

BAB II

TINJAUAN PASAR BAWAH

Pada bab ini berisikan paparan data dari Pasar Bawah sebelum terjadi kebakaran serta tinjauan terhadap beberapa pasar yakni; Pasar Andir di Bandung, Pasar Bringharjo dan Demangan di Yogyakarta.

2.1. Pengertian Pasar

Pasar: Pasar merupakan tempat berjual beli barang-barang kebutuhan sehari-hari, pasar juga berarti tempat rekreasi bagi pengunjung untuk melihat-lihat barang yang dijajakan¹.

Pasar juga merupakan sarana sosial bagi masyarakat dimana masyarakat saling bertemu dan berkomunikasi sehingga terjadi interaksi antar sesama masyarakat, pasar juga merupakan pemicu perkembangan suatu kota. Pasar sebagai suatu tempat pertukaran barang antar penjual dan pembeli dalam suatu lingkungan kehidupan, dimana dibangun dengan sengaja sebagai sarana perdagangan dalam suatu wilayah permukiman ataupun tumbuh secara organik.

Secara umum pengertian pasar adalah:

- Tempat distribusi barang industri
- Tempat tukar menukar barang kebutuhan
- Tempat jual beli barang dan jasa
- Tempat pengumpulan hasil pertanian

Pasar berarti tempat orang berjual beli barang kebutuhan primer dan sekunder maupun jasa, pasar juga merupakan pemicu perkembangan perekonomian suatu kota.

2.2. Kategori Pasar

1. Pasar dapat dikategorikan berdasarkan jenis barang dagangan².

¹ Diktat Kuliah Pengantar Bisnis oleh Usman Toyib, Fakultas Ekonomi IESP, UII, 1994

² Renovasi Pasar Tawangmangu Sebagai Pasar Tradisional dan Periwisata, Tunggal Feri TM, 94340026, TA/ UII.

Pasar Umum : Pasar yang memperjualbelikan dagangan beraneka macam termasuk sembilan bahan pokok.

Pasar Khusus : Pasar yang memperjualbelikan satu jenis barang dsagangan tertentu saja, misal: pasar sepeda, bunga, barang bekas, pasar hewan.

2. Pasar dikategorikan berdasarkan lingkup pelayanannya⁷:

a. Pusat perbelanjaan regional

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 5-10 Km, dengan prakiraan kepadatan 300/ha pusat pasar, dengan populasi pelayanan kota dan regional.

b. Pusat perbelanjaan wilayah

Pusat perbelanjaan wilayah ini mempunyai jangkauan pelayanan 2-3 Km, dengan prakiraan kepadatan 200-250/ha, dengan populasi pelayanan 70.000-250.000 jiwa.

Pasar Bawah termasuk dalam kategori pasar umum dengan lingkup pelayanan wilayah, mengingat jumlah penduduk pada tahun 199 berjumlah 481.681 jiwa dengan prosetase pertumbuhan rata-rata 4,18% diperkirakan hingga tahun 2015 berjumlah 1.140.000 jiwa dengan luas kota $\pm 632,26 \text{ Km}^2$ (RUTRK Pekanbaru 1994).

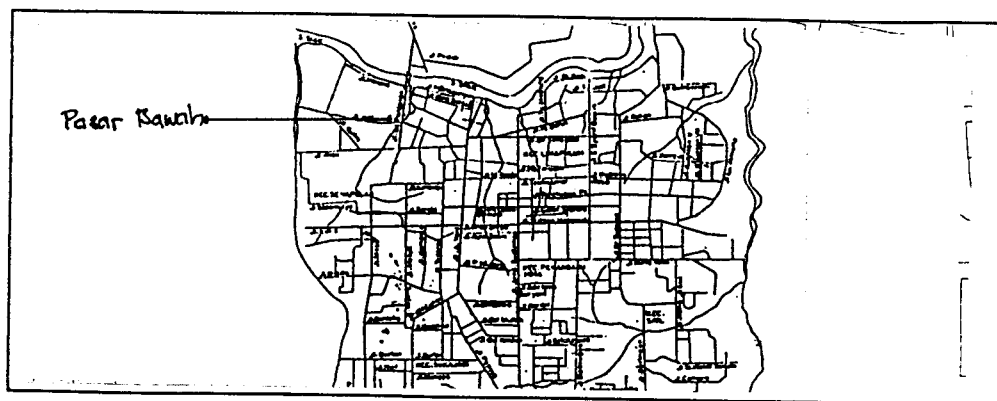
2.3. Lokasi Pasar Bawah

Lokasi Pasar Bawah berada di kecamatan Senapelan, kelurahan Kampung Dalam, yang berada di jalan Saleh Abas, Jalan Kota Baru, Jalan M Yatim, Kawasan Pasar Bawah ini di kelilingi oleh kegiatan masyarakat lainnya yakni:

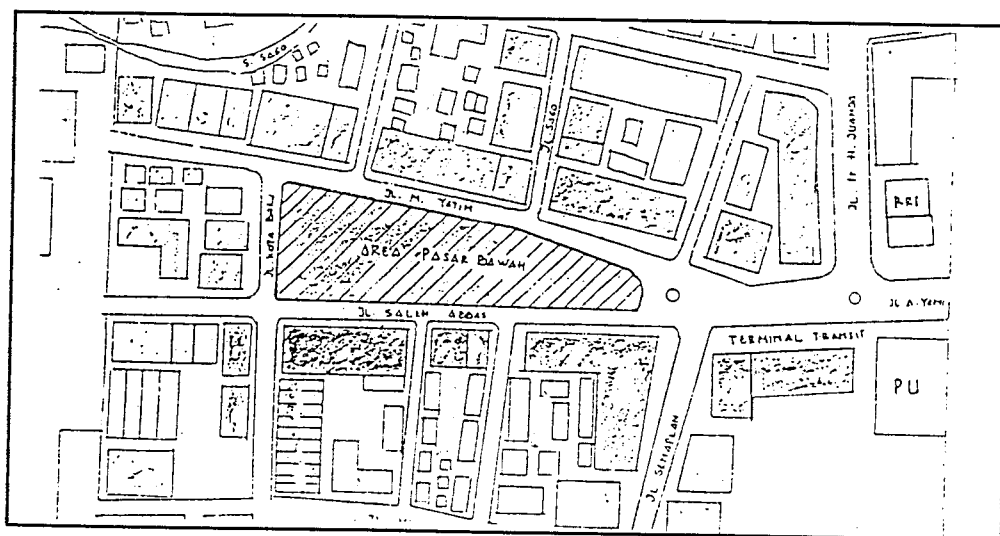
- Sebelah Utara merupakan kawasan pelabuhan tempat pemberangkatan dan penurunan penumpang serta bongkar muat barang.
- Sebelah selatan terdapat treminal transit, pertokoan, kantor pemerintah.

⁷ Seowito, Optomasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah Kota Besar, 1997, Thesis Sarjana Bagian Arsitektur Teknik UGM, Yogyakarta, hal 46.

- Sebelah barat terdapat pertokoan, bank dan rumah toko.
- Sebelah timur terdapat pertokoan, bank, hotel, rumah toko dan Pasar Sago.



Gambar 2.1. Peta Lokasi Pasar Bawah
Sumber UPTD Pasar Bawah 1997.



Gambar 2.2. Peta Site Pasar Bawah
Sumber: RUTRK, 1994-2004 Pekanbaru.

Pasar Bawah dengan luas site 7.250 m² dengan luas Pasar Bawah tersebut perlu adanya pembangunan kembali setelah terjadi kebakaran di pasar ini pada bulan Desember 1999.

2.4. Perdagangan Pasar Bawah

Perdagangan Pasar Bawah mempunyai lingkup pelayanan wilayah dengan perdagangan berupa barang kebutuhan primer maupun sekunder, dan jasa serta pedangan kaki lima.

2.4.1. Distribusi Komoditas Perdagangan

Pendistribusian perdagangan yang terdapat di pasar bawah ditentukan dengan pengkategorian perdagangan berdasarkan komposisi kios berdasarkan barang dan jasa yakni:

TABEL 2.1
KOMPOSISI KIOS PASAR BAWAH
BERDASRKN BARANG DAN JASA

NO	JENIS DAGAN/JASA	KOMPOSISI THD JUMLAH PEDAGANG(%)	KIOS (RUANG)	KATEGORI BARANG
1.	Konveksi/pakaian jadi	6	11	Sekunder
2.	Kelontong	7,6	14	Sekunder
3.	Tekstil	2,9	5	Sekunder
4.	Keramik	26	44	Sekunder
5.	Penjahit pakaian	1,7	3	Jasa
6.	Perhiasan	2,4	4	Sekunder
7.	P&d	1,2	2	Sekunder
8.	Rumah makan/kedai	4,1	8	Sekunder
9.	Sepatu dan tas	4,1	8	Sekunder
10.	Alat rumah tangga	6	11	Sekunder
11.	Service	2,9	5	Jasa
12.	Obat-obatan	2,9	5	Sekunder
13.	Elektronik	6	11	Sekunder
14.	Alat tulis	1,2	2	Sekunder
15.	Rokok	6	11	Sekunder
16.	Kebutuhan pokok	15,4	29	Primer

