

**BAB II**  
**LANDASAN TEORI**

**2.1 Tinjauan Pustaka**

**Tabel 2.1. Kajian Terdahulu**

No	Peneliti	Tahun	Judul	Metode	Hasil
1	Maya Monica Adiantidan Moch. Salatoen Pujiono	2015	Perancangan Pasar Tradisional dengan Konsep Modern	Penelitian ini mengguna kan metode analisa yaitu deskriptif dan analisa likert.	Seiring dengan perkembangan dan kemajuan zaman terjadi perubahan tuntutan dan standar konsumen terhadap pasar tradisional sehingga posisi pasar tradisional mulai tergantikan oleh pasar modern. Hal itu juga terjadi pada Pasar Larangan yang terletak di kabupaten Sidoarjo. Redesain Pasar Tradisional Larangan Sidoarjo dengan konsep modern adalah sebuah usaha meningkatkan citra pasar tradisional dengan menawarkan fasilitas yang lebih baik dan mengaplikasikan perkembangan teknologi terkini. Guna mewujudkan fungsi pasar tradisional yang lebih baik dan akomodatif, dibutuhkan suatu aplikasi yang lebih modern. Perwujudan dari aspek tersebut untuk mendapatkan hasil perancangan pasar tradisional dengan konsep modern, perlu dilakukan pendekatan pada sistem bangunan masa kini dan penggunaan material pada bangunan yang memberi citra khas sehingga diharapkan dengan kerangka acuan dan konsep perancangan pasar tradisional dengan konsep modern ini dapat

					mengembalikan daya saing pasar tradisional terhadap menjamurnya pasar-pasar modern saat ini.
2	Pricilia F. F Soputan1 Windy, Mononimbar Vicky H. Makarau	2018	Redesain Pasar Tradisional Airmadidi Pendekatan Arsitektur Vernakular Kontemporer	Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif	Keberadaan pasar tradisional di Indonesia bukan semata urusan ekonomi, namun mencakup isi ruang dan relasi sosial, warisan dan budaya. Bahkan kehadiran pasar tradisional merupakan bukti peradaban yang berlangsung sejak lama mengingat nilai historinya begitu melekat. Pasar Tradisional seringkali dianggap sebagai salah satu prasarana yang membawa citra buruk bagi estetika kota. Kondisi Pasar Tradisional Airmadidi saat ini memprihatinkan dalam hal kebersihan dan rendahnya tingkat kenyamanan, serta kurangnya fasilitas sarana dan prasarana yang sudah tidak layak. Walaupun demikian, minat masyarakat untuk berbelanja di pasar ini tidak berkurang meskipun saat ini pembangunan pasar modern di Kabupaten Minahasa Utara sedang berkembang pesat. Harga barang yang murah dan bersaing yang ditawarkan dalam lingkup pasar tradisional menjadi pilihan solusi berbelanja dari sebagian masyarakat. Banyak pedagang dari dalam dan luar Kabupaten Minahasa Utara bergantung dari hasil dagangannya dipasar ini. Oleh karena keberadaan Pasar Tradisional Airmadidi yang sangat penting dalam perkembangan perekonomian kota, maka perlu dilakukan Redesain Pasar Tradisional Airmadidi.

3	Triska Fenany Genah, Jeffrey	2017	Redesain Pasar Tradisional Bersehati di Manado	Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif	<p>Pasar Tradisional seringkali dianggap sebagai salah satu prasarana yang membawa citra buruk bagi estetika kota. Begitu pula kondisi Pasar Tradisional Bersehati di mata masyarakat kota Manado saat ini. Pengelolaan pasar yang buruk, sarana dan prasarana yang sangat minim serta jumlah pedagang yang semakin menjamur sehingga menyebabkan menambah sesak pergerakan dalam pasar, menjadi permasalahan klasik yang menyebabkan ketidaknyamanan berbelanja. Walaupun demikian, minat masyarakat untuk berbelanja di pasar ini tidak berkurang meskipun saat ini pembangunan pasar modern di kota Manado sedang berkembang begitu pesat. Harga barang yang murah dan bersaing yang ditawarkan dalam lingkup pasar tradisional menjadi pilihan solusi berbelanja dari sebagian masyarakat. Banyak pedagang dari dalam dan luar kota Manado bergantung dari hasil dagangannya dipasar ini. Oleh karena keberadaan Pasar Tradisional Bersehati yang sangat penting dalam perkembangan perekonomian kota, maka perlu dilakukan Redesain Pasar Tradisional Bersehati di Manado. Dengan tidak menghilangkan bagian-bagian yang menjadi ciri khas dari objek, tema Simplicity in Architecture diharapkan dapat mengatasi hal-hal yang menjadi permasalahan pada objek dan dapat mengangkat kembali citra pasar tradisional menjadi positif.</p>
---	------------------------------	------	--	---	---

