

TUGAS AKHIR

PENATAAN PASAR LAMA KOTAMADYA MADIUN SEBAGAI PASAR SAYUR DAN BUAH-BUAHAN

Penekanan Pada Karakteristik Berdagang

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN



DI SUSUN OLEH

HERNUK HANGGRIANI

93.340.019

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

1997

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

PENATAAN PASAR LAMA KOTAMADYA MADIUN

SEBAGAI PASAR SAYUR DAN BUAH-BUAHAN

Penekanan Pada Karakteristik Berdagang

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

DI SUSUN OLEH

HERNUK HANGGRIANI

93.340.019

Yogyakarta, Desember 1997

Menyetujui:

Dosen Pembimbing Utama

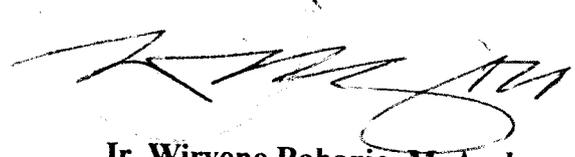
Dosen Pembimbing Pendamping


Ir. Sugini, MT


Ir. Handoyotomo, MSA

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur


Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. Wb.

Alhamdulillah puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran ALLAH S.W.T., karena berkat limpahan rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan buku konsep landasan perencanaan dan perancangan arsitektur dengan judul :

***PENATAAN PASAR LAMA KOTAMADYA MADIUN
SEBAGAI PASAR SAYUR DAN BUAH-BUAHAN***

Penekanan Pada Karakteristik Berdagang

Atas selesainya penyusunan buku konsep ini, penyusun mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan, bimbingan, dan pengarahan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Ir. Wiryono Raharjo, M.Arc, selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. Sugini, MT, selaku dosen pembimbing utama penyusunan buku konsep landasan perencanaan dan perancangan ini.
3. Ir. Handoyotomo, MSA, selaku dosen pembimbing pendamping yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penyusun.
4. Ibunda dan ayahanda yang senantiasa memberikan do'a dan dukungannya.
5. Soeharto, yang telah membantu pencarian data di Kotamadya Madiun.
6. Gunanto, yang telah membantu pencarian data di Dinas Pasar Kotamadya Madiun.
7. Teman-teman yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini.

Semoga amal baik beliau mendapat pahala dari Allah S.W.T, Amien. Meskipun demikian penyusun menyadari sepenuhnya kekurangan dan keterbatasan yang ada, sehingga dengan senang hati dan lapang dada menerima kritikan, saran dan perbaikan demi bermanfaatnya buku konsep landasan perencanaan dan perancangan ini.

Wassalamu'alaikum wr. Wb.

Yogyakarta, Desember 1997

Penyusun

INTISARI

Pasar Lama merupakan pasar umum dengan skala pelayanan kota dan regional. Pasar Lama terletak pada zone perdagangan di pusat Kotamadya Madiun memakai sistem pelayanan yang menjadi satu dengan Pasar Besar. Pasar Lama dan Pasar Besar dipisahkan oleh jalur transportasi kota (Jl. Cokroaminoto) yang berjarak \pm 300 m.

Sarana dan prasarana bongkar muat barang terletak dekat Pasar Besar, sehingga distribusi barang dari tempat bongkar muat ke Pasar Lama tidak bisa langsung. Untuk memperlancar distribusi barang digunakan terowongan yang menghubungkan tempat bongkar muat ke Pasar Lama.

Sebagai pasar umum komoditi dagangan di Pasar Lama terdiri dari komoditi sayuran, buah-buahan, ikan, dan kue (jajan pasar). Seiring perkembangan Kotamadya Madiun, aktivitas di Pasar Lama juga berkembang. Perkembangan Pasar Lama mengarah sebagai pasar sayur dan buah-buahan. Yang membedakan Pasar Lama dengan pasar sayur dan buah-buahan lainnya adalah karakteristik berdagang. Karakteristik berdagang yang dimaksud mencakup jenis dagangan dan cara berdagang.

Pasar Lama terkenal dengan jenis dagangan sayur dan buah-buahan yang bermutu baik. Komoditi sayur dan buah-buahan merupakan komoditi dagangan yang tidak dapat bertahan lama dan mudah busuk. Sehingga perlu adanya usaha dalam mempertahankan mutu komoditi dagangan dengan sistem distribusi barang (tata niaga) yang baik dan pengkondisian terhadap ruang dagang. Pendistribusian barang ini berkaitan erat dengan pola transportasi kota. Pengkondisian terhadap ruang dagangan di capai dengan pencahayaan, dan material yang dipakai, pengkondisian suhu dan kelembaban yang sesuai (25 °C dan kelembaban di bawah 75 %).

Tuntutan kebutuhan jumlah kios/los sesuai dengan prediksi kebutuhan yang didukung oleh infrastruktur, sehingga aktivitas di Pasar Lama menjadi lancar. Penataan Pasar Lama selain berdasarkan karakteristik juga dicapai dengan penzoningan berdasarkan pola kegiatan yang terjadi. Dengan penzoningan tersebut akan membentuk pola sirkulasi.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Intisari.....	ii
Daftar Isi.....	iii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Peta.....	xi
Daftar Tabel.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Rumusan Permasalahan.....	5
I.2.1. Permasalahan Umum	5
I.2.2. Permasalahan Khusus.....	5
I.3. Keaslian Penulisan.....	5
I.4. Tujuan dan Sasaran.	7
I.4.1. Tujuan.....	7
I.4.2. Sasaran.....	8
I.5. Metode Pembahasan dan Pola Pikir.....	8
I.5.1. Metode Pembahasan.....	8
I.5.2. Kerangka/Pola Pikir.....	9
I.6. Lingkup Pembahasan.....	10
I.6.1. Pengertian Judul.....	10
I.6.2. Lingkup Pembahasan.....	10
I.7. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II KEBERADAAN PASAR LAMA DI KOTAMADYA MADIUN	12
II.1. Pengertian Pasar Secara Umum.....	12
II.2. Pasar Sayur dan Buah-buahan.....	12

II.3. Perkembangan Perdagangan di Kotamadya Madiun.....	13
II.4. Tinjauan Umum Pasar di Kotamadya Madiun.....	15
II.5. Pasar Lama Kotamadya Madiun.....	15
II.5.1. Pola Distribusi Barang.....	17
II.5.2. Pola Transportasi.....	18
II.5.3. Hubungan Pasar Lama dan Pasar Besar Kotamadya Madiun.....	19
II.5.4. Perdagangan di Pasar Lama Kotamadya Madiun.....	20
II.5.5. Fasilitas Fisik Pasar Lama.....	20
II.6. Karakteristik Pasar Lama.....	21
II.6.1. Karakteristik Berdagang.....	21
II.6.1.1. Jenis Dagangan.....	22
II.6.1.2. Cara Berdagang.....	24
II.6.2. Karakteristik Konsumen.....	26
II.7. Karakteristik Lingkungan Pasar Lama.....	26
II.7.1. Lokasi.....	26
II.7.2. Sirkulasi.....	28
II.7.2.1. Sirkulsi Barang.....	28
II.7.2.2. Sirkulasi Manusia.....	28
II.7.2.3. Sirkulasi Pembuangan sampah.....	30
II.7.3. Kondisi Fisik Pasar Lama.....	30
II.8. Pengelolaan.....	31
BAB III PENATAAN PASAR LAMA SEBAGAI PASAR SAYUR DAN BUAH-BUAHAN.....	32
III.1. Penataan Pasar Lama sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan.....	32
III.1.1. Karakteristik Berdagang di Pasar Lama.....	32
III.1.1.1. Jenis Dagangan.....	32
III.1.1.2. Cara Berdagang.....	33

III.1.2. Karakteristik Fisik Pasar Lama.....	34
III.1.2.1. Tuntutan Kebutuhan Berdasarkan Jenis Dagangan dan Cara Berdagang.....	34
III.1.2.2. Cara Penyajian.....	36
III.1.2.3. Karakteristik Konsumen.....	37
III.1.3. Kondisi Lingkungan Kota.....	38
III.1.3.1. Pola Transportasi Kota.....	38
III.1.3.2. Kondisi Infrastruktur Kota.....	40
III.1.3.3. Hubungan Pasar Lama dan Pasar Besar	41
→ III.2. Sirkulasi pada Pasar Lama.....	41
III.2.1. Pola Sirkulasi.....	41
III.2.1.1. Sirkulasi Barang.....	41
III.2.1.2. Sirkulasi Manusia.....	43
III.2.2. Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi secara Kwantitatif.....	44
III.2.2.1. Jarak Pergerakan.....	44
III.2.2.2. Kecepatan Pergerakan.....	45
III.2.3. Faktor untuk Menentukan Daya Tampung Ruang.....	45
III.2.3.1. Macam Kegiatan.....	45
III.2.3.2. Macam dan Jumlah pendukung Pergerakan.....	45
III.2.3.3. Sistem Pelayanan / Sistem Pewadahan Jalur-jalur Pergerakan.....	46
III.3. Konsolidasi Pasar Lama sebagai Faktor Pertimbangan dalam Penataan Pasar Lama.....	46
III.3.1. Pemisahan Berdasarkan Jenis Dagangan dan Cara Berdagang.....	47
III.3.2. Perencanaan ulang fasilitas Pendukung dan Utilitas.....	47
III.3.3. Penyediaan Sarana dan Prasarana di Pasar	

Lama.....	47
III.3.4. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama.....	47
III.3.5. Penataan Pasar Lama dengan Penzoningan.....	48

BAB IV KESIMPULAN

IV.1.1. Karakteristik Berdagang di Pasar Lama.....	49
IV.1.1.1. Jenis Dagangan.....	49
IV.1.1.2. Cara Berdagang.....	49
IV.1.2. Karakteristik Fisik di Pasar Lama.....	50
IV.1.2.1. Tuntutan Kebutuhan Berdasarkan Jenis Dagangan dan Cara Berdagang.....	50
IV.1.2.2. Cara Penyajian.....	51
IV.1.2.3. Karakteristik Konsumen.....	52
IV.1.3. Kondisi Lingkungan Kota.....	52
IV.1.3.1. Pola Transportasi Kota.....	52
IV.1.3.2. Kondisi Infrastruktur Kota.....	52
IV.1.3.3. Alternatif Jalur Pendistribusian Barang.....	53
→ IV.2. Sirkulasi pada Pasar Lama.....	53
IV.2.1. Pola Sirkulasi.....	53
IV.2.1.1. Sirkulasi Barang.....	53
IV.2.1.2. Sirkulasi Manusia.....	54
IV.2.2. Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi secara Kwantitatif.....	54
IV.2.2.1. Jarak Pergerakan.....	54
IV.2.2.2. Kecepatan Pergerakan.....	54
IV.2.3. Faktor yang Menentukan Daya Tampung Ruang.....	54
→ IV.3. Konsolidasi Pasar Lama sebagai Faktor Pertimbangan dalam Penataan Pasar Lama.....	55
IV.3.1. Pemisahan Berdasarkan Jenis Dagangan dan Cara Berdagang.....	55
IV.3.2. Perencanaan ulangfasilitas Pendukung dan	

Utilitas.....	55
IV.3.3. Penyediaan Sarana dan Prasarana di Pasar Lama.....	56
IV.3.4. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama.....	56
IV.3.5. Penataan Pasar Lama dengan Penzoningan.....	56

BAB V PENDEKATAN KONSEP DASAR

V.1. Pendekatan Konsep Penataan Pasar Lama sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan.....	57
V.1.1. Karakteristik Pasar Lama.....	57
V.1.1.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Pokok Berdasarkan Karakteristik Berdagang.....	57
V.1.1.2. Tuntutan Kebutuhan Ruang Pendukung.....	58
V.1.1.3. Dasar Penentuan Besaran Ruang.....	58
V.1.1.4. Organisasi Ruang.....	62
V.1.1.5. Pola Hubungan Ruang.....	64
V.1.1.6. Pendekatan Konsep Ruang Dagangan.....	66
V.1.1.7. Pengaruh Penzoningan Terhadap Pola Sirkulasi.....	69
V.1.1.8. Penampilan Bangunan.....	71
V.1.2. Kondisi Lingkungan Kota.....	71
V.1.2.1. Pengaruh Pola Transportasi Kota Terhadap Pencapaian ke Pasar Lama.....	71
V.1.2.2. Pendekatan Sistem Utilitas Terhadap Infrastruktur Kota.....	72
V.1.2.3. Alternatif Pendistribusian Barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama.....	74
V.2. Pendekatan Struktur dan Bahan.....	74
V.2.1. Kemudahan dalam Perawatan.....	74
V.2.2. Kemudahan dalam Operasional.....	75

BAB VI KONSEP PERENCANAAN dan PERANCANGAN

VI.1. Konsep Dasar Perencanaan.....	76
VI.1.1. Karakteristik Fisik Pasar Lama.....	76
VI.1.1.1. Konsep Ruang Dagangan.....	76
VI.1.1.2. Organisasi Ruang.....	78
VI.1.1.3. Penzoningan.....	79
VI.1.2. Kondisi Lingkungan Kota.....	79
VI.1.2.1. Pola Transportasi Kota sebagai Dasar Pencapaian ke Pasar Lama.....	79
VI.1.2.2. Sistem Utilitas Terhadap Infrastruktur Kota	80
VI.2. Konsep Sirkulasi pada Pasar Lama.....	83
VI.2.1. Sirkulasi Manusia.....	83
VI.2.2. Pendistribusian Barang.....	84
VI.3. Konsep Penampilan Bangunan.....	85
VI.4. Konsep Struktur Dan bahan.....	85
VI.3.1. Struktur Pondasi.....	85
VI.3.2. Struktur Dinding.....	86
VI.3.3. Struktur Atap.....	86

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Pola Pengembangan Kotamadya Madiun.....	13
Gambar 2.2. Denah Pasar Lama Kotamadya Madiun.....	16
Gambar 2.3. Pola Distribusi Barang di Pasar Lama.....	17
Gambar 2.4. Transportasi Kotamadya Madiun.....	18
Gambar 2.5. Pola Pelayanan di Pasar Lama.....	20
Gambar 2.6. Aktivitas berdagang di Pasar Lama.....	22
Gambar 2.7. Pedagang Eceran.....	24
Gambar 2.8. Proses Pengiriman Barang Pedagang Eceran.....	25
Gambar 2.9. Proses Perpindahan Barang Untuk Konsumen.....	25
Gambar 2.10. Sirkulasi Distribusi Barang di Pasar Lama.....	28
Gambar 2.11. Sirkulasi Penjual.....	29
Gambar 2.12. Sirkulasi Pekerja.....	29
Gambar 2.13. Sirkulasi Pengelola.....	29
Gambar 2.14. Sirkulasi Konsumen Pedagang Pengecer.....	29
Gambar 2.15. Sirkulasi Konsumen.....	29
Gambar 2.16. Sirkulasi Sampah di Area Perdagangan.....	30
Gambar 2.17. Sirkulasi Sampah di Area Bongkar Muat.....	30
Gambar 3.1. Cara Penyajian Komoditi Sayuran.....	36
Gambar 3.2. Cara Penyajian Komoditi Buah-buahan.....	37
Gambar 3.3. Tuntutan Besaran Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang.....	38
Gambar 3.4. Pola Sirkulasi Barang.....	43
Gambar 3.5. Pola Sirkulasi Manusia.....	44
Gambar 3.6. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama.....	48
Gambar 5.1. Perbedaan Cara Penyajian Berdasarkan Jenis Dagangan..	66
Gambar 5.2. Perbedaan Area Penyajian.....	67
Gambar 5.3. Pola Ruang Dagang.....	68

Gambar 5.4. Penzoningan.....	71
Gambar 5.5. Alternatif Pola Sirkulasi.....	71
Gambar 5.6. Pencapaian dalam Skala Kota.....	72
Gambar 5.7. Pencapaian.....	73
Gambar 6.1. Pencahayaan.....	78
Gambar 6.2. Penghawaan Buatan Menggunakan Tenaga Surya.....	79
Gambar 6.3. Penzoningan.....	81
Gambar 6.4. Pencapaian.....	82
Gambar 6.5. Sistem Jaringan Listrik.....	83
Gambar 6.6. Sistem Drainase.....	83
Gambar 6.7. Sistem Jaringan Air Bersih.....	83
Gambar 6.8. Diagram Pembuangan Sampah.....	84
Gambar 6.9. Sirkulasi Manusia.....	85
Gambar 6.10. Pola Sirkulasi Barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama.....	86
Gambar 6.11. Pola Sirkulasi Barang dari Pasar Lama ke Pasar Wilayah	86
Gambar 6.12. Struktur Pondasi.....	87
Gambar 6.13. Struktur Dinding.....	87
Gambar 6.14. Sturktur Atap.....	88

DAFTAR PETA

Peta 1.1. Peta Wilayah dan Jalur Perdagangan Kotamadya Madiun...	4
Peta 2.1. Area Pengembangan Sektor Perdagangan di Kotamadya Madiun.....	14
Peta 2.2. Zone Perdagangan Kotamadya Madiun.....	19
Peta 2.3. Peta Lokasi Pasar Lama dengan Pasar Besar.....	27
Peta 3.1. Pola Transportasi Kota di Kotamadya Madiun.....	39
Peta 3.2. Jalur Transportasi Kota yang Digunakan untuk Pendistribusian Barang.....	40

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Kondisi Kotamadya Madiun merupakan daerah agraris yang dapat menunjang perkembangan *industri* dan *perdagangan*, sehingga memerlukan jangkauan pemasaran yang luas.