17.	Barang dan jasa lain	3,5	6	Jasa
	Jumlah	100	179	

Sumber: UPTD Pasar Bawah, 1997

TABEL 2.2. KOMPOSISI PERDAGANGAN LOS

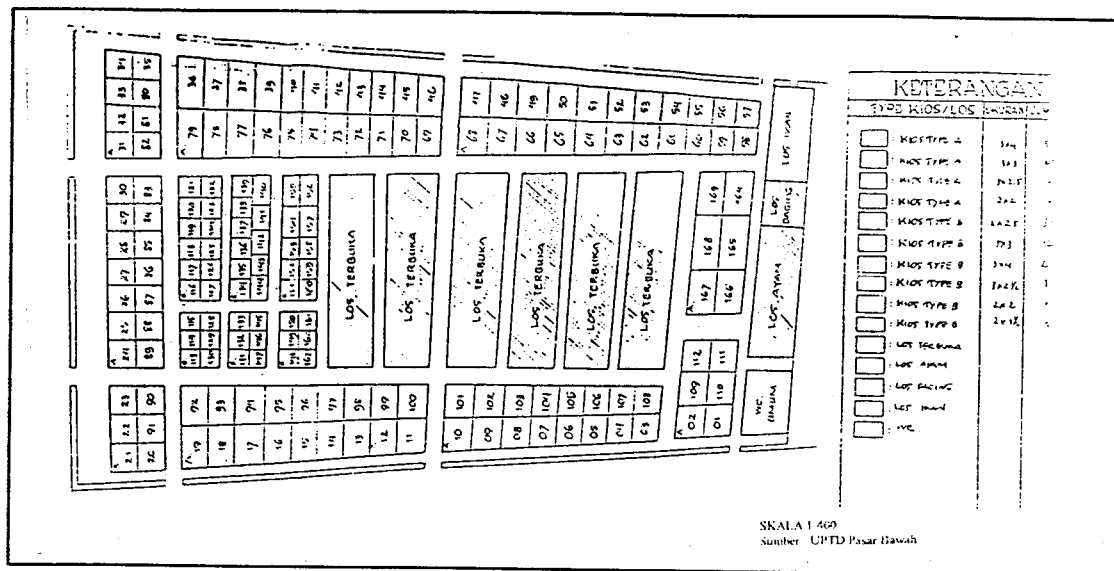
NO.	JENIS BARANG	LOS	KATEGORI
1	Pokok	96	Primer
2	Pedagang kaki lima	80	Sekunder
	Jumlah	176	

Sumber: UPTD Pasar Bawah, 1997.

Berdasarkan tabel diatas kita dapatkan kegiatan perdagangan di Pasar Bawah berdasarkan distribusi komoditas pada kategorisasi komoditas yang dikelompokkan dalam jenis barang dan jasa. Pembagian komoditas ini tidak sesuai dengan perkembangan pasar ini dimana perdagangan sayur-mayur, buah-buahan dan daging dikelompokkan pada perdagangan kaki lima. Pembagian komoditas dibedakan menjadi tiga kategori barang-barang primer, sekunder dan pedagang kaki lima.

Letak pada distribusi komoditas yang tidak sesuai dengan penyediaan komoditas berdasarkan kategori komoditas pada perdagangan Pasar Bawah ini, hal ini dapat dilihat pada pergeseran yang terjadi pada perdagangan kebutuhan pokok berupa sayur-mayur, buah-buahan dan daging ke trotoar jalan.

Perdagangan keramik merupakan komoditas unggulan Pasar Bawah dengan 44 pedagang, proporsi perdagangan di pasar ini perlu adanya penyesuaian dengan pembangunan kembali pasar ini, berdasarkan kategori komoditas barang dan jasa.



Gambar 2.3
 Distribusi komoditas berdasarkan komposisi perdagangan
 Sumber: Amatan langsung pada objek

2.4.2. Proyeksi Perdagangan

Proyeksi perdagangan di Pasar Bawah diperkirakan hingga 10 tahun ke depan, tahun 2013 dengan perbandingan dari lima tahun perdagangan yang terdapat di Pasar Bawah yaitu:

TABEL 2.3
 PROYEKSI JUMLAH PERDANNGAN PASAR BAWAH
 HINGGA TAHUN 2013

NO	P	X	X ²	PX	TAHUN
1.	286	-2	4	-572	1994
2.	311	-1	1	-311	1995
3.	336	0	0	0	1996
4.	379	1	1	379	1997
5.	387	2	4	774	1998
Jumlah	1699	0	10	270	

RUMUS: $P(t+x) = a + b(X)$

Dimana

$P(t+x)$ = Jumlah pedagang tahun perhitungan ($t + x$)

