,5 hektar<sup>2</sup>, dengan jumlah pedagang 2226.<sup>4</sup> Selain kegiatan perdagangan terdapat juga tempat kegiatan perekonomian, jasa dan perkantoran seperti perbankan, koperasi, dan kantor pemerintah. Pasar Cikurubuk menyediakan berbagai dagangan dari mulai sembako, konveksi, sampai pada kerajinan khas Tasikmalaya. Dalam kapasitasnya sebagai Pasar I Tasikmalaya, Pasar Cikurubuk merupakan pasar grosir sekaligus eceran yang harus mampu memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Tasikmalaya. Kontribusi barang Pasar Cikurubuk diambil tidak hanya dari Kota Tasikmalaya saja tapi juga dari luar seperti sayuran dan buah-buahan dari Garut, Jawa Tengah dan Jawa Timur, ikan dari kecamatan Singaparna dan Leuwisari, konveksi dari Bandung, dan kerajinan dari kecamatan Ciawi<sup>5</sup>. Begitu juga konsumennya tidak hanya dari Kota Tasikmalaya saja tapi dari berbagai daerah sekitar Kota Tasikmalaya. Sebagai pasar grosir dan eceran Pasar Cikurubuk, selain menyediakan jalur sirkulasi yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki, juga menyediakan jalur sirkulasi yang dapat dilalui kendaraan roda empat. Jalur sirkulasi yang disediakan diharapkan mampu memperlancar proses bongkar muat barang dan proses jual beli dalam jumlah besar. Selain hal tersebut luasnya pasar yang mencapai 4,5 hektar, diharapkan dapat dicapai dengan mudah ke setiap sudut pasar dengan diperbolehkannya kendaraan masuk ke dalam pasar.<sup>6</sup>

Di sebelah Selatan pintu masuk sebelah Barat, terdapat terminal angkutan umum khusus bagi pengguna pasar, namun kurang berfungsi karena angkutan lebih memilih masuk ke dalam pasar untuk mencari dan menunggu penumpang. Masuknya angkutan umum seperti, becak, delman, ojek, dan angkutan kota ke dalam pasar bercampur dengan pengguna yang berjalan kaki, sering mengakibatkan kemacetan di jalur-jalur sirkulasi dalam pasar. Jalur sirkulasi akan lebih macet pada jam 04.00 wib sampai 09.00. Selain itu para pengguna yang melakukan aktifitas perdagangan di

---

<sup>4</sup> Kompilasi Data Dinas Pasar Tasikmalaya, 1999.

<sup>5</sup> Keterangan Bapak Rukin, Kepala Unit I Pasar Tasikmalaya, 2000.

<sup>6</sup> I.b.d.

---

jalur sirkulasi pada waktu tersebut menambah kemacetan di dalam pasar.<sup>7</sup> Melihat gejala di atas maka Pasar Cikurubuk harus mampu mengatur jalur sirkulasi baik kendaraan maupun pejalan kaki supaya tidak menimbulkan kemacetan.

Keadaan yang hampir sama terjadi di bagian dalam pasar yaitu di tempat kios-kios yang terletak di dalam pasar yang hanya dapat dilalui oleh pejalan kaki. Jarak antar kios 2,3 meter hal ini dimanfaatkan oleh setiap pedagang kios untuk menaruh barang dagangannya di jalur sirkulasi sekitar kiosnya masing-masing, sehingga jalur sirkulasi yang tersedia hanya 0,7-0,8 meter. Keadaan seperti diuraikan di atas seringkali disebabkan oleh pengguna pasar yang melakukan transaksi barang kebutuhan sehari-hari, sehingga sering merugikan pedagang lain yang menyediakan dagangan seperti pakaian jadi atau penjual kerajinan yang pembelinya tidak sebanyak pembeli kebutuhan sehari-hari. Kondisi ini menuntut Pasar Cikurubuk mampu menyediakan ruang bagi pedagang dan pembeli, pengelompokan ruang menurut karakteristik pedagang, serta pengaturan jalur sirkulasi dalam pasar.

Melihat kondisi seperti di atas ternyata aktifitas yang terjadi di Pasar Cikurubuk tidak hanya terbatas pada aktifitas perdagangan di dalam ruang kios-kios saja tetapi juga memanfaatkan jalur-jalur sirkulasi yang lebar untuk melakukan aktifitasnya. Jalur sirkulasi menjadi menampung berbagai kegiatan yang akhirnya menyebabkan kemacetan dan desak-desakkan antar pengguna pasar. Kegiatan ini tidak merata disetiap sisi pasar, tetapi hanya di sekitar kios-kios dan pedagang-pedagang yang menyediakan kebutuhan sehari-hari saja.

Melihat dari gejala tersebut, maka diperlukan penataan kembali Pasar Cikurubuk sehingga mampu menampung kegiatan pasar yang tidak hanya transaksi perdagangan tetapi juga jasa angkutan transportasi. Pasar Cikurubuk harus mampu menyediakan ruang bagi pedagang dan pembeli, pengelompokan ruang menurut karakteristik pedagang, serta pengaturan jalur sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan yang masuk ke dalam pasar sehingga terhindar dari kemacetan. Dalam penataan

---

<sup>7</sup> Observasi Penulis, 2000



---

kembali Pasar Cikurubuk, akan terjadi pengaturan, penambahan atau pengurangan ruang yang dianggap kurang berfungsi atau menimbulkan permasalahan dalam pasar.

---

## **1.2 PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang dan data maka dapat diungkapkan permasalahan yang terdapat pada Pasar Cikurubuk Tasikmalaya, untuk kemudian dipecahkan melalui penataan ulang Pasar Cikurubuk. Permasalahan-permasalahan yang akan dipecahkan, adalah:

### **1.2.1 Permasalahan makro:**

Bagaimana tata atur ruang yang dapat menampung aktifitas pengguna, pedagang, pembeli dan jasa angkutan sehingga memperlancar kegiatan dalam Pasar Cikurubuk.

### **1.2.2 Permasalahan mikro :**

1. Bagaimana mewujudkan pola tata ruang yang dapat menampung kegiatan dalam pasar sesuai dengan karakteristik pedagang, pembeli, dan pengguna angkutan.
2. Bagaimana pengaturan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki dalam pasar sehingga tidak mengganggu aktifitas dalam pasar.

## **1.3 TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.3.1 Tujuan :**

Tujuan penulisan ini adalah merancang kembali Pasar Cikurubuk Tasikmalaya sebagai dasar untuk :

1. Menata Pasar Cikurubuk sebagai pasar grosir dan eceran, untuk mengatasi kebutuhan ruang pengguna pasar yang dapat menampung kegiatan jual beli dalam pasar.
2. Menata Pasar Cikurubuk sebagai pasar grosir dan eceran untuk menampung pemakai sirkulasi yang padat di dalam pasar.

### **1.3.2 Sasaran:**

Secara umum sasaran yang ingin dicapai adalah menyusun konsep perencanaan dan perancangan sebagai dasar untuk:

1. Menciptakan pola tata ruang yang ideal untuk menampung berbagai aktifitas jual beli dalam pasar.
2. Menciptakan kondisi sirkulasi dalam pasar yang mudah bagi pengguna dalam melakukan aktifitas jual beli dan transportasi dalam pasar.

### **1.4 LINGKUP BATASAN**

Dengan banyaknya permasalahan yang ada berkaitan dengan proses perencanaan dan perancangan Pasar Cikurubuk ini, maka penulis membatasi pada pembahasan permasalahan sirkulasi dan pola tata ruang pasar. Permasalahan-permasalahan tersebut meliputi :

1. Permasalahan sirkulasi dibatasi pada masalah sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan dalam pasar.
2. Pola tata ruang meliputi tata ruang fasilitas pasar seperti kios, kaki lima, toko, ruko, terminal angkutan umum, dan fasilitas pendukung pasar lainnya yang terbatas pada pengelompokan ruang sesuai dengan karakteristik pedagang .

Perencanaan dimungkinkan untuk 10 tahun mendatang, apabila kondisi pasar sekarang tidak dapat menampung maka akan dilakukan perluasan pada lokasi yang sama sesuai dengan rencana Pemda yang tercantum dalam RUTRK Tasikmalaya Tahun 1996-2005.

### **1.5 METODE PEMBAHASAN**

Setelah memperoleh data dengan cara :

1. Pengamatan langsung dan wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan Pasar Cikurubuk.
2. Studi literatur, yaitu mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan pasar.

---

Maka metode pembahasan yang dipakai adalah metode analisis dan sintesa dengan langkah-langkah sebagai berikut :

---

### **1. Analisis**

Adalah mempelajari dan menguraikan data-data yang telah didapatkan dan dianalisis dan selanjutnya diolah untuk dicari solusi dari setiap permasalahannya. Cara yang ditempuh adalah :

- a. Menganalisa pasar Cikurubuk sesuai dengan potensi dan kendala yang ada.
- b. Mempelajari jenis dan tempat aktifitas pengguna dalam ruangan pasar yang meliputi jalur-jalur sirkulasi, ruang kios, kaki lima, toko dan ruko pedagang serta area parkir.
- c. Menganalisis masalah yang terjadi di dalam pasar dan menemukan persoalan-persoalan inti.
- d. Mempelajari berbagai faktor yang mempengaruhi timbulnya permasalahan pada ruang pasar untuk menemukan elemen-elemen penentu yang digunakan untuk memecahkan permasalahan.
- e. Menentukan langkah dan alternatif pemecahan permasalahan khusus maupun umum.

### **2. Sintesis**

Adalah langkah berupa penyusunan konsep perancangan yang didasarkan pada penemuan pemecahan permasalahan yang dilakukan pada tahap analisa, untuk kemudian digunakan dalam proses desain. Konsep ini antara lain berupa penataan pola tata ruang dan gubahan massa bangunan dan konsep tentang sirkulasi yang terpaut pada lokasi sesuai dengan lahan yang ada dan perilaku pengguna Pasar Cikurubuk Tasikmalaya.

---

## 1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

1. Bab I Pendahuluan : berisi tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup batasan, metode pembahasan, sistematika penulisan, keaslian penulisan dan pola pikir.
2. Bab II Pasar Cikurubuk Tasikmalaya: berisi tentang tinjauan Pasar Cikurubuk, mengenai fungsi, lokasi, fasilitas, kegiatan utama dalam pasar dan persoalan-persoalan yang dihadapi Pasar Cikurubuk.
3. Bab III Pola Tata Ruang dan Sirkulasi dalam Pasar: berisi tentang analisis karakteristik dan penyajian dagangan, pengelompokan pedagang, besaran ruang, alur sirkulasi barang, sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki, dan persyaratan ruang.
4. Mengungkapkan tentang konsep perencanaan dan perancangan dari hasil amatan dan perhitungan pada bab sebelumnya.

## 1.7 KEASLIAN PENULISAN

Untuk menghindari duplikasi penulisan, terutama pada penekanan permasalahan berikut ini disebutkan beberapa tesis tugas akhir yang dijadikan pembandingan dalam penulisan :

1. *Penataan Pasar Ngasem Pada Obyek Wisata Tamansari, oleh Haris Wibowo, JTA UII, 87 340 035.*

Permasalahan :

- a. Bagaimana citra penampilan Pasar Ngasem dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional lokal, agar selaras dengan Tamansari.
- b. Bagaimana wadah kegiatan perdagangan dengan pendekatan perilaku pengguna / pemakai.
- c. Bagaimana keberadaan Pasar Ngasem dapat memberikan area terhadap kepadatan pengguna.

Perbedaan :

Pada penulisan Haris Wibowo penekanan permasalahan terdapat pada penampilan Pasar Ngasem yang selaras dengan obyek wisata sekitarnya dan bagaimana pasar mewadahi kegiatan perdagangan melalui pendekatan pengguna. Sedangkan penulis lebih menekankan pada permasalahan sirkulasi dan pola tata ruang dalam pasar dengan pengelompokan ruang sesuai dengan karakteristik pedagangnya.

2. *Penataan Pasar Kliwon di Kudus, oleh Noor Faiz. JTA-UII, 1997.*

Permasalahan :

- a. Bagaimana mewadahi kegiatan pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya dengan mempertahankan ciri pasar tradisional, sehingga dapat meningkatkan pelayanan dan kualitas sebagai ruang pasar yang menyediakan kebutuhan pokok.
- b. Bagaimana menciptakan tata ruang Pasar Kliwon sebagai pasar penyedia bahan pokok yang komunikatif dan memberikan kenyamanan bagi pembeli dan penjual dalam melakukan aktifitas dengan mempertimbangkan sifat kegiatan dan barang dagangannya.

Perbedaan :

Perbedaan yang pokok adalah dalam penulisannya Noor Faiz menekankan permasalahan pada bagaimana mewadahi kegiatan pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen dengan mempertahankan ciri pasar tradisional dan hanya terbatas pada penyediaan kebutuhan pokok sedangkan penulis mewadahi kegiatan pasar melalui penataan ruang dan pola sirkulasi pada pasar umum.

3. *Penataan Pasar Klewer Surakarta ( sebagai perwujudan sistem dagang dan optimalisasi lahan ), oleh Agung Rahmadi, JTA-UII, 91 340 020.*

Permasalahan :

- a. Bagaimana penataan wadah sebagai antisipasi perkembangan pedagang kaitannya dengan keterbatasan lahan dan peraturan setempat.

**BAB I**

Pendahuluan

---

b. Bagaimana penentuan modul ruangan dagang dalam usaha optimalisasi lahan dan citra perdagangan.

---

Perbedaan :

Dalam penulisannya Agung Rahmadi menekankan permasalahan pada antisipasi perkembangan pedagang dengan keterbatasan lahan dan pengoptimalisasian lahan yang dikaitkan dengan citra perdagangan. Sedang Penulis mewadahi kegiatan pasar dengan lahan luas serta pengaturan sirkulasi didalamnya.

4. *Penataan Pasar Parakan sebagai Pasar Transit dan 9 bahan pokok, oleh Muchzidin Sofan, JTA-UH.*

Permasalahan :

Bagaimana mewadahi kegiatan Pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya, serta menciptakan tata ruang Pasar sebagai Pasar transit yang jelas, komunikatif, dan kenyamanan bagi pembeli dan penjual.

Perbedaan :

Masalah yang diangkat jelas menunjukkan perbedaan yaitu, Muchzidin Sofan dalam penulisannya menciptakan tata ruang pasar sebagai Pasar Transit sedangkan Penulis di sini mengungkapkan permasalahan, Bagaimana mewadahi kegiatan pasar dan menciptakan pola tata ruang dan pengaturan sirkulasi dalam pasar.

5. *Penataan Pasar Lama Kotamadya Madiun Sebagai Pasar Sayur Dan Buah-Buahan, dengan penekanan pada karakteristik berdagang, oleh Hernuk Hanggriani, 93340019, 1997, JTA UH.*

---

Permasalahan Umum :

Bagaimana pengembangan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang mampu mewadahi aktivitas pedagang, dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lamayang telah ada sekarang ini. Serta bagaimana penataan sarana dan prasarana bongkar muat pasar pada Pasar Lama.

---

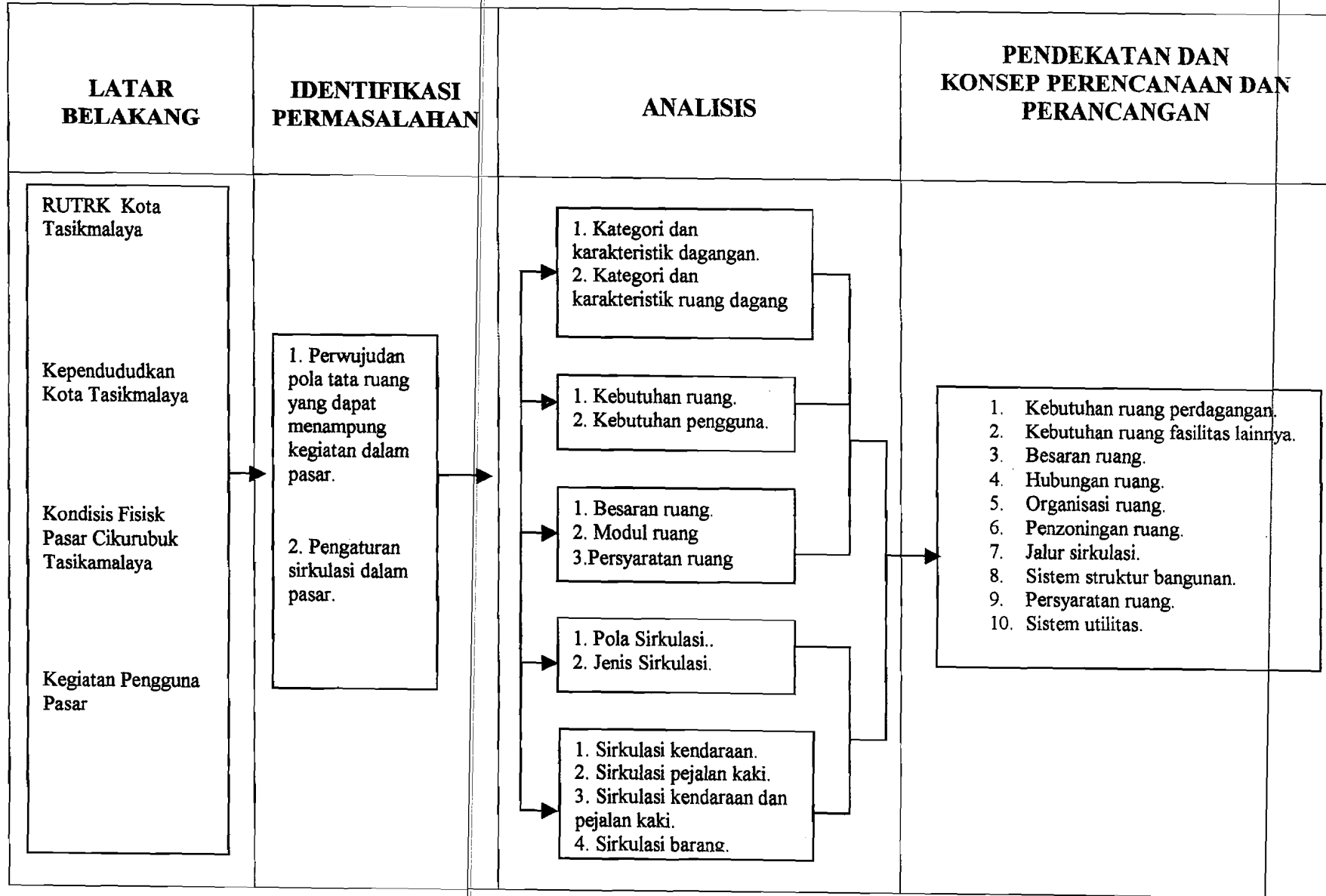
Permasalahan Khusus :

1. Bagaimana penyelesaian tata ruang dagang yang sesuai dengan karakteristik dagang dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah yang ada sekarang ini.
2. Bagaimana penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, dan utilitas yang sesuai dengan karakteristik berdagang dengan mengkaitkan kondisi yang telah ada sekarang ini.
3. Bagaimana penyelesaian sarana dan prasarana bongkar muat dengan mempertimbangkan aspek arus sirkulasi pada pedagang sehingga tidak mengganggu sistem jaringan lalu lintas.

Perbedaan :

Perbedaan yang jelas adalah dalam penulisannya Hernuk Hanggriani menyelesaikan tata ruang yang sesuai dengan karakteristik pedagang sayuran dan buah-buahan dengan memperhatikan kondisi fisik pasar lama dan penyelesaian sirkulasi yang sesuai dengan karakteristik berdagang. Sedangkan penulis mengangkat permasalahan tentang bagaimana penataan ruang pasar yang tidak terbatas pada karakteristik pedagang sayuran dan buah-buahan. Dalam permasalahan sirkulasi, penulis mengangkat permasalahan sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan yang masuk ke dalam pasar.

