

## **BAB II**

### **KAJIAN ALUR RANTAI PASOK & KEBUTUHAN RUANG**

#### **KOMODITAS**

##### **2.1 Pasar, Zonasi Ruang, Persyaratan Teknis, Rantai Pasok, Pasar Keberlanjutan**

###### **2.1.1 Definisi Pasar**

Pasar adalah lokasi umum yang mempermudah masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Di pasar, terjadi interaksi antara penjual dan pembeli dengan maksud melakukan transaksi jual beli barang yang dibutuhkan. Asal kata "pasar" sendiri berasal dari bahasa Latin "marcatu," yang mengartikan tempat pertukaran atau perdagangan. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2012 mengenai Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat, perdagangan maupun sebutan lainnya. serta Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintahan Desa, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

###### **2.1.2 Zonasi Ruang yang Berkaitan Terhadap Pasar**

Zonasi ruang merupakan hal penting dalam perancangan dimana dalam sebuah bangunan menciptakan beberapa ruang, dari ruang tersebut memiliki zona berbeda beda dengan fungsi berbeda. Dalam konteks arsitektur, zonasi ruang di pasar merujuk pada pengelompokan area pasar berdasarkan jenis

komoditas atau fungsi tertentu. Wujud konkret dari zonasi ini dapat dilihat dalam desain pasar yang membagi area menjadi beberapa zona spesifik, seperti zona untuk komoditas pangan segar, barang kebutuhan rumah tangga, dan barang non-makanan. Misalnya, di pasar tradisional atau pasar modern, area yang menjual sayur, buah, daging, dan ikan akan diposisikan di ruang yang memiliki ventilasi baik dan sirkulasi udara yang optimal untuk menjaga kesegaran produk.

Di sisi lain, barang-barang non-makanan seperti pakaian atau peralatan rumah tangga dapat ditempatkan di area yang lebih terlindung dari cuaca dengan pencahayaan yang lebih terkendali, sesuai dengan kebutuhan komoditas yang dijual. Selain itu, pasar juga dapat memiliki zona khusus untuk pedagang grosir dan pengecer, dengan area yang lebih luas dan akses langsung untuk pengiriman barang. Untuk meningkatkan pengalaman berbelanja, zona interaksi sosial, seperti tempat makan, area duduk, atau ruang komunitas, sering ditempatkan di bagian pasar yang mudah diakses, mendekati pintu masuk atau keluar, sehingga pengunjung dapat beristirahat sambil menikmati suasana pasar. Desain zonasi ini membantu menciptakan pasar yang terorganisir dengan baik, meningkatkan efisiensi distribusi barang, serta memastikan kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung dan pedagang.

Berbagai faktor mempengaruhi pengaturan zonasi ruang dalam pasar, seperti jenis pasar (tradisional, modern, atau khusus), luas lahan yang tersedia, jumlah pedagang yang beraktivitas, jenis barang yang diperjualbelikan, hingga kebijakan pemerintah yang berlaku. Zonasi yang dirancang dengan baik akan mempertimbangkan semua faktor tersebut secara menyeluruh untuk menciptakan tata ruang pasar yang optimal.

Penerapan zonasi ruang di pasar memiliki banyak manfaat. Pertama, zonasi dapat meningkatkan kualitas pasar secara keseluruhan, baik dari aspek kebersihan, keteraturan, maupun estetika. Kedua, zonasi membantu meningkatkan produktivitas pedagang karena memudahkan akses terhadap

barang dagangan dan pelayanan pelanggan. Ketiga, pelanggan diuntungkan karena dapat lebih mudah menemukan barang yang dicari dan merasa nyaman saat berbelanja. Selain itu, zonasi juga dapat meminimalkan konflik antar pedagang karena setiap pedagang memiliki area yang sudah ditentukan.

