

# **TUGAS AKHIR**

## **PASAR MODERN**

Penerapan Konsep Pasar Herman Thomas Karsten dalam Rancangan

### ***MODERN MARKET***

*Application of Market Concepts of Herman Thomas Karsten in Design*



**Dosen Pembimbing:**

**Putu Ayu P. Agustiananda, ST.MA**

**JURUSAN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2011**

## ABSTRAK

Pasar tradisional merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi masyarakat yang menyediakan berbagai kebutuhan sehari-hari. Di era perkembangan modernisasi, keberadaan pasar tradisional sering kali dipandang sebelah mata. Para pelaku ekonomi dan pemegang kebijakan di berbagai daerah lebih banyak memberi ruang bagi pengembangan pusat ekonomi seperti Mall, Trade Center, Hypermarket yang lebih modern. Secara tidak langsung hal ini mengancam keberadaan pasar tradisional.

Pusat perbelanjaan modern sangat unggul dalam hal kenyamanan pengunjung. Tata letak outlet, penggunaan *Air Conditioner* (AC), tempat penjualan yang bersih dan wangi menjadi daya tarik yang sangat kuat untuk mendatangkan konsumen. Kenyamanan tersebut berbanding terbalik dengan kondisi yang terlihat dari sebuah pasar tradisional. Selama ini pasar tradisional selalu identik dengan tempat yang kumuh, becek dan berbau sehingga hanya didatangi oleh kelompok masyarakat kelas menengah kebawah.

Untuk menjaga eksistensi pasar tradisional diantara pembangunan pesat pusat perbelanjaan modern inilah, maka perlu adanya konsep perencanaan dan perancangan yang dapat mengubah citra pasar tradisional.

Beberapa konsep pasar lama masih sangat bagus untuk diterapkan pada pembangunan pasar baru. Terdapat beberapa pasar tradisional yang dirancang dengan berbagai pertimbangan aspek-aspek yang dapat mendukung kenyamanan pengguna di dalamnya. Diantaranya dapat dilihat dari pasar rancangan Herman Thomas Karsten. Pertimbangan dalam mendesain yang dilakukan Karsten bahkan tidak tergerus oleh zaman dan masih sangat layak untuk dipadukan dengan konsep modern.

Kata kunci: pasar modern, H.Thomas Karsten, kenyamanan

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
HALAMAN CATATAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
ABSTRAK .....	xiv

### BAB I

#### PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG .....	1
1.1.1 Revitalisasi Pasar Tradisional .....	2
1.1.2 Tinjauan Khusus .....	4
A. Konsep Pasar Thomas Karsten .....	4
1.2. RUMUSAN MASALAH .....	5
1.2.1 Permasalahan Umum .....	5
1.2.2 Permasalahan Khusus .....	6
1.3. TUJUAN DAN SASARAN .....	6
1.3.1 Tujuan .....	6
1.3.2 Sasaran .....	6
1.4. KAJIAN STATE OF THE ART (PASAR MODERN BSD).....	6
1.5. BATASAN PEMBAHASAN .....	10
1.6. LINGKUP PEMBAHASAN .....	10
1.7. METODE PENYELESAIAN .....	10
1.8. KEASLIAN PENULISAN .....	12

### BAB II

#### TINJAUAN TEORI

2.1	PENGERTIAN PASAR .....	13
2.2	KLASIFIKASI PASAR .....	14
	2.2.1 Pasar Konsumsi .....	14
	2.2.2 Pasar Faktor Produksi .....	14
	2.2.3 Pasar Menurut Jenis Barang Yang Dijual .....	14
	2.2.4 Pasar Menurut Lokasi .....	14
	2.2.5 Pasar Menurut Hari .....	15
	2.2.6 Pasar Menurut Luas Jangkauan.....	15
	A. Pasar Daerah .....	15
	B. Pasar Lokal.....	15
	C. Pasar Nasional.....	15
	D. Pasar Internasional.....	15
	2.2.7 Pasar Menurut Wujud .....	16
	A. Pasar Konkret .....	16
	B. Pasar Abstrak .....	16
2.3	SYARAT-SYARAT TERBENTUKNYA PASAR.....	16
2.4	2.4. LINGKUP DAN BATASAN PELAYANAN PASAR.....	16
2.5	PASAR SEBAGAI SISTEM PELAYANAN .....	19
	2.5.1 Konsumen Pasar .....	19
	2.5.2 Pedagang Pasar .....	19
	2.5.3 Materi Perdagangan Pasar .....	20
2.6	2.6. POLA AKTIFITAS PASAR.....	22
	2.6.1 Pedagang .....	22
	2.6.2 Pembeli .....	22
	2.6.3 Pengelola .....	23
	2.6.4 Barang .....	24
2.7	FASILITAS PASAR .....	24
	2.7.1 Fasilitas Fisik .....	24
	2.7.2 Fasilitas Non Fisik .....	25
2.8	KEGIATAN-KEGIATAN DI LINGKUNGAN PASAR.....	25
	2.8.1 Kegiatan Jual Beli/Perdagangan .....	25
	2.8.2 Kegiatan Distribusi Barang .....	25
	2.8.3 Penyimpanan Barang .....	27
	2.8.4 Penyajian Barang .....	27
	2.8.5 Pergerakan Pengunjung .....	27
2.9	KEBUTUHAN RUANG DALAM PASAR.....	28
	2.9.1 Ruang Jual Beli/Perdagangan .....	28
	2.9.2 Ruang Distribusi Barang .....	28
	2.9.3 Ruang Pengelola Pasar .....	28
	2.9.4 Ruang Penunjang Pasar .....	29

2.10	KAJIAN KHUSUS .....	29
2.10.1	Biografi H.Thomas Karsten .....	29
2.10.2	Pasar-Pasar Rancangan Thomas Karsten.....	31
2.11	STUDY KASUS .....	41
2.11.1	Pasar Gading Solo .....	42
2.11.2	Pasar Nusukan Solo .....	43

### **BAB III**

#### **ANALISIS**

4.1	TAPAK DAN LOKASI .....	46
3.1.1	Site terpilih .....	46
3.1.2	Batas Site .....	47
3.1.3	Potensi Site .....	48
3.1.4	Analisis Site .....	50
4.2	ANALISIS KELEBIHAN DAN KEKURANGAN PASAR YANG TELAH ADA .....	52
4.3	ANALISIS KEBUTUHAN RUANG .....	54
4.4	ANALISIS ZONING PASAR GEDE .....	54
4.5	ANALISIS KENYAMANAN .....	56
3.5.1	Kenyamanan Gerak dan Besaran Ruang .....	56
3.5.2	Distribusi Barang .....	60
3.5.3	Pengelola .....	61
3.5.4	Fasilitas Pendukung .....	61
3.5.5	Pengelolaan Sampah .....	62
3.5.6	Analisa Kenyamanan Thermal .....	63
4.6	ANALISA KELOMPOK RUANG .....	64
4.7	ANALISA HUBUNGAN RUANG .....	68

### **BAB IV**

#### **KONSEP**

4.1	PENERAPAN KONSEP THOMAS KARSTEN .....	70
4.1.1	Konsep Tata Massa Bangunan .....	70
4.1.2	Konsep Zoning Ruang Dagang .....	71
4.1.3	Konsep Pencahayaan Dan Penghawaan .....	71
4.1.4	Konsep Atap .....	72
4.1.5	Sirkulasi Vertikal .....	73

4.2	KONSEP TAMBAHAN .....	74
4.2.1	Konsep Pencapaian Site .....	74
4.2.2	Konsep Zoning Ruang Pasar .....	74
4.2.3	Konsep Zoning Ruang Dagang .....	76
4.2.4	Konsep Sirkulasi di dalam Bangunan .....	77
4.2.5	Konsep Vegetasi .....	77

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>
-----------------------------	-----------

**LAMPIRAN (HITUNGAN DAN GAMBAR TEKNIS)**



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Pasar Modern BSD .....	7
Gambar 2. Zoning area dagang di Pasar BSD .....	8
Gambar 3. Ruang dalam Pasar Modern BSD .....	9
Gambar 4. Skema pola aktifitas pedagang .....	22
Gambar 5. Skema pola aktifitas pembeli .....	23
Gambar 6. Skema pola aktifitas pengelola.....	23
Gambar 7. Skema distribusi barang .....	24
Gambar 8. Skema Distribusi Langsung .....	26
Gambar 9. Skema Distribusi Tidak Langsung .....	26
Gambar 10. Pasar Johar pada tahun 1930-an .....	33
Gambar 11. Kontruksi Jamur pada kolom Pasar Johar .....	34
Gambar 12. Potongan Pasar Johar .....	35
Gambar 13. Pasar Gede di Solo .....	36
Gambar 14. Acara masyarakat Tionghoa yang di depan Pasar Gede .....	37
Gambar 15. Bentuk ramp dan koridor lebar pasar Gede.....	39
Gambar 16. Bukaan dan kisi-kisi Pasar Gede Solo .....	40
Gambar 17. Rancangan los pasar untuk kemudahan pengguna .....	40
Gambar 18. Tampak depan pasar Gading .....	42
Gambar 19. Ruang dalam pasar Gading .....	42
Gambar 20. Tampak depan pasar Nusukan.....	43
Gambar 21. Ruang dalam pasar Nusukan .....	44
Gambar 22. Fasilitas Musholla dan Toilet di Pasar Nusukan .....	44
Gambar 23. Site terpilih .....	46
Gambar 24. Batas Utara, Kantor DPRD Kota Yogyakarta.....	47
Gambar 25. Batas Barat, Timoho Town House dan SDIT Luqman Al Hakim ...	47
Gambar 26. Batas Selatan, Stasiun Radio Komunikasi Taksi dan bengkel taksi .....	48
Gambar 27. Batas Timur, jalan raya IPDA Tut Harsono .....	48

Gambar 28. Jarak site dengan pasar terdekat .....	49
Gambar 29. Fasilitas pendukung di sekitar site.....	50
Gambar 30. Bentuk Site .....	50
Gambar 31. Akses menuju Site .....	51
Gambar 32. View .....	51
Gambar 33. Vegetasi Eksisting .....	52
Gambar 34. Zoning Pasar Gede Solo.....	55
Gambar 35. Potongan pasar Gede .....	55
Gambar 36. Modul Los besar .....	57
Gambar 37. Sirkulasi pengguna pada los besar.....	57
Gambar 38. Potongan Los Besar .....	58
Gambar 39. Modul Los kecil.....	58
Gambar 40. Sirkulasi pengguna tanpa barang pada los kecil .....	59
Gambar 41. Sirkulasi pengguna dengan barang pada los kecil.....	59
Gambar 42. Potongan Los kecil .....	60
Gambar 43. Skylight dan bukaan di Pasar Gede Solo .....	63
Gambar 44. Penghawaan di dalam Pasar Gede Solo .....	63
Gambar 45. Pencahayaan alami di dalam Pasar Gede Solo .....	64
Gambar 46. Pengelompokan area jual berdasarkan kelembaban .....	64
Gambar 47. Pengelompokan area jual berdasarkan kebersihan .....	65
Gambar 48. Pengelompokan area jual berdasarkan pencemaran udara .....	65
Gambar 49. Pengelompokan area jual berdasarkan cara penyajian barang .....	66
Gambar 50. Pengelompokan area jual berdasarkan tingkat urgensi .....	67
Gambar 51. Pengelompokan area jual berdasarkan sampah yang ditimbulkan .....	68
Gambar 52. Hubungan antar ruang dagang.....	69
Gambar 53. Hubungan antar ruang dagang.....	69
Gambar 54. Pola massa bangunan.....	70
Gambar 55. Zoning ruang dagang .....	71

Gambar 56. Bukaan pada bagian atap.....	71
Gambar 57. Atap.....	72
Gambar 58. Sirkulasi vertikal.....	73
Gambar 59. Akses menuju bangunan .....	74
Gambar 60. Penzoningan site.....	75
Gambar 61. Zoning ruang pasar lantai.....	76
Gambar 62. Zoning ruang pasar lantai 2 (split level) .....	76
Gambar 63. Pola sirkulasi dari atrium .....	77
Gambar 64. Konsep Vegetasi.....	77



## DAFTAR TABEL

Table 1. Analisis aspek kenyamanan pada pasar-pasar yang telah ada .....	53
Table 2. Analisis kebutuhan ruang sesuai kegiatan yang dilakukan .....	54
Table 3. Besaran Area Dagang .....	60
Table 4. Besaran Distribusi Barang .....	60
Table 5. Besaran Ruang Pengelola .....	61
Table 6. Besaran Fasilitas Pendukung .....	61
Table 7. Besaran Ruang Pengelolaan Sampah .....	62
Table 8. Total Besaran Ruang yang Dibutuhkan.....	62



**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**PASAR MODERN**

Penerapan Konsep Pasar Herman Thomas Karsten dalam Rancangan

**ISLAM MARKET**  
*Application Market Concept of Herman Thomas Karsten in the Design*

Di susun oleh:

Nina Wilda

07 512 144

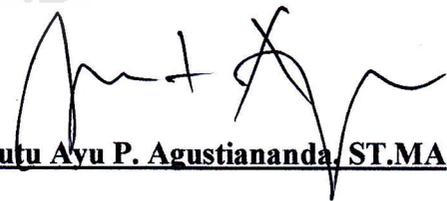
Tugas akhir ini telah diseminarkan pada tanggal 20 Juli 2011

Mengesahkan

**Dosen Penguji**

  
**Ir. Revianto Budi Santosa, M.Arch**

**Dosen Pembimbing:**

  
**Putu Ayu P. Agustiananda, ST.MA**

**Mengetahui**  
**Ketua Jurusan Arsitektur**

  
**Dr. Ing. Ilya Fadjar Maharika, MA, IAI**

**HALAMAN PERNYATAAN**  
**TUGAS AKHIR**  
**Periode Semester Genap 2010-2011**

**PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam laporan ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.



Yogyakarta, 12 Agustus 2011

**Nina Wilda**

## HALAMAN PERSEMBAHAN



Assalammu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil'alamin rasa syukur dipanjatkan hanya untuk Allah SWT, yang selalu memberikan kekuatan dan kemudahan bagi penyusun untuk dapat bertahan dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini. Segala puji bagi Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang pemilik segala Ilmu Pengetahuan, yang senantiasa memberikan jalan bagi setiap insan yang berkeinginan untuk belajar dalam selaksa kemudahan dan keindahan. Shalawat dan salam senantiasa teriring kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- Allah SWT, penopang jiwa ragaku, Dzat yang selalu ku sebut namaNya, hanya kepada Dirimulah aku bersujud. Terima kasih atas segala kemudahan yang diberikan.
- Ibu Putu Ayu P. Agustiananda ST, MA selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas segala bimbingan dan arahan yang berikan dengan sangat sabar, penulis benar-benar mendapatkan ilmu dan semoga dapat diterapkan di dunia kerja nantinya.
- Bapak Revianto Budi Santosa, sebagai dosen penguji yang telah begitu banyak memberikan kritik dan saran serta masukan.
- Kedua orang tuaku Ayahanda Khairul Anwar atas kerja keras yang diperuntukkan untuk anak-anak ayah dan Ibunda Zuryati yang tak lepas berdoa disetiap sujud, dalam tahajjud dan dhuha melantunkan doa kepada Allah SWT untuk keberhasilan ananda. Tak ada keberuntungan besar dihidupku selain memiliki kalian. "Aku akan selalu bertanggungjawab atas jalan yang ku pilih"

- Buat kakak-kakakku, kak Odang, kak Tonga, kak Enek terimakasih untuk semua supportnya.”Akhirnya ada foto Na di samping foto kalian, ayeeee ☺”. My brother satu-satunya, Arief “Tak ada yang tak mungkin didunia ini, kakak bisa, kamu lebih bisa”. Buat bang Asdi dan my kanteng Rava terimakasih untuk semuanya.
- Buat temen-temen seperjuangan, satu ibu dikampus Mba Hen dan Mba Sitrah, perjuangan kita berat tapi pasti ada garis finishnya. Tetap semangat mba-mbaku.
- Buat Gawat Darurat drafter team, Ardit dan Novry suwun nggih sudah bantuin lembur dan bantu mikir. “ Tuhan tahu”
- Temen-temen arsitek Nora (tengkiyu bwt otak-atik angkanya), Ade, Rara, Anggi, team pencari site. Tengkiyu banyak-banyak. Is the bestlah pokoke yooo..
- Temen-temen kos BW tercinta Nur, Mba Opi, Rima, Zuka, Farah, Cika, Vera, Mba Ratih, Ani, Erna indahnya mengenal kalian. Saudara-saudaraku di Jogja, suka duka bersama kalian ga akan terlupakan.
- Buat Oki yang udah bantuin survey bolak-balik ke Solo. Tengkiyu banget. Ga ada kamu, survey ku berantakan.
- Keluarga jurusan arsitektur angkatan 07, semangat bro sist!
- Buat sodaraku yang kata orang kita kembar, Novi semuanya bisa, pasti bisa!! Semangat, lakukan rumus kehidupan D.U.I.T dan tunggu keajaibannya.
- Bang Maman dan Kak Dina, terima kasih untuk bantuannya, Jogja indah ternyata...☺
- Special thnx to “Smile”, terima kasih telah mengajarkan banyak hal secara langsung ataupun gak langsung. Hati yang bicara, bahagia mengenalmu. “Aku memanggilmu Sang Motivator”. Dan rahasia Allah begitu indah, terima kasih ☺

Selama proses penulisan Tugas Akhir ini penulis menyadari sepenuhnya masih banyak kekurangan dan kekhilafan. Oleh karenanya penulis sangat mengharapkan kritik dan saran, dan semoga karya ini dapat memberikan manfaat. Amien.

Wassalamu’alaikum wr.wb.

Yogyakarta, Agustus 2011

**Nina Wilda**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

Pasar tradisional merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi masyarakat yang menyediakan berbagai kebutuhan sehari-hari. Di era perkembangan modernisasi, keberadaan pasar tradisional sering kali dipandang sebelah mata. Para pelaku ekonomi dan pemegang kebijakan di berbagai daerah lebih banyak memberi ruang bagi pengembangan pusat ekonomi seperti Mall, Trade Center, Hypermarket yang lebih modern. Secara tidak langsung hal ini mengancam keberadaan pasar tradisional. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan pusat perbelanjaan modern yang pesat berbanding terbalik dengan pertumbuhan dan perkembangan di sektor pasar tradisional.

Pembangunan pusat perbelanjaan modern di berbagai kota besar di Indonesia begitu pesat dan semakin membuat pasar tradisional menjadi terpinggirkan. Dibandingkan dengan pusat perbelanjaan yang telah banyak dibangun di berbagai kota di Indonesia, perbedaannya dengan pasar tradisional sangat jelas terlihat. Pusat perbelanjaan modern sangat unggul dalam hal kenyamanan pengunjung. Tata letak outlet, penggunaan *Air Conditioner* (AC), tempat penjualan yang bersih dan wangi menjadi daya tarik yang sangat kuat untuk mendatangkan konsumen. Pengunjung betah berada di dalamnya dalam waktu yang lama walaupun hanya sekedar melihat-lihat.

Kenyamanan tersebut berbanding terbalik dengan kondisi yang terlihat dari sebuah pasar tradisional. Selama ini pasar tradisional selalu identik dengan tempat yang kumuh, becek dan berbau sehingga hanya didatangi oleh kelompok masyarakat kelas menengah kebawah. Selain itu tingkat kriminal yang tinggi seperti premanisme dan copet membuat pengunjung semakin terganggu. Padahal pasar tradisional merupakan salah satu dari pilar ekonomi kerakyatan yang sangat

berpihak kepada masyarakat. Proses tawar-menawar hingga ditemukannya kesepakatan harga di antara kedua belah pihak dan harga yang relatif murah merupakan salah satu daya tarik pasar tradisional yang seharusnya dapat menjadi magnet bagi pengunjung.

Untuk menjaga eksistensi pasar tradisional diantara pembangunan pesat pusat perbelanjaan modern inilah, maka perlu adanya konsep perencanaan dan perancangan yang dapat mengubah citra pasar tradisional. Hal ini akan sangat bermanfaat untuk mempertahankan nilai-nilai tradisional seperti diantaranya interaksi sosial tawar-menawar yang ada di dalam sebuah pasar. Selain itu juga akan menimbulkan dampak positif bagi keberlanjutan perkembangan pasar tradisional dan tetap diminati oleh pengunjung.

Namun pasar tradisional yang sudah berdiri di Indonesia dan terdapat diberbagai kota tidak sepenuhnya buruk. Pasar-pasar lama yang dirasakan kurang nyaman mulai di revitalisasi dengan konsep yang lebih modern. Bahkan beberapa konsep pasar lama masih sangat bagus untuk diterapkan pada pembangunan pasar baru. Terdapat beberapa pasar tradisional yang dirancang dengan berbagai pertimbangan aspek-aspek yang dapat mendukung kenyamanan pengguna di dalamnya. Diantaranya dapat dilihat dari pasar rancangan Herman Thomas Karsten. Pertimbangan dalam mendesain yang dilakukan Karsten bahkan tidak tergerus oleh zaman dan masih sangat layak untuk dipadukan dengan konsep modern.