# 1.8. POLA PIKIR





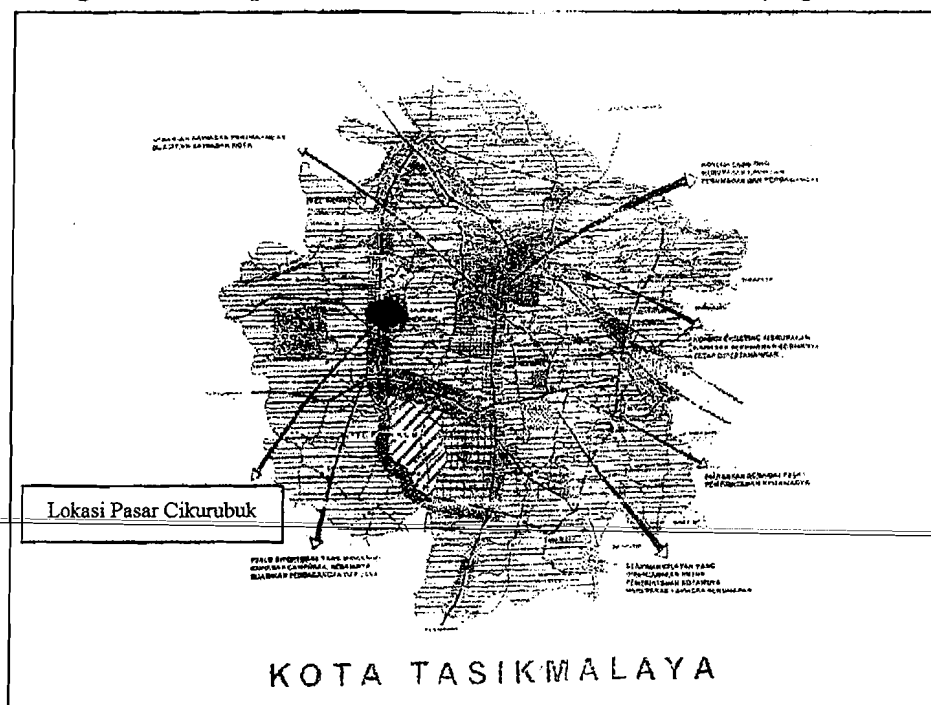
## BAB II

### PASAR CIKURUBUK TASIKMALAYA

#### 2.1 Tinjauan Pasar Cikurubuk Tasikmalaya

##### 2.1.1 Lokasi

Pasar Cikurubuk terletak pada jalur penghubung ke daerah yang menjadi kebijaksanaan pembangunan Kabupaten DT II Tasikmalaya yaitu ke daerah Sub Wilayah Pembangunan (SWP) Singaparna, dan SWP Kota Tasikmalaya yaitu Kecamatan Kawalu, Tawang, dan Indihiang.<sup>1</sup> Hal ini akan mempercepat perkembangan kota dan pertumbuhan ekonomi Kota Tasikmalaya pada umumnya.

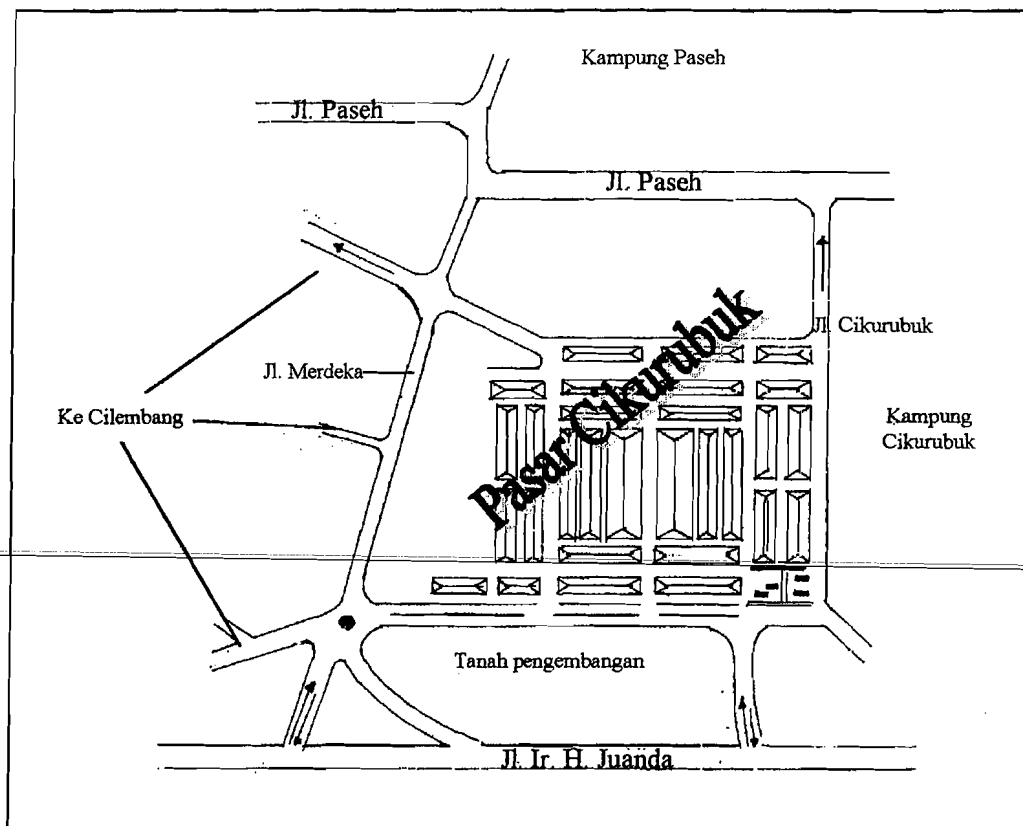


Gambar 2.1. Lokasi Pasar Cikurubuk  
Sumber : RUTRK Kota Tasikmalaya, 1995

<sup>1</sup> Karakteristik Kota Tasikmalaya, Tahun 1996-2005.

Adapun batas-batas lokasi Pasar Cikurubuk adalah :

1. Sebelah Barat : Tanah kosong milik pemerintah yang dapat digunakan untuk perluasan Pasar Cikurubuk, sebelah baratnya dibatasi oleh Jalan Ir, H. Juanda, yang merupakan Jalan Kolektor Sekunder Tasikmalaya – Bandung dan Tasikmalaya – Garut.
2. Sebelah Timur : Jalan Paseh yang merupakan jalan lokal dan perkampungan penduduk Paseh.
3. Sebelah Selatan : Jalan Cikurubuk yang merupakan jalan lokal dan permukiman penduduk Kampung Cikurubuk.
4. Sebelah Utara : Terminal Cilembang yang merupakan terminal regional.



Gambar 2.2. Situasi Pasar Cikurubuk, 1999  
Sumber : Dinas Pasar I Cikurubuk Tasikmalaya

## 2.1.2 Fungsi Pasar

Pasar adalah tempat orang berjual beli.<sup>2</sup> Pasar adalah suatu mekanisme disaat penjual dan pembeli suatu komoditi mengadakan transaksi untuk menentukan harga dan kualitas.<sup>3</sup> Pasar mempunyai berbagai macam fungsi, yaitu fungsi ekonomi, rekreasi, tempat pertemuan sosial dan tempat tukar menukar informasi bagi para pengguna.<sup>4</sup> Fungsi Pasar dalam Sistem Perdagangan terbagi menjadi beberapa fungsi.<sup>5</sup>

1. Sebagai tempat pengumpulan hasil pertanian. Hasil-hasil pertanian dijual di pasar.
2. Tempat distribusi barang industri.
3. Tempat tukar menukar barang kebutuhan. Baik barang dengan uang atau barter barang dengan barang.
4. Sebagai fungsi ekonomis pasar merupakan tempat jual beli barang dan jasa.
5. Tempat informasi perdagangan.

Dari pengertian di atas dapat dikatakan pasar berfungsi sebagai tempat kegiatan ekonomi, rekreasi, interaksi sosial, dan tukar menukar informasi bagi masyarakat pengguna pasar.

## 2.1.3 Pasar Cikurubuk Sebagai Sistem Pelayanan

Pasar dapat dipandang sebagai suatu sistem pelayanan yang terdiri dari unsur konsumen pasar, pedagang pasar, materi perdagangan, fasilitas kegiatan pasar, dan fasilitas penunjang pasar.

### 1. Konsumen Pasar

Konsumen adalah pengguna atau pengunjung dalam aktifitas pasar dan yang mengkonsumsi barang-barang yang diperdagangkan dalam pasar.<sup>6</sup> Tingkat konsumsi yang dilakukan oleh masyarakat akan berbeda, dipengaruhi oleh budaya konsumtif,

<sup>2</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, depdikbud, Jakarta, 1988.

<sup>3</sup> Paul A. Samuel, 1995.

<sup>4</sup> M. Dien Macjid, 1998.

<sup>5</sup> Pasar Induk, Sebagai Pusat Perdagangan Grosir di Semarang, Apriadi, TA, UGM, 1999.

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Jakarta, 1988.

---

tingkat pendidikan, status sosial, dan daya beli masyarakat.<sup>7</sup>Konsumen Pasar Cikurubuk terbagi menjadi :

- a. Konsumen langsung, yaitu konsumen yang mengkonsumsi barang dari pasar dan digunakan untuk keperluannya sendiri. Pembelian barang oleh konsumen langsung, biasanya dilakukan dengan eceran dan dalam jumlah yang relatif kecil.
- b. Konsumen tidak langsung, yaitu konsumen yang mendapatkan barang dari pasar bukan hanya untuk keperluannya sendiri, tetapi juga untuk dijual kembali guna mendapatkan keuntungan. Barang yang di perlukan oleh konsumen ini biasanya dalam jumlah relatif besar dan pembelian juga dilakukan dalam jumlah relatif besar (grosir).

Dari kedua hal tersebut dapat disimpulkan, konsumen dalam kegiatan pasar, dapat berupa konsumen yang membeli barang untuk keperluannya sendiri dan konsumen yang membeli barang bukan untuk keperluan sendiri, tapi juga untuk di jual kembali kepada orang lain.

## 2. Pedagang Pasar

Pedagang adalah penyedia barang dagangan yang dijual kepada konsumen.<sup>8</sup>Menurut Dinas Pasar Tasikmalaya, pedagang dalam Pasar Cikurubuk dapat dikelompokkan menjadi beberapa macam, antara lain :

- a. Pengelompokan berdasarkan modal (kemampuan sewa kios), dibagi menjadi :
  - 1) Kios Kelas I, yaitu pedagang yang menempati kios dengan luas minimal 16 M<sup>2</sup>.
  - 2) Kios Kelas II, pedagang yang menempati kios dengan luas 9 –12 M<sup>2</sup>.
  - 3) Kios Kelas III, pedagang yang menempati kios dengan luas kurang dari 9 M<sup>2</sup>.
  - 4) Pedagang Los dengan luas maksimal 4,5 M<sup>2</sup>.

---

<sup>7</sup> Alex Nitisemito, *Mengusahakan Toko Laris dan Untung*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.

<sup>8</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Jakarta, 1988.

- 
- 5) Pedagang yang menempati toko dengan luas 16 – 24 M<sup>2</sup>.
  - 6) Pedagang yang menempati Ruko dengan luas 24 – 36M<sup>2</sup>.
- b. Pengelompokan berdasarkan jumlah barang yang diperdagangkan, dibagi menjadi dua, yaitu :
- 1) Pedagang grosir, yaitu pedagang yang menjual barangnya dengan cara grosir dan sedikit/tidak dengan cara eceran. Pedagang grosir mencapai sekitar 55% dari jumlah pedagang resmi di Pasar Cikurubuk.
  - 2) Pedagang eceran, yaitu pedagang yang menjual barangnya dengan cara eceran dan tidak/sedikit sekali dengan cara grosir. Pedaaagang eceran mencapai sekitar 45% dari jumlah pedagang resmi di Pasar Cikurubuk, selain itu terdapat pedagang eceran yang tidak resmi (kaki lima/emper).
- c. Pengelompokan berdasarkan pendataan pada Dinas Pasar, dibagi menjadi :
- 1) Pedagang Resmi, yaitu pedagang yang tempat berdagangnya menempati tempat yang telah disediakan dalam pasar dan keberadaannya tercatat secara resmi serta membayar pajak kepada pemerintah secara periodik. Jumlah pedagang resmi di Pasar Cikurubuk adalah sebanyak 2072 pedagang.
  - 2) Pedagang Tidak Resmi, yaitu pedagang yang berdagang dalam pasar, namun keberadaannya tidak tercatat secara resmi oleh pemerintah. Pedagang ini mencapai 154 pedagang, jumlahnya bisa bertambah terutama pada hari libur atau hari-hari besar.

Berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa pada Pasar Cikurubuk terdapat pengelompokan pedagang berdasarkan modal, jumlah barang yang diperdagangkan, dan pendataan Dinas Pasar, ini menyangkut status dalam pasar serta kepemilikan tempat dagang dan pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah.

Tabel 2.1. Pengelompokan Pedagang di Pasar Cikurubuk

No	Kategori	Ukuran tempat berdagang	Cara penjualan	Pendataan Dinas Pasar	Jumlah R-Dagang	Jumlah (%)
1	Kios Kls I	4,5 x 3 = 13,5 4 x 4 = 16	Grosir	Resmi	312	14
2	Kios Kls II	3 x 4 = 12 3 x 3 = 9	Grosir & Eceran	Resmi	782	35
3	Kios Kelas III	3 x 3 = 9 2 x 3 = 6	Eceran	Resmi	668	30
4	Toko	6 x 4 = 24 3 x 4,5 = 13,5	Grosir & Eceran	Resmi	66	3
5	Ruko	6 x 6 = 36	Grosir & Eceran	Resmi	66	3
6	Los	1,5 x 2 = 3 1,5 x 3 = 4,5	Eceran	Resmi	178	8
7	Kaki lima	2,5 x 1,5 = 3,75 ; 2,5 x 1 = 2,5 ; 1,8 x 0,8 = 4,4	Eceran	Tidak resmi	154	7
	Total	16 jenis			2226	100

Sumber : Diolah dari Data Pengelola Pasar 1999.

### 3. Materi Perdagangan di Pasar Cikurubuk

Materi barang yang diperdagangkan di Pasar Cikurubuk yaitu berupa sembako, sayuran, buah-buahan, ikan, daging, kelontong, konveksi, tekstil, elektronik, kerajinan, dan lain-lain. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2.

Tabel 2.2. Kelompok Materi Dagangan dan Spesifikasinya

No	Materi Dagangan	Spesifikasi Dagangan	(%)	Cara Penjualan
1	Jenis materi dagangan	a. Berupa bahan pangan : sayuran, buah-buahan, bumbu, hasil pertanian, peternakan bahan pangan diproses, pangan mentah. b. Barang kelontong c. Kerajinan (kelom geulis, sandal, anyaman, dll). d. Tekstil (kain batik, bordir, dll) e. Konfeksi (pakaian anak-anak, kameja, kaos, dll). f. Barang standar (sisir, onderdil, kaca mata, dll). g. Barang-barang khusus (perhiasan, televisi, radio, dll). h. Jasa (angkutan, reparasi arloji, tukang cukur, dll).	50 7 10 10 10 5 3 5	a. Gros & ecer b. Gros & ecer c. Gros & ecer d. Gros & ecer e. Gros & ecer f. Eceran g. Eceran
	Total	8 jenis dagangan	100	
2	Sifat materi dagangan.	a. Basah (ikan, minyak, daging, dll) b. Kering (beras, konveksi, kerajinan, dll) c. Bersih (konveksi, beras, kerajinan, dll) d. Kotor (ikan, daging, minyak, dll) e. Berbau (ikan, daging, minyak, dll) f. Tidak bau (konveksi, sayuran, beras, dll)	20 80 70 30 20 80	Grosir & eceran  Grosir & eceran
	Total		100	Grosir & eceran
3	Tingkat urgensi dagangan	a. Barang kebutuhan sehari-hari. b. Barang kebutuhan berkala. c. Barang tak selalu dibutuhkan.	70 20 10	Grosir & eceran Grosir & eceran Grosir & eceran
	Total		100	
4	Cara pengangkutan	a. Dijinjing pakai kantong-kantong. b. Diangkut pakai grobak /lori. c. Memakai kendaraan (motor, becak, mobil).	40 10 50	Eceran Grosir Grosir
	Total		100	
5	Cara penyajian	a. Disajikan sederhana (sayuran, bumbu, dll). b. Penyajian sedang (beras, bahan pangan yang di proses, dll). c. Penyajian baik (kelontong, kerajinan, dll).	30 20 50	Grosir & eceran Grosir & eceran Grosir & eceran
	Total		100	

Sumber : Diolah dari Data Pengelola Pasar dan hasil Observasi Penulis 1999.

---

## 2.1.4 Fasilitas Kegiatan Perpasaran

### 1. Fasilitas Transportasi

Fasilitas transportasi untuk menunjang kegiatan Pasar Cikurubuk adalah :

#### a. Jaringan jalan

- 1) Jaringan jalan pencapaian, yaitu jalan penghubung menuju lokasi pasar. Digunakan pengguna pasar untuk masuk dan ke luar dari lokasi pasar. Terdiri dari jalan dua jalur dan satu jalur. Terdapat di setiap arah pasar sehingga pengunjung dapat memasuki pasar dari segala arah.
- 2) Jaringan angkutan manusia dan barang, yaitu jaringan jalan yang berada di lokasi pasar. Jalan ini merupakan jalur sirkulasi di dalam pasar yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat tetapi tidak disediakan tempat untuk parkir kendaraan. Di jalur ini sering terjadi kemacetan dan berdesak-desakan antar pengguna, terlebih di sebagian tempat adanya pedagang yang memanfaatkan lebar jalan untuk menggelar dagangannya. Disamping itu ada juga kendaraan baik pribadi, barang, ataupun umum yang memarkir kendaraannya di jalur sirkulasi yang menambah kepadatan jalur sirkulasi. Sehingga timbul persoalan yang harus diselesaikan, Bagaimana penataan jalur sirkulasi kendaraan dan manusia supaya tidak menimbulkan kepadatan dan kemacetan.

#### b. Tempat Parkir

- 1) Umum, merupakan tempat parkir kendaraan pengunjung yang berupa : sepeda, sepeda motor, ataupun mobil. Terletak di jalur sirkulasi yang berada di antara massa kios dengan toko, dan kios dengan ruko, dengan arah jalur dua arah. Jalur ini sering digunakan untuk berdagang, dan angkutan umum untuk mencari penumpang.
- 2) Halte/terminal, merupakan tempat pemberhentian ataupun pangkalan angkutan umum, seperti : angkutan kota, delman, becak, dan ojek.

---

Halte ini kurang berfungsi dengan baik karena angkutan lebih memilih masuk kedalam pasar untuk mencari penumpang.

---

## **2. Fasilitas Ruang dalam Pasar**

Menurut Dinas Pasar Unit I Tasikmalaya fasilitas di Pasar Cikurubuk adalah :

### **a. Ruang Jual Beli**

Ruang-ruang yang tergolong pada bagian ini antara lain :

- 1) Kios Pasar, merupakan ruangan utuh dengan dinding dua atau tiga sisi dengan bukaan yang menghadap ke jalan atau jalur sirkulasi/gang. Jenis dagangan berupa barang kebutuhan sehari-hari sampai pada kebutuhan sekunder bagi kelas menengah ke bawah.
- 2) Toko, merupakan ruangan utuh dengan dimensi lebih besar dari kios yang menghadap ke jalan atau jalur sirkulasi. Jenis barang yang di dagangkan berupa kerajinan, elektronik, konveksi, dan grosir sembako.
- 3) Rumah Toko, merupakan toko yang terdapat ruangan yang berfungsi sebagai rumah. Jenis barang yang di dagangkan sama dengan jenis dagangan toko.
- 4) Los pasar, adalah ruang jual beli permanen dengan tiang beratap dan tanpa dinding sepanjang bangunan. Jenis barang yang di dagangkan adalah ikan, daging, dan sayuran.
- 5) Ruang Terbuka yang dipakai untuk Kegiatan Perdagangan/kaki lima, adalah ruangan yang disediakan untuk jual beli pada saat-saat tertentu. Umumnya dibatasi oleh pembatas semu, misalnya : alas/tikar, perabot dan materi dagangan. Jenis dagangan berupa, sayuran, pakaian, perabot rumah tangga, dan lain-lain.

- b. Ruang Pengelola, merupakan ruangan yang digunakan untuk mengatur pengelolaan kegiatan pasar. Ruangan-ruangannya terdiri atas Kantor Pasar, Ruang administrasi, Ruang Tamu, Ruang Rapat, dan lain-lain.



- 
- c. Ruang-ruang Servis, ruang penunjang yang melengkapi kebutuhan pengguna pasar. Ruang-ruang tersebut antara lain : Musholla, KM/WC, R. Keamanan, Gudang, dan lain-lain.

Sehingga secara umum Pasar Cikurubuk yang sudah menyediakan fasilitas berupa ruang jual beli, ruang pengelola, dan ruang servis, yang mampu menampung kegiatan pengguna pasar sesuai dengan karakter dan kebutuhan pasar.

### **3. Fasilitas Penunjang Pasar**

#### **a. Jawatan Pasar**

- 1) Pemerintah, yaitu unsur yang mengatur mekanisme pelayanan kota. pemerintah wajib menjaga kestabilan ekonomi yang diantaranya sektor perpasaran.
- 2) Pengelola, yaitu unsur yang menangani di lokasi pasar secara langsung. Penanganan dimulai dari retribusi sampai pada kebersihan dan keamanan dan dilaporkan kejawatan di atasnya.

#### **b. Pelengkap materi perdagangan dan jasa lainnya.**

- 1) Bank, berperan dalam strategi pembiayaan pembangunan permodalan pedagang.
- 2) Koperasi Pasar, berperan untuk mengembangkan anggotanya melalui berbagai kegiatan usaha seperti : simpan pinjam, penjamin, bina profesi dan lain-lain.

---

Sehingga suatu Pasar disamping dilengkapi fasilitas-fasilitas fisik yang terlibat langsung dalam kegiatan dalam pasar, juga harus didukung oleh pemerintah, pengelola, bank, swasta, dan koperasi, untuk perkembangan dan kelangsungan pasar.

