

BAB II

TINJAUAN UMUM PASAR

2.1 Tinjauan Pasar

2.1.1 Pengertian Pasar

Adalah suatu tempat dimana pertemuan antara penjual dan pembeli untuk bertransaksi, dan dalam perkembangannya tempat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi tempat perbelanjaan modern, yang biasanya dimiliki investor, dan tempat perbelanjaan tradisional atau sering disebut pasar tradisional.

Selain itu, pasar dapat diartikan sebagai fasilitas kota yang berupa wadah untuk menampung penjual, pembeli dan pengelola dimana barang-barang dagangannya sebagian besar berupa barang-barang keperluan sehari-hari, dan karena pasar merupakan tempat berkumpulnya bagi orang-orang dan tempat penyimpanan barang, maka wadah tersebut harus dipertimbangkan dalam segi kenyamanan bagi pemakainya, antara lain:

1. Pasar harus dapat menampung / memenuhi kebutuhan pedagang dan pembeli.
2. Pasar harus dilengkapi dengan fasilitas – fasilitas yang mendukung seperti tempat parkir, bongkar muat, keamanan, gudang, kantor sewa, lavatory, dan lain – lain.
3. Pasar harus direncanakan sedemikian rupa sehingga aktivitas yang terjadi tidak mengganggu lingkungan sekitarnya. Adapun aktivitas tersebut adalah:
 - Sistem sirkulasi manusia, yaitu antar pedagang dan pembeli, pedagang dan pedagang, pembeli dan pembeli.
 - Sistem sirkulasi barang termasuk aktivitas bongkar muat.
 - Sistem sirkulasi alat transportasi umum maupun pribadi, baik pengangkut barang maupun manusia.

2.1.2 Fungsi Pasar

Seiring dengan kemajuan zaman dan ketatnya persaingan merebut konsumen, maka fungsi pasar bukan hanya sekedar sebagai tempat transaksi, namun berkembang pula menjadi tempat pameran dan rekreasi, dikarenakan semakin tingginya permintaan konsumen terhadap nilai – nilai kepuasan, efektifitas, efisiensi waktu dan tenaga.

Pembagian pasar menurut jenisnya berkembang pula menurut:

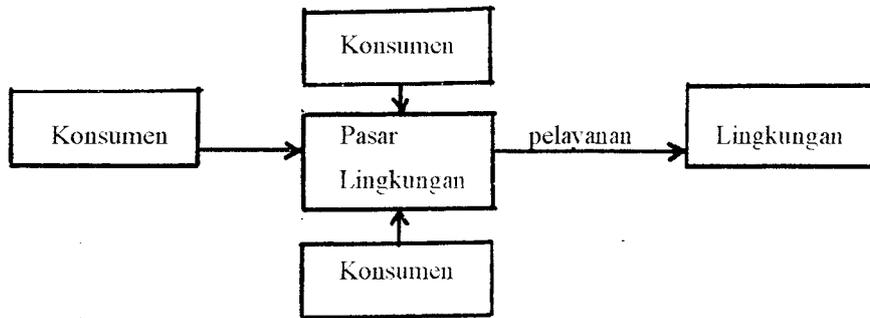
1. Menurut Lingkup Pelayanan⁶
 - a. Skala Lingkungan
 - Melayani 5000 – 40.000 jiwa
 - Bersifat pedagang eceran
 - b. Skala Lokal
 - Melayani 40.000 – 150.000 jiwa
 - Adanya perluasan pelayanan berupa penawaran ragam toko
 - c. Skala Regional
 - Lebih dari 150.000 jiwa
 - Dibangun suatu department store dengan barang dagangan lebih beragam

2.2 Klasifikasi Pasar

1. Menurut Jenjang Perkembangan Pasar⁷
 - Kumpulan Para Pedagang
Terjadi ditempat – tempat strategis dipusat lingkungan perumahan dimana pedagang – pedagang berkumpul untuk melayani masyarakat sekitarnya, dan biasanya hanya menyediakan barang – barang kebutuhan sehari – hari.
 - Pasar Lingkungan
Pedagang – pedagang dapat diatur dan sekaligus dapat dilakukan penarikan pajak. Pasar Lingkungan ini masih bersifat eceran dan barang yang diperdagangkan masih merupakan kebutuhan sehari – hari.