### **1.1.1 Revitalisasi Pasar Tradisional**

Pasar merupakan salah satu tempat kegiatan perekonomian masyarakat yang dapat menunjukkan tingkat kesejahteraan dari suatu wilayah atau daerah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tim penulis BPS. 2010. *Kota Yogyakarta Dalam Angka*. Yogyakarta. Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta

Menanggapi kondisi pasar tradisional yang kian terpuruk dengan banyaknya pembangunan pusat perbelanjaan modern tersebut, beberapa pemerintah kota sudah mulai memikirkan jalan keluarnya. Salah satunya pemerintah kota Solo yang sudah merevitalisasi beberapa pasar tradisional dalam rangka mempertahankan kegiatan perekonomian masyarakat di dalam pasar tradisional.

Pada umumnya, pemerintah daerah melakukan revitalisasi berupa pembangunan fisik dan penataan lokasi dengan perancangan yang tetap berpihak pada pedagang pasar tradisional. Pemerintah kota mengalokasikan sejumlah dana dari untuk proyek fisik dan pemeliharaan bangunan yang ditangani Dinas Pengelola Pasar (DPP). Menurut Kepala DPP Solo, Subagiyo, revitalisasi dan rehab pasar tradisional sangat penting. Hal itu untuk menjaga persaingan dengan pusat perbelanjaan modern, baik mall, super market maupun mini market yang kondisinya lebih unggul dalam hal kebersihan, fasilitas dan pelayanannya.<sup>2</sup>

Selain perbaikan infrastruktur, dana juga digunakan untuk pengelolaan manajemen pasar. Pencitraan negatif pada pasar tradisional ini tidak terlepas dari lemahnya manajemen dari pasar tradisional itu sendiri, antara lain masih rendahnya kesadaran terhadap kedisiplinan pada aspek kebersihan dan ketertiban sehingga kurang memperhatikan pemeliharaan sarana fisik, adanya premanisme, tidak ada pengawasan terhadap barang yang dijual dan standarisasi ukuran dan timbangan, terbatasnya masalah fasilitas umum, pemahaman rendah terhadap perilaku konsumen, dan penataan los/kios/lapak yang tidak teratur. Manajemen pasar yang lemah ini disebabkan karena pengelola pasar belum berfungsi dan bertugas secara efektif dan belum didukung Standard Operation Procedure (SOP) yang jelas. Kondisi semacam ini menggambarkan bahwa pasar tradisional di Indonesia masih cukup memprihatinkan.

Revitalisasi pasar tradisional berarti meningkatkan sumberdaya potensial yang dimiliki oleh pasar tradisional dengan mempertimbangkan seluruh aspek

---

<sup>2</sup> <http://suaramerdeka.com>, diakses tanggal 27 Maret 2011

sehingga mampu meningkatkan daya saing pasar tradisional dengan tetap mempertahankan kekhasan maupun keunggulan yang dimiliki pasar tradisional tersebut. Revitalisasi dapat dilakukan dengan menata dan membenahi kelemahan-kelemahan pada pasar tradisional yang menyebabkan penurunan daya saing pasar tradisional. Dengan adanya perhatian pemerintah terhadap revitalisasi pasar tradisional ini diharapkan mampu mengangkat kembali aktifitas perekonomian pada pasar tradisional.<sup>3</sup>

### **1.1.2 Tinjauan Khusus**

Kenyamanan sebuah bangunan pasar sangat tergantung dari konsep dan berbagai pertimbangan yang dilakukan oleh perancangannya. Salah satu arsitek yang terkenal dengan konsep rancangannya pada bangunan sebuah pasar adalah Herman Thomas Karsten. Konsep-konsepnya yang sangat modern tanpa meninggalkan nilai-nilai budaya lokal merupakan suatu konsep yang harus tetap dipertahankan. Konsep inilah yang ingin diterapkan penulis dalam rancangan pasar modern sehingga dapat menghasilkan desain yang mengikuti perkembangan zaman dengan tetap mempertahankan kebudayaan lokal.

#### **A. Konsep perancangan Pasar Thomas Karsten**

Herman Thomas Karsten adalah tokoh yang berperan besar dalam perencanaan kota dan arsitektur di Indonesia. Memulai karirnya di Indonesia sebagai penasehat perencanaan di berbagai kota diantaranya Semarang, Jakarta, Bandung, Bogor, Yogyakarta, Surakarta, Purwokerto, Palembang, Padang, Medan dan Banjarmasin. Thomas Karsten merancang bermacam-macam tipe bangunan, merancang kota atau bagian kota. Namun tidak dapat disangkal, Karsten menghasilkan rancangan pasar-pasar yang istimewa, dan sejauh ini hampir tidak

---

<sup>3</sup>. <http://www.pekalongankab.go.id>, diakses tanggal 27 Maret 2011

terkejar oleh arsitek mana pun di seluruh Indonesia. Karya rancangan pasar Karsten istimewa karena keindahan rupa sekaligus juga pemilahan masalah yang tepat untuk diselesaikan.

Pasar-pasar hasil rancangan Karsten ada di sejumlah kota, tempat arsitek tersebut ditugaskan. Hampir semua pasar rancangannya menjadi pasar utama kota, misalnya Pasar Gede di Solo dan Pasar Johar yang ada di Semarang. Pasar-pasar tersebut telah menjadi habitat bagi masyarakat yang beraktifitas di dalamnya.

Karsten dikenal sebagai arsitek yang memadukan nilai dan potensi sosial budaya dengan unsur iklim setempat. Hal ini terlihat dari konsep desain arsitektur bangunannya berciri khas menggunakan teritis-teritis atau selasar tepi yang cukup lebar, langit-langit yang tinggi dengan buka-bukaan untuk ventilasi udara dan cahaya yang cukup banyak dengan penggunaan bahan-bahan lokal. Hal penting lainnya yang tidak luput dari perhatian Karsten dalam merancang pasar adalah Studi perilaku orang yang beraktifitas di dalamnya. Secara cermat posisi pedagang yang berjualan, jarak paling nyaman antara penjual dan pembeli hingga jangkauan tangan yang pas untuk mengambil dagangan diperhitungkan sesuai kebutuhan.

Selain itu Karsten juga juga memakai prinsip perpaduan budaya Jawa, Eropa dan Cina pada pasar-pasar rancangannya. Karsten mempelajari unsur-unsur arsitektur setempat dan mentransformasikannya kedalam bentuk modern dan desain baru. Karena perpaduan inilah maka pasar-pasar hasil rancangannya menjadi identitas bagi kota tempat pasar tersebut berada.

## **1.2. RUMUSAN MASALAH**

### **1.2.1. Permasalahan Umum**

Perbedaan karakter pusat perbelanjaan modern dengan pasar tradisional yang sangat jelas tertinggal tersebut jika dibiarkan berlarut-larut akan semakin memperburuk keadaan pasar tradisional. Pasar tradisional akan semakin terpuruk tanpa perkembangan walaupun masih sangat dibutuhkan bagi beberapa lapisan masyarakat.

Upaya yang dilakukan pemerintah dengan cara revitalisasi dan pembangunan pasar dengan konsep modern seperti BSD yang telah dijelaskan diatas merupakan upaya yang sudah sangat baik. Namun, keberadaan pasar tradisional rancangan Thomas Karsten yang telah dijelaskan diatas juga dapat menjadi contoh bagi pembangunan atau bagi rencana revitalisasi pasar-pasar lainnya di Indonesia. Aspek-aspek yang berdampak positif bagi perkembangan pasar tradisional tersebut akan dijadikan sebagai preseden oleh penulis dalam perancangan tentang **bagaimana merancang bangunan dengan karakter pasar modern yang dapat mewadahi kegiatan perekonomian masyarakat.**

#### **1.2.2. Permasalahan Khusus**

- Bagaimana merancang sebuah bangunan pasar dengan konsep modern.
- Bagaimana menciptakan sebuah bangunan pasar yang menerapkan konsep-konsep perancangan Thomas Karsten.

### **1.3. TUJUAN DAN SASARAN**

#### **1.3.1. Tujuan**

Mewujudkan suatu perencanaan dan perancangan sebuah pasar yang berkonsep modern sebagai pusat aktifitas perekonomian masyarakat dengan menerapkan konsep H.Thomas Karsten dalam rancangan.

#### **1.3.2. Sasaran**

Sasaran secara umum adalah terciptanya sebuah pusat aktifitas perekonomian masyarakat dengan karakter pasar yang berkonsep modern. Selain itu juga menerapkan konsep rancangan Thomas Karsten yang kaya akan nilai history, pertimbangan budaya dan pertimbangan kenyamanan pengguna.

### **1.4. KAJIAN STATE OF THE ART (PASAR MODERN BSD)**

Upaya untuk menciptakan pasar yang lebih baik sudah dilakukan oleh Bumi Serpong Damai atau yang lebih dikenal dengan singkatan BSD. Pasar yang

terletak di kawasan BSD City, Serpong ini merupakan pasar tradisional namun berkonsep modern. Pertama kali mengusung konsep Pasar Modern, Pasar Modern BSD sering menjadi rujukan atau tempat studi banding bagi Dinas Pemerintah Daerah lain kota lain yang ingin merevitalisasi pasar tradisionalnya.

Salah satu kunci keberhasilan Pasar Modern BSD melawan dominasi pusat perbelanjaan modern adalah konsep yang diusung pengembang dan pengelolanya yaitu pasar tradisional yang bernuansa modern. Dari sisi produk, konsep kios dan produk dijual di pasar ini tetap bernuansa tradisional, namun variasi item di pasar ini melebihi mall modern. Bangunan dirancang khusus dengan bangunan inti hanya satu lantai, menggunakan langit-langit yang tinggi sehingga sirkulasi udara berjalan dengan baik. Perancangan seperti ini dapat menghindari hawa panas di dalam bangunan meskipun tidak menggunakan AC.<sup>4</sup>

Bangunan inti dikelilingi oleh ruko 2 lantai yang meliputi keempat sisi pasar. Sekilas pasar ini terlihat seperti sebuah kompleks ruko yang luas. Arsitektur pasar dibuat menarik dengan warna-warni pastel yang khas dipakai pada ruko BSD City sehingga bangunan pasar ini terlihat lebih modern.<sup>4</sup>



**Gambar 1. Pasar Modern BSD**

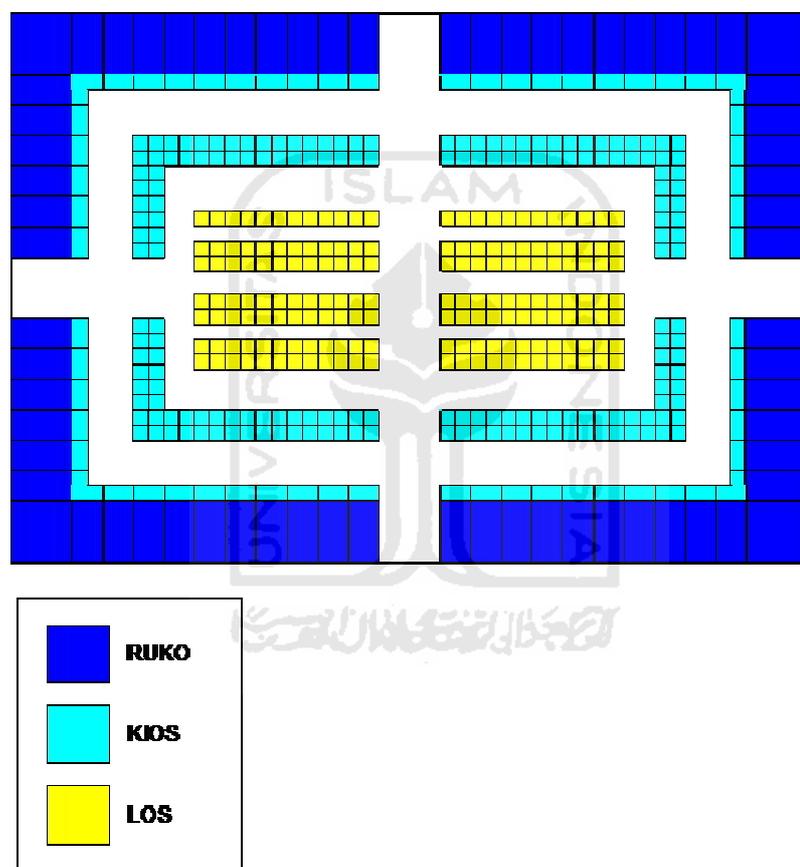
(sumber: <http://www.panoramio.com>, diakses tanggal 19 April 2011)

---

<sup>4</sup> <http://luvjoy.blogdetik.com>, diakses tanggal 19 April 2011

Pasar modern Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan salah satu pasar yang menyediakan segala macam kebutuhan pokok yang tampil modern dan dikelola secara profesional. Pada bagian tengah diisi oleh lapak tanpa tembok.

Area dagang tersebut diatur sedemikian rupa sesuai dengan barang yang diperjualbelikan, seperti lapak sayur, ikan, daging dan dihubungkan dengan lorong-lorong yang bersih.<sup>5</sup>



Gambar 2. Zoning area dagang di Pasar BSD

Lapak-lapak difungsikan sebagai tempat menjual bahan-bahan kebutuhan pokok. Lapak dibedakan menjadi lapak kering dan lapak basah. Lapak kering digunakan sebagai tempat berjualan sayur, bumbu dapur dan kebutuhan lain yang

<sup>5</sup> <http://www.kreativitas.net>, diakses tanggal 19 April 2011

tidak terlalu menyebabkan pasar menjadi kotor. Lapak basah tempat menjual berbagai jenis ikan dan ayam potong. Hewan hidup yang siap dipotong juga tersedia disini. Diberikan tempat khusus sehingga tidak menyebabkan bau dan kotor.<sup>6</sup>



**Gambar 3. Ruang dalam Pasar Modern BSD**

(sumber: <http://www.wikimu.com>, diakses tanggal 19 April 2011)

Selain penyediaan lapak bagi para pedagang, pasar Modern BSD juga menyediakan kios-kios untuk kebutuhan penunjang lainnya. Berbagai kios terlihat berfungsi sebagai tempat menjual sarapan, kue-kue dan peralatan rumah tangga. Kios tersedia dengan berbagai ukuran, salah satunya 3×3m. Kios-kios tersebut merupakan area jual beli barang-barang seperti pakaian, toko obat dan jamu, kios pernak-pernik penghias rumah, perlengkapan bayi, toko kosmetik, money changer dan bahkan kios tempat kursus seperti kursus sempoa. Pada bagian luar tersusun ruko yang terdiri dari dua lantai yang digunakan sebagai rumah makan, kantor dan berbagai kegiatan lainnya. Tempat parkir tertata rapi dan pada malam hari berubah fungsi menjadi kafe tenda.<sup>6</sup>

Secara keseluruhan penataan ruang dan pengelolaan pasar Modern BSD diatur dengan efektif dan sangat fungsional. Hal ini sudah cukup baik untuk

---

<sup>6</sup> <http://www.kreativitas.net>, diakses tanggal 19 April 2011

menjadikan pasar Modern BSD sebagai preseden baik dari segi arsitektur maupun dari segi pengelolaan bagi pasar-pasar tradisional yang banyak tersebar di Indonesia.

### **1.5 BATASAN PEMBAHASAN**

Pembahasan dibatasi pada aspek fisik bangunan dan pengolahan tata ruang sehingga menghasilkan suatu konsep rancangan pasar yang modern dan nyaman bagi setiap pelaku aktifitas di dalamnya.

### **1.6 LINGKUP PEMBAHASAN**

Batasan dalam perancangan pasar modern ini adalah :

1. Pembahasan mengenai pasar secara umum-khusus
2. Pembahasan mengenai pasar yang sudah direvitalisasi dan pasar yang berkonsep modern dengan penampilan fisik bangunan yang modern namun dengan aktifitas tradisional didalamnya yang dipakai sebagai preseden dalam perancangan.
3. Pembahasan mengenai konsep-konsep yang dipakai Herman Thomas Karsten dalam rancangan-rancangannya. Konsep yang dibahas antara lain tentang kenyamanan gerak dalam hal dimensi sirkulasi dan dimensi ruang, kenyamanan thermal dalam hal penghawaan dan pencahayaan alami.

### **1.7 METODA PENYELESAIAN**

Metode penyelesaian yang digunakan yaitu:

#### **1. Metode pengumpulan data**

- a. Studi pustaka / studi literature.

Dilakukan untuk mendapatkan data sekunder yang telah lebih dulu diteliti oleh orang lain melalui studi perpustakaan tentang pasar tradisional dan pasar modern. Mencari data yang bersumber pada literatur baik buku maupun tulisan yang berhubungan dengan judul ataupun perancangan, antara lain:

- Tinjauan pasar secara umum-khusus
- Tinjauan kebutuhan ruang bangunan pasar

- Kajian tentang pasar modern yang telah ada
- Kajian tentang konsep perancangan pasar H.Thomas Karsten
- Tinjauan tentang aspek kenyamanan pasar yang dirancang oleh H.Thomas Karsten

b. Observasi dan Pengukuran Langsung pada Pasar Karsten di Solo

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan cara mengamati secara langsung aktifitas pengguna dan mengukur dimensi ruang yang ada di Pasar Gede Solo. Metode ini meliputi:

- Pengamatan terhadap aktifitas pengguna (pembeli, penjual dan pengelola).
- Pengukuran. Dilakukan untuk mengetahui standart kenyamanan yang dibutuhkan dalam sebuah pasar dalam hal kenyamanan gerak atau sirkulasi dan dimensi tempat berdagang seperti los/kios/lapak.
- Pengamatan terhadap aspek kenyamanan thermal (penghawaan dan pencahayaan) menurut Karsten yang terdapat di Pasar Gede Solo.
- Foto/Images

c. Studi Kasus:

Melakukan perbandingan pasar tradisional yang sudah ada dengan pasar modern yang aspek positifnya kemudian diterapkan dalam perancangan. Perbandingan tersebut antara lain ketersediaan fasilitas-fasilitas yang ditawarkan oleh pasar modern yang sudah ada, perbandingan pasar tradisional yang dirancang oleh H.Thomas Karsten dengan pasar lainnya, dimensi ruang dan standar kenyamanan menurut Karsten dan karakter aktifitas yang diinginkan dalam desain sebagai bahan pertimbangan dalam perancangan.

d. Browsing internet.

Pencarian data pada web penyedia informasi seperti Google, web daerah dan situs-situs online yang berkaitan dengan judul dan perancangan.

## 2. Metode Analisis Sintesis

Setelah mendapatkan data yang diperlukan, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data yang ada dengan mengidentifikasi permasalahan dan menganalisa dengan data primer, sekunder, dan studi literatur.

## 3. Metode Pengujian Desain

Pengujian disain dilakukan oleh pakar yang memiliki kompetensi dalam permasalahan desain yang diselesaikan.

### 1.8 KEASLIAN PENULISAN

- a. Lucky Hanifan, Re-Desain Pasar Kota Purbalingga, Penekanan: Efisiensi dan Kenyamanan System Sirkulasi dan Tata Ruang Dagang dengan Merespon Kebutuhan Ruang Dagang Pedagang K-5, Tugas akhir jurusan Arsitektur UII Yogyakarta.

Perencanaan dan perancangan ulang (re-desain) Pasar Kota Purbalingga yang ditekankan pada efisiensi dan aspek kenyamanan system sirkulasi dan tata ruang dagang dengan merespon kebutuhan ruang bagi para pedagang K-5. Bangunan didesain tidak hanya bagi padar pedagang yang menempati kios dan los saja, tetapi juga memberikan fasilitas terhadap pedagang K-5.

- b. Irwin Rizaldi, Re-Desain Pasar Jembatan Besi, Penekanan: Ekspresi Desain Kontemporer pada Tampilan dan Pola Ruang Bangunan serta Perancangan System Drainase Bangunan pada Daerah Rawan Banjir. Tugas akhir jurusan Arsitektur UII Yogyakarta.

Menerapkan konsep modern sebagai upaya dalam menjaga eksistensi pasar tradisional diantara perkembangan pesat pusat perbelanjaan modern. Merencanakan sebuah bangunan yang juga memperhatikan isu-isu lingkungan seperti berkurangnya lahan hijau dan banjir yang sering terjadi di perkotaan Indonesia akibat pembangunan yang tidak berpihak pada alam.

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORI**

#### **2.1. PENGERTIAN PASAR**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>7</sup> pasar memiliki pengertian yaitu suatu tempat orang jual beli, pekan, tempat aneka pertunjukan, kedai, warung, kios dan sebagainya, lingkungan tempat suatu barang dapat laku atau tidak sama sekali.

Secara umum pengertian pasar adalah suatu tempat pertemuan penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli dan jasa. Pengertian ini terbentuk dari pemahaman masyarakat bila berada dalam suatu pasar, maka akan ditemukan berbagai penjual dan pembeli dengan berbagai jenis barang yang diperjualbelikan.

Sedangkan pengertian secara khusus, pasar adalah bertemunya penjual yang mempunyai kemampuan untuk menjual barang/jasa dan pembeli yang menggunakan uang untuk membeli barang dengan harga tertentu.

Selain pasar tradisional juga dikenal istilah Pasar Modern. Secara umum, pada pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (barcode), berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Contoh dari pasar modern adalah *hypermarket*, pasar swalayan (*supermarket*), dan minimarket.<sup>8</sup>

Namun pengertian pasar modern dewasa ini juga digunakan pada beberapa pasar tradisional yang pengelolaannya telah lebih maju dengan menyediakan barang dan jasa bermutu dan pelayanan yang baik kepada konsumennya. Pasar dengan pengertian seperti ini menggunakan konsep modern dengan memperhatikan aspek kenyamanan layaknya pada pusat perbelanjaan.