## 2.1.5 Kegiatan Utama dalam Pasar

### 1. Kegiatan Jual Beli

Kegiatan jual beli merupakan kegiatan utama yang dilakukan pada sebuah pasar dibandingkan kegiatan lain misalnya interaksi.<sup>9</sup> Dalam fasilitas umum misalnya jalan, open space dan lain-lain, umumnya kegiatan masyarakat (termasuk jual beli) selain berlangsung ditempat yang telah disediakan, juga ditempat-tempat yang memungkinkan kegiatan jual beli.<sup>10</sup> Kegiatan jual beli di Pasar Cikurubuk terdiri dari jual beli secara langsung (eceran) dan tidak langsung (grosir).

#### a. Jual Beli secara Langsung (Eceran)

Perilaku yang ditunjukkan dalam jual beli secara langsung

##### 1) Pembeli

- a) Memarkir kendaraan atau turun dari kendaraan umum terus berjalan memasuki pasar. Kendaraan yang dipakai sekitar 55% memakai kendaraan pribadi dan 45% menggunakan kendaraan umum. Lama aktifitas dalam pasar maksimal 2 jam.
- b) Melihat-lihat, menawar, membeli barang.
- c) Pembelian yang dilakukan, dalam jumlah yang tidak begitu banyak, sehingga barang yang diangkut dari kios berupa kantong-kantong yang cukup dijinjing oleh pembeli sendiri.
- d) Menuju pulang.

##### 2) Pedagang

- a) Membawa atau mendatangkan barang dalam jumlah yang tidak begitu besar, sehingga pengangkutan barang ke kios selain dilakukan dengan mobil (pick up), juga dengan becak atau motor.

---

<sup>9</sup> M. Dien Madji, 1988.

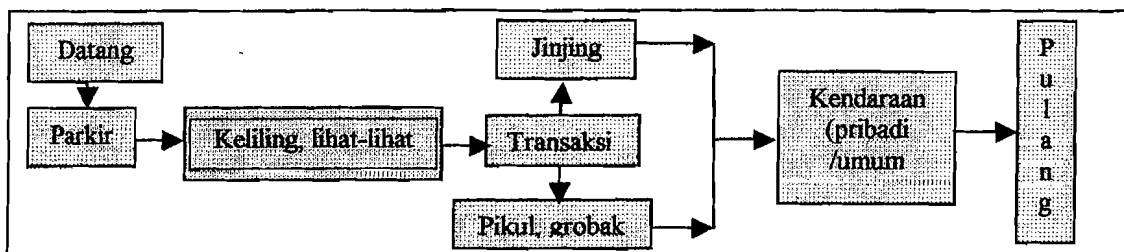
<sup>10</sup> Disari dari Eko Budiarjo, 1987.

- b) Menata barang dagangan.
  - c) ~~Membawa tenaga kerja tidak begitu banyak yaitu antara 1-3 orang.~~
  - d) Pedagang eceran yang menggunakan kendaraan sendiri dalam beraktifitas pada pasar yaitu sekitar 30%, dan itu biasanya diparkir berdekatan dengan kiosnya atau langsung pulang (antar-jemput).
  - e) Khusus buat pedagang eceran tidak resmi, pedagang langsung menggelar dagangannya di tempat kosong yang memungkinkan untuk menawarkan dagangannya. Selain itu ada juga yang menawarkan dagangannya langsung dari atas mobil yang diparkir di tempat yang dianggap strategis.
- b. Jual Beli Tidak Langsung (Grosir)
- 1) Pembeli
    - a) Memarkir kendaraan, 50% mobil (pick up atau minibus) pribadi atau menggunakan kendaraan umum (mobil atau becak). Lama parkir setiap pembeli maksimal 2 jam.
    - b) Berkeliling melihat-lihat barang atau langsung ke kios yang dituju, menawar, membeli.
    - c) Pembelian yang dilakukan cukup besar, sehingga ~~pengangkutan dari kios berupa pack-pack barang dalam~~ ukuran besar. Untuk pengangkutan barang dari kios ke kendaraan, memakai grobak atau dipikul oleh pekerja.
    - d) Menuju kendaraan, pulang.
  - 2) Pedagang
    - a) Mendatangkan atau membawa barang dalam jumlah besar, sehingga pengangkutan dilakukan dengan mobil, baik pick up atau truk sedang.
    - b) Membawa tenaga kerja cukup banyak, yaitu antara 2-4 orang.

- c) Sebagian besar pedagang grosir menggunakan kendaraan pribadi yaitu sekitar 60% dalam melakukan kegiatan di pasar. Sekitar 30% di parkir dan 30% antar jemput. Jenis kendaraan yang dipakai adalah 80% mobil dan 20% motor.

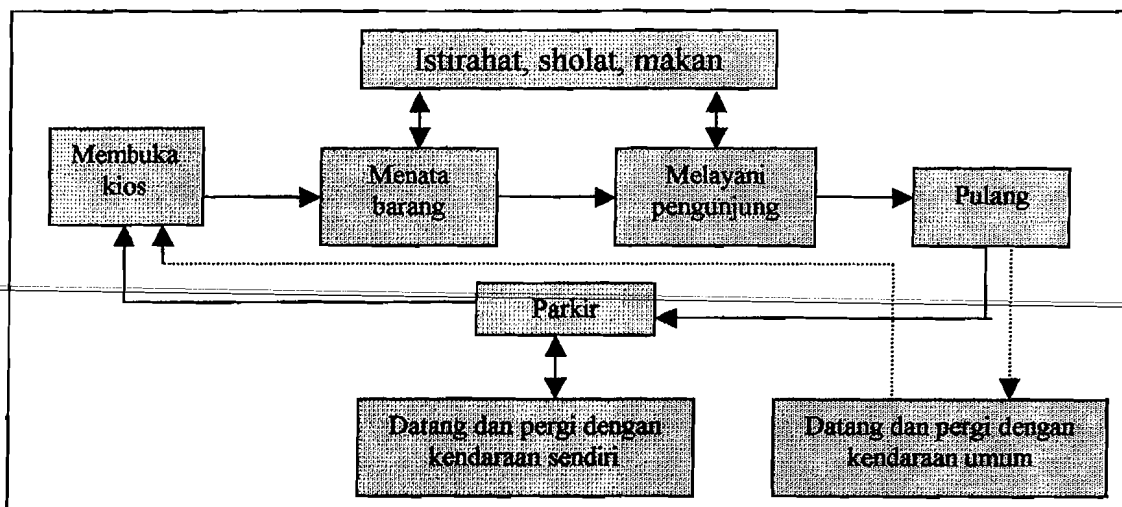
Berdasarkan perilaku yang dilakukan dalam proses jual beli secara langsung dan tidak langsung, maka dapat digambarkan pola kegiatan pembeli dan pedagang eceran dan grosir, yang ternyata relatif sama, yaitu :

### 1. Pembeli



Gambar 2.3. Pola Kegiatan Pembeli Grosir dan Eceran  
 Sumber : Diolah dari data lapangan, 1999

### 2. Pedagang



Gambar 2.4. Pola Kegiatan Pedagang Grosir dan eceran  
 Sumber : Diolah dari data lapangan, 1999

Kegiatan jual beli terjadi tidak hanya terjadi pada kios atau tempat yang telah di sediakan tetapi juga pada jalur sirkulasi. Di dalam pasar, yang biasa ditempati oleh

pedagang tidak resmi antara lain adalah selasar, persimpangan selasar, jalur sirkulasi roda empat dan persimpangannya, tempat parkir, pintu masuk pasar.

1) Pedagang di selasar

Pedagang di tempat ini menempati sisi-sisi yang biasa dipakai untuk pergerakan pemakai pasar. selasar di tengah yang diapit dua kios, biasanya ditempati oleh dua pedagang tidak resmi.



Gambar 2.5. Pedagang tidak resmi pada selasar  
Sumber : Data lapangan, 1999

2) Pedagang di persimpangan selasar

Pedagang di tempat ini biasanya menempati pojok-pojok kios sehingga mengurangi lebar sirkulasi.



Gambar 2.6. Pedagang tidak resmi pada persimpangan selasar  
Sumber : Data lapangan, 1999

### 3) Pedagang pada jalur sirkulasi kendaraan

Pedagang di tempat ini menempati sisi-sisi yang biasa dipakai untuk pergerakan kendaraan pemakai pasar. Jalur sirkulasi kendaraan ditengah yang diapit dua blok kios atau toko atau ruko, biasanya ditempati oleh dua sisi pedagang tidak resmi.



Gambar 2.7. Pedagang tidak resmi pada jalur sirkulasi kendaraan  
Sumber : Data lapangan, 1999

### 4) Pedagang pada persimpangan jalur sirkulasi kendaraan

Pedagang di tempat ini, biasanya menempati pojok-pojok kios sehingga mengurangi lebar jalur sirkulasi, disamping itu tempat ini sering dimanfaatkan kendaraan umum untuk mencari penumpang.



Gambar 2.8. Pedagang Tidak Resmi pada Persimpangan Jalur Sirkulasi Kendaraan  
Sumber : Data Lapangan, 1999

5) Pedagang di tempat parkir kendaraan

Pedagang di tempat ini biasanya menempati tempat yang dianggap strategis dengan cara menggelar dagangannya atau langsung menawarkan dagangannya di atas mobil (pick up).



Gambar 2.9. Pedagang Tidak Resmi pada Tempat Parkir  
Sumber : Data lapangan, 1999

6) Pedagang di pintu pasar

Tempat yang biasa dipakai oleh pedagang adalah sekitar mulut pintu yang menjadi tempat masuk dan keluarnya pengunjung.



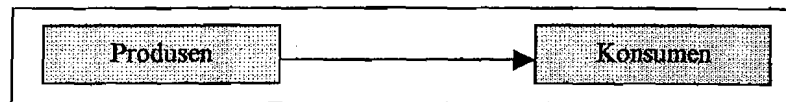
Gambar 2.10. Pedagang tidak resmi di pintu pasar  
Sumber : Data lapangan, 1999

Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pedagang selalu menggunakan tempat yang memungkinkan untuk menggelar dagangannya.

## 2. Kegiatan Distribusi Barang

Kegiatan ini merupakan penyaluran barang dagangan dari produsen ke konsumen serta tempat bongkar pasang muat sampai ke tempat penjualan.

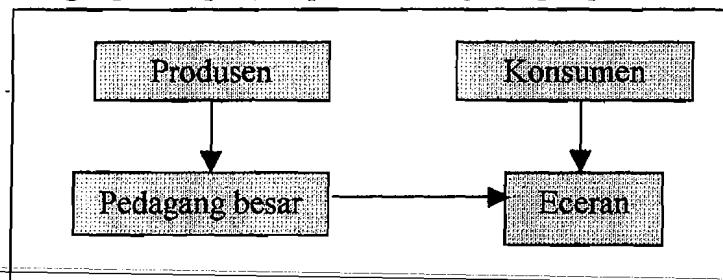
- a. Secara Langsung, yaitu perpindahan barang dari produsen langsung ke konsumen.



Gambar 2.11. Distribusi Langsung

Distribusi langsung biasa dilakukan oleh pedagang eceran terutama para pedagang tidak resmi. Hal ini disebabkan oleh kebanyakan pedagang eceran menghasilkan barang dagangannya sendiri dan langsung dipasarkan ke konsumen. Jenis dagangannya berupa barang yang segar/fresh atau kebutuhan sehari-hari berdimensi kecil.

- b. Secara Tidak Langsung bentuk penyampaian barang dari produsen melalui pihak ketiga terlebih dahulu sebelum ke konsumen. Pihak pedagang besar dan eceran, sebagai proses penyampaian barang sampai pada konsumen akhir.

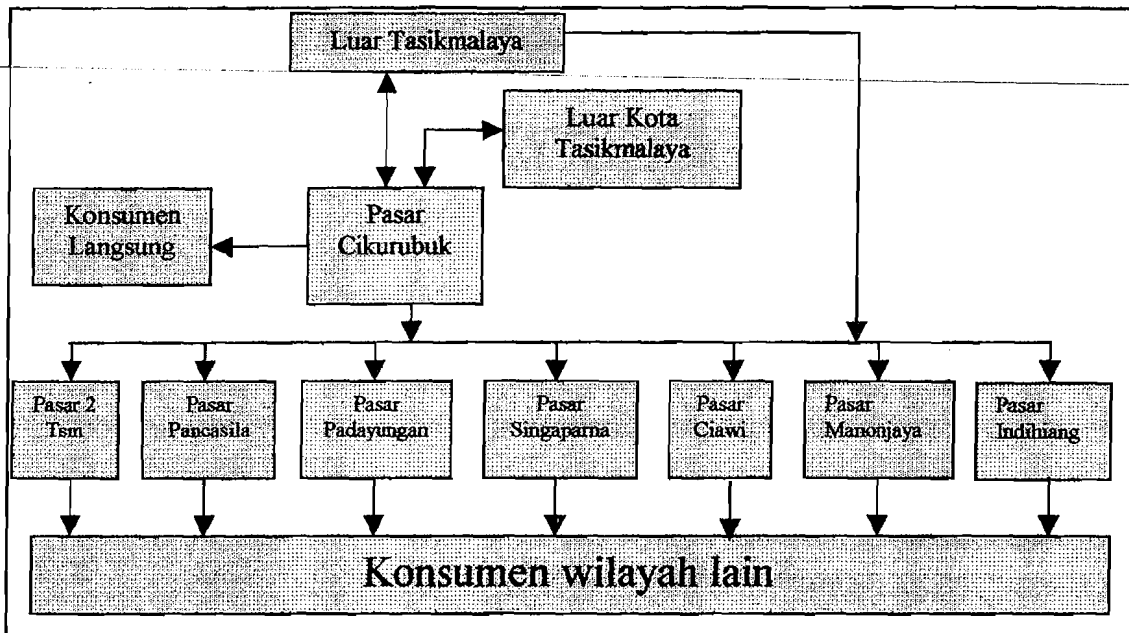


Gambar 2.12. Distribusi Tidak Langsung

Dari kedua sistem distribusi tersebut di atas, pendistribusian barang di Pasar Cikurubuk melakukan keduanya, baik secara langsung ataupun tidak langsung. Dari barang yang masuk terdiri dari produsen barang pabrik dan barang non pabrik.

Distribusi barang masuk dan keluar Pasar Cikurubuk





Gambar 2.13. Distribusi barang pada Pasar Cikurubuk  
 Sumber : Diolah dari data Pengelola Pasar Cikurubuk, 1999

Melihat dari sistem distribusi pada Pasar Cikurubuk dapat disimpulkan, bahwa Pasar Cikurubuk merupakan pasar berskala regional sekaligus pasar yang menyediakan kebutuhan daerah sekitar. Untuk kelancaran proses bongkar muat barang berskala besar, Pasar Cikurubuk dituntut mampu memenuhi kebutuhan ruang serta jalur sirkulasi yang memadai.

### 3. Pergerakan Pengunjung Pasar

Dalam kegiatan di pasar jalur lintasan konsumen merupakan konsentrasi linear yang berorientasi pada unit-unit dagang. Ketertarikan pengunjung untuk bergerak dalam suatu tempat perdagangan rata-rata adalah karena harganya yang relatif lebih murah dibandingkan dengan perbelanjaan lain.<sup>11</sup> Aktifitas pergerakan para pengunjung sangat dipengaruhi oleh kedekatan, ketertarikan pada harga, ketertarikan materi dagangan dan suasana ruang perdagangan. Dalam pergerakannya konsumen tidak langsung (grosir), menggunakan kendaraan (mobil, becak, motor) untuk

<sup>11</sup> Alex S. Nitisemito, *Mengusahakan Toko Laris dan Untung*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.

---

mengangkut barang, dengan pengangkutan dari kios menggunakan grobak atau dipikul oleh pekerja menuju kendaraan. Untuk konsumen langsung (eceran), barang yang di bawa cukup dijinjing menggunakan kantong-kantong, untuk selanjutnya di bawa ke kendaraan (pribadi atau umum).

#### **4. Pengelolaan Pasar**

Dilakukan oleh pengelola pasar dalam hal ini dibawah jawatan Dinas Pasar yang dilaksanakan oleh Pengelola Pasar Unit I Tasikmalaya, untuk menjaga kelangsungan, kenyamanan, dan ketertban suasana lingkungan pasar. Pengelolaan meliputi pengelolaan fisik. Dinas Pasar bertanggung jawab kepada Pemerintah Daerah Tasikmalaya.

#### **2.2 Persoalan-Persoalan yang dihadapi Pasar Cikurubuk**

Persoalan adalah hal-hal spesifik yang selama ini menjadi hambatan dalam pasar dalam melakukan aktifitas unsur-unsurdalam pasar. persoalan di bawah ini, terjadi pada komponen utama Pasar Cikurubuk, yaitu pedagang yang didalamnya menyangkut juga pengunjung pasar.

Persoalan yang menyangkut Pedagang Pasar Cikurubuk, adalah :

1. Pada pasar terdapat dua karakter pedagang yaitu pedagang grosir dan pedagang eceran (retail). Hal ini memunculkan persoalan-persoalan :
  - a. Bagaimana mewadahi kegiatan pedagang grosir dalam pendistribusian barang yang membutuhkan ruang pergerakan yang dekat, cepat dan relatif besar.
  - b. Bagaimana mewadahi kegiatan pedagang eceran yang tidak terlalu membutuhkan ruang pergerakan yang besar.
  - c. Bagaimana pengaturan tata ruang yang memungkinkan keduanya dapat melangsungkan kegiatan dengan lancar.
2. Pada pasar, terdapat pedagang dengan barang yang jumlahnya senantiasa bertambah dan padat pengunjungnya. Hal ini terjadi hanya pada tempat-tempat tertentu dalam pasar yang mengakibatkan jalur sirkulasi di tempat tersebut

menjadi padat. Selain itu pengunjung mempunyai kecenderungan membawa kendaraanya ke tempat yang berdekatan dengan kios yang dituju dan memarkirnya di tempat tersebut. Sehingga menimbulkan persoalan, bagaimana mengatur sirkulasi kendaraan dan manusia yang cenderung padat pada tempat-tempat tertentu.

3. Pasar Cikurubuk yang prosentase berdagang grosirnya lebih besar, memerlukan ruang untuk bongkar muat barang. Hal ini menimbulkan persoalan, bagaimana membentuk ruang untuk kelancaran proses bongkar muat barang pada skala grosir.
4. Kendaraan umum (angkutan kota, becak, ojek, delman) sering memasuki pasar untuk mencari penumpang, hal ini menambah kepadatan pada jalur sirkulasi kendaraan. Maka timbul persoalan, bagaimana mengatur sirkulasi kendaraan umum yang berada di pasar.
5. Pedagang tidak resmi mempunyai kecenderungan menempati tempat jalur pergerakan pengunjung pasar, maka jalur pergerakan pasar akan mendapat beban tambahan sebagai tempat kegiatan pedagang tidak resmi. Hal itu menimbulkan persoalan, bagaimana mewadahi pedagang tidak resmi agar tidak menambah kepadatan pada jalur sirkulasi.

## 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

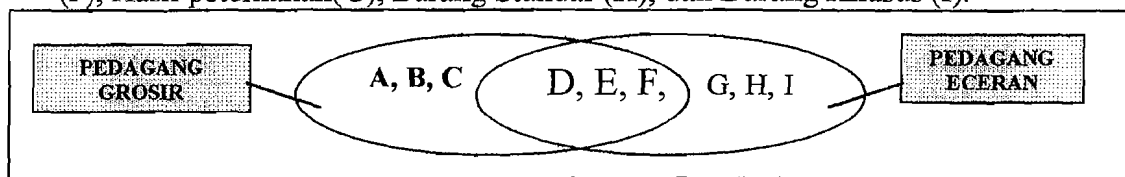
Keterangan : A=beras, B=gula, C=garam, D=sabun/deterjen/pasta gigi/ E=ikan, F=daging, G=minyak, H=makanan/minuman, I=sayuran, J=buah-buahan, K=rempah-rempah, L=kerajinan, M=konveksi, N=tekstil, O=barang standar, P=barang khusus, Q=barang kelontong, R=jasa.  
√ = Ya - = Tidak

### 3.2. Pengelompokkan Pedagang

Untuk mewadahi 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).

