



BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar memiliki peran yang tak terpisahkan dalam kehidupan masyarakat, yang mengartikan bahwa pasar tidak hanya dianggap sebagai tempat ekonomi, tetapi juga sebagai tempat sosial, budaya, dan politik (Suryani, 2015). Pasar berperan penting dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sebagai tempat di mana penjual (pedagang) dan pembeli (konsumen) berinteraksi untuk melakukan transaksi jual beli barang atau jasa. Pengertian pasar secara sederhana adalah pertemuan antara penjual dan pembeli dalam rangka memenuhi kebutuhan ekonomi (Noor, 2017). Pasar juga merupakan hasil dari adaptasi manusia terhadap lingkungan mereka, yang dipicu oleh perkembangan ekonomi. Noor juga menyatakan pasar pada awalnya hanya muncul sebagai respons terhadap kebutuhan dasar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup, seperti kebutuhan pokok. Hal ini menunjukkan bahwa pasar bukanlah fenomena yang sederhana, melainkan fenomena yang kompleks. Dalam perkembangannya, pasar diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu pasar tradisional dan pasar modern.

Pasar tradisional adalah jenis pasar yang didirikan dan dijalankan oleh pemerintah, perusahaan swasta, koperasi, atau masyarakat setempat yang memiliki tempat berjualan seperti toko, kios, los, tenda, atau struktur serupa. Pasar ini umumnya dikelola oleh pedagang kecil hingga menengah dengan skala usaha yang relatif kecil dan modal yang terbatas. Proses jual beli di pasar tradisional biasanya dilakukan melalui negosiasi dan tawar-menawar antara penjual dan pembeli (Noor, 2017). Pasar tradisional memiliki peran yang sangat penting terutama bagi masyarakat, sebagai sarana, tempat atau lokasi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan memiliki fungsi lain yang lebih luas seperti sebuah pendapat bahwa pasar tradisional memiliki potensi sebagai ikon daerah (Nugraha dkk, 2021). Nugraha juga melanjutkan bahwa, pasar tradisional juga dijadikan sebagai media lapangan pekerjaan yang cukup banyak dipilih oleh mayoritas masyarakat menengah ke bawah dan pendatang/masyarakat urban. Selain itu, pasar tradisional memiliki ciri

kelas yang hingga saat ini masih diminati oleh Masyarakat yaitu kegiatan tawar menawarnya yang tidak didapatkan pada pasar modern. Menurut Sinaga, pasar modern adalah jenis pasar yang dikelola menggunakan pendekatan manajemen modern. Biasanya, pasar ini berlokasi di area perkotaan dan bertujuan untuk menyediakan barang dan jasa dengan standar mutu yang tinggi serta pelayanan yang baik kepada konsumen. Pasar ini umumnya menargetkan anggota masyarakat kelas menengah ke atas. (Sarwoko, dalam Nuruni 2019). Sinaga melanjutkan dalam makalahnya pada Bahan Pertemuan Nasional Tentang Pengembangan Pasar Tradisional menyatakan contoh pasar modern antara lain mall, supermarket, departement store, shopping centre, waralaba, toko mini swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya.

Menurut BPS Kota Surabaya Tahun 2018, Pasar yang dikelola oleh pemerintah kota Surabaya dengan jumlah 81 pada tahun 2018 tersebar di beberapa wilayah kecamatan, baik berada di Surabaya Pusat, Utara, Timur, Selatan, dan Barat. Pengelolaan pasar ini dibagi menjadi empat kelompok kelas, yaitu kelas khusus, kelas utama, kelas satu, dan kelas dua. Pada tahun 2018, kelas dua mendominasi jenis pengawasan yang dimiliki oleh pasar Surabaya yaitu dengan jumlah 26 pasar. Jumlah terbanyak kedua berdasarkan jenis pengawasan adalah kelas tiga dengan jumlah 23 pasar. Sementara untuk kelas khusus dan utama masing masing dimiliki oleh 4 dan 8 pasar. Pengelompokan kategori kondisi pada pasar ini berdasarkan persyaratan tipe pasar Peraturan Kepala Badan Standarisasi Nasional Nomor 7 Tahun 2015. Klasifikasi tipe pasar ini dibagi menjadi 3 kriteria yaitu: Persyaratan jumlah pedagang, Persyaratan teknis, dan Persyaratan pengelolaan.

Tabel 1.1 Banyaknya Pasar serta Kondisinya yang dikelola PD Pasar Kota Surabaya Per Kecamatan Tahun 2018

Kecamatan	Kelas Pasar					Jumlah Pasar
	Khusus	Utama	Satu	Dua	Tiga	
Surabaya Pusat						
Tegalsari	-	1	4	1	1	7
Genteng	-	2	4	1	1	8
Bubutan	-	-	-	4	1	5
Simokerto	-	2	-	1	1	4
Surabaya Utara						

Pabean Cantikan	2	-	2	2	3	9
Semampir	-	-	1	1	-	2
Krempangan	1	-	1	1	1	4
Kenjeran	-	-	-	-	-	0
Bulak	-	-	-	-	1	1
Surabaya Timur						
Tambaksari	-	1	2	1	2	6
Gubeng	-	-	3	2	-	5
Rungkut	-	-	1	-	-	1
Tenggilis Mejoyo	-	-	-	1	2	3
Gunung Anyar	-	-	-	-	-	0
Sukolilo	-	-	-	-	1	1
Mulyorejo	-	-	-	-	1	1
Surabaya Selatan						
Sawahan	-	1	1	2	1	5
Wonokromo	-	1	1	3	-	5
Karangpilang	1	-	-	1	1	2
Dukuh Pakis	-	-	-	1	1	2
Wiyung	-	-	-	-	-	0
Wonocolo	-	-	-	-	-	0
Gayungan	-	-	-	-	1	1
Jambangan	-	-	-	-	-	0
Surabaya Barat						
Tandes	-	-	-	2	1	3
Sukomanunggal	-	-	-	1	1	2
Asemrowo	-	-	1	1	-	2
Benowo	-	-	-	-	-	0
Pakal	-	-	-	-	-	0
Lakarsantri	-	-	-	-	2	2
Sambikerep	-	-	-	-	-	0
Jumlah Total	4	8	21	26	23	81

Sumber: BPS Kota Surabaya Tahun 2018

Pesatnya pertumbuhan pasar modern yang tak terelakkan telah membuat pasar tradisional semakin tertinggal (Wicaksono dkk, 2020). Keberadaan pasar tradisional sudah jarang sekali ditemukan akibat dari perkembangan arus modernisasi. Kehadiran pasar modern telah menghadirkan kenyamanan bagi sebagian orang, sehingga mereka enggan untuk berbelanja di pasar tradisional (Dakhoir, 2018). Hal ini telah membuat masyarakat berpikir untuk beralih ke gaya hidup modern yang lebih praktis. Setiadi dalam Pramudiana (2017) menyatakan, Perubahan gaya hidup konsumen dalam perilaku membeli barang diantaranya dipengaruhi oleh kemudahan dan penjaminan mutu dari pasar modern, diantaranya:

Pertama melalui skala ekonominya, pasar modern dapat menjual lebih banyak produk yang lebih berkualitas dengan harga yang lebih murah. Kedua, informasi daftar harga setiap barang tersedia dan dengan mudah diakses publik. Ketiga, pasar modern menyediakan lingkungan berbelanja yang lebih nyaman dan bersih, dengan jam buka yang lebih panjang, dan menawarkan aneka pilihan pembayaran seperti kartu kredit untuk peralatan rumah tangga berukuran besar. Keempat, produk yang di jual dipasar modern, seperti bahan pangan, telah melalui pengawasan mutu dan tidak akan dijual bila telah kadaluwarsa (Setiadi dalam Pramudiana, 2017). Setiadi menambahkan bahwa kehadiran para pasar modern ini menyasar konsumen dari kalangan menengah keatas. Karena pasar tradisional yang identik dengan kondisi pasar yang kumuh, dengan tampilan dan kualitas yang buruk, serta harga jual rendah dan sistem tawar menawar konvensional.

Kussudyarsana, dkk menyebutkan bahwa Jika pasar tradisional tidak segera memperkuat posisinya untuk meningkatkan daya saing, maka perlahan tapi pasti minat beli masyarakat akan berpindah dari pasar tradisional ke pasar modern. Namun, hal tersebut bukanlah perubahan total karena pasar tradisional masih memiliki pelanggan setia terutama di kalangan masyarakat kelas bawah yang berarti masyarakat kalangan atas kemungkinan tidak akan pernah mengunjungi pasar tradisional lagi. Pasar tradisional wajib tetap dijaga keberadaannya sebab dia merupakan representasi asal ekonomi masyarakat, ekonomi kelas bawah, serta tempat bergantung para pedagang skala kecil menengah. Dengan adanya fakta tersebut, munculah pasar tradisional dengan konsep modern. Menurut Suardana dalam Satuhu dkk (2014) ada sepuluh parameter acuan yang perlu diperhatikan dalam merancang pasar tradisional berkonsep modern. Parameter-parameter tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengelompokan pedagang berdasarkan ruang kegiatan jual beli.
2. Menciptakan sirkulasi yang efektif.
3. Melindungi pasar dari pengaruh cuaca seperti hujan, panas matahari, dan bau.
4. Menyediakan ruang darurat bagi masyarakat.
5. Memanfaatkan penerangan alami.

6. Menyusun sirkulasi udara secara optimal.
7. Menggunakan struktur massa yang sederhana dengan fleksibilitas ruang.
8. Menyediakan ruang parkir yang memadai dan berpotensi untuk dikembangkan.
9. Memperhatikan sanitasi lingkungan dari segi teknis dan arsitektural.
10. Menciptakan desain yang memberikan rasa aman dan nyaman.

Berdasarkan kesepuluh parameter ini, dapat disimpulkan bahwa pendekatan bangunan dengan memanfaatkan teknologi adalah cara untuk mewujudkan pasar tradisional berkonsep modern.

Selain dengan adanya pasar, Kota Surabaya juga terkenal dengan berbagai macam kulinernya, karena semakin banyak warga Surabaya yang memproduksi kuliner lokal, alhasil tidak banyak pula orang yang menjual kuliner tak terkecuali para Pedagang Kaki Lima (PKL). Maraknya Pedagang Kaki Lima (PKL) yang berjualan di area trotoar, taman, pinggir jalan dan lokasi lain, sempat menjadi topik perbincangan yang hangat dan akhirnya membuat Pemerintah Kota Surabaya mengembangkan sentra-sentra Pedagang Kaki Lima (PKL) dengan tujuan agar para pedagang lebih tertata dan terpusat, sehingga pembeli atau pengunjung lebih mudah dalam mencari kuliner yang diinginkan. Kemudian berdasarkan observasi, budaya “nongkrong” sangat digemari oleh anak muda jaman sekarang ketika beraktivitas Bersama teman-teman. Tidak hanya sekedar ngobrol namun terkadang anak muda melakukan kerja tugas maupun bekerja sambil makan dan menikmati pemandangan sekitar yang seharusnya didukung dari segi suasana dan juga fasilitas yang mendukung.

Oleh karena itu perencanaan judul tugas akhir Pasar Tradisional Berkonsep Modern di Surabaya ini bisa menjadi pasar tradisional yang mampu mengakomodir kebersihan, keamanan, dan kenyamanan dalam bertransaksi sehingga masyarakat tetap nyaman berbelanja di pasar tradisional di era modern ini. Selain itu pasar tradisional ini bisa menjadi tempat UKM dan Sentra PKL yang ada di Kota Surabaya untuk diperkenalkan pada masyarakat sekitar yang berkunjung ke Kota Surabaya.

1.2. Tujuan dan Sasaran Perancangan

Tujuan dari perancangan Pasar Tradisional berkonsep Modern di Surabaya ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu fasilitas yang memudahkan penghuni sekitar pasar untuk berbelanja dan memenuhi kebutuhan sandang dan pokok
2. Menciptakan pasar tradisional yang bersih, nyaman, teratur serta mampu mewadahi segala aktifitas yang berkaitan dengan kegiatan pasar

Adapun sasaran yang ingin dicapai dengan perancangan Pasar Tradisional berkonsep Modern di Surabaya ini adalah sebagai berikut:

1. Wadah untuk para penjual agar tidak membuka lapak sembarangan sehingga tidak mengganggu pengguna jalan
2. Wadah untuk Masyarakat sekitarnya agar berbelanja di pasar lebih nyaman dan higienis

1.3. Batasan dan Asumsi

Pada obyek rancangan tugas akhir yang berjudul Pasar Tradisional berkonsep Modern di Surabaya memiliki Batasan-batasan dan asumsi sebagai acuan perancangan, yaitu:

A. Batasan

- Pengunjung pasar bisa untuk berbagai kalangan atas, menengah, dan bawah
- Pasar ini termasuk dalam pasar umum yang menjual berbagai kebutuhan seperti sayur-mayur, buah-buahan, ikan, daging, ayam, dan sebagainya

B. Asumsi

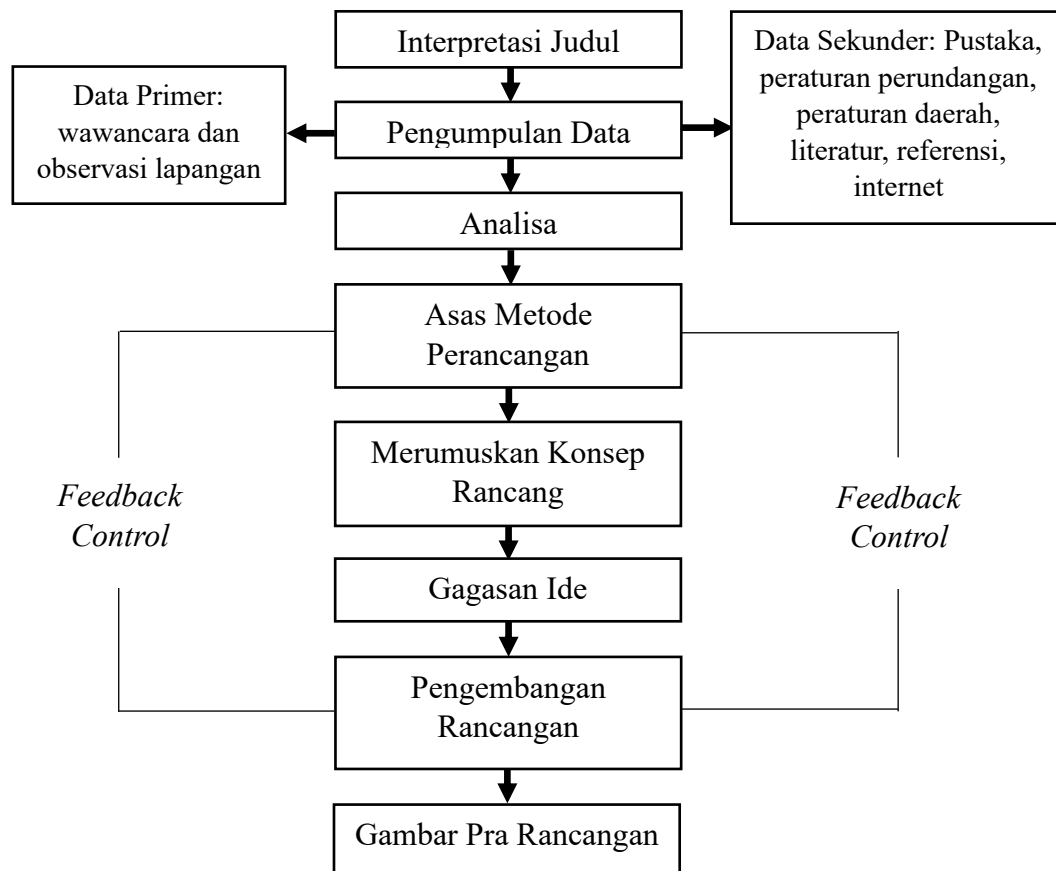
- Kepemilikan proyek adalah pemerintah daerah kota Surabaya
- Jumlah pedagang yang dapat ditampung dalam pasar diperkirakan lebih dari 100 pedagang

1.4. Tahapan Perancangan

Pada tahap perancangan, menjelaskan secara skematik tentang urutan susunan laporan, mulai dari tahap pemilihan judul sampai dengan laporan

1. Dimulai dari interpretasi judul perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya.
2. Pengumpulan data dan informasi yang berkaitan dengan obyek perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya. Pengumpulan data dibagi menjadi dua, yaitu data primer yang berupa hasil observasi lapangan. Selain data primer, terdapat pula data sekunder yang didapatkan dari studi literatur dan informasi dari internet.
3. Selanjutnya data yang telah didapatkan di Analisa agar menghasilkan acuan untuk merancang obyek perancangan.
4. Dari Analisa tersebut dapat dihasilkan rumusan dan metode rancang yang akan membantu dalam menemukan tema Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya.
5. Konsep rancangan yang nantinya akan menentukan bentukan dan penempatan ruang dalam bangunan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya berdasarkan teori dan metode rancang.

Sesuai dengan poin-poin metode perancangan diatas, berikut merupakan skema metode perancangan yang akan digunakan dalam Menyusun proposal Tugas Akhir proyek Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya.



Gambar 1.1 Skema Tahapan Perancangan
Sumber: Catatan Kuliah Riset Desain, 2023

1.5. Sistematika Laporan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya adalah sebagai berikut:

- Bab I Pendahuluan: Berisi tentang tahapan mulai dari latar belakang pemilihan judul Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya, tujuan perancangan, Batasan dan asumsi rancangan, dan tahapan perancangan beserta penjelasan dari tiap tahapannya yang dijelaskan secara rinci.
- Bab II Tinjauan Obyek Perancangan: Berisi tentang tinjauan terhadap obyek perancangan yang sama seperti judul tugas akhir Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya, yang meliputi tinjauan umum dan tinjauan khusus. Tinjauan umum membahas tentang pengertian judul Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya, studi literatur yang membahas tentang

proses transaksi antara penjual dan pembeli di pasar, kebutuhan ruang pada pasar, dan fungsi bangunan pasar. Sedangkan tinjauan khusus membahas tentang penekanan perancangan, lingkup pelayanan, hingga menentukan perhitungan luasan ruang yang nantinya akan diterapkan pada perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional dan Surabaya.

- Bab III Tinjauan Lokasi: Berisi tentang tinjauan lokasi perancangan yang menyangkut latar belakang pemilihan lokasi, penetapan lokasi, dan fisik lokasi yang meliputi aksesibilitas, potensi bangunan sekitar, hingga infrastruktur kota yang nantinya akan digunakan sebagai lokasi site Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya.
- Bab IV Analisa Perancangan: Berisi tentang analisa site, analisa ruang, hingga analisa bentuk dan tampilan yang nantinya akan diterapkan pada perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya.
- Bab V Konsep Perancangan: Berisi tentang dasar dan metode yang dipakai sebagai acuan perancangan, serta konsep-konsep yang dipakai sebagai dasar perancangan Pasar Modern Berkonsep Tradisional di Surabaya, baik konsep tema rancangan, konsep tapak, bentuk, utilitas, serta struktur.