Namun, terdapat tantangan dalam penerapan zonasi ruang di pasar. Salah satu tantangan utama adalah resistensi dari pedagang terhadap perubahan tata letak. Selain itu, perubahan kebutuhan konsumen dan dinamika jenis barang dagangan kerap menyulitkan dalam mempertahankan zonasi yang telah ditetapkan. Keterbatasan lahan di beberapa pasar juga menjadi hambatan dalam menciptakan zonasi yang ideal.

### **2.1.3 Persyaratan Teknis Tentang Pasar Rakyat**

Persyaratan teknis merupakan aturan yang mengatur aspek teknis, spesifikasi bangunan, atau kondisi fisik pasar (SNI Pasar Rakyat, 2021). Dalam konteks bangunan, persyaratan teknis mencakup ketentuan terkait tata letak serta struktur bangunan (PUPR, 2018). Ketentuan teknis bangunan gedung berfungsi untuk memastikan tata bangunan dan keandalannya, sehingga bangunan dapat digunakan dengan aman, sehat, nyaman, efisien, serta harmonis dengan lingkungannya (PERMENPU, 2006).

Berdasarkan SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat terdapat 5 bagian elemen penting diantaranya:

- Ruang Dagang di Pasar Rakyat meliputi toko, kios, los, dan/atau jongko/konter/pelataran/tenda yang perlu memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Sirkulasi udara harus tidak terhalang oleh toko maupun kios.
  - Los harus dirancang secara modular.
  - Pelataran/tenda harus ditempatkan di area yang telah ditentukan, tidak menghalangi akses keluar masuk pasar, serta tidak menutupi pandangan ke toko, kios, atau los.

- Aksesibilitas dan Zonasi Pasar Rakyat. Aksesibilitas pasar rakyat harus sesuai dengan kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Fasilitas harus dapat diakses oleh penyandang disabilitas dan lansia.
  - Akses untuk kendaraan bongkar muat barang harus berada di area yang tidak menyebabkan kemacetan lalu lintas.
  - Pintu masuk harus tersedia dan memastikan akses ke seluruh fasilitas pasar, termasuk ruang dagang, fasilitas umum, dan fasilitas penanggulangan bencana atau kebakaran.
  - Penataan zonasi pasar rakyat harus mematuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Zonasi dipisahkan berdasarkan jenis komoditas, seperti bahan pangan basah, bahan pangan kering, makanan siap saji, dan barang non-pangan.
  - Jalur akses harus mudah untuk mencegah penumpukan orang.
  - Disediakan papan nama yang memberikan informasi zonasi.
  - Area parkir di pasar rakyat harus memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
    - Area parkir harus dipisahkan secara jelas dari ruang dagang.
    - Area parkir harus terbagi berdasarkan jenis kendaraan dan dilengkapi dengan penanda yang jelas.
    - Disediakan tempat sampah tertutup.
    - Area bongkar muat harus mudah diakses dan terpisah dari area parkir kendaraan lainnya. (SNI Pasar Rakyat, 2021). Koridor harus memungkinkan akses bagi penyandang disabilitas, pembeli, dan penjual untuk mendukung aktivitas jual-beli serta pengangkutan barang dari area bongkar muat ke area dagang. (SNI Pasar Rakyat, 2021).

- Pos Ukur Ulang dan Sidang Tera. Pasar rakyat harus memiliki fasilitas untuk pos ukur ulang dan sidang tera yang memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Disediakan alat timbang yang berfungsi untuk memeriksa barang dagangan.
  - Terdapat ruang atau fasilitas tetap yang terlindung dari hujan untuk kegiatan ukur ulang atau sidang tera.
- Fasilitas Umum Pasar Rakyat. Kantor pengelola pasar rakyat harus memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Berupa ruang tetap yang berada di dalam atau di luar area pasar.
  - Lokasi kantor mudah dijangkau oleh pedagang maupun pengunjung.
  - Terdapat prosedur operasional baku (SOP) yang terdokumentasi dengan baik dan dapat diakses oleh pihak terkait.
  - Disediakan tempat cuci tangan dengan sabun dan air mengalir atau hand sanitizer.
  - Toilet/kamar mandi di pasar rakyat harus memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
    - Toilet pria dan wanita harus terpisah dengan papan penanda yang jelas.
    - Disediakan toilet khusus untuk penyandang disabilitas.
    - Toilet tidak boleh berhadapan langsung dengan tempat penjualan makanan siap saji.
    - Dilengkapi jamban leher angsa dan tempat penampungan air.
    - Pencahayaan dan sirkulasi udara harus berfungsi dengan baik.
    - Tersedia penampungan air bersih bebas jentik.
    - Tempat cuci tangan dengan sabun dan air mengalir harus tersedia.
    - Limbah toilet harus dibuang ke septic tank atau lubang resapan yang tidak mencemari air tanah.
    - Lantai harus mudah dibersihkan, tidak licin, dan tidak berbau.

