

---

## BAB II

### TINJAUAN TEORI DAN KONDISI EKSISTING PASAR AMPERA

#### 2.1 Pendahuluan

Pasar Ampera memiliki karakteristik yang khas bila dibandingkan dengan pasar-pasar sejenis yang dapat ditemui. Kekhasan Pasar Ampera yang paling menonjol adalah di dalamnya terdapat hunian yang memiliki pola kehidupan yang mungkin tidak terdapat di pasar-pasar lain. Kekhasan ini ingin dipertahankan dan diwadahi dengan baik. Sebahagian pasar Ampera dari waktu ke waktu berkembang secara organis sesuai keinginan dan kemampuan masing-masing penghuninya sehingga menimbulkan ketidakteraturan dan kurang baik secara visual.

Bab ini akan memberikan penjelasan tentang teori-teori yang berkaitan dengan ruang, pasar dan hunian serta memberikan gambaran tentang kondisi eksisting Pasar Ampera. Adapun target yang ingin diraih dalam pembahasan ini adalah mengetahui kondisi eksisting dan permasalahan-permasalahan penting yang ada di dalam pasar beserta pola perilaku para penggunanya sebagai dasar dalam menyusun konsep perencanaan dan perancangan. Dengan harapan agar pasar yang diwujudkan nantinya dapat lebih baik dan lebih sesuai dalam mewadahi berbagai aktifitas pengguna didalamnya.

#### 2.2 Tinjauan Tentang Pasar

##### 2.2.1 Pengertian Pasar

Menurut *Indriyo Gito Sudarmo* (1995), pasar merupakan pusat kegiatan jual beli, penyalur, perputaran dan pertemuan antara penyedia dan penawar barang dan jasa.

Menurut *Richard A. Bilas* (1985), pasar adalah daerah pertemuan antara penjual dan pembeli (konsumen) untuk saling mengadakan transaksi jual beli barang dan jasa.

Menurut *Kalsan A Thohir* (1985) pasar lazim dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Pasar Nyata, yaitu tempat penjual dan pembeli berkumpul untuk berjual beli akan barang-barangnya.
2. Pasar Niskala (abstrak), yaitu pasar yang barang dagangannya tidak sampai di pasar, sehingga jual beli hanya menurut contoh barangnya saja.

Diantara 2 kategori pasar ini, Pasar Ampera termasuk ke dalam Pasar Nyata. Di dalam Pasar Ampera penjual dan pembeli langsung melakukan jual beli dan transaksi ini dilakukan tidak menurut contoh barangnya saja.

Pasar adalah tempat berkumpulnya manusia dari semua lapisan masyarakat dengan tujuan komunikasi, transfer barang, informasi, rekreasi, mencari pengalaman baru dan komersial. ( *Wiryadi, Sistem Pemasaran Dan Peranannya dalam Ekonomi Kota* )

Pasar adalah suatu mekanisme disaat pembeli dan penjual suatu komoditi mengadakan transaksi untuk menentukan harga dan kualitasnya. ( *Paul A. Samuelson, 1995* )

### 2.2.2 Pola Pasar

Pasar dapat dibedakan menjadi 3 tinjauan, yaitu dari kegiatannya, jenis dagangan, dan klasifikasinya.<sup>1</sup>

#### 1. Pasar ditinjau dari jenis dagangannya.

##### 1) Pasar Umum:

Pasar dengan jenis dagangan yang diperjual belikan lebih dari satu jenis dagangan secara berimbang minimal tersedia pemenuhan kebutuhan sehari-hari.

##### 2) Pasar Khusus

Tempat jual beli barang dagangan yang bukan merupakan kebutuhan sehari-hari warganya, misalnya pasar hewan.

Dari tinjauan diatas, dapatlah kita klasifikasikan Pasar Ampera kedalam golongan Pasar Umum karena dari jenis barang dagangan yang diperjual belikan ada lebih dari satu jenis dan beragam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

#### 2. Pasar ditinjau dari jenis kegiatannya

##### 1) Pasar Tradisional:

Pasar yang kegiatan para penjual dan pembeli dilakukan secara langsung dalam bentuk eceran dalam waktu sementara atau tetap dengan tingkat pelayanan terbatas.

##### 2) Pasar Modern

Pasar yang kegiatan para penjual dan pembeli dilakukan secara langsung dalam bentuk eceran ataupun grosir dengan waktu tetap dengan tingkat pelayanan yang lebih luas.

<sup>1</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta No.5/1993

### 3. Pasar ditinjau dari klasifikasinya

#### 1) Pasar kelas I:

Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dengan sistem arus barang dan orang baik didalam maupun diluar bangunan dan *melayani perdagangan tingkat regional.*

#### 2) Pasar kelas II:

Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dengan sistem arus barang dan orang baik didalam maupun diluar bangunan dan *melayani perdagangan tingkat kota.*

#### 3) Pasar kelas III:

Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dengan sistem arus barang dan orang baik didalam maupun diluar bangunan dan *melayani perdagangan tingkat wilayah bagian kota.*

#### 4) Pasar kelas IV:

Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, dengan sistem arus barang dan orang baik terutama didalam bangunan dan *melayani perdagangan tingkat lingkungan.*