⁶ Gideon Golany, *New Town Planing, Principles and Practise*. Jhon Wiley and sons, New York, 1976.

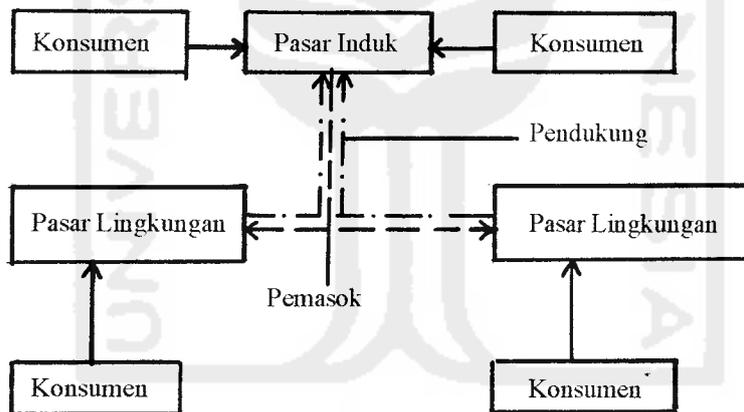
⁷ Widiati, 1985, "Proyek Inpres 8/1981", Pasar Kendang Sari Surabaya.



Gambar 2.1 Skema Pasar Lingkungan

- Pasar Induk

Pasar ini merupakan pemasok dari pasar – pasar lingkungan yang berada pada wilayah jangkauannya. Harga – harga barang dagangannya relatif lebih rendah dari pasar – pasar yang lebih kecil. Daerah pelayanannya adalah radius yang lebih besar dan macam barang yang diperdagangkan tidak hanya kebutuhan sehari – hari, akan tetapi juga kebutuhan berkala.



Gambar 2.2 Skema Pasar Induk

2. Menurut Hirarki Pusat – Pusat Perdagangan

Suatu kota yang besar tidak bisa hanya dilayani oleh satu pasar. Dinamika masyarakat sendiri akan menjadikan kegiatan perdagangan terbagi dalam unit – unit pelayanan. Maka terciptalah hirarki dan koordinasi pusat – pusat perdagangan dalam satu kota.

Soewito membagi hirarki pelayanan perdagangan dengan spesifikasi fasilitas, populasi pelayanan, skala radius, perkiraan kepadatan dan status pasar sebagai berikut⁸:

a. Pusat Kota Besar

1. Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, Pertokoan, Perpasaran, Kantor – kantor Pelayanan Umum (Bank, Kantor Pos,dll) dan Civic Center.
2. Populasi Pelayanan : Kota dan Regional
3. Skala Radius Pelayanan : 5 - 10 km
4. Perkiraan kepadatan : 300/ha
5. Status Pasar : Pasar Kota

b. Pusat Wilayah

1. Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, Pertokoan, Perpasaran, kantor – kantor Pelayanan Umum (Bank, Kantor Pos, dll) dan Civic Center
2. Populasi Pelayanan : 250.000
3. Skala Radius Pelayanan : 2 –3 km
4. Perkiraan Kepadatan : 150 – 200/ha
5. Status Pasar : Pasar Wilayah

c. Pusat Lingkungan

1. Fasilitas : Pertokoan, Perpasaran
2. Populasi Pelayanan : 5000 – 20.000
3. Skala Radius Pelayanan : s/d 1km
4. Perkiraan Kepadatan : 80 – 100/ha
5. Status Pasar : Pasar Lingkungan

2.3 Sistem Perpasaran Di Perkotaan

2.3.1 Sistem Distribusi

Proses perpindahan barang ada tiga jalan, yaitu :

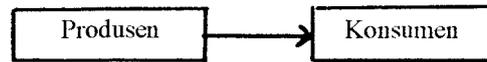
1. Secara Langsung

Yaitu perpindahan barang dari produsen langsung ke konsumen.