- Disediakan tempat sampah kedap air, tertutup, dan mudah diangkat.
  - Ruang ASI harus memenuhi kriteria berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
  - Tidak berada di area toilet/kamar mandi dan memiliki tanda yang jelas.
  - Berupa ruang tertutup yang nyaman atau bagian dari pos kesehatan yang memiliki sekat dengan pintu yang bisa dikunci.
  - Memiliki fasilitas penyimpanan ASI.
  - Dilengkapi wastafel, sabun, dan air mengalir.
  - Pasar rakyat juga harus memiliki ruang ibadah yang mudah dijangkau, area serbaguna untuk kegiatan komunitas, fasilitas kesehatan minimal untuk pertolongan pertama, pos keamanan, area merokok yang ditandai, dan area penghijauan yang memadai. (SNI Pasar Rakyat, 2021).
- Elemen Bangunan Pasar Rakyat. Elemen bangunan pasar harus sesuai standar, dengan ketentuan khusus berikut: (SNI Pasar Rakyat, 2021).
    - Permukaan lantai harus rata, tidak licin, dan memiliki kemiringan tertentu di area basah agar air tidak menggenang.
    - Permukaan meja harus rata, mudah dibersihkan, memiliki tepi melengkung, dan dilengkapi lubang pembuangan air.
    - Meja penjualan untuk zona pangan harus mudah dibersihkan, memiliki tinggi minimal 60 cm, bebas dari vektor penyakit, dan terbuat dari bahan tahan karat (bukan kayu).

### **2.1.2 Rantai pasok**

Rantai pasok (*supply chain*) secara umum mengacu pada rangkaian proses dan aktivitas yang saling berkaitan dalam pergerakan barang atau jasa, mulai dari tahap awal produksi (seperti pengolahan bahan mentah) hingga mencapai konsumen akhir. Rantai pasok melibatkan berbagai pihak yang berkontribusi dalam proses ini, termasuk pemasok, produsen, distributor,

pengecer, dan konsumen. Menurut Martin Christopher, rantai pasok dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Aliran Barang/Jasa: Fokus utama rantai pasok adalah pengelolaan aliran fisik barang atau jasa, yang mencakup pengadaan bahan baku, proses produksi, penyimpanan, pengangkutan, hingga pendistribusian ke konsumen akhir.
- Aliran Informasi: Selain aliran fisik, rantai pasok juga mencakup aliran informasi yang diperlukan untuk memastikan koordinasi dan efisiensi, seperti data tentang permintaan pasar, jadwal produksi, status pengiriman, dan informasi relevan lainnya.
- Aliran Keuangan: Rantai pasok juga melibatkan aspek keuangan, termasuk pembayaran kepada pemasok, biaya produksi dan transportasi, serta pendapatan dari hasil penjualan.
- Hubungan Antar Pihak: Dalam rantai pasok, terdapat keterkaitan antar berbagai pihak yang bekerja sama untuk memastikan proses berjalan dengan lancar. Kerja sama dan koordinasi yang baik sangat penting untuk mencapai efisiensi.