Pembangunan perdagangan bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pemasaran dengan penyempurnaan lembaga perdagangan. Pada akhirnya akan menyebabkan lalu lintas perdagangan dapat lebih lancar untuk mendorong daya saing yang kuat. Dengan demikian akan dapat meningkatkan permintaan.

Pembangunan di sektor perdagangan juga untuk menciptakan stabilitas harga, serta upaya memantapkan pengadaan dan penyaluran bahan pokok dan barang kebutuhan lainnya. Dengan adanya saling keterkaitan baik pelayanan terhadap masyarakat maupun pelayanan antar pasar dari sektor perdagangan itu, menunjukkan bahwa ada suatu struktur dalam sistem perdagangan dari suatu daerah. Menurut peraturan daerah No.6 Tahun 1994 Kotamadya Madiun klasifikasi pasar di Madiun dibedakan menjadi dua yaitu :¹

1. Pasar Umum yaitu tempat diperjual belikan segala macam barang.

Perbedaan kelas dari klasifikasi pasar umum menurut skala radius pelayanan dari pasar tersebut. Untuk kelas I mencakup wilayah lokal dan regional, sedangkan untuk kelas II – V untuk wilayah lokal. Berdasarkan klasifikasi tersebut Pasar Lama termasuk klasifikasi kelas I dengan jumlah toko 20 buah, kios 45 buah, dan los 179 buah.²

2. Pasar Khusus yaitu Pasar tempat diperjual belikan satu jenis dagangan saja.

Pasar khusus di daerah Kotamadya Madiun tidak diadakan klasifikasi karena menurut jenis dagangannya hanya berjumlah satu buah.³

Pasar Lama merupakan pasar umum yang jenis dagangannya digolongkan menjadi empat yaitu pedagang sayur, pedagang buah, pedagang ikan, dan pedagang

¹ Dinas Pasar Kotamadya Madiun, 1994

² Tabel 1.1. Kelas Pasar menurut klasifikasi di Kotamadya Madiun

³ Tabel 1.2. Jenis Pasar Khusus menurut Dagangan di Kotamadya Madiun

jajan pasar. Kondisi fisik pada bagian dalam, antara penjual yang satu dengan lainnya tidak mempunyai jarak yang cukup untuk beraktivitas. Selain itu sirkulasi untuk pembeli terlalu sempit. Sedangkan citra fisik Pasar Lama secara keseluruhan tidak terlihat karena dikelilingi oleh toko kelontong.

Fasilitas parkir yang tidak tertata dan tidak adanya tempat bongkar muat barang merupakan masalah utama dalam penataan Pasar Lama. Selain masalah fasilitas dan sirkulasi terdapat juga masalah utilitas. Pasar Lama hanya memiliki jaringan listrik dari PLN untuk penerangan pada malam hari. Untuk sarana utilitas lainnya seperti pembuangan sampah, saluran air kotor, jaringan air bersih dan sarana pelengkap lain belum ada.

Jenis aktivitas yang menonjol di Pasar Lama adalah aktivitas dagangan sayur dan buah-buahan. Dari aktivitas tersebut banyak menghasilkan sampah basah yang menimbulkan aroma busuk. Selain masalah sampah, juga masalah pembuangan air kotor bekas mencuci sayur dan buah-buahan yang dibuang begitu saja.

Bongkar muat barang untuk Pasar Lama membuat aktivitas di pasar menjadi tidak teratur. Bongkar muat barang selama ini menjadi satu dengan Pasar Besar. Sedangkan sarana penyediaan barang dagangan untuk Pasar Lama diangkut memakai gerobak. Oleh karena tempat bongkar muat barang yang tidak menjadi satu dengan lokasi Pasar Lama, mengakibatkan selang waktu yang lama dalam penyediaan barang. Selain itu juga terjadi kepadatan arus sirkulasi di lingkungan Pasar Lama secara mikro dan menambah beban jaringan lalu lintas kota secara makro.

Permasalahan di atas disebabkan sarana dan prasarana pada Pasar Lama belum mampu melayani dan mewadahi aktivitas jual beli. Dibandingkan dengan laju pertumbuhan pedagang pada tahun 1997 kekurangan kios/los sebesar 23%. Sedangkan bila pengembangan Pasar Lama diprediksikan sampai tahun 2005, maka kekurangan kios/los sebesar 39% dari jumlah pedagang.⁴

Sesuai dengan perencanaan perkembangan Pasar Lama oleh Dinas Pasar Kotamadya Madiun, Pasar lama hanya diperuntukkan untuk mewadahi aktivitas perdagangan sayur dan buah-buahan. Laju pertumbuhan pedagang sayur dan buah-

⁴ Tabel 1.3. Laju Pertumbuhan Pedagang pada Pasar Lama

buah-buahan pada Pasar Lama lebih menonjol dibanding yang lain.⁵ Selain hal tersebut Pasar Lama sudah mempunyai ciri khusus sebagai pasar sayur dan buah-buahan dengan mutu yang bagus.

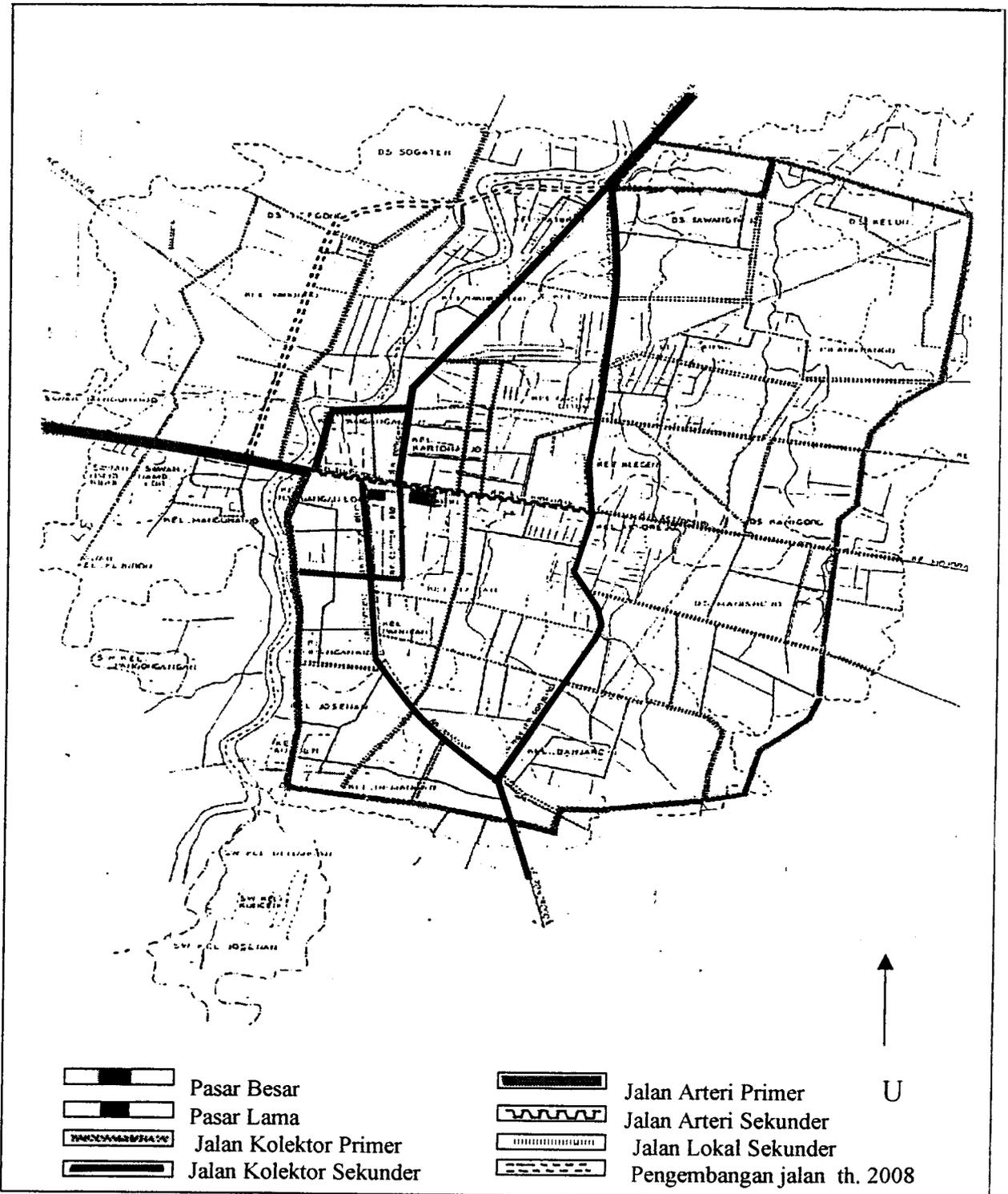
Kondisi yang telah ada selama ini mengarah pada pengembangan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Pedagang ikan, kue dan pedagang lainnya selain pedagang buah dan sayur yang ada di Pasar Lama secara perlahan mulai berkurang dan pindah ke Pasar Besar. Sarana dan prasarana yang tersedia pada Pasar Besar mampu untuk menampung pedagang ikan dan kue yang ada di Pasar Lama. Sehingga permasalahan bagi pedagang ikan dan kue pada Pasar Lama yang ada sekarang ini tidak menjadi masalah. Perkembangan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan berkembang secara alamiah.

Maka dari itu perlu adanya penataan pada Pasar Lama dengan pengaturan fasilitas yang sudah ada ataupun penambahan fasilitas-fasilitas yang belum tersedia. Selain itu perlu pemecahan masalah sirkulasi yang meliputi sirkulasi barang dan sirkulasi konsumen.

Pasar Lama dengan Pasar Besar secara fungsional mempunyai hubungan yang erat sebagai penyalur bahan pokok dan barang kebutuhan lainnya. Selain kesamaan fungsi, Pasar Lama dan Pasar Besar terletak pada daerah zone perdagangan di pusat kota (Jl. Jendral Sudirman, Jl Cokroaminoto, dan Jl. H. Agus Salim). Jarak antara Pasar Lama dan Pasar Besar \pm 300 m yang dipisahkan oleh Jl. Cokroaminoto. Sistem transportasi untuk pendistribusian barang dari daerah produsen (luar kota) ke tempat bongkar muat dapat dicapai secara langsung. Pasar Lama dan Pasar Besar terletak pada daerah strategis di pusat kota. Untuk lebih jelas letak Pasar Lama dan Pasar Besar dapat di lihat pada peta halaman berikutnya.

⁵ Tabel 1.4. Jenis Dagangan dan Jumlah Pedagang di Pasar Lama dan
Tabel 1.5. Laju Pertumbuhan Pedagang Sayur dan Buah-buahan di Pasar Lama

⁶ Wawancara, 1997



Peta.1. Peta Wilayah dan Jalur Perdagangan Kotamadya Madiun
 (Sumber :RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun,tahun 1989).

I.2. Rumusan Permasalahan

I.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana pengembangan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang mampu mewadahi aktivitas pedagang, dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lama yang telah ada sekarang ini. Serta bagaimana penataan sarana dan prasarana bongkar muat barang untuk Pasar Lama.

I.2.2. Permasalahan Khusus

Permasalahan khusus penataan Pasar Lama Kotamadya Madiun adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian tata ruang dagang yang sesuai dengan karakteristik berdagang dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah yang telah ada sekarang ini.
2. Bagaimana penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, dan utilitas yang sesuai dengan karakteristik berdagang dengan mengaitkan kondisi yang telah ada sekarang ini.
3. Bagaimana penyelesaian sarana dan prasarana bongkar muat dengan mempertimbangkan aspek arus sirkulasi para pedagang sehingga tidak mengganggu sistem jaringan lalu lintas kota.

I.3. Keaslian Penulisan

Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan Tugas Akhir ini, terutama pada penekanan masalah berikut ini beberapa penulisan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literatur :

1. Judul : Penataan Pasar Khusus Ngasem Pada Komplek Pasar Umum Ngasem, Oleh Raynold Librian Shaputra, JUTA -UII.

Permasalahan :

Penataan Pasar sebagai antisipasi perkembangan dalam kaitannya dengan keterbatasan lahan, serta pola berdagang dan karakteristik cara berdagang burung dengan penataan sirkulasi dalam kaitannya kenyamanan dan pengamatan.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan penataan Pasar Ngasem dengan Pasar Lama berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang yang dikaitkan dengan kondisi fisik dan lingkungan sekitarnya. Untuk Pasar Ngasem jenis dagangan burung dan binatang piaraan lainnya, sedangkan Pasar Lama jenis dagangan sayur dan buah-buahan. Pada Pasar Lama cara berdagang dibedakan berdasarkan grosir dan eceran, sedangkan pada Pasar Ngasem berdagang secara eceran.

2. Judul : Penataan Pasar Ngasem pada Obyek Wisata Taman Sari, Oleh Haris Wibowo, JUTA -VII.

Permasalahan :

Penyelesaian citra fisik Pasar Ngasem dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional dan wadah kegiatan perdagangan dengan pendekatan perilaku pelaku / pemakai (karakter pedagang), serta keberadaan Pasar Ngasem terhadap kepadatan arus transportasi.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan penyelesaian citra fisik Pasar Ngasem dengan Pasar Lama. Pasar Ngasem dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional, sedangkan Pasar Lama dengan pendekatan fisik arsitektur modern yang mempunyai kontekstual terhadap lingkungannya.

3. Judul : Penataan Pasar Parakan Sebagai Pasar Transit Dan 9 Bahan Pokok, Oleh Muchzidin Sofan, JUTA-VII.

Permasalahan :

Bagaimana mewadahi kegiatan Pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya, serta menciptakan tata ruang Pasar sebagai Pasar transit yang jelas, komunikatif, dan kenyamanan bagi pembeli dan penjual.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan tempat bongkar muat yang mempengaruhi sirkulasi barang. Pada Pasar Parakan mempunyai tempat bongkar muat yang menjadi satu dengan aktivitas pasar. Untuk Pasar Lama tempat

bongkar muat terpisah dengan aktivitas pasar yang berjarak ± 300 m dengan memotong jalur transportasi kota (Jl. Cokroaminoto).

4. Judul : Pasar Induk Sayur Di Yogyakarta, Oleh Adibowo, JUTA-UGM.

Permasalahan :

Non arsitektural

Tidak jelasnya pola dan struktur distribusi barang, dan juga sistem transportasi yang kurang menunjang.

Arsitektural

Penataan sistem sirkulasi, sistem ruang yang menunjang sistem aliran barang. Menciptakan wadah yang dapat menjaga mutu dan kualitas barang.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan yang mendasar dari penulisan yang ada di atas dengan penataan Pasar Lama Kotamadya Madiun adalah kondisi fisik Pasar Lama sekarang sebagai Pasar umum yang dikembangkan menjadi Pasar sayur dan buah-buahan, dengan memperhatikan kontekstual terhadap Pasar Besar. Sedang pada pasar sayur dan buah-buahan di Yogyakarta sudah sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang kemudian dikembangkan.

Perbedaan mendasar dari penulisan di atas adalah karakteristik berdagang pada Pasar Lama yang dikaitkan dengan kondisi sekarang sebagai pasar umum. Penyelesaian citra fisik dengan pendekatan terhadap arsitektural modern yang mempunyai kontekstual terhadap lingkungannya.

I.4. Tujuan dan Sasaran

I.4.1. Tujuan

Tujuan dari perencanaan dan perancangan ini adalah merancang sarana dan prasarana, yang mampu mewadahi aktivitas jual beli yang sesuai dengan karakteristik berdagang di Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Serta penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, utilitas,

dan keberadaan sarana bongkar muat barang yang masih menjadi satu dengan Pasar Besar.

I.4.2. Sasaran

Mendapatkan suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan sarana dan prasarana, yang mampu memwadahi aktivitas jual beli yang sesuai dengan karakteristik berdagang di Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Serta penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, utilitas, dan keberadaan sarana bongkar muat barang yang masih menjadi satu dengan Pasar Besar.