Nilai barangnya sebagian besar mempunyai sifat :

⁸ Soewito, "Optimalisasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah di Kota Besar", Landasan Konseptual dan Perancangan, Skripsi Sarjana Arsitektur, FT UGM, Yogyakarta, 1977

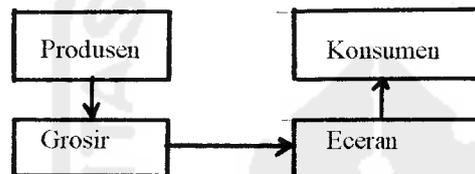
- Barang yang segar (lekas basi).
- Kebutuhan sehari - hari berdimensi kecil



Gambar 2.3 Skema Sistem Distribusi Langsung

2. Secara tak 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 2.4 Skema Distribusi Tak Langsung

Hal ini akan di dapatkan suatu gambaran yang bermacam - macam segi atau tingkatan sebagai akibatnya. Tingkatan - tingkatan tersebut bisa berwujud :

- Tingkatan harga, yaitu semakin tak langsung saluran terdistribusi semakin mahal harga barang dari awal.
- Tingkatan pelayanan, yaitu semakin tak langsung saluran terdistribusi semakin bagus pelayanannya, contohnya dalam penyajiannya yang dirasakan oleh konsumen

2.3.2 Sistem Pelayanan

Faktor - faktor pertimbangannya adalah sebagai berikut :

- Jangkauan pelayanan
- Motivasi pembeli/ pengunjung (pencapaian)
- Kelengkapan barang yang disajikan.

Dalam peninjauan keseluruhan fasilitas perdagangan suatu kota, berdasarkan hirarki pelayanan dapat dikemukakan adanya kegiatan yang terpusat dan tersebar.

1. Fasilitas perdagangan yang terpusat
Prasarana ini merupakan hirarki yang paling tinggi dari fasilitas - fasilitas perdagangan dan mempunyai tata letak di pusat kota.
 - a. Perdagangan eceran yang terdiri dari pertokoan dan pasar dengan barang - barang kebutuhan sehari - hari.
 - b. Perdagangan besar yang terdiri dari pertokoan dan grosir. Daerah ini selain sebagai pusat pelayan seluruh kota, juga merupakan pusat pelayanan bagi pemasaran produksi regional dan daerah sekitarnya.
2. Fasilitas perdagangan yang tersebar
Prasarana kegiatan perdagangan yang tersebar berfungsi sebagai pelayanan lingkungan - lingkungan di dalam kota. Wadah ini alokasinya adalah dipusat - pusat area pelayanan dan menjadi satu dengan fasilitas sosial lainnya dan maerupakan pusat lingkungan.

2.4 Pasar Sebagai Sistem Pelayanan

2.4.1 Konsumen Pasar

Adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Pasar tumbuh karena adanya pertemuan motivasi yang saling menguntungkan antara pedagang dan pembeli. Keinginan untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan harga membutuhkan bentuk-bentuk pelayanan langsung dan transaksi pada unit- unit eceran kecil.

Bila dari segi kesempatan, konsumen yang menyempatkan diri datang ke pasar setiap hari adalah masyarakat dari ekonomi rendah sampai sedang. Ditambah lagi dengan kemampuan ekonomi yang terbatas, maka melakukan pembelian dalam jumlah kecil dalam periode harian.

Pada masyarakat golongan ekonomi menengah keatas yang relatif memiliki kesibukan yang tinggi. mereka tidak datang langsung setiap hari, tetapi secara berkala dengan maksud berbelanja dalam jumlah besar untuk keperluan beberapa hari seperti peralatan rumah tangga, sandang dan sebagainya. Meskipun tidak secara langsung, mereka dapat dikatakan sebagai konsumen pasar juga.