Tujuan rantai pasok bertujuan untuk menciptakan nilai maksimum bagi konsumen sambil mengurangi biaya operasional bagi perusahaan. Hal ini dilakukan dengan mengoptimalkan aliran barang, informasi, dan keuangan sepanjang rantai pasok.

Arsitektur memiliki peran penting dalam memfasilitasi rantai pasok, sesuai dengan pedoman yang ditetapkan dalam SNI Pasar Rakyat (2021) dan Badan Standardisasi Nasional (BSN):

- Aksesibilitas dan Lokasi: Lokasi pasar yang strategis serta mudah dijangkau oleh berbagai jenis transportasi, seperti kendaraan pribadi, angkutan umum, dan truk pengangkut barang, menjadi faktor kunci untuk memastikan kelancaran rantai pasok.

- Tata Letak dan Zonasi: Pengelompokan area berdasarkan jenis komoditas, seperti zona sayuran, daging, dan pakaian, mempermudah proses identifikasi dan pencarian barang bagi pedagang maupun pembeli. Zonasi ini juga mendukung pengelolaan logistik dan menjaga standar sanitasi.
- Sirkulasi dan Area Bongkar Muat: Desain pasar harus mengakomodasi kelancaran pergerakan kendaraan pengangkut barang dan pengunjung. Ruang khusus untuk bongkar muat yang terpisah dari jalur pejalan kaki membantu mencegah kemacetan dan risiko kecelakaan.
- Fasilitas Penyimpanan: Penyediaan gudang sementara, ruang pendingin untuk barang mudah rusak, serta fasilitas penyimpanan lainnya berperan dalam menjaga kualitas barang sebelum dipasarkan.
- Infrastruktur Pendukung: Pasar perlu dilengkapi dengan sumber air bersih, sistem sanitasi yang memadai, dan drainase yang efektif untuk memastikan kebersihan lingkungan pasar, yang secara langsung mempengaruhi kualitas barang dagangan.

### 2.1.2 Pasar Berkelanjutan

Teori keberlanjutan arsitektur dalam pasar berfokus pada bagaimana desain dan pengelolaan pasar dapat mendukung aktivitas perdagangan secara efisien, ramah lingkungan, dan adaptif terhadap perubahan kebutuhan masyarakat. Prinsip ini bertujuan menciptakan pasar yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang ekonomi tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial, budaya, dan ekologi.

Menurut Charles J. Kibert (2012) dalam *Sustainable Construction: Green Building Design and Delivery*, keberlanjutan arsitektur melibatkan tiga aspek utama, yaitu lingkungan, sosial, dan ekonomi. Dalam kaitannya dengan pasar, hal ini meliputi pengelolaan limbah yang efektif, dukungan terhadap rantai pasok lokal, serta pengembangan ruang yang dapat memfasilitasi interaksi sosial. Prinsip utama keberlanjutan arsitektur dalam pasar:

- Efisiensi Energi dan Pengelolaan Sumber Daya

Pasar dirancang untuk meminimalkan konsumsi energi, memanfaatkan sumber daya alam secara efisien, serta mengintegrasikan teknologi ramah lingkungan seperti panel surya, ventilasi alami, dan pencahayaan hemat energi.

- **Pengelolaan Limbah**

Sistem pengelolaan limbah yang baik diterapkan, termasuk fasilitas untuk mendaur ulang dan mengolah limbah organik, sehingga mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan.

- **Penggunaan Material Berkelanjutan**

Material yang digunakan dalam pembangunan pasar dipilih dari sumber yang terbarukan, memiliki jejak karbon rendah, dan tahan lama.

- **Adaptabilitas Ruang**

Pasar dirancang fleksibel untuk dapat menyesuaikan dengan perubahan kebutuhan komoditas, jumlah pedagang, dan dinamika masyarakat. Hal ini mencakup desain modular kios atau area yang dapat diatur ulang.

- **Pemberdayaan Komunitas Lokal**

Pasar keberlanjutan mendukung perdagangan lokal dengan memprioritaskan pedagang dan produsen lokal, sehingga mengurangi jejak karbon dari rantai pasok sekaligus memberdayakan ekonomi masyarakat setempat.