					serta memberikan kemajuan perekonomian di Kota Manado.
--	--	--	--	--	--

*Sumber: Penelitian terdahulu*

## **2.2. Pasar**

Dalam pengertian sederhana, pengertian pasar adalah sebagai tempat bertemunya pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi jual-beli barang dan jasa. Sedangkan arti pasar adalah suatu tempat dimana pada hari tertentu parapenjual dan pembeli dapat bertemu untuk jual-beli barang. Adapun definisi pasarmenurut Kuntowijoyo (1994) adalah sebagai mekanisme (bukan hanya sekedar tempat) yang dapat menata kepentingan pihak pembeli terhadap kepentinganpihak penjual.

Mekanisme tersebut jangan hanya dimengerti sebagai cara pembeli dan penjual bertemu dan kemudian berpisah, tetapi lebih dari itu harus dimaknai sebagai tatanan atas berbagai bagian, yaitu para pelaku seperti pembeli danpenjual, komoditas yang diperjualbelikan, aturan main yang tertulis maupun tidak tertulis yang disepakati oleh para pelakunya, serta regulasi pemerintah yang salingterkait, berinteraksi, dan secara serentak bergerak bagaikan suatu mesin.

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat. Kegiatan ini merupakan bagian

dariperekonomian. Ini adalah pengaturan yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk item pertukaran.

Persaingan sangat penting dalam pasar, dan memisahkan pasar dari perdagangan. Dua orang mungkin melakukan perdagangan, tetapi dibutuhkan setidaknya tiga orang untuk memiliki pasar, sehingga ada persaingan pada setidaknya satu dari dua belah pihak. Pasar bervariasi dalam ukuran, jangkauan, skala geografis, lokasi jenis dan berbagai komunitas manusia, serta jenis barang dan jasa yang diperdagangkan.

Beberapa contoh termasuk pasar petani lokal yang diadakan di alun-alun kota atau tempat parkir, pusat perbelanjaan dan pusat perbelanjaan, mata uang internasional dan pasar komoditas, hukum menciptakan pasar seperti untuk izin polusi, dan pasar ilegal seperti pasar untuk obat-obatan terlarang. Pasar dimana para pembeli dan para penjual melakukan interaksi dapat dibedakan menjadi pasar komoditas dan pasar faktor. Pasar komoditas adalah interaksi antara para pembeli dan para penjual dari suatu komoditas dalam menentukan jumlah dan harga barang atau jasa yang diperjualbelikan. Sedangkan pasar faktor adalah interaksi antara para pengusaha (pembeli faktor-faktor produksi) dengan para pemilik faktor produksi untuk menentukan harga (pendapatan) dan jumlah faktor-faktor produksi yang akan digunakan dalam menghasilkan barang dan jasa yang diminta masyarakat. Pasar sendiri memiliki tiga fungsi, yaitu: fungsi distribusi, fungsi pembentukan harga, dan fungsi promosi. Sedangkan menurut fisiknya, jenis pasar dibedakan ke dalam pasar konkret dan pasar abstrak. Pasar konkret merupakan

tempat pertemuan antara pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi secara langsung.

Barang yang dijual belikan juga tersedia di pasar tersebut. Sedangkan pasar abstrak merupakan pasar tidak nyata dimana transaksi antar penjual dan pembeli hanya dilakukan melalui telepon, internet. Interaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli akan menentukan tingkat harga suatu komoditas (barang atau jasa) dan jumlah komoditas yang diperjualbelikan. Sehingga dalam ilmu ekonomi bila kita berbicara tentang pasar, maka secara otomatis kita akan membicarakan mengenai pertemuan antara penjual dan pembeli, barang/jasa yang dijual, serta harga tertentu atas barang/jasa yang dijual tersebut. Dalam ilmu ekonomi mainstream, konsep pasar adalah setiap struktur yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk menukar jenis barang, jasa dan informasi.