(X) = Tambahan tahun terhitung pada tahun awal

P = Jumlah pedagang

a & b = Konstanta rumus bentuk

$N = t$ = Jumlah tahun

$$a = \frac{\sum p \cdot x^2 - \sum x \cdot px}{N \cdot \sum x^2 - (x)}$$

$$b = \frac{N \cdot \sum px - \sum x \sum p}{N \cdot \sum x^2 - (x)}$$

Jadi berdasarkan rumus di atas maka:

$$a = \frac{1699 \times 10 - 0}{5 \times 10} = 339,8$$

$$b = \frac{5 \times 270 - 0}{5 \times 10} = 27$$

$$P = 339,8 + 27(2013 - 1998)$$

$$339,8 + (54351 - 53946)$$

$$339,8 + 405 = 744,8 \quad \sim 745 \text{ Pedagang tetap}$$

Dengan proyeksi perdagangan hingga tahun 2013 didapatkan jumlah pedagang yang terdapat di Pasar Bawah sehingga memudahkan dalam memprediksi akan kebutuhan ruang serta luasan perdagangan pada pembangunan kembali Pasar Bawah.

2.2.1. Sirkulasi Pasar

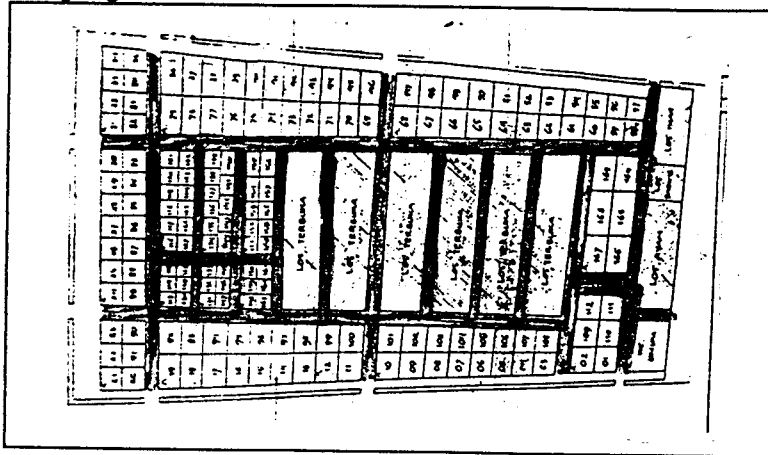
Sirkulasi akan mempunyai peranan yang penting dalam perdagangan hal ini dapat dilihat dengan pencapaian perdagangan ke tempat parkir, tempat sampah, wc/km serta pencapaian dari pengunjung ketempat-tempat yang mereka inginkan, hal ini dapat dilihat pada perdagangan sayur-mayur, buah-buahan yang berpindah tempat berdagang karena jauh dari Loading dock padahal ada kecenderungan dari para pedagang ini untuk selalu menggelar dagangannya didekat Loading dock, serta perdagangan daging yang jauh dari tempat sampah padahal pedagang daging sangat memerlukan tempat sampah untuk segera membuang dagangannya yang telah membusuk.

Perdagangan primer berupa beras dan minyak serta kebutuhan pokok lainnya cenderung menempati tempat-tempat yang dekat dengan loading dock serta pencapaian yang dekat dengan tempat parkir, untuk perdagangan primer lainnya memilih untuk berdekatan dengan komoditas ini.

Barang sekunder berupa keramik lebih memilih tempat yang dekat dengan tangga atau sirkulasi untuk memudahkan dalam pengangkutan barang-barang sedangkan perdagangan berupa tekstil dan pakaian jadi lebih memilih tempat-tempat tersendiri dan berkelompok dengan komoditas yang sama untuk komoditas sekunder lainnya memilih tempat dengan pengelompokan pada jenis barang yang hampir sama. Komoditas jasa berupa penjahit pakaian dan service dan perdagangan berupa rumah makan atau kedai cenderung memilih tempat yang berdekatan dengan parkir.

Sistem sirkulasi pada pasar bawah ini beragam dimensi, pada perdagangan barang-barang primer dimensi sirkulasinya dengan $0,8 \text{ m}^2 - 1 \text{ m}^2$, sedangkan untuk perdagangan barang sekunder lebarnya 2 m^2 dengan selokan ditengah-tengahnya

sudah tentu hal ini mengganggu pergerakan dan kenyamanan dalam melakukan aktivitas perdagangan.



Sirkulasi lebar 2 m²
Sirkulasi lebar 0,8-1m²

Gambar 2.4. Sirkulasi Pasar

Sumber: Amatan

Pengaturan sirkulasi pada Pasar Bawah terhadap komoditas kurang baik hal ini dapat dilihat pada pergeseran pedagang sayur-mayur, buah-buahan ke trotoar jalan dengan alasan kurang ramainya pengunjung dan terlalu sukarnya pengangkutan barang.