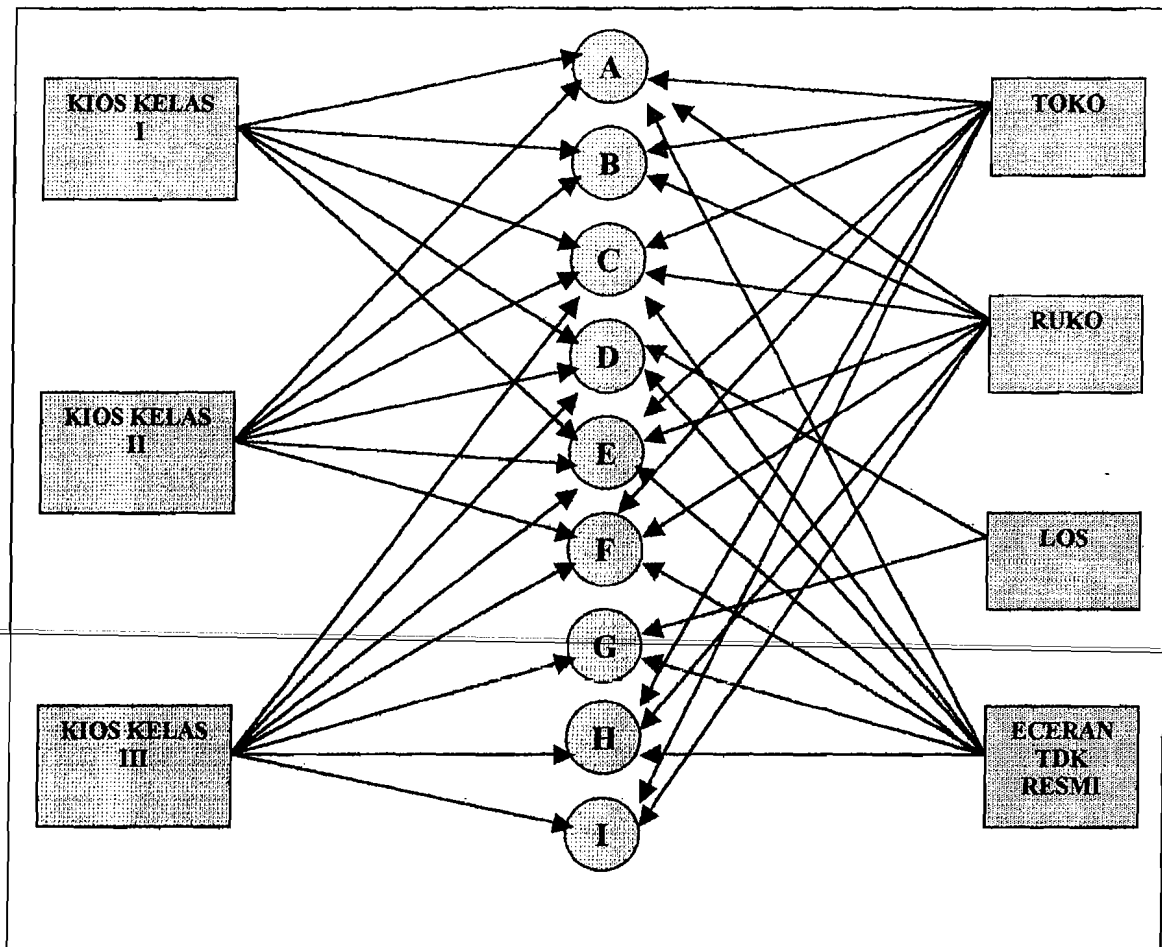


Gambar 3.1. Keberadaan materi dagang dalam perdagangan grosir dan eceran  
Sumber : Dianalisa dari data pengelola

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					
Cara Berdagang	Grosir						Eceran						Eceran					
Jenis Konsumen	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								
	Jenis Sirkulasi	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 :

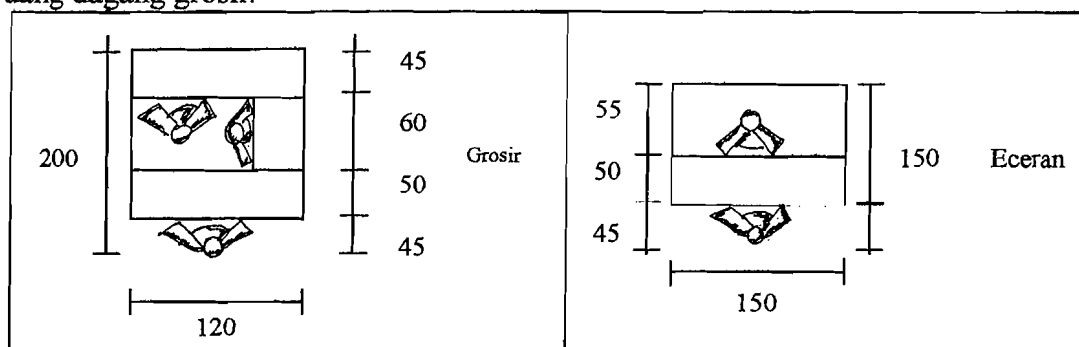
1. Fleksibel untuk dikembangkan menjadi ukuran kios yang lebih besar, baik panjang ataupun lebar kios.
2. Efektif untuk kegiatan berdagang, merencanakan struktur maupun infrastruktur bangunan.
3. Terkait untuk modul ruang sirkulasi.

---

<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 x 4 ; 4,5 x 3,4x6	6 x 4 = 24 m <sup>2</sup>	312	326
Kios kelas II	4 x 3 ; 3 x 3	4 x 3 = 12m <sup>2</sup>	782	808
Kios kelas III	3 x 3 ; 2,5 x 2 ; 2 x 3	3 x 3 = 9 m <sup>2</sup>	668	704
Toko	6 x 4,5 ; 6 x 4	6 x 4 = 27 m <sup>2</sup>	66	68
Ruko	6 x 6	2 x 6 x 6 = 72 m <sup>2</sup>	66	68
Los	1,5 x 2 ; 1,5 x 3	1,5 x 3 = 4,5 m <sup>2</sup>	178	188
Kaki lima	1,2 x 1,5 ; 2 x 1,2	1,5 x 1,5 = 1,75 m <sup>2</sup>	154	154
	Jumlah		2226	2320

Sumber : Dianalisis dari data pengelola pasar, 1999

### 3.3.3 Besaran Ruang Bongkar Muat Barang

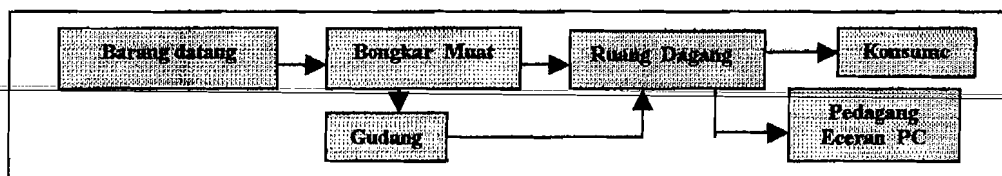
Ruang bongkar muat barang ditempatkan pada ruang yang menghubungkan antara blok grosir dengan blok eceran. Ini untuk memudahkan pengangkutan barang ke dan dari kedua blok dagang. Ruang yang dibutuhkan adalah ruang bongkar muat barang, parkir kendaraan barang, gudang untuk penyimpanan barang sementara,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

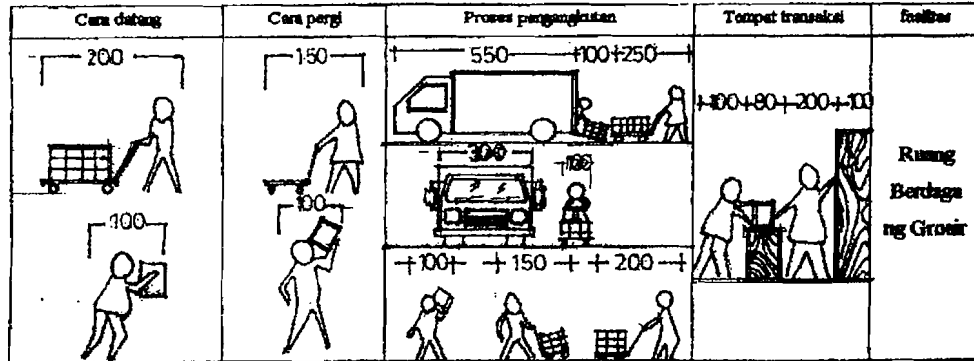


Gambar 3.4. Pola sirkulasi barang grosir  
Sumber : Dianalisa dari data lapangan

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

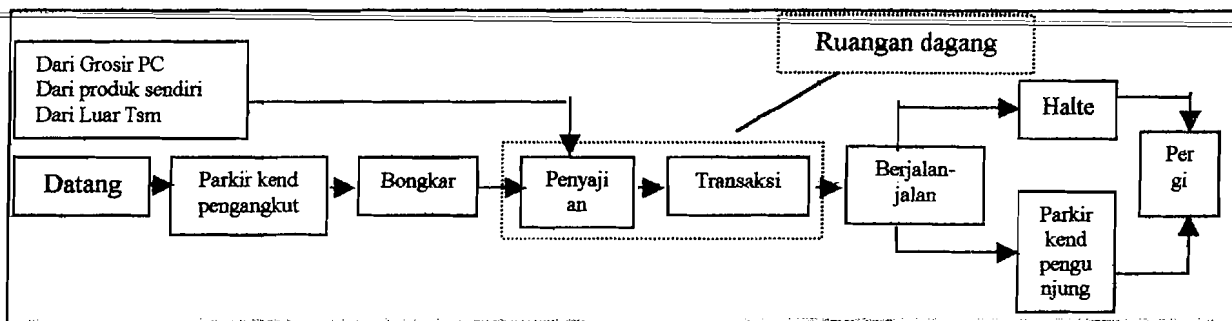
- 5) Ruang sirkulasi (sirkulasi kendaraan barang, manusia, dan kendaraan pribadi).
- 6) Ruang Dagang



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 dijnjing. 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.



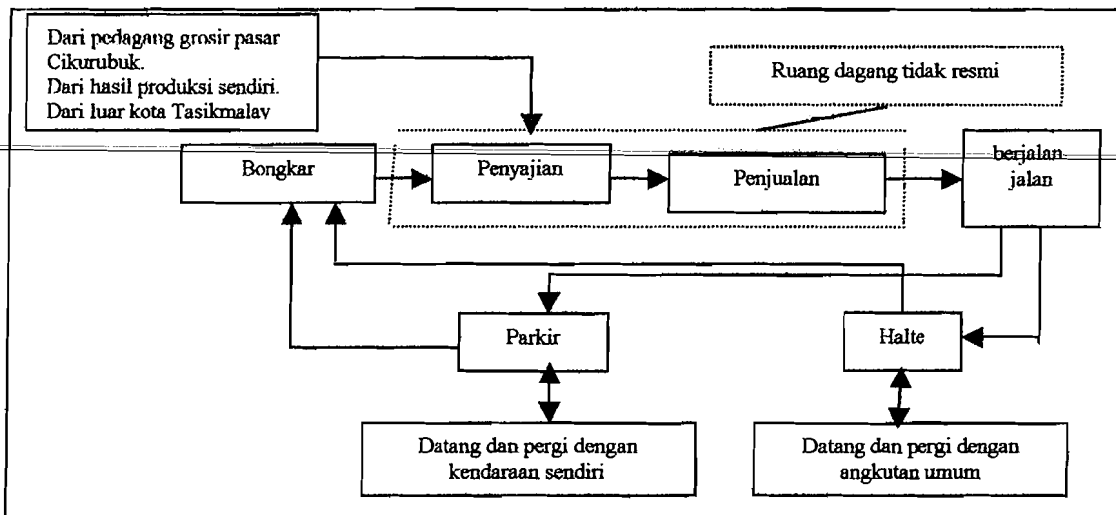
Gambar 3.6. Pola Sirkulasi barang eceran resmi  
 Sumber : Dianalisa dari data lapangan

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

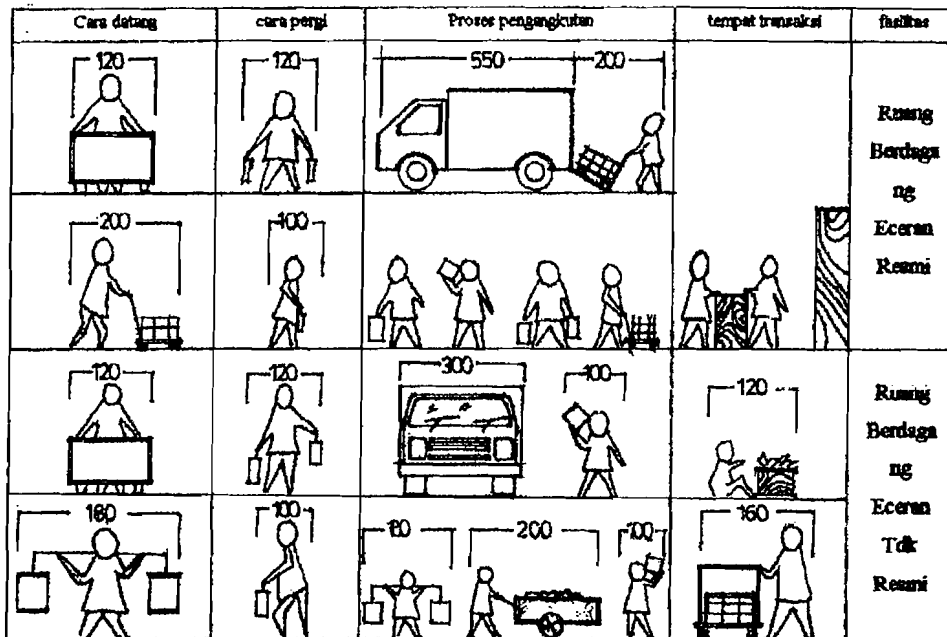
Untuk barang yang menuju ke tempat dagang tidak resmi, biasanya dalam jumlah yang tidak besar, sehingga dimensi jalur sirkulasi yang dibutuhkan tidak terlalu besar. Kedatangan barang biasanya dibawa oleh pedagang bersama dengan akses yang digunakan oleh pengunjung. Untuk barang yang dibawa oleh konsumen 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

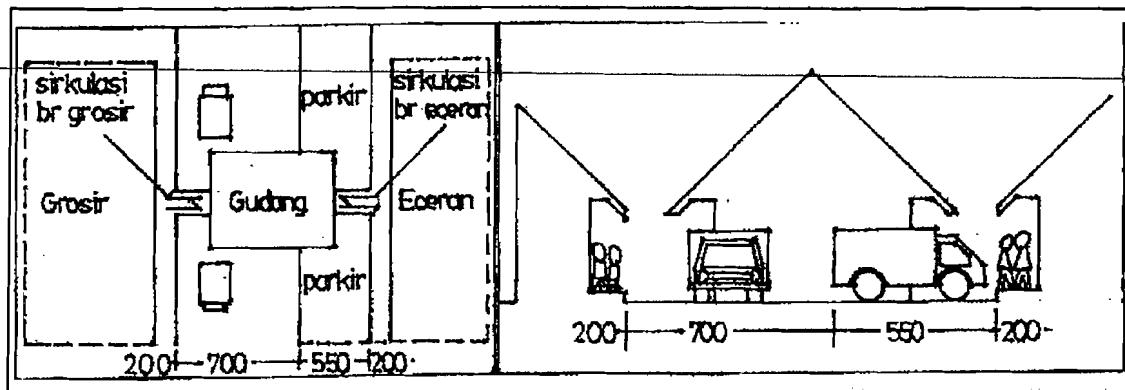
- 1) Ruang parkir kendaraan dan halte
- 2) Ruang bongkar muat barang
- 3) Ruang Sirkulasi pejalan kaki/barang
- 4) Ruang tempat dagang



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.

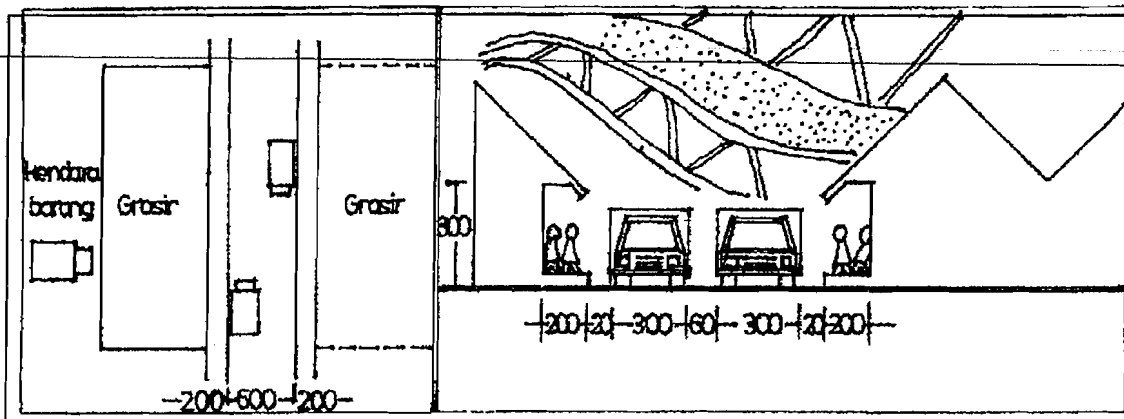


Gambar 3.9 Ruang sirkulasi pada ruang bongkar muat barang  
Sumber : analisis

### *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.

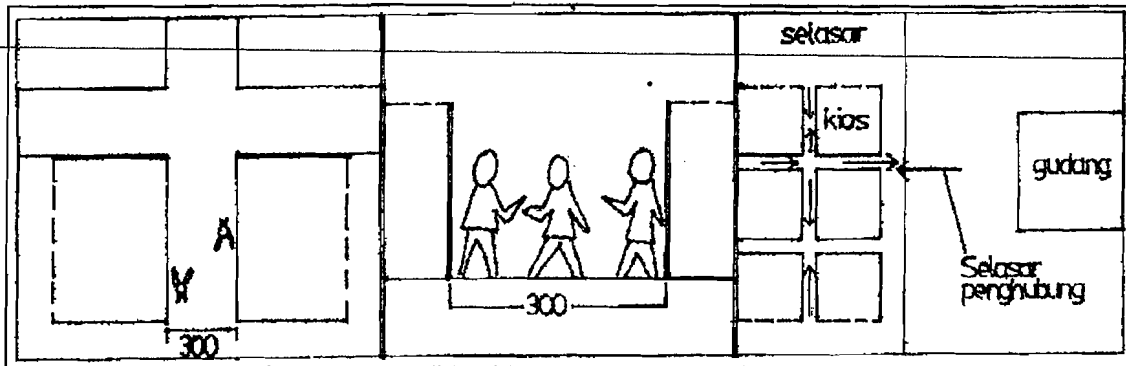




Gambar 3.10. Besaran Ruang Sirkulasi Blok Grosir  
 Sumber : Dianalisa dari data lapangan dan Erns Neufert (1995)

### *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 pengunjunnya 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**

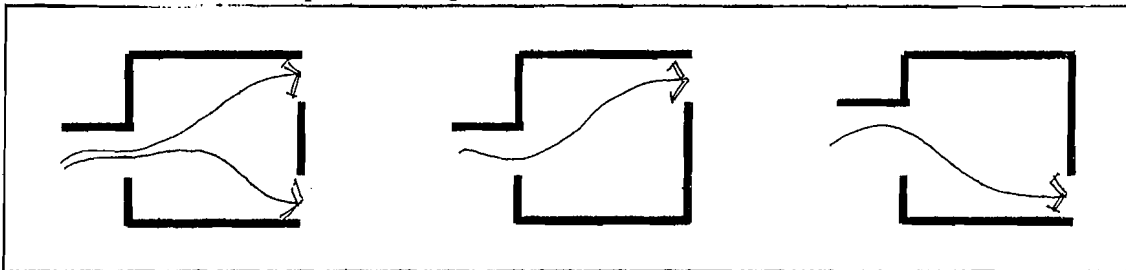
Ruang-ruang yang disediakan untuk kegiatan pasar, harus memenuhi persyaratan sesuai dengan fungsinya masing-masing. Dasar yang digunakan adalah bahwa ruangan harus menggunakan ruangan tradisional memakai fasilitas dengan serendah mungkin penggunaan operasional. Semua unsur dalam pasar harus bisa menjangkau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

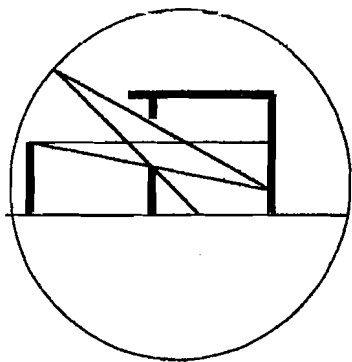
### 3.6.2 Pencahayaan Ruang

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.

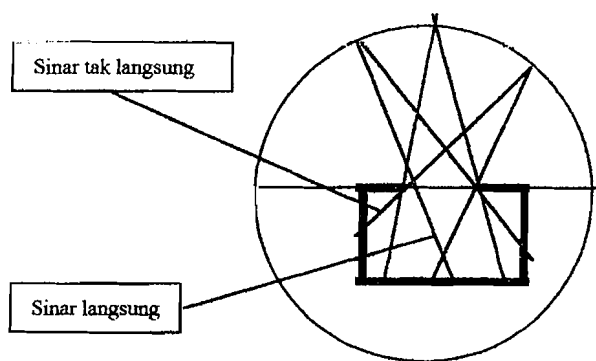
<sup>20</sup> Disari dari Y.B. Mangunwijaya, 1984.