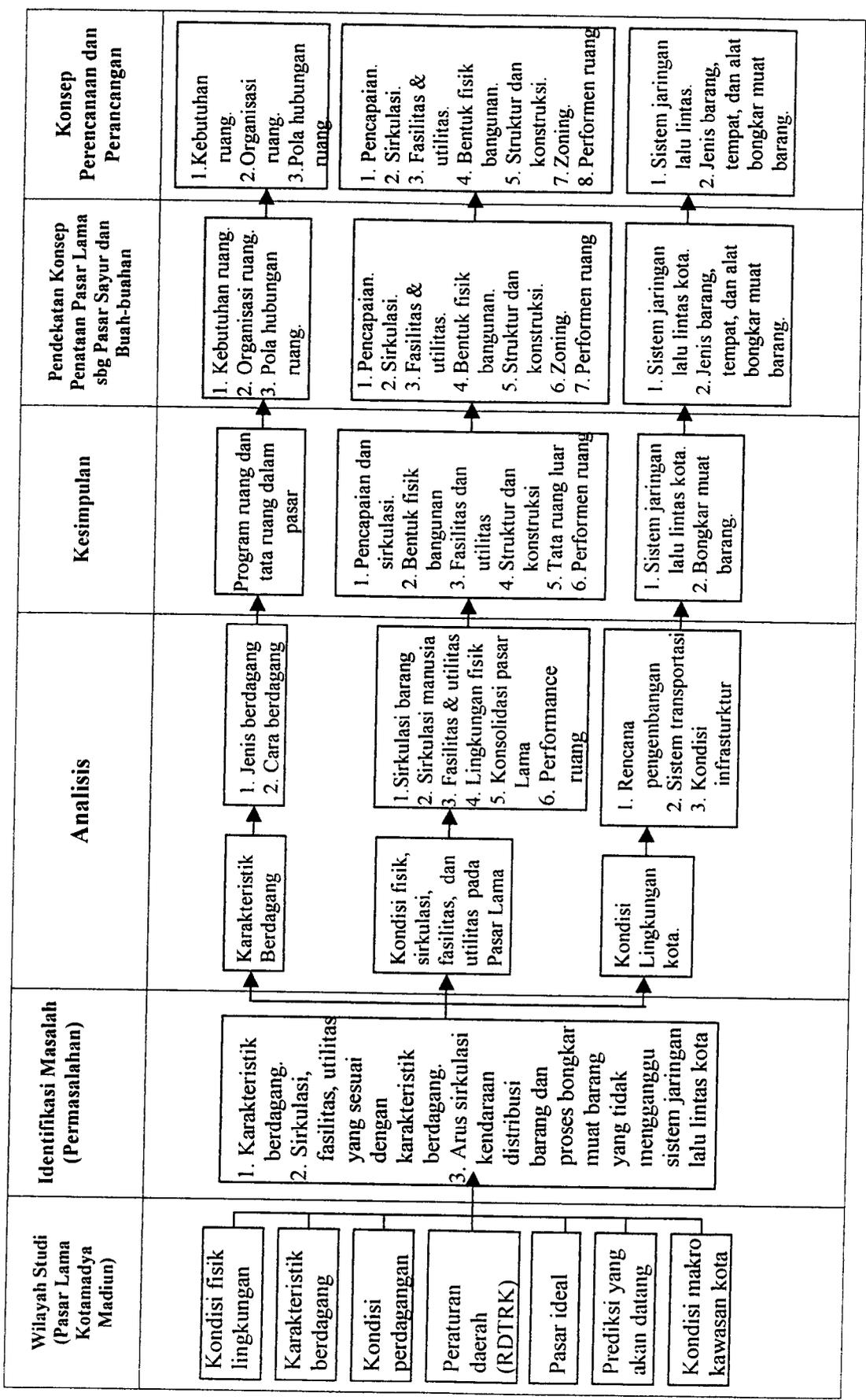
I.5. Metode Pembahasan dan Pola Pikir

I.5.1. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang dilakukan dalam pemecahan permasalahan pada perencanaan Pasar Lama di Kotamadya Madiun adalah sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data primer mencakup jumlah pedagang keseluruhan pada Pasar Lama jalan Kutai Kotamadya Madiun, pola Pasar dan jaringan-jaringan utilitas serta fasilitas yang sudah ada sekarang ini.
2. Studi pustaka mengenai Pasar ideal yang sesuai dengan karakteristik berdagang yang dihubungkan dengan kondisi Pasar Lama sekarang ini.
3. Pembahasan mencakup tahap identifikasi data, tahap analisis, dan tahap sintesis dengan uraian sebagai berikut :
 - a. Tahap identifikasi data lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.
 - b. Tahap analisa lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.
 - c. Tahap sintesis lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.

I.5.2. Kerangka Pola Pikir



I.6. Lingkup Bahasan

I.6.1. Pengertian Judul

Pengertian Pasar menurut *Richard A Bilas*, 1989 adalah wadah pertemuan antara penjual dan pembeli untuk saling mengadakan transaksi jual beli barang dan jasa. Sedangkan menurut Dinas Pekerjaan Umum (DPU) pengertian Pasar dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Secara Fungsional
 - a. Dalam arti ekonomi, Pasar merupakan tempat transaksi antara pedagang dan pembeli.
 - b. Dalam arti sosial, Pasar merupakan tempat kontak sosial masyarakat dengan lingkungan.
2. Secara Formal

Dalam artian kelembagaan Pasar dapat dipandang sebagai suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang secara resmi dipungut retribusi oleh Dinas Pasar (lembaga di bawah Pemda).

Dari pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sebagai sarana perekonomian masyarakat dalam wilayah tertentu yang berfungsi sebagai transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli, sehingga terjadi adanya kontak sosial antara masyarakat setempat dan sekitarnya.

I.6.2. Lingkup Pembahasan

1. Lingkup bahasan pada penulisan ini diarahkan pada masalah perencanaan dan perancangan penyediaan sarana dan prasarana jual beli yang menekankan pada karakteristik berdagang yang akan diwadahi dengan kondisi yang telah ada di Pasar Lama sekarang ini.
2. Analisis hanya terbatas pada permasalahan saja.

I.7. Sistematika Penulisan

Bab Pertama Pendahuluan

Mengungkapkan pengertian judul, latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup bahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan.

Bab Kedua Pasar Lama Kotamadya Madiun

Mengungkapkan Tinjauan perdagangan di Kotamadya Madiun, tinjauan dan pengertian Pasar secara umum. Tinjauan Pasar sayur dan buah, Tinjauan khusus pada Pasar Lama jalan Kutai Kotamadya Madiun meliputi lingkungan fisik dan karakteristik berdagang, serta peta, dan pola Pasar yang sudah ada saat sekarang.

Bab Ketiga Pasar Lama Kotamadya Madiun Sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan

Merupakan analisis permasalahan untuk mencari pemecahannya yang terdiri dari lingkungan fisik, karakteristik berdagang, dan jaringan lalu lintas kota.

Bab Keempat Kesimpulan

Merupakan kesimpulan analisis sebagai dasar dari pendekatan konsep penataan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan.

Bab Kelima Pendekatan Penataan Pasar Lama Sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan.

Pendekatan konsep yaitu merumuskan dari hasil analisa menjadi konsep perencanaan dan perancangan.

Bab Keenam Konsep Perencanaan dan Perancangan.

Konsep perencanaan dan perancangan yang meliputi konsep tata ruang dalam dan luar; konsep pencapaian dan sirkulasi; serta konsep sistem struktur dan utililitas.

BAB II

KEBERADAAN PASAR LAMA DI KOTAMADYA MADIUN

II.1. Pengertian Pasar secara Umum

Pasar merupakan sarana perdagangan yang mempunyai banyak pengertian dari berbagai kalangan disiplin ilmu. Sehingga dalam pengertiannya pasar dapat dilihat dari berbagai aspek. Pengertian pasar secara luas adalah suatu kondisi tempat penjual dan pembeli dapat berhubungan. Dengan demikian pasar dapat berarti secara fisik dan non fisik. Pengertian pasar secara fisik adalah suatu tempat di mana penjual dan pembeli dapat saling bertemu dan bertransaksi. Pengertian pasar secara non fisik (sosial) adalah terjadinya kontak sosial atau hubungan antara masyarakat dan sekitarnya.

Beberapa pengertian pasar secara umum antara lain :

1. Pasar adalah tempat berjual beli barang dagangan, tempat bertemunya penjual dan pembeli dan berlangsungnya transaksi jual beli.⁷
2. Pasar adalah tempat jalinan hubungan antara pembeli dan penjual serta pertukaran itu.⁸
3. Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sebagai sarana perekonomian masyarakat dalam wilayah tertentu yang berfungsi sebagai transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli, sehingga terjadi adanya kontak sosial antara masyarakat setempat dan sekitarnya.

II.2. Pasar Sayur dan Buah-buahan

Pasar sayur dan buah-buahan merupakan pasar yang mewadahi aktivitas pedagang sayur dan buah-buahan. Pasar sayur dan buah-buahan bisa diklasifikasikan sebagai pasar induk (kelas I) maupun pasar yang lebih kecil. Klasifikasi pasar tersebut berdasarkan skala radius pelayanan.

⁷ William. H. Isman, 1996.

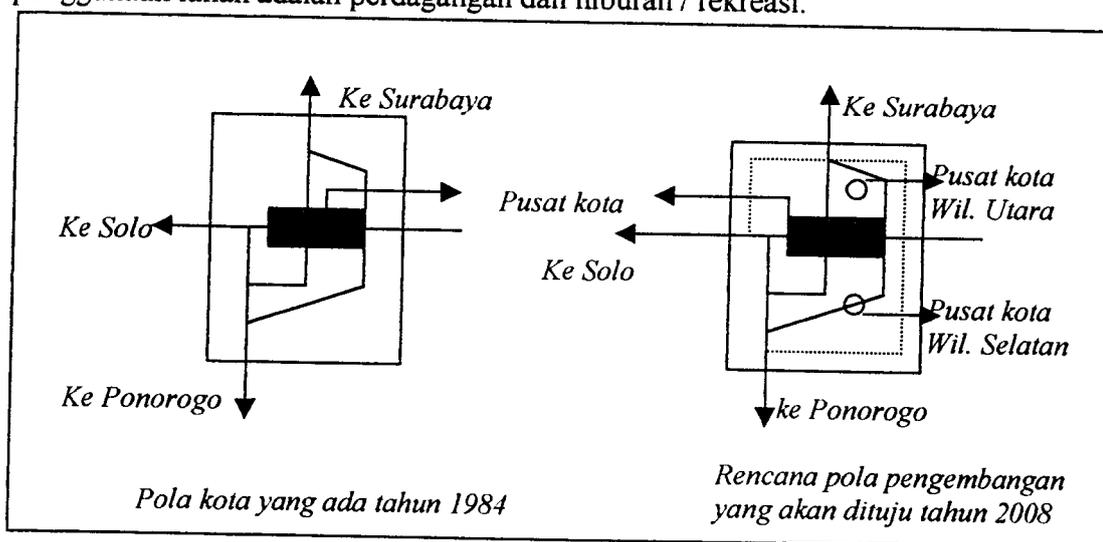
⁸ Steiner, 1969.

Pasar induk sayur dan buah-buahan merupakan pusat penampungan dan pemasaran komoditi sayur dan buah-buahan. Pada umumnya pembeli di pasar induk adalah pedagang eceran, pedagang pasar khusus, dan pembeli perorangan dalam jumlah besar. Pasar sayur dan buah-buahan yang skalanya lebih kecil dari pasar induk biasanya hanya terdiri dari satu jenis dagangan saja, sayuran atau buah-buahan. Pasar tersebut bisa dikatakan pasar khusus.

II.3. Perkembangan Perdagangan di Kotamadya Madiun

Kotamadya Madiun merupakan daerah agraris yang pengembangan kotanya mengikuti pola radial sentris, dimana arah pengembangan akan diprioritaskan ke Timur, Timur Laut, dan Selatan. Kedudukan kota Madiun cukup strategis terhadap kota-kota disekitarnya yaitu kota Ponorogo dan kota Pacitan di bagian Selatan, kota Magetan di bagian Barat, kota Ngawi di bagian Utara, dan kota Caruban di bagian Timur. Kedudukan tersebut membuat kota Madiun mempunyai tingkat aksesibilitas yang tinggi dan sangat mendukung perkembangan kota.

Dengan mempertimbangkan faktor kecenderungan perkembangan kota dan konsep pengembangan pusat-pusat kegiatan kota maka pusat kota yang merupakan sentral kota berfungsi sebagai daerah pusat perekonomian / bisnis dimana dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan dan hiburan / rekreasi.⁹

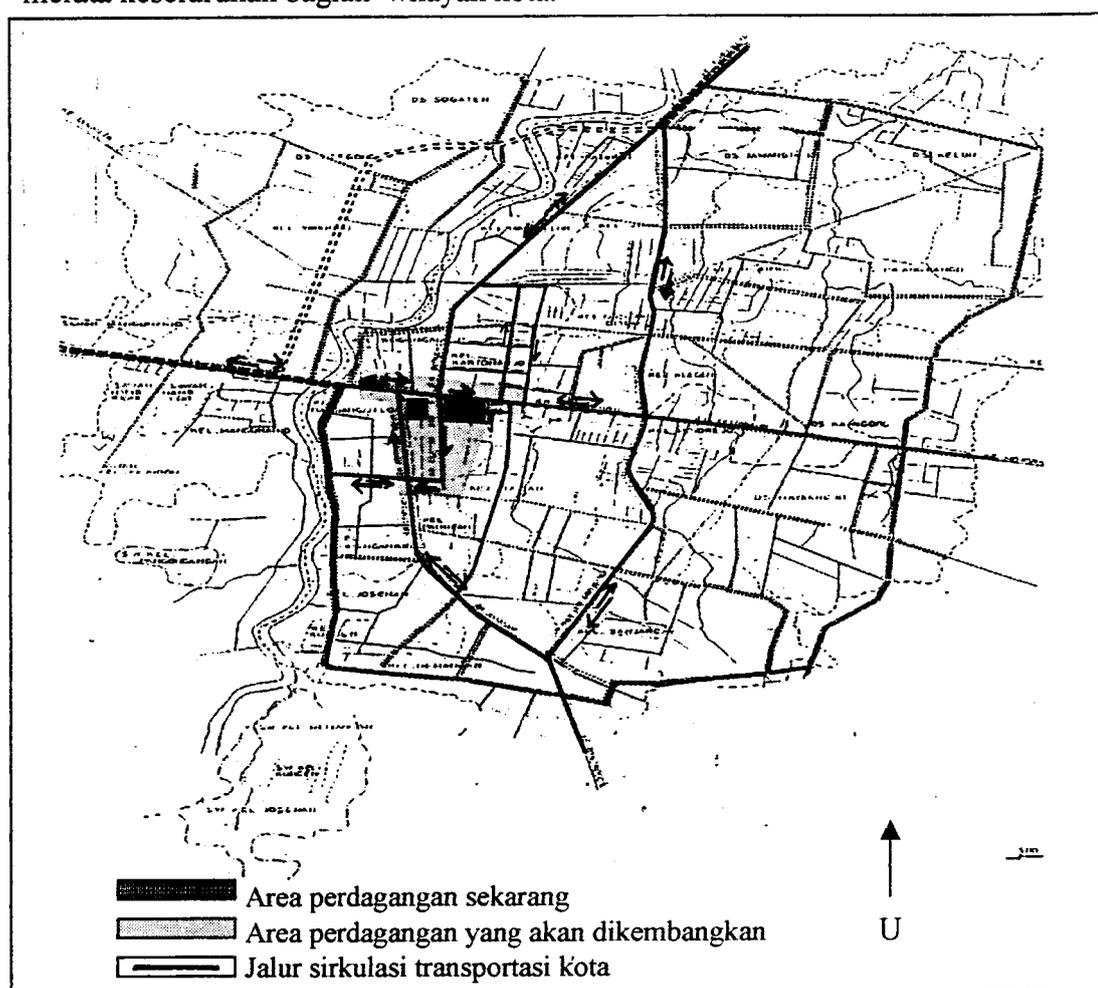


Gambar 2.1. Pola Pengembangan Kotamadya Madiun.
(Sumber : RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, tahun 1989.)

⁹ RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989

Pengembangan kegiatan perdagangan di kota Madiun lebih diutamakan bersifat peremajaan kota (*renewal*) pada lokasi yang ada saat ini yaitu di Jl. Jendral Sudirman, Jl. H. Agus Salim, dan Jl. Cokroaminoto. Selain pengembangan di pusat kota, perdagangan diarahkan pada bagian-bagian kota guna memberikan pelayanan maksimal pada warga kota, serta bertujuan untuk mengatasi masalah lalu lintas pada pusat kota.

Kebijaksanaan pengembangan kawasan perdagangan diarahkan dengan prinsip memisahkan kegiatan perdagangan, pelayanan regional dan lokal melalui pengaturan jenisnya. Kegiatan perdagangan dibagian pusat kota yang mempunyai nilai strategis dan aksesibilitas tinggi terhadap pelayanan masyarakat perlu dikembangkan dan diarahkan, sehingga memberikan pelayanan maksimal dan merata keseluruhan bagian wilayah kota.



Peta 2.1. Area Pengembangan Sektor Perdagangan di Kotamadya Madiun.
(Sumber : RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989.)

II.4. Tinjauan Umum Pasar di Kotamadya Madiun

Bila kita meninjau pasar maka tidak bisa lepas dari sektor perdagangan. Pembangunan di sektor perdagangan juga untuk menciptakan stabilitas harga, serta upaya memantapkan pengadaan dan penyaluran bahan pokok dan barang kebutuhan lainnya. Dengan adanya saling keterkaitan baik pelayanan terhadap masyarakat maupun pelayanan antar pasar dari sektor perdagangan itu sendiri, maka ada suatu struktur dalam sistem perdagangan dari suatu daerah.

Perdagangan dengan skala pelayanan kota dan regional yaitu berupa pasar kota dengan kelompok pertokoan. Fasilitas perdagangan di daerah pusat kota ini dipertahankan, disamping akan dikembangkan di tiap-tiap sub pusat. Fasilitas pasar dan pertokoan ini akan melayani kelompok penduduk sampai 15.000 jiwa atau bagian wilayah kota. Untuk fasilitas pelayanan ini Kotamadya Madiun sampai tahun 2008 diperlukan seluas 10,80 ha.