Maka dapat disimpulkan, konsumen pasar sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, para pedagang keliling dan pemilik warung dikampung – kampung.

2.4.2 Pedagang Pasar

- a. Jenis Pelaku
 1. Pedagang individu
 2. Pedagang gabungan
- b. Kemampuan modal
 1. Pedagang modal kecil
 2. Pedagang modal sedang
 3. Pedagang modal besar
- c. Cara Penyalurannya
 1. Pedagang eceran
 2. Pedagang grosir
- d. Jangkaun Pelayanan
 1. Pedagang lingkungan
 2. Pedagang kota
 3. Pedagang lokal
 4. Pedagang regional
- e. Cara Pelayanannya
 1. Pedagang langsung
 2. Pedagang tak langsung

2.4.3 Unsur Penunjang Dalam Pasar

Unsur – unsur didalam pasar berperan dalam kelangsungan kegiatan perdagangan didalam pasar.

a. Pemerintah

Didalam rangka pembangunan dan kelancaran ekonomi nasional, pemerintah wajib memelihara kestabilan ekonomi diantaranya dengan menguasai sektor perpasaran dengan cara ikut mengelola dan menarik pajak pasar, dan menentukan klasifikasi pasar dalam wilayah kekuasaannya. Pembangunan fisik pasar biasanya dilakukan oleh pemerintah dengan Anggaran Daerah atau Inpres.

b. Pengelola

Dalam melaksanakan tugasnya sehari – hari, Pemerintah biasanya menunjuk :
Jawatan / Dinas atau Perusahaan Daerah.

Pelayanan umum yang dilakukan oleh Pengelola Pasar pada umumnya berupa :

- a. Memelihara kebersihan
- b. Memelihara ketertiban
- c. Melaksanakan pembangunan
- d. Mengusahakan kelancaran distribusi bahan – bahan pokok keperluan sehari – hari.

c. Bank

Bank berperan terutama dalam hal permodalan bagi para pedagang. Misalnya : kredit candak kulak bagi para pedagang kecil yang disalurkan melalui Bank Rakyat Indonesia dan sebagainya.

d. Swasta

Dalam hal ini yang disebut sebagai swasta bisa para pedagang itu sendiri atau pelaksana (kontraktor) yang membiayai pembangunan pasar, karena pada prinsipnya pembangunan fasilitas pasar dibiayai dengan dana dari masyarakat yang akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk lain. Secara umum pasar sebagai suatu kebutuhan masyarakat yang dikelola oleh dan untuk kepentingan masyarakat melalui peranan unsur–unsur penunjang yang menggerakkan kehidupan pasar sehari–hari.

2.5 Kegiatan Utama Dalam Pasar

Kegiatan utama dalam sebuah pasar dapat dikelompokkan menjadi beberapa macam kegiatan, yaitu :

2.5.1 Kegiatan Jual Beli

Kegiatan jual beli didalam pasar adalah langsung antara penjual dan pembeli yang disertai dengan tawar menawar antara keduanya. Akan tetapi kedua belah pihak tentu akan memiliki keinginan yang berbeda sehingga memerlukan proses kegiatan yang nantinya berakhir dengan kesepakatan.

2.5.2 Distribusi Barang

Kegiatan ini meliputi penyaluran barang dagangan dari produsen dan konsumen serta dari tempat bongkar muat sampai ketempat penjualan.

1. Jenis barang dagangan

Secara umum jenis barang dagangan dapat digolongkan atas :

- Barang – barang makanan baik mentah ataupun matang (sayur, buah, tahu, tempe, lauk - pauk, dll)
- Barang – barang sandang (tekstil, pakaian jadi, logam mulia, kerajinan, dll)
- Barang – barang kebutuhan rumah tangga (gerabah, kelontong, kerajinan, dll).