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

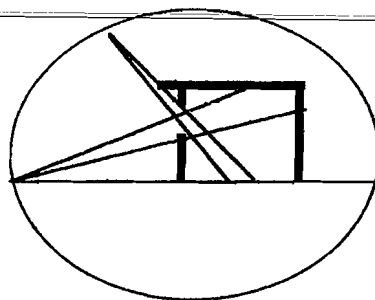
Pencahayaan alami dapat tercapai dengan cara mengalirkan secara langsung atau dengan pantulan dari sinar matahari ke bidang yang diinginkan. Penerangan alam tergantung pada sinar matahari yang memancar langsung dari bola langit, sinar pantulan dari tanah dan unsur buatan manusia di sekitarnya. Ketiga 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

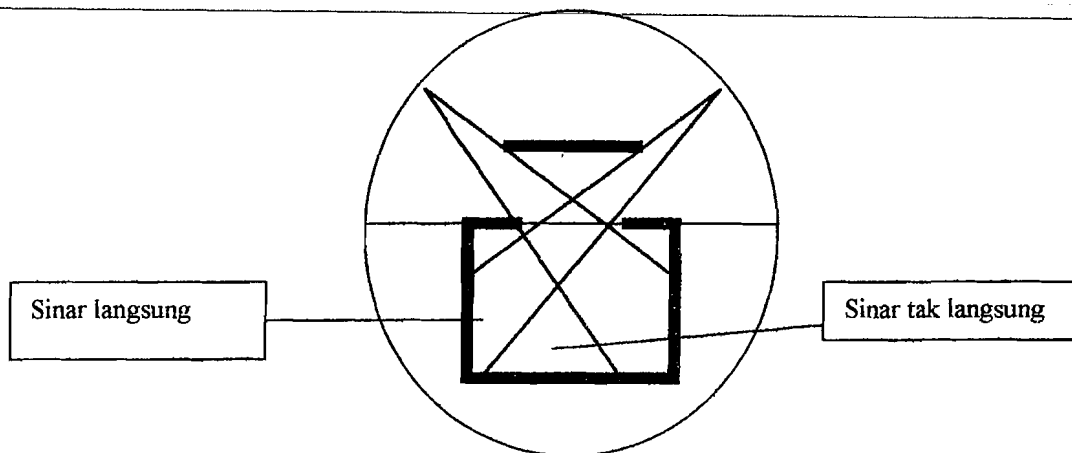


Gambar 3.13.b. Bukaan *sky light* (sinar dari atas tanpa penghalang)  
Sumber : Sugini, 1995



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

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



Gambar 3.13d Bukaannya 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. Bukaannya 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 kondisinya 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 kondisinya 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.

## BAB IV

### PENDEKATAN DAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 4.1 Pendekatan dan Konsep Site

##### 4.1.1 Pendekatan Site

Site saat ini merupakan site pasar lama dengan luas site 45.206 M<sup>2</sup>. Batasan site sebelah barat tanah milik pemerintah yang berfungsi untuk pengembangan Pasar Cikurubuk, dibatasi oleh Jl. Ir. H. Juanda, yang merupakan jalan kolektor sekunder (lebar 10 meter) sebelah barat, sebelah timur Jl. Paseh, merupakan jalan lokal (lebar 6 meter), sebelah selatan Jl. Cikurubuk, merupakan jalan lokal (lebar 6 meter), sebelah utara Jl. Merdeka merupakan jalan lokal (lebar 6 meter).

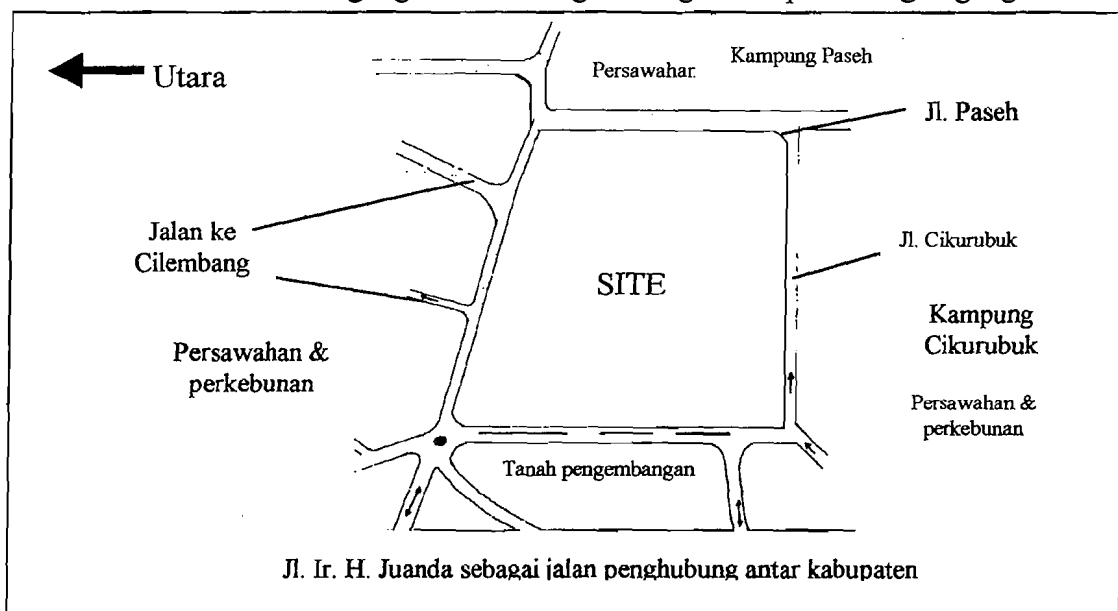
Kecenderungan pengguna pasar datang dari sebelah Timur site, yaitu dari arah Jl. Ir. Juanda dan dan sebelah Utara site yaitu dari arah Terminal Cilembang. Menurut peruntukannya, Pasar Cikurubuk memang difungsikan sebagai pusat perdagangan grosir untuk Kota Tasikmalaya dan sekitarnya.

Secara garis besar kondisi site, adalah

- a. Relatif tidak berkontur, daerah sekitar site merupakan persawahan, dan perkampungan penduduk. Vegetasi sekitar site masih kurang, sehingga perlu dipikirkan perencanaan vegetasi sebagai unsur estetika dan pengelolaan iklim mikro dalam pasar.
- b. Infrastruktur kota yang melalui site cukup lengkap, seperti : listrik, telepon, PAM, dan sepanjang Jl. Ir. H. Juanda, dilalui oleh riol kota. Maka Pasar Cikurubuk memanfaatkan infrastruktur yang sudah ada.
- c. Kegiatan sekitar site, merupakan kegiatan penduduk yang mayoritas sebagai petani, pengrajin dan pedagang. Di sebelah selatan pasar terdapat terminal angkutan antar kota yang berjarak sekitar 500 meter dari batas site pasar sebelah utara. Dengan kondisi tersebut maka sebelah utara site

dimungkinkan untuk tempat keluar masuk site karena kecenderungan pengunjung yang datang dari arah terminal cukup banyak.

- d. Penzonangan dalam site, penzonangan dalam site dilakukan dengan cara horisontal dan vertikal. Untuk penzonangan secara horisontal dilakukan berdasarkan pada hasil pengelompokan masing-masing kegiatan dan penzonangan secara vertikal dilakukan hanya terjadi pada kelompok ruang dagang. Penzonangan ruang dagang secara vertikal dilakukan berdasarkan karakteristik dagangan dri masing-masing kelompok ruang dagang.



Gambar. 4.1. Kondisi Site Pasar Cikurubuk

Sumber: Diolah dari Data Pengelola Pasar dan RUTRK Kota Tasikmalaya

#### 4.1.2 Konsep Perencanaan dan Perancangan Site

##### 1. Sirkulasi Site

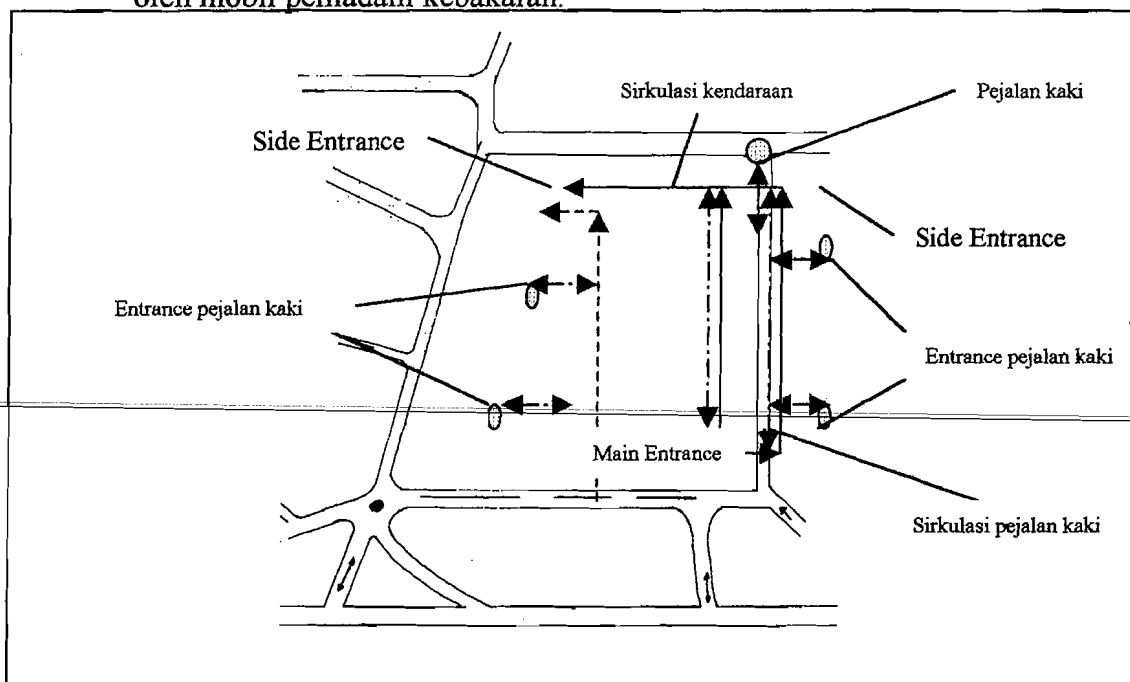
Pengguna pasar dapat memasuki site dari segala arah, karena site dikelilingi oleh jalan kampung dan jalan yang memang disediakan untuk pemakai pasar. Kecenderungan kendaraan masuk dan keluar dari arah Terminal Cilembang (sebelah utara site) dan Jl. Ir. H. Juanda (sebelah timur site). Kendaraan umum yang melewati Pasar Cikurubuk, masuk dari arah Jl. Cikurubuk (sebelah selatan) dan keluar ke arah

Jl. Ir. H. Juanda, serta dari arah Terminal Cilembang dan keluarnya kembali ke arah yang sama. Dari hal tersebut, maka perlu dipertimbangkan :

- a. Posisi pintu masuk dan keluar site untuk memudahkan pencapaian dan tidak terjadi crossing yang menyebabkan kemacetan.
- b. Pengaturan jalur sirkulasi kendaraan umum yang memasuki site tidak mengganggu kegiatan dalam pasar.
- c. Penempatan halte kendaraan umum.

Untuk kelancaran sirkulasi dalam site, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah:

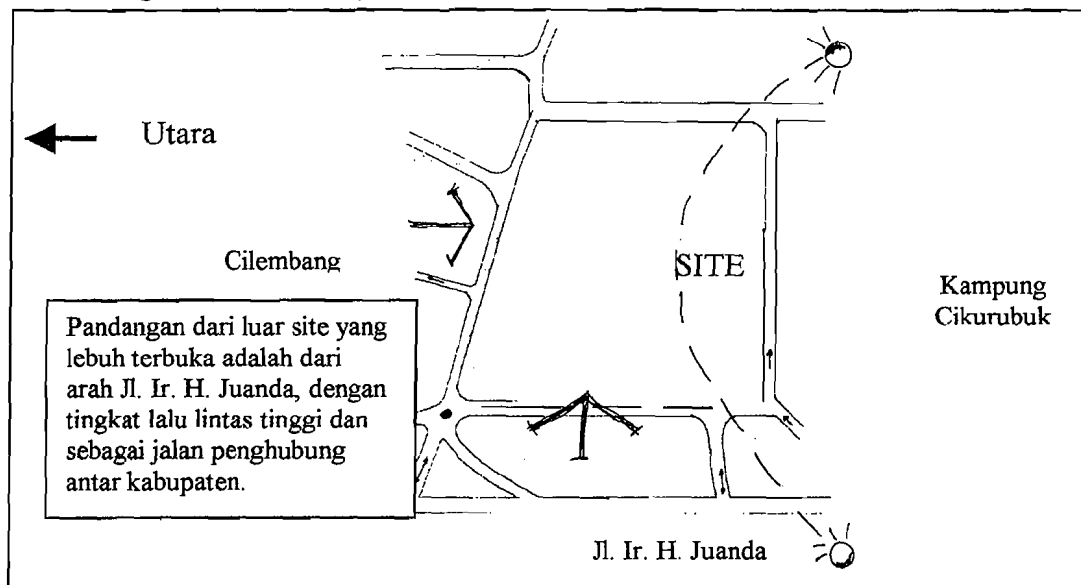
- a. Pemisahan sirkulasi kendaraan dengan pejalan kaki.
- b. Pemisahan sirkulasi kendaraan barang dengan kendaraan pengunjung.
- c. Untuk menanggulangi bahaya kebakaran maka pasar harus dapat dikelilingi oleh mobil pemadam kebakaran.



Gambar 4.2. Sirkulasi Site  
Sumber : Diolah dari hasil analisis

## 2. Pandangan ke dalam Site

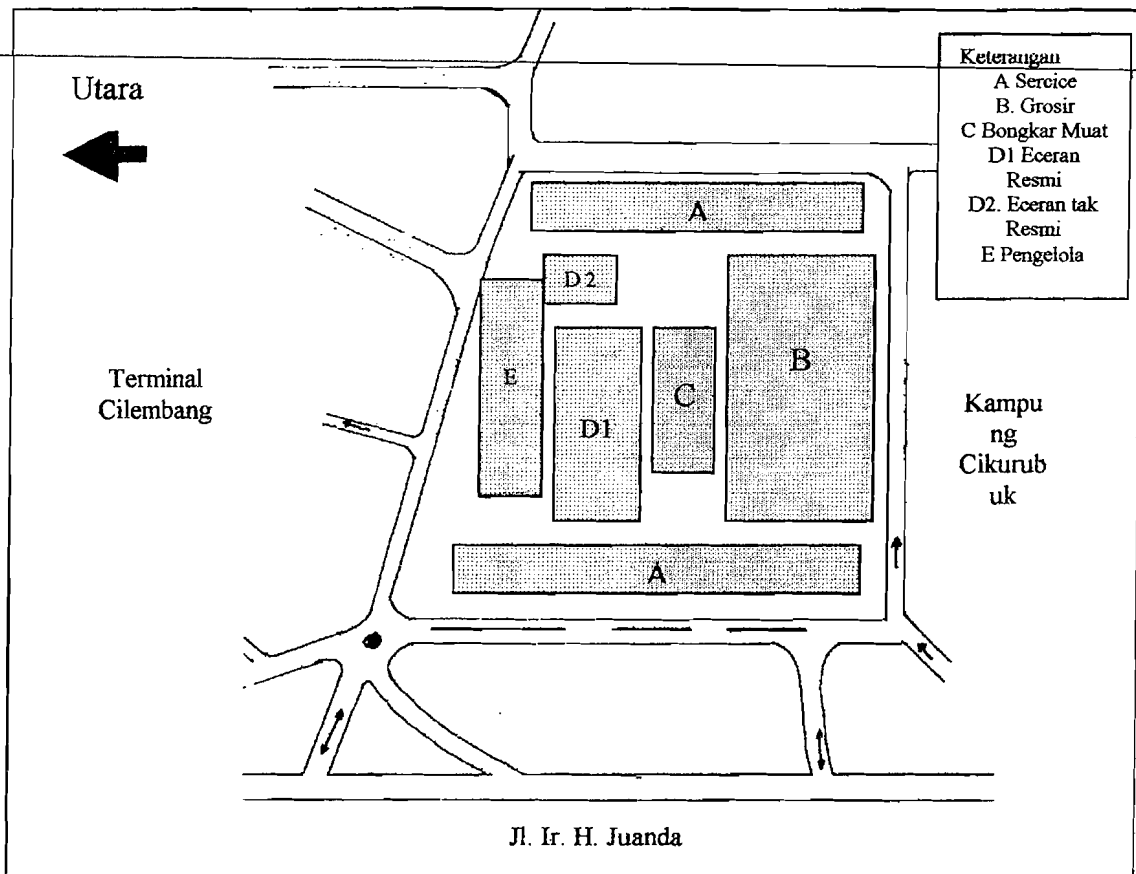
Pandangan ke dalam site bertujuan untuk mempermudah pengenalan keberadaan pasar oleh pengguna maupun masyarakat. Yang perlu diperhatikan adalah orientasi pasar terhadap arah dan sudut pandang. Untuk Pasar Cikurubuk pandangan dari luar site lebih diutamakan dari arah datangnya pengunjung yang mempunyai kecenderungan lebih besar, yaitu dari arah Jl. Ir. H. Juanda.



Gambar 4.3 Pandangan kedalam site

## 3. Penzoningan dalam Site

Pada penataan ruang dalam pasar dilakukan dengan penzoningan vertikal dan penzoningan horizontal. Untuk penzoningan vertikal, dilakukan menurut karakteristik dagangannya yang dibagi menjadi zona dagangan yang berkarakter basah dan kering. Sedangkan untuk penzoningan secara horizontal dilakukan menurut kelompok kegiatan dan jenis sirkulasi, yang telah di terangkan pada bab III.



Gambar 4.4. Penzoningan dalam Site  
 Sumber : Diolah dari hasil Analisis

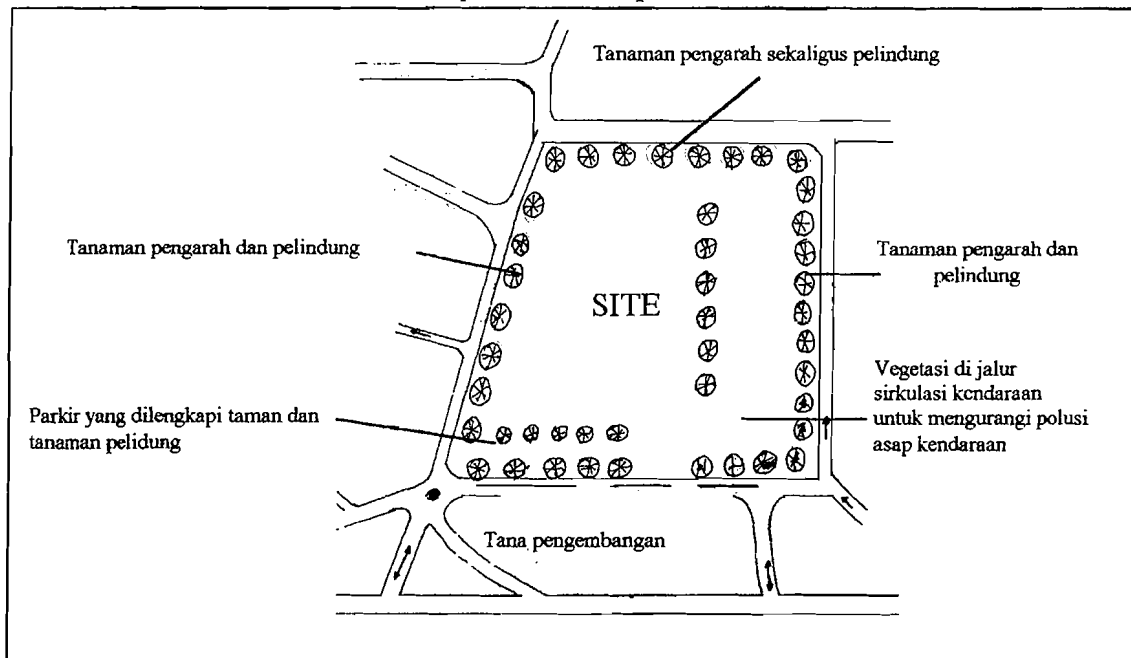
#### 4. Drainase

Konsep drainasi yang diterpkan antara lain :

- Mengarahkan aliran air ke riol kota.
- Menggunakan kemiringan 5% untuk kelancaran pengaliran.
- Penggunaan saluran bawah tanah untuk mencegah bau dan pembuatan bak-bak pengontrol.

## 5. Vegetasi dalam Site

Site yang luas dan masuknya kendaraan kedalam site, menimbulkan panas dan polusi udara di dalam site. Untuk mengurangi hal tersebut maka direncanakan vegetasi diantara jalur sirkulasi kendaraan dan tempat-tempat tertentu ditanami tanaman peneduh maupun estetika.