Pertukaran barang atau jasa untuk uang adalah transaksi. Pasar peserta terdiri dari semua pembeli dan penjual yang baik yang memengaruhi harganya. Pengaruh ini merupakan studi utama ekonomi dan telah melahirkan beberapa teoridan model tentang kekuatan pasar dasar penawaran dan permintaan.

Ada duaperan di pasar, pembeli dan penjual. Pasar memfasilitasi perdagangan dan memungkinkan distribusi dan alokasi sumber daya dalam masyarakat. Pasar mengizinkan semua item yang diperdagangkan untuk dievaluasi dan harga. Sebuah pasar muncul lebih atau kurang spontan atau sengaja dibangun olehinteraksi manusia untuk memungkinkan pertukaran hak (kepemilikan) jasa danbarang.

## 2.2. Klasifikasi pasar.

### a) Pasar tradisional

Pasar tradisional menurut Herman Malono (2011) merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar.

### b) Pasar modern

Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun 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. Barang-barang yang dijual, selain bahan makanan makanan seperti; buah, sayuran, daging; sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama. Contoh dari pasar modern adalah hypermart, pasar swalayan (supermarket), dan minimarket. Pasar dapat dikategorikan dalam beberapa hal. Yaitu menurut jenisnya, jenis barang yang dijual, lokasi pasar, hari, luas jangkauan dan wujud.

### **1.3. Tinjauan Pola Tata Ruang Bangunan Pasar**

#### **1.3.1. Tinjauan Umum Pola Tata Ruang**

Perencanaan ruang mempengaruhi kenyamanan pengalaman berbelanja bagi para pengunjung. Dalam jangka waktu yang lama, tata letak pusat perbelanjaan telah berevolusi dari bentuk linier tradisional yang sederhana menjadi berbagai macam variasi bentuk bangunan tertutup untuk meningkatkan pemanfaatan ruang dan kinerja penjualan. Jika tata letak pusat perbelanjaan terlalu rumit, maka para pengunjung mungkin tidak dapat menemukan apa yang mereka cari.

Beberapa Jenis tata letak umum untuk pasar (Neo, 2005: 85), yaitu:

##### **1. Tata Letak Arena Balap**

Perencanaan ruang seperti ini menempatkan kios-kios dalam formasi lingkaran sehingga mendorong pengunjung untuk mengunjungi sebagian besar toko yang tersedia. Formasi lingkaran membentuk sebuah koridor utama yang berfungsi sebagai jalur ekspres dengan akses ke pintu masuk ke seluruh toko

##### **2. Tata Letak Persegi**

Tata letak persegi tidak jauh beda dengan tata letak arena balap, penyewa utama utama diletakkan di keempat sisi dan penyewa lain tersebar diantara penyewa utama.

##### **3. Tata Letak Pada letak segitiga**

Penyewa utama utama diletakkan di ketiga sudut. Tata letak ini menarik pengunjung untuk berkeliling pusat perbelanjaan dan tidak hanya terkonsentrasi pada satu sudut.

#### 4. Tata Letak Barbel

Tata letak barbel memiliki dua baris toko dengan sisi muka toko di kedua baris saling berhadapan. Tata letak ini menyerupai huruf “I” dan “H” dengan penyewa utama di kedua ujung untuk menarik pembeli berjalan dari satu ujung ke ujung lainnya.

#### 5. Tata Letak Arus Bebas

Tata letak arus bebas tidak mendorong aliran pengunjung ke arah tertentu. Pengunjung bebas mengeksplorasi pusat perbelanjaan berdasarkan faktor personal, seperti perasaan, motivasi, dan lain-lain. Karena pengunjung tidak dipancing untuk berkeliling, maka penampilan sisi muka toko menarik, tampilan visual dan penjualan dengan pendekatan personal sangat penting untuk menarik pengunjung.

### **2.4. Persyaratan Obyek Rancangan**

#### **2.4.1. Rencana Unit Lingkungan (RUL)**

Penentuan unit lingkungan dalam perencanaan ini adalah bermaksud menentukan batasan wilayah bagi jenis-jenis fasilitas pelayanan sosial terhadap sejumlah penduduk pendukung tertentu. Dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Baturaja, penduduk pendukung yang diperhitungkan adalah sampai skala terkecil sebesar 1000 – 1500 jiwa penduduk. Adapun dasar-dasar yang dipakai dalam penentuan adalah: - Jumlah penduduk yang diperhitungkan sampai dengan akhir tahun perencanaan (tahun 2020/2021). Struktur jaringan jalan pola penyebaran

pemukiman, untuk menentukan batasan fisik yang jelas. - Luas dan bentuk wilayah perencanaan ialah untuk mempertimbangkan efektivitas pelayanan sosial.