---

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, terbitan ke-2, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka.

<sup>8</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/pasar>, diakses tanggal 19 April 2011

## **2.2. KLASIFIKASI PASAR**

Pasar dibedakan dalam beberapa klasifikasi. Klasifikasi ini dibedakan sesuai dengan barang yang dijual, tempat berdirinya pasar, waktu penggunaan pasar dan lain sebagainya. Klasifikasi tersebut antara lain.<sup>9</sup>

### **2.2.1 Pasar Konsumsi**

Pasar konsumsi adalah pasar yang menjual barang-barang untuk keperluan konsumsi. Misalnya menjual beras, sandal, lukisan dan lain-lain. Pasar jenis ini contohnya adalah Pasar Mergan di Malang dan Pasar Kramat Jati di Jakarta.

### **2.2.2 Pasar Faktor Produksi**

Pasar faktor produksi adalah pasar yang menjual barang-barang untuk keperluan produksi. Misalnya menjual mesin-mesin untuk alat produksi barang, lahan untuk pabrik dan lain-lain.

### **2.2.3 Pasar Menurut Jenis Barang yang Dijual**

Pasar menurut jenis barang yang dijual dapat dibagi menjadi pasar ikan, pasar buah dan lain-lain.

### **2.2.4 Pasar Menurut Lokasi**

Pasar jenis ini biasanya diberi nama sesuai dengan nama tempat pasar tersebut berada. Misalnya Pasar Kebayoran yang berlokasi di Kebayoran Lama.

---

<sup>9</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/pasar>, diakses tanggal 19 April 2011

### **2.2.5 Pasar Menurut Hari**

Pasar menurut hari dinamakan sesuai dengan nama hari pasar itu dibuka. Misalnya Pasar Rebo dibuka khusus hari Rabu, Pasar Minggu dibuka khusus hari Minggu, Pasar Senen dibuka khusus hari Senin dan Pasar Wage Purwokerto.

### **2.2.6 Pasar Menurut Luas Jangkauan**

Pasar jenis ini dibagi menjadi beberapa tipe yaitu:

#### **A. Pasar Daerah**

Pasar Daerah membeli dan menjual produk dalam satu daerah dimana produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar daerah melayani permintaan dan penawaran dalam satu daerah.

#### **B. Pasar Lokal**

Pasar lokal adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu kota tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar lokal melayani permintaan dan penawaran dalam satu kota.

#### **C. Pasar Nasional**

Pasar nasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu negara tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar nasional melayani permintaan dan penjualan dari dalam negeri.

#### **D. Pasar Internasional**

Pasar internasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dari beberapa negara. Bisa juga dikatakan luas jangkauannya di seluruh dunia.

### **2.2.7 Pasar Menurut Wujud**

#### **A. Pasar Konkret**

Pasar Konkret adalah pasar yang lokasinya dapat dilihat dengan kasat mata. Misalnya ada los-los dan toko-toko. Di pasar konkret, produk yang dijual dan dibeli juga dapat dilihat dengan kasat mata. Konsumen dan produsen juga dapat dengan mudah dibedakan.

#### **B. Pasar Abstrak**

Pasar Abstrak adalah pasar yang lokasinya tidak dapat dilihat dengan kasat mata. Konsumen dan produsen tidak bertemu secara langsung. Biasanya proses jual beli dilakukan melalui internet dan pemesanan telepon. Barang yang diperjual belikan tidak dapat dilihat dengan kasat mata, tapi pada umumnya melalui brosur, rekomendasi atau gambar.

### **2.3. SYARAT-SYARAT TERBENTUKNYA PASAR**

Syarat-syarat terbentuknya pasar antara lain:

- a. Ada tempat untuk berniaga.
- b. Ada barang dan jasa yang akan diperdagangkan.
- c. Terdapat penjual barang.
- d. Adanya pembeli barang.
- e. Adanya hubungan dalam transaksi jual beli.

### **2.4. LINGKUP DAN BATASAN PELAYANAN PASAR**

Pasar memiliki kaitan dan pengaruh yang sangat erat dalam hal pelayanannya, tergantung dari luas pelayanan tersebut. Seperti pelayanan dari suatu kota, daerah atau wilayah tertentu. Pasar yang dipandang dalam konteks pelayanan ini berarti dinilai dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar dalam faktor pemasaran barang.

Berdasarkan spesifikasi fasilitas pelayanan, skala radius pelayanan, perkiraan kepadatan dan status pasar, pasar dapat dibagi menjadi:

1. Pasar kota besar dengan spesifikasi sebagai berikut :
  - a. Memiliki fasilitas perkantoran ekonomi, pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum dan civic center.
  - b. Pelayanannya meliputi wilayah kota dan regional.
  - c. Melayani dalam skala radius 5-10 km.
  - d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 300 jiwa/ha.
  - e. Status pasar merupakan kategori pasar kota.
2. Pasar kota pembantu
  - a. Fasilitas yang ada antara lain perkantoran ekonomi, pertokoan dan perpasaran.
  - b. Pelayanannya meliputi wilayah kota dan regional.
  - c. Melayani dalam skala radius 3-5 km.
  - d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 200-250 jiwa/ha.
  - e. Status pasar merupakan kategori pasar kota.
3. Pasar kota wilayah
  - a. Fasilitas yang ada antara lain perkantoran ekonomi, pertokoan dan perpasaran, kantor pelayanan umum seperti bank dan kantor pos, civic center.
  - b. Dapat melayani sekitar 250.000 jiwa penduduk.
  - c. Melayani dalam skala radius 2-3 km.
  - d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 150-200 jiwa/ha.
  - e. Status pasar merupakan kategori pasar wilayah.

4. Pasar wilayah pembantu

- a. Fasilitas yang ada antara lain pertokoan dan kantor pelayanan umum seperti bank dan kantor pos.
- b. Dapat melayani sekitar 70.000-250.000 jiwa penduduk.
- c. Melayani dalam skala radius 1,5-2 km.
- d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 100-150 jiwa/ha.
- e. Status pasar merupakan kategori pasar wilayah.

5. Pasar lingkungan.

- a. Fasilitas yang ada antara lain perkantoran ekonomi, kantor pelayanan umum dan civic center.
- b. Dapat melayani sekitar 20.000-70.000 jiwa penduduk.
- c. Melayani dalam skala radius 1,5 km.
- d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 80-100 jiwa/ha.
- e. Status pasar merupakan kategori pasar kecamatan.

6. Pasar lingkungan pembantu.

- a. Fasilitas yang ada antara lain pertokoan dan perpasaran.
- b. Dapat melayani sekitar 5.000-20.000 jiwa penduduk.
- c. Melayani dalam skala radius 1 km.
- d. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 80-100 jiwa/ha.
- e. Status pasar merupakan kategori pasar lingkungan.

7. Pasar retail.

- f. Fasilitas yang ada antara lain warung-warung dan toko-toko kecil.
- g. Dapat melayani sekitar 500 jiwa penduduk.
- h. Melayani dalam skala radius 1 km.
- i. Perkiraan kepadatan jumlah pedagang sebanyak 80-100 jiwa/ha.
- j. Status pasar merupakan kategori pasar perumahan.

Dari beberapa jenis lingkup dan batasan pelayanan pasar diatas dapat disimpulkan bahwa ketersediaan pasar dalam suatu wilayah tergantung dari tingkat kebutuhan masyarakatnya.

## **2.5. PASAR SEBAGAI SISTEM PELAYANAN**

### **2.5.1. Konsumen Pasar**

Masyarakat atau pengunjung yang beraktifitas didalam sebuah pasar yang membutuhkan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya disebut dengan konsumen pasar. Setiap konsumen pasar memiliki tingkat kebutuhan yang berbeda sesuai dengan daya beli dan tingkat status sosial masyarakat. Berdasarkan tingkat kebutuhan tersebut, konsumen pasar dapat dibedakan menjadi:

1. Konsumen langsung, yaitu konsumen yang membutuhkan barang dari pasar uang untuk digunakan memenuhi keperluan sehari-hari atau tidak dijual lagi. Konsumen jenis ini membeli barang dalam jumlah yang relatif sedikit, eceran dan secukupnya.
2. Konsumen tidak langsung, yaitu konsumen yang membeli barang tidak hanya untuk keperluan sehari-hari saja, tetapi juga untuk mendapatkan keuntungan dengan cara menjual kembali barang yang telah dibeli. Konsumen jenis ini biasanya membeli barang dalam jumlah yang relatif banyak seperti grosiran atau kulakan.

### **2.5.2. Pedagang Pasar**

Pedagang yang terdapat dalam suatu pasar dapat dibedakan menurut lokasi keberadaan tempat berdagangnya., meliputi:

1. Pedagang formal yaitu pedagang yang menempati bangunan kios dan dipisah dengan pedagang lainnya dengan menggunakan dinding pemisah mulai dari lantai hingga langit-langit ruang yang digunakan untuk tempat berjualan.

2. Pedagang informal yaitu pedagang yang berjualan pada suatu tempat yang tidak permanen berupa los-los dan termasuk juga pedagang kaki lima dengan perbedaan sebagai berikut:
  - a. Pedagang los pasar yaitu pedagang yang berjualan dengan meletakkan barang menempati los pasar yaitu bangunan tetap yang ada di dalam lingkungan pasar.
  - b. Pedagang kaki lima yaitu pedagang yang berjualan di luar bangunan pasar, biasanya mendirikan tenda, meja bongkar pasang dan gerobak dorong. Pedagang jenis ini akan membawa pulang dagangannya setelah pasar tutup.

### 2.5.3. Materi Perdagangan Pasar

Materi perdagangan pasar dibedakan menurut jenis barang yang diperdagangkan, sifat barang dagangan, tingkat urgensi barang dagangan, cara pengangkutan dan cara penyajian barang dagangan, meliputi:

1. Jenis barang yang diperdagangkan.

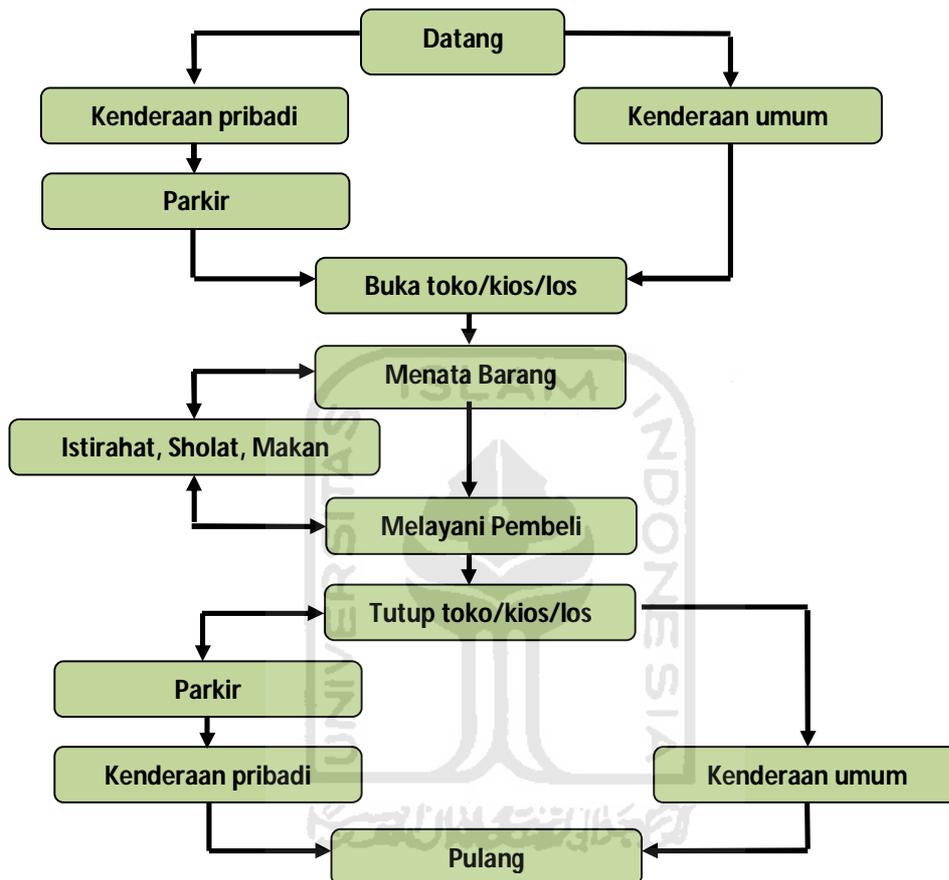
Jenis barang pecah belah dan bukan pecah belah seperti barang sandang-pangan, barang kelontong, perkakas rumah dan barang lainnya.

2. Sifat barang dagangan, merupakan sifat fisik yang terkandung pada barang dagangan yang meliputi:
  - a. Barang bersih atau kotor
  - b. Barang yang menimbulkan bau dan tidak bau.
  - c. Barang basah atau kering.
  - d. Barang tahan lama (awet) atau tidak tahan lama.

3. Tingkat urgensi barang dagangan, merupakan tingkat kebutuhan konsumen terhadap barang yang akan dibeli meliputi:
  - a. Barang kebutuhan sehari-hari
  - b. Barang kebutuhan berkala
  - c. Barang yang tidak selalu dibutuhkan
4. Cara pengangkutan, yaitu cara yang dilakukan oleh konsumen dalam membawa barang dagangannya. Hal ini meliputi:
  - a. Dijinjing dengan kantong-kantong
  - b. Diangkut dengan memakai gerobak
  - c. Dibawa dengan menggunakan kendaraan seperti mobil, motor, becak atau delman
5. Cara penyajian barang dagangan, yaitu cara yang dilakukan pedagang dalam meletakkan atau menaruh barang dagangannya sehingga dapat dilihat oleh konsumen. Caranya yaitu:
  - a. Penyajian sederhana seperti untuk barang berupa sayur mayur, bumbu masakan dan sebagainya.
  - b. Penyajian sedang seperti untuk barang dagangan beras dan barang pangan yang diproses.
  - c. Penyajian baik seperti barang dagangan kelontong atau gerabah.
  - d. Penyajian khusus seperti barang dagangan baju, kaca mata, perhiasan dan barang-barang lain yang membutuhkan tempat atau etalase secara khusus.

## 2.6. POLA AKTIFITAS PASAR

### 2.6.1. Pedagang



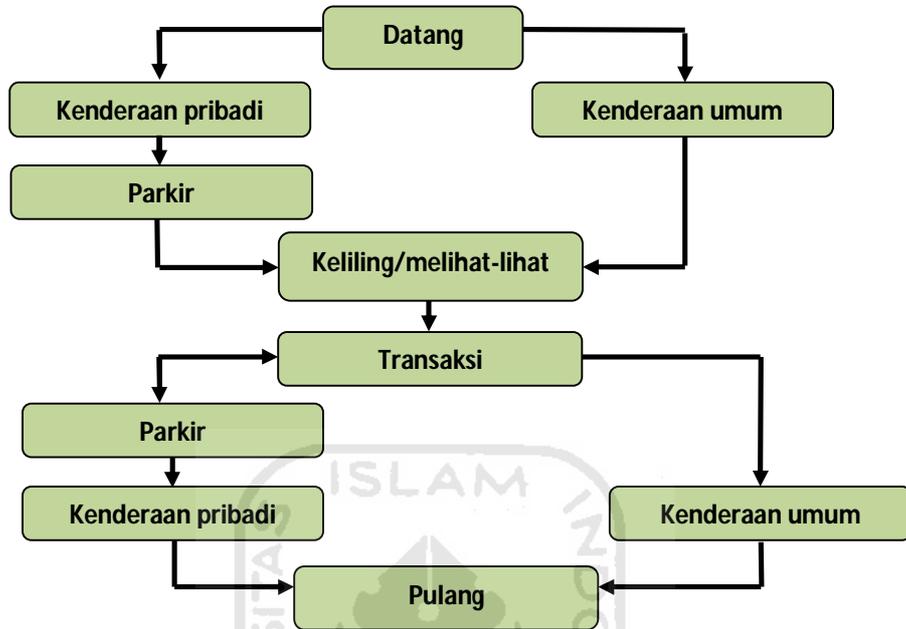
Gambar 4. Skema pola aktifitas pedagang

### 2.6.2. Pembeli

Cara membawa barang belanjaan para pembeli ada 2 macam, yaitu :

- Dijinjing oleh pembeli itu sendiri dan pada umumnya merupakan konsumen langsung.
- Dipikul oleh jasa pikul atau menggunakan gerobak dan pada umumnya merupakan konsumen tak langsung.

Berikut adalah skema aktifitas pembeli:



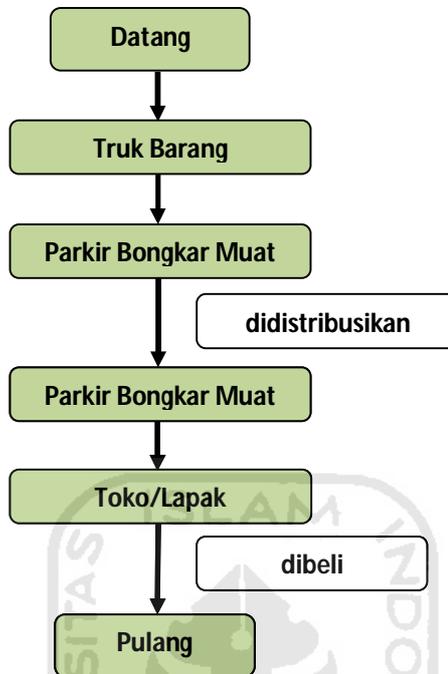
Gambar 5. Skema pola aktifitas pembeli

### 2.6.3. Pengelola



Gambar 6. Skema pola aktifitas pengelola

#### 2.6.4. Barang



Gambar 7. Skema distribusi barang

### 2.7. FASILITAS PASAR

Dalam sebuah pasar terdapat fasilitas pembentuk kegiatan pasar yang sangat penting bagi kelangsungan pergerakan aktifitas pasar. Fasilitas tersebut dibagi dalam beberapa jenis antara lain:

#### 2.7.1. Fasilitas Fisik

Secara umum, fasilitas fisik merupakan fasilitas yang harus berada di dalam lingkungan sebuah pasar. Fasilitasnya antara lain:

1. Jaringan jalan pencapaian, baik jalan masuk maupun jalan keluar.
2. Angkutan manusia dan barang.
3. Parkir kendaraan.
4. Halte penumpang.

5. Bangunan pasar, terdiri dari beberapa ruang seperti ruang yang digunakan untuk jual beli, ruang pengelola, gudang dan lain-lain.
6. Jaringan utilitas seperti, listrik, air, telepon dan pembuangan sampah.
7. Fasilitas penunjang seperti taman, ruang terbuka, kamar mandi/toilet, musholla dan lain-lain.

### **2.7.2. Fasilitas Non Fisik**

Fasilitas non fisik yang ada di lingkungan pasar yaitu:

1. Jawatan pasar atau dinas pasar.
2. Dinas pengelola pasar yang bekerja dibawah jawatan pasar.
3. Pelayanan umum seperti bank dan koperasi.

## **2.8. KEGIATAN-KEGIATAN DI LINGKUNGAN PASAR**

Fasilitas-fasilitas yang telah dijelaskan diatas merupakan aspek pembentuk kegiatan di dalam pasar. Kegiatan yang ada di dalam pasar antara lain:

### **2.8.1. Kegiatan Jual Beli/Perdagangan**

Kegiatan jual beli/perdagangan merupakan kegiatan utama yang terjadi dalam sebuah pasar. Pada umumnya, kegiatan jual beli dilakukan di tempat yang telah disediakan seperti toko atau kios. Tetapi banyak juga pedagang yang memanfaatkan tempat lain seperti bahu jalan, ruang terbuka, pelataran, trotoar dan fasilitas umum lainnya yang sebenarnya dibangun tidak untuk tujuan kegiatan jual beli.

### **2.8.2. Kegiatan Distribusi Barang**

Kegiatan ini merupakan proses penyaluran barang dagangan dari produsen ke konsumen. Ada beberapa proses penyaluran barang antara lain:

## 1. Distribusi langsung<sup>10</sup>

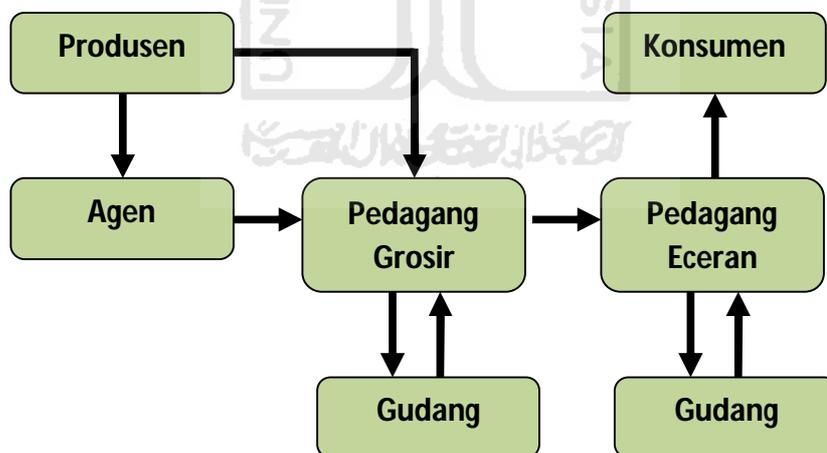
Distribusi barang secara langsung adalah proses penyaluran barang dari produsen langsung ke konsumen. Distribusi jenis ini biasanya dilakukan oleh pedagang eceran atau pedagang tidak resmi yang memproduksi sendiri barang dagangan yang didistribusikan. Barang yang dihasilkan antara lain seperti hasil pertanian atau perkebunan dan hasil kerajinan yang dapat digunakan untuk keperluan rumah tangga.