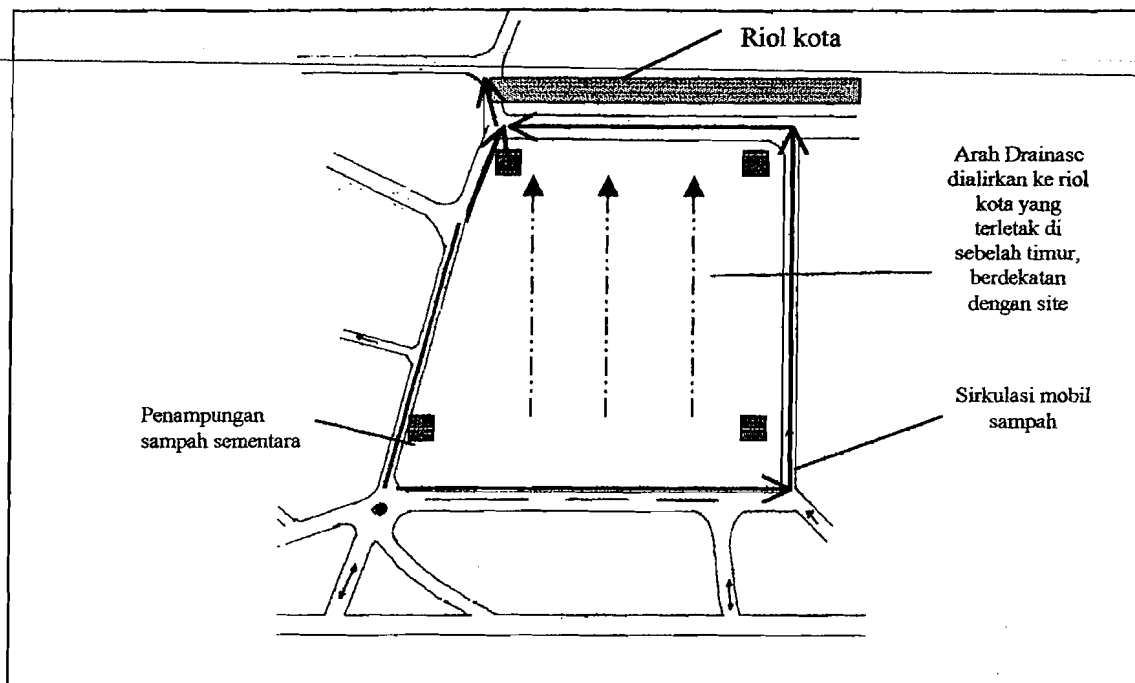


Gambar 4.5. Vegetasi dalam Site

## 6. Sistem Pembuangan Sampah

Hal-hal yang diperhatikan dalam sistem pembuangan sampah antara lain:

1. Tong sampah dalam pasar harus mencukupi dan merata di seluruh bagian pasar.
2. Penempatan tempat penampungan sementara harus dapat dilalui oleh kendaraan Dinas Kebersihan Kota.



Gambar 4.6. Sistem Drainase dan Pembuangan Sampah

#### 4.1 Pendekatan Kebutuhan Ruang dan Sirkulasi

##### 1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Dagang

Ruang dagang yang dibutuhkan pada Pasar Cikurubuk dibagi menjadi ruang dagang resmi (grosir dan eceran) dan tidak resmi (eceran).

Tabel 4.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Dagang dan Sirkulasi

Pendataan	Kelompok Pedagang	Jenis Dagangan	Kebutuhan Ruang Dagang dan Sirkulasi
Resmi	Grosir	A, B, C, D, E,	1. Tempat bongkar muat barang.
		F	2. Jalur sirkulasi barang. 3. Jalur sirkulasi kendaraan. 4. Jalur sirkulasi pejalan kaki. 5. Tempat penyimpanan barang. 6. Tempat berdagang (kios/toko/ruko). 7. Tempat parkir kendaraan konsumen, pedagang, dan pengangkut.
Resmi	Eceran	A, B, C, D, E, F, G, H, I	1. Tempat bongkar muat barang. 2. Jalur sirkulasi barang 3. Ruang sirkulasi pengguna (konsumen dan pedagang) 4. Tempat berdagang 5. Tempat parkir kendaraan
Tidak Resmi	Eceran	A, C, D, E, F, G, H	1. Tempat berdagang 2. Tempat parkir kendaraan. 3. Ruang sirkulasi manusia

Sumber: Analisis Penulis

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



## 2. Kebutuhan Ruang Pengelola

Ruang Pengelola merupakan ruangan yang digunakan untuk mengatur pengelolaan kegiatan pasar. Ruang pengelola terdiri dari : R. Kepala Unit Pasar, R. Tamu, R. Kepala Harian Pelaksana, R. Rapat, R. Administrasi, R. Staff, R. Keamanan, Gudang, KM/WC, sirkulasi.

## 3. Kebutuhan Ruang Service

Ruang service merupakan ruang-ruang penunjang yang melengkapi kebutuhan pengguna pasar. Ruang service terdiri dari: Musholla, KM/WC umum, Tempat Sampah, Gudang, Pos Keamanan, Koperasi, Bank, Wartel, Pos Jaga Parkir, Halte Umum, sirkulasi.

### 4.3 Pendekatan Modul Ruang Dagang

Pendekatan modul ruang didasarkan pada karakter berdagang dan sirkulasi yang digunakan. Penggunaan modul ruang :

#### a. Ruang dagang grosir :

Disesuaikan dengan modul yang telah diuraikan di Bab III yaitu kelipatan 2 x 1,5. Untuk Toko dan Ruko, disesuaikan dengan modul ruang kios grosir dengan memberikan perbedaan luasan ruang. Tinggi plafon ruang dagang grosir dengan lantai adalah 4 meter.

#### b. Ruang dagang eceran :

Modul ruang yang digunakan 1,5 x 1,5 meter, sama dengan ruang dagang grosir, dengan kapasitas dibawahnya seperti diuraikan di Bab III . Tinggi plafon ruang dagang eceran dengan lantai adalah 4 meter.

### 4.4 Pendekatan dan Konsep Besaran Ruang

#### 4.4.1 Pendekatan Besaran Ruang

##### 1. Pendekatan Besaran Ruang Dagang

Dasar penentuan besaran ruang pada Pasar Cikurubuk adalah luasan yang ada sekarang, pelaku kegiatan dan sirkulasi.

Kebutuhan Ruang Kegiatan Perdagangan sebanyak 2320 pada tahun 2010, dapat dilihat pada Bab III.

Tabel 4.2. Besaran Ruang Pedagang

Kategori Ruang Dagang	Jumlah Ruang Dagang	Ukuran Ruang Dagang	Kebutuhan luas tahun 2010
Kios Kelas I	326	$6 \times 4 = 24 \text{ m}^2$	$7824 \text{ m}^2$
Kios Kelas II	808	$4 \times 3 = 12 \text{ m}^2$	$9696 \text{ m}^2$
Toko	68	$6 \times 4 = 24 \text{ m}^2$	$1632 \text{ m}^2$
Ruko	68	$2 \times 6 \times 6 = 72 \text{ m}^2$	$4896 \text{ m}^2$
Kios Kelas III	704	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	$6336 \text{ m}^2$
Los	188	$1,5 \times 3 = 4,5 \text{ m}^2$	$846 \text{ m}^2$
Tidak Resmi/ Kaki lima	158	$1,5 \times 1,5 = 2,25 \text{ m}^2$	$355,5 \text{ m}^2$
Jumlah	2320	Jumlah	$31565,5 \text{ m}^2$

Sumber : Dianalisa dari Data Pengelola Pasar, 1999

## 2. Pendekatan Besaran Ruang Pengelola

Kebutuhan Ruang Pengelola

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| a. Ruang Kepala Unit Pasar   | = $12 \text{ m}^2$                    |
| b. Ruang Kepala Harian Pelaksana   | = $12 \text{ m}^2$                    |
| c. Ruang Staff, kapasitas 15 orang, $3 \text{ m}^2/\text{orang} = 3 \text{ m}^2 \times 15$           | = $45 \text{ m}^2$                    |
| d. Ruang Rapat/Serbaguna, kapasitas 25 orang, $3 \text{ m}^2/\text{orang} = 3 \text{ m}^2 \times 25$ | = $75 \text{ m}^2$                    |
| e. Ruang Administrasi  | = $9 \text{ m}^2$                     |
| f. Ruang Keamanan  | = $9 \text{ m}^2$                     |
| g. Gudang  | = $12 \text{ m}^2$                    |
| h. Lavatori  | = $6 \text{ m}^2$                     |
| i. Parkir, pengelola yang membawa mobil 10 orang + tamu 5 mobil                                      | = $252 \text{ m}^2$                   |
| <b>Jumlah</b>  | <b>= <math>612 \text{ m}^2</math></b> |

## 3. Pendekatan Besaran Ruang Service

Kebutuhan Ruang Service

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| a. Pos Keamanan              | = $6 \text{ m}^2$   |
| b. Pos Jaga Parkir           | = $4 \text{ m}^2$   |
| c. Musholla                  | = $48 \text{ m}^2$  |
| d. Halte, kapasitas 20 mobil | = $400 \text{ m}^2$ |

e. Lavatori , $4\text{m}^2 \times 12$	= $48 \text{ m}^2$
f. Koperasi	= $48 \text{ m}^2$
g. Bank, ada 5 buah Bank	= $320 \text{ m}^2$
h. Wartel	= $24 \text{ m}^2$
i. Poliklinik/R. Kesehatan	= $48 \text{ m}^2$
j. Tempat Penampungan Sampah sementara, ada 4 buah	= $16 \text{ m}^2$
k. Tempat Parkir kendaraan, pedagang dan pembeli kapasitas 1392 mobil	= $17400 \text{ m}^2$
Jumlah	= $18362 \text{ m}^2$

#### 4. Pendekatan Besaran Ruang Bongkar Muat Barang

##### Kebutuhan Ruang Bongkar Muat Barang

a. Parkir kendaraan barang, kapasitas 50 mobil barang	= $1125 \text{ m}^2$
b. Ruang bongkar muat barang, kapasitas 60 mobil barang	= $1350 \text{ m}^2$
c. Pos jaga	= $6 \text{ m}^2$
d. Gudang penyimpanan sementara $=100\text{m}^2 \times 2$	= $200 \text{ m}^2$
Jumlah	= $2681 \text{ m}^2$

#### 5. Pendekatan Besaran Ruang Sirkulasi

Ruang sirkulasi yang dibutuhkan dalam pasar antara lain :

- a. Sirkulasi Pejalan kaki, lebar ruang sirkulasi dibutuhkan dengan memperhitungkan kenyamanan gerak adalah dapat menampung 3 orang sejajar = 3,00 meter.
- b. Sirkulasi Barang
  - 1) Ruang Sirkulasi Barang yang memakai roli/grobak atau yang dipikul/dijinjing, 2 sejajar, lebar = 3,00meter.
  - 2) Ruang Sirkulasi Kendaraan Barang, menampung 2 kendaraan barang sejajar, lebar =6,00 meter.

c. Sirkulasi Kendaraan Pengunjung, menampung 2 mobil sejajar, lebar = 6,00 meter.

d. Sirkulasi Pejalan kaki dan kendaraan pengunjung, lebar = 9,00 meter.

Untuk jalur sirkulasi di dalam ruangan, ketinggian plafon = 3,00 meter, untuk kendaraan barang = 4,00 meter.

#### 4.4.2 Konsep Besaran Ruang

Berdasarkan pendekatan besaran ruang tersebut diatas maka besaran ruang yang dibutuhkan adalah

Tabel 4.3. Kebutuhan Besaran Ruang

Jenis Ruang	Kebutuhan Besaran Ruang (m <sup>2</sup> )
Perdagangan	31565,5
Pengelola	612
Service	18362
Bongkar Muat	2681
Jumlah	53220,5

Sumber : Diolah dari hasil Analisis

Berdasarkan kebutuhan besaran ruang di atas, maka luas lantai yang dibutuhkan adalah 53220,5 M<sup>2</sup>. Beberapa hal yang terkait dengan pasar yang direncanakan, antara lain :

1. Luas Lahan adalah 45.206 M<sup>2</sup>.

2. Peraturan BC bangunan 90%.

3. Peraturan jumlah lantai maksimal bangunan pada site adalah dua lantai.

Maka BC yang digunakan adalah 90% dengan jumlah lantai pada bangunan adalah 2 lantai. Untuk sementara luas lahan yang dipakai adalah luas lahan yang lama, tetapi apabila dibutuhkan perluasan lahan dalam perencanaan, maka akan dipakai lahan Pemerintah yang memang diperuntukan bagi pengembangan pasar .

## 4.5 Pendekatan dan Konsep Hubungan Ruang

### 4.5.1 Pendekatan Hubungan Ruang

Aspek yang harus diperhatikan dalam hubungan ruang, adalah pola sirkulasi dan proses aktivitas dalam pasar.

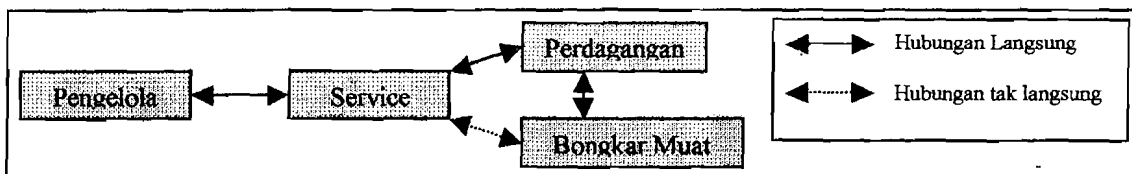
Berdasarkan hal tersebut, maka diperoleh :

#### a. Hubungan secara makro

Hubungan ruang secara makro adalah pengelompokan yang didasarkan pada kelompok kegiatan :

- 1) Kelompok kegiatan berdagang, yaitu mencakup kelompok pedagang grosir, eceran resmi dan eceran tidak resmi.
- 2) Kelompok kegiatan bongkar muat barang.
- 3) Kelompok kegiatan pengelola.
- 4) Kelompok kegiatan pelayanan (service).

Hubungan tersebut adalah sebagai berikut :



Gambar 4.7. Pola Hubungan Ruang secara Makro antar Kelompok Kegiatan

Sumber : Analisis

#### b. Hubungan secara mikro

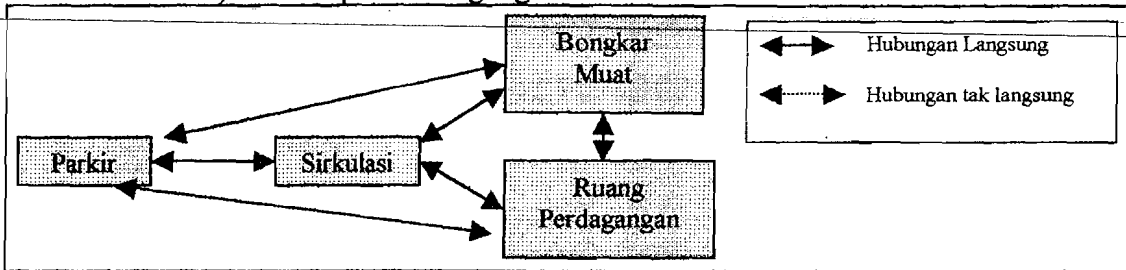
Hubungan secara mikro adalah hubungan ruang yang lebih rinci pada setiap kegiatan dengan pengelompokan berdasarkan pengelompokan kegiatan.

Hubungan masing-masing secara mikro adalah sebagai berikut :

- 1) Kelompok kegiatan berdagang.

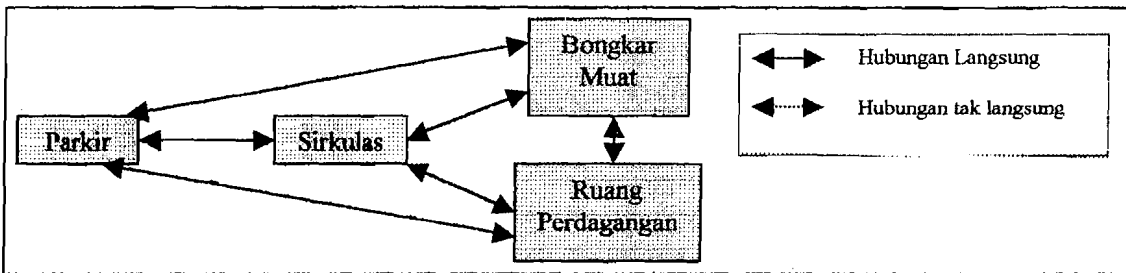
Kelompok berdagang dibagi menjadi tiga, yaitu :

a) Kelompok berdagang Grosir



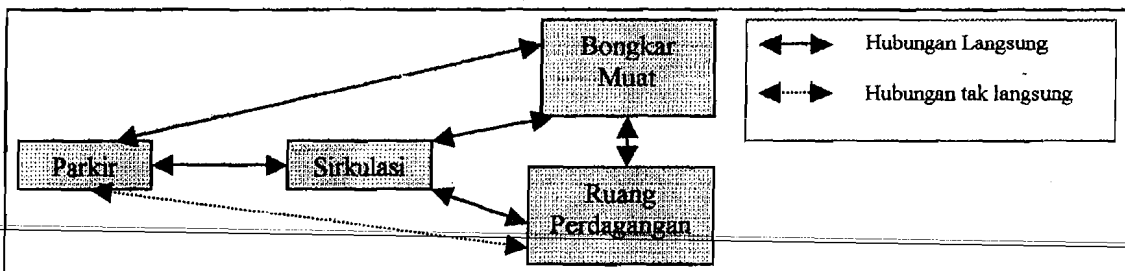
Gambar 4.8. Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Grosir  
Sumber : Analisis

b) Kelompok berdagang Eceran Resmi



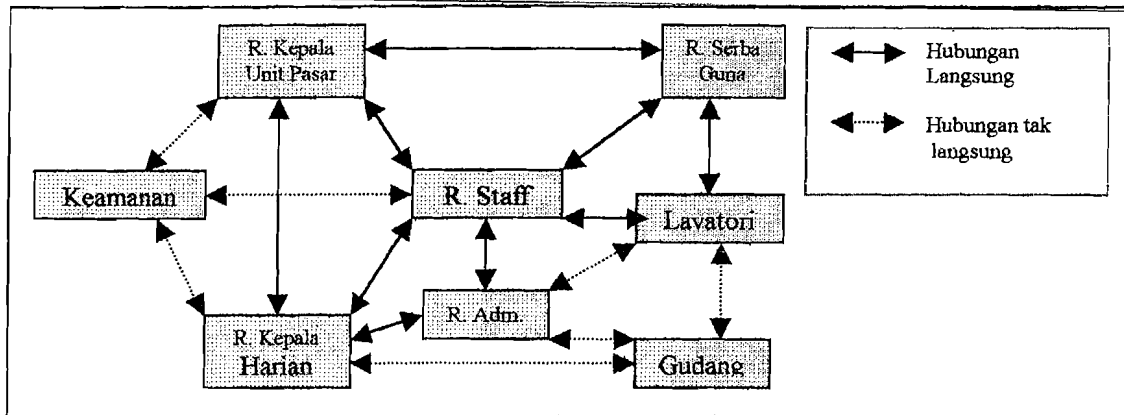
Gambar 4.9 Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Eceran Resmi  
Sumber : Analisis

c) Kelompok berdagang Eceran Tidak Resmi



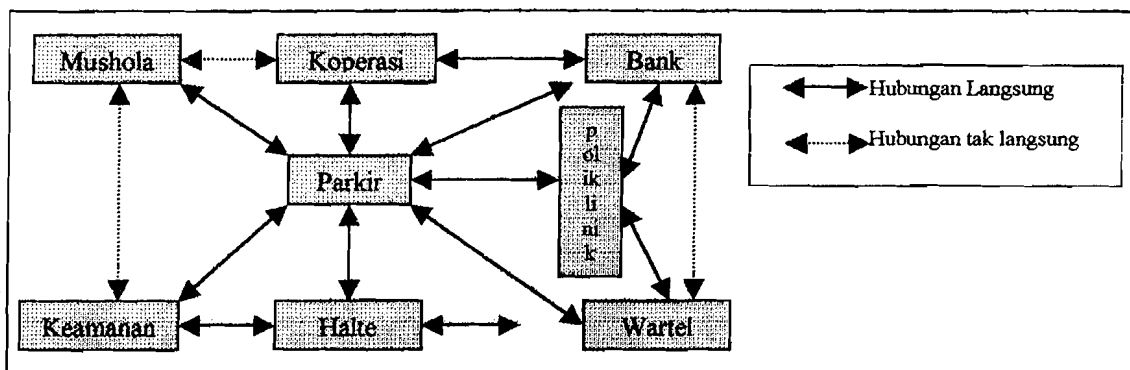
Gambar 4.10 Pola Hubungan Ruang Kelompok Perdagangan Eceran Tidak Resmi  
Sumber : Analisis

## 2) Kelompok kegiatan Pengelola



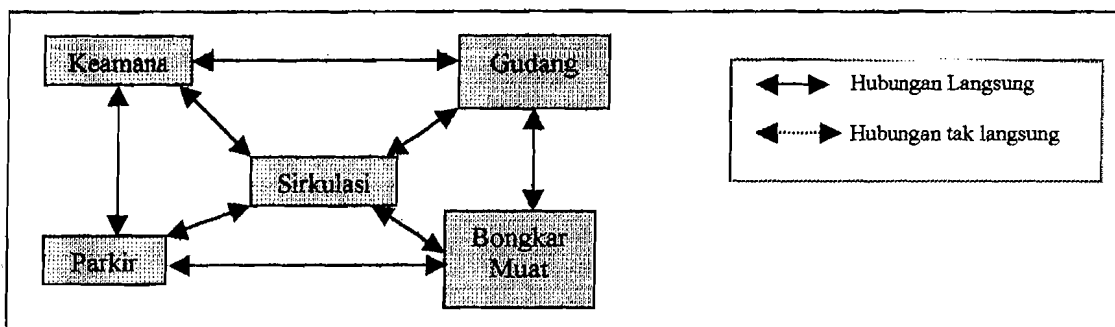
Gambar 4.11. Pola Hubungan Ruang Pengelola  
Sumber : Analisis