#### 5) Pasar kelas V:

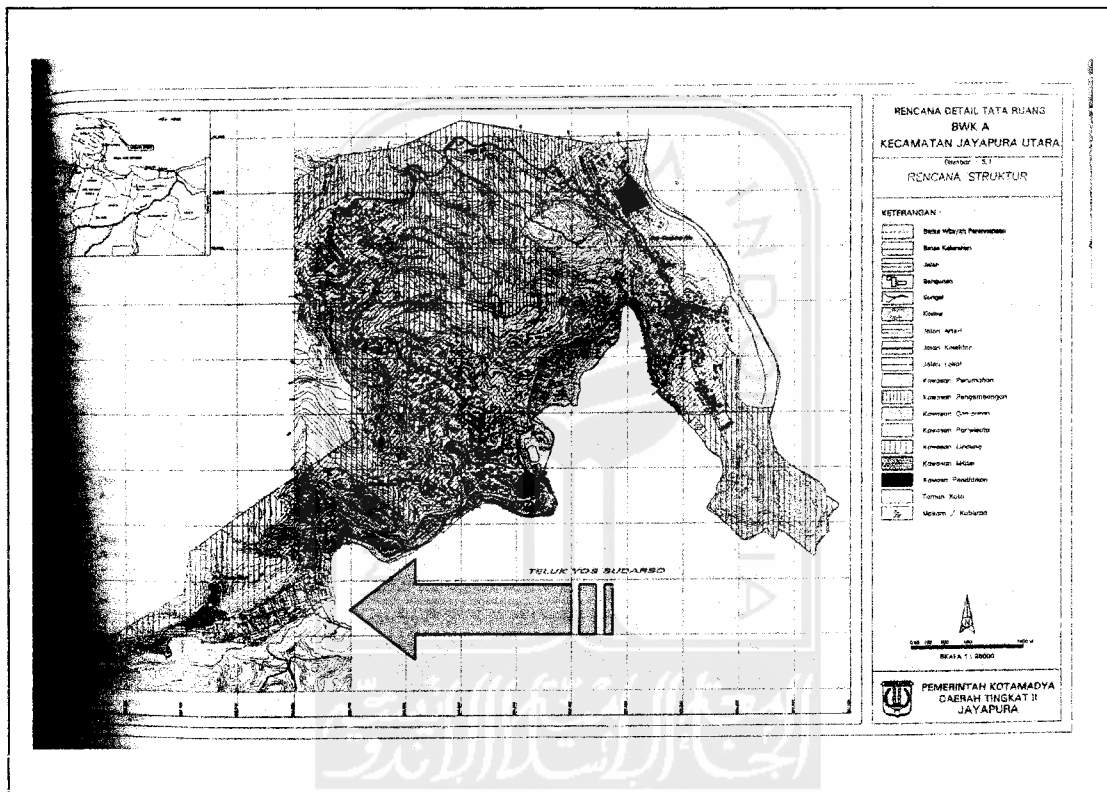
Pasar dengan bangunan yang lengkap, tanpa atau dengan komponen bangunan, sistem arus barang dan orang baik dan *melayani perdagangan tingkat perkampungan dan blok.*

Dari kelima klasifikasi ini, memang agak sulit untuk dapat secara pasti mengetahui kelas Pasar Ampera karena Pemda Jayapura tidak memiliki Dinas Pasar dan khususnya di Pasar Ampera sendiri tidak ada pengelola pasar yang secara langsung bertanggung jawab kepada Pemda setempat. Tetapi yang perlu ditekankan disini adalah Pasar Ampera merupakan pasar terbesar di tengah kota Jayapura untuk dapat melayani perdagangan tingkat kota seperti klasifikasi pasar kelas 2.

## 2.3 Kondisi Kawasan Pasar Ampera

### 2.3.1 Tinjauan Wilayah Kawasan

Pasar Ampera secara administratif masuk kedalam Kelurahan Numbay, Kecamatan Jayapura Selatan. Termasuk dalam wilayah pengembangan pusat kota dengan fungsi utama adalah pemerintahan, perkantoran, perdagangan dan jasa. Dengan fungsi penunjangnya adalah kegiatan pemukiman, rekreasi dan olahraga. (Pemda Tkt.II Jayapura, RDTRK BWK-A Kotamadya Jayapura, 2008).



Gambar II.1. Peta wilayah kawasan studi  
Sumber: Pemda Tkt.II Jayapura, RDTRK Kotamadya Jayapura, 2008

Adapun batas-batas wilayah pengembangan Pasar Ampera:

- a. utara : Jln Ahmad Yani
- b. selatan : Polimak 1
- c. barat : Paldam
- d. timur : Jembatan Imbi

### 2.3.2 Keadaan Fisik Dasar Kawasan<sup>2</sup>

- Keadaan topografi di wilayah kota Jayapura pada umumnya bergelombang dan berbukit-bukit dengan lereng yang relatif terjal. Wilayah kota dengan topografi bergelombang menduduki proporsi yang relatif besar yaitu kurang lebih 60% dari keseluruhan wilayah, yang berada disebelah utara dan barat. Keadaan topografi tersebut merupakan faktor pembatas bagi perkembangan atau perluasan kota. Bagian wilayah kota dengan areal tanah datar praktis hanya terdapat disepanjang pantai terutama di daerah pusat kota, Argapura, Hamadi, Abepura, sebagian perbukitan di barat daya dan selatan kota. Keadaan tanah dikawasan tersebut sebagian adalah rawa dan tergenang air yang merupakan pembatas fisik (limitasi) bagi usaha pengembangan dan pengembangan kota.
- Keadaan fisik yang umumnya berbukit-bukit juga erat kaitannya dengan konservasi sumber-sumber air untuk kepentingan kota. Dengan demikian, daerah bagian utara dan barat kota mempunyai fungsi wilayah yang terbatas, yaitu sebagai bagian dari sistem ekologi atau konservasi alam / lingkungan.
- Wilayah berbukit juga mempunyai kondisi geologi yang tergolong erusif, rawan terhadap bahaya longsor sehingga merupakan kendala bagi pembukaan lahan baru perkotaan. Selain itu juga perlu diperhatikan posisi kota Jayapura yang berada dalam zone gempa, khususnya pada kawasan yang berada di sebelah selatan kota.
- Adanya perbedaan ketinggian tanah yang cukup besar ( 2 m dan  $\pm$  700 m diatas permukaan laut ) menyebabkan derajat pengaliran air hujan (limbah) akan mengalir dengan cepat kelaut.