- **Ruang Publik dan Interaksi Sosial**

Pasar dirancang untuk menjadi ruang inklusif yang mendukung interaksi sosial, termasuk area duduk, taman kecil, atau ruang untuk kegiatan komunitas.

- **Peningkatan Ketahanan Lingkungan dan Ekonomi**

Pasar berkelanjutan dirancang untuk bertahan dalam jangka panjang dengan mengurangi ketergantungan pada sumber daya tak terbarukan dan menciptakan sistem ekonomi lokal yang kuat.

## **2.2 Kajian Tipologi Bangunan**

Pasar membutuhkan area yang luas, lokasi yang strategis, dan kapasitas tanah untuk menyediakan fasilitas pasar, dengan mempertimbangkan aktivitas yang berlangsung di dalamnya dan peran pentingnya dalam penyediaan produk di kota, regional, dan regional. Ini berkaitan dengan hubungan dan efek dari setiap komponen yang mendukung aktivitas ekonomi kota. Posisi pasar menjadi komponen penting yang mempengaruhi kesuksesan pasar, menurut David Dewar dan Vanessa W (1990). Namun, Miles (1999) menyebutkan beberapa faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi, termasuk perencanaan penggunaan lahan, karakteristik fisik, tuntutan, transportasi, area parkir, dampak lingkungan (baik alam maupun sosial), layanan publik, umpan balik masyarakat (termasuk perubahan perilaku), dan komponen penawaran dan permintaan, seperti pertumbuhan penduduk, penyerapan tenaga kerja, dan distribusi pendapatan.

Pasar dapat dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan jenis bisnis, barang yang dijual, ruang lingkup pelayanan, dan jangka waktu operasi.

- Pasar ritel: merupakan pasar di mana penawaran dan permintaan barang dilakukan dalam jumlah kecil, seperti per bungkus, per kilogram, atau per potong.
- Pasar Distribusi: Berfungsi sebagai tempat untuk mengumpulkan dan mengirimkan makanan secara terpusat untuk didistribusikan. Pasar ini termasuk pasar sayuran dan beras.
- Pasar Spesialis: Ini adalah pasar yang berfokus pada penjualan barang tertentu, seperti peralatan teknik, suku cadang, ikan, dan ayam.

Selanjutnya, Permendag No. 21 Tahun 2021 membagi pasar menjadi empat kategori, masing-masing terdiri dari 400 pedagang atau lebih dan memiliki

luas lahan paling kecil 5.000 m<sup>2</sup> untuk Pasar Tipe A. Pasar Tipe B terdiri dari minimal 275 pedagang dan memiliki luas lahan paling kecil 4.000 m<sup>2</sup>. Pasar Tipe C memiliki minimal 200 pedagang dan luas lahan paling kecil 3.000 m<sup>2</sup>. Pasar Tipe D memiliki 100 pedagang dan luas lahan paling kecil 2.000 m<sup>2</sup>. Pada tipologi pasar eksisting masuk kedalam Pasar Tipe A. Luas pasar eksisting memiliki luas 9.998 m<sup>2</sup> dengan jumlah kios 827 unit.



**Gambar 2.2.1** Layout Denah Eksisting Pasar Cicangkal

Sumber: Penulis (2023)

### **2.2.1 Jenis Pasar Berdasarkan Ruang Lingkup Pelayanan dan Tingkat Potensi Pasar**

- **Pasar Daerah:** Berlokasi di desa atau pinggiran kota di sekitar jalur arteri sekunder dan menyediakan layanan antar kota. Perkantoran ekonomi, pusat perbelanjaan, pasar, kantor pelayanan publik, dan pusat kota adalah beberapa contoh fasilitas yang tersedia.
- **Pasar Kota:** Menyediakan layanan dan layanan di pusat kota dan area komersial dengan akses ke fasilitas seperti pasar, kantor ekonomi, dan toko.