## 3) Kelompok kegiatan Service



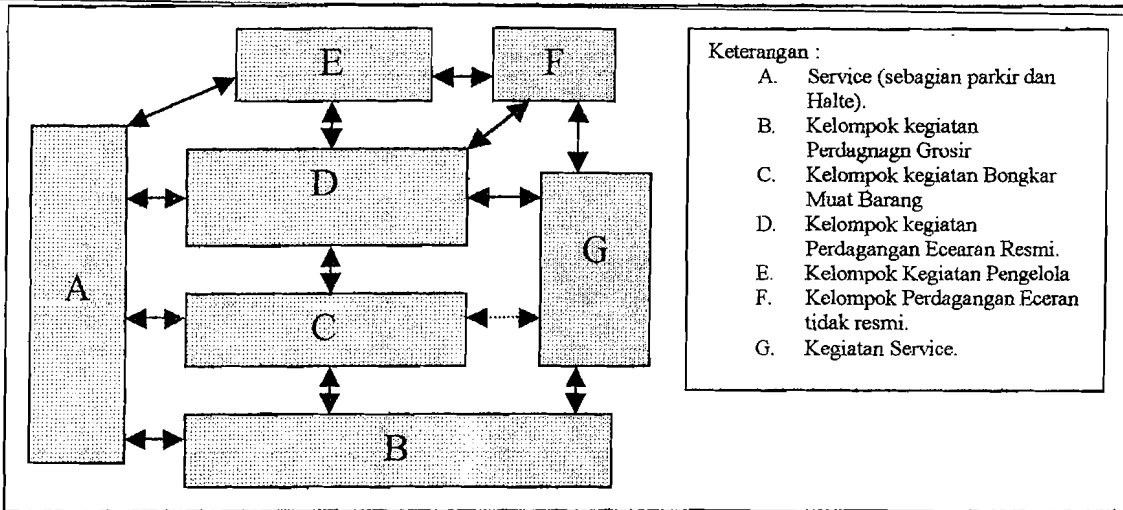
Gambar 4.12. Pola Hubungan Ruang Service  
Sumber : Analisis

## 4) Kelompok Kegiatan Bongkar Muat Barang



Gambar 4.13. Pola Hubungan Ruang Bongkar Muat Barang  
Sumber : Analisis

#### 4.5.2 Konsep Hubungan Ruang

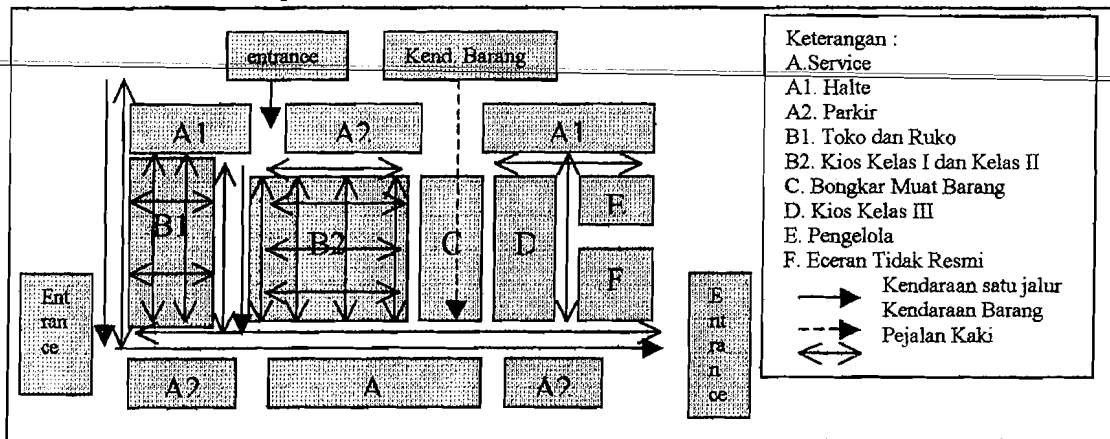


Gambar 4.14. Pola Hubungan Ruang antar Kelompok Kegiatan dalam Pasar  
Sumber : Analisis

#### 4.6 Pola Sirkulasi Pasar

Pada ruang yang dominan, yaitu ruang berdagang, sistem sirkulasinya melalui selasar untuk sirkulasi di blok eceran dan untuk sirkulasi blok grosir, terbagi menjadi jalan bagi kendaraan dan pedestrian. Untuk itu, pola sirkulasi dibagi menjadi pola sirkulasi untuk seluruh ruang pasar(makro) dan pola sirkulasi per bagian kelompok kegiatan.

##### 1. Bentuk pola sirkulasi makro

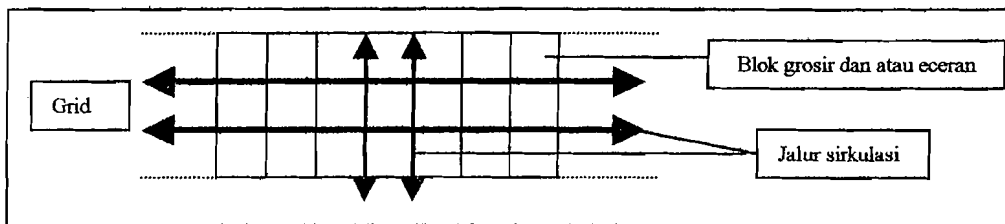


Gambar 4.15. Pola sirkulasi antar kelompok kegiatan dalam pasar  
Sumber : analisis



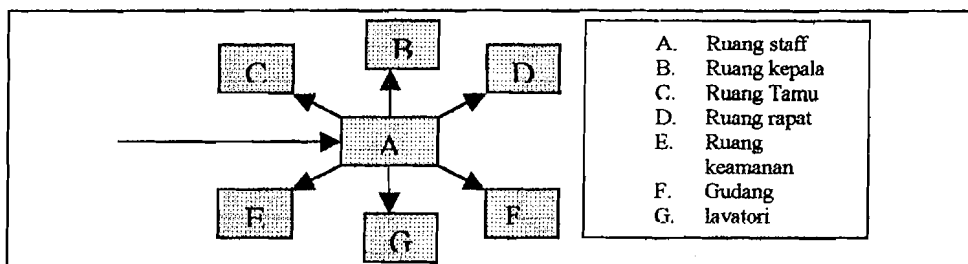
## 2. Pola sirkulasi per bagian kelompok kegiatan

### a. Pola sirkulasi kelompok kegiatan berdagang grosir dan eceran



Gambar 4.16. Pola sirkulasi kelompok berdagang grosir dan eceran  
Sumber : analisis

### b. Sirkulasi Kelompok Pengelola

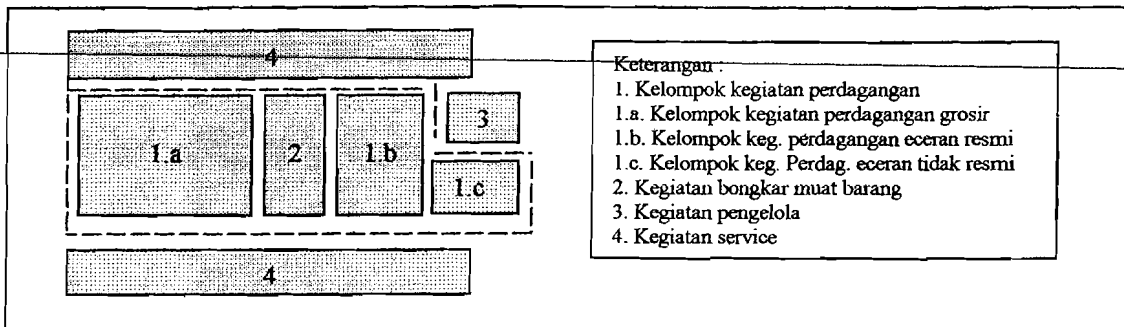


Gambar 4.17. Pola sirkulasi kelompok pengelola  
Sumber : analisis

## 4.7 Penzoningan

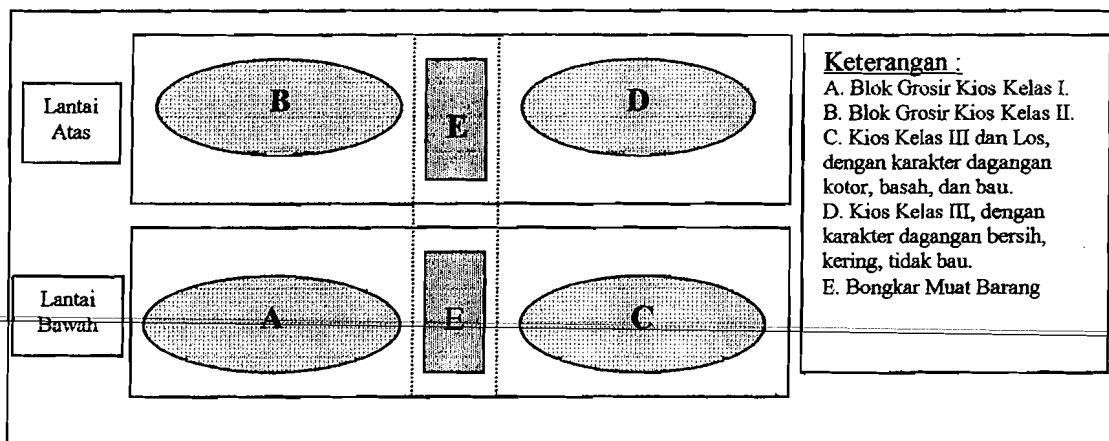
Penzoningan yang dilakukan disesuaikan dengan kelompok kegiatan, yaitu kegiatan perdagangan grosir, perdagangan eceran, kegiatan bongkar muat barang, pengelola, dan service. Penzoningan diambil dari pola hubungan antar ruang yang membentuk pola sirkulasi. Penzoningan dilakukan dengan penzoningan secara horisontal dan vertikal.

1. Penzoningan Horisontal, disesuaikan dari hasil pengelompokan dari masing-masing kelompok kegiatan dalam pasar.



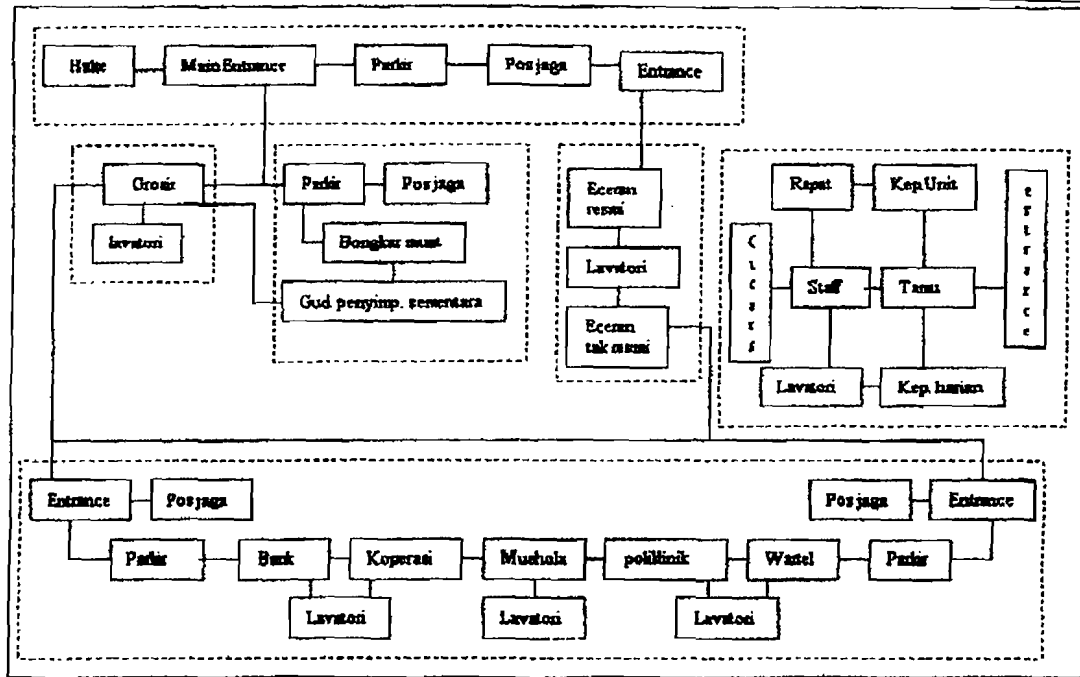
Gambar 4.18 Penzoningan Kegiatan secara Horisontal  
 Sumber : Diolah dari hasil Analisis

2. Penzoningan secara Vertikal, dilakukan pada kelompok kegiatan perdagangan, dengan melihat hasil analisis tentang karakteristik jenis dagangan, dapat dilihat pada bab III . Penzoningan dibagi menjadi dua zona, yaitu untuk lantai pertama khusus untuk jenis dagangan yang mempunyai karakter basah, kotor, bau. Lantai dua khusus untuk jenis dagangan yang mempunyai karakter kering, bersih, dan tidak bau.



Gambar 4.19. Penzoningan secara Vertikal  
 Sumber : Diolah dari hasil Analisis

## 4.8 Organisasi Ruang



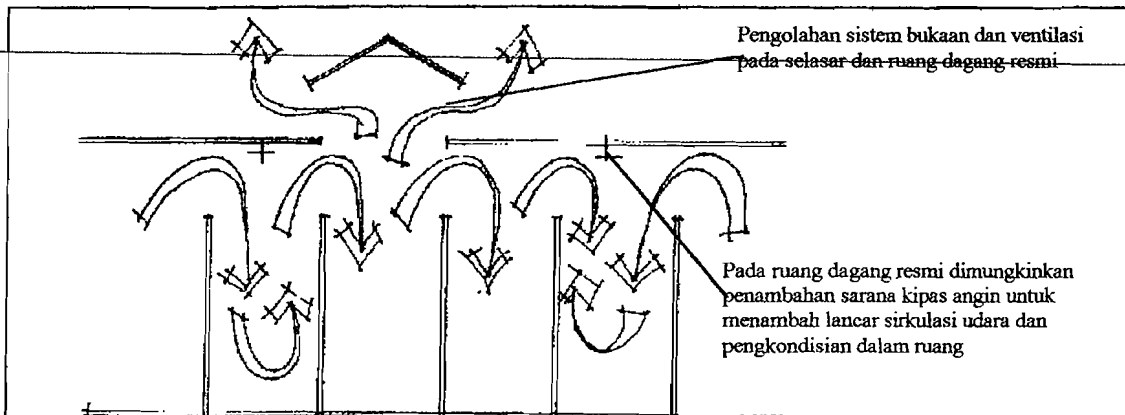
Gambar 4.20. Organisasi Ruang dalam Pasar  
Sumber : Analisis

## 4.9 Pengkondisian Ruang Dagang

Faktor-faktor yang dominan dalam pengkondisian ruang adalah :

### 1. Penghawaan

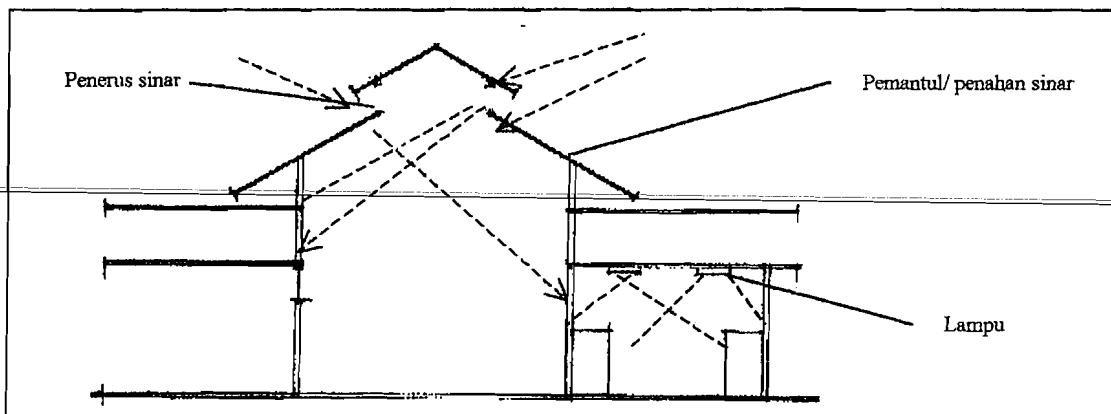
Untuk ruang dagang penghawaan yang digunakan adalah penghawaan alami yang dialirkan melalui bukaan dari tiap kios maupun bukaan pada atap.



Gambar 4.21. Penghawaan pada ruang dagang

## 2. Pencahayaan

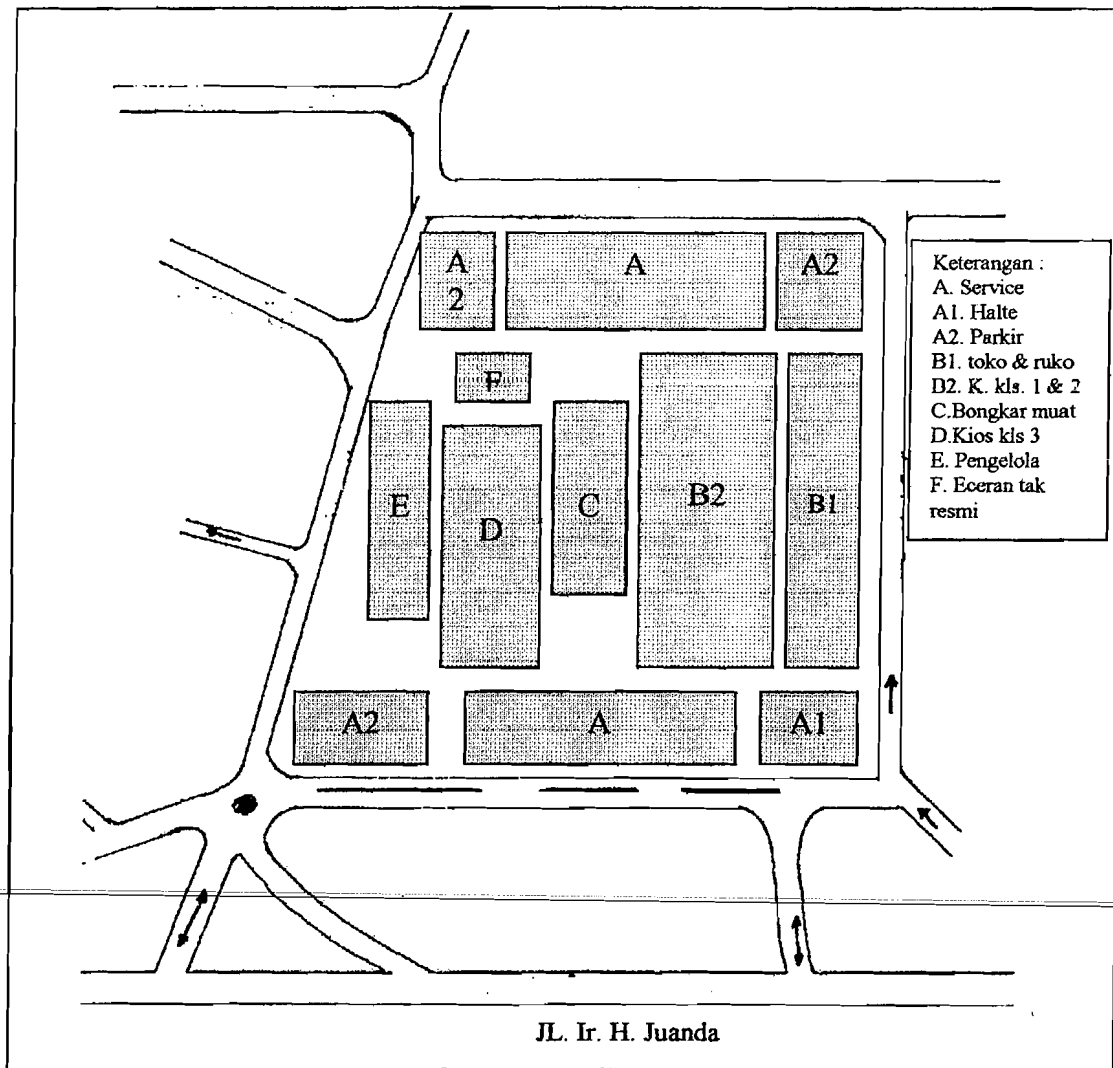
Pencahayaan yang dipakai adalah pencahayaan alami dan buatan. Untuk pencahayaan alami dilakukan pengolahan terhadap bukaan samping atau bukaan atas ruangan. Prinsip yang dipakai adalah memasukan cahayanya namun tidak memasukan radiasi panasnya matahari. Konsep yang digunakan adalah menahan cahaya sehingga cahaya yang masuk adalah hanya cahaya pantul. Sistem cahaya buatan dipakai pada waktu tertentu misalnya pada waktu malam hari atau sinar matahari tidak adak.



Gambar 4.22. Sistem Pencahayaan pada Ruang Dagang

#### 4.10 Gubahan Massa

Pasar Cikurubuk direncanakan berbentuk massa lebih dari satu, yaitu disesuaikan dengan hasil pengelompokan kegiatan, karakteristik dagangan dan jenis sirkulasi yang digunakan.