- Karakteristik fisik, untuk mempertimbangkan pengembangan tata guna lahan dan pola jaringan jalan.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Batasan luas lantai penjualan Toko Modern adalah sebagai berikut :

- a. Minimarket, kurang dari 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter per segi);
- b. Supermarket, 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter per segi) sampai dengan 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter per segi);
- c. Hypermarket, diatas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter per segi);
- d. Department Store, diatas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter per segi);
- e. Perkulakan, diatas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter per segi).

#### **2. 4. 2 Rencana Pengaturan Bangunan**

Rencana pengaturan bangunan ditujukan untuk menciptakan lingkungan pemukiman kota yang tertib bangunan sehingga tercipta kota yang sehat, nyaman dan indah. Pengaturan bangunan pada setiap kota didasarkan atas: Kondisi tata bangunan pada setiap bagian kota didasarkan pertimbangan penetapan kebijaksanaan. Kondisi tata bangunan berdasarkan kondisi ideal atau layak dengan pendekatan rencana penggunaan lahan.

1. Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan atau Angka Banding Dasar Bangunan (ABDB) adalah perbandingan luas lantai bangunan terhadap luas areal, pengaturannya sebagai berikut: Bagi bangunan yang telah ada dan tidak memenuhi syarat disarankan untuk memenuhi ketentuan. Bagi bangunan baru

diharuskan memenuhi ketetapan pengaturannya. 2. Pengaturan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Pengaturan Koefisien Lantai Bangunan atau Angka Banding Lantai Bangunan (ABLB) sangat tergantung pada kebutuhan ruang kegiatan pada masa yang mendatang serta karakteristik setiap kegiatan saat sekarang. Angka luas lantai untuk kegiatan yang bersifat produktif, sedangkan lahan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, maka besarnya angka mencapai 2 – 3 kali angka lantai dasar. Pada umumnya keadaan ini terjadi pada pusat kota, pusat perdagangan, pusat pemerintah, perumahan dengan kepadatan rendah (income tinggi).

#### **2.4.3. Pengaturan Garis Sempadan Bangunan (GSB)**

Adanya pengaturan sempadan bangunan ditujukan untuk menciptakan kondisi lingkungan yang tertib dan teratur diseluruh wilayah kota. Disamping itu pengaturan sempadan bangunan ini menyangkut terciptanya keindahan, kenyamanan dan kesegaran dengan lancarnya sirkulasi udara dan cahaya, serta terjaganya keamanan lingkungan. Pengaturan sempadan ini meliputi: pengaturan sempadan bangunan, sempadan belakang bangunan dan sempadan tinggi bangunan. GSB adalah sempadan bangunan yang lebarnya ditentukan dari As jalan sampai dengan tembok bangunan.

Teori Penunjang Perancangan yang berkaitan dengan Obyek

1. Perancangan Elemen Fisik Bagian dari proses perencanaan yang berkaitan dengan rancangan spatial lingkungan untuk menghasilkan rancangan yang peduli dengan lingkungan di sekitarnya. Tentunya tidak hanya berkaitan dengan elemen-elemen fisik yang spesifik saja, akan tetapi juga elemen-

elemen lain yang penting bagi masyarakat sekitar. Analisis elemen fisik meliputi:

2. Tata Guna Lahan Tata guna lahan adalah penggunaan lahan berdasarkan kondisi dan kecenderungan perkembangan guna lahan. Kondisi lahan saat ini adalah sebagai area perdagangan berupa Pasar Baru, yang akan mengalami perancangan kembali. Konsep dalam tata guna lahan terbagi menjadi 2 yaitu:
  - 1) Fix used, konsep guna lahan dimana terdapat kecenderungan penggunaan lahan dan bangunan hanya untuk satu fungsi kegiatan saja.
  - 2) Floating Used yaitu konsep guna lahan dimana terdapat kecenderungan penggunaan lahan dan bangunan untuk lebih dari satu fungsi kegiatan.