II.5. Pasar Lama Kotamadya Madiun

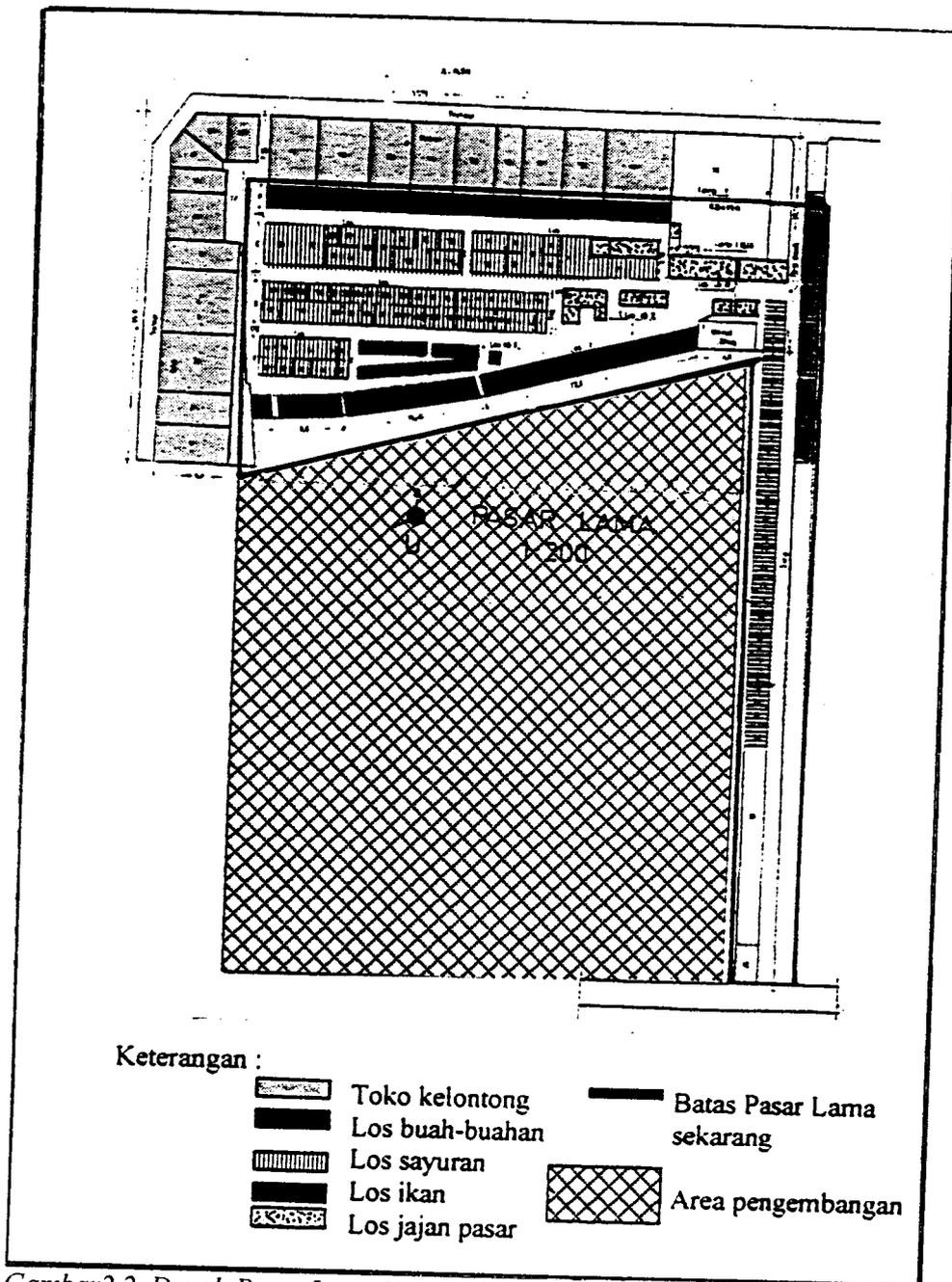
Pasar Lama Kotamadya Madiun menurut sejarah bukan berarti pasar yang pertama kali muncul. Tetapi pada awalnya pasar Lama merupakan kumpulan pedagang-pedagang dari pasar Besar yang pindah, karena tidak mempunyai tempat yang tetap. Pasar Lama berdiri sejak zaman penjajahan Belanda. Dengan perkembangan kota maka kegiatan perdagangan di pasar Lama semakin meningkat. Pasar Lama terletak di pusat kota dengan batas pada bagian utara jalan Kutai, bagian timur jalan Cokroaminoto, bagian selatan pemukiman penduduk, dan bagian barat jalan H. Agus Salim. Pasar Lama mempunyai luas 2.593 m², dengan jumlah toko 20, jumlah kios (*bedak*) 45, dan jumlah los 179.¹⁰

Fungsi pasar Lama dalam sistem perdagangan merupakan pasar induk yang skala pelayanan mencakup wilayah lokal dan regional. Pasar Lama merupakan pasar umum yang jenis dagangan dapat dibagi menjadi empat yaitu sayur, buah-buahan, ikan dan jajan pasar. Tetapi Pasar Lama lebih dikenal sebagai pasar sayur dan buah-buahan, karena pedagang yang dominan pada pasar tersebut adalah pedagang sayur

¹⁰ Dinas Pasar Kotamadya Madiun, 1994

dan buah-buahan. Fungsi pasar Lama merupakan pusat penampungan dan pemasaran komoditi sayur dan buah-buahan.

Pasar Lama terletak antara toko-toko kelontong. Letak Pasar Lama merupakan zone perdagangan yang mempunyai nilai strategis. Sedangkan pola kios/los yang ada di pasar Lama dapat kita lihat pada gambar di bawah ini :



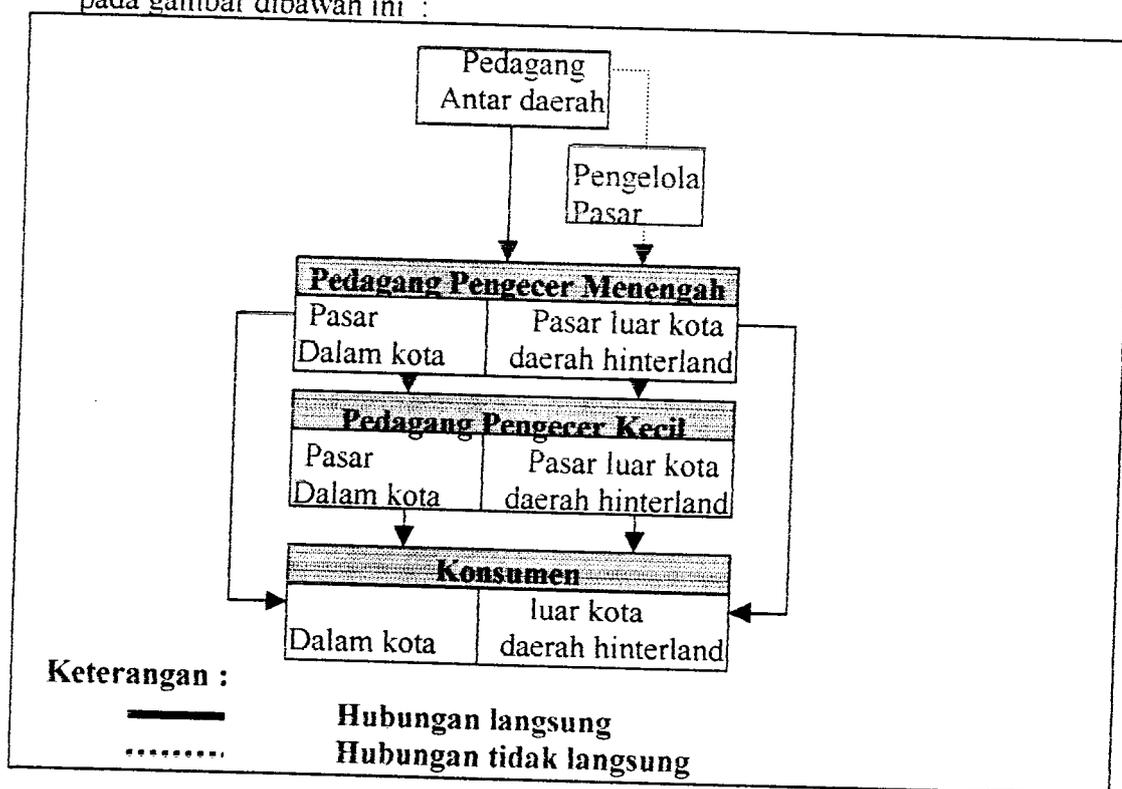
Gambar 2.2. Denah Pasar Lama Kotamadya Madiun.
(Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun, 1994.)

II.5.1. Pola Distribusi Barang

Pola distribusi jenis komoditi sayur dan buah-buahan dapat kita bagi menjadi dua yaitu distribusi langsung dan tidak langsung. Distribusi langsung terjadi tanpa perantara yaitu petani penghasil datang ke pasar langsung menjual hasil panennya kepada konsumen. Sedangkan distribusi tidak langsung terjadi sampai beberapa perantara (pedagang penebas, pedagang grosir, dan pengecer).

Untuk pola distribusi komoditi sayur dan buah-buahan di Pasar Lama Kotamadya Madiun dengan distribusi tidak langsung. Pada umumnya komoditi sayur dan buah-buahan didatangkan dari luar Kotamadya Madiun seperti Magetan, Malang, Bogor, dan Bojonegoro. Komoditi dagangan yang datang dengan volume yang relatif besar. Kegiatan pendistribusian barang tersebut memerlukan sarana dan prasarana untuk bongkar muat.

Setelah itu komoditi dagangan disebar ke pasar-pasar dengan skala layanan lebih kecil dan lingkungan yang ada dalam kota maupun sekitarnya. Untuk lebih jelasnya kita lihat pola distribusi barang yang ada di pasar Lama pada gambar dibawah ini :

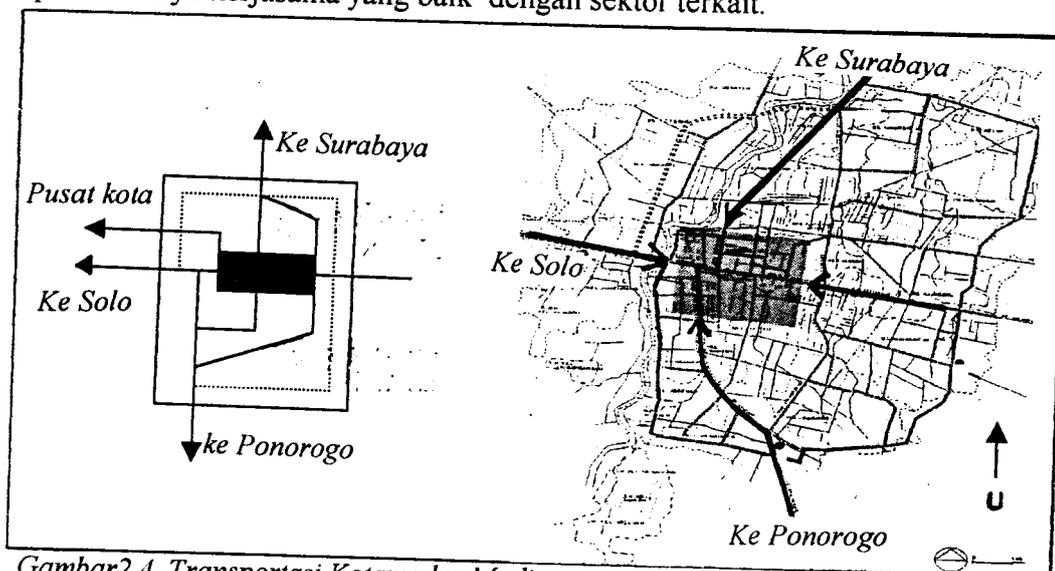


Gambar 2.3. Pola Distribusi Barang di Pasar Lama

Dengan pola distribusi barang yang tidak langsung ini pasar Lama memerlukan sarana dan prasarana untuk bongkar muat. Sedangkan sarana dan prasarana untuk bongkar muat yang sekarang masih menjadi satu dengan pasar Besar. Dengan sarana dan prasarana bongkar muat yang masih menjadi satu dengan Pasar Besar tersebut akan menimbulkan masalah seperti yang telah diuraikan pada latar belakang. Supaya aktivitas pada pasar Lama berjalan lancar, maka sarana dan prasarana bongkar muat barang untuk Pasar Lama perlu adanya penataan kembali.

II.5.2. Pola Transportasi Kotamadya Madiun

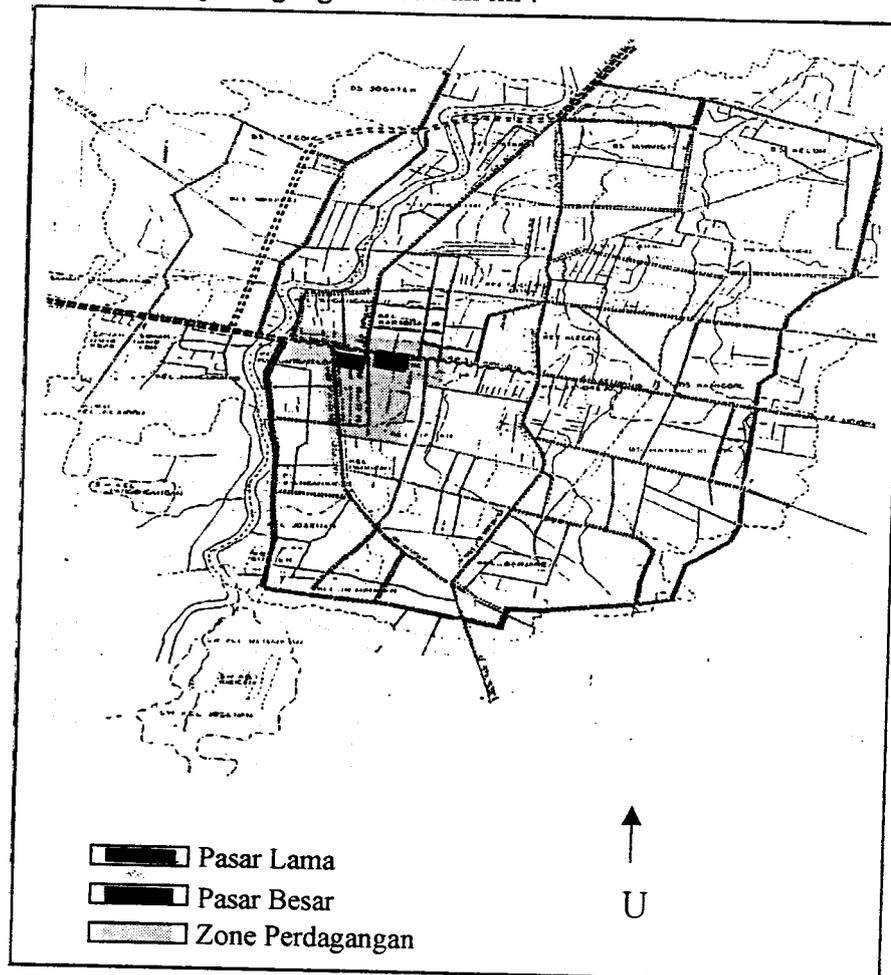
Yang dimaksud transportasi di sini khususnya adalah sarana transportasi yang digunakan untuk penyaluran komoditi ke pasar-pasar wilayah yang ada. Jaringan transportasi yang digunakan Kotamadya Madiun menggunakan pola konsentrik. Pola konsentrik ini menurunkan efisiensi pelayanan keseluruhan bagian kota. Disamping itu fungsi ganda yang diperankan oleh sebagian jalan arteri primer dan utama kota yang mengakibatkan kepadatan lalu lintas dan percampuran lalu lintas lokal dan regional. Jadi dapat disimpulkan bahwa pola jaringan transportasi kota sangat mempengaruhi kelancaran distribusi komoditi. Sehingga dalam suatu perencanaan khususnya pengembangan sektor perdagangan perlu adanya kerjasama yang baik dengan sektor terkait.



Gambar 2.4. Transportasi Kotamadya Madiun.
(Sumber : RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989).

