

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar merupakan pusat penting dalam aktivitas ekonomi masyarakat sebagai media untuk bertemunya penjual maupun pembeli, diantara semua kebutuhan yang dapat dipenuhi, tidak banyak juga hasil produksi sendiri yang mampu dicapai maupun sebaliknya, kelebihan dari hasil produksi dari masyarakat dijual untuk mendapatkan barang atau jasa lain. Menurut *Nasiti, 2003*, pasar muncul dikarenakan adanya kelebihan bentuk produksi setelah suatu kebutuhan sendiri terpenuhi dan diperlukannya tempat sarana untuk diperjual-belikan, Disisi lain, untuk memenuhi kebutuhan terhadap jenis-jenis barang-barang diperlukan wadah yang praktis untuk mendapatkan barang-barang atau jasa baik menukar atau membeli.

Salah satu aspek sebagai media untuk mendukung kelancaran distribusi barang dari desa ke kota adalah dengan melalui transaksi jual beli berupa pasar, dimana pasar merupakan pusat distribusi produk berupa barang ataupun jasa baik itu langsung atau pun tidak langsung akan menjadi sarana yang kemudian akan dimanfaatkan oleh masyarakat.

Berkaitan dengan pasar, sejak dahulu pasar tradisional yang sudah dahulu terkenal dan berada di lingkungan masyarakat. Pasar Tradisional merupakan pasar yang di bentuk dan dikelola oleh pemerintah, baik itu pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), ataupun dikelola oleh swasta. Kerjasama melalui pihak swasta biasanya berupa kios, pertokoan, los serta tenda atau warung-warung yang biasa dikelola oleh pedagang kecil menengah, ataupun masyarakat dan koperasi yang berskala kecil, modal yang kecil serta bisa dengan melakukan jual beli tawar-menawar. Menurut *Syadiash, 2010*, Pasar Tradisional merupakan pasar yang bersifat tradisional dengan posisi penjual ataupun pembeli bisa melakukan proses tawar-menawar secara tatap muka. Menurut *Barsamian, dkk, 2008*, pasar tradisional merupakan pasar yang menjadi tempat untuk pembelajaran atau edukasi, wisata

perbelanjaan, dan juga untuk meningkatkan pendapatan jenis pedangan usaha mikro atau sebagai penggerak ekonomi masyarakat. Oleh karena itu pasar tradisional memiliki fungsi sebagai sarana bertemunya penjual, pembeli, mediasi bentuk edukasi dan wisata.

Selain itu, Pertumbuhan pasar tradisional juga kian tergerus. Dalam lima tahun terakhir, jumlah pasar tercatat berkurang sekitar 8,1% per tahun dari 13.500 pasar rakyat pada 2007 menjadi 9.559 pasar pada 2015. Angka tersebut berbanding terbalik dengan pertumbuhan pasar modern yang melesat 31% per tahun.

Pada beberapa pasar yang cukup tua di Jakarta, Pasar Grogol merupakan salah satu pasar tradisional yang sudah berdiri 31 tahun di kawasan Grogol, Jakarta Barat. Pasar grogol terletak di dekat Universitas trisakti dan kawasan terminal Grogol merupakan salah satu pasar di Jakarta Barat yang merupakan pusat vital bagi masyarakat Grogol dan sekitarnya. Pasar Grogol sendiri menjadi pasar yang memiliki fasilitas olahraga seperti futsal dan tenis meja dimana dimanfaatkan masyarakat untuk berolahraga maupun sebagai fasilitas yang menjadi pemasukan untuk Pasar Grogol sendiri.

Pasar Grogol yang terletak dengan lingkungan masyarakat menjadi titik potensi masyarakat sekitar untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, melakukan aktivitas jual beli ataupun berolahraga. Pasar Grogol juga memiliki komoditas kebutuhan yang beragam. Pada umumnya jenis komoditas barang yang diperdagangkan berupa barang untuk memenuhi keperluan sehari-hari seperti bhan-bahan makanan pokok, daging, beras, telur, kain, peralatan rumah tangga, dan lain-lain.

Dilihat dari perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin hari semakin besar dan aktivitas jual beli semakin dibutuhkan, maka diharapkan melalui transaksi perdagangan yang terjadi di Pasar Grogol dapat mengembangkan perekonomian wilayah Grogol sehingga dapat berdampak terhadap ekonomi masyarakat maupun pemerintahan.

Pasar Grogol yang sudah dibangun sejak 1988 secara fisik dan fasilitas kurang memadai dan perlu perbaikan, muncul fenomena-

fenomena sepiunya pengunjung ditambah dengan banyak ruang atau unit yang tidak terisi membuat Pasar Grogol tidak lagi menguntungkan. Pedagang yang mencari lokasi terbaik dekat dengan keramaian menyebabkan para pedagang berebut untuk berjualan di daerah pintu masuk pasar dan menyebabkan beberapa area kumuh. Pengelolaan sampah dan lingkungan Pasar Grogol juga dilihat kurang baik sehingga banyak area kumuh tetap dibiarkan dan menjadikan lingkungan tidak sehat, terutama ketika musim penghujan atau banjir yang menyebabkan kawasan pasar menjadi semakin kumuh dan becek.

Berdasarkan hal tersebut berikut pengamatan kondisi Pasar Grogol saat ini berdasarkan pengamatan penulis:

1. Tampak Fisik Luar

Tampak Fisik bagian luar Pasar Grogol berupa pasar dengan 3 tingkat dengan material berupa keramik dan terlihat termakan usia.

Area luar pasar grogol terlihat tidak terlalu teratur, disebabkan pada area luar pasar dimana para pedagang kaki lima mendirikan lapak jualan di trotoar yang seharusnya digunakan untuk pejalan kaki, ditambah ojek dan bajaj yang tidak teratur dikarenakan tidak ada tempat untuk berhenti dan parkir dengan



Gambar 1. 1 – Kondisi Tampak luar Pasar Grogol

Sumber: Dokumentasi Pribadi

baik.

2. Tampak Fisik Dalam

Pada Bagian dalam pasar terlihat terdapat sebuah *void* atau area terbuka yang merupakan pusat dan area bebas jualan. Pada bagian ini terdapat kolam hias yang sudah tidak berfungsi, beberapa dekorasi dan Pada area ini juga terlihat lebih bersih, luas dan terang sehingga tidak terkesan kumuh.



Gambar 1. 2 – Kondisi Tampak Dalam Pasar Grogol

Sumber : Dokumentasi Pribadi

3. Fasilitas

- Beberapa toko dan los tidak terawat dan teratur, beberapa los dan toko tidak terisi menyebabkan tidak terjaganya unit-unit sehingga terlantar dan menjadi sarang serangga maupun tikus,

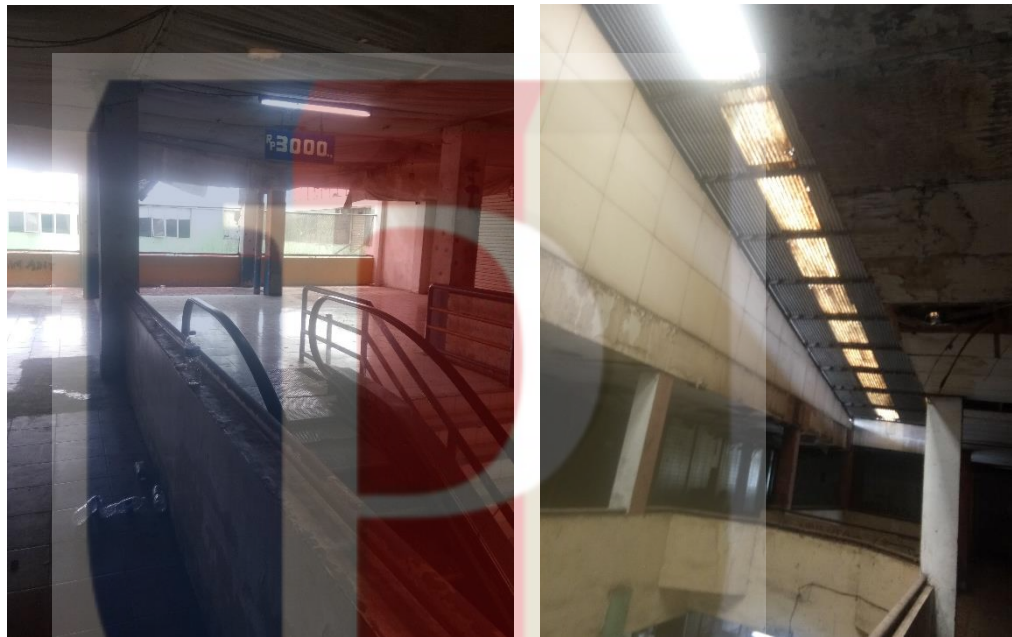


Gambar 1. 3 – Kondisi Unit los dan kios Pasar Grogol

Sumber : Dokumentasi Pribadi

hal ini berdampak terhadap kondisi pasar yang terkesan menjadi semakin kumuh.

- Fasilitas Futsal Rakyat terdapat di lantai 3 terlihat lebih baik dan terawat daripada kawasan pasar yang terletak dibawahnya, tetapi bagian luar atau akses menuju futsal terlihat tidak terawat dan rusak, bahkan eskalator sudah tidak berfungsi, sehingga aksesibilitas menuju futsal atau lantai 3 juga tidak baik.



Gambar 1.4 – Kondisi Fasilitas dan Kondisi Lantai 3 Pasar Grogol

Sumber : Dokumentasi Pribadi

- Tempat penampungan sampah yang terleletak dibagian belakang pasar dekat dengan tempat pedagang dan rumah warga, sehingga menyebabkan lingkungan tidak sehat dan berbau tidak sedap. Kebersihan dalam dan luar pasar hanya mengandalkan petugas kebersihan.

4. Zonasi

Area perdagangan terbagi menjadi lantai 1 berupa barang kering non makanan, berupa kain, aksesoris, toko emas, elektronik, dan lain-lain. Area lantai 2 berupa bahan makanan, daging, serta tempat makan. Dan Area lantai 3 berupa fasilitas olahraga. Masalah pada

area pasar lantai 2 yaitu makanan adalah tidak jelasnya pemisahan dagangan kering maupun basah, sehingga menimbulkan tidak teraturnya zonasi dagangan. Masalah lain yaitu zona makanan yang tidak tertib, pedagang makanan seperti warung nasi yang tersebar di beberapa kios atau los dengan tidak mempertimbangkan kebersihan menyebabkan area lebih kumuh, tidak terjaga dan kotor.

5. Sirkulasi

Sirkulasi didalam Pasar Grogol sudah mencukupi dan nyaman, akan tetapi terdapat beberapa pedagang yang berjualan melewati unit kios sehingga menyebabkan sirkulasi didalam lebih padat, terutama pagi maupun sore.



Gambar 1. 5 – Kondisi Sirkulasi unit kios Pasar Grogol
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Pada bagian luar, terdapat pedagang kaki lima tidak tetap berupa berobak maupun pejalan kaki, dimana mereka berjualan di sirkulasi pejalan kaki atau di beberapa titik strategis, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan.

Selain itu, dilakukan pengamatan secara fisik kepada Pasar Grogol dengan menggunakan pedoman SNI 8152 tahun 2015, berikut tabel pengamatan menurut penulis :

No.	Kriteria	Pedoman Pembangunan Pasar SNI 8152 (tahun 2015)	Kondisi Pasar Grogol
1.	Jumlah Pedagang	>750 orang	>1000 orang
2.	Luas unit Area Dagang	Minimal 2 m ²	Bervariasi Berkisar 2m ² – 4m ²
3.	Jumlah Pos Ukur Ulang	Minimal 2 Pos	-
4.	Zonasi	<ul style="list-style-type: none"> • Makanan basah • Makanan kering • Makanan siap saji • Non pangan • Tempat pemotongan unggas 	Pangan Basah dan Kering dipisah oleh lantai, dan beberapa ada area yang tercampur
5.	Area parkir	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional disesuaikan dengan luas lahan pasar
6.	Area bongkar muat	Tersedia khusus	Tersedia di bagian belakang
7.	Akses untuk masuk dan keluar kendaraan	Terpisah	Terpisah
8.	Lebar koridor	Minimal 1,8 m	± 1,7-1,8m
9.	Kantor pengelola	di dalam lokasi pasar	Di dalam pasar
10.	Letak toilet dan kamar mandi (terpisah untuk pria dan wanita)	Minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda	Terdapat 2-4 toilet
11.	Jumlah toilet pada satu lokasi	Minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita	Terdapat 2-4 toilet
12.	Tempat penyimpanan bahan pangan basah bersuhu rendah / lemari pendingin	Ada	Tidak ada

13.	Tempat cuci tangan	Minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda	Wastafel hanya ada di lantai 1
14.	Ruang Menyusui	Minimal 2 ruang	Tidak ada
15.	CCTV	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Tidak ada
16.	Ruang peribadatan	Minimal 2 ruang	Hanya ada 1 ruang gabungan
17.	Ruang bersama	ada	Tidak ada
18.	Pos kesehatan	ada	Tidak ada
19.	Pos keamanan	ada	Ada
20.	Area merokok	ada	Tidak ada
21.	Ruang disinfektan	Ada	Tidak ada
22.	Area Penghijauan	Ada	Sedikit
23.	Tinggi anak tangga	Maks 18 cm	Berbeda-beda
24.	Tinggi meja tempat penjualan dari lantai di zona pangan	Minimal 60 cm	± 50-60cm
25.	Akses untuk kursi roda	Ada	Tidak ada
26.	Jalur Evakuasi	Ada	Hanya menggunakan <i>Assemble point sign</i>
27.	Tabung Pemadam Kebakaran	Ada	Beberapa lokasi
28.	Hidran	Ada	Beberapa lokasi
29.	Pengujian Kualitas air bersih	Setiap 6 bulan	-
30.	Pengujian limbah cair	Setiap 6 bulan	-
31.	Ketersediaan tempat sampah	Setiap toko/los/pelataran dan fasilitas pasar	Tidak pada setiap toko/los dan fasilitas
32.	Alat Angkut Sampah	Ada	Ada
33.	TPS	Ada	Ada
34.	Pengolahan sampah berdasarkan 3R	Ada	Tidak ada
35.	Sarana Telekomunikasi	Ada	Ada

Tabel 1. 1 – Tabel Analisa Pasar Grogol dengan SNI Pasar Rakyat
Sumber : Analisa Pribadi

Berdasarkan pengamatan menggunakan SNI pasar rakyat tersebut, hampir sebagian dari standar dalam perancangan pasar sudah tidak sesuai, sehingga diperlukan pembedahan atau perestorasian ulang untuk mampu mewadahi standar pasar rakyat.

Dilihat dari masalah-masalah di atas, dimana intervensi sirkulasi pasar yang tidak tertata dikarenakan pedagang yang tidak teratur, unit banyak yang tidak terisi dan pengolahan sampah serta kebersihan yang tidak baik, ditambah proses berbelanja tidak lagi menarik dan nyaman dibandingkan dengan pasar-pasar modern lainnya, ditambah Pasar Grogol sudah tidak sesuai dengan standar pasar rakyat.

Berdasarkan masalah tersebut, Pasar Grogol dapat direstorasi performa dan vitalitasnya melalui redesain pasar tradisional dengan penerapan konsep SNI pasar rakyat yang baik dan benar. Menurut Peraturan Presiden No 112 tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, redesain adalah upaya yang dilakukan pemerintah kota dalam merevitalisasi pasar tradisional untuk rakyat. Di dalam aturan ini revitalisasi bertujuan untuk mengayomi dan mempertahankan pasar rakyat yang tidak sekedar mewadahi aktivitas ekonomi, tetapi juga aktivitas lainnya. Dengan tujuan tersebut, pendekatan konsep SNI pasar rakyat digunakan untuk menjadi pendukung dan mampu memecahkan masalah yang terjadi dengan menggunakan tempat kebutuhan pengguna secara non-fisik.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya redesain Pasar Grogol dengan menerapkan konsep desain sesuai SNI pasar rakyat 8152 tahun 2015. Untuk itu, dilakukan pemetaan sasaran berupa konsep peruangan yang sesuai dengan kebutuhan, aksesibilitas, sirkulasi, fungsi peruangan, dan kriteria perancangan, dan lain-lain.

1.2 Perumusan Masalah

Bagaimana meredesain ulang Pasar Grogol yang sesuai dengan SNI pasar rakyat 8152 tahun 2015 di Jakarta.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menemukan kriteria perancangan untuk redesain ulang Pasar Grogol dengan pendekatan SNI pasar rakyat.
2. Mewujudkan perancangan Pasar Grogol yang mampu memwadhahi kegiatan transaksi antara pedagang dan pembeli sehingga mampu menjadi fasilitas perdagangan yang efisien dan efektif dan sehat bagi masyarakat.

1.4 Manfaat Penelitian

Perancangan redesain Pasar Grogol ini bermanfaat untuk menyediakan sarana pasar rakyat yang baik, aman, nyaman, dan sehat untuk masyarakat.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini berfokus tentang perancangan redesain Pasar Grogol menggunakan pendekatan SNI pasar rakyat sebagai dasar rancangan.

1.6 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode analisa deskriptif, dengan melakukan pengumpulan data, menganalisa, serta menyimpulkan data. Pengumpulan data yang dilakukan ialah:

1. Data Primer

- Turun langsung kelapangan
- Wawancara dengan narasumber.