#### 2.4.3.1. Bentuk dan Massa Bangunan

Pengertian awalnya menyangkut bentuk dan tatanan massa bangunan hanya pada aspek fisik dan rona (setting) khusus meliputi :

- a) Ketinggian (heights), Ketinggian bangunan yang akan di gunakan pada rancangan sesuai dengan kebutuhan. Dengan memperhatikan kondisi atau ketinggian bangunan sekitarnya.
- b) Pemunduran (setback), ditinjau dari ketinggian lantai bangunan yang dipakai, semakin tinggi lantai bangunan yang dipakai maka mengalami pemunduran semakin jauh dari area jalan atau pembatas tapak bangunan.
- c) Penutup atau selubung bangunan (Building coverage). Yaitu lapisan luar seluruh bagian bangunan dengan menggunakan material yang digunakan pada bangunan tersebut. Untuk massa bangunan terdapat tiga alternatif

model massa bangunan yang akan di gunakan pada perancangan kembali Pasar Baru.

#### 2.4.3.2 Sirkulasi dan Parkir

1. Sirkulasi Sistem sirkulasi memberikan kaitan yang menghubungkan antar ruang, sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan yang merupakan unsur utama dalam menyusun perancangan.
2. Parkir Sebagai tempat menempatkan dengan memberhentikan kendaraan angkutan atau barang (bermotor maupun tidak bermotor) pada suatu tempat dalam jangka waktu tertentu (Taju dalam Hakim, 2003: 151).  
Dalam penentuan tata letak parkir, mempunyai beberapa kriteria antara lain sebagai berikut:

- Parkir terletak pada muka tapak yang datar.
- Penempatan parkir tidak terlalu jauh dari pusat.

Manurut Hakim dan Utomo, (2003: 155) jika ditinjau dari sudut perancangannya (desain), maka kriteria dan prinsip tempat parkir secara garis besar harus memperhatikan faktor-faktor berikut:

- Waktu penggunaan dan pemanfaatan tempat parkir.
- Banyaknya kebutuhan jumlah kendaraan untuk menentukan luas tempat parkir.
- Ukuran dan jenis kendaraan yang akan ditampung
- Mempunyai keamanan yang baik dan terlindung dari panas pancaran sinar matahari.
- Cukup penerangan cahaya di malam hari

- Tersedianya sarana penunjang parkir, misal tempat tunggu sopir dan tempat sampah.

2.4.3.3. Ruang Terbuka Ruang terbuka atau biasa disebut lahan hijau, adalah lahan yang tak terbangun hanya berupa lahan kosong yang diberi tanaman rumput dan vegetasi baik di kawasan luar bangunan atau dalam bangunan. Fungsinya bisa sebagai taman atau area resapan air, sirkulasi udara atau penyinaran udara.

#### 2.4.3.4. Pendukung Kegiatan

Adalah aktifitas pendukung yang berada di antara dua pusat aktifitas utama. Dapat berfungsi sebagai dinamisator kawasan, menghidupkan vitalitas kawasan, sebagai Social Space bagi warga kota untuk saling berinteraksi. Pendukung kegiatan perlu penataan secara baik, dengan melibatkan masyarakat, stake holders, pemerintah. Dengan kesepakatan, regulasi dan pengendalian pelaksanaan.

#### 2.4.3.5. Tanda-tanda (Sign)

Berupa tanda-tanda yang biasa sering di temui di pinggir-pinggir jalan. Tanda-tanda tersebut meliputi: rambu-rambu lalu lintas dan reklame, pengarah atau penunjuk jalan.

#### 2.4.3.6. Analisis Citra (Image)

Citra dimaksudkan mengarahkan pandangan perancangan kawasan ke arah yang memperhatikan pikiran terhadap kawasan dari orang yang hidup di dalamnya. Analisis citra adalah gambaran mental dari sebuah kawasan tertentu sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya. Menurut Zahnd

(1999: 156) ada tiga komponen yang sangat mempengaruhi gambaran mental orang terhadap suatu kawasan.

## **2.5. Standar-standar Sarana Prasarana Pasar Tradisional**

Adapun standar-standar sarana prasarana dalam pasar tradisional menurut Ernst Neufert dalam bukunya yang berjudul "*Data Arsitek*", 2002:8 sebagai berikut :

### **a. Toko ikan**

Karena ikan mudah membusuk, ikan disimpan ditempat dingin dimana ikan yang diasap mutlak harus disimpan ditempat kering, berbeda dengan ikan segar. Ikan mempunyai bau yang sangat tajam, karena itu toko harus dikelilingi pintu udara atau bukaan. Dinding dan lantai dapat dicuci. Lalulintas pengiriman yang besar harus diperhitungkan. Jika perlu disediakan akuarium (sarana promosi untuk ikan).