Gambar 8. Skema Distribusi Langsung

## 2. Distribusi Tidak Langsung

Distribusi barang tidak langsung adalah penyaluran barang dari produsen melalui pedagang lain sebagai perantara atau agen sebelum sampai ke tangan konsumen.



Gambar 9. Skema Distribusi Tidak Langsung

<sup>10</sup>. Hanifan, Lucky. 2002. Re-Desain Pasar Kota Purbalingga. Efisiensi dan Kenyamanan System Sirkulasi dan Tata Ruang Dagang dengan Merespon Kebutuhan Ruang Dagang Pedagang K-5. Tugas Akhir. Tidak dipublikasikan. Yogyakarta. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

### 2.8.3. Penyimpanan Barang

Barang-barang yang diperdagangkan di pasar mempunyai kemudahan diangkut, dipindahkan, ditambah, maupun dikurangi. Setelah pasar usai, ada sebagian barang yang dibawa pulang atau ditinggal. Dengan demikian barang yang ditinggal dapat disimpan dalam almari atau kotak-kotak ditempat jual beli.

### 2.8.4. Penyajian Barang

Ada beberapa cara penyajian barang dagang, seperti menggunakan :

- a. Meja menerus (*table fixture*)
- b. Almari rendah (*counter fixture*)
- c. Almari transparan, rak kaca, kaca (*cases fixture*)
- d. Kotak-kotak terbuka (*box fixture*)
- e. Rak/almari terbuka atau transparan yang sekaligus berfungsi sebagai alat penyimpan (*back fixture*)
- f. Peralatan-peralatan sederhana seperti keranjang, bakul, dan periuk
- g. Dasaran (tanpa menggunakan tempat) diletakkan di lantai dengan alas plastik atau karung.

Adapun klasifikasi cara penyajian barang dagang, yaitu :

- a. Penyajian sederhana : sayur dan bumbu.
- b. Penyajian sedang : beras, bahan pangan yang diproses.
- c. Penyajian baik : kelontong.

### 2.8.5. Pergerakan pengunjung

Sistem jual beli dalam pasar dilakukan secara langsung, artinya bila telah ada kesepakatan harga, barang langsung dibawa oleh pembeli, maka besaran sirkulasi maupun arahnya diperhitungkan terhadap pergerakan manusia beserta barang yang dibawa.

## **2.9. KEBUTUHAN RUANG DALAM PASAR**

### **2.9.1. Ruang Jual Beli/Perdagangan**

Ruang jual beli dapat dibedakan berdasarkan :

#### 1. Kios

Merupakan ruangan dalam bangunan pasar yang dipisah-pisahkan satu sama lain dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit yang dipergunakan untuk usaha berjualan.

#### 2. Los

Merupakan ruangan di dalam pasar berbentuk bangunan memanjang tanpa dilengkapi dinding.

#### 3. Bango-bango atau Tenda

Merupakan ruangan berbentuk bangunan darurat/sederhana di luar pasar terutama pada jalur-jalur sirkulasi yang umumnya terbuat dari kayu atau bambu dengan atap yang tidak permanen.

#### 4. Ruang terbuka

Merupakan ruang jual beli untuk kegiatan perdagangan yang memadahi pedagang kaki lima.

### **2.9.2. Ruang Distribusi Barang**

Merupakan ruang-ruang yang dibutuhkan didalam menunjang kegiatan penyaluran barang dagangan meliputi :

1. Ruang parkir dan bongkar muat kendaraan barang (parkir khusus).
2. Gudang penyimpanan barang dagangan (gudang induk).

### **2.9.3. Ruang Pengelola Pasar**

Merupakan ruang untuk kegiatan pengelolaan lingkungan pasar yang terdiri dari :

1. Ruang kantor dan administrasi pasar.
2. Ruang keamanan pasar.

3. Ruang gudang investasi pengelola pasar (penyimpanan alat-alat).
4. Toilet pengelola pasar.

#### **2.9.4. Ruang Penunjang Pasar**

Merupakan ruang-ruang yang diperlukan didalam menunjang kegiatan-kegiatan yang ada di pasar terdiri dari :

1. Ruang parkir umum dan halte pengguna pasar.
2. Tempat pembuangan sampah (TPS).
3. Musholla.
4. Toilet
5. Pos keamanan/jaga.

Kelengkapan atau macam dari kebutuhan akan ruang-ruang penunjang tergantung dari jenis dan tingkatan dari pasar tersebut.

### **2.10. KAJIAN KHUSUS**

#### **2.10.1. Biografi H.Thomas Karsten**

Herman Thomas Karsten adalah arsitek dan perencana wilayah pemukiman dari Hindia Belanda. Ia adalah putra seorang profesor Filsafat dan Wakil Ketua Chancellor (Pembantu Rektor) di Universitas Amsterdam, sedangkan ibunya adalah seorang kelahiran Jawa Tengah.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>. [http://id.wikipedia.org/wiki/Herman\\_Thomas\\_Karsten](http://id.wikipedia.org/wiki/Herman_Thomas_Karsten), diakses tanggal 3 Mei 2011

Gelar arsitek diperolehnya dari Sekolah Tinggi Teknik (Technische Hoogeschool) di Delft Belanda. Di Delft, Karsten aktif dalam perkumpulan mahasiswa social demokratis. Pada tahun pertamanya di universitas, Karsten menjadi anggota STV atau Social Technische Vereeniging van Democratische Ingenieurs en Architecten yaitu sebuah kelompok mahasiswa teknik arsitektur yang berhaluan demokrasi. Di tahun 1908, Karsten lulus dari universitasnya dan menjadi anggota pengurus bagian perumahan dari sebuah organisasi yang berperan penting dalam masalah perumahan dan perencanaan kota.

Karsten mendapatkan ilmu dalam masalah perumahan dan perencanaan kota dari pengalamannya selama aktif berorganisasi kaena di kampusnya tidak terlalu banyak memberikan perhatian dalam studi tersebut.<sup>12</sup>

Karsten datang ke Indonesia pada akhir tahun 1914 atas undangan teman masa kuliahnya Henri Maclaine Pont yang memiliki Biro Arsitektur. Namun 1 tahun kemudian Maclaine Pont kembali ke Belanda karena kesehatannya memburuk dan biro yang dimilikinya dibeli oleh Karsten. Dari sinilah pertama kali Karsten memulai pekerjaannya sebagai arsitek di Indonesia dan banyak melibatkannya dalam perencanaan dan perancangan di Indonesia.

Pada tahun 1921 Karsten menikah dengan Soembinah Mangunredjo dan kemudian bergabung dalam *Instituut de Java*, sebuah perkumpulan yang peduli terhadap budaya Jawa. Karsten mengkritik banyak arsitek Belanda sebelumnya yang lebih berkonsep "menaruh Eropa di Jawa".

---

<sup>12</sup>. Sumalyo, Yulianto. 1993. Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

Bagi Karsten, Jawa adalah Jawa, bukan Belanda. Karsten menganggap kota sebagai suatu organisme hidup yang terus bertumbuh. Dalam rencana pengembangan kota, Karsten menganggap penting keberadaan taman-taman kota serta ruang terbuka, dua hal yang tampaknya saat ini mulai terabaikan.

Karsten juga menjadi salah satu pengajar di Technische Hoogeschool atau yang dikenal dengan nama Institut Teknologi Bandung (ITB) di Bandung. Pada tahun 1941 Karsten menjadi guru besar yang banyak mendidik generasi pertama arsitek di Indonesia.<sup>13</sup>

Di Indonesia, Karsten tidak hanya merancang kawasan perkotaan dan perumahan, tetapi juga bangunan-bangunan kantor dan pasar. Karsten bekerja sama dengan pemerintah kota membangun banyak pasar yang diantaranya menjadi pasar termodern dan terbesar pada waktu itu.

### **2.10.2. Pasar-Pasar Rancangan Thomas Karsten**

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, Thomas Karsten memiliki konsep yang sangat kuat dalam setiap karya-karyanya. Karsten selalu mempertimbangkan segala hal yang berkaitan dengan kenyamanan aktifitas pengguna dan unsur budaya yang harus diterapkan sebagai identitas tempat dibangunnya bangunan tersebut. Perpaduan beberapa unsur budaya seperti Eropa dan Cina yang diusung dalam rancangannya juga merupakan konsep yang sangat perlu untuk dipertahankan.

Pada saat ditugaskan untuk merancang pasar, Karsten melakukan upaya pencarian data atau survey yang sangat detail. Karsten melakukan pendekatan

---

<sup>13</sup>. [http://id.wikipedia.org/wiki/Herman\\_Thomas\\_Karsten](http://id.wikipedia.org/wiki/Herman_Thomas_Karsten), diakses tanggal 3 Mei 2011

dengan memperhatikan perilaku pedagang pasar seperti cara menjajakan, menyimpan barang dan area dagang, sistem kegiatan seperti bagaimana interaksi pedagang dengan pembeli dan dengan sesama pedagang, sirkulasi untuk orang dan barang, pengaturan ruang dalam pasar yang semuanya dijadikan dasar untuk menentukan modul ruang.<sup>14</sup>

Keseluruhan pendekatan yang dilakukan tersebut menciptakan rancangan dengan keunggulan yang khas dari pasar-pasar karya Karsten. Ada beberapa unsur dalam rancangan Karsten yang merupakan keunggulan dari pasar-pasar rancangannya yaitu:

1. Unsur Historik. Nilai-nilai budaya yang terkandung dalam konsep rancangannya merupakan identitas bagi kota tempat dibangunnya hasil desain Karsten.
2. Unsur Budaya. Perpaduan yang sangat menarik dari beberapa kebudayaan berbeda, antara budaya Jawa sebagai budaya lokal, budaya Eropa dan budaya Cina.
3. Unsur Modernitas. Karsten merancang dengan memperhatikan nilai modernitas yang ditunjukkan melalui elemen-elemen yang mendukung higienitas. Dalam hal ini dapat dilihat dari desain kolom-kolom yang ada pada pasar Johar di Semarang.
4. Unsur kenyamanan pengguna. Elemen interior dirancang sedemikian rupa sehingga memudahkan aktifitas pengguna. Aspek ini membuat pasar tradisional rancangan Karsten menjadi sangat nyaman dan menarik sebagai wadah transaksi jual beli kebutuhan masyarakat.
5. Unsur Lingkungan. Tetap memperhatikan lingkungan dengan merancang penghawaan dan pencahayaan alami.

---

<sup>14</sup>. <http://wwijayanti.multiply.com>, diakses 29 April 2011

Unsur-unsur tersebut diatas terlihat dari rancangan pasar Karsten dibawah ini antara lain:

a. Pasar Johar di Semarang

Pasar Johar dibangun pada tahun 1933. Pada waktu itu, pasar Johar merupakan pasar terbesar dan termodern di Indonesia. Pasar yang terletak di sebelah Timur-Selatan Kota Lama Semarang ini dibangun di atas pasar Johar lama dan pasar Pedamaran yang bertujuan untuk menyatukan beberapa pasar kecil yang ada di sekitarnya yaitu pasar Benteng, Djornatan dan Pekojan.

Karena menyatukan tiga pasar kecil, lahan yang tersedia menjadi tidak cukup luas untuk bangunan pasar baru. Masalah ini dipecahkan dengan mengambil sebagian tanah yang dimiliki oleh alun-alun, penjara dan juga beberapa toko tua di sekitarnya.<sup>15</sup>

Harga tanah yang diambil dari beberapa bangunan tersebut cukup mahal, sehingga Karsten memaksimalkan penggunaan seluruh lahan yang tersedia. Pasar Johar dirancang tanpa halaman dan beberapa bagian bangunan terdiri dari dua lantai.



**Gambar 10. Pasar Johar pada tahun 1930-an  
(sumber: mata kuliah Arsitektur Nusantara)**

---

<sup>15</sup>. Ir. Thomas Karsten, "Lets Over Central Pasar, Lokale Techniek Bandung, 1936 dalam buku Arsitektur Kolonial di Indonesia

Bangunan pusat perekonomian di kota Semarang ini memakai modul 6 meter pada jarak antar kolomnya dan memiliki empat unit yang berbentuk segi empat. Setiap unit terdiri dari enam *trave* melintang dan empat *trave* membujur dengan luas  $36 \times 4 \times 6 = 864 \text{ m}^2$ . keempat unit tersebut disatukan oleh gang selebar 6 meter yang membentuk satu unit segi empat besar.

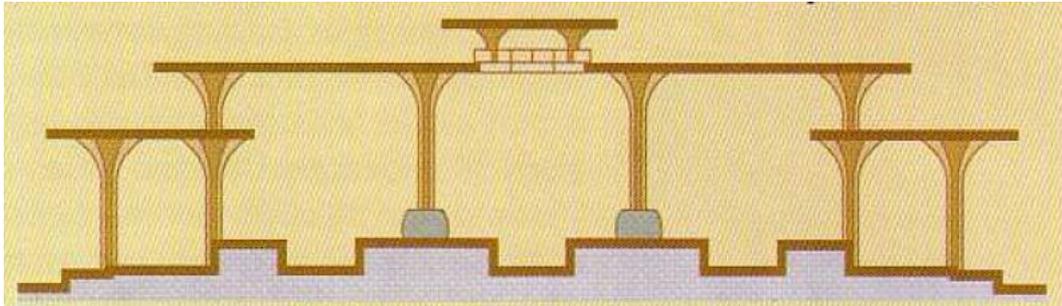
Kolom-kolom dirancang berpenampang segi delapan dan dibuat secara fabrikasi atau dicor pabrik. Bentuknya seperti jamur yang semakin ke atas semakin melebar dan bagian atas menipis sehingga terlihat menyatu dengan atap. Karena bentuknya yang seperti jamur maka bentuk seperti ini dinamakan Konstruksi Jamur dan pada saat itu baru pertama kali diterapkan di Indonesia.



**Gambar 11. Kontruksi Jamur pada kolom Pasar Johar**  
(sumber: <http://blog.umy.ac.id>, diakses tanggal 29 April 2011)

Desain kolom dengan bentuk unik ini tidak hanya menciptakan keindahan tetapi juga mendukung struktur tanpa balok karena kolom yang cukup lebar. Setiap unit terkecil yang dibentuk oleh empat kolom atau yang disebut dengan parcel, pada bagian atapnya dibuat *lantern* yaitu lubang yang berfungsi untuk memasukkan sinar matahari dan penghawaan alami. Atap pasar berbahan sama dengan pilar penyangganya, yakni beton. Bentuknya datar, namun dibuat bertingkat, sehingga menyisakan ruang ventilasi yang cukup lebar. Agar suasana

di dalam pasar menjadi nyaman, Karsten membuat jarak yang cukup tinggi antara lantai dengan atap bangunan.



**Gambar 12. Potongan Pasar Johar**  
(sumber: mata kuliah Arsitektur Nusantara)

Selain menerapkan pencahayaan dan penghawaan alami, Karsten juga melakukan pendekatan terhadap perilaku pengguna pada pasar ini. Karsten membuat perbedaan ketinggian lantai antara jalur sirkulasi dan lapak yang digunakan untuk meletakkan barang dagangan. Fungsi lain dari perbedaan ketinggian lantai ini adalah memudahkan pengguna atau pedagang untuk meletakkan barang dagangannya.

#### b. Pasar Gede di Solo

Pasar Karsten lainnya adalah pasar Gede yang terletak di Solo. Seperti namanya yang berarti besar, fisik Pasar Gede memang terbilang paling besar dibanding bangunan pasar lainnya di Solo. Selain itu atap bangunan juga didesain dengan cukup besar. Nama “gede”, dipakai juga karena pintu gerbang di bangunan utama terlihat seperti atap singgasana.

Dahulu, Pasar Gedhe merupakan sebuah pasar kecil yang didirikan di area seluas 10.421 hektar, berlokasi di persimpangan jalan dari kantor gubernur yang sekarang bernama Balai Kota Surakarta. Bangunan ini selesai dibangun pada tahun 1930 dan menjadi pasar terbesar dan termegah di Solo.



**Gambar 13. Pasar Gedhe di Solo**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Arsitektur Pasar Gedhe merupakan perpaduan antara gaya Belanda dan gaya tradisional Jawa. Pada tahun 1947, Pasar Gedhe mengalami kerusakan karena serangan Belanda. Pemerintah Indonesia kemudian merenovasi kembali pada tahun 1949. Perbaikan atap selesai pada tahun 1981. Bangunan kedua dari Pasar Gedhe, digunakan untuk kantor DPU pada tahun 2000, terjadi kebakaran besar yang menyebabkan kerusakan pada beberapa bagian dan sekarang telah direnovasi tanpa mengubah bentuk aslinya dan juga mempertahankan ketinggian aspek kultural dan historisnya.<sup>16</sup>

Pasar yang bernama lengkap Pasar Gedhe Harjonegoro ini dibangun dua lantai dan menjadi pasar bertingkat pertama di Indonesia.

Pasar Gedhe adalah simbol harmonisasi antara lokal dan asing, yang diwakili oleh Pakuwono X selaku penggagas, dan Karsten sebagai eksekutor yang bukan orang Indonesia, tetapi sangat menghargai budaya lokal. Hasilnya adalah arsitektur Indis yang dalam tataran filosofis arsitektural memberikan rasa

<sup>16</sup><http://cityguide.kapanlagi.com/solo/belanja/pasar-tradisional/4908-pasar-gede.html>, diakses tanggal 3 Mei 2011

ruang dan rasa tempat yang khas. Sebuah karya arsitektur yang nyaris sempurna secara tipologis, karena memperhatikan pendekatan rasional dan mempertimbangkan iklim budaya lokal.

Nama Pasar Gedhé Hardjonagoro diambil dari nama cucu kepala Pasar Gedhé masa itu (1930), Go Tik Swan yang merupakan keturunan Tionghoa namun mendapat gelar KRT Hardjonagoro dari Pakubuwono XII.

Dekatnya Pasar Gede dengan komunitas Tionghoa dan area Pecinan bisa dilihat dengan keberadaan sebuah klenteng Vihara Avalokitesvara Tien Kok Sie di dekatnya yang tak jauh dari perkampungan warga keturunan Tionghoa (pecinan) yang bernama Balong yang letaknya di Kelurahan Sudiroprajan.



**Gambar 14. Acara masyarakat Tionghoa yang di depan Pasar Gede**  
(sumber: <http://www.solopos.com>, diakses 3 Mei 2011)

Dulu pasar ini sebagai mediator perdagangan bagi masyarakat Belanda-Cina-pribumi dengan harapan hubungan antar etnis yang semula berkonflik dapat berlangsung harmonis. Sebagai pasar tradisional peninggalan masa lalu, pasar ini merupakan aset budaya masyarakat Solo. Apalagi jika mengingat jejak sejarahnya, di mana pasar ini muncul dari embrio pasar candi yang berkarakter Candi Padurasa. Proses perubahan Pasar Candi berubah menjadi pasar ekonomi

yang disebut “Pasar Gede Oprokan” yang digambarkan dengan payung-payung peneduh untuk kegiatan pasar. Di pasar kecil yang berdiri area seluas sekitar 5.000 meter persegi inilah dulu distribusi barang dilakukan oleh abdi dalem Kraton Surakarta.

Pada masa awal berdirinya, di pasar ini sudah diberlakukan sistem jual beli dan sewa terhadap toko dan tempat untuk berjualan. Sebuah sistem yang masih belum umum pada masa itu.

Selain pintu utama di barat dan timur, ada pintu berukuran sedang di utara pasar. Pintu masuk utama pasar ini berkanopi lebar bertuliskan Pasar Gede dengan gaya tulisan Art Nouveau. Lantai untuk masuk berbentuk ramp. Setelah hall masuk, terdapat ruang terbuka yang sekarang digunakan untuk los buah, kemudian ruang-ruang los pasar membujur ke utara dan timur. Para pedagang ditempatkan di selasar sepanjang kiri dan kanan koridor utama. Tidak jauh berbeda dengan pasar tradisional lainnya, ragam jualan Pasar Gede terdiri dari berbagai macam jenis dari kebutuhan pangan, sandang hingga kebutuhan pelengkap yang lain.

Rancangan bangunan pasar Gede ini juga sudah melalui pertimbangan-pertimbangan khusus yang tidak jauh berbeda dari konsep pasar Johar Karsten di Semarang. Karsten mempertimbangkan atap, sirkulasi udara, masuknya cahaya agar kondisi pasar tidak pengap, lembab dan juga menciptakan iklim komunikasi yang baik dengan cara membuat lorong yang dibuat lebar untuk memudahkan interaksi antar pedagang. Seperti pada pasar-pasar lainnya Karsten melakukan pengamatan terhadap kebiasaan masyarakat pengguna dan mempelajari kebudayaan setempat. Selain itu, Karsten memperhatikan keperluan penyandang cacat dengan dibangunnya prasarana khusus bagi pengguna kursi roda, sesuatu yang jarang ditemukan pada desain pasar tradisional lainnya.