II.5.3. Hubungan Pasar Lama dan Pasar Besar di Kotamadya Madiun

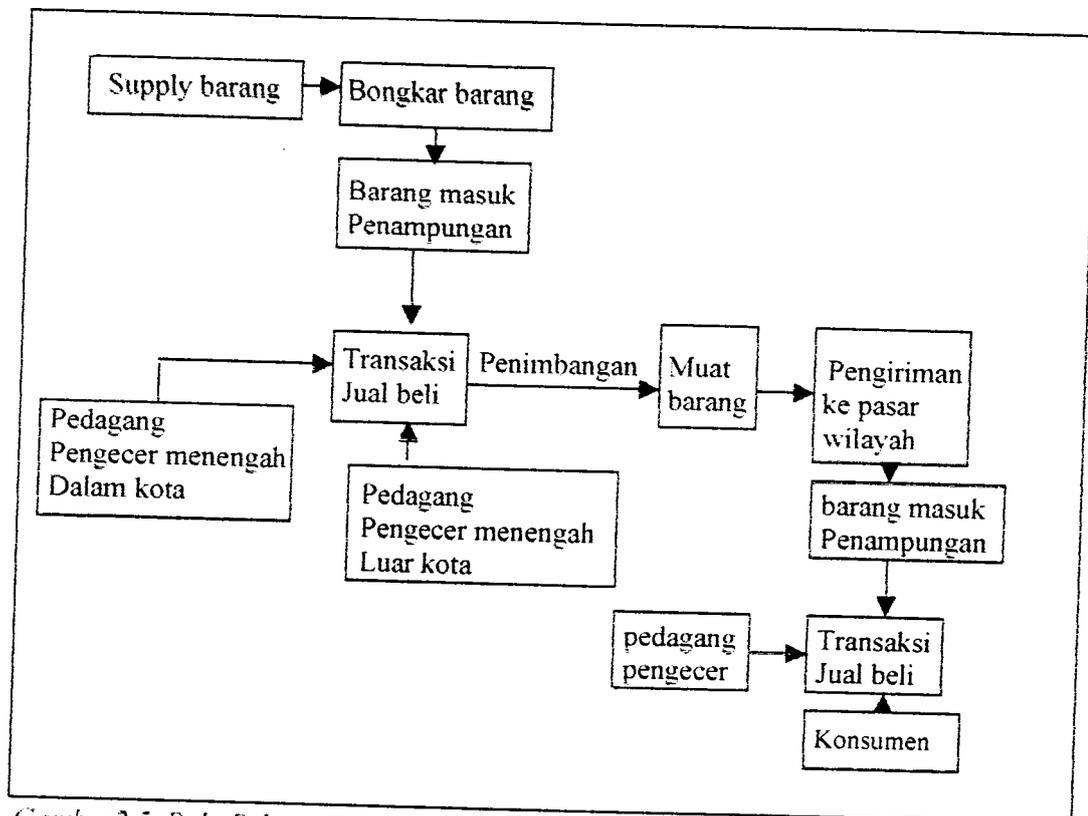
Hubungan Pasar Lama dengan Pasar Besar terletak pada satu zone perdagangan di daerah pusat kota, dengan skala pelayanan kota dan regional. Lokasi antara keduanya dipisahkan oleh jalan Cokroaminoto. Karena antara pasar Lama dan pasar Besar mempunyai lokasi yang sama dalam satu zone perdagangan, maka mempunyai sistem pelayanan perdagangan yang menjadi satu. Sehingga antara pasar Lama dan pasar Besar mempunyai sistem pelayanan yang saling mendukung. Hubungan pasar Lama dengan pasar Besar selain karena dalam satu zone perdagangan juga mempunyai pola distribusi perdagangan yang sama yaitu secara tidak langsung dan dalam satu sistem pelayanan, sehingga sarana dan prasarana bongkar muat menjadi satu. Untuk lebih jelasnya kita lihat gambar zone perdagangan dibawah ini :



Peta2.2. Zone Perdagangan Kotamadya Madiun.
(Sumber : RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989).

II.5.4. Perdagangan di Pasar Lama Kotamadya Madiun.

Pasar Lama Kotamadya Madiun merupakan pasar umum yang melayani kebutuhan masyarakat dengan skala kota dan regional. Cara berdagang pada pasar Lama dengan sistem grosir maupun eceran, sehingga di pasar Lama terdapat pedagang besar dan pedagang kecil. Untuk jenis barang dagangan kebutuhan pangan sehari-hari seperti sayur, buah-buahan, ikan, dan kue. Tetapi yang paling menonjol pertambahan jumlah pedagang sayur dan buah-buahan. Untuk lebih jelas kita lihat pola pelayanan di pasar Lama pada gambar di bawah ini :



Gambar2.5. Pola Pelayanan di Pasar Lama.

II.5.5. Fasilitas Fisik Pasar Lama

Pasar Lama belum mengalami penataan (renovasi) sejak dahulu, maka fasilitas yang tersedia hanya fasilitas-fasilitas pokok. Fasilitas tersebut dibangun oleh masing-masing pedagang dengan ijin dari pihak dinas pasar. Untuk memperlancar aktivitas dalam Pasar Lama selain kios/los juga didukung oleh kelengkapan infrastruktur.

Fasilitas fisik untuk menunjang aktivitas pada pasar Lama sangat terbatas, seperti : los, kios (*bedak*), area parkir, musholla, dan kamar mandi/wc. Selain fasilitas yang terbatas juga kurangnya kelengkapan infrastruktur seperti : jaringan listrik, jaringan air bersih dan air kotor. Sehingga aktivitas perdagangan di Pasar Lama kurang lancar.

II.6. Karakteristik Pasar Lama

Pasar Lama Kotamadya Madiun merupakan pasar induk yang terkenal dengan komoditi dagangan sayur dan buah-buahan yang bermutu baik. Sebagai pasar sayur dan buah-buahan, Pasar Lama mempunyai karakteristik yang berbeda dengan pasar sayur dan buah-buahan lainnya. Karakteristik yang membedakan Pasar Lama dengan pasar sayur dan buah-buahan adalah :

1. Karakteristik berdagang
 1. Jenis dagangan
 2. Cara berdagang
2. Karakteristik konsumen

II.6.1. Karakteristik Berdagang

Karakteristik berdagang Pasar Lama ditinjau dari aktivitas berdagang sehari-hari yang terdiri jenis dagangan dan cara berdagang. Pedagang Pasar Lama umumnya pedagang sayur dan buah-buahan, sehingga perlu adanya perlakuan fisik untuk mempertahankan mutu dagangannya. Karena sarana dan prasarana yang belum memadai seperti tidak adanya tempat khusus buat mencuci barang dagangan, maka perlakuan untuk mempertahankan mutu dagangan dengan cara menyiramkan air ke barang dagangan. Dengan perlakuan fisik yang seperti itu mengakibatkan lantai menjadi becek dan licin. Untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya sarana dan prasana yang berkaitan dengan perlakuan fisik untuk mempertahankan mutu dagangan.



*Gambar 2.6. Aktivitas berdagang di Pasar Lama.
(Sumber : observasi lapangan, 1997)*

II.6.1.1. Jenis Dagangan

Pasar Lama Kotamadya Madiun pada awalnya merupakan pasar umum. Dengan jenis dagangan berupa sayur, buah-buahan, ikan, dan kue (jajan pasar). Seiring dengan perkembangan Kotamadya Madiun, aktivitas di Pasar Lama juga berkembang. Perkembangan pada Pasar Lama tidak hanya berpengaruh terhadap perkembangan secara fisik (penambahan kios/los), juga mempengaruhi pada perkembangan jenis dagangan. Jenis dagangan yang awalnya berjumlah empat, sekarang mulai bergeser menjadi dua jenis dagangan yaitu sayur dan buah-buahan.

Pasar Lama terkenal dengan jenis dagangan sayur dan buah-buahan dengan mutu baik. Untuk menjaga mutu barang dagangan tersebut para pedagang mempunyai aktivitas yang berbeda antara pedagang sayur dan pedagang buah-buahan.

1. Komoditi Sayuran.

Komoditi sayuran dapat dibedakan berdasarkan bentuk yang dikonsumsi menjadi sayuran daun, buah, bunga, umbi, dan rebung. Jenis-jenis sayuran ini mempunyai daya tahan yang berbeda-beda setelah dipanen. Sayuran daun umumnya tidak dapat bertahan lama dan mudah busuk. Kangkung dan bayam misalnya, dipasarkan pada pagi hari, menjelang siang hari sebagian daunnya sudah layu. Sayuran buah daya tahannya tergantung dari tebal atau tipisnya kulit. Tomat

mempunyai daya tahan yang lebih rendah dibandingkan dengan terong dan kapri. Sedangkan sayuran umbi, mempunyai daya tahan yang tinggi. Kentang misalnya, dapat disimpan dalam jangka waktu yang lama.¹¹

Sayuran mempunyai sifat yang berbeda dengan komoditi lainnya, yaitu mudah rusak. Hal ini menyebabkan adanya ketergantungan yang tinggi antara konsumen dan Pasar, juga antara Pasar dan produsen. Karena sifat sayuran yang mudah rusak, untuk mengatasi perlu adanya sistem distribusi barang yang cepat dan tata niaga yang baik. Sistem distribusi barang dan tata niaga yang baik dengan penataan pasar (pola kios/los) yang mampu memberikan kelancaran sirkulasi barang dagangan.

Selain itu juga dengan pengkondisian terhadap ruang dagangan, sehingga barang dagangan dapat bertahan lebih lama. Pengkondisian terhadap ruang dagangan dicapai dengan pengkondisian suhu dan kelembaban yang sesuai, pencahayaan, dan material yang dipakai.

2. Komoditi Buah-buahan.

Penanganan terhadap komoditi buah-buahan harus lebih diperhatikan karena komoditi ini mudah sekali mengalami kerusakan. Komoditi buah-buahan lebih tahan lama dibandingkan dengan komoditi sayuran. Walaupun demikian bukan berarti komoditi buah-buahan tidak memerlukan penanganan dalam menjaga mutu komoditi.

Ada beberapa cara untuk mempertahankan kesegaran komoditi buah-buahan yaitu : pencucian, pendinginan, pemanasan, dan penyimpanan dalam udara terkendali. Pada dasarnya penanganan yang dilakukan bertujuan untuk memperlambat aktivitas kematangan buah, menekan penguapan agar buah tetap segar, dan menghambat perkembangan mikroba yang menyebabkan pembusukan. Sehingga kesegaran buah tetap terjaga sampai ditangan konsumen. Tiap komoditi

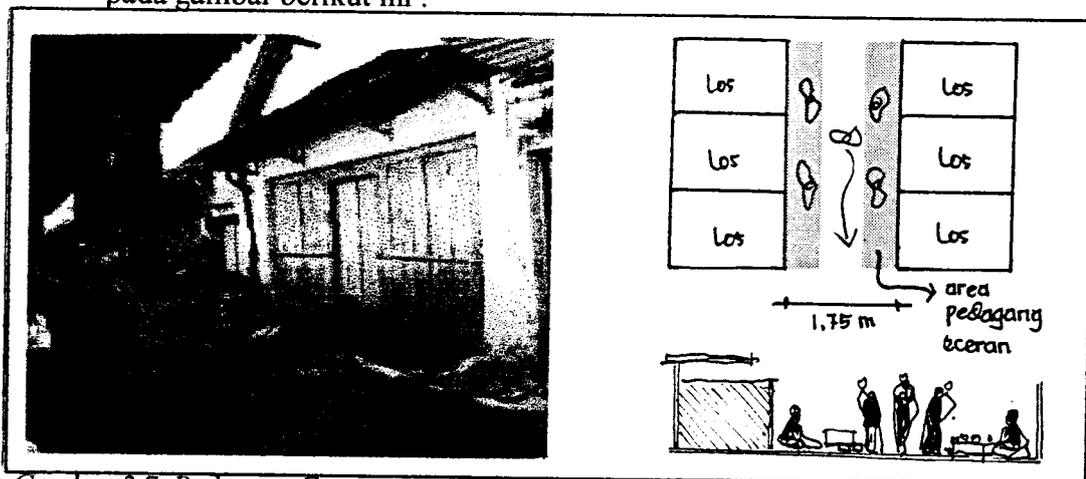
¹¹ Tabel 1.6. Jenis Sayuran Berdasarkan Bentuk Yang Dikonsumsi

buah-buahan juga memiliki toleransi yang berbeda terhadap pengaruh suhu, kelembaban, dan komposisi udara.

II.6.1.2. Cara Berdagang

Cara berdagang di Pasar Lama dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu secara grosier dan secara eceran. Berdagang secara grosier adalah pedagang yang pada umumnya melayani pedagang eceran. Transaksi barang yang dijualbelikan lebih banyak, sehingga memerlukan tempat yang lebih luas dibandingkan pedagang yang berjualan secara eceran. Sedangkan pedagang yang berdagang secara eceran memerlukan area dagangan yang lebih kecil. Cara berdagang ini juga merupakan faktor dalam menentukan besaran ruang dagangan.

Pedagang eceran di Pasar Lama memakai tempat untuk menjual barang dagangannya di sela-sela kios/los pedagang grosier, ini dapat dilihat pada gambar berikut ini :

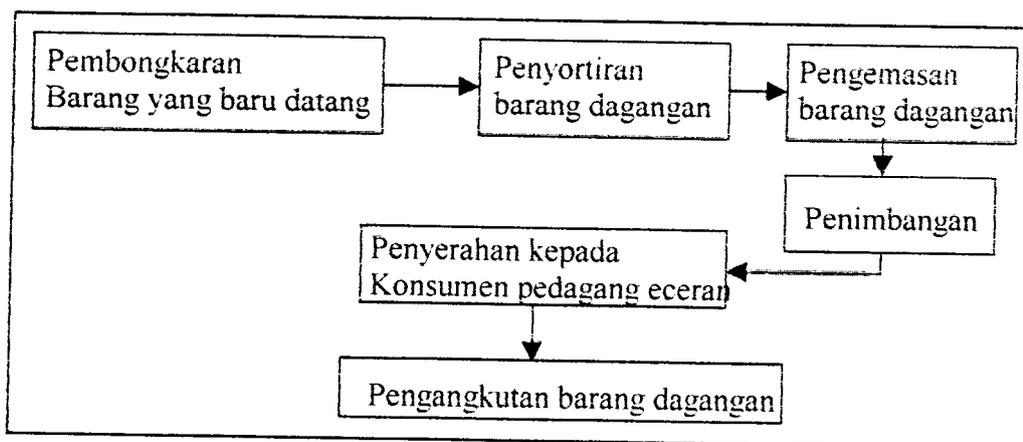


Gambar 2.7. Pedagang Eceran
(Sumber : Observasi lapangan, 1997).

Untuk memudahkan sirkulasi konsumen dalam mencari barang di Pasar Lama perlu adanya pemisahan area perdagangan antara pedagang grosier dengan pedagang eceran.

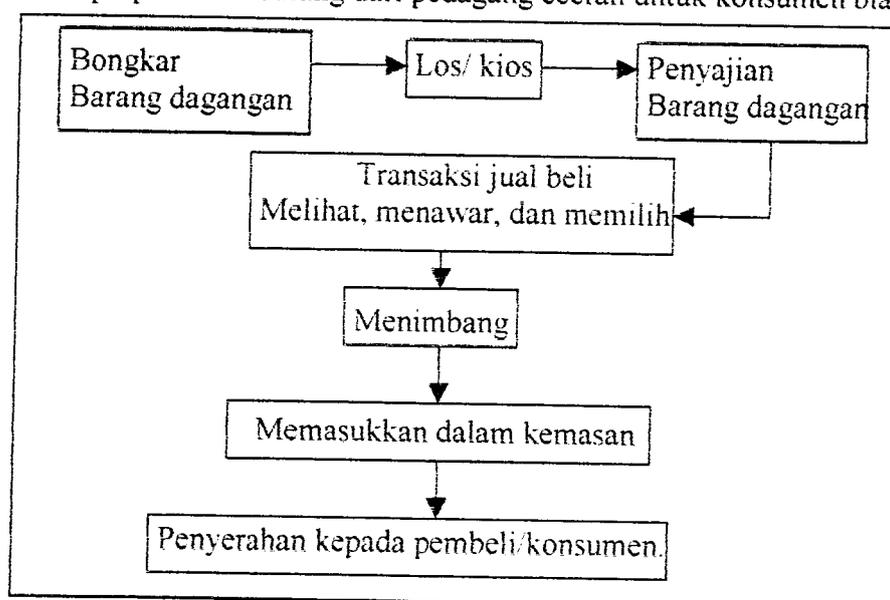
Aktivitas perdagangan di Pasar Lama dibedakan menjadi dua bagian, dan tiap bagian terdiri beberapa tahapan, antara lain :

1. Proses perpindahan barang dari pengirim untuk konsumen pedagang eceran :



Gambar 2.8. Proses Pengiriman Barang Pedagang Eceran

2. Proses perpindahan barang dari pedagang eceran untuk konsumen biasa :



Gambar 2.9. Proses Perpindahan Barang Untuk Konsumen

Cara berdagang di Pasar Lama mempunyai ciri yang dominan untuk melayani para konsumen, yaitu :

1. Cara berdagang grosir.

Proses perdagangan disini hanya berdasarkan saling kepercayaan, karena proses tawar-menawar dan memilih barang terjadi secara sepiantas lalu. Ini terjadi karena sudah adanya standart penjualan antara pedagang dan pembeli.

2. Cara berdagang eceran.

Konsumen berasal dari masyarakat biasa, sehingga proses tawar-menawar dan memilih barang terjadi secara teliti dan mendetail.

II.6.2. Karakteristik Konsumen

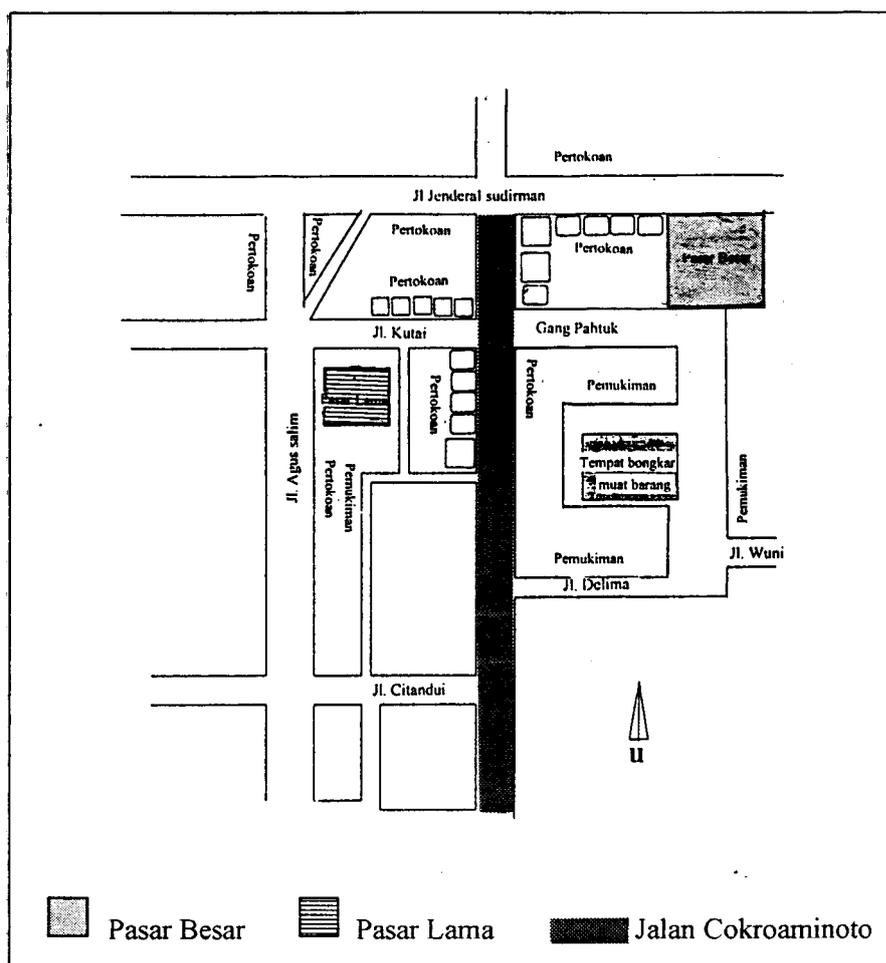
Secara umum karakteristik pengunjung di Pasar Lama sama dengan pasar-pasar induk yang lain. Pengunjung di Pasar Lama merupakan pedagang eceran, sehingga membutuhkan pelayanan yang cepat. Kondisi Pasar Lama sekarang yang ada, belum mampu memenuhi kebutuhan tempat untuk aktivitas jual beli yang mampu memberikan pelayanan yang cepat.

