

BAB 2.

GAMBARAN UMUM

2.1 GAMBARAN UMUM PROYEK

2.1.1 Terminologi Proyek

A. Pengertian Pasar

Menurut Peraturan Presiden no.112 Tahun 2007, pasar merupakan area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza maupun sebutan lainnya.

Dalam buku pengantar bisnis (2006) karya M Fuad, pasar merupakan satu sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial, dan infrastruktur dimana usaha ini menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang yang memberi imbalan berupa uang.

Menurut William J. Stanton, pasar merupakan sekumpulan orang yang ingin meraih kepuasan dengan menggunakan untuk berbelanja serta memiliki kemauan untuk membelanjakan uang tersebut.

Menurut Sinamora, pasar merupakan sekumpulan orang yang memiliki kebutuhan terhadap produk tertentu, memiliki kemampuan, kemauan untuk membeli produk tersebut dan memiliki kesempatan untuk memutuskan membeli sebuah produk.

B. Pengertian Burung dan Ikan

Burung merupakan anggota kelompok hewan yang memiliki tulang belakang (vertebrata), memiliki bulu, dan memiliki sayap. Di Indonesia memiliki 1.594 jenis spesies burung dan merupakan negara kelima terbesar dunia dari 10.000 jenis satwa yang berkembang biak. Burung berkicau merupakan jenis burung yang mengeluarkan suara-suara atau melodi yang indah didengar. Melodi ini seringkali digunakan untuk memikat lawan jenisnya.

Ikan merupakan anggota kelompok hewan berdarah dingin (vertebrata poikilotermik) yang hidup di air dan bernafas menggunakan insang. Ikan

memiliki jumlah spesies 27.000 di seluruh dunia. Ikan hias merupakan macam ikan yang berhabitat di air tawar maupun air laut yang dipelihara bukan untuk memenuhi kebutuhan hidup melainkan untuk memperindah taman maupun ruang tamu. Kehadiran ikan hias didalam rumah bisa dijadikan alternatif hiburan ditengah rutinitas yang padat. Ikan hias ini dipelihara untuk dinikmati kesenangannya, dari bentuk, warna, ukuran, dan keserasian.

2.2 GAMBARAN UMUM FUNGSI BANGUNAN

2.2.1 Tinjauan Fungsi Bangunan

A. Fungsi Pasar

Menurut Raditya Wardana, pasar memiliki fungsi sebagai tempat sarana dalam mendistribusikan barang yang akan dijual, selain itu pasar juga dapat menstabilkan pembentukan sebuah harga jual dan dapat menjadikan sebuah sarana untuk bersosialisasi antara penjual dan pembeli.

B. Ciri – ciri Pasar

Menurut M. Prawiro, ciri-ciri pasar yang layak digunakan yaitu :

1. Adanya barang maupun jasa yang diperjual belikan
2. Dapat terjadinya transaksi jual beli
3. Adanya proses tawar menawar antara pembeli dengan penjual
4. Terjadinya interaksi penjual dan pembeli
5. Dapat mendapatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli

C. Jenis Pasar

Selain itu menurut Raditya Wardana, pasar dibedakan menjadi 3 yaitu :

1. Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli yang melakukan transaksi dengan cara sederhana. Biasanya lingkungan pada pasar tradisional terbilang sempit dan kotor. Meskipun terkesan sempit dan kotor, pasar tradisional tetap menawarkan

keunggulan bagi konsumen terutama pada kelas ekonomi menengah kebawah. Walau barang yang ditawarkan belum tentu berkualitas baik akan tetapi dengan harga yang miring menjadi daya tarik tersendiri.

2. Pasar Semi Modern

Pasar semi modern merupakan bangunan pasar yang tertata dengan cara penjual tradisional seperti adanya transaksi penjual dan pembeli secara langsung yang menggunakan proses tawar menawar. Bangunan pasar semi modern ini umumnya berupa toko dan kios. Pasar ini secara fasilitas memiliki kelengkapan seperti pasar modern yang memiliki kelengkapan lahan parkir, toilet, pengkelompokan tempat layanan, kebersihan, dan sistem keamanan terpadu.

3. Pasar Modern

Pasar modern ini memiliki harga jual yang sudah ditentukan secara pasti dengan menggunakan layanan tersendiri. Arti modern tersendiri merupakan penataan barang menurut keperluan yang sama dikelompokkan dalam bagian yang sama dan dapat dilihat maupun diambil langsung oleh pembeli.

Pada pasar modern ini umumnya menggunakan penyejuk udara dan dilengkapi pramuniaga pada setiap brand yang ada. Pasar modern juga menjadi pilihan yang dapat diandalkan oleh konsumen dari berbagai lapisan ekonomi, lokasinya strategis, memiliki layanan staff yang mumpuni, interior yang nyaman. Pada pasar ini dapat memilih produk yang bervariasi dengan kualitas yang berbeda-beda.

Menurut Kevino Dwi Velraha (2021), pasar sendiri memiliki 7 jenis dasar yaitu :

a. Pasar menurut bentuk kegiatan

Menurut bentuk kegiatan, pasar dapat dibedakan menjadi 2 yaitu pasar nyata dan pasar abstrak. Pasar nyata merupakan sebuah pasar dimana terdapat berbagai jenis barang yang diperjual belikan dan dapat dibeli dengan konsumen. Contohnya yaitu swalayan dan pasar tradisional.

Pasar abstrak merupakan sebuah pasar dimana terdapat pedagang yang tidak menawarkan berbagai jenis barang yang dijual, tidak membeli secara langsung. Contohnya yaitu pasar online dan pasar modal.

b. Pasar menurut transaksi

Menurut transaksi pasar, pasar dibedakan menjadi 2 yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pasar yang bersifat tradisional umumnya para pembeli dan penjual dapat saling tawar menawar secara langsung dan jenis barang yang diperjual belikan adalah barang kebutuhan pokok. Kemudian pasar yang bersifat modern terdapat berbagai jenis barang yang diperjualbelikan dengan harga yang sudah tercantum dan dengan pelayanan sendiri.

c. Pasar menurut jenis barang

Pada pasar jenis ini hanya menjual satu jenis barang tertentu seperti contohnya pasar sayur, pasar hewan, pasar ikan, pasar buah, pasar daging, dan pasar burung.

d. Pasar menurut waktu

Pasar dapat dikelompokkan menurut waktu kegiatannya seperti pada pasar harian, pasar mingguan, pasar bulanan, pasar tahunan, dan pasar temporer. Pasar temporer sendiri merupakan pasar yang diselenggarakan pada waktu tertentu saja dan tidak selalu rutin. Contohnya yaitu bazar.

e. Pasar menurut keleluasaan distribusi

Pasar ini terbagi dari daerah maupun lokasi keberadaan pasar. Suatu pasar yang menjual produk didalam satu wilayah saja. Contohnya yaitu pasar daerah, pasar lokal, pasar nasional, dan pasar internasional.

f. Pasar menurut jenis dagangan

Pasar menurut dagangannya dibagi menjadi 3 yaitu pasar umum, pasar khusus, dan pasar tempel.

- Pasar umum merupakan pasar yang menjualbelikan barang-barang yang beraneka ragam. Pasar umum ini dapat digolongkan menjadi empat golongan, yaitu :
 - Golongan A, yaitu batu mulia, logam mulia, permat dan tekstil.
 - Golongan B, yaitu batik, konveksi, pakaian tradisional, kerajinan, barang kelontong, pecah belah dan lain-lain.
 - Golongan C, yaitu beras, tepung, ketan, jagung, gula pasir, teh, kopi, buah-buahan dan lain-lain.
 - Golongan D, yaitu tanaman, anyam-anyaman, gerabah, barang bekas dan lain-lain.
- Pasar khusus merupakan pasar yang memperjualbelikan satu jenis barang dagangan. Contohnya pasar hewan, pasar rombeng, pasar bunga, pasar sepeda, dan lain-lain.
- Pasar tempel merupakan pasar umum yang secara formal tidak dikelola atau diakui oleh pemerintah daerah.

g. Pasar menurut bentuk serta strukturnya

Jenis pasar ini dapat terbagi menjadi dua, yaitu :

- Pasar persaingan sempurna

Pasar ini merupakan pasar dimana terdapat banyak pembeli dan penjual dimana pihak penjual dan pembeli sudah saling memahami satu sama lain dengan harga yang telah ditentukan oleh pasar tersebut. Penentuan harga tidak dapat dipengaruhi oleh pembeli. Pemerintah juga tidak ikut campur tangan terhadap informasi di dalam pasar.

- Pasar persaingan tidak sempurna

Pasar ini merupakan pasar yang terdiri dari sedikit penjual serta banyak pembeli. Pada pasar persaingan tidak sempurna ini terdapat beberapa jenis, yaitu pasar monopoli, pasar monopolistik, dan pasar oligopoli. Pasar ini tidak terorganisir yang menimbulkan ketidakadilan di dalam pasar.

D. Penggolongan Pasar

Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 9 tahun 2013 bagian kedua pasal 6 tentang Pengaturan Pasar Tradisional, pasar dibedakan dalam beberapa golongan :

1. Menurut lokasi dan kemampuan pelayanan :

- Pasar Regional
- Pasar Kota
- Pasar Wilayah
- Pasar Lingkungan

2. Menurut jenis kegiatannya :

- Pasar Induk
- Pasar Grosir
- Pasar Eceran

3. Menurut waktu kegiatannya :

- Pasar Siang
- Pasar Malam
- Pasar Siang Malam

4. Menurut jenis dagangan :

- Pasar Umum
- Pasar Khusus

E. Kesimpulan Sistem Pasar

Berdasarkan pernyataan data jenis pasar, pasar burung berkicau dan ikan hias yang dimaksud merupakan sebuah pasar semi modern yang pada pengelolaannya termasuk dalam jenis pasar tradisional karena dikelola oleh pemerintah dan sistem transaksi pada pasar ini menggunakan sistem tawar-menawar. Lalu penggolongan pada pasar burung berkicau dan ikan hias termasuk pasar :

- a. Pasar khusus, karena didominasi oleh jenis dagangan dunia burung berkicau dan ikan hias.
- b. Pasar Kota, karena jangkauan pelayanannya mencakup wilayah Kota Semarang dan Luar Kota Semarang.
- c. Pasar Siang, karena kegiatan pasar akan berlangsung pukul 08.00 – 16.00 WIB.
- d. Pasar Induk, karena kegiatan yang berada pada pasar ini terjadi dari aksesoris burung dan ikan, breeder burung dan ikan, penjualan secara grosir maupun eceran, dan pecinta burung berkicau maupun ikan hias.

F. Penyediaan Ruang Pengelola Pasar

Menurut Peraturan Menteri Perdagangan RI Bab V Pasal 19 ayat 3 (2013), pengelola Pasar Tradisional harus memperhatikan penyediaan ruang usaha bagi pedagang yaitu :

1. Penempatan Pedagang harus memiliki keadilan dan memberikan peluang yang sama bagi pedagang.
2. Zonasi bisa disesuaikan dengan pengelompokan barang dagangannya.
3. Untuk penempatan para penjual dapat diarahkan untuk memberikan skala prioritas untuk pedagang lama yang telah terdaftar pada kantor pengelola pasar.
4. Jika terdapat pengembangan tempat usaha, skala pedagang yang diprioritaskan diberikan kepada :
 - Pedagang lama yang tidak memiliki ijin resmi
 - Pedagang yang menyewa tempat usaha dari pedagang resmi

5. Pembagian wilayah tempat usaha ditujukan untuk para pedagang dapat memiliki kesempatan yang sama untuk dikunjungi.
6. Pembinaan, pengelolaan dan pengawasan Pedagang Kaki Lima (PKL).

G. Sarana dan Prasarana Pasar

Menurut Dinas Koperasi, UKM dan Perdagangan Kabupaten Ciamis, dalam pasar terdapat sebuah peraturan untuk mengatur sarana dan prasarana pasar yang mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan penyusunan teknis peningkatan, pengembangan, penataan, pemeliharaan, pemantauan, dan evaluasi sarana prasarana pasar. Seksi sarana prasana pasar menyelenggarakan fungsi :

1. Pengumpulan data sarana dan prasarana pasar tradisional
2. Memikirkan pengembangan, penataan, peningkatan, pemeliharaan sarana dan prasarana pasar
3. Memantau dan mengevaluasi kegiatan pasar
4. Menyusun laporan kegiatan pasar
5. Pengawasan dan pengamanan kondisi pasar

H. Kriteria Pasar

Menurut PERDA Kota Semarang nomor 9 tahun 2013 tentang Pengaturan Pasar Tradisional mengatur kriteria dan penggolongan pasar di dalam Bab 3 pasal 5 dan 6 yaitu :

1. Dibangun atau dikelola oleh pemerintah daerah.
2. Transaksi dilakukan secara tawar menawar.
3. Tempat usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama.
4. Sebagian besar barang dan jasa yang ditawarkan bebahan baku lokal.

I. Klasifikasi Pasar

Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia (61/M-DAG/PER/8/2015) pasal 3, bahwa pasar memiliki klasifikasi beberapa tipe yaitu :

1. Pasar tipe A :

- Luas lahan minimal 5.000 m²
 - Jumlah pedagang minimal 750 orang
 - Operasional pasar harian
 - Berlokasi di Ibukota Provinsi/Kabupaten/Kota
2. Pasar tipe B :
- Luas lahan minimal 2.000 m²
 - Jumlah pedagang minimal 150 orang
 - Operasional pasar minimal 3 x dalam satu minggu
 - Berlokasi di ibukota kabupaten/kota
3. Pasar tipe C :
- Luas lahan minimal 500 m²
 - Jumlah pedagang minimal 50 orang
 - Operasional pasar minimal 2x dalam seminggu
 - Berlokasi di ibukota kecamatan/desa
4. Pasar tipe D :
- Luas lahan minimal 500 m²
 - Jumlah pedagang minimal 50 orang
 - Operasional pasar minimal 1x dalam seminggu
 - Berlokasi di ibukota kecamatan/desa

J. Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias

Pasar ini merupakan sebuah pasar tradisional dimana penjual dan pembeli menawarkan sebuah harga yang disetujui oleh kedua belah pihak dengan cara tawar menawar terlebih dahulu. Pasar burung berkicau dan ikan hias merupakan pasar khusus yang menggabungkan fungsi dagang khusus (burung berkicau dan ikan hias). Lalu pasar burung berkicau dan ikan hias adalah suatu kompleks bangunan pasar yang dikhususkan memperjual belikan barang dagangan seputar hewan burung berkicau, ikan hias dan juga perlengkapan hewan seperti vitamin, pakan burung dan ikan, obat-obatan burung dan ikan, sangkar burung dan aquarium ikan.

Pada pasar ini juga merupakan pasar harian yang dimana pasar ini memperjual belikan dagangannya setiap hari dan memiliki waktu buka pukul

08.00 – 16.00 WIB pada setiap harinya. Pasar burung dan ikan ini juga memiliki sebuah fasilitas khusus yang berbeda dengan pasar tradisional, yaitu :

1. Sangkar

Sangkar disini juga sering disebut sebagai kandang yang dimana memiliki fungsi untuk mempercantik diri. Dimana kandang ini dijadikan sebuah objek untuk dilihat ketika burung digantung diteras rumah dan untuk kontes lomba.

2. Aquarium

Aquarium merupakan wadah pemelihara ikan yang relatif mudah dalam perawatannya dimana aquarium ini juga dijadikan sebagai sebuah objek untuk melihat ikan di pasar, serta saat mengikuti perlombaan ikan.

3. Gantungan Burung

Gantungan burung ini berfungsi untuk menggantung sangkar sebagai *display* burung – burung di pasar maupun para pengunjung membeli untuk digunakan didalam rumah maupun diluar rumah.

4. Rak Aquarium

Rak aquarium ini berfungsi sebagai tempat meletakkan aquarium agar terlihat mudah dan praktis serta tertata dengan rapi sehingga para pengunjung dapat melihat *display* ikan di aquarium dengan nyaman.

5. Arena Lomba Burung

Arena lomba burung ini memiliki fungsi khusus untuk mengadakan kegiatan lomba burung para kicau mania. Pada arena burung ini harus memiliki gantungan burung yang digunakan untuk tempat meletakkan burung dan juga terdapat beberapa panitia acara atau *event organizer* untuk melakukan sebuah penilaian dalam perlombaan.




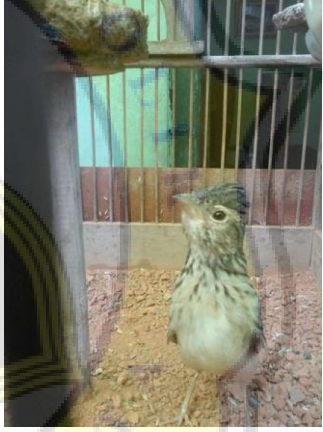




6. Arena Lomba Ikan






Arena lomba ikan ini menggunakan beberapa rak aquarium untuk mempermudah panitia acara atau *event organizer* untuk menilai kualitas ikan yang dipamerkan.

K. Jenis-jenis Burung Berkicau

Burung berkicau dibagi menjadi 4 sesuai dengan jenis makanannya yaitu :


Tabel 2. 1 Jenis-Jenis Burung Pemakan Bijian

Burung Pemakan Bijian	
<p>Burung Lovebird</p> 	<p>Burung Gelatik</p> 
<p>Burung Kenari</p> 	<p>Burung Beranjanan</p> 
<p>Burung Tekukur</p> 	<p>Burung Perkutut</p> 
<p>Burung Merpati</p> 	<p>Burung Pipit</p> 

<p>Burung Gereja</p> 	<p>Burung Parkit</p> 
<p>Burung Siskin Merah</p> 	<p>Burung Manyar</p> 
<p>Burung Blackthroat</p> 	

Sumber : hewanpeliharaan.org

Tabel 2. 2 Jenis Burung Pemakan Serangga

<p>Burung Pemakan Serangga</p>	
<p>Burung Kacer</p> 	<p>Burung Murai</p> 
<p>Burung Cendet</p>	<p>Burung Jalak Kebo</p>







	
<p>Burung Jalak Uren</p> 	<p>Burung Anis</p> 
<p>Burung Tledakan</p>	<p>Burung Pelatuk</p>
	
<p>Burung Pancawarna</p>	<p>Burung Ciblek</p>
	
<p>Burung Cipro</p> 	<p>Burung Prenjak</p> 

<p>Burung Poksay</p> 	<p>Burung Hwambie</p> 
<p>Burung Sikatan Kipas</p> 	<p>Burung Cililin</p> 
<p>Burung Decu</p> 	<p>Burung Srigunting</p> 
<p>Burung Tengkek</p> 	<p>Burung Ciung Batu</p> 

Sumber : hewanee.com





Tabel 2. 3 Jenis Burung Pemakan Madu







Burung Pemakan Madu	
Burung Kolibri Ninja	Burung Sepah Raja

	
Burung Sogon	Burung Kolibri Kelapa
	
Burung Manggar	Burung Pijantung
	

Sumber : hobinatang.com

Tabel 2. 4 Jenis Burung Pemakan Buah

Burung Pemakan Buah	
Burung Kepodang 	Burung Cucak Rawa 
Burung Srintit 	Burung Cucak Jenggot 
Burung Kutilang	Burung Trucuk



	
Burung Beo	Burung Kinoi
	
Burung Pleci	Burung Cucak Ijo
	










Sumber : hewanpeliharaan.org

L. Jenis – jenis Ikan Hias

Jenis Ikan Hias dibedakan menjadi 3, yaitu :







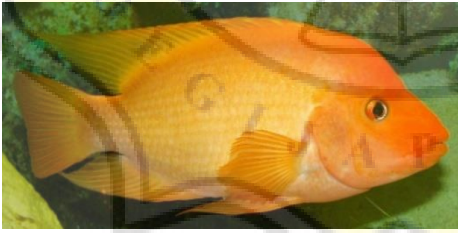



Tabel 2. 5 Jenis - Jenis Ikan Hias Air Tawar

Ikan Hias Air Tawar	
<p><i>Ikan Cupang</i></p> 	<p><i>Ikan Mas Koki</i></p> 

<p><i>Ikan Guppy</i></p> 	<p><i>Ikan Discus</i></p> 
<p><i>Ikan Koi</i></p> 	<p><i>Ikan Neon</i></p> 
<p><i>Ikan Komet</i></p> 	<p><i>Ikan Manfish</i></p> 
<p><i>Ikan Bala – Bala</i></p> 	<p><i>Ikan Lemon</i></p> 
<p><i>Ikan Black Ghost</i></p> 	

Sumber : masbiding.net








Tabel 2. 6 Jenis - Jenis Ikan Hias Predator

Ikan Hias Predator	
<p><i>Ikan Arwana</i></p> 	<p><i>Ikan Louhan</i></p> 
<p><i>Ikan Oscar</i></p> 	<p><i>Ikan Peacock Bass</i></p> 
<p><i>Ikan Aligator</i></p> 	<p><i>Ikan Red Snakehead</i></p> 
<p><i>Ikan Cichlid</i></p> 	<p><i>Ikan Belida</i></p> 
<p><i>Ikan Datz</i></p> 	<p><i>Ikan Palmas</i></p> 

Sumber : rumah123.com

Tabel 2. 7 Jenis - Jenis Ikan Hias Air Laut

Ikan Hias Air Laut	
<p><i>Ikan Watchman Gobies</i></p> 	<p><i>Ikan Blue Devil</i></p> 
<p><i>Ikan Chalk Bass</i></p> 	<p><i>Ikan Angelfish</i></p> 
<p><i>Ikan Lion</i></p> 	<p><i>Ikan Dottyback</i></p> 
<p><i>Ikan Clownfish</i></p> 	<p><i>Ikan Butterfly</i></p> 

<p><i>Ikan Yellow Tang</i></p> 	<p><i>Ikan Blue Tang</i></p> 
<p><i>Ikan Banggai</i></p> 	<p><i>Ikan Blenny Fish</i></p> 
<p><i>Ikan Firefish Goby</i></p> 	<p><i>Ikan Damsel fish</i></p> 
<p><i>Ikan Wrasses</i></p> 	

Sumber : ikanesia.id

2.2.2 Pengguna Bangunan

A. Pengelola Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias

Pengelola pada Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias ini berfokus pada pengelolaan operasional pasar. Pengelola Pasar Burung dan Ikan Hias

bertugas untuk memantau seluruh kegiatan jual beli yang ada dan menjaga keamanan pasar selama 24 jam.

1. Kepala Pasar

Kepala Pasar memiliki tugas sebagai pemimpin pasar dan mengatur jalannya aktivitas di pasar tersebut. Kepala pasar berada di bawah pengawasan Pemerintah Kota dan Dinas Perdagangan.

2. Staff Kantor

Staff Kantor memiliki tugas memberi informasi, pengelolaan pasar, hubungan masyarakat tentang pasar tersebut. Lalu Staff Kantor juga mengawasi jalannya perdagangan jual beli. Staff kantor harus melaporkan keseluruhan kepada kepala pasar.

3. Security

Security memiliki tugas sebagai keamanan maupun ketertiban kegiatan yang berada di pasar tersebut. Security harus menjaga keamanan pasar selama 24 jam dengan cara sistem shift atau bergantian.

4. Cleaning service

Cleaning Service memiliki tugas untuk menjaga kebersihan toilet maupun ruang pengelola. Cleaning service bertugas untuk membersihkan kotoran burung dan ikan hias dengan dibantu oleh masing – masing pedagang.

B. Pedagang Pasar Burung dan Ikan Hias

Pedagang Pasar memiliki tugas melayani pembelian hewan atau barang yang didagangkan. Pedagang wajib untuk menjaga keamanan dan kebersihan di area dagangannya supaya tetapi rapi dan bersih. Pedagang pasar hewan ini merupakan sebuah kunci terjadinya transaksi jual beli dengan cara tawar menawar. Pedagang pada pasar hewan terbagi menjadi 3 yaitu pedagang burung, pedagang ikan, dan pedagang perlengkapan hewan.

C. Pengunjung Pasar Burung dan Ikan Hias

Masyarakat atau pengunjung yang berkunjung ke pasar ini akan menikmati fasilitas yang sudah disediakan pada pasar burung maupun ikan. Pengunjung yang berkunjung ke pasar biasanya memiliki hobi terhadap burung berkicau maupun ikan hias. Dari pengamatan pada pasar burung berkicau dan ikan hias mayoritas adalah remaja laki – laki atau bapak – bapak.

2.2.3 Aktivitas Bangunan

Kegiatan harian pada Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias berlangsung pada pukul 08.00-16.00 WIB dan buka setiap hari. Aktivitas yang ada di dalam pasar burung dan ikan hias yaitu membeli suatu barang, melakukan kegiatan tawar menawar dimana penjual dan pembeli menentukan kecocokan harga tersendiri.

Pada pasar ini selalu dilakukan pemeriksaan oleh pengelola pasar agar selalu menjaga ketertiban dan kebersihan pasar. Lalu di pasar ini juga memiliki perlombaan burung dimana sudah memiliki jadwal tiap minggunya dan untuk ikan hias juga memiliki pameran ikan hias dimana biasanya dilakukan satu minggu satu kali atau satu bulan satu kali.

Para pedagang yang menjualbelikan barang dagangannya selalu membersihkan kotorannya pada pagi hari agar hewan yang diperjualbelikan dalam keadaan sehat dan dapat membuat pembeli merasa minat untuk membelinya. Proses membersihkan kotoran hewan disini juga harus didukung dengan utilitas air kotor yang harus memiliki sistem yang baik agar menjaga kualitas pasar selalu bersih dan nyaman.

Pola aktivitas pada pengelola pasar yaitu pengelola pasar datang untuk melakukan sebuah pekerjaan pada bidangnya lalu melakukan rapat untuk menghasilkan sebuah keputusan atau perkembangan didalam pasar tersebut.

Pola aktivitas pedagang pasar yaitu pedagang datang ke kios untuk melakukan pembersihan pada kios maupun los yang dimana pedagang

memandikan burung, membersihkan sangkar, menjemur burung, dan menunggu pembeli untuk datang ke kios maupun los.

Pola aktivitas pengunjung yaitu mencari jenis hewan yang akan dibeli lalu setelah menemukan kios, pembeli akan melihat hewan yang diperjual belikan, setelah memantau hewan tersebut pembeli akan menanyakan harga hewan tersebut. Lalu setelah menanyakan harga pembeli akan tawar menawar harga dengan penjual agar hewan tersebut dapat dibeli dan dibawa pulang oleh pembeli.

2.2.4 Fasilitas Bangunan

Menurut PERDA Kota Semarang nomor 9 tahun 2013 pasal 9, tentang fasilitas-fasilitas yang diperukan yaitu :

1. Los (minimal 1 x 1,5 m²)
2. Kios/toko (minimal 2 x 3 m² / 3x3 m²)
3. Tempat parkir
4. Tempat Bongkar muat
5. Instalasi Listrik
6. Sarana Pengamanan
7. Sarana Air Bersih
8. MCK
9. Sarana pengelola dan pembuangan sampah
10. Sarana Pengelola limbah
11. Penerangan umum
12. Tempat promosi/reklame
13. Sarana Komunikasi
14. Alat pemadam kebakaran
15. Tempat Ibadah/mushola
16. Kantor Pengelola

2.2.5 Persyaratan Perancangan Bangunan

A. Persyaratan Arsitektural

1. Penataan massa pasar yang dapat memberikan kenyamanan dan keamanan pedagang maupun pembeli.
2. Bangunan harus memberikan keselamatan kepada para pengunjung maupun penjual yang berada di pasar.
3. Terciptanya organisasi dan penataan ruang yang mendukung seluruh kegiatan pasar.

B. Persyaratan Bangunan

1. Penggunaan material yang ramah lingkungan dan mudah dicari (lokal).
2. Memberikan penghawaan yang memadai dengan sistem semi outdoor atau outdoor di setiap ruang untuk membentuk pertukaran sirkulasi udara atau *cross ventilation*.
3. Pencahayaan alami yang memadai di setiap los dan kios dan pencahayaan buatan untuk area pengelola.
4. Memiliki area public space untuk mendukung kegiatan bangunan tersebut.

C. Persyaratan Lingkungan

1. Berada di lingkungan yang sesuai dengan kegiatan bangunan dan tidak terdapat bangunan sejenis di area lingkungan sekitar.
2. Memiliki aksesibilitas yang memadai pada tapak maupun luar tapak untuk memberikan kemudahan para pengguna bangunan dan berdekatan pula dengan transportasi umum.
3. Pasar yang dibangun harus tetap membaur dengan masyarakat sekitar.

D. Persyaratan Utilitas

1. Memiliki jaringan air bersih, listrik dikarenakan pasar ini membutuhkan kebutuhan air yang digunakan untuk membersihkan kotoran hewan.
2. Perancangan pencegahan pembakaran untuk mengatasi kebakaran terhadap keselamatan

3. Memberikan cctv untuk mengawasi seluruh kegiatan berjualan dan acara di area pasar.
4. Pembuangan sampah harus dikelola dengan baik agar tidak mencemari udara dan juga mengganggu permukiman sekitar.

2.2.6 Studi Preseden / Bangunan Sejenis

A. Pasar Hewan Yogyakarta



Gambar 2. 1 Pasar PASTY

Sumber : gudeg.net

PASTY adalah pusat pasar hewan dan tanaman hias yang merupakan pasar modern dengan tata ruang yang rapi dan berlokasi di Jalan Bantul Km 1, Dongkelan, Yogyakarta. Luas tanah pada pasar PASTY sekitar 30.000 m² dan dengan luas bangunan 9.134 m². PASTY buka mulai pukul 07.00 – 17.00 WIB dan pasar ini memiliki 2 jenis pasar yaitu pasar tanaman hias pada sisi barat jalan bantul dan pasar satwa pada sisi sebelah timur jalan bantul. Lalu pasar ini tidak hanya memiliki fungsi sebagai tempat jual beli satwa tetapi juga dapat dijadikan tempat edukasi. Satwa-satwa yang diperdagangkan pada pasar ini yaitu aneka jenis burung, unggas, hamster, kelinci, anjing, ular, aneka jenis makanan untuk hewan, aneka sangkar dan juga aneka keperluan satwa lainnya. Pada hari minggu pasar ini diselenggarakan lomba burung yang dapat menciptakan suasana ramai.



Gambar 2. 2 Arena Lomba Burung

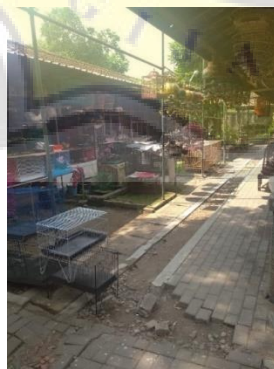
Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 3 Kios Ikan

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Selain itu pula terdapat kios pasar burung, ikan hias, aviary, dan masih banyak lagi. Pada pasar ini memiliki beberapa fasilitas umum yaitu tempat ibadah, tempat parkir, toilet, foodcourt, playground, area lomba burung berkicau, klinik hewan. Selain itu PASTY menerapkan teknologi komposter yang dimana untuk mengolah sampah khususnya kotoran burung agar pasar menjadi bersih dan nyaman sesuai dengan semboyan para pedagang dan pengelola bahwa PASTY adalah “Pasare Resik Rejekine Apik”. Lalu pengunjung yang datang ke pasar ini tidak merasa kebingungan dikarenakan memiliki pengelompokan kios yang sesuai dengan yang dijual.



Gambar 2. 4 Kios Pasar Burung

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 5 Penataan Blok Pada Pasar

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 6 Aviary

Sumber : dirtyharry



Gambar 2. 7 Taman di Zona satwa

Sumber : p2k.unkris.ac.id



Gambar 2. 8 Pos Pengelola

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Pada pasar PASTY ini memiliki sistem utilitas yang sudah sangat baik, dimana pada setiap sudut kios memiliki sistem air bersih dan pembuangan air kotor untuk menjaga kebersihan pada kios maupun kotoran hewan yang dihasilkan.



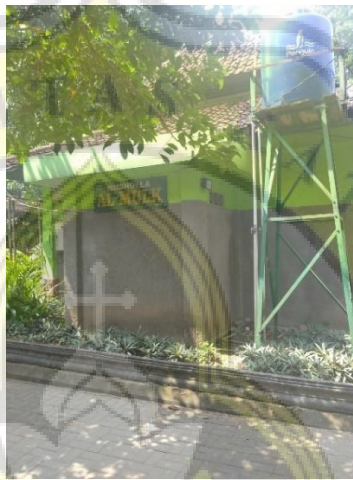
Gambar 2. 9 Kran dan Saluran Pembuangan

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 10 Tempat Jemur Burung

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 11 Mushola PASTY

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Pada pasar PASTY ini dikelilingi oleh jalur saluran drainase untuk pembuangan air hujan agar bisa diresapkan kembali kedalam tanah.



Gambar 2. 12 Saluran Drainase

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 2. 13 Toilet Pasar PASTY

Sumber : Dokumentasi Pribadi

B. Taman Pasar Depok Solo



Gambar 2. 14 Bangunan Pasar Depok Solo

Sumber :surakarta.go.id

Taman Pasar Depok Solo ini merupakan pasar tradisional yang dimiliki Pemerintah Kota Solo. Pada saat hari libur jumlah pengunjung pasar burung dan ikan meningkat. Pada pasar ini memiliki 282 pedagang los, 72 kios dan 140 selter. Pasar ini berdiri sejak tahun 1980 dan merupakan pasar burung terbesar di Jawa Tengah.

Pasar ini mengalami renovasi pada tahun 2014 bisa menjadi tempat edukasi dan rekreasi. Lalu setelah direnovasi, pasar ini berganti menjadi Taman Pasar Burung Solo yang memiliki fisik sebagai pasar masyarakat yang lebih bersih, nyaman dan menarik.



Gambar 2. 15 Area Tempat Jemur Burung

Sumber: tripadvisor.com



Gambar 2. 16 Tempat Jemur Burung

Sumber:id.foursquare.com



Gambar 2. 17 Kios Pasar Depok Solo

Sumber : solopos.com

Pasar ini memiliki kerjasama pada dinas kebersihan untuk dapat menjaga kebersihan lingkungan pasar dan para pedagang pada pasar ini turut ambil dalam menjaga kebersihan lingkungan pada kios. Lalu untuk kesehatan pada pasar ini mendapat pantauan dari Balai BKSDA jika terjadi hal yang darurat maka dapat diberikan wejangan oleh dinas terkait.



Gambar 2. 18 Area Parkir

Sumber : tripadvisor.com

C. Kesimpulan Studi Preseden / Gambaran Umum Sejenis

Berdasarkan 3 tinjauan proyek sejenis dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa pada Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias harus memiliki penataan yang jelas dimana terdapat dua jenis yang berbeda yang nantinya dapat dikombinasikan. Penataan zonasi sesuai dengan fungsi dan kebutuhan yang menyesuaikan kebutuhan sirkulasi. Peletakkan bangunan harus memperhatikan pencahayaan dan penghawaan supaya bangunan terasa nyaman. Kemudian dari ketiga preseden tersebut dengan memperhatikan

kegiatan dan alur pergerakan serta fasilitas yang akan menunjang pasar burung berkicau dan ikan hias ini.

2.3 GAMBARAN UMUM LOKASI

2.3.1 Kriteria Lokasi

Berdasarkan kebutuhan dan urgensi permasalahan yang telah ditetapkan, berikut kriteria lokasi sesuai dengan analisis pribadi dan mengutip dari Peraturan Pemerintah :

a. Berada di zona Perdagangan menurut Rencana Tata Ruang Kawasan Kota Semarang

Pemilihan lokasi Pasar Burung Berkicau dan Ikan Hias ini harus sesuai dengan rencana tata ruang kawasan Kota Semarang yang merupakan zona perdagangan dengan mengikuti standar peraturan pemerintah.

b. Berada di lingkungan yang mudah diakses

Pemilihan lokasi harus di area yang mudah diakses dan memiliki transportasi umum yang memadai untuk mempermudah pengguna dalam mengakses pasar tersebut.

c. Berada tidak jauh dari pusat kegiatan

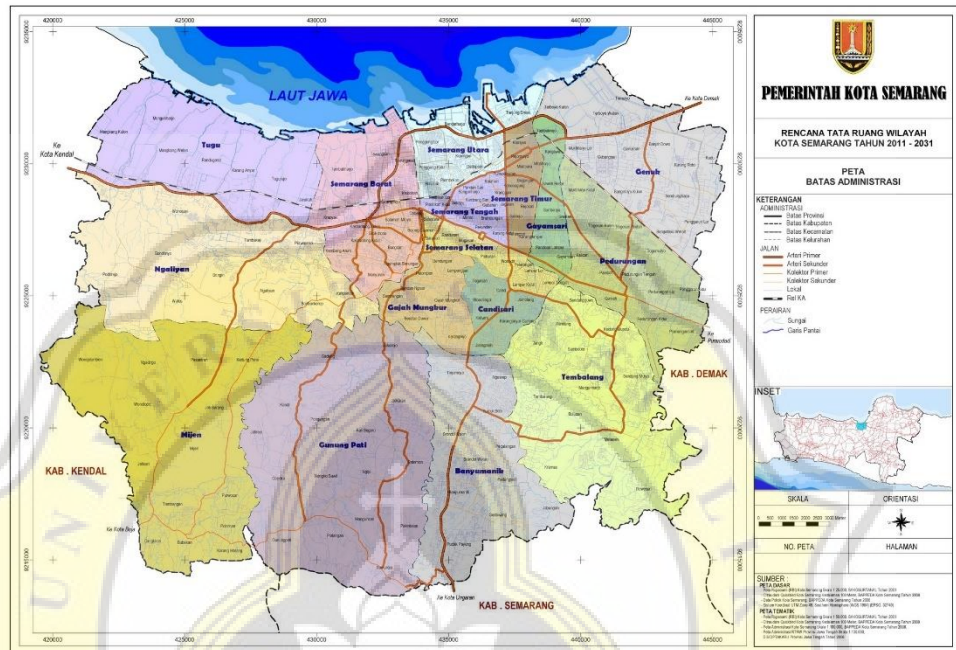
Pemilihan lokasi tidak jauh dari pusat kegiatan wilayah berkaitan dengan fungsi perdagangan yang mencakup masyarakat luas Kota Semarang dan juga masyarakat luar Kota Semarang.

Menurut RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota) dalam Bab III tentang rencana struktur ruang pada bagian pertama pasal 10 butir 3 yang berisis:

1. Perkantoran, perdagangan, dan jasa berada di BWK I, BWK II, BWK III, BWK VII
2. Pendidikan kepolisian dan olahraga berada di BWK II
3. Transportasi udara dan transportasi laut berada di BWK III
4. Industri berada di BWK IV dan BWK X
5. Pendidikan berada di BWK VI dan BWK VIII

6. Perkantoran militer berada di BWK VII
7. Kantor Pelayanan publik berada di BWK IX

2.3.2 Data Pemilihan Lokasi



Gambar 2. 19 Peta Administrasi Kota Semarang

Sumber : mapgeo.id:8826/umum/detail_kondisi_geo/18

Menurut data secara administratif, Kota Semarang terletak antara 0,75 – 348,00 diatas garis pantai. Kota Semarang terbagi atas 16 wilayah kecamatan dan 177 Kelurahan. Luas wilayah kota semarang tercatat 373,70 Km². Luas pada Kota Semarang terdiri dari 39,56 Km² (10,59%) tanah sawah dan 334,14 (89,41%) bukan lahan sawah.

A. Kondisi Geografis

Pada data badan pusat statistik kota semarang, wilayah Kota Semarang terletak di 6° 50' - 7° 10' Lintang Selatan dan garis 109° 35' - 110° 50' Bujur Timur.

Batas Administrasi Wilayah Kota Semarang sebagai berikut :

1. Utara : Laut Jawa
2. Timur : Kab. Semarang
3. Selatan : Kab. Kendal

4. Barat : Kab. Demak

B. Kondisi Topografi

Topografi pada Kota Semarang memiliki tekstur miring yang terdiri dari daerah perbukitan, dataran rendah dan pantai. Kemiringan tanah pada Kota Semarang berkisar antara 0% - 40% (curam) dan ketinggian antara 0,75 – 348,00 mdpl. Kondisi tanah lereng Kota Semarang dapat dibagi menjadi 4 jenis lerengan yaitu :

1. Lereng I (0-2%) : Kecamatan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Semarang Timur, Semarang Utara, dan Tugu.
2. Lereng II (2-5%) : Kecamatan Semarang Barat, Semarang Selatan, Candisari, Gajahmungkur, Gunungpati, dan Ngalian
3. Lereng III (15-40%) : Kaligarang dan Kali Kreo (kecamatan gunungpati), Kecamatan mijen (daerah wonoplumbon), sebagian Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan candisari
4. Lereng IV (>50%) : Kecamatan Banyumanik (sebelah tenggara), sebagian Kecamatan Gunungpati (kali garang dan kali kripik).

C. Kondisi Iklim

Iklim yang berada pada Kota Semarang yaitu iklim tropik basah yang dipengaruhi oleh angin muson barat dan angin muson timur. Suhu yang ada pada Kota Semarang berubah – ubah dari 21,1 – 32,9 derajat celcius. Kelembapan pada Kota Semarang rata-rata memiliki kelembapan minimum 61% - 88%.

D. Kondisi Litologi

Jenis tanah di Kota Semarang meliputi kelompok mediteran coklat tua, latossol coklat tua kemerahan, asosiasi alluvial kelabu, Alluvial Hidromorf, Grumosol Kelabu Tua, Latosol Coklat, dan Komplek Regosol Kelabu Tua. Kurang lebih 25% wilayah Kota Semarang memiliki jenis tanah mediteranian coklat tua, sedangkan kurang lebih 30% lainnya memiliki jenis tanah latosol coklat tua. Kota Semarang memiliki geologi jenis tanah asosiasi kelabu dan

aluvial coklat kelabu dengan luas kurang lebih 22% dari seluruh luas Kota Semarang. Sisanya merupakan jenis tanah alluvial hidromorf dan grumosol kelabu tua.

E. Kondisi Geologi

Kota Semarang sebagian besar terdiri dari batuan beku yang mempunyai ciri khas yaitu dalam bentuk perbukitan, dataran rendah dan pantai. Berdasarkan peta Geologi Lembar Magelang – Semarang (RE. Thaden, dkk 1996) susunan stratigrafi yaitu :

1. Aluvium (Qa)
2. Batuan Gunung api Gajahmungkur (Ohg)
3. Batuan Gunungapi Kaligesik (Qpk)
4. Formasi Jongkong (Qpj)
5. Formasi Damar (QTd)
6. Formasi Kaligetas (Qpkg)
7. Formasi Kalibeng (Tmkll)
8. Formasi Kerek (Tmk)

F. Pemanfaatan Tata Ruang Kawasan



Gambar 2. 20 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Sumber : dlh.semarangkota.co.id

Menurut dinas perdagangan Kota Semarang berencana memecah pasar satwa menjadi berada disejumlah titik untuk memudahkan penghobi

satwa dalam menyalurkan hobinya. Menurut dinas perdagangan Kota Semarang keberadaan satwa yang tersebar diberbagai titik dapat memudahkan masyarakat khususnya penghobi. Pembagian titik wilayah diantaranya :

Tabel 2. 8 Pembagian Titik Wilayah

Area	Lokasi
Kawasan Timur	Pasar Satwa Banjardowo
Tengah Kota	Pasar Karimata
Kawasan Barat	Daerah Banyumanik

Sumber : jateng.antaranews.com



Kecamatan	Rumah Tangga Usaha Budidaya Ikan	Bukun Ikan Hias					
		1	2	3	4	5	6
010]MUNEN	90		1	49			
020]BUNUNG PATI	115		3	112	2		1
030]BANYUMANIK	76		1	75	1		
040]GAJAH MUNGKUR	13			13			
050]SMG SELATAN	5			4			1
060]CANDIGARI	26			25			1
070]TEMBALANG	24		1	23			1
080]PEDURUNGAN	48		1	34		11	3
090]GENUK	78		1	29	44	1	4
100]GAYAMSARI	102			51	50	1	
110]SMG TIMUR	85			57	18		10
120]SMG UTARA	115		4	51	57	1	5
130]SMG TENGAH	2			2			
140]SMG BARAT	88		2	62	23		1
150]TUJU	281			231	55		4
160]NGALIVAN	80			15	45	2	
74] SEMARANG	1.368		7	903	629	8	15

Gambar 2. 21 Data Jumlah Budidaya Ikan Hias

Sumber : [Badan Pusat Statistik Kota Semarang \(bps.go.id\)](http://bps.go.id)

2.3.3 Alternatif Lokasi

A. Alternatif Lokasi 1 - Kecamatan Banyumanik - Jl.Setiabudi

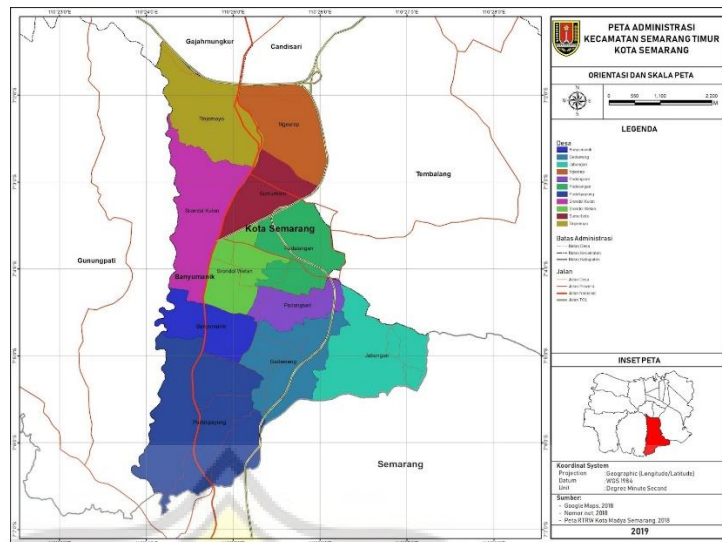
Lokasi Kecamatan Banyumanik memiliki kepadatan penduduk mencapai 154,444 jiwa dengan 11 kelurahan didalamnya. Menurut PERDA Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021, lokasi kecamatan Banyumanik terletak pada wilayah BWK VII yang dimana memiliki fungsi sebagai perkantoran militer, perdagangan dan jasa.

Regulasi pada Kecamatan Banyumanik yaitu :

1. KDB 60%
2. KLB 1,2
3. GSB Jalan Arteri Primer 32 meter dari as jalan
4. GSB Jalan Arteri Sekunder 29 meter dari as jalan
5. GSB Jalan Kolektor Primer 26 meter dari as jalan
6. GSB Jalan Kolektor Sekunder 23 meter dari as jalan
7. GSB Jalan Lokal Sekunder 17 meter dari as jalan
8. Batas- Batas pada Kecamatan Banyumanik :
 - a. Utara : Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Candisari
 - b. Selatan : Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang
 - c. Timur : Kecamatan Tembalang
 - d. Barat : Kecamatan Gunungpati
9. Potensi yang ada pada Kecamatan Banyumanik yaitu :
 - a. Adanya potensi pariwisata

Potensi wisata ini berada pada bangunan vihara buddhagaya watugong yang merupakan salah satu tempat ibadah agama buddha yang berlokasi di Pudak Payung.

- b. Adanya potensi ekonomi
- c. Adanya potensi berdekatan dengan mall
- d. Adanya potensi berdekatan dengan terminal
- e. Berdekatan dengan Rumah Sakit



Gambar 2. 22 Peta Kecamatan Banyumanik

Sumber : Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang

B. Alternatif Lokasi 2 - Kecamatan Gajah Mungkur – Jl.Letnan Jendral

Menurut PERDA Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021, lokasi Kecamatan Gajah Mungkur terletak pada wilayah BWK II yang memiliki pengembangan fungsi utama sebagai pusat pendidikan kepolisian dan pusat olahraga.

Regulasi pada Kecamatan Gajah Mungkur yaitu :

1. KDB 60%
2. KLB 1,8
3. GSB Jalan Arteri Primer 32 meter
4. GSB Jalan Arteri Sekunder 29 meter
5. GSB Jalan Kolektor Sekunder 23 meter
6. GSB Jalan Lokal Sekunder 17 meter
7. Batas- Batas pada Kecamatan Gajah Mungkur :
 - a. Utara : Kecamatan Semarang Selatan
 - b. Selatan : Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Ngaliyan
 - c. Timur : Kecamatan Tembalang
 - d. Barat : Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Gunungpati
8. Potensi pada Kecamatan Gajah Mungkur :
 - a. Memiliki potensi wilayah yang bisa dikembangkan
 - b. Memiliki kondisi topografi kecamatan yang cukup strategis

9. Kendala pada Kecamatan Gajah Mungkur :
 - a. Kondisi tanah yang merupakan perbukitan sehingga rawan longsor
 - b. Beberapa memiliki lokasi rawan kriminalitas



Gambar 2. 23 Peta Kecamatan Gajahmungkur

Sumber: kecgajahmungkur.semarangkota.go.id

C. Alternatif Lokasi 3 - Kecamatan Gayamsari – Jl. Soekarno Hatta

Menurut PERDA Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021, lokasi Kecamatan Gayamsari terletak pada wilayah BWK V yang memiliki pengembangan fungsi utama sebagai pusat perdagangan, jasa, jasa pertemuan dan pameran.

Regulasi pada Kecamatan Gayamsari yaitu :

1. KDB 60%
2. KLB 1,2
3. GSB Jalan Arteri Primer 32 meter
4. GSB Jalan Arteri Sekunder 29 meter
5. GSB Jalan Kolektor Primer 26 meter
6. GSB Jalan Kolektor Sekunder 23 meter
7. GSB Jalan Lokal Sekunder 17 meter
8. Batas- Batas pada Kecamatan Gayamsari :
 - a. Utara : Kecamatan Genuk
 - b. Selatan : Kecamatan Semarang Selatan dan Kecamatan Tembalang
 - c. Timur : Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak
 - d. Barat : Kecamatan Semarang Timur
9. Potensi Kecamatan Gayamsari
 - a. Memiliki lokasi wisata religi unggulan yaitu Masjid Agung
 - b. Dekat dengan SPBU

c. Dekat dengan relokasi Pasar Johar



Gambar 2. 24 Gambar Kecamatan Gayamsari

Sumber : lokanesia.com

D. Pemilihan Lokasi Potensial

Pemilihan tapak akan berada pada Kecamatan Banyumanik karena pada area ini merupakan zona tata ruang kawasan perdagangan dan berdasarkan isu yang diangkat dinas perdagangan menentukan titik lokasi pasar pada Kecamatan Banyumanik.