2.2.2. Moda Perdagangan

Moda Perdagangan di Pasar Bawah terdiri dari 179 kios, 96 los serta 80 pedagang kaki lima dengan jumlah pedagang 365 dari berbagai kegiatan dagang dan jasa. Cara berdagang dan macam barang yang ditawarkan akan mempengaruhi perkembangan jumlah usaha dagang dan jasa serta akan menambah aktivitas yang tentunya menjadi daya tarik bagi pasar ini.

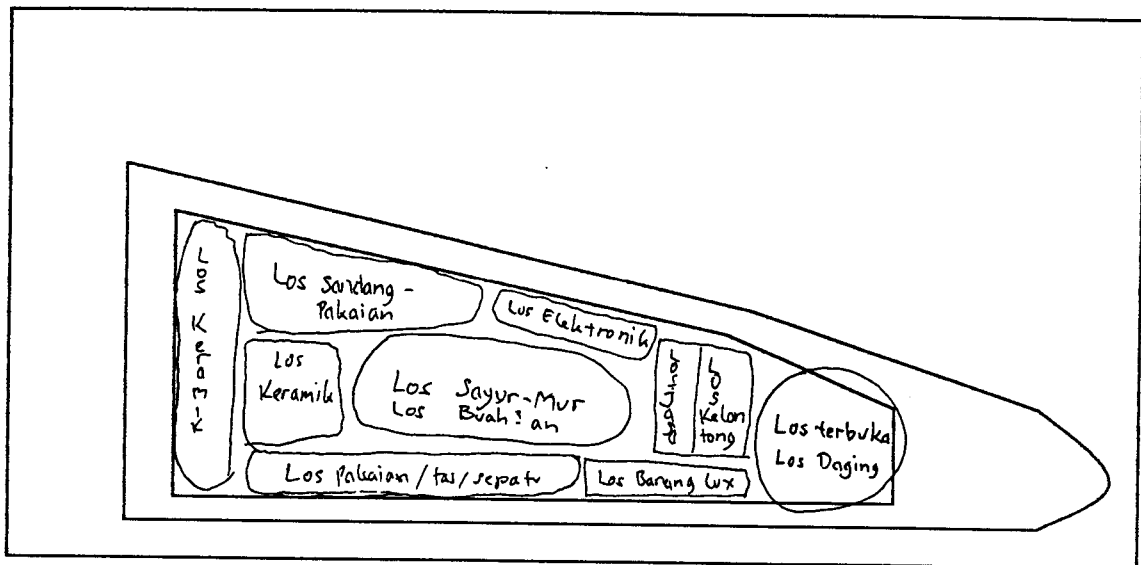
Pedagang kaki lima lebih senang menggelar barang dagangannya dari pada menempati kios atau los, serta pedagang kaki lima yang menjajakan dagangannya pada malam hari yang mempergunakan gerobak dan tenda sebagai sarana perdagangannya lebih cenderung menempati tempat-tempat yang berdekatan dengan parkir. Pedagang sayur-mayur dan buah-buahan lebih cenderung untuk menggelar

dagangannya atau menempati los-los yang dekat dengan loading dock untuk mempermudah kegiatannya, pedagang daging lebih cenderung menempati los sedangkan untuk barang kebutuhan primer lainnya dan barang sekunder lebih memilih untuk menggunakan kios-kios.

Moda perdagangan akan mempengaruhi tingkat keramaian serta aktivitas pedagang dan pembeli. Pada jam-jam tertentu terjadi peningkatan keramaian pada perdagangan barang primer demikian juga halnya dengan barang sekunder serta jasa, hal ini dapat dilihat pada aktivitas perdagangan Pasar Bawah pada jam 05.00 WIB hingga jam 11.00 WIB kepadatan terjadi pada perdagangan sayur-mayur, buah-buahan dan daging, sedangkan pada jam 09.00 WIB – 11.00 WIB dan jam 14.00 WIB – 16.00 WIB pada perdagangan primer dan sekunder sedangkan pada jam 20.00 WIB – 04.00 WIB diramaikan oleh aktivitas perdagangan kaki lima yang menawarkan berbagai aneka masakan dan minuman dengan mempergunakan gerobak.

2.2.3. Zoning Perdagangan

Zona perdagangan di Pasar Bawah dikategorikan dalam dua zona perdagangan berupa perdagangan primer dan sekunder sedangkan untuk perdagangan kaki lima tidak disediakan zona bagi perdagangan ini, padahal pedagang kaki lima juga memerlukan tempat untuk menggelar dagangannya.