Sedangkan menurut tingkat frekuensi kebutuhan konsumen dibedakan atas :

- Kebutuhan sehari – hari, terdiri dari barang yang tingkat kebutuhan dan keawetannya (tanpa perlakuan apapun) terbatas satu atau dua hari (sayur, tempe, buah, dll)
- Kebutuhan sehari – hari namun tingkatkeawetannya lebih dari dua hari (kacang, kedelai, bumbu, minyak, dll) sehingga tidak perlu harus membeli setiap hari.
- Kebutuhan berkala, termasuk dalam hal ini adalah barang – barang yang diperlukan tidak tiap hari, melainkan dalam jangka waktu tertentu. Kelompok ini dibedakan atas : kebutuhan sandang (tekstil, pakaian jadi, perhiasan) dan kebutuhan rumah tangga Pecah belah, kerajinan, dll)
- Warung yaitu jenis – jenis makanan yang langsung dimakan di tempat.

2. Asal Barang

Secara umum beberapa sumber asal barang dapat dibagi :

- Dari wilayah kota
Dibedakan atas skala produksi besar (pakaian jadi, dsb) dan skala kecil yang berupa industri rumah tangga (jajan pasar, dsb)
- Dari wilayah sekitar kota

3. Transportasi Pendukung

Transportasi sebagai penunjang utama proses distribusi barang mempunyai pola yang ditentukan juga oleh distribusi barangnya

a. Sarana transportasi

- Truk dipakai untuk mengangkut barang yang berasal dari produsen luar daerah
- Truk box dipakai untuk angkutan hasil industri pabrik.
- Colt, alat angkut yang umumnya berasal dari daerah di sekitar kota
- Dokar atau andong, merupakan sarana transportasi yang dipakai untuk sarana angkutan lokal dengan volume barang terbatas.
- Becak adalah alat angkut dalam skala wilayah tertentu. Selain itu juga tersedia sepeda dan sepeda motor.
- Untuk pedagang yang berada di pasar cukup jalan kaki.

4. Pola Transportasi

Pola transportasi yang mengiringi pola distribusi barang secara umum dapat dibedakan :

1. Tahap datang / dropping barang yaitu :

- Barang langsung menuju tempat pemasaran, terutama dari daerah sekitar. Biasanya memanfaatkan transportasi umum (colt, andong, dll).
- Barang terlebih dahulu menuju tempat penimbunan ataupun dropping point. Jumlah barang dalam skala besar, asal barang biasanya dari luar kota.

2. Tahap pergi / penyebaran

- Tahap ini merupakan tahap perginya barang setelah dibeli konsumen, baik dari wilayah kota maupun luar kota. Sarana yang digunakan biasanya milik sendiri (motor, colt, dll).

2.6. Fasilitas Kegiatan Perpasaran

2.6.1 Fasilitas Transportasi

1. Jaringan jalan
 - a. Jaringan jalan pencapaian
 - b. Jaringan angkutan manusia dan barang
2. Tempat parkir
 - a. Umum

Merupakan tempat parkir kendaraan pengunjung yang berupa : sepeda, sepeda motor ataupun mobil.
 - b. Halte / terminal

Merupakan tempat pemberhentian ataupun pangkalan umum seperti : bis kota, kolt, andong, becak.
 - c. Khusus

Merupakan tempat penitipan kendaraan pedagang dan pengelola.

2.6.2 Fasilitas Penunjang Kegiatan Perpasaran

1. Bangunan pasar
 - a. Tempat bongkar muat dari dan ke alat angkut
 - b. Gudang tempat penampungan barang
 - c. Tempat jual beli
 - d. Ruang pengelola
 - e. Ruang penunjang (kamar mandi, WC, musholla)
 - f. Ruang keamanan (kriminal, kebakaran)
2. Jaringan Utilitas
 - a. Listrik
 - b. Air (bersih, kotor, hujan)
 - c. Sampah