- Pasar regional: meliputi wilayah kota dan kawasan permukiman yang memiliki fasilitas seperti pasar, pusat perbelanjaan, dan perkantoran ekonomi.
- Pasar Lingkungan: Menyediakan fasilitas seperti toko, pasar, dan kantor layanan umum untuk kawasan pemukiman sekitar.
- Pasar Blok atau Pasar Distrik: Menyediakan layanan lokal dengan toko, pasar, dan kantor pelayanan umum.

### 2.3 Kajian Program Ruang

Program ruang adalah rancangan yang mengatur tata letak dan fungsi ruang dalam suatu bangunan atau area dengan tujuan untuk membuat ruang fungsional, estetis, dan nyaman bagi penggunanya. Perbandingan dari program ruang eksisting dan program ruang yang dibuat oleh penulis memiliki beberapa perbedaan diantaranya seperti luas area parkir, area loading dock, area pasar basah, area pasar kering, dan lainnya. Beberapa komponen penting dari program ruang pasar termasuk area inti, pasar kering, pasar basah, pasar pakaian, food court, kantor pengelola, dan area parkir.

NO	JENIS BANGUNAN	LUAS BANGUNAN (M <sup>2</sup> )	LUAS TUTUPAN (M <sup>2</sup> )	PROSENTASE	KETERANGAN
1.	KIOS (2 x 2 M)	288,00	288,00	1,82 %	
2.	KIOS (2 x 2 M)	1.152,00	1.152,00	6,07 %	
3.	COUNTER (2 x 2 M)	384,00	384,00	2,02 %	
4.	KIOS SEMBAKO (2 x 2,5 M)	300,00	300,00	1,80 %	
5.	KIOS SEMBAKO (2 x 2 M)	768,00	768,00	4,05 %	
6.	LOS BAYUR (2 x 2 M)	960,00	960,00	5,06 %	
7.	LOS MAMIN (2 x 2 M) LT. 1	591,75	591,75	3,12 %	
	KANTOR & MUSHOLA LT. 2	593,05			
8.	KIOS TAMBAHAN (2 x 2,5 M)	138,00	138,00	0,73 %	
9.	PASAR HERMAN (12 x 9 M)	60,00	60,00	0,32 %	
10.	LOS AYAM HODUP (2 x 3 M)	95,00	95,00	0,51 %	
11.	KIOS BUAH (2,5 x 3 M)	186,50	186,50	0,96 %	
12.	BELADAR	4.854,25	4.854,25	25,59 %	
13.	WCK	34,74	34,74	0,27 %	5 unit
14.	SUMUR RESAPAN	48,07	48,07	0,25 %	
15.	TPS	16,95	16,95	0,09 %	
16.	GARDU	10,79	10,79	0,06 %	
17.	IPAL	24,00	24,00	0,13 %	
18.	POS JAGA	8,00	8,00	0,04 %	
Jumlah Bangunan		10.574,10	8.991,25	85,08 %	
- JUMLAH JALAN & PARKIR (GRASS BLOCK) KDB 50 %			4.344,25	11,45 %	
- JUMLAH JALAN & PARKIR (ASPAL)			2.934,84	15,47 %	
Jumlah Jalan & Parkir			7.279,09	36,92 %	
Jumlah Penghijauan			1.709,80	20,47 %	
TOTAL			15.876,50	100,00 %	

Gambar 2.3.1 Program Ruang Pasar Cicangkal Eksisting

Sumber: Penulis (2023)