2. Data Sekunder

Data Sekunder seperti:

- Teori-Teori dan konsep yang berkaitan dengan perancangan.
- Standar-standar serta peraturan mengenai perancangan.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan memiliki urutan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, batasan, metodologi dan sistematika pembahasan dan kerangka berpikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai Teori-teori, pengertian pasar, fungsi, persyaratan pasar, jenis-jenis pasar, kegiatan, standar pasar, studi kasus dan pisau analisa.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Berisi tentang Subjek dan Objek Penelitian, teknik pengumpulan data, dan sumber data pilihan

BAB IV ANALISA

Berisi tentang analisa tentang tapak dan pasar

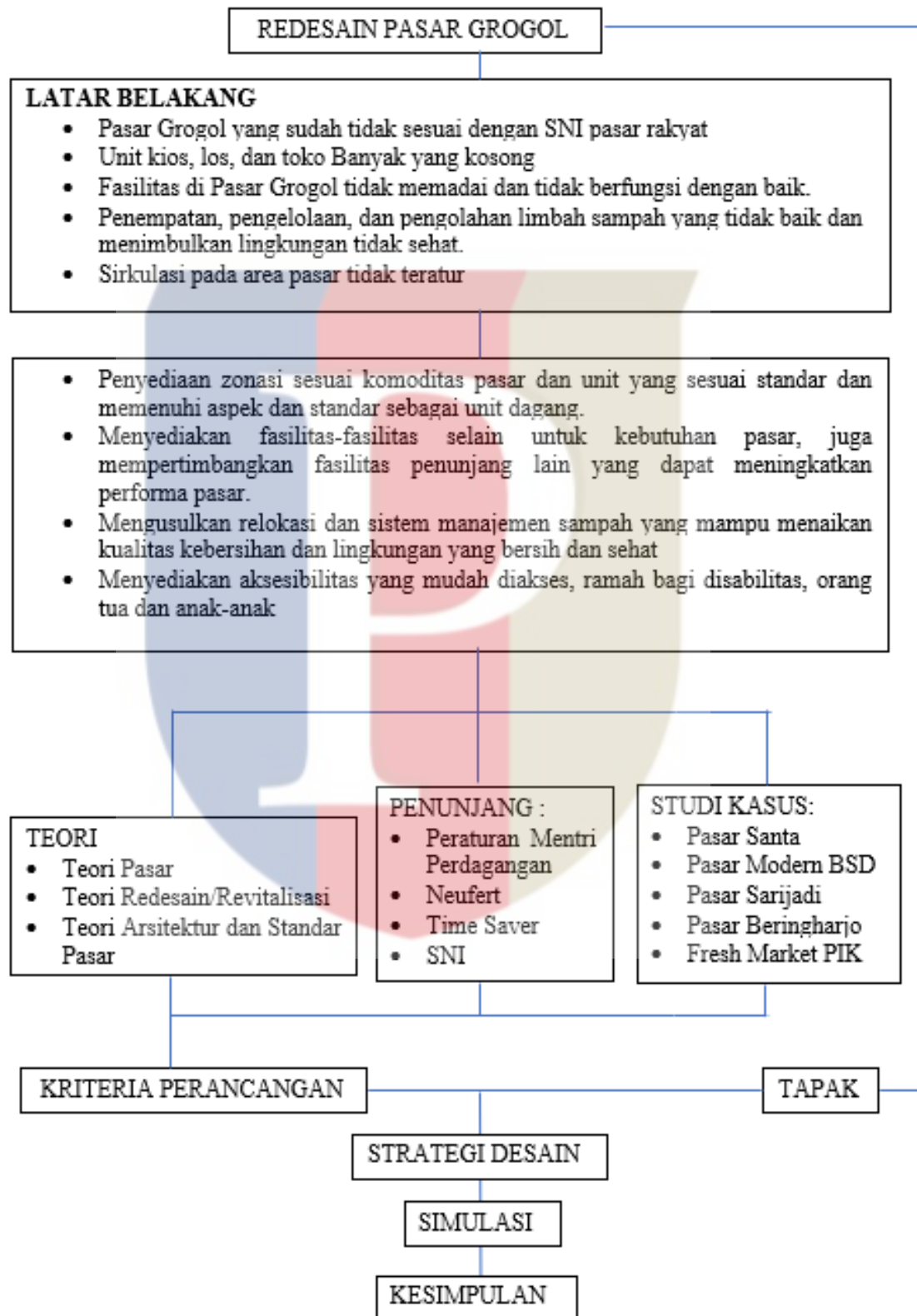
BAB V KONSEP dan PERANCANGAN

Berisi tentang konsep, gambar percangan, dan strategi perancangan.

BAB VI PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran

1.8 Alur Pikir



Tabel 1. 2 – Tabel Alur Pikir