Gambar 4.23. Gubahan Massa

#### 4.11 Konsep Dasar Penampilan Bangunan

Ciri penampilan bangunan yang akan diwujudkan pada Pasar Cikurubuk adalah:

1. Menunjukkan citra sebagai bangunan komersial, mengingat fungsinya sebagai pasar.
2. Menunjukkan kesan terbuka terhadap pengunjung

#### **4.12 Konsep Dasar Sistem Struktur dan Konstruksi Bangunan**

Sistem struktur yang akan dipakai adalah sistemstruktur rangka beton bertulang, baik vertikal maupun horizontal. Pertimbangan pemilihan jenis ini adalah kemudahan perawatan, pengerjaan relatif cepat, dan bahan yang mudah didapatkan di sekitar site.

##### **4.12.1 Pondasi**

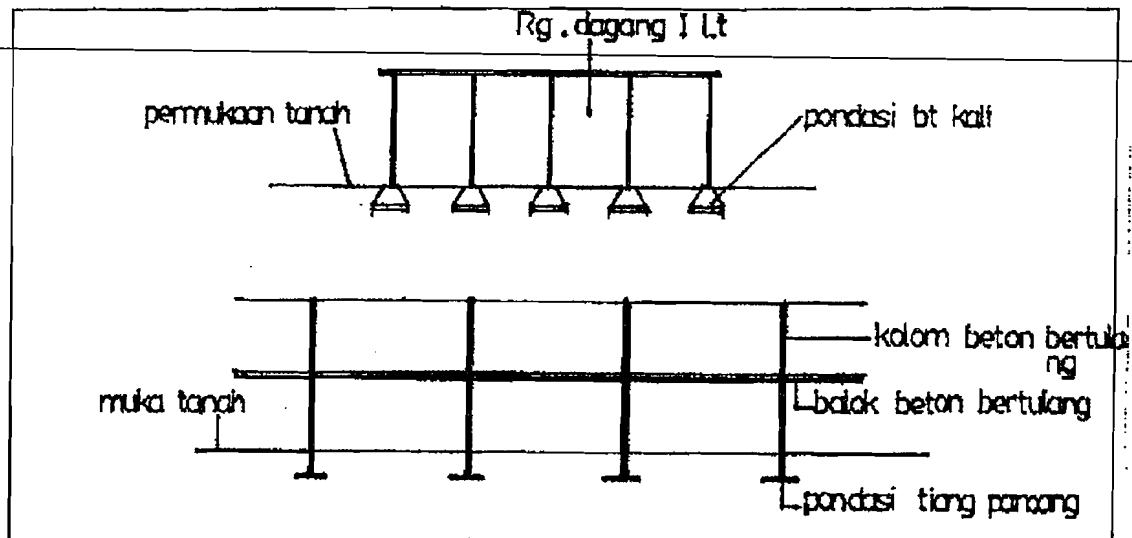
Pondasi dipilih berdasarkan kondisi tanah yang ada di site. Struktur ini harus dapat menahan beban di atasnya, sehingga struktur di atasnya tetap stabil. Struktur pondasi yang dipilih adalah pondasi tiang pancang pada bangunan bertingkat dan pondasi batu kali pada bangunan satu lantai.

##### **4.12.2 Kolom**

Struktur kolom merupakan bagian yang menyalurkan beban dari plat dan balok ke pondasi. Dipilih jenis bahan beton bertulang dengan dimensi menyesuaikan dengan beban yang terjadi pada tiap titik.

##### **4.12.3 Balok**

Balok adalah penyalur beban dari plat lantai dan dinding ke kolom, untuk diteruskan ke pondasi. Bahan yang dipilih adalah beton bertulang dengan dimensi disesuaikan dengan beban yang diterima.

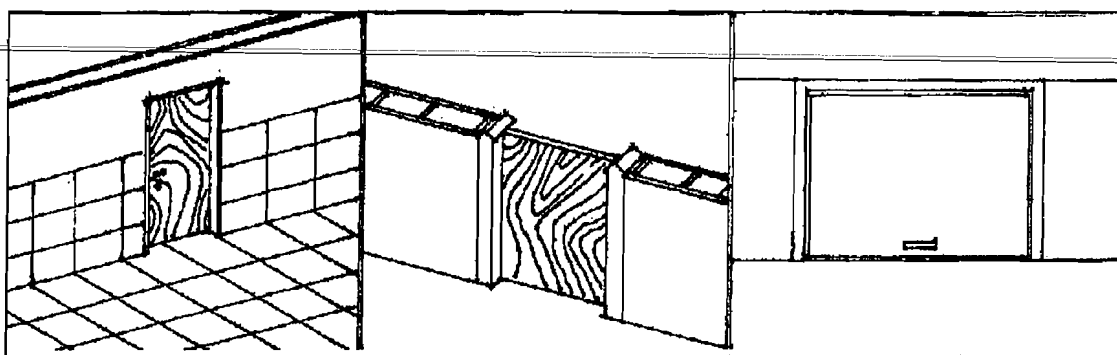


Gambar 4.24. Struktur Pondasi, Kolom, dan Balok

#### 4.12.4 Dinding dan Bukaannya

Konstruksi dinding yang dipakai adalah :

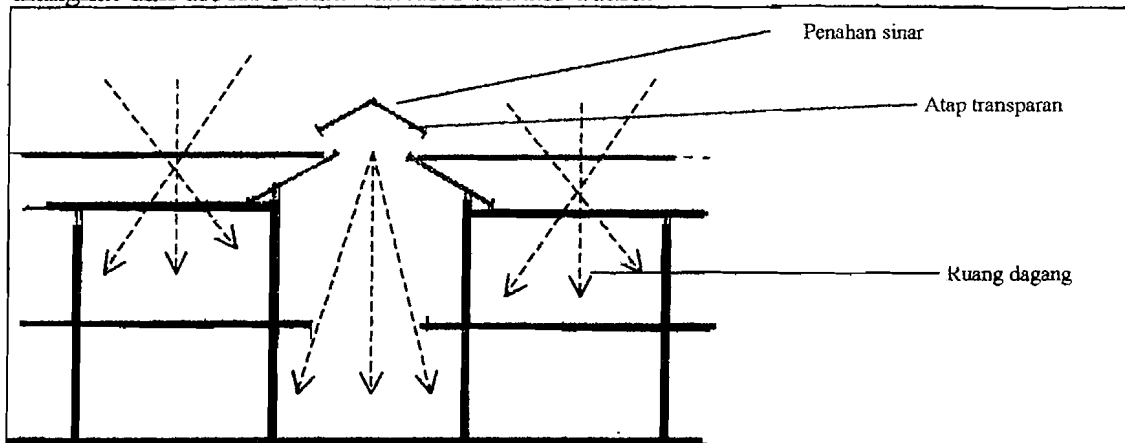
1. Dinding tembok dari batu bata yang difinish dengan semen dan waterproff, terutama digunakan pada dinding-dinding yang harus kedap air, misalnya lavatori dan dinding yang selalu kena air.
2. Dinding dan bukaan dari kayu pada sebagian kios-kios.
3. Bukaan rolling door pada toko dan ruko.



Gambar 4.25. Dinding dan Bukaan

#### 4.12.5 Atap

Struktur atap menggunakan struktur baja, dengan penutup atap transparan pada bagian tertentu, agar sinar matahari dapat memsuki ruangan. Pada penutup atap transparan diberi penghalang sinar, sehingga sinar matahari tidak dapat masuk langsung tetapi merupakan sinar pantulan. Selain itu pada bagian atas struktur atap diangkat dan diberi bukaan untuk sirkulasi udara.

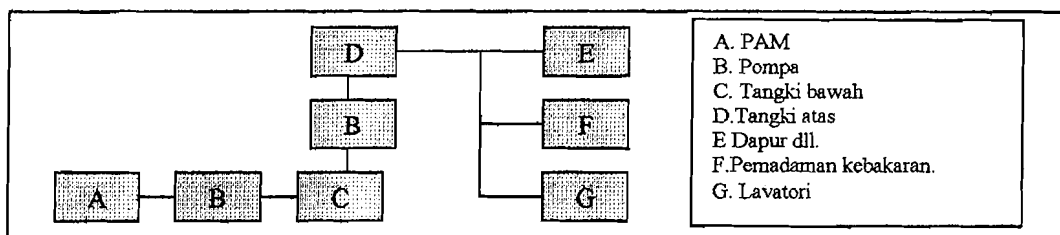


Gambar 4.26. Struktur Atap

#### 4.13 Konsep Utilitas Pasar

##### 4.13.1 Jaringan Air Bersih

Air bersih digunakan sebagai air minum, kebutuhan lavatori, penyiraman vegetasi maupun pemadam kebakaran. Sumber yang akan digunakan adalah dari PAM Kota Tasikmalaya. Untuk keperluan distribusi air dari sumbernya, digunakan sistem down feed untuk bangunan dua lantai, dan untuk bangunan yang satu lantai air bersih dialirkan langsung dari pipa PAM ke setiap ruang.



Gambar 4.27. Sistem Air Bersih  
Sumber : Utilitas, Sugini, 1995

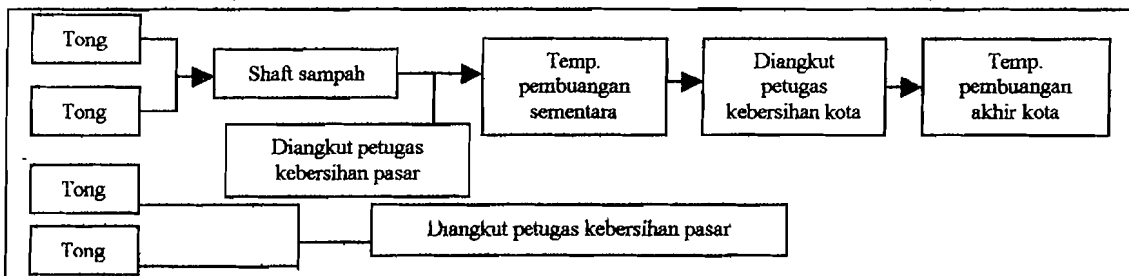


#### 4.13.2 Jaringan Air Kotor

Air kotor dihasilkan oleh ruangan terutama berasal dari lavatori dan pedagang yang melakukan prosesnya menghasilkan air kotor. Pengelolaannya diresapkan dalam sumur peresapan yang dibuat menurut kebutuhan lavatori yang tersebar pada bagian-bagian pasar. Air kotor dari ruang dagang dan air sampah dialirkan dalam saluran drainase yang selanjutnya dialirkan ke riol kota yang letaknya sejajar dengan Jl. Paseh, sehingga sangat dekat dengan site pasar.

#### 4.13.3 Jaringan Pembuangan Sampah

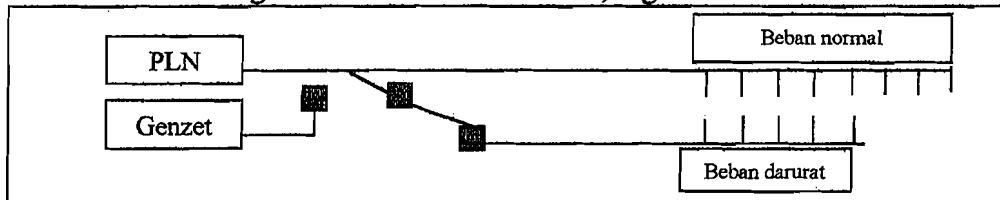
Penanganan sampah dilakukan oleh petugas kebersihan pasar. Diberikan tong-tong sampah yang diletakkan pada ruang dagang dengan jarak tertentu untuk selanjutnya dikumpulkan pada penampungan sampah sementara dan dibawa oleh petugas Dinas Kebersihan Kota Tasikmalaya ke pembuangan akhir.



Gambar 4.28. Skema Sistem Distribusi Sampah  
Sumber : Utilitas, Sugini, 1995

#### 4.13.4 Jaringan Listrik

Kebutuhan pasar akan tenaga listrik pada kondisi normal, digunakan listrik dari PLN. Sedangkan untuk kondisi darurat, digunakan sumber dari Genzet.



Gambar 4.29. Skema Sistem Jaringan Listrik  
Sumber : Sugini, 1996

#### **4.13.5 Sistem Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran**

Pengamanan bangunan dari kemungkinan adanya kebakaran antara lain:

1. Tangga Darurat

Untuk pengamanan pengguna pasar terutama di lantai 2, disediakan tangga darurat yang diletakkan dari dalam langsung ke luar ruangan. Ditempatkan yang mudah di jangkau oleh seluruh pengunjung. Untuk keamanan barang, maka disediakan ram yang langsung ke luar ruangan.

2. Sistem Hose Rack

Yaitu penggunaan air yang dialirkan lewat pipa yang dapat disemprotkan terhadap api secara manual jika terjadi kebakaran. Perletakkannya pada tempat umum dan representatif dengan jarak penempatan 30 meter. Pemilihan cara ini adalah pertimbangan biaya yang dimungkinkan lebih murah dibandingkan dengan cara lain yang lebih modern.

3. Sistem Fire Extinguisher

Yaitu tabung gas portable yang digunakan untuk mengatasi jika ada kebakaran ditempat yang tidak terjangkau oleh hose rack. Dapat dipakai pada kebakaran lokal yang relatif kecil. Tabung ini dapat dipersiapkan pada hampir setiap tempat, terutama pada ruang dagang kering dan mudah terbakar seperti tekstil, konveksi dan kerajinan. Begitu juga tempat-tempat yang harus mendapat perlindungan lebih dibanding tempat lain, seperti bank, koperasi, kantor pengelola ataupun toko emas dan elektronik

4. Jalur sirkulasi yang dapat dilalui oleh mobil pemadam kebakaran.

Jalur sirkulasi untuk mobil pemadam kebakaran, dapat melalui jalur-jalur sirkulasi kendaraan dalam pasar.

#### **4.13.6 Sistem Komunikasi**

Untuk hubungan intern dua arah, dalam pasar digunakan alat komunikasi intercom. Pada ruang dagang kios kelas I, ruko, toko, ruang pengelola, ruang service seperti bank, koperasi, ruang kesehatan dan wartel digunakan sistem telepon,

---

disamping intercom. Apabila ada informasi bagi pengguna pasar, maka akan diumumkan melalui pengeras suara yang ditempatkan pada tempat-tempat tertentu pada bagian pasar dan apabila tidak memungkinkan diumumkan lewat petugas kontribus pada saat penarikan.

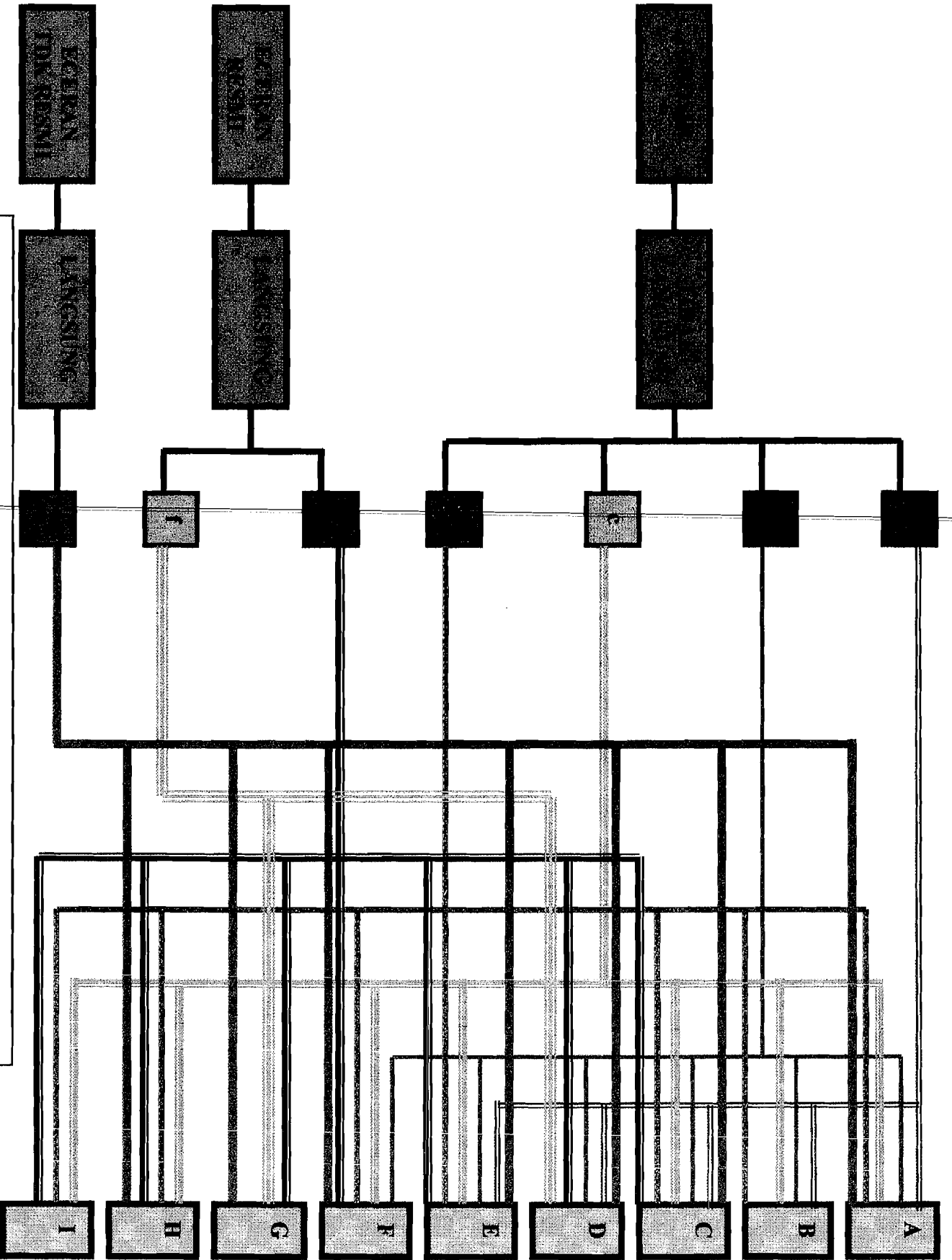
---

## DAFTAR PUSTAKA

---

1. Alex Netisemito, *Mengusahakan Toko Laris dan Untung*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1984.
2. Apriadi, Tugas Akhir, *Pasar Induk Sebagai Pusat Perdagangan Grosir di Semarang*, UGM, 1999.
3. Bappeda Kabupaten Daerah Tk.II Tasikmalaya, *RUTRK Kota Tasikmalaya*, 1995-2005.
4. Ernest Neufert, Alih Bahasa: Sjamsu Amril, *Data Arsitek* jilid 1 edisi kedua, 1991 dan jilid 1 edisi 33, Erlangga Jakarta, 1996.
5. Francis D.K. Ching, alih Bahasa: Pulus Hanoto Adji, *Arsitektur : Bentuk Ruang dan Susunannya*, Erlangga Jakarta, 1986.
6. Sugini, Laporan Penelitian, *Kuat Penerangan Pada Rumah Sederhana di Perumahan Wedomartani*, 1995.
7. Ir. Sugini, Materi Kuliah, *Utilitas*, 1995.
8. Y.B. Mangun Wijaya, *Wastu Citra*, Gramedia, Jakarta, 1988.

# Ismpiran



Gambar 1. Pola Pengelompokan Unit Dagang di Pasar Cikurubuk Tasikmalaya

**Tabel Besaran ruang dagang dan jumlah ruang dagang sesuai jenis dagangannya**

Kelompok R. Dagang	Ukuran sebelumnya	Ukuran baru	Jumlah ruang dagang lama (1999)	Jumlah ruang dagang sesuai jenis yang diperdagangkan									Jumlah ruang dagang baru (2010)
				A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Kios kelas I	4 x 4 ; 4,5 x 3 ; 4 x 6	6 x 4 = 24 m <sup>2</sup>	312	80	46	56	86	52	-	-	-	-	326
Kios kelas II	4 x 3 ; 3 x 3	4 x 3 = 12m <sup>2</sup>	782	70	96	90	265	112	175	-	-	-	808
Kios kelas III	3 x 3 ; 2,5 x 2 ; 2 x 3	3 x 3 = 9 m <sup>2</sup>	668	55	48	62	155	158	80	90	28	28	704
Toko	6 x 4,5 ; 6 x 4	6 x 4 = 24 m <sup>2</sup>	66	10	10	10	-	10	10	-	8	10	68
Ruko	6 x 6	2 x 6 x 6 = 72 m <sup>2</sup>	66				-						68
Los	1,5 x 2 ; 1,5 x 3	1,5 x 3 = 4,5 m <sup>2</sup>	178	-	-	-	143	-	-	90	-	-	188
Kaki lima	1,2 x 1,5 ; 2 x 1,2	1,5 x 1,5 = 2,25 m <sup>2</sup>	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158
Jumlah			2226										2320

Sumber : Analisis dan Data Pengelola Pasar Cikurubuk

**Keterangan Gambar & Tabel :**

a=Kios kelas I, b=Kios kelas II, c=Toko, d=Ruko, e= Kios Kelas III, f=Los, g=Pedagang tak resmi, 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.