Pasar Lama juga melayani konsumen yang membeli secara eceran. Konsumen yang membeli secara eceran karakteristiknya tidak sama dengan konsumen yang membeli secara grosir. Konsumen yang membeli secara eceran lebih menuntut adanya kenyamanan suasana dalam membeli, sehingga penataan kios/los lain dengan kios/los untuk pedagang grosir yang lebih menuntut dalam kelancaran sirkulasi barang maupun manusia.

II.7. Karakteristik Lingkungan Fisik Pasar Lama

II.7.1. Lokasi

Lokasi Pasar Lama terletak pada zone perdagangan di daerah pusat kota yang mempunyai letak strategis. Lokasi tersebut menjadi satu zone dengan Pasar Besar yang mempunyai fungsi sebagai Pasar umum. Sehingga antara kedua Pasar tersebut mempunyai satu sistem pelayanan perdagangan yang saling menunjang. Kedua Pasar tersebut dipisahkan oleh Jl. Cokroaminoto. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat gambar di halaman berikut:



Peta 2.3. Peta Lokasi Pasar Lama Dengan Pasar Besar
(Sumber : Observasi Lapangan , 1997).

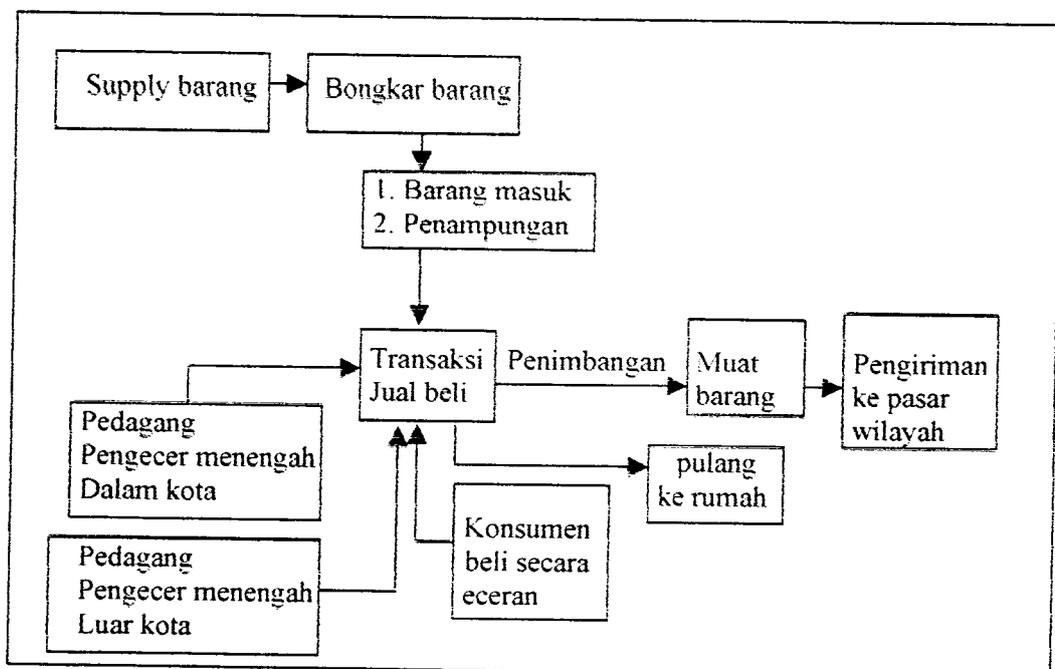
Karena antara Pasar Lama dan Pasar Besar mempunyai satu sistem pelayanan perdagangan yang sama, dan berada pada satu zone perdagangan yang sama di pusat kota, sehingga hal tersebut menambah beban lalu lintas di pusat kota yang sudah padat. Pola transportasi kota sangat mempengaruhi kelancaran arus distribusi barang komoditi ke Pasar. Hal ini perlu adanya pembagian arus sirkulasi transportasi yang jelas antara arus sirkulasi untuk distribusi barang komoditi dengan arus sirkulasi transportasi umum. Arus sirkulasi barang komoditi diarahkan pada jalur transportasi yang tidak padat.

II.7.2. Sirkulasi

Sirkulasi pada Pasar Lama dapat kita bagi menjadi dua bagian yaitu sirkulasi barang dan sirkulasi manusia.

II.7.2.1. Sirkulasi Barang.

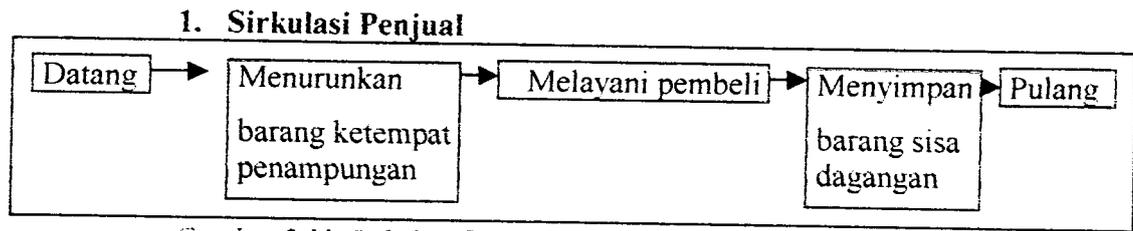
Sirkulasi barang ini sangat erat kaitannya dengan pola distribusi barang yang ada pada Pasar Lama. Pola distribusi barang yang ada pada Pasar Lama menggunakan pola distribusi tidak langsung. Sehingga perlu adanya sarana dan prasarana seperti tempat bongkar muat dan tempat penampungan barang sementara. Pada aktivitas sirkulasi bongkar muat barang menggunakan gerobak dorong atau becak, untuk mengangkut barang yang baru dibongkar dari area bongkar muat barang ke lokasi Pasar Lama, karena lokasi bongkar muat barang tidak menjadi satu dengan Pasar Lama.



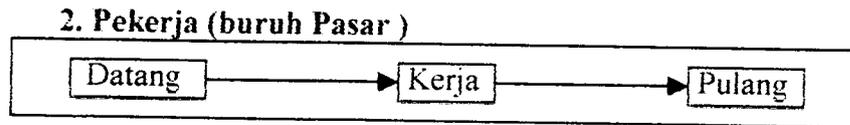
Gambar 2.10. Sirkulasi Distribusi Barang di Pasar Lama

II.7.2.2. Sirkulasi Manusia

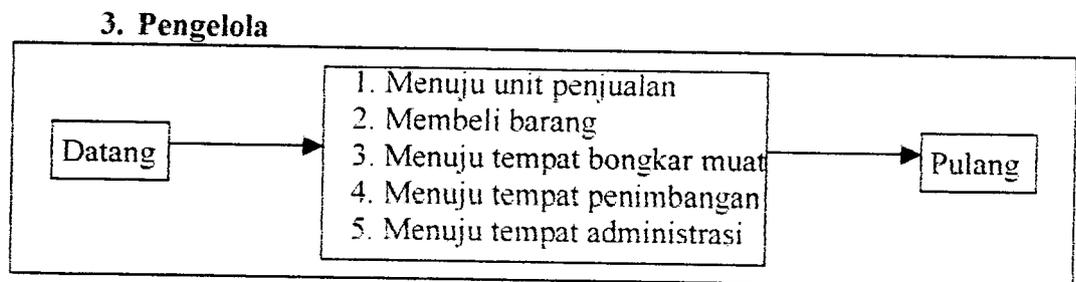
Sirkulasi manusia pada Pasar Lama dapat kita bagi menjadi empat yaitu :



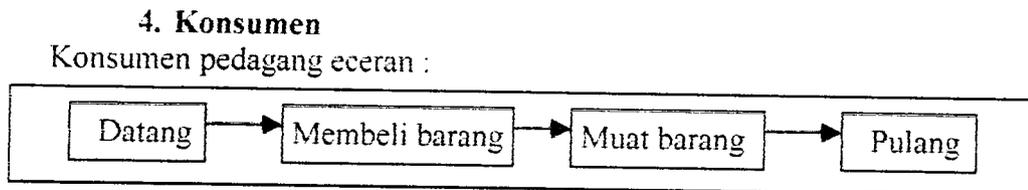
Gambar 2.11. Sirkulasi Penjual



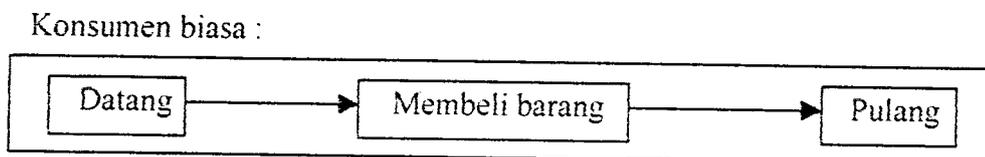
Gambar 2.12. Sirkulasi Pekerja



Gambar 2.13. Sirkulasi Pengelola



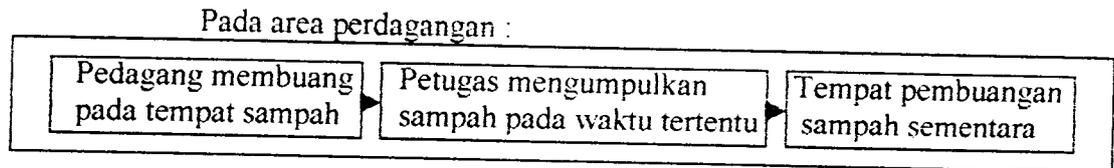
Gambar 2.14. Sirkulasi Konsumen Pedagang Pengecer



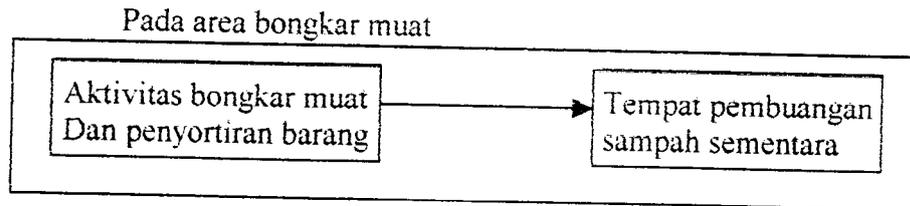
Gambar 2.15. Sirkulasi Konsumen

II.7.2.3. Sirkulasi Pembuangan Sampah.

Sirkulasi pembuangan sampah akibat dari aktivitas di Pasar Lama adalah sebagai berikut :



Gambar 2.16. Sirkulasi Sampah di Area Perdagangan



Gambar 2.17. Sirkulasi Sampah di Area Bongkar Muat

II.7.3. Kondisi Fisik Pasar Lama

Kondisi fisik Pasar Lama belum mampu mewadahi aktivitas jual beli yang ada. Ini dapat dilihat pada tabel laju pertumbuhan pedagang dengan jumlah kios/los yang ada.¹² Dari tinjauan infrastruktur pada Pasar Lama hanya dilengkapi dengan jaringan listrik sebagai penerangan pada waktu malam. Kelengkapan infrastruktur di sebuah pasar selain jaringan listrik minimal mempunyai saluran air kotor, jaringan air bersih, tempat penampungan sampah, dan *fire protection* sebagai fasilitas pendukung aktivitas jual beli.

Dalam pengembangan Pasar Lama perlu adanya penambahan dan penataan fasilitas. Penambahan fasilitas fisik pada Pasar Lama juga didukung dengan kelengkapan infrastruktur. Segi fasilitas fisik perlu adanya penambahan jumlah kios/los dan penataan kios/los dengan cara penzoningan berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang. Untuk penambahan fasilitas infrastruktur berdasarkan karakteristik kegiatan.

¹² Tabel 1.3; Tabel 1.4; Tabel 1.5.

II.8. Pengelolaan

Secara formal pasar merupakan suatu lembaga yang dikelola oleh Pemerintah, sehingga untuk mengatur kelembagaan tersebut diperlukan suatu instansi yaitu Dinas Pasar. Dinas Pasar mempunyai kekuasaan di bawah BAPPEDA. Dinas pasar Kotamadya Madiun berwenang terhadap semua pasar di daerah Madiun, demikian juga dengan pasar Lama.

BAB III

PENATAAN PASAR LAMA

SEBAGAI PASAR SAYUR DAN BUAH-BUAHAN

III.1. Penataan Pasar Lama sebagai Pasar Sayur dan Buah-Buahan

Untuk mengetahui konsep ideal penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang sesuai dengan karakteristik berdagang maka diperlukan analisis terhadap :

1. Karakteristik berdagang di Pasar Lama
2. Karakteristik fisik di Pasar Lama
3. Kondisi Lingkungan kota

III.1.1. Karakteristik Berdagang di Pasar Lama

Karakteristik berdagang di Pasar Lama yang mempengaruhi konsep penataan fisik sebagai pasar sayur dan buah-buahan mencakup :

1. Jenis dagangan
2. Cara berdagang

III.1.1.1. Jenis Dagangan

Perkembangan jenis dagangan di Pasar Lama mengalami perubahan. Dari bermacam-macam jenis dagangan menjadi beberapa jenis dagangan saja berupa sayur, buah-buahan, ikan, dan kue (jajan pasar). Perkembangan di pasar Lama yang mengalami perkembangan jumlah pedagangnya, sedangkan jenis dagangan mulai bergeser menjadi dua jenis dagangan yaitu sayur dan buah-buahan.

Perkembangan Pasar Lama menjadi pasar sayur dan buah-buahan merupakan langkah yang tepat. Karena perkembangan jumlah pedagang sayur dan buah-buahan sangat menonjol dibandingkan dengan jumlah pedagang yang lainnya.¹³ Pertambahan jumlah pedagang ini memerlukan tempat yang layak untuk berdagang. Untuk penataan los/kios dipisahkan berdasarkan jenis

¹³ Tabel 1.5. laju Pertumbuhan Pedagang Sayur dan Buah-buahan di Pasar Lama

dagangan. Sehingga terdapat zona perdagangan sayuran dan zona perdagangan buah-buahan.

III.1.1.2. Cara Berdagang

Cara berdagang di Pasar Lama dapat dibedakan menjadi dua bagian berdasarkan skala pelayanan, yaitu secara grosir dan secara eceran. Pedagang grosir skala layanannya lebih besar dan memerlukan ruang dagang besar yang menuntut kemudahan dalam sirkulasi barang. Sedangkan pedagang eceran memerlukan area dagangan yang lebih kecil dan menuntut kemudahan sirkulasi bagi pengunjung.

Area penzoningan tidak hanya dibedakan berdasarkan jenis dagangan melainkan juga cara berdagang. Karena cara berdagang merupakan faktor dalam menentukan besaran ruang dagangan. Area pedagang grosir di Pasar Lama terletak pada bagian depan, ini dimaksudkan untuk mempermudah sirkulasi barang. Area pedagang grosir juga tidak jauh dari tempat bongkar muat barang. Untuk area pedagang eceran biasa pada bagian belakang pasar. Tetapi kondisi pada Pasar Lama sekarang ini tidak dipisahkan, jadi antara pedagang grosir dan pedagang eceran menjadi satu.

Dari aktivitas yang dilakukan pedagang dalam proses pemindahan barang, dapat diketahui fasilitas yang digunakan antara lain :

1. Fasilitas untuk melayani konsumen pedagang eceran :
 - a. Tempat parkir kendaraan pengangkut.
 - b. Tempat bongkar muat barang.
 - c. Tempat penyortiran barang.
 - d. Tempat memasukkan ke dalam kemasan.
 - e. Tempat penimbangan.
 - f. Tempat pengangkutan pedagang eceran.
 - g. Tempat penyimpanan.
2. Fasilitas untuk melayani konsumen biasa :
 - a. Los dalam pasar.
 - b. Kios dalam pasar.

c. Selasar untuk area sirkulasi.