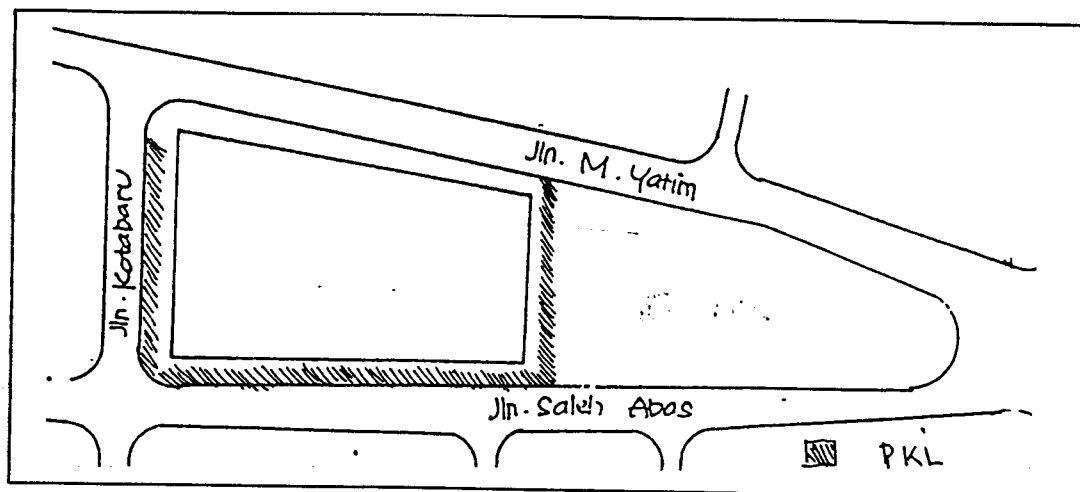


Gambar 2.6. Zona perdagangan Pasar Bawah

Sumber: Amatan Langsung ke objek

2.2.4. Perdagangan Kaki Lima

Perdagangan kaki lima di Pasar Bawah merupakan perdagangan yang menggelar dagangannya ke emper toko maupun di trotoar jalan dan juga perdagangan yang menjajakan berbagai masakan dan minuman di malam hari dengan menggunakan gerobak. Zona perdagangan bagi kaki lima ini cenderung memilih tempat-tempat keramaian, parkir, lorong-lorong dimana pengunjung keluar-masuk dan dekat dengan tempat parkir, sirkulasi yang terdapat di pasar akan mempengaruhi pola perdagangan kaki lima yang lebih cenderung mempertontonkan barang dagangannya dengan bebas.



Gambar 2.7. Perdagangan kaki lima Pasar Bawah

Analisa: Amatan langsung ke objek

Pedagang kaki lima yang mempergunakan gerobak cenderung untuk mencari tempat yang berdekatan dengan tempat parkir serta tempat-tempat pemberhentian kendaraan umum tetapi karena tidak adanya area perdagangan bagi pedagang ini sehingga mereka menempatkan sebagian tempat parkir dan trotoar jalan. Sedangkan pedagang kaki lima yang berjualan di malam hari yang mempergunakan gerobak dan tenda menempati area parkir sebagai tempat perdagangannya, dari kenyataan di atas maka sangat diperlukan penataan serta penyediaan area perdagangan bagi pedagang kaki lima ini.

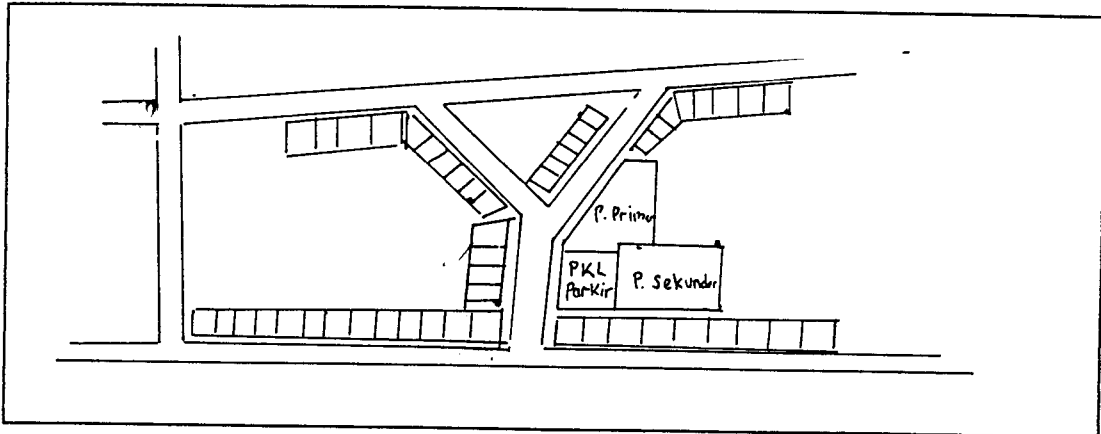
2.3. Perbandingan Pasar

1. Pasar Andir Bandung

Pasar Aanir yang terdapat di Bandung memiliki lingkup pelayanan wilayah dengan perdagangan barang primer dan sekunder dengan konfeksi pakaian jadi sebagai komoditas unggulan.

