

## **KAJIAN POLA TATA RUANG DAN SIRKULASI PADA DESAIN PASAR MODERN**

**Pratama Hadi Wasesa<sup>1</sup>, Muhammad Pranoto Soedjarwo<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur, UPN “Veteran” Jawa Timur  
E-mail : pratamahadi555@gmail.com

<sup>2</sup>Dosen Program Studi Arsitektur, UPN “Veteran” Jawa Timur  
E-mail : mpranoto.ar@upnjatim.ac.id

### **ABSTRAK**

Pasar adalah sebuah tempat melakukan kegiatan jual dan beli barang atau jasa, dan terdapat interaksi penjual dengan pembeli. Tingginya kebutuhan akan masyarakat memaksa untuk diberikan fasilitas yang mampu mawadahi aktivitas jual-beli guna memenuhi kebutuhan dalam suatu kawasan. Metode yang akan digunakan pada pembahasan kali ini adalah deskriptif komparatif, pertama menentukan objek-objek pasar modern dengan mengumpulkan data-data. Selanjutnya melakukan analisa bagaimana pola tata ruang maupun sirkulasi yang baik dan benar. Pasar Modern BSD City terdiri dari dua lantai dengan memiliki banyak pintu, sehingga sirkulasi pengunjung baik. City Market Pondok Cabe melakukan pengelompokkan terhadap para pedagang. Kedua pasar mendapatkan parameter dalam melakukan perancangan bangunan pasar modern, pertama yang perlu diperhatikan pola tatanan ruang, sangat berpengaruh dalam kebersihan pasar, karena setiap barang dagangan memiliki ciri karakter masing-masing sehingga perlu adanya pemetaan menurut area zona pasar. Kedua objek tersebut telah membagi antar barang dagangan serta menata berdasarkan zona yang telah ditetapkan. Selain itu sirkulasi juga merupakan hal penting yang perlu dilibatkan dalam hal merancang, mengingat akses sirkulasi menjadi pengarah bagi pengguna pasar. Dalam analisis kedua objek tersebut mendapatkan hasil terhadap sirkulasi, yang mengharuskan rancangan pasar sesuai dengan literatur.

**Kata kunci : pasar; deskriptif komparatif; data; tata ruang; sirkulasi**

### ***STUDY OF SPATIAL AND CIRCULATION PATTERNS IN MODERN MARKET DESIGN***

#### ***ABSTRACT***

*The market is a place to sell and buy goods or services, and there is interaction between sellers and buyers. The high need for the community forces them to be given facilities that are able to accommodate trading activities in order to meet the needs of an area. The method that will be used in this discussion is comparative descriptive, first determining the objects of the modern market by collecting data. Furthermore, analyzing how the spatial and circulation patterns are good and correct. BSD City Modern Market consists of two floors with many doors, so that the circulation of visitors is good. City Market Pondok Cabe conducts grouping of traders. Both markets get parameters in designing modern market buildings. First, we need to pay attention to the spatial structure pattern, which is very influential in the cleanliness of the market, because each merchandise has its own characteristics, so it is necessary to map according to the area of the market zone. The two objects have divided between merchandise and arranged according to predetermined zones. Apart from that, circulation is also an important thing that needs to be involved in terms of designing, considering that circulation access becomes a guide for market users. In the analysis of the two objects these two objects get results on circulation, which requires that the market design be in accordance with the literature.*

***Keywords: market; comparative descriptive; data; spatial structure; circulation,***

## PENDAHULUAN

Pasar tentunya kata yang umum diketahui oleh masyarakat. Berdasarkan peraturan presiden No. 112 tahun 2007 pasar adalah sarana jual dan beli barang serta interaksi antara penjual berjumlah banyak dengan pembeli, seperti contoh pusat perbelanjaan, pertokoan, pasar tradisional, dan sebagainya. Pasar juga merupakan sarana untuk kegiatan ekonomi seperti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang potensial.

Pasar menjadi tiang perekonomian bagi seluruh lapisan masyarakat, mulai dari masyarakat kalangan kelas bawah hingga masyarakat kalangan kelas atas. Pasar terbentuk karena adanya pola aktivitas jual beli di suatu tempat yg luas. Tingginya kebutuhan akan masyarakat memaksa untuk diberikan fasilitas yang mampu mewedahi aktivitas jual-beli guna memenuhi kebutuhan dalam suatu kawasan. Hal ini dapat diwujudkan dengan adanya pasar modern sebagai wadah bagi masyarakat untuk melakukan aktivitas tersebut guna memenuhi kebutuhan masing-masing individu.

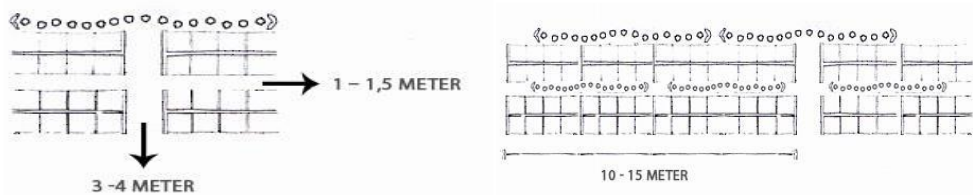
Pasar modern umumnya berada di kawasan perkotaan dan perumahan, yang dikelola dengan manajemen modern. Pasar modern dikenal akan kebersihan, kenyamanan, dan pengelompokan atau zona yang baik pada tiap dagangan. Tingginya kebutuhan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan membuat pengguna pasar modern semakin meningkat, maka akan berpengaruh terhadap kebersihan dan kenyamanan pada pasar modern. Sehingga membutuhkan sistem yang mampu mewedahi agar tidak terjadi hal tersebut, yaitu mulai dari sistem persampahan, drainase, hingga sanitasi. Oleh karena itu untuk mewujudkan pasar modern yang bersih dan nyaman harus menerapkan pola tata ruang serta sirkulasi yang apik pada pasar modern.

### 1.1 Sirkulasi

Sirkulasi adalah akses yang dipergunakan untuk media pengarah kegiatan di dalam pasar, yang harus disusun dengan benar pada setiap elemen-elemen yang ada agar dapat memberikan tatanan yang efektif dalam kegiatan di pasar. Menurut Maulida (2013) terdapat beberapa macam elemen yang ada pada sirkulasi tata ruang pasar di benua Asia, yaitu :

1. Konfigurasi jalur sirkulasi
2. Denah
3. Lebar jalur sirkulasi
4. Lebar pintu masuk
5. Panjang deret toko

Lebar sirkulasi utama yang terdapat di pasar menyesuaikan pada literatur yang ada, yaitu 3 sampai 4 meter, lalu untuk sirkulasi sekunder memiliki ukuran lebar 1,5 sampai 2 meter. Untuk panjang los pada pasar memiliki ukuran panjang 10 sampai 15 meter serta kios 20 sampai dengan 30 meter (Dewar & Watson, 1990).



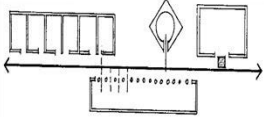
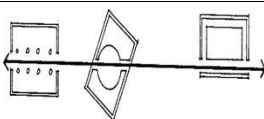
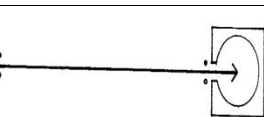
**Gambar 1.** Besaran lebar sirkulasi utama dan sekunder pasar  
Sumber : Dewar & Watson, 1990

Dalam buku Teori Arsitektur (1993), Francis D.K. Ching mengungkapkan bahwa sirkulasi disimbolkan sebagai seutas tali yang menghubungkan antar ruang pada suatu bangunan. Oleh sebab itu manusia dapat merasakan akan adanya ruang disaat berada pada dalam ruang itu dan disaat manusia itu menetapkan arah sebagai tempat tujuan.

1.1.1 Sirkulasi Sebagai Penghubung Ruang

Merupakan suatu pergerakan atau gerak ruang yang menghubungkan antara satu ruang dengan ruang yang lain, baik dalam fungsi ruang, bentuk ruang, dan lain sebagainya. Terdapat 3 jenis sirkulasi penghubung ruang, yaitu sirkulasi melewati ruang, sirkulasi menembus ruang, dan sirkulasi berakhir dalam ruang.

Tabel 1. Jenis Sirkulasi Penghubung Ruang



Gambar	Keterangan
 <p>Sirkulasi Melewati Ruang</p>	<p>Merupakan sebuah ruang gerak yang memiliki fungsi sebagai media penghubung antar ruang. Dimana terdapat ruang perantara untuk menghubungkan sirkulasi utama ruang-ruang.</p>
 <p>Sirkulasi Menembus Ruang</p>	<p>Merupakan sebuah ruang lingkup gerak yang memiliki fungsi sebagai penghubung antar ruang-ruang dengan melewati ruang yang lain.</p>
 <p>Sirkulasi Berakhir dalam Ruang</p>	<p>Merupakan sebuah pergerakan atau ruang lingkup gerak yang memiliki fungsi sebagai <i>main circulation</i> untuk menuju ke suatu ruang yang signifikan dan berakhir pada sebuah ruang.</p>


Sumber : Teori Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Susunannya, Francis D.K. Ching (1993)

1.1.2 Bentuk Ruang Sirkulasi

Jalur sirkulasi merupakan alat penghubung antar ruang yang harus mampu menampung gerak manusia dengan kegiatan dan waktunya masing-masing, seperti waktu melewati, waktu berkeliling, waktu berhenti sejenak, waktu istirahat sambil menikmati pemandangan, dan lain sebagainya. Bentuk ruang sirkulasi berkaitan dengan gerak manusia di dalamnya, selain itu bentuk ruang sirkulasi berkaitan dengan definisi batasan, keterkaitan ruang-ruang yang dihubungkan, proporsi, pencahayaan, pemandangan, lokasi pintu-pintu masuk dan adanya elevasi dengan adanya tangga atau ramp. Terdapat 3 jenis bentuk ruang sirkulasi yaitu, bentuk ruang dengan sirkulasi tertutup, ruang sirkulasi terbuka yang terletak pada salah satu sisinya, dan ruang sirkulasi terbuka yang ada pada kedua sisinya.

Tabel 2. Jenis Bentuk Ruang Sirkulasi

Gambar	Keterangan
 <p>Tertutup</p>	<p>Membentuk koridor pribadi yang membentuk suatu jalur berkaitan dengan beberapa ruang yang dihubungkan dengan pintu-pintu masuk yang terdapat pada bidang dinding.</p>
 <p>Terbuka Pada Satu Sisinya</p>	<p>Membentuk kontinuitas visual atau kontinuitas ruang dengan beberapa ruang yang dihubungkan.</p>

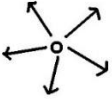
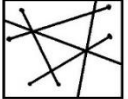
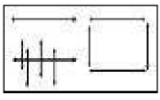
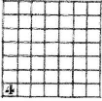
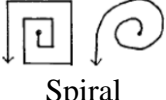
 <p>Terbuka Pada Kedua Sisinya</p>	<p>Membentuk jalan lintas yang menjadi sebuah perlawasan fisik dari ruang yang ditembusnya.</p>
---	---

Sumber : Teori Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Sususnannya, Francis D.K. Ching (1993)

### 1.1.3 Pola Sirkulasi Ruang

Merupakan sebuah sirkulasi atau alur pergerakan ruang dari satu ruang menuju ruang yang lain, hingga dapat memaksimalkan sirkulasi ruang pada bangunan.

Tabel 3. Pola Sirkulasi Ruang

Gambar	Keterangan
 <p>Radial</p>	<p>Memiliki jalan yang lurus dan berkembang dari sebuah titik pusat secara bersama-sama.</p>
 <p>Network</p>	<p>Berisi jalan-jalan yang menggabungkan titik-titik tertentu di dalam sebuah ruang.</p>
 <p>Linier</p>	<p>Terdiri dari jalan sebagai sirkulasi utama yang menjadi pengorganisir deretan ruang. Jalan utama tidak harus tegak lurus, namun bisa juga berupa jalan lengkung.</p>
 <p>Grid</p>	<p>Terdiri dari dua pasang jalan yang tegak lurus dan saling memotong sehingga menciptakan bentuk bujur sangkar.</p>
 <p>Spiral</p>	<p>Terdiri dari jalan tunggal menerus yang berasal dari titik pusat yang mengelilingi pusatnya.</p>

Sumber : Teori Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Sususnannya, Francis D.K. Ching (1993)

## 1.2 Pola Tata Ruang

### 1.2.1 Zoning Ruang

Zoning merupakan pembagian kawasan atau pengelompokan ruang ke beberapa zona sesuai dengan fungsi, karakteristik, dan aktivitas di dalam ruang tersebut. Pada umumnya dibagi menjadi 3 zona yaitu zona publik, privat, dan servis.

Pengelompokan komoditas pasar yang sejenis akan mendapat pengaruh berkesinambungan antara area yang berkaitan dengan pasar. Kesenambungan jenis perdagangan pasar mampu membuat pembeli lebih mudah dalam memperoleh kebutuhan dan keinginan yang sama pada sebuah area yang lain. Melalui pengelompokan ini bertujuan agar kelompok atau kategori perdagangan dapat memudahkan penataan ruang komoditas dan dapat mengurangi pedagang ilegal serta menghilangkan dampak pergeseran ruang yang telah terbentuk.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Kesehatan nomor 519 tahun 2008 pada analisis zona dibagi menjadi empat bagian, yaitu :

1. Zona kering
2. Zona basah
3. Zona hobi sebagai penunjang
4. Zona makan siap saji.



Gambar 2. Pengelompokan komoditas pada pasar yang tidak merata dan merata.

Sumber : Dewar & Watson. 1990

1.2.2 Organisasi Ruang

Organisasi ruang adalah sebuah pola ruang yang memudahkan dalam mengatur pelatakan ruang-ruang pada bangunan.

Tabel 4. Pola Sirkulasi Ruang

Gambar	Keterangan
<p>Linier</p>	Ruang-ruang berjejer lurus mengikuti sumbu arah yang menjadi patokan.
<p>Axial</p>	Ruang-ruang ditata mengikuti garis axis, yaitu garis yang berpotongan tegak lurus. Organisasi ini merupakan pengembangan dari organisasi linear.
<p>Grid</p>	Ruang-ruang disusun secara teratur mengikuti sebuah garis sumbu yang berpotongan tegak lurus dan membentuk persegi.
<p>Central</p>	Ruang-ruang disusun berorientasi pada titik tengah yang menjadi pusat.
<p>Radial</p>	Ruang-ruang disusun berdasarkan titik pusat ditengah yang memiliki jari-jari mengembang ke luar.
<p>Cluster</p>	Ruang-ruang disusun berdasarkan kedekatan hubungan ruang, fungsi ruang, dan ciri fisik lainnya.

Sumber : Teori Arsitektur : Bentuk, Ruang dan Sususnannya, Francis D.K. Ching (1993)

**METODE**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah deskriptif komparatif, yaitu dengan melakukan perbandingan terhadap dua objek pasar modern. Langkah awal yang bisa dilakukan pada penelitian ini yaitu menentukan objek-objek pasar modern dan dilanjutkan dengan mengumpulkan data-data yang ada untuk dilakukan perbandingan terhadap dua objek tersebut. Selanjutnya melakukan analisa terhadap kedua objek tersebut agar dapat menemukan bagaimana pola tata ruang maupun sirkulasi yang baik dan benar. Semua hal yang dilakukan tentunya bertujuan untuk menciptakan kenyamanan kepada pengguna pasar modern.

Terdapat dua objek pasar modern yang akan digunakan dalam pengerjaan jurnal kali ini, yaitu Pasar Modern BSD City dan City Market Pondok Cabe. Pemilihan kedua objek tersebut tentunya sudah melalui tahap seleksi dengan beberapa objek lainnya. Kedua objek tersebut dipilih karena dianggap memenuhi beberapa kriteria yang telah ditentukan, sehingga diharapkan dapat memberikan hasil yang maksimal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Tinjauan Objek Analisa

#### a. Pasar Modern BSD City

Pasar Modern Bumi Serpong Damai (BSD) City merupakan tempat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat yang berada di sekitar lokasi tersebut. Pasar Modern BSD City terletak di Jl. Letnan Sutopo, Rw. Mekar Jaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten. Beriklim tropis dengan suhu udara berada antara 23,4 °C sampai 34,2 °C dan rata-rata kelembaban udaranya mencapai 80,0%, dan intensitas matahari adalah 49,0%. Sedangkan keadaan curah hujan memiliki rata-rata 154,9 mm dalam setahun. Selain itu rata-rata kecepatan angin yang didapat dalam setahun adalah 4,9 Km/jam. Pasar moodern ini beroperasi sejak tanggal 1 Juli 2004. Dibangun pada lahan seluas 2,6 ha dengan luas bangunan 1,4 ha.



**Gambar 3.** Site plan BSD City

Sumber : Pasar Modern BSD City, 2018

Pasar Modern BSD City mengusung konsep pasar keluarga, memiliki 2 lantai yang menghubungkan pasar dengan jalur transportasi pribadi dengan Trans BSD serta koridor terminal shuttle bus.





**Gambar 4.** Perspektif BSD City  
Sumber : Pasar Modern BSD City, 2018

Pasar Modern BSD City dirancang dengan menggunakan banyak pintu pada sisi-sisi bangunan yang berfungsi untuk memaksimalkan sirkulasi akses pengunjung dan berakibat pada meningkatnya keproduktivitasan pasar.


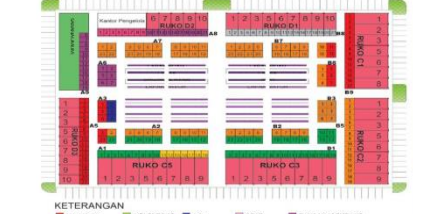
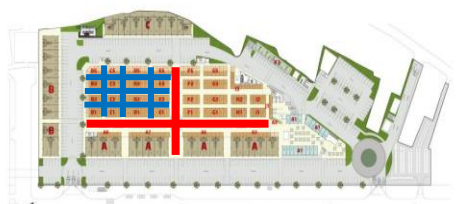
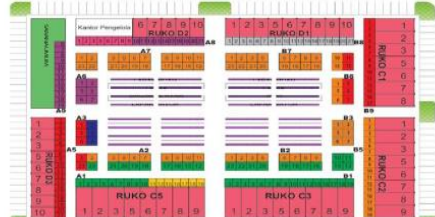


Pasar Modern BSD City ini juga memiliki berbagai fasilitas, diantaranya ruko, beberapapa kios dengan fungsinya masing masing seperti sembako, kios retail, lapak sayur, daging, dan ikan, *food plaza*, *exhibition area*, tempat penyimpanan es balok, tempat potong unggas, eskalator dan lift, TPS, Tempat cuci dan toilet, ATM centre, loading dock, area parkir yang luas, serta mushalla.

#### b. City Market Pondok Cabe

City Market Pondok Cabe adalah pasar modern yang berada di Jl. Raya Pondok Cabe Kav. 77 Pondok Cabe Tangerang Selatan.. Karena lokasinya yang berada di sekitar kawasan padat hunian (lebih tepatnya berada di tengah-tengah kawasan Niaga Terpadu CTY POINT), pasar ini mempermudah masyarakat sekitar untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari, bahkan pasar ini dapat dikatakan sebagai pasar serba ada atau disebut terlengkap dan merupakan pasar satu-satunya di daerah Pondok Cabe. Karena lokasi yang masih berada di Indonesia, tepatnya di Tangerang selatan tentu memiliki iklim yang sama, yaitu tropis. Dengan suhu udara berada antara 23,4 °C sampai 34,2 °C dan rata-rata kelembaban udaranya mencapai 80,0%, dan untuk intensitas matahari adalah 49,0%. Sedangkan keadaan curah hujan memiliki rata-rata 154,9 mm dalam setahun. Selain itu rata-rata kecepatan angin yang didapat dalam setahun yaitu 4,9 Km/jam.




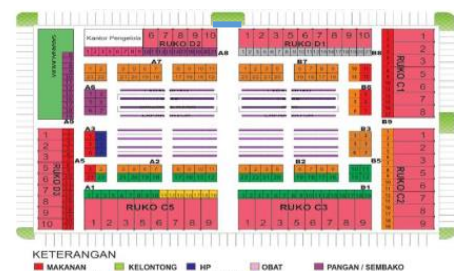






	<p>Pada bangunan ini menggunakan jalur sirkulasi radial atau memusat. Terdapat beberapa jalur linier yang memanjang dan kemudian berakhir pada sebuah titik bersama.</p>	<p>ditujukan kepada pengguna pasar untuk dapat menuju ke suatu titik pusat bersama.</p>
<p>Panjang deret toko</p>	 <p>Untuk panjang deretan toko pada bangunan ini terdiri dari berbagai macam ukuran. Pada bagian ruko memiliki panjang kurang lebih 30 meter, sedangkan untuk kios-kios terdiri dari 20-25 meter.</p>	 <p>Untuk pasar modern City Market Pondok Cabe sendiri juga memiliki berbagai macam ukuran panjang deret toko. Yang pertama adalah ruko yang memiliki ukuran panjang mulai dari 20 meter hingga yang terpanjang mencapai 28 meter, yang kedua adalah kios yang memiliki ukuran 20 sampai 22 meter, dan yang terakhir adalah los yang memiliki ukuran 10-12 meter.</p>
<p>Lebar jalur sirkulasi</p>	 <p>Untuk lebar jaluran sirkulasi pada bangunan ini terdiri dari sirkulasi utama dan sekunder. Pada jalur sirkulasi utama memiliki lebar sekitar 5-6 meter, sedangkan untuk jalur sirkulasi sekunder memiliki lebar 2-3 meter.</p>	 <p>Pada pasar modern ini terdapat dua jalur sirkulasi, antara lain jalur sirkulasi utama dan jalur sirkulasi sekunder. Untuk jalur sirkulasi utama memiliki lebar 5-7 meter, sedangkan pada jalur sirkulasi sekunder memiliki lebar sekitar 3-4 meter.</p>
<p>Lebar pintu masuk</p>	 <p>Pasar modern ini mempunyai satu pintu masuk utama dan beberapa pintu masuk penunjang. Untuk pintu masuk utama bangunan ini sangatlah lebar yaitu mencapai 8-9 meter, sedangkan untuk pintu-pintu lainnya memiliki ukuran 3-4 meter.</p>	 <p>Bangunan ini memiliki 4 jalur pintu masuk utama. Masing-masing berpola linier dan memiliki lebar 7 meter untuk pintu masuk bagian utara dan selatan, sedangkan untuk bagian timur dan barat masing-masing memiliki ukuran 4 meter.</p>

(Sumber: penulis)

2. Analisis Zoning

Tabel 2. Analisis zoning dengan membandingkan dua pasar modern

Tinjauan	Pasar Modern BSD City	City Market Pondok Cabe
<p>Zona basah</p>	<p>Denah Lantai 1</p>  <p>Pada denah pasar modern BSD City, peletakkan zona basah dibedakan dengan zona kering pada tiap lantai. Dapat dilihat melalui denah, zona basah berada di lantai satu dan berada di posisi tengah.</p>	<p>City Market Pondok Cabe</p>  <p>Sedangkan untuk pasar modern City Market Pondok Cabe, peletakkan zona basah tidak dibedakan tiap lantai karena hanya tersedia satu lantai saja. Untuk peletakkan zona basah terdapat di tengah-tengah pasar.</p>
<p>Zona kering</p>	<p>Denah Lantai Dasar</p>  <p>Untuk bagian zona kering pada pasar ini berada pada lantai dasar bangunan, hal ini mungkin bertujuan untuk memudahkan pelanggan dalam mencari kebutuhan dalam berbelanja.</p>	<p>City Market Pondok Cabe</p>  <p>Pada pasar modern City Market Pondok Cabe, peletakkan zona kering berada pada area luar dan mengelilingi zona basah.</p>
<p>Zona makan siap saji</p>	<p>Denah Lantai Dasar</p>  <p>Zona makan siap saji sendiri pada denah pasar modern BSD City terletak di area lantai dasar, tepatnya berada di pinggir. Hal tersebut bertujuan untuk memperlihatkan bahwa bangunan ini juga bisa sebagai kuliner dan bersantai.</p>	<p>City Market Pondok Cabe</p>  <p>Terlihat pada denah, zona makan siap saji pada pasar ini terletak pada bagian sisi-sisi yang ditunjukkan dengan notasi berwarna merah. Peletakkan zona makan pada sisi bangunan mempermudah para pengguna pasar untuk digunakan sebagai area istirahat atau area bersantai.</p>



## DAFTAR PUSTAKA

- Belshaw, Cyril S. 1981. Tukar-Menukar Tradisional dan Pasar Modern. Jakarta: Gramedia.
- Ching, Francis D.K. 1993. "Teori Arsitektur : Bentuk, ruang, dan susunannya". Jakarta : Erlangga.
- Dewar, David & Watson, Vanessa. 1990. Urban Markets: Developing Informal Retailing. London: Rontlend.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1996. Definisi Pasar Tradisional. Jakarta: Depdikbud.
- Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 519/MENKES/SK/VI/2008. 2008. Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat. Jakarta: Menteri Kesehatan Republik Indonesia.