III.1.2. Karakteristik Fisik di Pasar Lama

Yang dimaksud dengan karakteristik fisik disini mencakup ruang penyajian dan sirkulasi pembeli yang dibedakan berdasarkan jenis dagangan maupun cara berdagang dan juga mencakup pola ruang dagang. Untuk mengetahui karakteristik fisik yang ideal dalam penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang sesuai dengan karakteristik berdagang maka diperlukan analisis terhadap :

1. Tuntutan kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas karakteristik berdagang.
2. Cara Penyajian.
3. Karakteristik konsumen.

III.1.2.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang

1. Komoditi Sayuran

Komoditi sayuran merupakan komoditi yang lekas rusak, sehingga membutuhkan ruang dagang yang terhindar dari sinar matahari langsung. Sedangkan kebutuhan ruang dagang berdasarkan cara berdagang dibedakan menjadi dua yaitu pedagang grosir dan pedagang eceran.

(i). Pedagang grosir

Pedagang grosir membutuhkan tempat untuk bongkar muat barang dari kendaraan pengangkut, tempat untuk proses pemisahan barang sesuai dengan kualitas dan keseragaman dari ukuran, warna dan tingkat kemasakan, tempat untuk penimbangan barang, dan ruang untuk penyimpanan barang yang bertujuan menghindari turun harga akibat berlimpahnya sayuran dipasaran. Selain hal tersebut diperlukan juga tempat parkir untuk angkutan, baik konsumen pedagang eceran maupun konsumen masyarakat biasa.

(ii). Pedagang Eceran

Pedagang sayuran yang menjual secara eceran tidak banyak menuntut kebutuhan ruang hanya membutuhkan ruang untuk dapat menyajikan barang dagangannya.

2. Komoditi Buah-buahan

Komoditi buah-buahan lebih tahan lama dibandingkan dengan komoditi sayuran. Walaupun demikian bukan berarti komoditi buah-buahan tidak memerlukan ruang dagang yang mempunyai karakteristik tertentu dalam mempertahankan mutu. Ruang dagang untuk komoditi buah-buahan dituntut mempunyai kelembaban yang sesuai (60% - 70%). Apabila ruang dagang mempunyai kelembaban sama dengan atau lebih besar dari 75% akan mengakibatkan tumbuhnya jamur pada buah.¹⁴ Selain hal tersebut kebutuhan ruang terhindar dari sinar matahari. Sedangkan kebutuhan ruang dagang berdasarkan cara berdagang dibedakan menjadi dua yaitu pedagang grosir dan pedagang eceran.

a. Pedagang grosir

Kebutuhan pedagang grosir untuk komoditi buah-buahan sama dengan komoditi sayuran, yaitu membutuhkan tempat untuk bongkar muat barang dari kendaraan pengangkut, tempat untuk proses pemisahan barang sesuai dengan kualitas dan keseragaman dari ukuran, warna dan tingkat kemasakan, tempat untuk penimbangan barang, dan ruang untuk penyimpanan barang yang bertujuan menghindari turun harga akibat berlimpahnya sayuran dipasaran. Selain hal tersebut diperlukan juga tempat parkir untuk angkutan, baik konsumen pedagang eceran maupun konsumen masyarakat biasa.

b. Pedagang Eceran

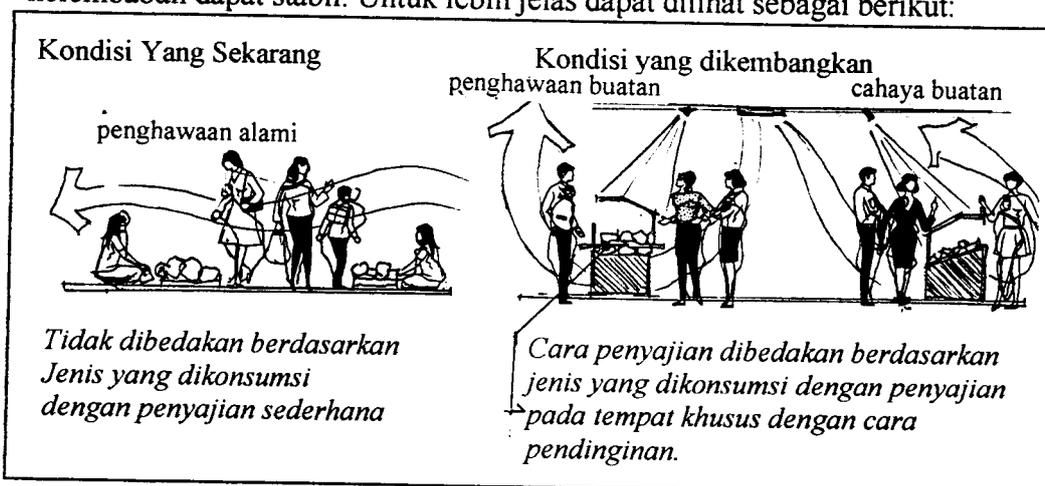
Pedagang buah-buahan yang menjual secara eceran tidak banyak menuntut kebutuhan ruang hanya membutuhkan ruang untuk dapat menyajikan barang dagangannya.

¹⁴ Endah Zuhairini, 1996.

III.1.2.2. Cara Penyajian

1. Komoditi Sayuran

Cara penyajian untuk komoditi sayuran dibedakan berdasarkan bentuk yang dikonsumsi. Berdasarkan bentuk yang dikonsumsi komoditi sayuran dapat dibagi menjadi lima yaitu sayuran daun, buah, bunga, umbi, dan rebung. Dari jenis komoditi sayuran tersebut jenis daun yang mudah busuk. Sehingga perlu penanganan khusus dalam cara penyajian tidak boleh ditumpuk sampai tinggi yang mengakibatkan sayur bagian bawah tidak mendapat udara. Selain dibedakan berdasarkan bentuk yang dikonsumsi untuk penyajian komoditi sayuran, pengkondisian ruang dagangan yang digunakan untuk penyajian harus dapat menjaga kondisi sayuran agar tetap segar. Pengkondisian suhu dan kelembaban ruang dagang yang sesuai dengan komoditi sayuran diperlukan suatu penghawaan buatan agar suhu dan kelembaban dapat stabil. Untuk lebih jelas dapat dilihat sebagai berikut:

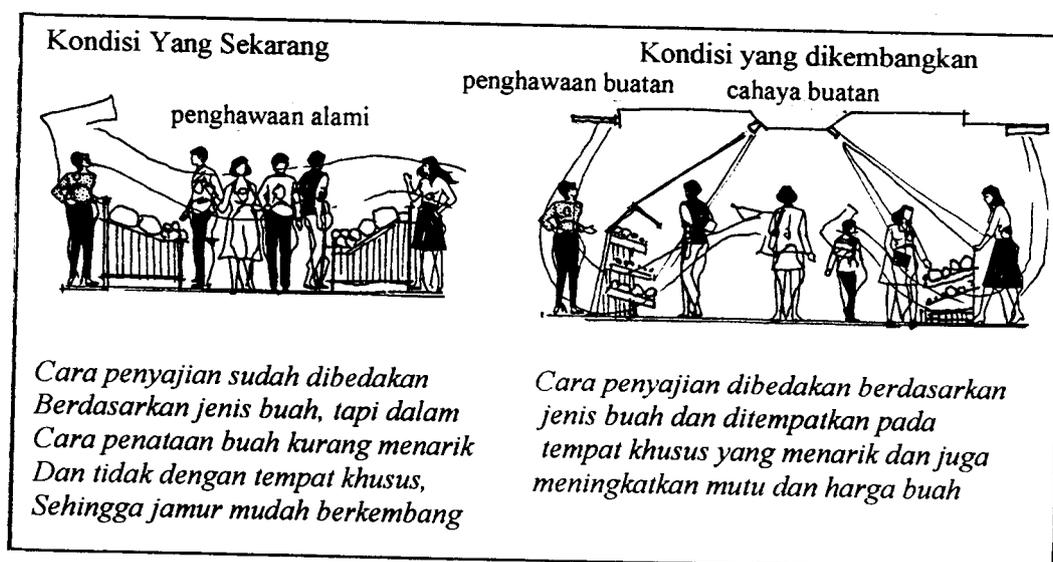


Gambar 3.1. Cara Penyajian
(Sumber : Dikembangkan dari Ernst Neufert, 1993).

2. Komoditi Buah-buahan

Cara penyajian komoditi buah-buahan dibedakan berdasarkan jenis buahnya. Penataan dalam penyajian barang dagangan juga harus menarik, sehingga mampu memberikan nilai lebih. Selain itu cara penyajian yang baik juga harus didukung dengan pengkondisian suhu dan kelembaban ruang dagangan

yang mempunyai karakteristik tertentu untuk menjaga mutu komoditi buah-buahan. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut ini :



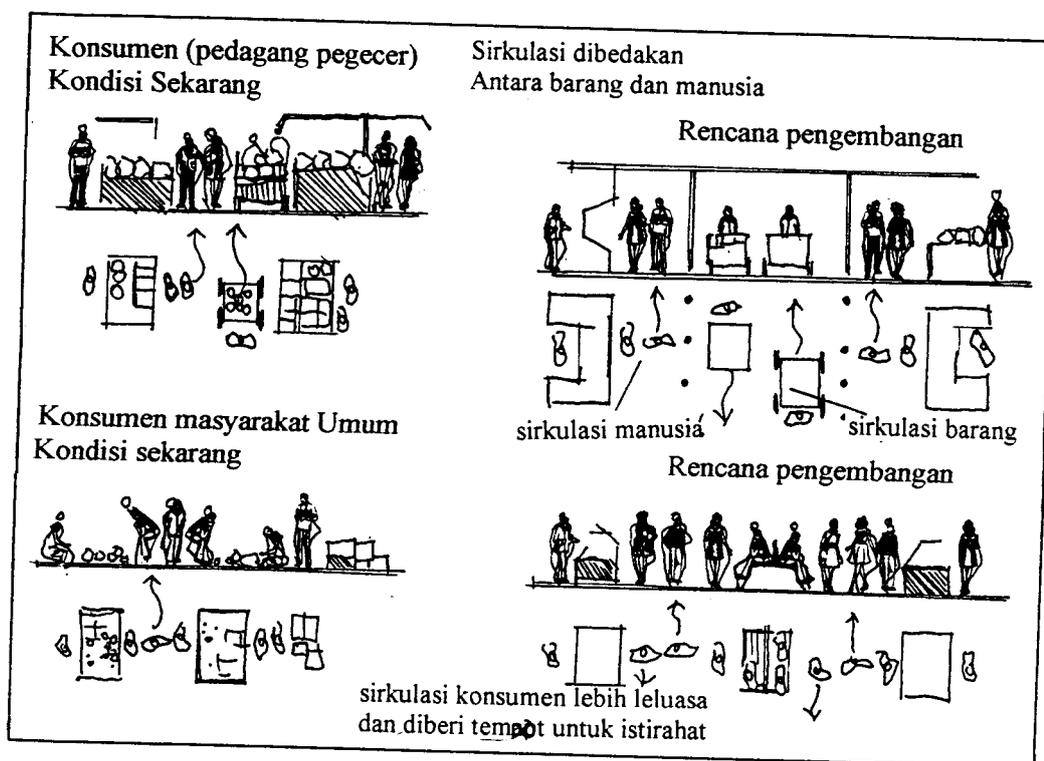
Gambar 3.2. Cara Penyajian.
(Sumber : Dikembangkan dari Ernst Neufert, 1993)

III.1.2.3. Karakteristik konsumen

Karakteristik konsumen di Pasar Lama dibedakan menjadi dua yaitu : pedagang pengecer dan masyarakat umum. Konsumen pedagang pengecer yang dimaksud adalah konsumen yang membeli komoditi dagangan dari pedagang grosir dengan tujuan untuk dijual kembali secara eceran. Karakteristik konsumen pedagang pengecer biasanya melakukan transaksi lebih cepat dan membutuhkan ruang sirkulasi untuk barang. Karakteristik konsumen masyarakat umum berbelanja sebagai bahan untuk diolah/dimasak sendiri atau diolah/dimasak untuk warung-warung pada hari itu.

Untuk pedagang pengecer membutuhkan pelayanan yang cepat, karena barang yang sudah dibeli dari Pasar Lama tersebut akan diperdagangkan kembali. Sehingga kelancaran sirkulasi dalam pelayanan sangat diperlukan. Untuk konsumen masyarakat umum memerlukan keleluasaan sirkulasi dalam berbelanja. Sedangkan kondisi Pasar Lama sekarang belum mampu memenuhi kebutuhan untuk sirkulasi tersebut. Jarak antara los dengan los yang berhadapan dipisahkan oleh selasar dengan lebar 1,75m untuk sirkulasi konsumen,

sedangkan standar minimum lebar selasar 2,25m. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut ini :

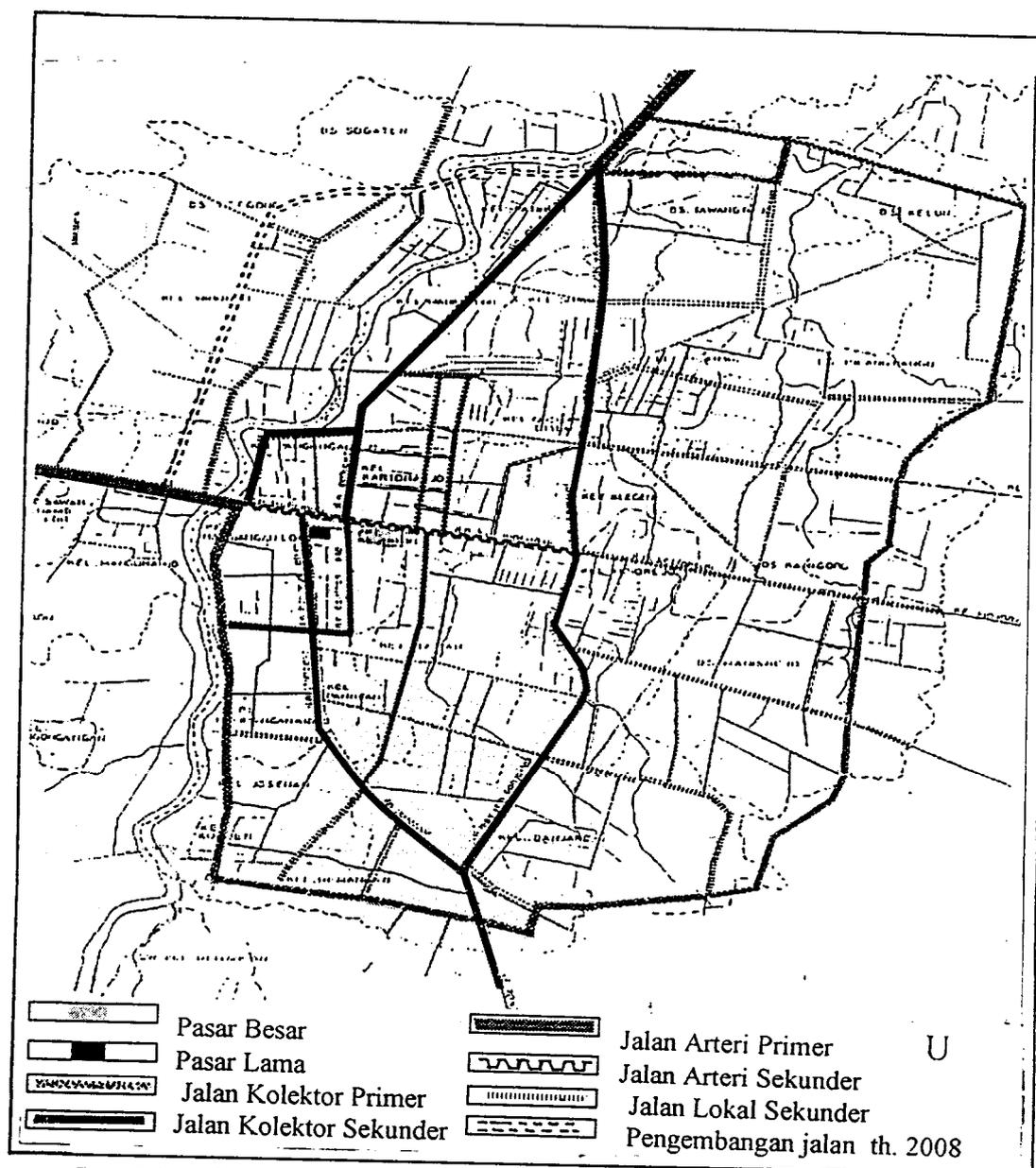


Gambar 3.3. Tuntutan Besaran Ruang berdasar Karakteristik Konsumen.