2.7 Tinjauan Kasus

2.7.1 Tinjauan Pasar Bering Harjo

Pasar Bering Harjo dalam hal fasilitas pasar baik yang menyangkut fasilitas fisik maupun utilitas setelah direnovasi semuanya ada dan dalam keadaan cukup baik, dimana fasilitas tersebut yaitu berupa :

a. Fasilitas Fisik

1. Jaringan Jalan

Pasar Bering Harjo terletak pada jalan utama yaitu Jalan A. Yani yang merupakan jalan utama pusat Kota Yogyakarta dan merupakan akses pencapaian dari arah utara. Sedangkan akses pencapaian dari selatan yaitu melalui Jalan Pabringan yang merupakan jalan penunjang dari kegiatan Pasar Bering Harjo. Pola sirkulasi utama terdapat pada arah utara ke selatan. (satu arah)

2. Parkir

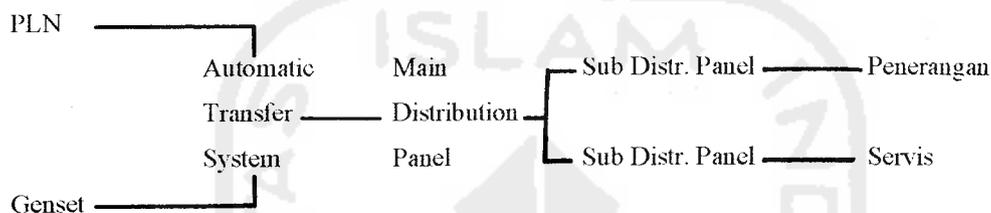
Pewadahan parkir pada Pasar Bering Harjo terdapat pada tiga tempat yang merupakan akses pencapaian yang menunjang dari pada aktivitas pasar baik itu berupa parkir untuk mobil maupun sepeda motor dan sepeda.

- Parkir sebelah selatan Jalan Pabringan dengan pemakai kendaraan yaitu mobil, sepeda motor dan sepeda.
- Parkir pada lantai II diantara PB IV dan PB V
Tempat parkir ini menampung parkir bagi mobil bongkar muat maupun mobil pribadi yang ingin belanja di pasar. Penghubung pada parkir ini menggunakan ram yang menghubungkan antara lantai dasar dan lantai dua.
- Parkir pada lantai III pada PB II
Wadah tempat parkir ini digunakan oleh pedagang maupun pembeli serta pengelola, dengan jenis kendaraan mobil pribadi maupun sepeda motor dan mobil barang. Parkir ini sebagai akses pencapaian di PB I, PB II, PB III yang sangat mendukung aktivitas pasar khususnya pada lantai dua dan tiga.

b. Fasilitas Utilitas

1. Jaringan listrik

Pengadaan jaringan listrik pada Pasar Bering Harjo ini masih menggunakan jaringan listrik PLN, yang penggunanya yaitu pengelola pasar dan pihak pedagang yang biaya ditanggung oleh pedagang dengan menyalurkan ke los – los pasar atau kios – kios (untuk mengetahui bebannya yaitu menggunakan meteran). Untuk mengatasi bila terjadinya listrik yang padam pihak pengelola menyediakan jaringan listrik cadangan untuk menghindari padamnya jaringan listrik dari PLN.



Gambar 2.5 Skema Jaringan listrik Pasar Bering Harjo

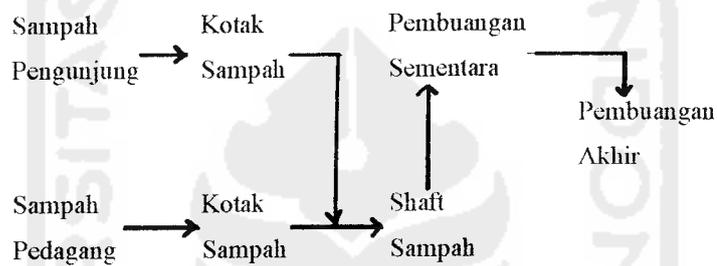
2. Sanitasi dan Drainase

Sistem sanitasi pada Pasar Bering Harjo yaitu tentang saluran – saluran air bersih dan air kotor dan kotoran yang merupakan pembuangan dari sistem utilitas. Untuk pengadaan air bersih menggunakan air tanah dengan menggunakan pompa untuk menaikkan ke tempat penampungan yang kemudian didistribusikan melalui pipa ke Km / Wc dan wastafel serta fire hydrant. Sedangkan untuk air kotor dan kotoran yang saluran tersebut merupakan pembuangan dari Km / Wc dan wastafel dibuang langsung melalui riol kota yang ada melalui saluran pipa. Untuk saluran air hujan yang melalui pipa dari atap langsung diteruskan ke penampungan yaitu sumur peresapan, dengan kedalaman kurang lebih 15 meter dan setiap pipa ada sebuah sumur peresapan. Semua sistem tersebut telah digunakan selama lima tahun, tetapi pada PB II lantai 2 dan 3 Km / Wc yang tersedia tidak digunakan karena jumlah pedagang yang menempati zona tersebut sangat sedikit.

3. Sampah

Sistem pembuangan sampah setelah pasar digunakan selama lima tahun tidak ada permasalahan yang mendasar dari sistemnya dan hanya terjadi masalah pada tempat bak – bak sampah yang berada di tepi bangunan yang masih terbuka

dengan dimensi 150 x 200 x 150 cm. Sedangkan didalam Pasar Bering Harjo untuk pembersihan di dalam pasar sampai dengan penampungan sementara dikelola oleh pihak ketiga (cleaning service) yang bekerja sama dengan kebersihan dinas pasar, dengan penyediaan tong – tong sampah berdimensi 30 x 30 x 60 cm atau 40 x 40 x50 cm. Untuk pembuangan sampah per lantai menggunakan shaft sampah yang menerus dari atas ke bawah yang sudah tersedia pada pasar menuju ke penampungan bak sampah pada lantai dasar dengan dimensi 50 x 150 x 300 cm. Sedangkan sampah basah dan semi basah langsung masuk ke penampungan bak kontrol untuk masuk kedalam sistem pembuangan ke riol kota.



Gambar 2.6 Skema Persampahan Pasar Bering harjo

c. Sirkulasi Manusia

Secara umum jalur yang terdapat pada Pasar Bering Harjo terdiri dari dua pintu utama yaitu sebelah barat merupakan bangunan lama dan sebelah timur yang berupa bangunan hasil renovasi, dan didukung oleh beberapa pintu masuk lain yang menunjang dari kebutuhan akan sirkulasi baik itu pembeli, pedagang dan pengelola. Untuk sirkulasi vertikal pada bangunan pasar menggunakan tangga yang letaknya ada yang berada di void, ada di pinggir bangunan, di tengah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang dari kemudahan sirkulasi vertikal dari bangunan pasar. Sedangkan sirkulasi yang lain adalah eskalator yang hanya diperuntukkan pada bangunan renovasi yang merupakan tempat supermarket (pasar modern) yang sangat mendukung aktivitas dari supermarket tersebut.

A. Potensi

1. Adanya pemisahan komoditas mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat maupun pedagang
2. Adanya zoning dengan pola grid terhadap komoditas yang didasarkan pada sifat fisiknya akan menghasilkan ruang yang sesuai dengan jenis barang dagangan.
3. Telah adanya ruang parkir untuk kendaraan pengunjung (sepeda motor, mobil) dan tempat bongkar muat barang.

B. Kendala

1. Keberadaan Malioboro sebagai pusat kota dan Pasar Bering Harjo sendiri menyebabkan arus sirkulasi lalu lintas semakin menjadi padat. Ada beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai pembandingan dengan pasar – pasar induk lainnya dalam konteks arsitektural. Adapun faktor tersebut adalah sebagai berikut :
 1. Pada Pasar Bering Harjo terdapat suatu sumbu lurus sirkulasi dari arah depan yaitu sebelah barat atau Jalan Malioboro sampai kearah timur. Hal ini memungkinkan pengunjung akan selalu mengikuti sumbu lurus tersebut sampai kebelakang sehingga secara keseluruhan Pasar Bering Harjo dapat terjangkau dengan maksimal.