**Gambar 15. Bentuk ramp dan koridor lebar pasar Gede**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Secara fisik, ada beberapa perbedaan pasar Gede dengan rancangan Karsten yang berada di Kota Semarang. Bagian dalam bangunan tersebut didominasi oleh baja bertengger penuh dan tanpa kolom cendawan seperti di pasar Johar. Koridor-koridor pasar dirancang cukup lebar sehingga para pengunjung dapat berlalu lalang tanpa harus berdesak-desakan satu sama lain. Pergerakan udara di dalam pasar menjadi lebih baik karena pasar ini dilengkapi dengan bukaan yang cukup lebar. Setiap lorong dinaungi atap memanjang yg ada kisi-kisi di kanan kirinya untuk ventilasi udara. Sistem sederhana ini memungkinkan udara panas (ringan) untuk naik lalu keluar dan digantikan dengan udara dingin (berat) yang turun menyejukkan lorong pasar.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup><http://ajmariendo.blogspot.com/2010/11/surakartasoloku.html>

[http://weebisons.multiply.com/photos/album/5/Ziarah\\_Arsitektur\\_Pasar\\_Gede\\_Hardjonagoro](http://weebisons.multiply.com/photos/album/5/Ziarah_Arsitektur_Pasar_Gede_Hardjonagoro), diakses tanggal 3 Mei 2011



**Gambar 16. Bukaan dan kisi-kisi Pasar Gede Solo**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Namun kekhasan perbedaan ketinggian lantai yang berfungsi untuk memudahkan kuli angkut dan pedagang yang membawa barang tetap terlihat seperti yang ada di pasar Johar.



**Gambar 17. Rancangan los pasar untuk kemudahan pengguna**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Keberhasilan Karsten dalam merancang bangunan pasar yang memperhatikan banyak aspek tersebut hendaknya dapat diterapkan pada pasar-pasar tradisional yang sudah ada sekarang. Walaupun sudah dibangun bertahun-tahun yang lalu, pasar karya Karsten tetap bertahan dengan arsitekturnya yang sangat menarik karena dirancang baik dengan memasukkan perilaku alam dan budaya sebagai pertimbangan-pertimbangan dalam rancangan. Padahal dibiarkan

dalam kondisi minim perawatan namun proses kerusakan masih tergolong dapat diatasi.

Keberadaan pasar rancangan Karsten masih termasuk ke dalam golongan bangunan yang berkonsep modern karena pertimbangan yang dilakukannya. Terbukti dari rancangan pasar yang dibuat Karsten, semuanya masih dapat bertahan hingga saat ini. Berbagai aspek yang diteliti dan diterapkan pada pasar ini menjadi suatu konsep yang juga sangat baik bila diterapkan pada rancangan pasar baru di zaman sekarang.

## 2.11. STUDY KASUS

Pemerintah kota Solo sudah merevitalisasi beberapa pasar tradisional yang menjadi ikon dari kota tersebut. Pemkot mengalokasikan sejumlah dana dari APBD untuk proyek fisik yang ditangani Dinas Pengelola Pasar (DPP). Selain dana proyek fisik, Pemkot juga mendanai pemeliharaan terhadap pasar-pasar yang sudah direvitalisasi.

Menurut Kepala DPP, Subagiyo, revitalisasi dan rehab pasar tradisional sangat penting untuk menjaga persaingan pasar tradisional dengan pasar modern seperti mall, super market dan mini market yang kondisinya lebih unggul, baik kebersihan maupun pelayanannya. Perkembangan pasar modern terus meningkat karena banyaknya permintaan masyarakat sehingga sentra ekonomi jenis ini menjadi tumbuh subur bahkan hingga ke desa atau kelurahan. Jika hal ini tidak diantisipasi, maka pasar tradisional akan semakin terdesak dan tidak dapat berkembang.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> <http://suaramerdeka.com/Pemkot-Solo-Lanjutkan-Revitalisasi-Pasar-Tradisional> diakses tanggal 25 Maret 2011

Beberapa pasar tradisional yang telah direvitalisasi antara lain adalah pasar Gading dan pasar Nusukan.

### 2.11.1. Pasar Gading Solo



**Gambar 18. Tampak depan pasar Gading**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)



**Gambar 19. Ruang dalam pasar Gading**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Kondisi pasar yang berada dekat kompleks Keraton Solo terlihat lebih nyaman, bersih dan tertib bila dibandingkan dengan kondisi pasar tradisional pada umumnya. Kios-kios dan pedagang diatur sedemikian rupa sehingga jalur sirkulasi bagi pembeli menjadi lebih lapang.

Pasar yang terdiri dari dua lantai ini menempatkan pedagang sayur, beras dan bahan makanan sehari-hari pada lantai 1. Pada lantai 2 ditempati oleh pedagang-pedagang pakaian dan juga kantor pengelola pasar. Secara umum revitalisasi pasar Gading mampu memberikan pelayanan yang lebih baik bagi pembeli dan pedagang.

### 2.11.2. Pasar Nusukan Solo

Pasar tradisional lain yang juga direvitalisasi adalah pasar Nusukan.



Gambar 20. Tampak depan pasar Nusukan  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Secara umum pasar yang cukup luas ini sudah memiliki tata atur yang cukup baik. Kios-kios diatur sesuai dengan barang yang diperdagangkan dan diberi petunjuk untuk mempermudah pengunjung yang datang.

Pada bagian depan terdapat toko-toko yang menjual pakaian, tas dan toko yang menjual berbagai barang seperti obat-obatan dan minuman. Masuk ke bagian dalam pasar di lantai 1, terdapat kios-kios yang menjual makanan ringan dan roti. Kios makanan tersebut melayani pembelian baik eceran maupun grosiran yang biasanya sering dilakukan oleh konsumen yang menjual kembali barang yang telah dibeli di pasar.



**Gambar 21. Ruang dalam pasar Nusukan**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Naik ke lantai 2, terdapat area basah yang terdiri dari lapak penjual ayam, ikan dan daging. Disebelahnya terletak lapak yang menjual bahan makanan mentah seperti kelapa, tahu, tempe dan rempah-rempah. Fasilitas pendukung seperti musholla dan toilet terletak di lantai 2, berada disamping lapak basah dan dijaga oleh seorang penanggungjawab yang juga bertanggungjawab terhadap kebersihan musholla.

Dibelakang bangunan pasar yang terdiri dari banyak kios-kios ini, terdapat area yang tidak terlalu besar yang digunakan oleh pedagang K-5 menggelar dagangannya dengan tenda-tenda bongkar pasar. Terdapat juga beberapa WC yang dapat digunakan oleh pengunjung pada area ini.



**Gambar 22. Fasilitas Musholla dan Toilet di Pasar Nusukan**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

Secara keseluruhan, penataan kios dan blok-blok di pasar ini sudah cukup tertata dengan baik. Namun masalah kebersihan yang sering menjadi image buruk pasar tradisional masih menjadi permasalahan yang perlu ditinjau kembali di pasar ini. Kesadaran pengunjung dan pedagang yang masih rendah menjadi kendala utamamasalah kebersihan walaupun sudah disediakanya tempat-tempat sampah.

Hal inilah yang perlu dibenahi dari pasar tradisional agar keberadaannya tidak semakin terpuruk dan dapat berkembang sebagai pusat kegiatan ekonomi yang berpihak pada masyarakat.



## BAB III

### ANALISIS

#### 1.1 TAPAK DAN LOKASI

##### 1.1.1 Site Terpilih



Gambar 23. Site terpilih  
(sumber: hasil analisa penulis)

Site terletak di jalan IPDA.Tut Harsono, Timoho, Yogyakarta. Lokasi site yang dipilih dalam perancangan ini cukup mudah diakses karena letaknya strategis dan masih terhitung berada di pusat kota Yogyakarta.

Site merupakan lahan kosong milik perorangan. Dengan total luas lahan  $\pm 9736,4 \text{ m}^2$ , site ini diperkirakan mampu mewadahi dan mendukung perencanaan

sebuah bangunan komersial yaitu Pasar Modern yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar.

### 1.1.2 Batas Site

a. Site merupakan lahan kosong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kantor DPRD Kota Yogyakarta. Terdapat jalan kecil dengan perkerasan diantara site dan kantor DPRD yang difungsikan sebagai akses menuju parkir belakang kantor tersebut.



**Gambar 24. Batas Utara, Kantor DPRD Kota Yogyakarta**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

- Sebelah Barat berbatasan dengan Town House Timoho dan SDIT Luqman Al Hakim.



**Gambar 25. Batas Barat, Timoho Town House dan SDIT Luqman Al Hakim**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Stasiun Radio Komunikasi Taksi dan bengkel pengecekan taksi.



**Gambar 26. Batas Selatan, Stasiun Radio Komunikasi Taksi dan bengkel taksi**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya IPDA Tut Harsono



**Gambar 27. Batas Timur, jalan raya IPDA Tut Harsono**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

### 3.1.3 Potensi Site

Pemilihan site dilakukan berdasarkan beberapa pertimbangan yang mampu mendukung perancangan. Pertimbangan tersebut antara lain:

- a. Terletak di kawasan pusat kota Yogyakarta yang mudah diakses.
- b. Belum tersedianya pasar di daerah ini. Masyarakat sekitar berbelanja di pasar yang berjarak  $\pm 2$  km.<sup>19</sup>



**Gambar 28. Jarak site dengan pasar terdekat**  
(sumber: hasil analisa penulis)

- c. Berada di kawasan perumahan dan pemukiman padat penduduk yang sangat membutuhkan keberadaan sebuah pasar.
- d. Di sekitar site sudah tersedia sarana pendukung seperti saluran drainase, ATM, listrik dan telepon.

---

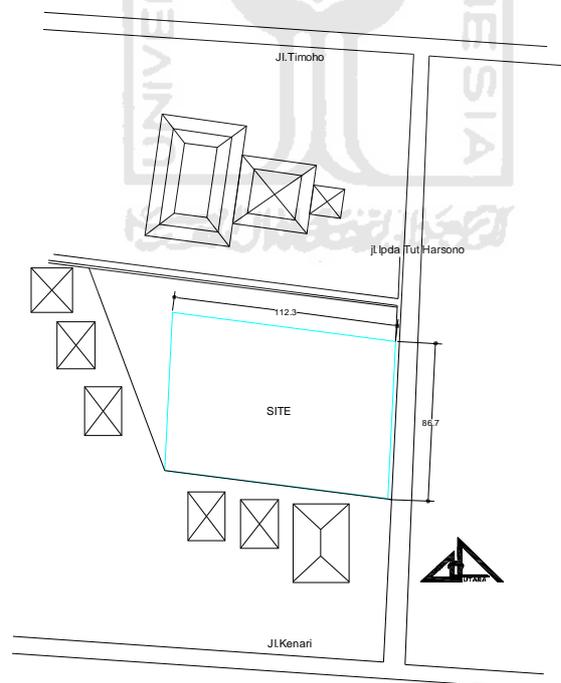
<sup>19</sup> hasil wawancara dengan masyarakat sekitar site



**Gambar 29. Fasilitas pendukung di sekitar site**  
(sumber: hasil pengamatan penulis)

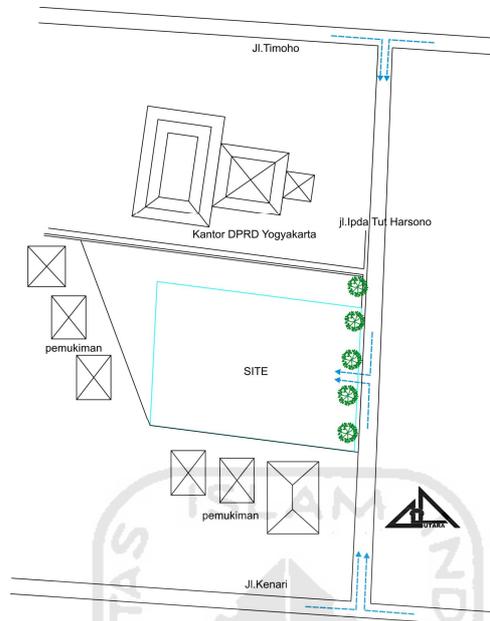
- e. Site merupakan lahan yang tidak berkontur sehingga dapat dimanfaatkan dengan maksimal.

### 3.1.4 Analisis Site



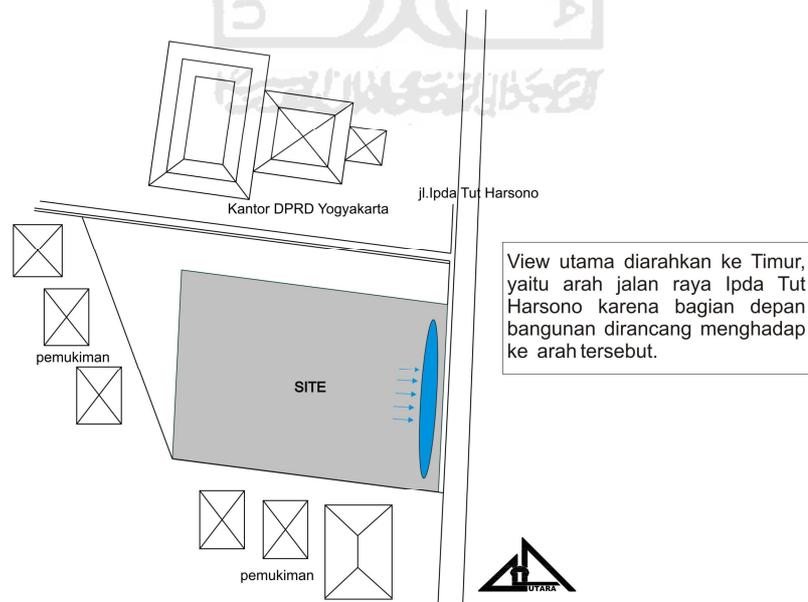
**Gambar 30. Bentuk Site**  
(sumber: hasil analisa penulis)

a. Akses menuju site



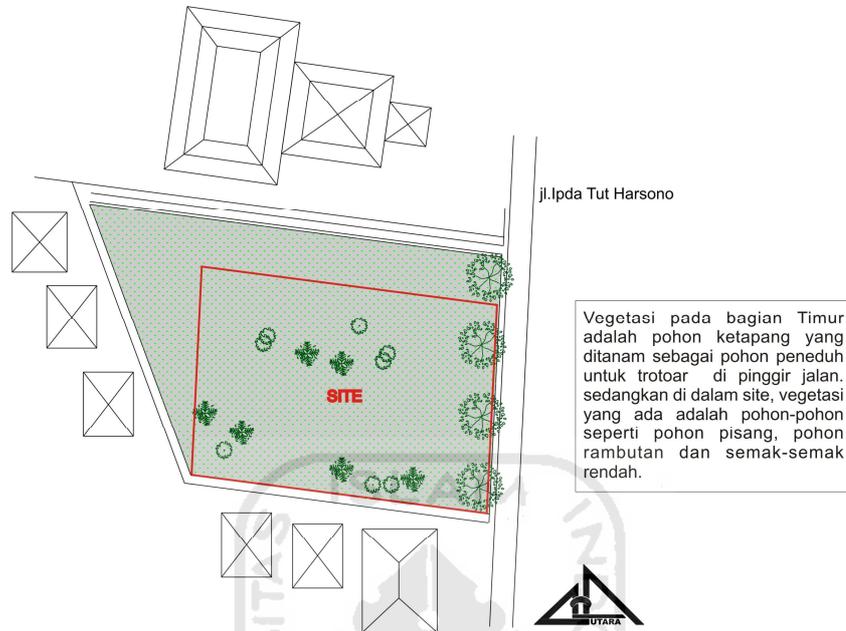
**Gambar 31. Akses menuju Site**  
(sumber: hasil analisa penulis)

b. View



**Gambar 32. View**  
(sumber: hasil analisa penulis)

### c. Vegetasi



**Gambar 33. Vegetasi Eksisting**  
(sumber: hasil analisa penulis)

## 1.2 ANALISIS KELEBIHAN DAN KEKURANGAN PASAR YANG TELAH ADA.

Pada BAB 2 telah dijelaskan mengenai pasar tradisional yang sudah direvitalisasi yang berada di kota Solo, pasar hasil rancangan arsitek H.Thomas Karsten dan pasar tradisional yang berkonsep modern. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui kelebihan dan kekurangan masing-masing bangunan yang dianalisis melalui 3 aspek yang menjadi pokok penting penekanan tugas akhir ini. Aspek tersebut adalah aspek kenyamanan dalam hal kenyamanan gerak, kenyamanan penghawaan dan pencahayaan dan kenyamanan visual.

Kelebihan dan kekurangan tersebut dapat dilihat melalui tabel di bawah ini:

**Table 1. Analisis aspek kenyamanan pada pasar-pasar yang telah ada**

Sumber: (analisa penulis)

No	Aspek kenyamanan	Pasar Gading Solo	Pasar Nusukan Solo	Pasar Gede Solo	Pasar Modern BSD
1.	<b>Kenyamanan Gerak</b>				
	a. Lorong yang lebar	√	-	√	√
	b. Ada ramp	-	-	√	-
	c. Ada tangga	√	√	√	-
	d. Parkir yang luas	√	√	√	√
2.	<b>Kenyamanan Thermal</b>				
	a. Sirkulasi udara alami, banyak bukaan	√	-	√	√
	b. Sirkulasi cahaya alami	√	-	√	-
3.	<b>Kenyamanan Visual</b>				
	a. Penzoningan area dagang	√	√	-	√
	b. Akses mudah ke segala arah	√	-	√	√
	c. Tempat penyimpanan barang	√	-	-	√
	d. Kebersihan	√	-	-	√

Dari ketiga aspek penting diatas, terdapat juga aspek pendukung yang juga perlu untuk diperhatikan dalam perancangan sebuah pasar. Diantaranya adalah ketersediaan toilet, musholla dan alat proteksi kebakaran. Pasar Gede dan Pasar Modern BSD telah menambahkan fasilitas tersebut ke dalam bangunannya.

Kelebihan dari pasar-pasar tersebut di atas dapat diterapkan ke dalam pasar modern yang akan dirancang.

### 1.3 ANALISIS KEBUTUHAN RUANG

Berdasarkan kajian teori pada BAB 2, dapat diketahui kebutuhan ruang dan fasilitas pendukung untuk bangunan pasar antara lain:

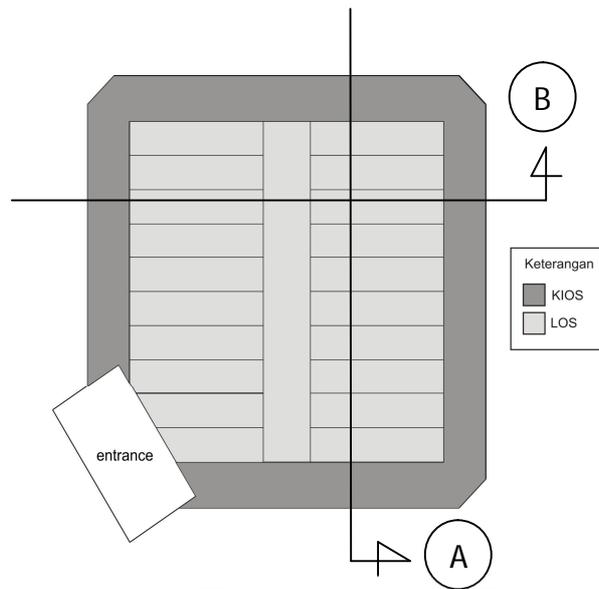
**Table 2. Analisis kebutuhan ruang sesuai kegiatan yang dilakukan.**

Sumber: (analisa penulis)

No	Kegiatan	Kebutuhan ruang
1	Kegiatan jual beli	Kios
		Los
		Bango/tenda
2	Distribusi Barang	Parkir bongkar muat
3	Pengelola	Ruang kantor dan administrasi
		Ruang keamanan
		Ruang Pemeliharaan (gudang)
4	Fasilitas pendukung	Parkir kendaraan
		Tempat pembuangan sampah
		Musholla
		Toilet
		Pos keamanan
5	Pengelolaan sampah	Tempat transit sampah (pemilahan)
		Parkir truk sampah

### 1.4 ANALISIS ZONING PASAR GEDE

Pada pasar Gede Solo, entrance utama terletak di salah satu sudut bangunan. Keseluruhan bangunan dikelilingi oleh kios dan los ditempatkan di tengah bangunan. Pada bagian tengah terdapat lorong utama yang cukup lebar dan beratap tinggi. Bagian ini menjadi *center* terhadap los-los yang berada pada sayap kiri dan kanan pasar.



**Gambar 34. Zoning Pasar Gede Solo**  
(sumber: hasil analisa penulis)



**Gambar 35. Potongan pasar Gede**  
(sumber: hasil analisa penulis)

Bagian kios di pinggir bangunan dirancang menggunakan *split level* dengan ketinggian 2,5 meter yang di atasnya terbagi atas los-los, fasilitas penunjang dan pada bagian entrance digunakan untuk kantor pengelola.

## 1.5 ANALISIS KENYAMANAN

### 1.5.1 Kenyamanan Gerak dan Besaran Ruang

Dalam menentukan besaran ruang, Karsten terlebih dahulu mengamati perilaku pengguna dalam bangunan. Hal ini dilakukan agar pengguna nyaman beraktifitas di dalam bangunan. Pada kasus pasar Gede, kegiatan utama adalah perdagangan dengan kebutuhan sirkulasi yang cukup lebar yang berfungsi untuk memudahkan pembeli membawa barang belanjannya.

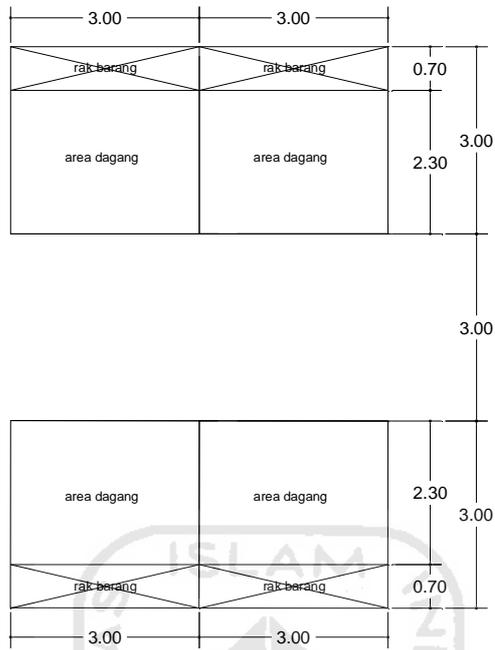
Kebutuhan untuk sirkulasi pada bangunan pasar sangat penting diperhatikan karena tidak hanya sebagai alur pengguna tetapi juga sebagai area tawar menawar antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, kebutuhan sirkulasi dijadikan satu dengan kebutuhan standar ruang.

#### A. Modul dan kebutuhan sirkulasi untuk Los

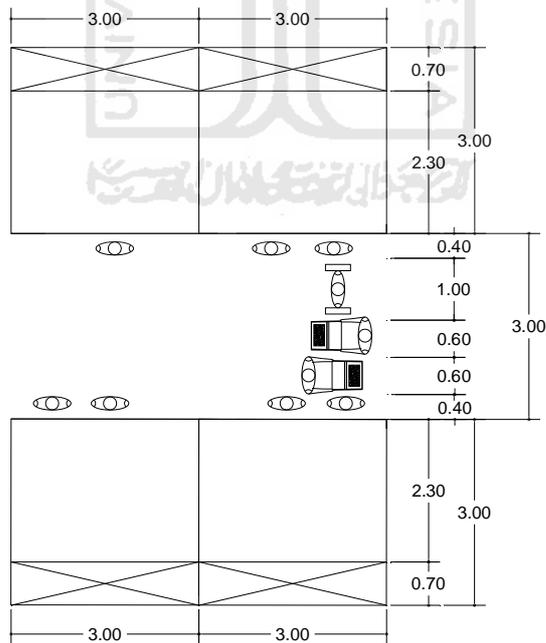
Los di Pasar Gede Solo terdiri dari los besar dan los kecil. Los besar merupakan los induk yang berada di tengah bangunan dan los kecil terletak di sayap kiri dan kanan los induk. Selain berbeda ukuran lebar untuk sirkulasi, ketinggian atap pada los ini dibuat berbeda sehingga menghasilkan kenyamanan thermal (pencahayaan dan penghawaan) yang baik.

##### a. Los besar

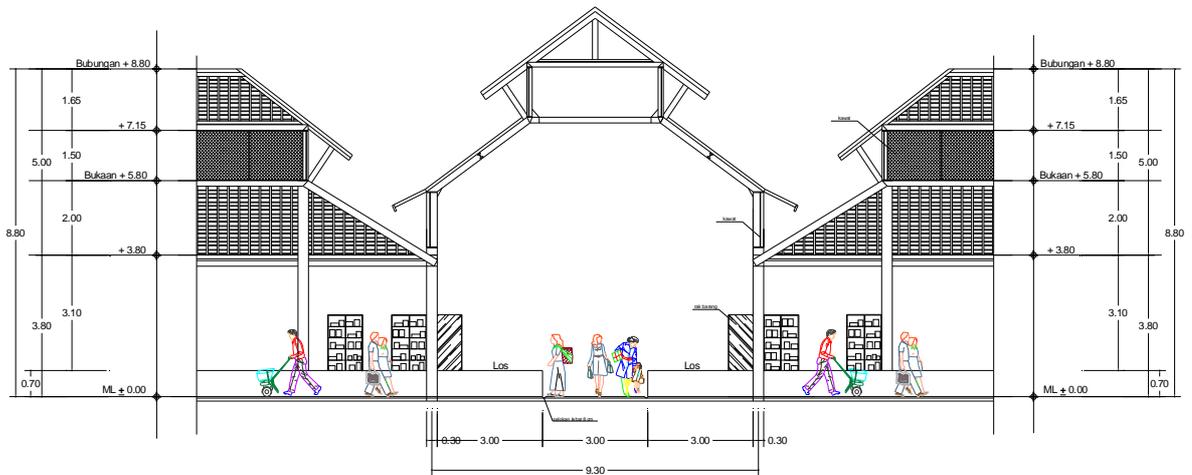
Los besar terletak di bagian tengah dengan posisi menyilang dan merupakan *center* bagi los kecil di samping kiri dan kanannya.



**Gambar 36. Modul Los besar**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

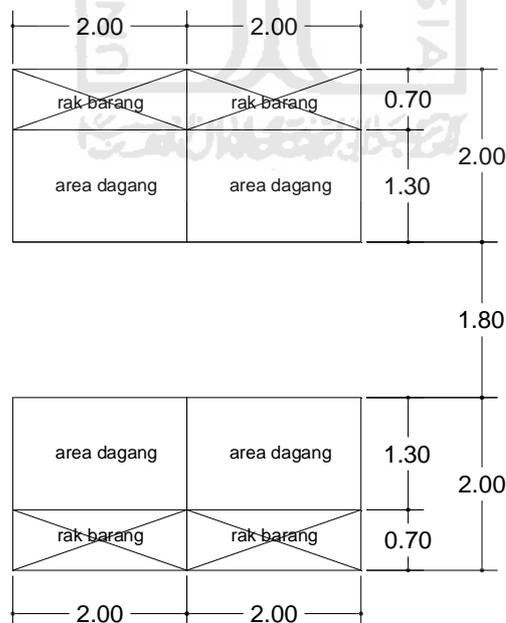


**Gambar 37. Sirkulasi pengguna pada los besar**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

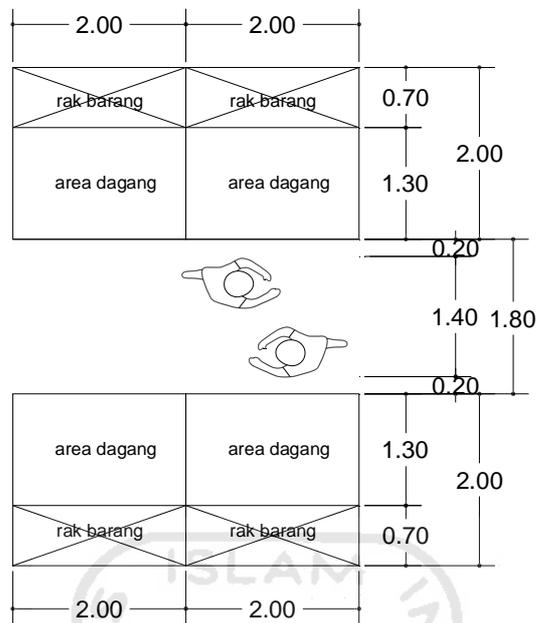


**Gambar 38. Potongan Los Besar**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

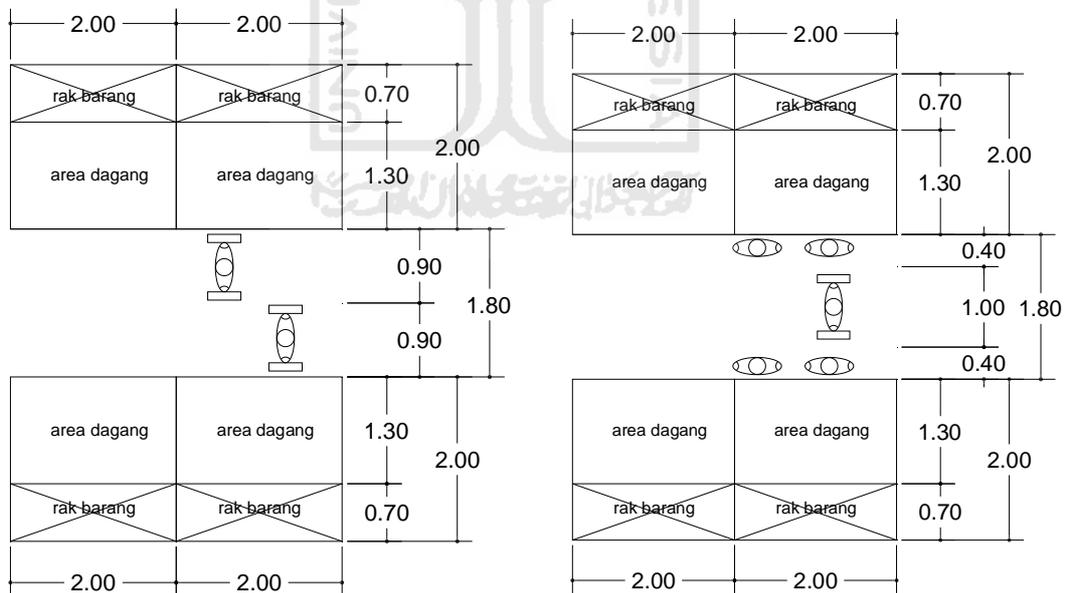
b. Los kecil



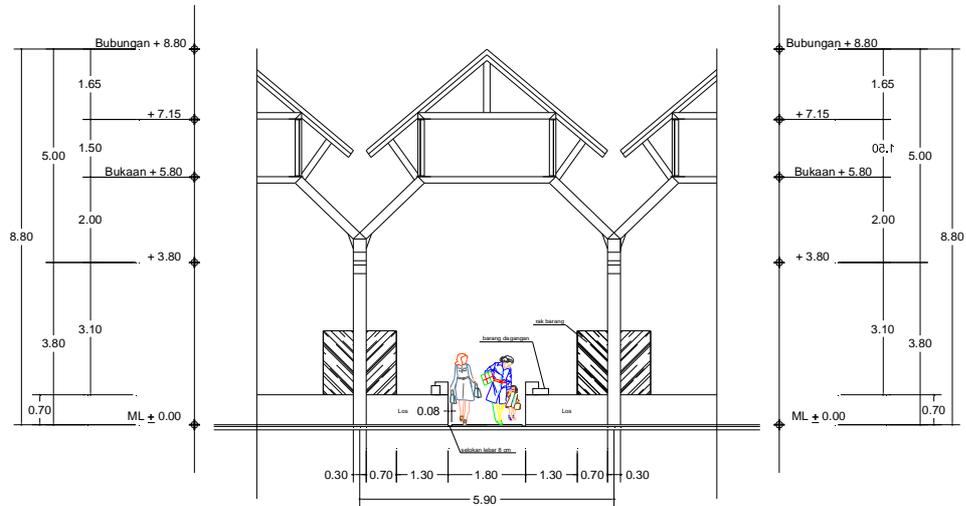
**Gambar 39. Modul Los kecil**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)



**Gambar 40. Sirkulasi pengguna tanpa barang pada los kecil**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)



**Gambar 41. Sirkulasi pengguna dengan barang pada los kecil**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)



Gambar 42. Potongan Los kecil

(sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

Table 3. Besaran Area Dagang

Sumber: (analisa penulis)

No	Ruang	Jumlah/kapasitas	Standar (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
1.	Kios	39	3 × 3	9	351
2.	Los besar	Lantai 1=32	3 × 3	9	288
		Lantai 2=88	3 x 3	9	792
3.	Los kecil	266	2 x 2	4	1064
<b>Total</b>					<b>2495</b>

### 1.5.2 Distribusi Barang

Table 4. Besaran Distribusi Barang

Sumber: (analisa penulis)

No	Ruang	Jumlah/kapasitas	Standar (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
1.	Parkir Bongkar Muat	4	4 × 5,6	22.4	89.6
<b>Total</b>					<b>89.6</b>

### 1.5.3 Pengelola

Table 5. Besaran Ruang Pengelola

Sumber: (analisa penulis)

No	Ruang	Jumlah/kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
1.	R.Kantor	1	18	18
2.	R.Keamanan	1	18	18
3.	R.Pemeliharaan	1	36	36
4.	R.Arsip	1	9	9
<b>Total</b>				<b>81</b>

### 1.5.4 Fasilitas Pendukung

Table 6. Besaran Fasilitas Pendukung

Sumber: (analisa penulis)

No	Ruang	Jumlah/kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
1.	Parkir Mobil	20	11,5	230
2.	Parkir Motor	773	2	1546
3.	Musholla	20	0.95	19
4.	Toilet	8	4,5	36
5.	Pos Keamanan	1	12	12
6.	Atrium	1	-	100
<b>Total</b>				<b>1943</b>

### 3.4.5 Pengelolaan Sampah

**Table 7. Besaran Ruang Pengelolaan Sampah**

Sumber: (analisa penulis)

No	Ruang	Jumlah/kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
1.	Tempat Transit Sampah	1	60	60
2.	Parkir Truk Sampah	1	12,5	12,5
<b>Total</b>				<b>72,5</b>

Dari tabel besaran ruang di atas dapat diketahui luas total kebutuhan ruang pasar yang akan dirancang yaitu:

**Table 8. Total Besaran Ruang yang Dibutuhkan**

Sumber: (analisa penulis)

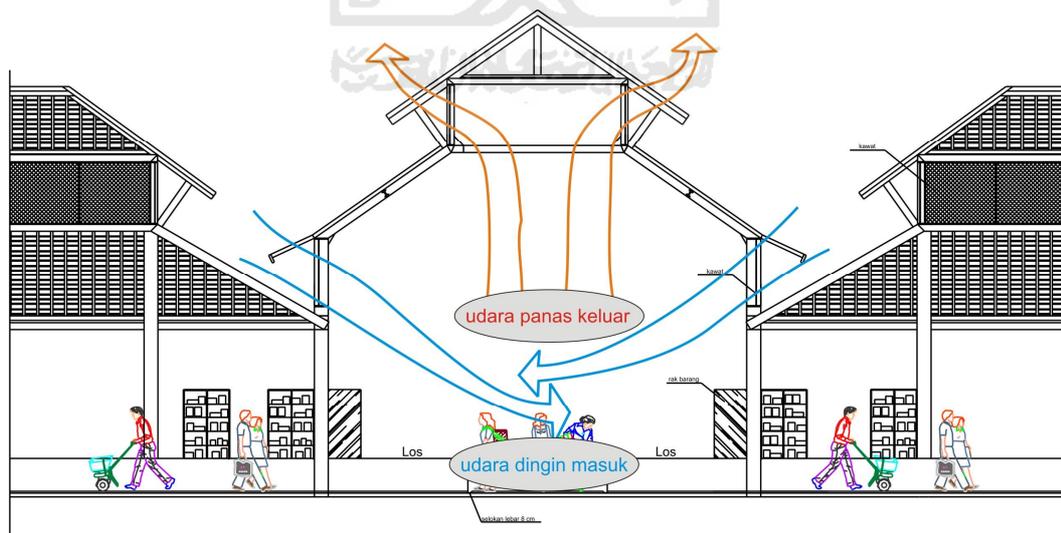
No	Fungsi Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Area Dagang	2495
2.	Distribusi Barang	89,6
3.	Ruang Pengelola	81
4.	Fasilitas Pendukung	1943
5.	Pengelolaan Sampah	72,5
<b>Total</b>		<b>4681,1</b>

### 3.4.6 Analisa kenyamanan thermal

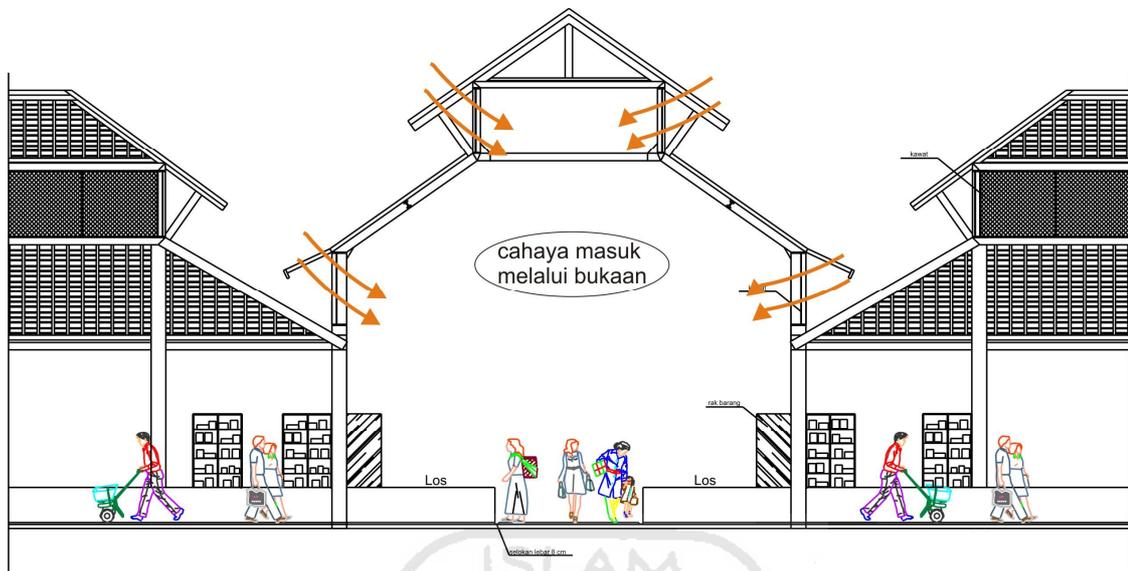
Agar mendapatkan kenyamanan thermal secara alami pada bangunan, dirancang bukaan yang cukup lebar dan merata di seluruh bagian. Bukaan yang lebar juga dapat dimanfaatkan untuk membantu penerangan secara alami selain dengan mendesain *skylight* pada atap bangunan.



Gambar 43. Skylight dan bukaan di Pasar Gede Solo  
(sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)



Gambar 44. Penghawaan di dalam Pasar Gede Solo  
(sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

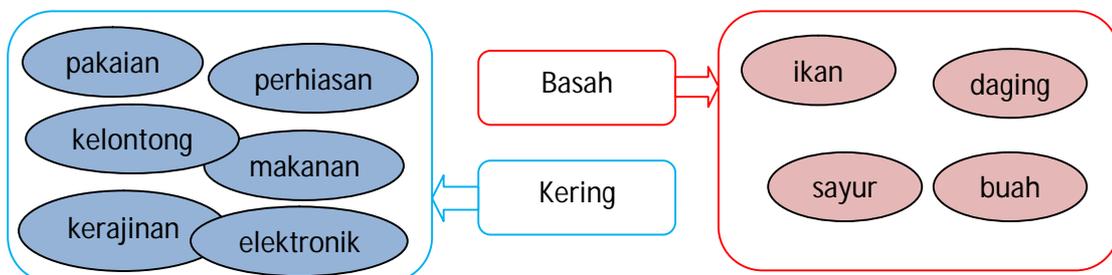


**Gambar 45. Pencahayaan alami di dalam Pasar Gede Solo**  
 (sumber: hasil analisa penulis berdasarkan pengamatan di Pasar Gede Solo)

## 1.6 ANALISA KELOMPOK RUANG

Dalam perancangan sebuah pasar diperlukan pengelompokan ruang-ruang berdasarkan jenis barang yang dijual sehingga dapat mempertimbangkan aspek lain seperti penghawaan dan pencahayaan. Pengelompokan are jual tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis barang yang dijual, cara penyajian, tingkat urgensi dan sampah yang ditimbulkan.

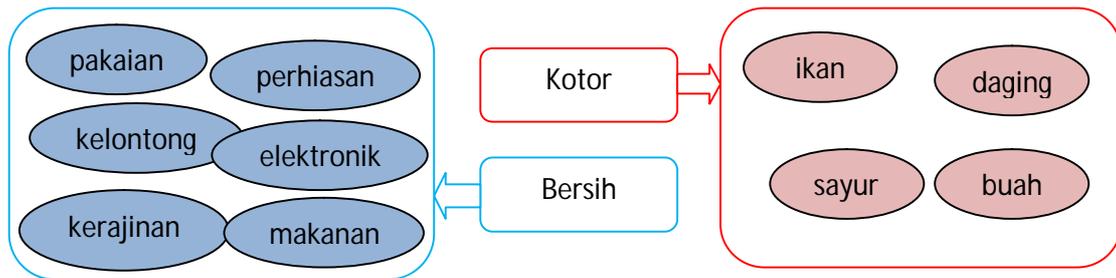
### a. Karakter kelembaban barang



**Gambar 46. Pengelompokan area jual berdasarkan kelembaban**  
 (sumber: hasil analisa penulis)

b. Kebersihan

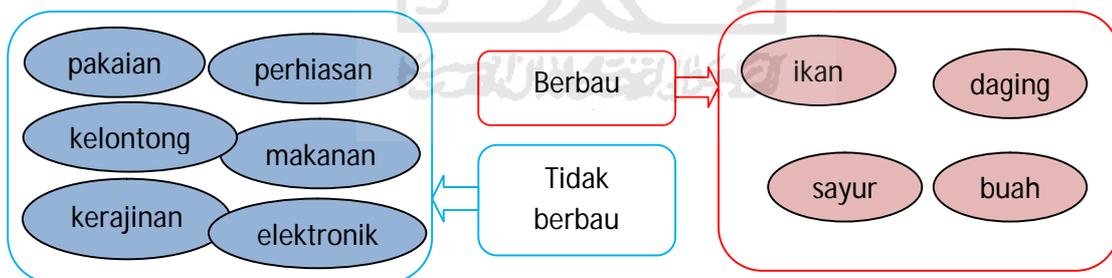
Barang dagang menurut kebersihan terbagi atas 2 macam yaitu area kotor dan bersih.



Gambar 47. Pengelompokan area jual berdasarkan kebersihan  
(sumber: hasil analisa penulis)

c. Pencemaran Udara

Pencemaran udara yang dimaksud adalah jenis barang dagang yang dapat menimbulkan bau.

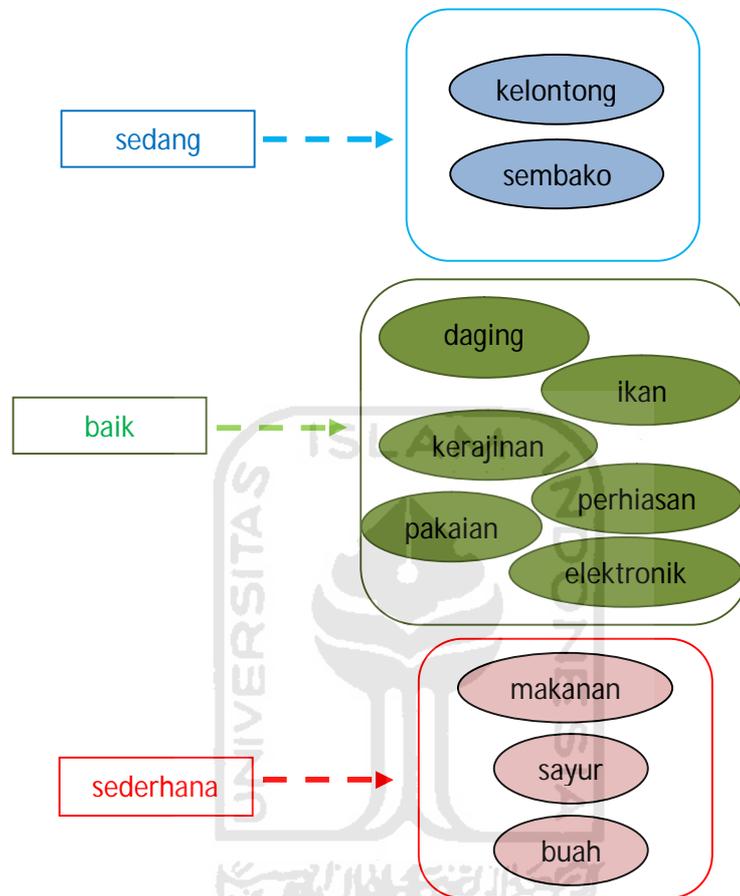


Gambar 48. Pengelompokan area jual berdasarkan pencemaran udara  
(sumber: hasil analisa penulis)

d. Cara penyajian barang dagangan.

Pada Bab 2 telah dijelaskan tentang penyajian barang dagangan yang terbagi dalam beberapa kelompok sesuai dengan kebutuhan dalam menjajakan barang dagangan tersebut, antara lain penyajian secara sederhana yang hanya

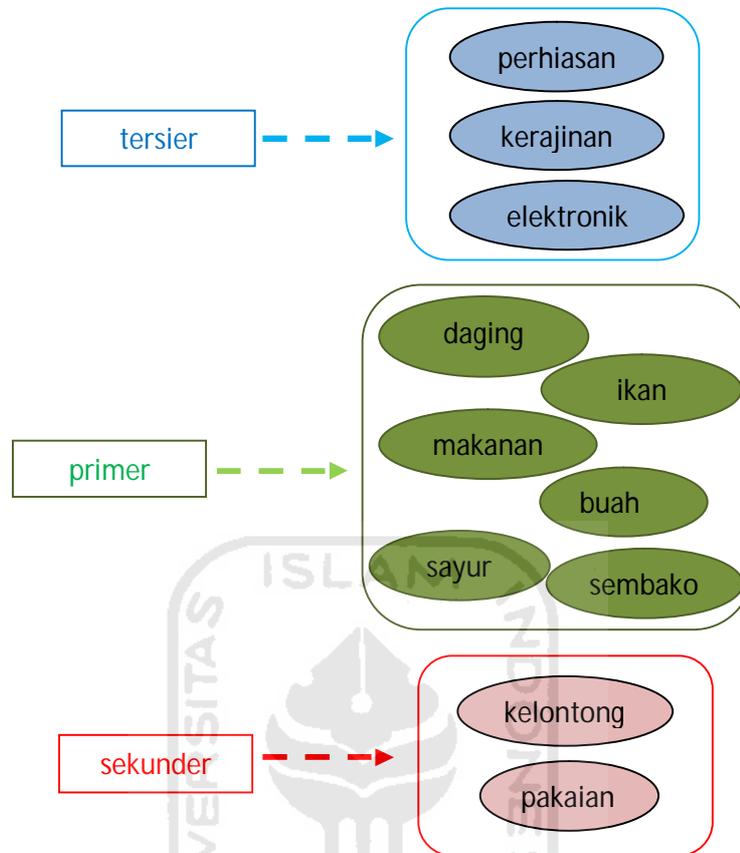
digelar di lantai, penyajian cara sedang yang memakai meja dan penyajian secara khusus yang menggunakan lemari khusus atau etalase.



Gambar 49. Pengelompokan area jual berdasarkan cara penyajian barang (sumber: hasil analisa penulis)

e. Tingkat urgensi

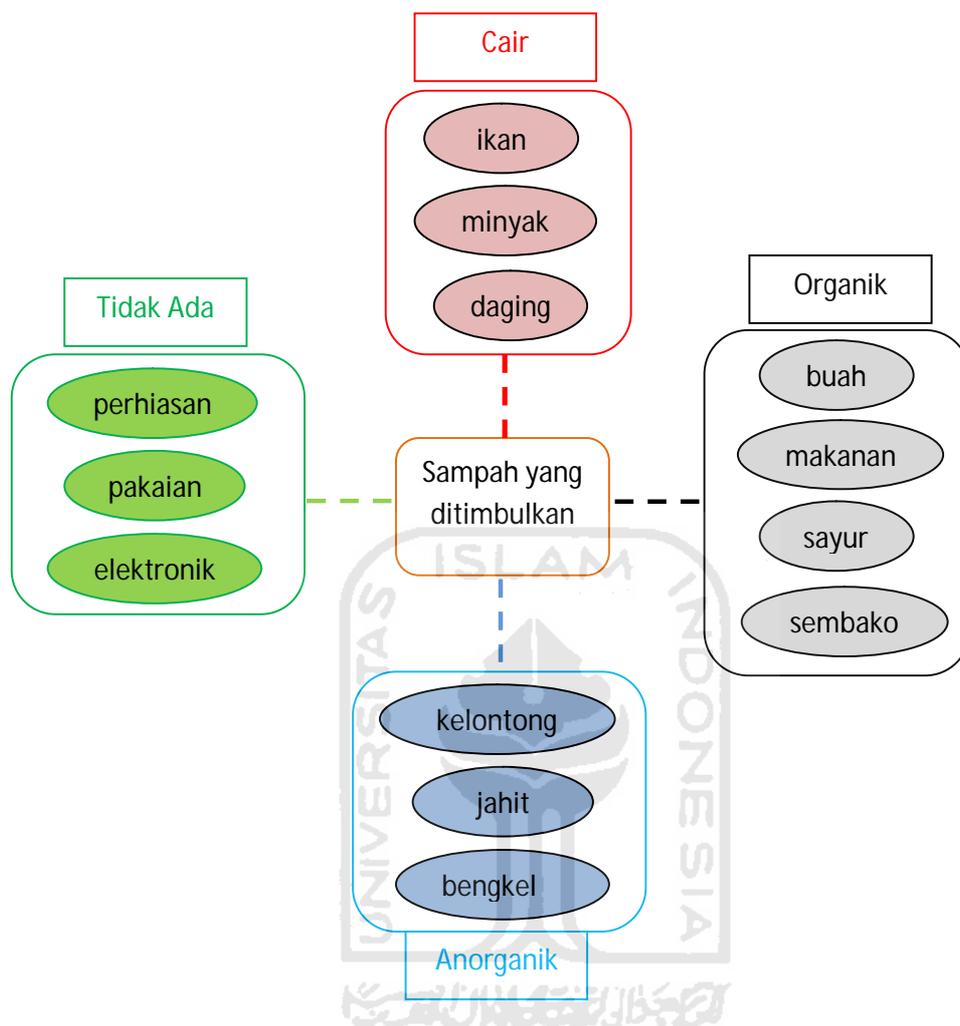
Pengelompokan tingkat urgensi adalah pengelompokan barang sesuai dengan tingkat kebutuhan dan seringnya dibeli oleh konsumen. Barang yang termasuk dalam kelompok ini merupakan barang-barang kebutuhan sehari-hari.



**Gambar 50. Pengelompokan area jual berdasarkan tingkat urgensi**  
(sumber: hasil analisa penulis)

f. Sampah yang ditimbulkan.

Jenis sampah yang ditimbulkan dari barang dagangan dibedakan menjadi 3 macam tergantung dari sifat sampah tersebut. Jenisnya yaitu, sampah cair, sampah organik dan sampah anorganik. Selain itu, terdapat juga barang dagangan yang tidak menimbulkan sampah karena proses pembuatannya dilakukan ditempat lain dan dibawa ke pasar sebagai produk yang sudah jadi.

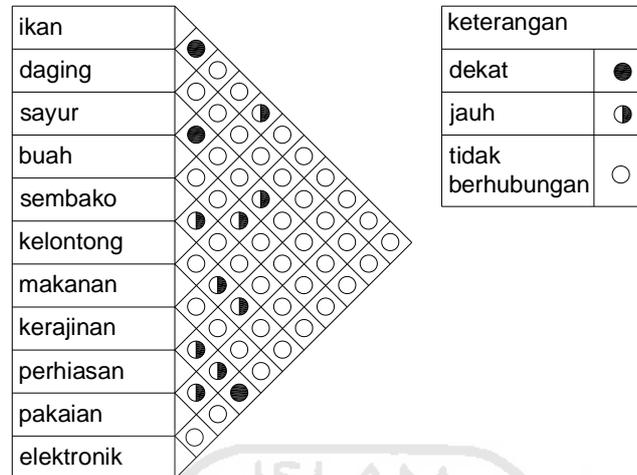


Gambar 51. Pengelompokan area jual berdasarkan sampah yang ditimbulkan  
(sumber: hasil analisa penulis)

## 1.7 ANALISA HUBUNGAN RUANG

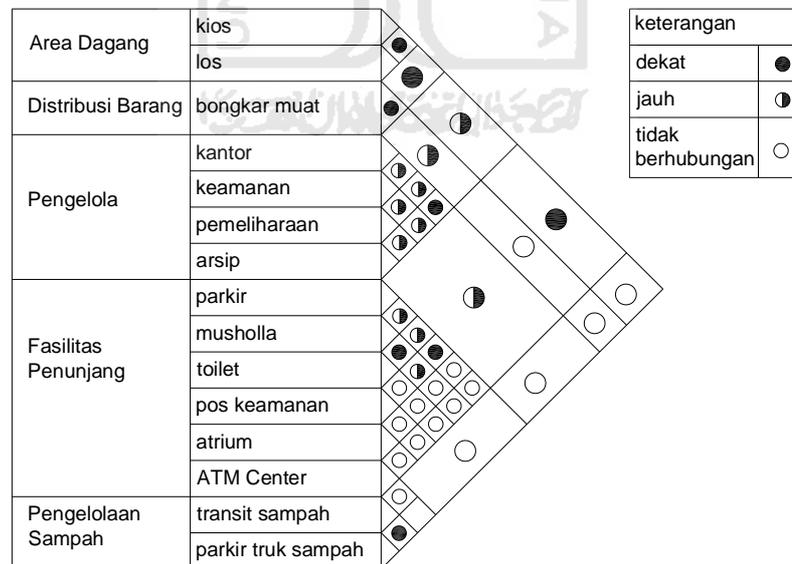
Analisis hubungan ruang pada pasar terbagi dua yaitu hubungan antar ruang dagang dan hubungan antar ruang pasar.

1. Hubungan antar ruang dagang.



Gambar 52. Hubungan antar ruang dagang  
(sumber: hasil analisa penulis)

2. Hubungan antar ruang pasar.



Gambar 53. Hubungan antar ruang dagang  
(sumber: hasil analisa penulis)

## BAB IV

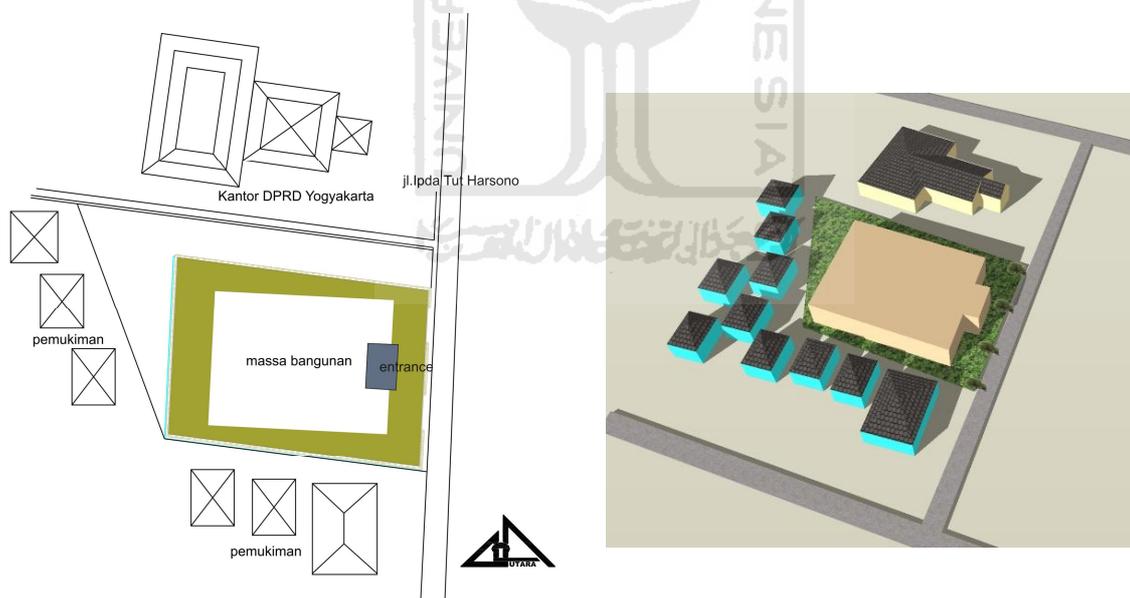
### KONSEP

#### 1.1 PENERAPAN KONSEP THOMAS KARSTEN

Konsep yang dijelaskan di bawah ini adalah konsep yang dipakai oleh H.Thomas Karsten dalam pasar rancangannya terutama pada Pasar Gede Solo dan Pasar Johar Semarang.

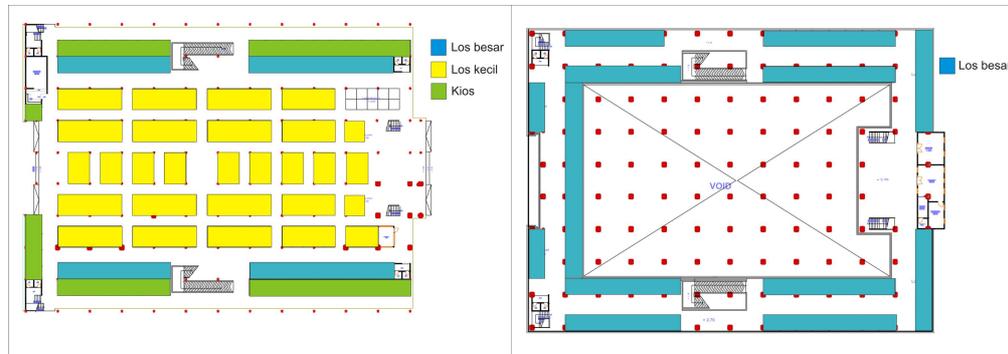
##### 1.1.1 Konsep Tata Massa Bangunan

Bangunan terdiri dari massa yang terbagi atas blok-blok dengan bagian entrance yang menjorok ke depan dan dirancang dengan *split level* yang digunakan untuk kantor pengelola dan sebagian los besar.



Gambar 54. Pola massa bangunan

### 1.1.2 Konsep Zoning Ruang Dagang

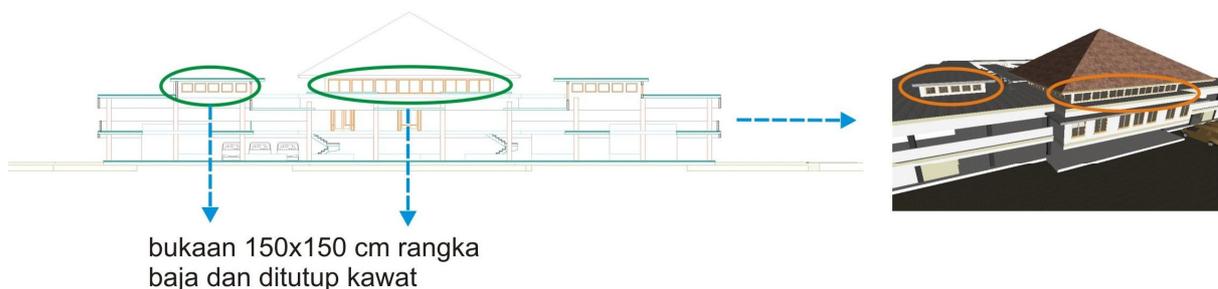


Gambar 55. Zoning ruang dagang

Konsep zoning ruang dagang diambil dari pasar Gede Solo dimana kios diletakkan di lantai dasar dan mengelilingi bangunan pada bagian Utara, Barat dan Selatan sedangkan pada lantai 2 hanya terdiri dari los-los besar dengan ukuran 3x3 meter.

### 1.1.3 Konsep Pencahayaan Dan Penghawaan

Pada bagian atap diberi bukaan untuk memungkinkan cahaya matahari masuk ke dalam bangunan dan untuk memperlancar sirkulasi udara sehingga panas yang berada di dalam bangunan dapat terdorong keluar.



Gambar 56. Bukaan pada bagian atap

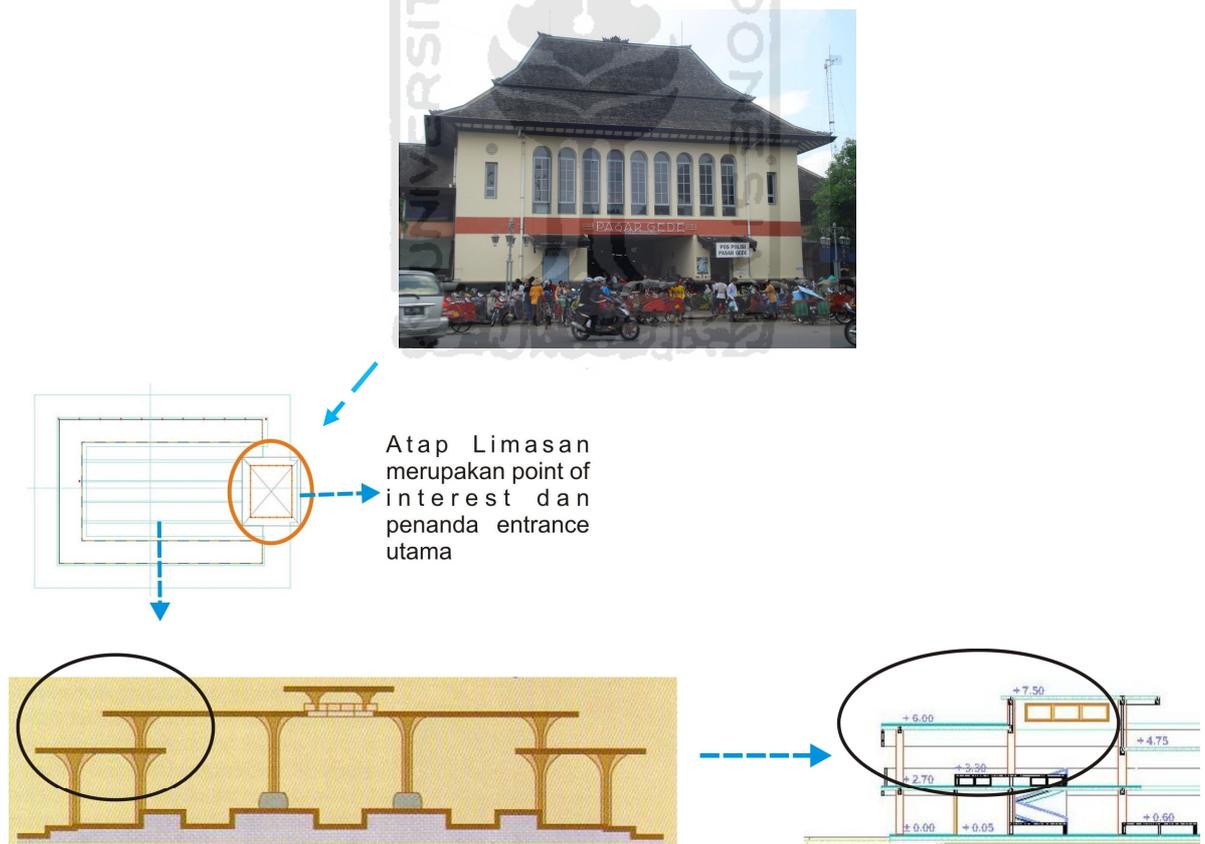
Bangunan dirancang dengan bukaan yang cukup banyak sehingga sirkulasi udara dan cahaya yang masuk ke dalam bangunan dapat maksimal.

#### 1.1.4 Konsep Atap

Konsep atap yang digunakan adalah perpaduan antara konsep atap pasar Gede Solo dengan pasar Johar Semarang.

Pada bagian entrance, atap dibuat dengan bentuk limasan sebagai point of interest dan penanda pintu masuk utama. Selain itu juga sebagai pengekspresian desain bangunan iklim tropis.

Atap pada bagian lain dibuat dengan model seperti atap pasar Johar dengan berbeda ketinggian yang berfungsi sebagai sirkulasi penghawaan dan pencahayaan.

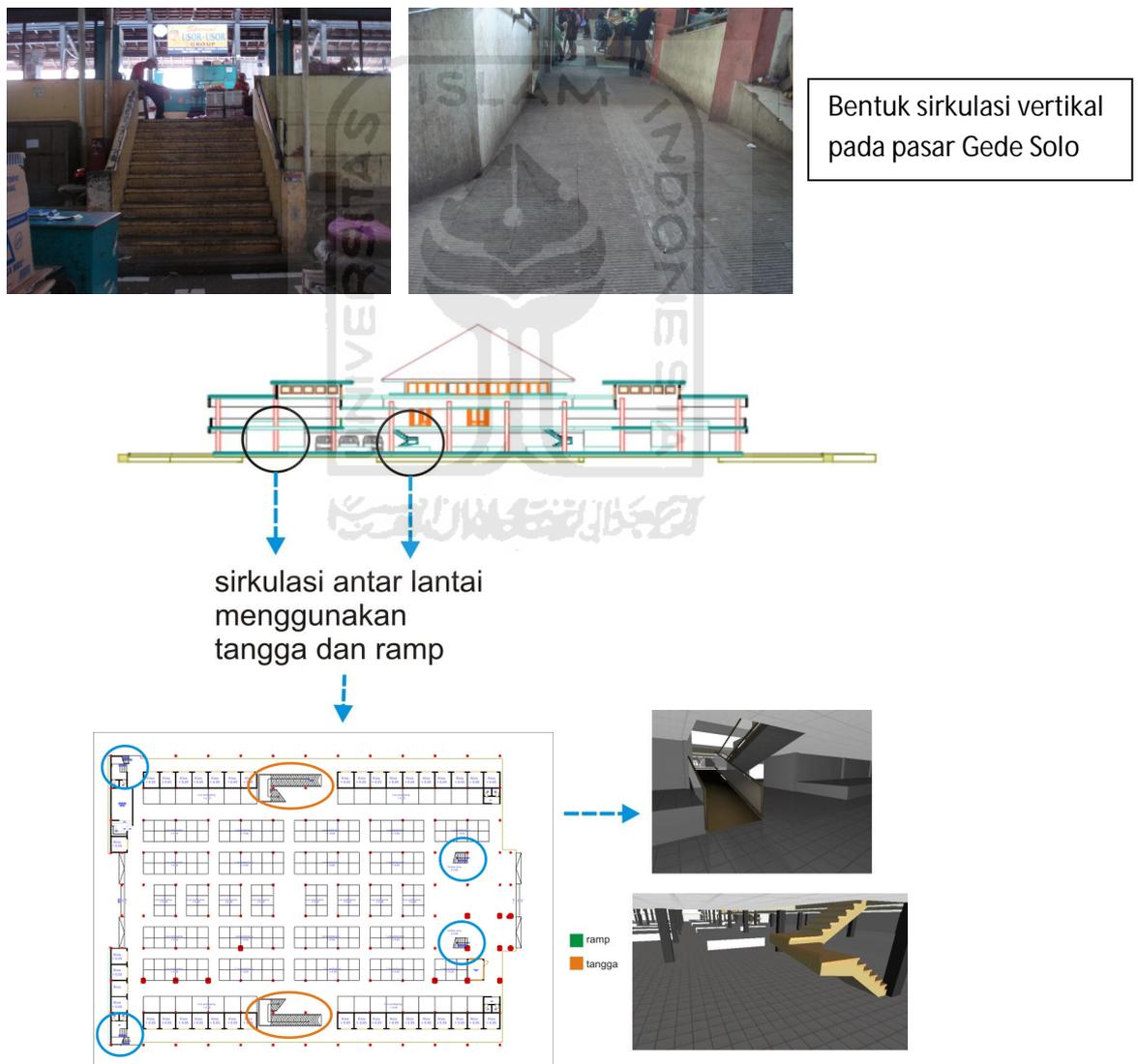


Gambar 57. Atap

### 1.1.5 Sirkulasi Vertikal

Sirkulasi di dalam bangunan menggunakan dua alternatif yaitu dengan tangga dan ramp. Pengguna yang membawa barang dalam jumlah banyak atau dengan troli dapat menggunakan ramp sehingga aktifitas yang dilakukan menjadi lebih mudah.

Tangga diletakkan di bagian depan dan belakang pada pojok bangunan sedangkan ramp diposisikan di tengah bangunan sehingga dapat menjangkau semua area di dalam bangunan.

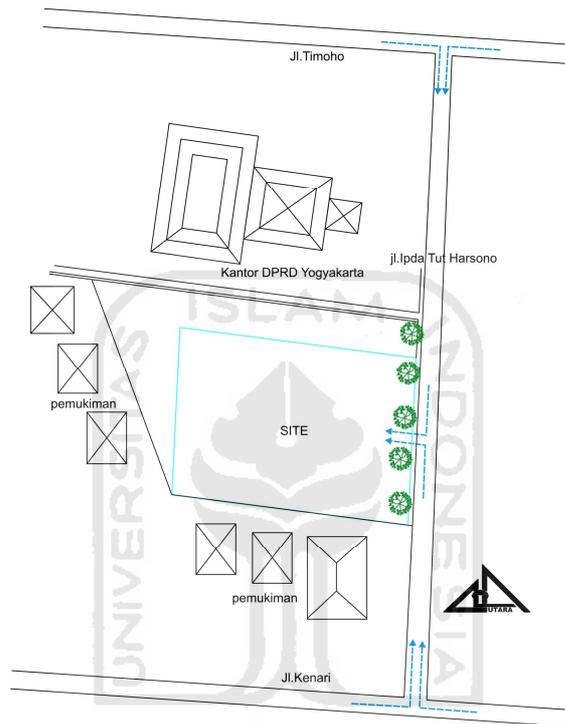


Gambar 58. Sirkulasi vertikal

## 4.2 KONSEP TAMBAHAN

Konsep di bawah ini merupakan konsep tambahan yang merespons bentuk site dan merupakan hasil dari analisis data eksisting.

### 4.2.1 Konsep Pencapaian Site

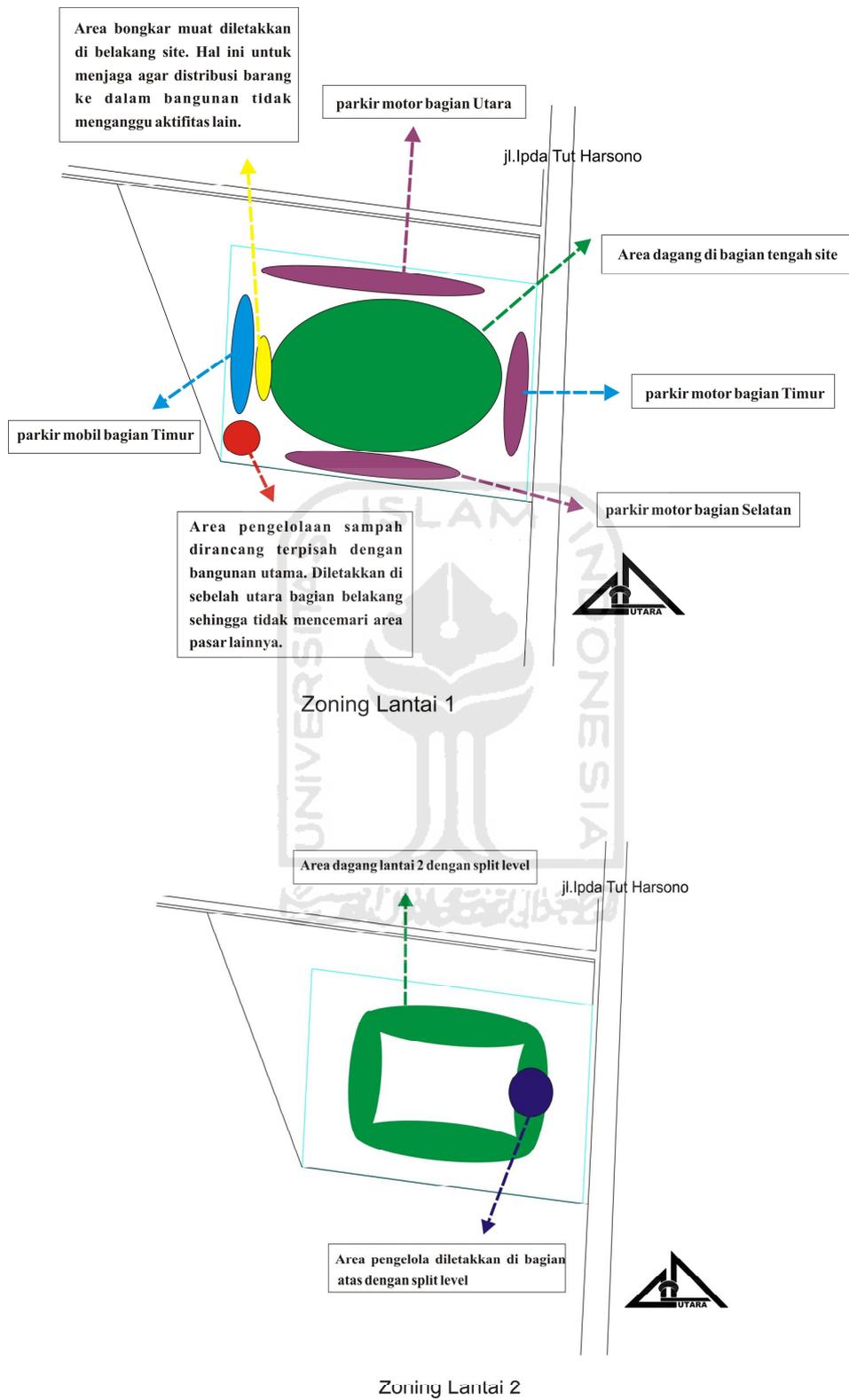


Gambar 59. Akses menuju bangunan

Pengunjung dapat masuk ke bangunan melalui 3 jalan masuk yaitu 1 entrance utama bagian depan, dan 2 entrance dipinggir bagian utara dan selatan site. Pembagian 3 akses ini juga bertujuan agar pendistribusian barang yang dilakukan dengan mobil atau truk besar menjadi lebih mudah.

### 4.2.2 Konsep Zoning Ruang Pasar

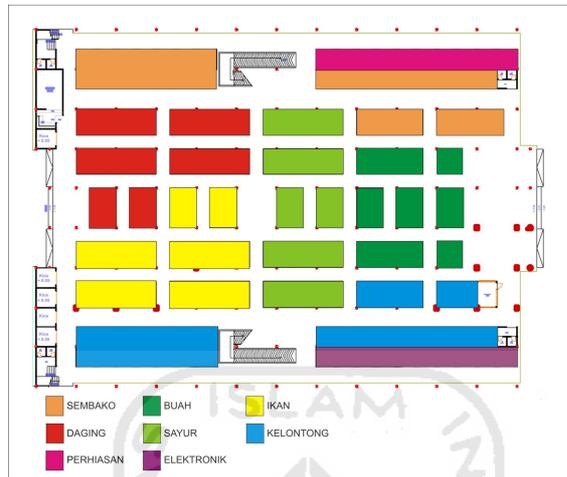
Pembagian zoning ruang pasar ini dilakukan dengan pertimbangan hubungan kedekatan ruang satu dengan lainnya sehingga lahan dapat dipergunakan dengan semaksimal mungkin.



Gambar 60. Penzoningan site

### 4.2.3 Konsep Zoning Ruang Dagang

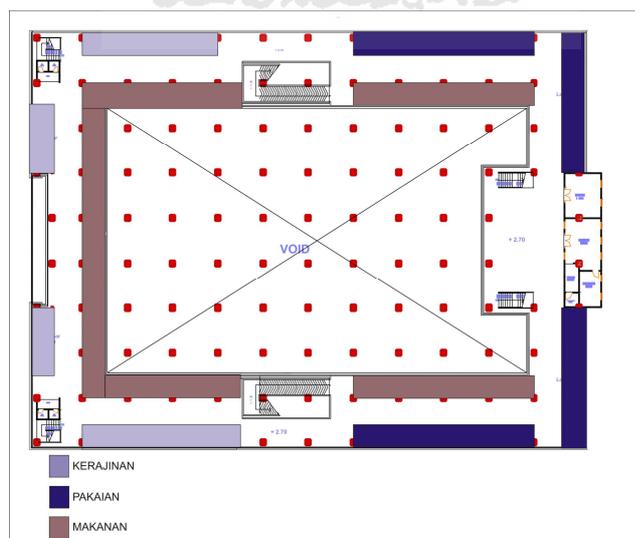
Berdasarkan analisis hubungan ruang, maka dapat dijelaskan zoning ruang dagang seperti gambar di bawah ini:



Gambar 61. Zoning ruang pasar lantai 1

Lantai 1 digunakan untuk ruang dagang dengan barang basah seperti ikan, daging, buah dan sayur. Kios bagian depan digunakan barang dagang kerajinan dan elektronik. Sedangkan bagian belakang untuk sembako dan kelontong.

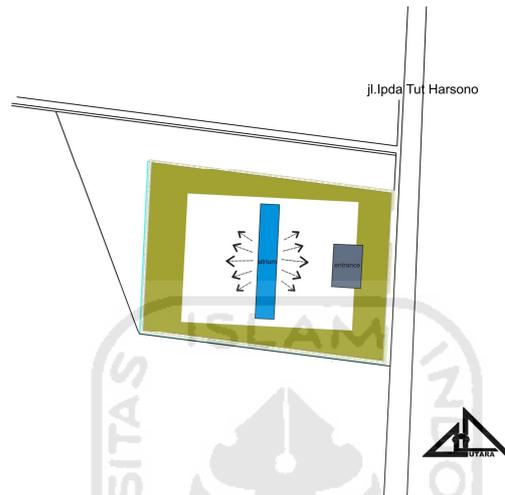
Lantai 2 (*split level*) digunakan untuk area dagang barang kering seperti perhiasan, pakaian dan makanan.



Gambar 62. Zoning ruang pasar lantai 2 (*split level*)

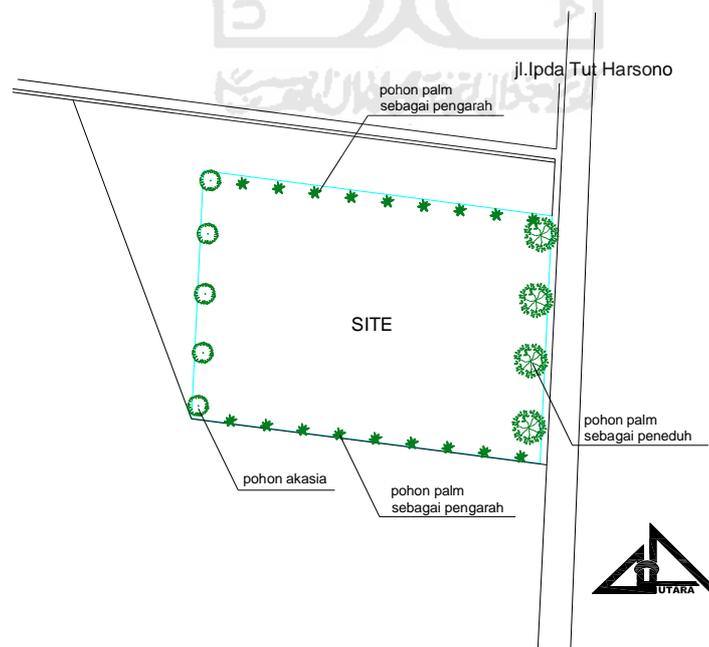
#### 4.2.4 Konsep Sirkulasi di dalam Bangunan

Pada bagian tengah bangunan diletakkan atrium. Fungsi utamanya adalah sebagai pengarah ke bagian bangunan yang lain. Polanya dapat dilihat dari gambar di bawah ini:



Gambar 63. Pola sirkulasi dari atrium

#### 4.2.5 Konsep Vegetasi



Gambar 64. Konsep Vegetasi

Vegetasi yang dipilih adalah:

- a. Pohon ketapang pada bagian depan site, di pinggir jalan Ipda Tut Harsono. Berfungsi sebagai peneduh pada parkir depan dan menyaring polusi udara dari jalan raya.
- b. Pohon palm di bagian Utara dan Selatan site. Berfungsi sebagai pengarah bagi pengunjung yang masuk dari entrance samping. Pada bagian Selatan dihindari penanaman vegetasi yang besar karena akan mengganggu aliran udara.
- c. Pohon akasia di belakang site sebagai penyerap polusi atau bau dari los basah di bagian belakang bangunan.



## DAFTAR PUSTAKA

- cityguide.kapanlagi.com. 2011. Pasar Gede. Diunduh pada tanggal 3 Mei 2011
- elantowow.wordpress.com. 2008. Pasar Tradisional VS Pusat Perbelanjaan Toko Modern/Peta Pasar Tradisional Di Kota Yogyakarta. Diunduh pada tanggal 16 Maret 2011
- Hanifan, Lucky. 2002. Re-Desain Pasar Kota Purbalingga. Efisiensi dan Kenyamanan System Sirkulasi dan Tata Ruang Dagang dengan Merespon Kebutuhan Ruang Dagang Pedagang K-5. Tugas Akhir, tidak dipublikasikan. Yogyakarta : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia
- id.wikipedia.org. 2010. Herman Thomas Karsten. Diunduh pada tanggal 3 Mei 2011
- id.wikipedia.org. 2010. Pasar. Diunduh pada tanggal 19 April 2011
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, terbitan ke 2, Department Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka.
- luvjoy.blogdetik.com. 2009. I love Pasar Modern BSD. Diunduh pada tanggal 19 April 2011
- materi kuliah Arsitektur Nusantara
- Rizaldi, Irwin. 2010. Re-Desain Pasar Jembatan Besi. Ekspresi Desain Kontemporer pada Tampilan dan Pola Ruang Bangunan serta Perancangan System Drainase Bangunan pada Daerah Rawan Banjir. Tugas Akhir, tidak dipublikasikan. Yogyakarta : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia
- sobokartti.wordpress.com. 2009. Thomas Karsten (1885-1945) Arsitek Gedung Sobokartti. Diunduh pada tanggal 29 April 2011

- suaramerdeka.com. 2011. Pemkot Solo Lanjutkan Revitalisasi Pasar Tradisional  
Diakses pada tanggal 25 Maret 2011
- sukhmainage.multiply.com. 2007. Herman Thomas Karsten (1884-1945).  
Diunduh pada tanggal 29 April 2011
- Sumalyo, Yulianto. 1993. *Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia*. Yogyakarta :  
Gadjah Mada University Press.
- Tim penulis BPS. 2010. *Kota Yogyakarta Dalam Angka*. Yogyakarta. Badan Pusat  
Statistik Kota Yogyakarta
- weebisons.multiply.com. 2007. Ziarah Arsitektur Pasar Gede Hardjonagoro.  
Diunduh pada tanggal 3 Mei 2011
- wwijayanti.multiply.com. 2008. Pelestarian Pasar-Pasar Tradisional Karya  
Thomas Karsten Sebagai Pusaka Budaya. Diunduh pada tanggal 29 April  
2011
- www.kreativitas.net. 2009. Pasar Modern Bumi Serpong Damai. Diunduh pada  
tanggal 19 April 2011
- www.pekalongankab.go.id. 2010. Revitalisasi Pasar Tradisional. Diunduh pada  
tanggal 27 Maret 2011
- www.suaramerdeka.com. 2005. Jejak Karsten di Pasar-pasar Tradisional. Diunduh  
pada tanggal 29 April 2011
- www.visitsemarang.com. 2010. Pasar Johar, Habitat Para Saudagar. Diunduh  
pada tanggal 29 April 2011