Zoning perdagangan pada pasar ini lebih jelas dengan zona perdagangan barang primer yang dipisahkan dengan barang sekunder. Dua zona perdagangan ini memiliki moda perdagangan yang berbeda, pedagang barang primer dengan

mempergunakan los sebagai tempat untuk menggelar barang dagangannya sedangkan pada kelompok barang sekunder menempati kios-kios yang disediakan.

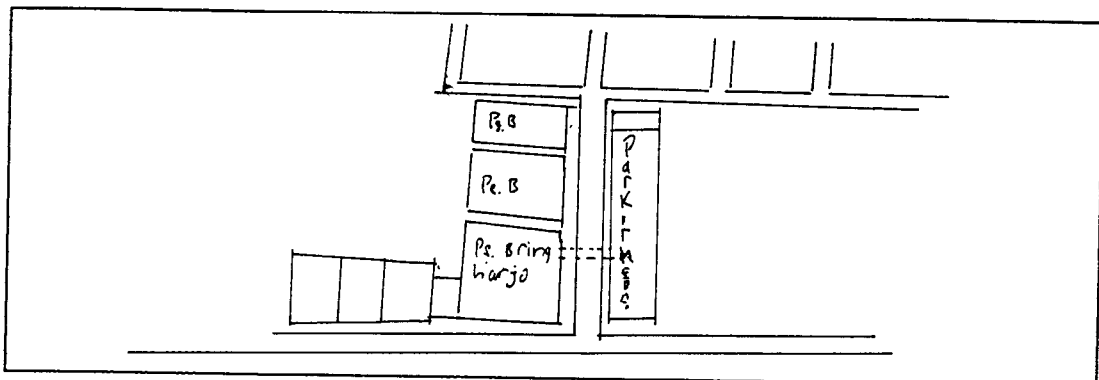


Gambar 2.8. Perdagangan Pasar Andir

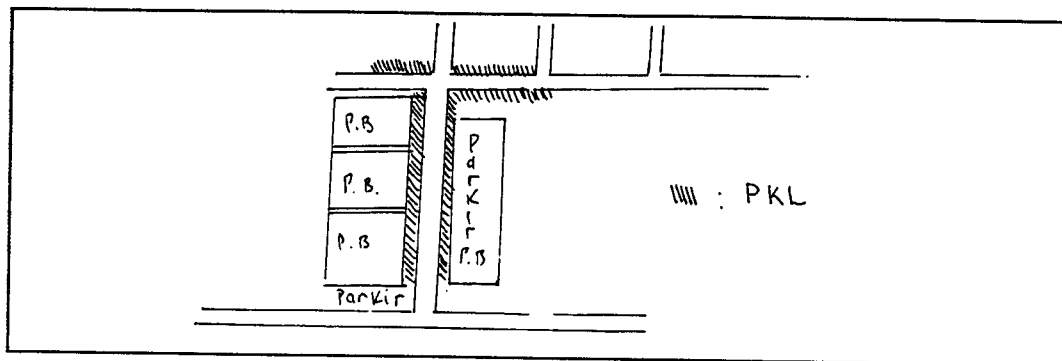
Sumber: Amatan langsung ke objek

2. Pasar Bringharjo

Pasar Bringharjo memiliki lingkup pelayanan regional, pasar Bringharjo memiliki persoalan pada perdagangan komoditas sayur-mayur, buah-buahan dan daging yang memilih tempat perdagangan di luar dari area yang disediakan hal ini disebabkan oleh kurangnya perhatian dari perdagangan ini yang lebih cenderung untuk memilih tempat-tempat yang berdekatan dengan loading dock, sedangkan pada pasar Bringharjo perdagangan ini diletakkan di dalam bangunan tanpa memperhatikan sistem sirkulasi yang disediakan.



Zona perdagangan untuk pedagang kaki lima yang disediakan pada pasar ini kurang memperhatikan volume pertambahan pedagang kaki lima padahal kehadiran pedagang kaki lima selalu ada pada setiap pasar dan cenderung untuk selalu meningkat jumlah perdagangannya.