No.	User	Aktivitas	Nama Fungsi (Luas lahan digunakan)	Persentase	Nama Jenis Ruang	Persentase	Jenis bangunan	Luas ukuran	Total kios
1	Pedagang + Pengunjung	Belanja – Menjual	Pasar (10.500)	50%	Pasar Basah	15%	Kios 3x3 M	2.850	150
Pasar Kering					25%	4.750		250	
Pasar Pakanain					10%	1.900		100	
4		Makan	Food court (4750)	25%	Kios makanan	20%	Kios 3x3 M	3.800	300
5					Toilet	2%	-	380	-
6					Musholla	2%	-	380	-
7					Security	1%	-	190	-
8	Pedagang + Pengunjung + Pegawai Kantor Pasar	Memarkir kendaraan	Parkiran (1900)	10%	Parkir Mobil	5%	-	950	-
9					Parkir Motor	5%	-	950	-
10					R. Meeting	1%	-	190	-
11					R. Kepala Pasar	0.50%	-	95	-
12	Pegawai Kantor Pasar	Mengurus pasar	Kantor Pengelola (950)	5%	R. Wakil Kepala Pasar	0.50%	-	95	-
13					R. Sekretaris	0.50%	-	95	-
14					Dapur	1.00%	-	190	-
15					Toilet	0.50%	-	95	-
16					Resepsionis	0.50%	-	95	-
17					Area Tunggu	0.50%	-	95	-
18					Pengunjung	Jalan Santai	-	-	-
19	Pedagang + Pegawai	Mengurus sampah	ETC (950)	5%	Akses pejalan kaki	2%	-	380	-
20		Mengatur aliran listrik			TPA sementara	0.50%	-	95	-
21	Pedagang	Merestok barang	Lahan Terbuka Hijau (950)	5%	Guard Listrik	0.50%	-	95	-
22					-	-	Loading Dock	2%	-
					Taman	5%	-	950	-
					Total	100%	Total	19.000	800

Gambar 2.3.2 Program Ruang Pasar Dibuat Oleh Penulis

Sumber: Penulis (2024)

## 2.4 Studi Preseden

Studi preseden dalam melakukan perancangan Pasar Cicangkal bertujuan untuk menciptakan ruang publik yang dinamis dan berkelanjutan. Dengan mempelajari praktik terbaik dari pasar tradisional lain, penulis dapat mengidentifikasi solusi yang inovatif untuk meningkatkan efisiensi operasional, daya tarik pengunjung, dan integrasi dengan lingkungan sekitar. Selain itu, studi preseden juga akan membantu penulis dalam memahami kebutuhan masyarakat setempat dan merancang fasilitas yang dapat memenuhi kriteria yang ada.

Aspek	PIM Muara Baru	Toyosu Fish Market	Tsukiji Fish Market
Konsep	Pasar Keberlanjutan	Pasar Keberlanjutan	Pasar Keberlanjutan
Organisasi Ruang	Menggunakan Organisasi ruang terkalster	Organisasi ruang terkalster yang dibedakan oleh 3 fungsi ruang pasar yang berbeda	Menggunakan Organisasi ruang linear pada pasar ikan dan ruang grid pada pasar luar
Massa Bangunan	4 massa bangunan dibuat menjadi 1 kawasan	3 massa bangunan persegi panjang diletakan terpisah pada tapak yang di batasi jalan raya	memiliki banyak massa, pada bangunan pasar ikan terkoneksi pada pasar buah dan sayur
Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 894 Kios Basah</li> <li>- 155 kios kering</li> <li>- cold storage</li> <li>- food court</li> <li>- ruang pengepakan</li> <li>- instalasi pengolahan limbah</li> <li>- laboratorium</li> <li>- chilling room</li> <li>- area bongkat muar</li> <li>- klinik</li> <li>- ATM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- area lelang ikan</li> <li>- area lelang buah</li> <li>- area lelang sayur</li> <li>- area retailer</li> <li>- unit sanitasi</li> <li>- kantor pengelola</li> <li>- pabrik</li> <li>- supply air bersih</li> <li>- area intermediate wholesaler</li> <li>- bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- area intermediate wholesale</li> <li>- fruit market</li> <li>- vegetable market</li> <li>- management building</li> <li>- facilities building</li> <li>- viewing area</li> <li>- restoran</li> <li>- green roof</li> <li>- elevated walk way</li> <li>- area parkit</li> </ul>
Photo			

Gambar 2.4.1 Tabel Studi Preseden

Sumber: Penulis (2025)

UMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA