

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pasar adalah tempat berkumpulnya orang-orang untuk berdagang langsung antara pedagang dan pembeli, dan merupakan bagian terpenting dari kegiatan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Ada dua jenis pasar yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya pembeli dan penjual, saling tawar menawar, dan bisa langsung bertransaksi. Bangunan pasar biasanya mencakup kios, los, dan pangkalan terbuka yang dibuka oleh pedagang atau pengelola pasar. Di sisi lain, pasar modern sedikit berbeda dengan pasar tradisional. Di pasar modern, sistem yang memberikan layanan kepada pembeli dan penjual terletak di gedung-gedung dan bersifat mandiri atau dilayani oleh pramuniaga. Sistem transaksi dijalankan secara tidak langsung, tetapi pembeli hanya dapat melihat ke label harga (barcode) yang sudah terdaftar dan tidak ada proses tawar menawar antara pembeli dan penjual di pasar (Mulyani, 2012).

Saat ini pasar tradisional mulai terpinggirkan dan ditinggalkan pembeli yang mulai beralih ke pasar modern. Adanya pasar modern yang dapat memberikan kenyamanan lebih membuat pembeli beralih dari pasar tradisional ke pasar modern yang berujung pada tersisihnya pasar tradisional. Banyak aspek yang meminggirkan pasar tradisional, mulai dari tempat ataupun kondisi pasar yang bau, becek, ramai, panas, dan tidak terjamin. Jika keadaan ini terus berlanjut maka pasar tradisional akan mati sebagai penyatuan ekonomi kecil (Mulyani, 2012).

Beberapa pasar tradisional di Kabupaten Demak kondisinya sangat memprihatinkan. Oleh karena itu, pasar dan fasilitas pasar perlu ditata ulang dengan baik. Salah satu pasar memprihatinkan di Demak yaitu Pasar Sayung. Pasar ini berlokasi di Jl. Raya Semarang - Demak, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Di lihat dari lokasinya yang berada di jalan utama pantura, pasar sayung sangat mudah dijangkau oleh masyarakat sekitar dan sangat strategis. Di bawah naungan UPTD Pasar Demak, Pasar Sayung terbagi menjadi Pasar Wilayah II, dengan luas 14.405 m<sup>2</sup> dan terdapat 883 pedagang. Los dan kios merupakan jenis tempat menampung pedagang yang ada di pasar sayung. Terdapat 115 Petak kios dengan luas 680 m<sup>2</sup>, los 768 petak luas 3.647 m<sup>2</sup>. Pada 2002, terjadi kebakaran di Pasar Sayung, yang menghancurkan 640 kios dan los di Pasar Sayung. Sembilan belas tahun setelah kebakaran terjadi, bangunan Pasar Sayung masih dalam kondisi memprihatinkan, masih ada pedagang di pinggir jalan yang menggunakan tenda terpal dan tiang bambu untuk membantu penjualan (Eka, 2012).

Pasar Sayung saat ini sudah tidak layak pakai dan masih banyak kendala. Permasalahannya adalah akses pasar yang sempit dan tergabung dalam satu saluran untuk masuk dan keluar sehingga mengakibatkan gangguan lalu lintas pengunjung serta kondisi bangunan yang kurang memadai (rapuh), baik itu dinding, struktur maupun atap bangunan pasar. Kondisi tempat bongkar muat jalan untuk kendaraan kurang lebar, dan tempat parkir tidak beraturan sehingga menimbulkan antrian bongkar muat, daya tampung pedagang yang melebihi jumlahnya dan ada beberapa pedagang yang menjual barang melebihi ukuran kios dan los yang mereka miliki serta menjual barang dagangannya di jalan penghubung antar los. Dengan demikian, pada saat transaksi perdagangan dilakukan akan menghalangi mengganggu jalan pengunjung untuk masuk ke los-los lainnya. Permasalahan lainnya yaitu kondisi pasar yang becek, lantai pecah dan berlubang, sampah

berserakan, tempat parkir yang tidak tertata, tidak adanya ruang terbuka hijau, kurangnya fasilitas pasar dan terjadinya banjir di dalam maupun diluar pasar saat terjadi hujan, hal ini menyebabkan hilangnya kenyamanan bagi pedagang dan pembeli.

Untuk mewujudkan dan mengembangkan lingkungan pasar yang bersih, nyaman, aman dan sehat membutuhkan kerja keras. Maka membutuhkan pengelolaan dan penanganan yang cermat dari semua pihak yang terkait, termasuk pembeli, penjual, pengelola pasar, pemerintah daerah serta masyarakat, ketersediaan infrastruktur pasar yang memenuhi syarat kesehatan. Apabila pasar tradisional ini ditata, dikelola dan dikembangkan menjadi pasar modern, maka akan menarik konsumen untuk beralih ke pasar sayung kembali dengan wajah pasar yang sudah modern dan layak. Adanya pengembangan bangunan pasar yang lebih modern dan tertata dapat memberikan kenyamanan bagi pembeli dan penjual (Putra, 2014).