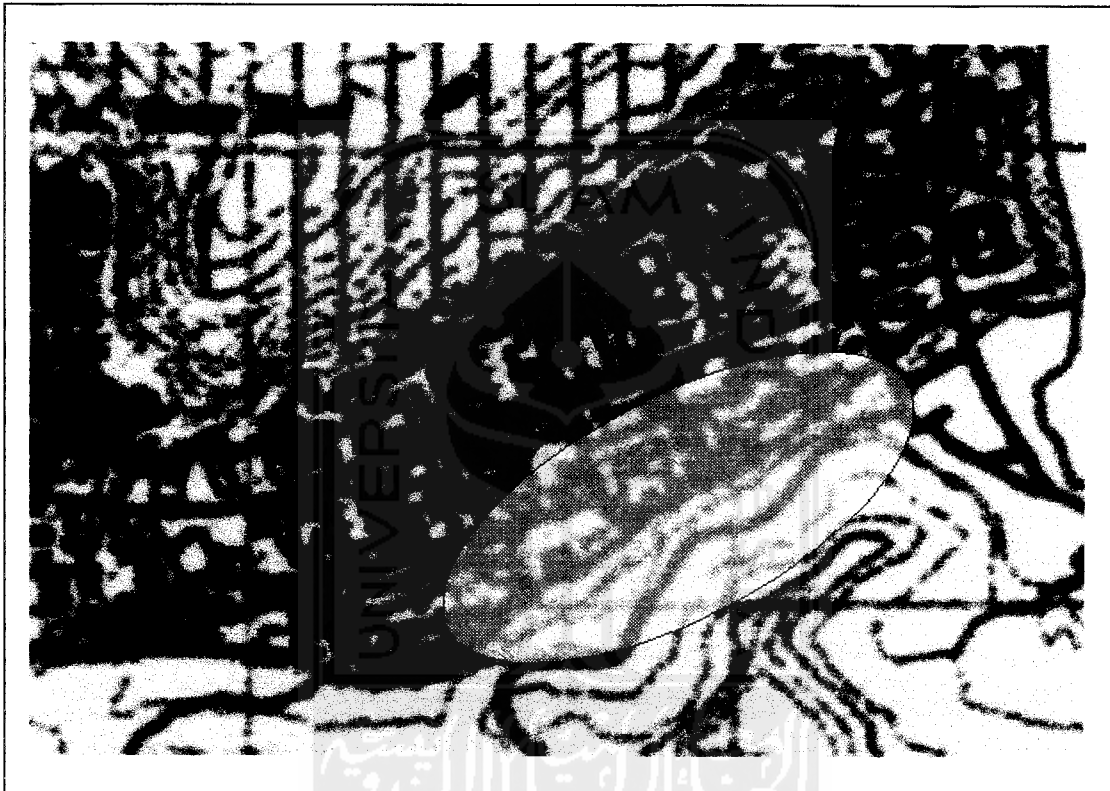
<sup>2</sup> Menurut Pemda Tkt. II Jayapura, Laporan Akhir Revisi RUTRK Jayapura, 1983-2004

- Bagi sungai yang memiliki kondisi kedangkalan yang tinggi , kurang lebar dan terjadi penumpukan sampah maka sungai tersebut akan menampung debit air yang tinggi pada musim hujan. Akibatnya sering terjadi banjir pada lingkungan sekitar sungai tersebut, seperti lingkungan sekitar kali kloofkamp.
- Berdasarkan litologi tanah dan batuan, di wilayah perencanaan terdapat beberapa jenis tanah dan batuan yang struktur kimiawinya berbeda-beda. Hal ini dapat dilihat pada bagian wilayah kota yang dataran rendah, terutama pada kelurahan Gurabesi, dan sebagian kelurahan Bhayangkara pada umumnya berbatuan aluvial yang diakibatkan oleh endapan sungai dan endapan pantai rawa dan muka air tanah yang dangkal
- Secara garis besar iklimnya sama dengan iklim di kota Jayapura yaitu iklim tropis yang dalam klasifikasi iklim menurut Koppen termasuk tipe Af-aw dimana pengaruh angin pasang dan angin musim tenggara sangat besar. Suhu udara rata-rata 26 C, suhu udara maksimum di siang hari antara 30 – 31 C, sedangkan suhu minimum berkisar antara 21-23 C. Musim hujan sering terjadi antara bulan Desember sampai bulan Maret, sedangkan musim kemarau antara bulan Mei sampai dengan bulan Oktober. Curah hujan berkisar antara 1500-2500 mm/th dengan kelembaban udara mencapai 85%.

## 2.4 Eksisting Pasar Ampera

### 2.4.1 Letak Pasar Ampera

Pasar ampera terletak di pusat kota Jayapura, dilewati oleh sungai kloofkamp dan berbentuk memanjang mengikuti perbukitan di selatannya.



Gambar II.2. Letak Pasar Ampera

Sumber: Pemda Tkt.II Jayapura

Pasar Ampera dikelilingi oleh area perdagangan dan jasa di bagian utaranya, dengan akses masuk kedalam ada 2 yaitu dari jalan A. Yani dan dari jembatan Imbi. Kondisinya saat ini cukup memprihatinkan dan mendesak untuk dilakukan perbaikan sehingga dapat lebih baik dalam mewadahi segala aktivitas kegiatan yang ada.





Gambar II.3 Pasar Ampera dan lingkungannya  
Sumber: hasil dokumentasi tahun 2002



Gambar II.4 Gambaran Pasar Ampera  
Sumber: hasil dokumentasi tahun 2002

### 2.4.2 Pasar Ampera Sebagai Sistem Pelayanan

Pasar Ampera dapat dipandang sebagai suatu sistem pelayanan yang terdiri dari unsur konsumen pasar, pedagang, materi dagangan, fasilitas kegiatan pasar, dan fasilitas penunjang pasar. Dalam pengelolaan dan penyelenggaraan kegiatan perpasaran, Pasar Ampera tidak memiliki Dinas Pasar yang berada dibawah Pemda. Hubungan dengan Pemda setempat yang paling dekat adalah dengan Dinas Pendapatan Daerah dalam hal perpajakan dan retribusi pasar.

#### 1. Konsumen Pasar.

Konsumen adalah pengguna atau penghubung dalam aktifitas pasar dan yang mengkonsumsi barang-barang yang diperdagangkan didalam pasar. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Jakarta, 1988).

Konsumen Pasar Ampera dapat dibagi menjadi:

- a. Konsumen langsung, yaitu: konsumen yang mengkonsumsi barang dari pasar dan digunakan untuk keperluannya sendiri. Konsumen secara langsung membeli barang, biasanya dilakukan secara eceran dan dalam jumlah yang relatif sedikit.
- b. Konsumen tidak langsung, yaitu: konsumen yang mendapatkan barang dari pasar bukan hanya untuk keperluannya sendiri, tetapi juga untuk dijual kembali dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Barang yang diperlukan oleh konsumen ini biasanya dalam jumlah yang relatif besar.

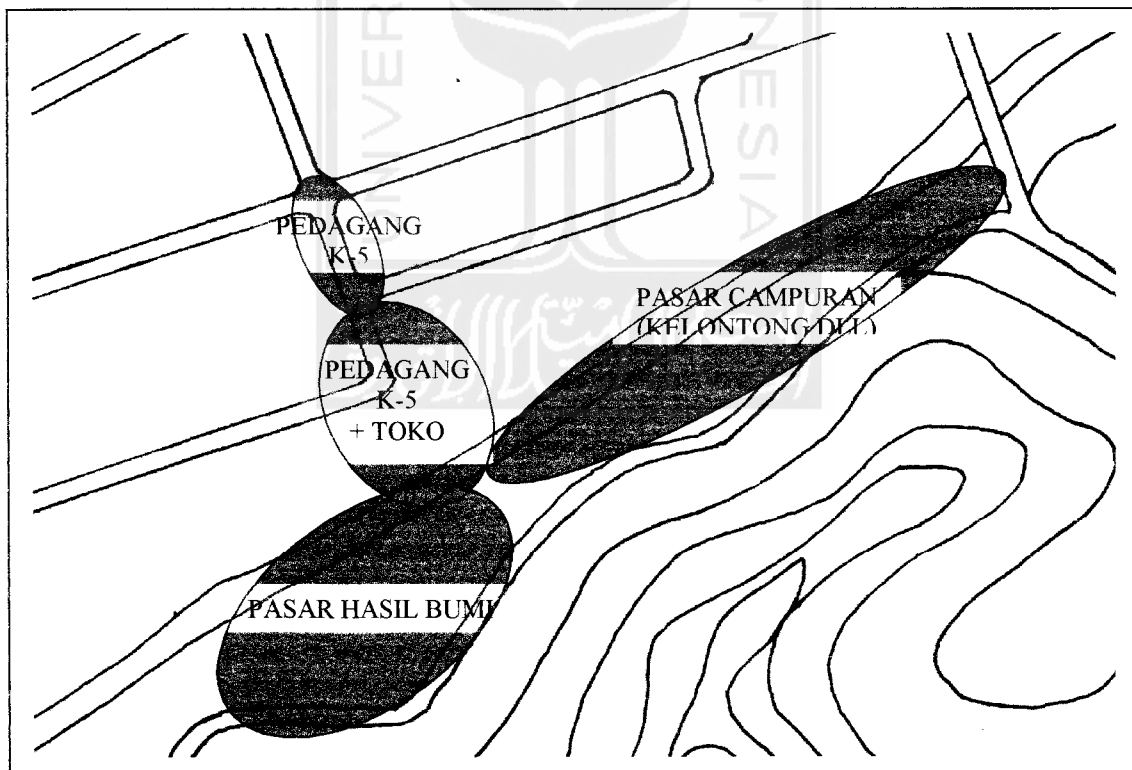
#### 2. Pedagang Pasar.

Pedagang adalah penyedia barang dagangan yang dijual kepada konsumen. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Jakarta, 1988). Secara umum, ada dua macam pedagang yang ada didalam Pasar Ampera, yaitu pedagang yang sementara dan pedagang tetap.

Pedagang sementara merupakan pedagang yang tidak tinggal di pasar dan hanya temporal (sesuai waktu buka pasar) saja berada didalam pasar. Para pedagang ini sebagian besar adalah para pedagang hasil bumi yang menjual hasil pertanian, perkebunan, dan perikanan. Mereka terdiri dari pedagang kaki lima, pedagang musiman, pedagang di los-los pasar, dan beberapa pedagang yang memiliki toko/kios saja tanpa menetap di dalam pasar.

Pedagang tetap merupakan pedagang yang menetap didalam pasar dan melakukan sebagian besar aktifitas keseharian mereka didalam pasar. Mereka memiliki tempat hunian yang menyatu dengan kios-kios didalam pasar. Para pedagang ini sebagian besar terdiri dari pedagang kelontong, alat-alat rumah tangga, alat-alat tulis, pakaian, dan lain-lain.

Untuk lebih jelasnya dalam hal zona penempatan pedagang secara umum di Pasar Ampera dapat dilihat pada peta dibawah ini.



Gambar II.5. Zoning peruntukan lahan di Pasar Ampera

Sumber: hasil amatan

### 3. Materi Dagangan di Pasar Ampera

Materi dagangan yang ada di Pasar Ampera cukup beragam, meliputi: hasil pertanian, perkebunan, perikanan, kelontong, tekstil, elektronik, kerajinan, dan lain-lain. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel II.1 Kelompok Materi Perdagangan di Pasar Ampera**

NO	KELOMPOK	MATERI PERDAGANGAN	CARA PENJUALAN
1	Jenis Barang	a. Sembako (hasil pertanian, peternakan, perkebunan, perikanan, bumbu masak, dan bahan proses) b. Barang kelontong c. Kerajinan (sapu, ukiran, patung, dll) d. Konveksi (pakaian, sepatu, dll) e. Buku & alat tulis f. Elektronik g. Pelayanan jasa (wartel)	Grosir & eceran  Grosir & eceran Grosir & eceran Grosir & eceran Eceran Eceran
2	Sifat barang	a. Basah (ikan, minyak, daging, dll) b. Kering (beras, konveksi, kerajinan, dll) c. Bersih (elektronik, konveksi, alat tulis, dll) d. Kotor (ikan, daging, minyak) e. Berbau (ikan, daging, bawang, dll) f. Tidak berbau (elektronik, kerajinan, dll)	
3	Tingkat Urgensi	a. Barang kebutuhan sehari-hari b. Barang kebutuhan berkala c. Barang tidak selalu dibutuhkan	
4	Cara pengangkutan	a. Dijinjing pakai kantong b. Diangkut pakai gerobak c. Memakai kendaraan (mobil, motor)	
5	Cara penyajian	a. Disajikan sederhana (sayuran, daging, dll) b. Disajikan sedang (beras, bumbu dapur, dll) c. Disajikan baik (elektronik, konveksi)	

Sumber: hasil amatan



Gambar II.6 Kesibukan toko/kios di dalam pasar  
Sumber: hasil dokumentasi tahun 2002



Gambar II.7 Kesibukan pasar di bagian hasil perikanan  
Sumber: hasil dokumentasi tahun 2002

### 2.4.3 Pasar Ampera Sebagai Tempat Hunian

Tidak diketahui secara persis bagaimana sejarahnya sehingga Pasar Ampera dapat menjadi pasar seperti sekarang ini. Pasar Ampera yang semula adalah pasar saja lama kelamaan berkembang secara organis menurut keinginan dan kemampuan masing-masing orang yang berjualan disitu sehingga ada pedagang yang menjadikan pasar sebagai tempat berdagang sekaligus sebagai tempat hunian juga. Disebabkan kurang tegasnya kontrol pemerintah daerah setempat mengakibatkan Pasar Ampera berkembang seperti sekarang ini. Pasar akhirnya menjadi tempat hunian yang kalau diamati dapatlah dikatakan secara umum kurang layak untuk menjadi tempat hunian.

Telah cukup lama juga Pemerintah Daerah setempat mengupayakan untuk merelokasi pedagang sekaligus penghuni pasar ketempat yang baru yaitu di Kelurahan Entrop tetapi ditolak oleh sebagian besar penghuni dan pedagang di Pasar Ampera. Banyak alasan yang disampaikan oleh mereka dan yang paling memberatkan adalah karena tempat yang baru ini memang relatif jauh dari pusat kota. Mereka akhirnya memutuskan untuk tetap tinggal di lokasi sekarang ini dan menolak untuk direlokasi.

Keseharian penghuni dalam menjalani kehidupannya masing-masing di dalam pasar menjadi menarik untuk diamati. Penghuni pasar tidak semuanya adalah pedagang yang berjualan di pasar. Ada juga anak-anak, orang tua lanjut usia, pemuda atau pemudi yang tinggal hanya ikut sanak keluarga mereka di dalam pasar. Mereka bukan pelaku utama dalam usaha perdagangan dan hanya sebatas membantu saja.

Di dalam kesehariannya bila hari tidak libur, aktivitas anak-anak usia sekolah dari pagi hingga siang hari adalah bersekolah. Kemudian bila telah pulang, ada yang sore harinya mengikuti les ataupun kegiatan ekstra kurikuler di sekolah. Bagi yang tidak ada kegiatan diluar sekolah dan memilih untuk bermain di luar rumah, kalau diamati mereka memilih bermain di sepanjang jalur sirkulasi dalam pasar dan ada pula yang bermain di pinggir sungai. Mereka tidak memiliki tempat

bermain yang cukup layak dan tidak tersedia juga ruang terbuka untuk mereka bermain. Ada sedikit ruang terbuka disekitar pasar, tetapi ini adalah lapangan tenis yang tentu saja tidak diperkenankan sebagai tempat anak-anak bermain.

Menurut pengamatan yang dilakukan, aktivitas kegiatan komunitas penghuni dalam pasar sangat sedikit sekali, untuk itu perlu dirangsang agar dapat mengkomodasinya dengan menyediakan fasilitas penunjang yang mendesak dan benar-benar diperlukan bagi mereka.

Dari keseluruhan jumlah penduduk yang sekarang ada di pasar, tidak semuanya akan tertampung nantinya di dalam rencana redesain ini. Kenyataannya ada juga yang mau untuk direlokasi. Selain itu, kepadatan penduduknya sudah tidak memungkinkan lagi untuk dapat semuanya tertampung di lokasi ini dan harus direlokasi.

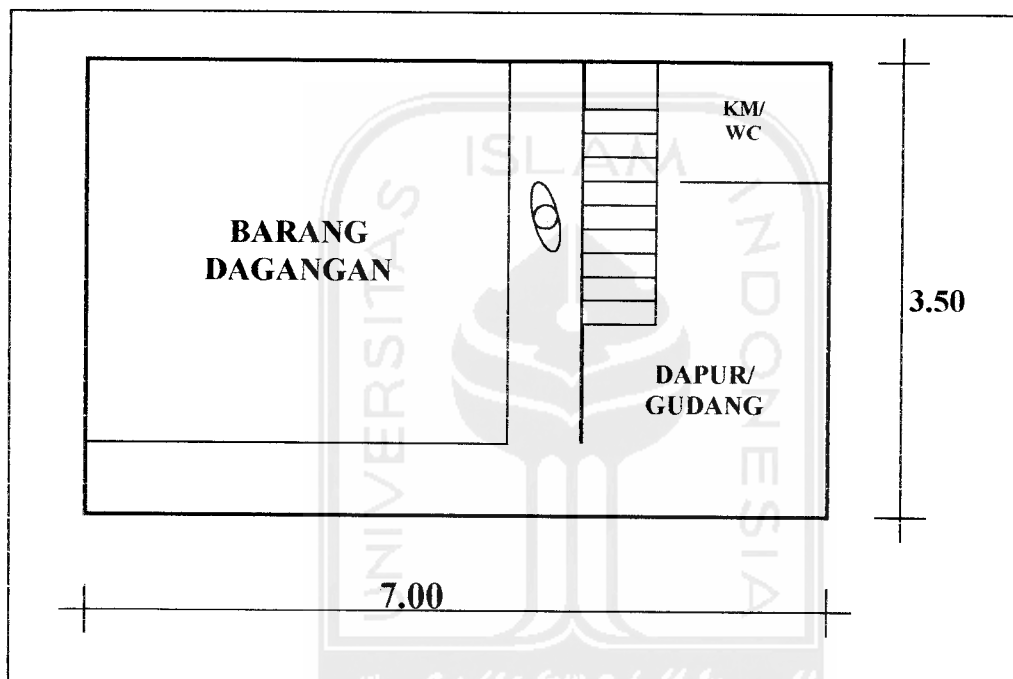
**Tabel II.2 Jumlah penduduk yang tinggal di Pasar Ampera**

NO	TA HUN	JUMLAH PENDUDUK															
		0-6		7-17		18-40		41-60		61<		DEWASA		ANAK		JUM LAH	
		L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P		
1	1999	92	83	173	156	198	190	115	140	33	41	346	371	265	239	1221	
2	2000	114	100	183	166	218	197	122	145	36	45	376	387	288	266	1317	
3	2001	133	120	192	180	244	221	145	160	38	46	427	427	311	300	1465	

Sumber : Kepala Kelurahan Numbay tahun 2002

- Jumlah KK = 373
- Keadaan ekonomi masyarakat = ekonomi menengah kebawah
- Jumlah toko/kios = 120
- Jumlah fasilitas umum & sosial:
  - Masjid : 1
  - Telepon umum: 1

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan mengenai ruko (rumah sekaligus toko) yang ada di dalam Pasar Ampera dapat diketahui bahwa secara umum tidak terlalu banyak perbedaannya dan cenderung memiliki tipe yang sama. Secara umum pula, pembagian zona ruangnya juga memiliki kesamaan dimana lantai pertama digunakan sebagai tempat berdagang dan lantai kedua digunakan sebagai tempat tinggal. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat seperti berikut ini:



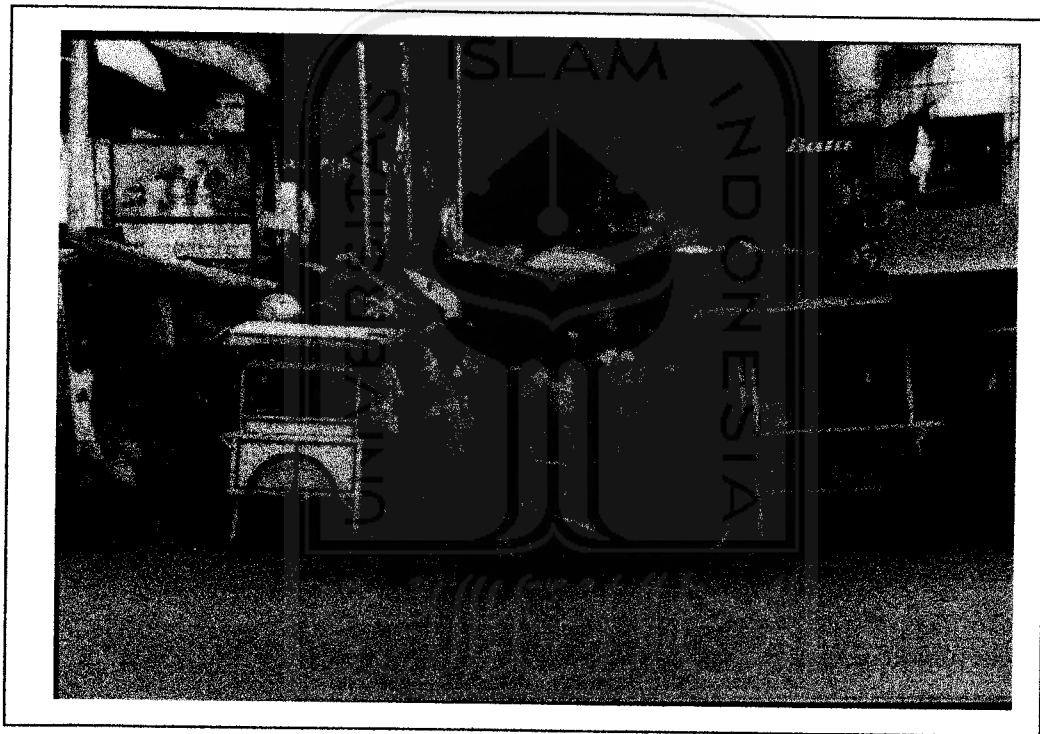
Gambar II.6. Denah tipikal ruko di Pasar Ampera  
Sumber: hasil pengamatan

Peruangan rumah tinggal yang ada sebagian besar tidak menyisakan tempat untuk digunakan sebagai ruang tamu atau ruang keluarga. Penggunaan ruang yang ada dapat dikatakan sangat terbatas untuk keperluan yang sangat penting saja seperti berdagang, makan minum, km/wc, dan tidur saja.



#### **2.4.4 Tinjauan Karakter Perdagangan Pedagang Kaki Lima di Pasar Ampera.**

Kapasitas Pasar Ampera yang tidak begitu besar membuat banyak pedagang tidak memiliki tempat berdagang untuk dapat melayani konsumen yang datang berbelanja di Pasar Ampera. Akibatnya muncul para pedagang kaki lima disekitar pasar yang menempati jalur-jalur sirkulasi. Keberadaan pedagang ini akhirnya menimbulkan persoalan karena tidak teratur dan mengganggu kelancaran sirkulasi manusia dan kendaraan.



Gambar II.7. Kesibukan pedagang K-5 di jalur sirkulasi  
Sumber: dokumentasi penulis

Berdasarkan dari pengamatan yang dilakukan, keberadaan pedagang kaki lima di sekitar Pasar Ampera ini dapat disebabkan antara lain oleh hal-hal sebagai berikut:

1. tidak tertampungnya pedagang didalam pasar
2. lebih dekat dengan jalan utama kota
3. kurangnya modal untuk menyewa tempat didalam pasar.
4. jalur sirkulasi sangat potensial sebagai tempat berdagang.

Sedangkan pola, bentuk dan cara berdagang kaki lima di Pasar Ampera memiliki karakteristik yang dapat diketahui seperti:

1. lokasi dan tempat berdagang.

Pedagang kaki lima dalam berdagang memilih tempat/lokasi yang strategis seperti di:

- selasar/trotoar jalan
- jalan masuk pasar
- tempat parkir kendaraan
- bahu jalan/jalur sirkulasi kendaraan
- tempat strategis lainnya

2. rutinitas/kontinuitas dalam berdagang.

- Pedagang kaki lima tetap

Merupakan pdagang yang setiap hari berdagang dan membawa pulang barang dagangannya bila pasar tutup.

- Pedagang kaki lima tidak tetap.

Merupakan pedagang kaki lima yang hanya hari tertentu saja atau saat tertentu saja berdagang yang dapat sebabkan karena ada pedagang yang menunggu hasil panen tiba dan menjual hasil tersebut secara langsung kepada masyarakat.

3. tempat/wadah dalam berdagang.

▪ Gerobag dorong

Pedagang yang membawa dan menyajikan barang dagangannya dalam gerobag.

▪ Tenda knock down

Pedagang yang merakit tenda-tenda sementara untuk tempat menyajikan barang dagangan.

▪ Keranjang pikul/jinjing

Pedagang yang membawa barang dagangan dengan diletakkan dalam keranjang yang dipikul/dijinjing.

4. materi barang dagangan

materi barang dagangan umumnya merupakan barang sembako, kelontong, konveksi, bahan pangan olahan / masakan jadi dan pelayanan jasa.

#### 2.4.5 Sarana dan Prasarana

Secara umum fasilitas penunjang bangunan belum memadai dan lengkap, baik itu menyangkut fasilitas fisik maupun fasilitas non fisik.

1. Fasilitas fisik

Secara garis besar, fasilitas fisik yang ada didalam lingkungan pasar antara lain:

- a. Jaringan jalan pencapaian
- b. Alat transportasi manusia dan barang.
- c. Parkir kendaraan
- d. Bangunan pasar
- e. Jaringan utilitas (listrik, air, sampah)
- f. Fasilitas penunjang (km/wc, musholla)

2. Fasilitas non fisik

- a. Pelayanan umum (koperasi)

#### **2.4.6 Aktivitas Pasar**

Aktivitas pasar ini dibuka setiap hari dan biasanya waktu subuh para pedagang telah mulai menyiapkan dagangannya untuk dijual dan sekitar pukul 06.00 WIT para pembeli sudah mulai berdatangan untuk berbelanja. Akhirnya semua proses transaksi jual beli ini berlangsung sampai sekitar pukul 21.00 WIT.

Letak pasar ini yang strategis membuat pasar ini setiap harinya ramai dikunjungi oleh orang-orang untuk berbelanja. Orang yang datang berbelanja di pasar ini tidak saja hanya untuk keperluan sehari-hari saja, tetapi banyak juga yang datang berbelanja di pasar ini untuk membeli barang dan kemudian dijual lagi di pasar lain yang skala pelayanannya lebih kecil.

Pasar Ampera terbagi menjadi dua zona utama, yaitu: zona pasar kelontong yang ada huniannya dan zona pasar hasil bumi yang tidak ada huniannya. Unit pasar kelontong secara umum terdiri atas dua lantai bangunan dimana lantai 1 untuk berdagang dan lantai 2 untuk hunian. Didalam unit pasar hasil bumi ini terdiri dari pedagang sayuran, pedagang buah-buahan, dan pedagang kebutuhan dapur lainnya. Sedangkan untuk unit pasar kelontong terdiri dari pedagang bermacam-macam alat-alat rumah tangga, pedagang pakaian, pedagang buku, tas dan lain-lain.

Waktu sibuk di pagi hari (sekitar pukul 06.30-09.00 WIT) berbeda dengan waktu sibuk di sore hari sampai malam hari (sekitar pukul 17.00-20.00). Waktu sibuk di pagi hari lebih banyak terkonsentrasi pada dagangan hasil pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan. Sedangkan waktu sibuk di sore sampai malam hari lebih banyak terkonsentrasi pada kios-kios / toko-toko kecil didalam pasar.

**Tabel II.3 Waktu kegiatan/aktivitas keseharian di Pasar Ampera**

NO	JAM	AKTIFITAS	PELAKU
1	04.30-06.00	Pedagang hasil bumi mulai berdatangan dan menata barang dagangannya.	Pedagang
2	06.00-06.30	Sebagian besar pedagang telah datang dan menawarkan barang dagangannya. Pembeli mulai banyak yang datang berbelanja.	Pedagang Pembeli
3	06.30-08.00	Puncak jam sibuk, diakibatkan pembeli dari kalangan rumah tangga juga telah berbelanja.	Pedagang Pembeli
4	08.00-09.00	Kios-kios telah dibuka Jam sibuk	Pedagang Pembeli
5	09.00-12.00	Peralihan jam sibuk ke jam sepi	Pedagang Pembeli
6	12.00-15.00	Jam sepi	Pedagang
7	15.00-17.00	Peralihan Jam sepi ke jam sibuk	Pedagang Pembeli
8	17.00-20.00	Jam sibuk	Pedagang Pembeli
9	21.00	Pasar ditutup	

Sumber: hasil pengamatan

#### 2.4.7 Persoalan-persoalan yang dihadapi di Pasar Ampera

Persoalan yang dihadapi ini adalah hal-hal spesifik dan penting yang selama ini menjadi hambatan didalam pasar dalam melakukan aktifitas kesehariannya baik itu sebagai fungsi komersial maupun fungsi residensial. Adapun persoalan-persoalan itu antara lain adalah sebagai berikut:

1. Seperti yang telah diutarakan sebelumnya, Pasar Ampera memiliki karakteristik yang agak berbeda bila dibandingkan dengan pasar-pasar yang ada. Pasar Ampera memiliki lebih dari satu fungsi yang berbeda antara satu dengan yang lain. Ini memunculkan persoalan-persoalan:
  - a. Bagaimana membuat tata ruang dan tata letak yang dapat memberikan kemudahan akses dalam penggabungan antara fungsi yang berbeda sehingga tidak saling mengganggu satu sama lain?

Persoalan ini menjadi penting sekali untuk dibahas sebab kebutuhan tata ruang antara fasilitas domestiknya (hunian), fasilitas komersialnya (pasar), dan fasilitas komunalnya tentu memiliki tingkat kepentingan sendiri-sendiri yang harus dikompromikan menjadi satu kesatuan yang saling menunjang satu dengan yang lainnya.

Tata ruang dan tata letak yang dapat memudahkan akses untuk fasilitas domestik tentu berbeda dengan untuk fasilitas komersial maupun fasilitas komunalnya. Akses untuk fasilitas domestik mungkin agak dipersulit bagi publik tetapi harus mudah bagi penghuninya. Ada kontradiksi disini yang perlu dicarikan jalan tengahnya. Untuk fasilitas komersial aksesnya semudah mungkin untuk siapa saja tetapi harus tidak mengganggu huniannya. Begitu pula untuk fasilitas komunal, aksesnya harus mudah bagi penghuni fasilitas domestik tetapi harus dibatasi dari jangkauan publik.

- b. Bagaimanakah mengakomodasi fungsi residensial sebagai ruang yang privat dengan fungsi komersial sebagai ruang publik sehingga konflik yang mungkin timbul dari perancangan antara fungsi yang berbeda ini dapat diminimalisir?

Dalam hal ini, pengintegrasian antara dua fungsi yang berbeda akan membawa konsekuensi timbulnya konflik yang cukup besar. Fungsi residensial akan membutuhkan privasi yang tinggi, akses pencapaian yang terbatas sekaligus akses yang mudah untuk memonitor dagangannya. Sebaliknya fungsi komersial akan selalu mengutamakan kemudahan bagi kepentingan publik dan semaksimal mungkin menarik publik untuk datang mengunjunginya.

- c. Bagaimanakah merancang bangunan yang berbeda fungsi ini sehingga memiliki jaringan sanitasi yang dapat melayani kebutuhan manusia didalamnya dengan baik?

Permasalahan ini perlu juga dibahas karena seperti telah diutarakan saat ini kondisi Pasar Ampera cukup mengesankan. Sebagai pasar, potensi untuk menjadi kotor dan sarang penyakit sangat besar sekali. Banyak penghuni pasar yang melakukan kegiatan MCK di sekitar sungai. Selain itu, tempat sampah yang disediakan oleh Pemda setempat terletak dipintu masuk utama pasar sehingga menyulitkan bagi para penghuni yang letak huniannya jauh dari tempat sampah ini. Akibatnya sungai menjadi tempat warga membuang sampah dan limbah rumah tangganya. Jadi kebutuhan akan sistem sanitasi yang terpadu cukup diperlukan disini sehingga kebutuhan antara hunian dan pasar itu sendiri dapat terwadahi dengan baik.

- d. Bagaimanakah membuat konsep bangunan dengan fasilitas penunjang yang dibutuhkan sehingga mampu mewadahi aktifitas kehidupan manusia didalamnya dengan baik.

- Disini, kebutuhan akan fasilitas komunal yang memenuhi syarat juga perlu dibahas kalau melihat dari kondisi yang ada sekarang ini. Dari tabel 2 dapat kita lihat bahwa antara kebutuhan dan penyediaan fasilitas yang ada cukup signifikan untuk dikatakan tidak berimbang terutama dalam penyediaan tempat untuk bersosialisasi antar warga seperti ruang terbuka. Disana sebagian besar ruang digunakan untuk berdagang dan ruang yang kosong adalah untuk sirkulasi. Ini cukup menambah lingkungan hunian menjadi tidak nyaman untuk ditempati.
2. Di dalam pasar terdapat tempat-tempat tertentu yang senantiasa jumlah barang dan pengunjungnya lebih padat bila dibandingkan dengan tempat-tempat yang lain. Kecenderungan ini dapat dilihat terutama pada pagi hari di tempat jualan hasil pertanian, perkebunan, dan perikanan. Hal ini dapat dilihat juga di tempat-tempat yang dekat dengan jalan utama atau dekat dengan parkir kendaraan. Oleh sebab itu penyusunan tata ruang dan tata letak yang baik diperlukan agar konsentrasi pengguna pasar tidak tertuju di satu tempat saja.
  3. Kondisi eksisting Pasar Ampera saat ini dirasakan kurang mendukung dalam kegiatan bongkar muat barang. Tidak ada akses kendaraan roda 4 untuk dapat masuk langsung kedalam pasar. Dirasakan cukup jauh juga bagi pedagang yang memiliki tempat jualan yang agak kedalam untuk dapat dengan mudah melakukan bongkar muat barang. Untuk memindahkan barang yang cukup berat mereka biasanya menggunakan gerobak dorong.

## **2.3 Landasan Teori**

### **2.3.1 Publik Dan Privat**

Di dalam buku *Lesson for students in architecture* (Herman Hertzberger, 1991), konsep publik privat dapat diinterpretasikan sebagai terjemahan dari kelompok (kolektif) dan individual.



Secara absolut dapat dikatakan:

Publik: Area yang dapat dimasuki oleh siapa saja, disetiap waktu, dengan tanggungjawab pemeliharannya oleh kelompok.

Privat: Area yang aksesibilitasnya ditentukan oleh kelompok kecil/individu yang bertanggungjawab atas pemeliharaan area tersebut.

Tetapi kenyataan membuktikan bahwa konsep publik privat lebih berupa konsep relatif sebagai rangkaian ruang yang berbeda secara gradual dengan mengacu kepada aksesibilitas, tanggungjawab, dan kaitan antara properti privat dengan publik. Publik privat tidak dapat dipisahkan secara mutlak dan pasti akan ada intervensi antara keduanya.

### 2.3.2 Faktor-faktor Penentu Kenyamanan Tata Ruang

Faktor-faktor yang digunakan dalam menentukan tingkat pelayanan terhadap kenyamanan tata ruang pasar meliputi <sup>3</sup> :

1. Aspek kebutuhan ruang atas perilaku pengguna.

Penataan ruang yang berdasarkan pada perilaku dari pengguna pasar yang sesuai dengan kebutuhannya.

2. Aspek kenyamanan persepsi ruang.

Kenyamanan persepsi ruang akan sangat tergantung dari kemampuan pengguna untuk memahami dan mengerti permukaan, ruang, bentuk, dan penutup yang digunakan. Jadi sifatnya relatif tergantung dari persepsi masing-masing pengguna.

3. Aspek kemudahan pencapaian terhadap pedagang.

Dimana pengunjung dapat langsung mengetahui keberadaan barang yang hendak dituju atau dibeli.