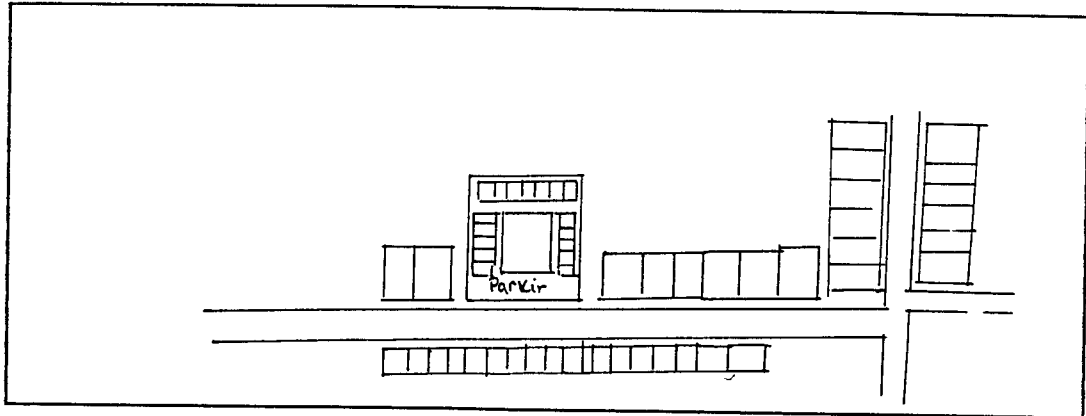


Gambar 2.10. Perdagangan Kaki Lima

Sumber: Amatan langsung ke objek

3. Pasar Demangan

Perdagangan pada pasar Demangan dengan moda perdagangan yang mempergunakan los-los sebagai sarana perdagangannya, permasalahan yang terdapat di pasar ini berupa perdagangan untuk sayur-mayur dan buah-buahan yang menggunakan bahu jalan sebagai area perdagangannya hal ini disebabkan kurangnya pengaturan pada distribusi komoditas serta perkiraan pertumbuhan kepadatan lalu lintas menjadi permasalahan pada pasar ini.



Gambar 2.11. Perdagangan pasar Demangan
Sumber: Amatan langsung ke objek

1.3. Kesimpulan

Potensi Pasar Bawah yang memiliki lingkup pelayanan lokal serta mempunyai peranan dalam perkembangan perekonomian kota Pekanbaru serta lokasi site pasar yang terletak dilokasi komersial maka diperlukan pembangunan kembali Pasar Bawah setelah terjadi kebakaran di pasar ini. Untuk pembangunan kembali Pasar Bawah perlu diperhatikan beberapa faktor yakni:

1. Distribusi Komoditas

a. Kategorisasi komoditas

Perlunya pengkategorian komoditas pada barang primer dan barang sekunder, serta berdasarkan jenis sifat komoditas.

b. Letak

Letak dari masing-masing komoditas berdasarkan kategori, sifat komoditas, dan karakter perdagangan.

2. Sirkulasi

Perlu adanya penyesuaian pada komoditas terhadap sirkulasi dengan mempertimbangkan kecenderungan masing-masing komoditas terhadap infrastruktur berupa tempat parkir, loading dock, dan lain-lain

3. Moda perdagangan

Moda perdagangan untuk barang primer cenderung untuk mempergunakan los-los, untuk perdagangan barang sekunder mempergunakan kios sedangkan untuk pedagang kaki lima lebih senang menggelar dagangannya atau pedagang kaki lima yang menggunakan gerobak cenderung untuk menjejerkan gerobak-gerobak mereka. Pedagang dalam melayani pembeli dengan duduk di kursi, duduk di lantai atau lesehan dan berdiri.

4. Pedagang kaki lima

Pedagang kaki lima cenderung untuk menggelar dagangannya di dekat tempat parkir atau tempat-tempat terkonsentrasi pengunjung, pedagang kaki lima menggunakan gerobak, tenda dan lesehan dalam menjajakan dagangannya perlu penyediaan area perdagangan bagi pedagang kaki lima dengan memperhitungkan pertumbuhan pedagang ini.

5. Zoning

Pembentukan zona perdagangan berdasarkan kategori pedagang sekunder, primer dan berdasarkan sifat fisik komoditas, pemisahan komoditas dapat dengan cara pemisahan dengan pengaturan tempat parkir atau dengan ketinggian lantai

Melihat kondisi di atas dengan mempertimbangkan potensi dari Pasar Bawah dan penataan bagi pedagang kaki lima dengan lokasi yang tersedia di Pasar Bawah dengan memperhatikan permasalahan yang timbul di pasar ini sebelumnya serta dengan perbandingan dengan pasar-pasar yang mempunyai lingkup pelayanan wilayah dan kota.