Dalam uraian diatas maka perlu adanya Redesain Pasar Sayung yang lebih modern serta penataan kembali terkait dengan perbaikan permasalahan yang ada supaya pengoperasian pasar ini lebih layak, sehingga pengguna pasar Sayung Kabupaten Demak merasa aman nyaman. Selain itu dapat secara tepat memenuhi kebutuhan hidup warga Sayung dan sekitarnya. Pasar tradisional dengan konsep modern ini juga diharapkan dapat mengakomodasi aktivitas perdagangan dalam lingkungan yang nyaman dan rapi, sehingga pada tahap perkembangan selanjutnya pasar Sayung dengan konsep arsitektur modern akan menjadi ikon baru (Penulis, 2021).

## **2.1 Tujuan Dan Sasaran**

### **2.1.1 Tujuan Pembahasan**

Sesuai dengan konsep pasar modern, merumuskan perencanaan dan rencana desain terkait dengan pengembangan Pasar Sayung di Kabupaten Demak, serta memperoleh judul tugas akhir yang cukup, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas atau karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

### **2.1.2 Sasaran Pembahasan**

Proposal untuk pengembangan dasar perancangan dan perencanaan Pasar Sayung Modern di Kabupaten Demak menjadi Pasar Modern dengan penekanan Arsitektur Modern menurut semua aspek pedoman desain.

## **2.2 Manfaat**

### **2.2.1 Subjektif**

Untuk memenuhi persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang serta sebagai acuan untuk melanjutkan kedalam proses Tugas Akhir.

### **2.2.2 Objektif**

Sebagai pegangan dan acuan lebih lanjut untuk desain Pasar Sayung Kabupaten Demak, semoga bermanfaat sebagai tambahan ilmu dan wawasan bagi mahasiswa yang menyelesaikan tugas akhir dan mahasiswa arsitektur lainnya yang membutuhkan desain arsitektur ataupun masyarakat umum.

## **2.3 Ruang Lingkup**

### **2.3.1 Lingkup Substansial**

Pembahasan dibatasi pada lingkup disiplin arsitektural, yaitu untuk memperoleh konsep desain pasar tradisional modern berdasarkan fungsi-fungsi yang terdapat di pasar tersebut.

### **2.3.2 Lingkup Waktu**

Rancangan Pasar Sayung akan berada pada waktu saat ini.

### **2.3.3 Lingkup Sosial**

Lingkup spasial dari rancangan ini akan berada pada Kabupaten Demak, Jawa Tengah sesuai dengan tapak eksisting saat ini.

## **2.4 Metode Pembahasan**

### **2.4.1 Metode Deskriptif**

Yaitu dengan mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur atau studi pustaka, data dari instansi terkait, wawancara dengan pegawai tetap, observasi lapangan serta browsing internet.

### **2.4.2 Metode Dokumentatif**

Yaitu untuk mencatat data-data yang menjadi bahan yang dibutuhkan untuk menulis artikel ini. Metode pencatatan data adalah untuk mendapatkan gambaran visual dari foto yang dihasilkan.

### **2.4.3 Metode Komparatif**

Yaitu melalui studi banding pasar modern kota tersebut sesuai dengan pasar yang dibutuhkan.

### **2.4.4 Menentukan Kesimpulan**

Berdasarkan data yang terkumpul dilakukan analisis serta identifikasi untuk mendapatkan gambaran yang lengkap mengenai fitur dan kondisi eksisting, sehingga dapat dilakukan prosedur dasar perencanaan dan perancangan arsitektural Perancangan Ulang Pasar Sayung Demak yang lebih modern (Redesain).

## **2.5 Sistematika Pembahasan**

Kerangka bahasan laporan perancangan dan perencanaan Tugas Akhir berjudul "Pasar Sayung Modern di Kabupaten Demak" yaitu antara lain:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, maksud dan tujuan, manfaat, metode penulisan dan pembahasan yang sistematis, yang mengungkapkan gambaran umum masalah dan proses berpikir yang dihadapi dalam penyusunan perencanaan dan perencanaan desain (LP3A).

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas literatur tentang penelitian teoritis, pemahaman pasar, sejarah pasar, jenis pasar serta perkembangan, fasilitas, kegiatan pasar, kerangka kerja optimalisasi pengembangan pasar, dan penelitian komparatif.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Membahas kajian Kabupaten Demak berupa data fisik dan non fisik seperti lokasi geografis, luas wilayah topografi, klimatologis, dan iklim.

### **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Mendeskripsikan kajian metode perencanaan yaitu analisis aspek fungsional dan kontekstual pasar Sayung di Kabupaten Demak, dan aspek perancangan metode yaitu aspek teknis, aspek kinerja dan aspek arsitektural berbasis arsitektur modern.

### **BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Membahas konsep, prosedur, dan perencanaan arsitektur serta persyaratan desain Pasar Sayung di Kabupaten Demak, dengan fokus pada desain arsitektur modern.

## 2.6 Alur Pikir