### **b. Toko buah-buahan dan sayuran segar**

Buah-buahan dan sayuran segar disimpan di tempat yang sejuk, tetapi tidak didinginkan, dalam keadaan utuh siap masak. Kentang ditempatkan diruangan gelap. Biasanya sering dengan wadah-wadah yang dapat dibawabawa atau ditukar, kotak-kotak dan sebagainya. Dibawah tempat penyimpanan yang berkarat disediakan laci-laci pengaman. Toko buahbuahan dan sayuran jika perlu mirip dengan toko bunga. Swalayan melayani barang siap saji dalam kemasan yang transparan.

### c. Tukang daging

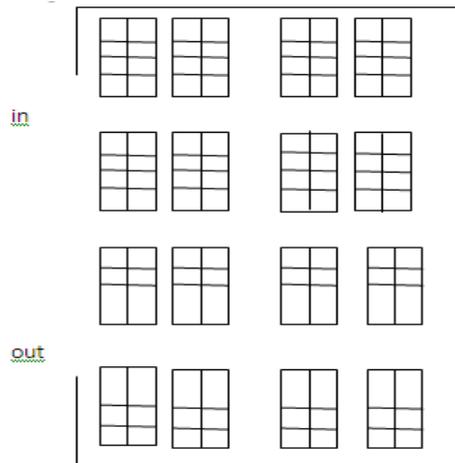
Urutan kerja: 1. Penyerahan, 2. Pemotongan, 3. Dipotong-potong, 4. Pengolahan, 5. Pendinginan, 6. Penjualan. Lebih menguntungkan bila diletakkan ditempat datar, jika perlu memakai rel yang berjalan atau kereta dorong, karena ukuran daging yang besar. Ruangan 1,5 sampai 2 kali luas ruang toko. Dinding-dinding: porselen, mosaik, dan sebagainya yang dapat dicuci bidang penyimpanan terbuat dari marmer, kaca, atau keramik.

## **2.6. Perencanaan Tapak**

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Mari Elka Pangestu dalam Oktavina (2011:47), perencanaan tapak yang baik adalah sebagai berikut :

### a. Kios

Setiap kios adalah tempat strategis, sehingga setiap blok hanya terdiri dari 2 (dua) deret yang menjadikan kios memiliki 2 (dua) muka. Kios paling luar menghadap keluar, sehingga fungsi etalase menjadi maksimal. Pola pembagian kios diatas (hanya 2 deret kios) terkadang terkendala oleh keterbatasan lahan dan harga bangunan menjadi tinggi. Solusinya adalah dapat dibuat 4 (empat) deret yang memungkinkan bagi pemilik kios yang lebih dari 1 (satu) kios dapat bersebelahan.



Gambar 2.1. Pola Pembagian Los/Kios

b. Koridor

Koridor utama merupakan akses utama dari luar pasar. Lebar ideal 2-3 meter. Sedangkan koridor penghubung antar kios lebar minimalnya adalah 180 cm.

c. Jalan

Tersedia jalan yang mengelilingi pasar. Sehingga semua tempat memberikan kesan bagian depan/dapat diakses dari segala arah. Lebar jalan minimal 5 (lima) meter. Sehingga dapat dihindari penumpukan antrian kendaraan. Disamping itu kendaraan dapat melakukan bongkar muat pada tempat yang tersebar sehingga makin dekat dengan kios yang dimaksud. Tujuan dari adanya jalan yang mengelilingi pasar adalah meningkatkan nilai strategis kios, mempermudah penanggulangan bahaya kebakaran, memperlancar arus kendaraan di dalam pasar, mempermudah bongkar muat.

#### d. Selasar Luar

Untuk mengoptimalkan strategisnya kios, terdapat selasar yang dapat juga sebagai koridor antar kios.

#### e. Bongkar Muat

Pola bongkar muat yang tersebar, sehingga dapat menekan biaya dan mempermudah material handling. Akan tetapi harus ditetapkan ketentuan bongkar muat. Antara lain, setelah bongkar muat kendaraan tidak boleh parkir ditempat.

#### f. TPS

Tempat penampungan sampah sebelum diangkut keluar pasar terletak di belakang dan terpisah dari bangunan pasar.