III.1.3. Kondisi Lingkungan Kota

1.3.1. Pola Transportasi Kota

Pola transportasi di Kotamadya Madiun berbentuk radial dengan beberapa sumbu utama menuju pusat kota, sehingga mengakibatkan sirkulasi padat pada bagian pusat kota saat-saat jam sibuk. Karena pusat kota merupakan konsentrasi fasilitas kota terutama pemerintahan dan perdagangan. Untuk mengatasi hal tersebut maka diperlukan pengembangan sistem jaringan jalan yang terpadu pada seluruh bagian kota, guna mengatur sirkulasi lalu lintas dalam kota dan antar kota. Diadakan pembagian status dan fungsi jalan dalam sistem pengaturan transportasi kota seperti gambar berikut :

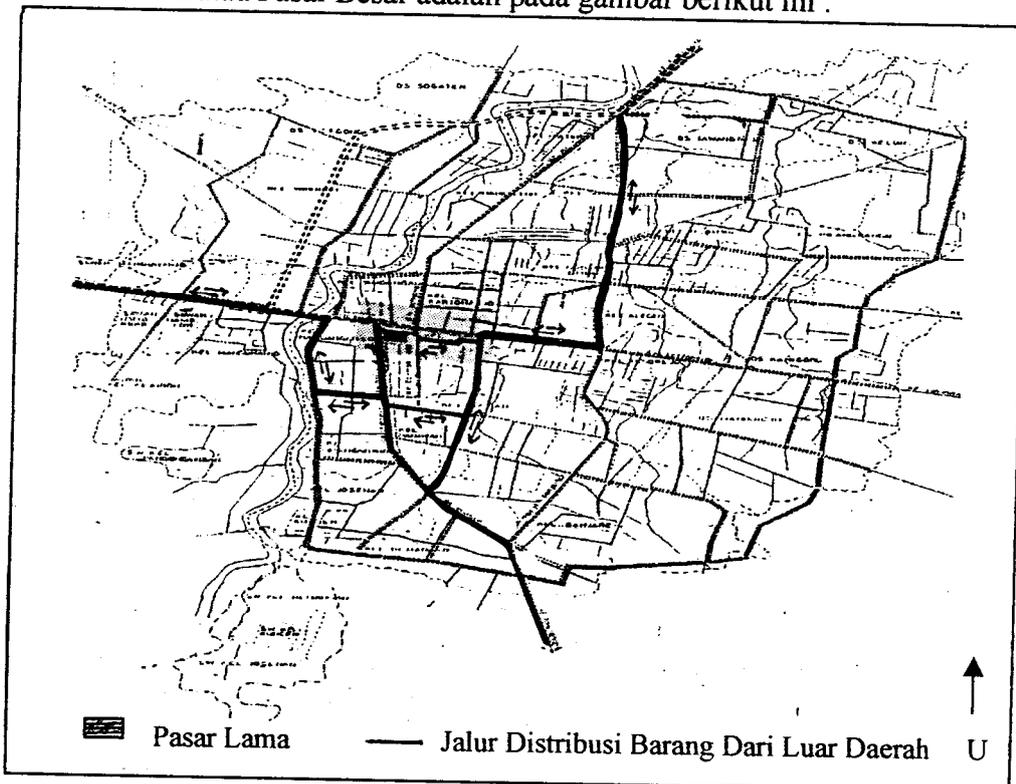


Peta 3.1. Pola Transportasi Kota Di Kotamadya Madiun.
(Sumber :RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989)

Pola transportasi kota sangat berpengaruh terhadap pola distribusi barang komoditi dan cara pencapaian ke lokasi pemasaran. Cara pencapaian ke lokasi selain dipengaruhi pola transportasi kota juga letak dari lokasi pemasaran yang akan dicapai. Pencapaian secara makro dalam pendistribusian barang komoditi dari daerah produsen menuju lokasi pemasaran (Pasar Lama) tidak dapat secara langsung. Sedangkan pencapaian

secara mikro adalah sirkulasi pelaku (pedagang, konsumen, dan pengelola) dalam mencapai lokasi yang berfungsi sebagai tempat transaksi jual beli.

Komoditi sayur dan buah-buahan merupakan komoditi yang tidak dapat bertahan lama sehingga memerlukan pendistribusian yang lebih cepat agar kondisinya tetap segar sampai ke tangan konsumen. Selain faktor kualitas dari komoditi yang baik, juga harus didukung dengan sistem pendistribusian yang baik. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut perlu adanya kerja sama yang baik antara sektor perdagangan dengan sektor perhubungan. Jalur transportasi yang dilalui dalam pendistribusian barang ke Pasar Lama atau Pasar Besar adalah pada gambar berikut ini :



Peta 3.2. Jalur Transportasi Kota yang Digunakan untuk Pendistribusian Barang.
(Sumber :RDTRK dan RTRK Kotamadya Madiun, 1989)

III.1.3.2. Kondisi Infrastruktur Kota

Pelayanan infrastruktur dalam pemenuhan kebutuhan harus disesuaikan dengan tingkat perkembangan kota sehingga dapat menjamin kelancaran aktivitas masyarakat. Pelayanan infrastruktur dimaksudkan adalah kegiatan yang diwujudkan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hidup.

Pelayanan infrastruktur di Pasar Lama untuk melayani aktivitas pedagang masih sangat terbatas, sehingga mengakibatkan kurang lancarnya aktivitas. Fasilitas infrastruktur di Pasar Lama hanya tersedia jaringan listrik dari PLN yang berfungsi sebagai penerangan pada malam hari. Jaringan infrastruktur yang dibutuhkan seperti : jaringan air bersih, pembuangan air kotor dan air hujan, fire protection dan sistem pengelolaan sampah.

III.1.3.3. Hubungan Pasar Lama dan Pasar Besar

Hubungan Pasar Lama dengan Pasar Besar terletak pada satu zone perdagangan di daerah pusat kota, dengan skala pelayanan kota dan regional. Lokasi antara keduanya dipisahkan oleh jalan Cokroaminoto. Antara Pasar Lama dan Pasar Besar mempunyai lokasi yang sama dalam satu zone perdagangan, maka mempunyai sistem pelayanan perdagangan yang menjadi satu. Sehingga sistem perdagangan yang di atas sebagai dasar dalam penataan Pasar Lama.

III.2. Sirkulasi Pada Pasar Lama

III.2.1. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pada Pasar Lama dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu sirkulasi barang dan sirkulasi manusia. Pola yang akan dikembangkan memisahkan sirkulasi barang dengan sirkulasi manusia, sehingga dapat terjadi suatu sirkulasi yang lancar.

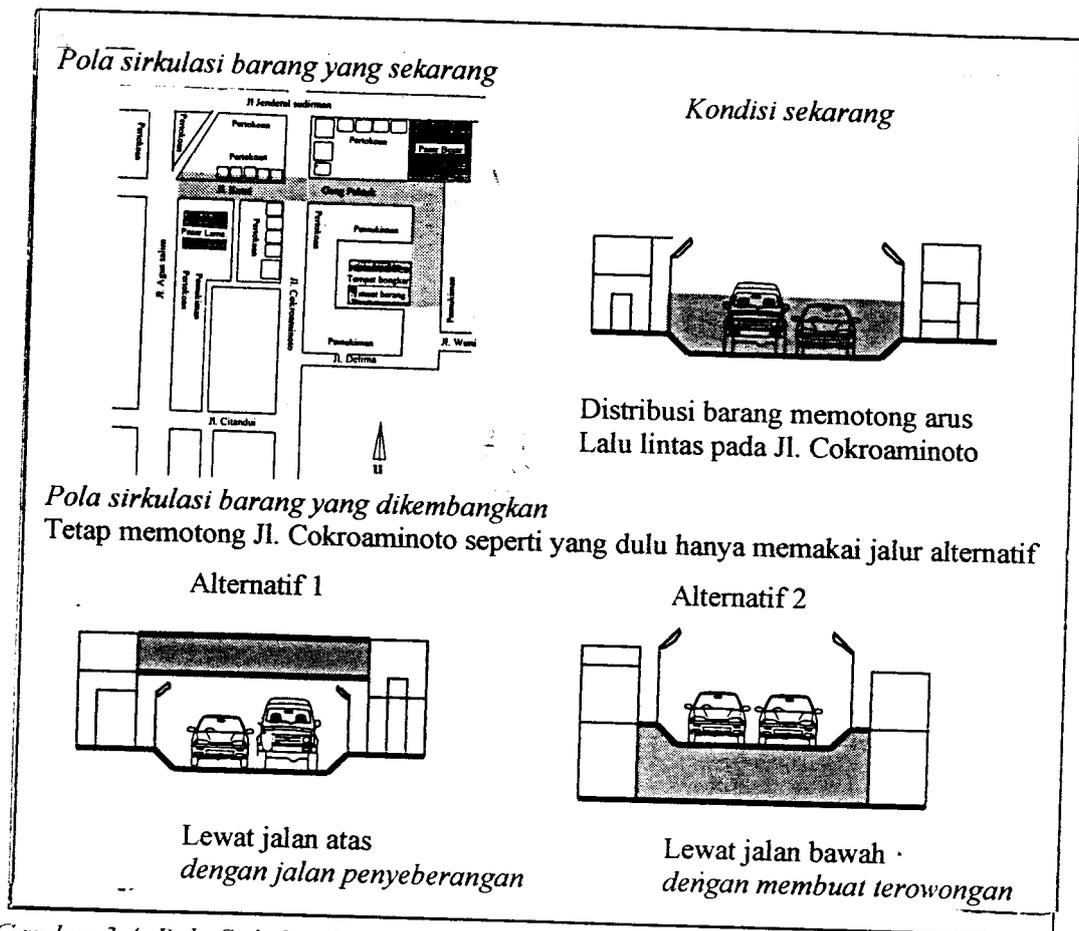
III.2.1.1. Sirkulasi Barang

Sirkulasi barang ini sangat erat kaitannya dengan pola distribusi barang yang ada pada Pasar Lama. Pola distribusi barang yang ada pada Pasar Lama menggunakan pola distribusi tidak langsung dan mempunyai sistem pelayanan tempat bongkar muat yang menjadi satu dengan Pasar Besar. Dengan adanya keterkaitan dalam pelayanan dan fungsi antara Pasar Besar dan Pasar Lama, apabila tempat bongkar muat barang dipisahkan maka sistem pelayanan perdagangan menjadi terpisah.

Lahan yang ada di Pasar Lama tidak mencukupi untuk dibangun area bongkar muat barang, sehingga area bongkar muat barang tetap di Pasar Besar. Alternatif lain penambahan jumlah lantai dari segi lahan lebih efektif. Dengan penambahan jumlah lantai memungkinkan area bongkar muat barang menjadi satu dengan Pasar Lama. Apabila tempat bongkar muat barang menjadi satu dengan Pasar Lama beban transportasi bertambah berat.

Pertambahan beban transportasi ini akan menimbulkan arus pendistribusian barang tidak lancar. Dengan demikian alternatif penambahan jumlah lantai tidak mampu untuk memecahkan permasalahan untuk memperlancar arus distribusi barang. Oleh karena itu perlu adanya alternatif lain untuk pemecahan masalah bongkar muat barang. Pemecahan area bongkar muat barang dengan pengadaan sarana penghubung distribusi barang antara Pasar Lama dengan Pasar Besar lebih efektif ditinjau dari pemanfaatan lahan. Karena lahan yang ada di Pasar Lama tidak berkurang dengan penambahan area bongkar muat barang yang baru. Selain efektif dari pemanfaatan lahan juga tidak menumpuknya beban sirkulasi pada satu tempat dengan bongkar muat yang terpisah. Bila arus sirkulasi barang lancar akan mendukung dalam mempertahankan mutu komoditi barang dagangan sampai ketangan konsumen. Dengan mutu komoditi barang dagangan tetap baik maka akan menguntungkan para pedagang.

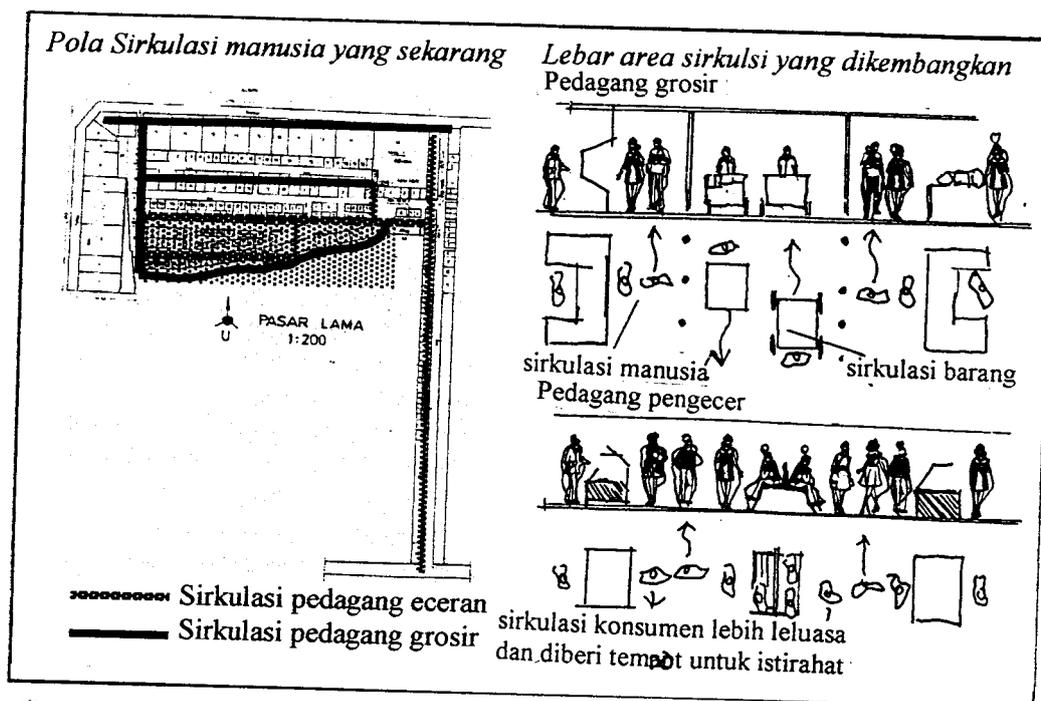
Alternatif pengadaan sarana penghubung melalui jalan bawah tanah dengan terowongan didukung oleh kondisi lingkungan sekitar. Kondisi bangunan disekitar Pasar Lama sebagian besar tidak memakai pondasi yang dalam, sehingga memungkinkan untuk dibuat terowongan. Pola sirkulasi barang yang akan dikembangkan mempunyai pencapaian yang mudah terhadap pola transportasi kota. Penyediaan sarana dan prasarana penghubung bongkar muat bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang ditimbulkan akibat terpisahnya sarana dan prasarana bongkar muat di Pasar Lama selama ini. Dari hasil analisis dapat diperoleh pola sirkulasi barang berikut ini :



Gambar 3.4. Pola Sirkulasi Barang.

III.2.1.2. Sirkulasi Manusia.

Pola sirkulasi manusia pada Pasar Lama terdiri dari pedagang, konsumen, pengelola, dan pekerja (buruh pasar) lebih mengarah sirkulasi yang linier sesuai dengan pola kios/los yang ada sekarang. Secara umum pola sirkulasi manusia tidak menjadi masalah. Untuk sirkulasi manusia lebih menuntut kepada besaran area. Pola sirkulasi yang ada di Pasar Lama dapat di lihat sebagai berikut :



Gambar 3.5. Pola Sirkulasi Manusia.

III.2.2. Faktor Yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi Secara Kuantitatif.

Faktor yang mempengaruhi kelancaran sirkulasi secara kuantitatif dapat dilihat dari seberapa jauh / lama pelaku melakukan pergerakan, sehingga faktor-faktor yang diperhitungkan adalah :

III.2.2.1. Jarak pergerakan.¹⁵

1. Bagi pejalan kaki, maka jarak ± 300 m merupakan jarak yang masih mudah dicapai dan menyenangkan.
2. Jarak ± 450 m orang masih dapat mencapainya tetapi mungkin ia akan lebih suka menggunakan kendaraan.
3. Lebih dari 450 m pada cuaca dan suasana yang umum, sudah diluar skala di dalam pengertian arsitektur.

Berdasarkan hal diatas, dapat diperkirakan bahwa orang masih merasa senang untuk mencapai seluruh bagian-bagian ruang dengan garis tengah ± 300 meter.

III.2.2.2. Kecepatan pergerakan.

Kecepatan pergerakan dari pelaku kegiatan ini bervariasi.

1. Untuk pergerakan manusia tergantung faktor :
 - a. Perbedaan umur dan jenis kelamin .
 - b. Group/kelompok dimana kecepatan dihitung dari pergerakan yang paling lambat.
2. Untuk kendaraan biasa ditentukan oleh tujuan dan aturan.
 - a. Masuk pintu dan keluar pintu area Pasar mempunyai kecepatan 15 km/jam.
 - b. Dari masuk sampai berhenti (menurunkan orang/barang), kecepatan makin berkurang.
 - c. Dari berhenti ke pintu keluar, kecepatan makin meningkat.

III.2.3. Faktor untuk menentukan daya tampung ruang.

Untuk mengecek daya tampung ruang, maka faktor-faktor yang dipertimbangkan adalah sebagai berikut :

III.2.3.1. Macam kegiatan.

Macam kegiatan yang termasuk disini adalah kegiatan-kegiatan yang berlangsung di dalam bangunan dan area Pasar.

1. Di dalam bangunan Pasar : pelayanan kegiatan, transaksi jual beli.
2. Di dalam area Pasar : pelayanan kegiatan, transportasi.

III.2.3.2. Macam dan jumlah pendukung pergerakan meliputi :

1. Macam dan jumlah kendaraan.
2. Macam dan jumlah barang.
3. Jumlah orang yang terlibat dalam kegiatan.



III.2.3.3. Sistem pelayanan/sistem pewadahan jalur-jalur pergerakan.

1. Kendaraan.
 - a. Sistem peron/ parkir
 - b. Jumlah jalur sesuai dengan banyaknya moda/trayek.
2. Barang.
 - a. Sistem pembongkaran.
 - b. Sistem penampungan
 - c. Sistem pengangkutan
3. Orang.
 - a. Sistem transportasi.
 - b. Sistem pencapaian ke unit-unit penjualan/penampungan dan angkutan.
4. Faktor kebiasaan.
 - a. Saat bongkar barang.
 - (i). Intensitas kegiatan Pasar memuncak.
 - (ii). Frekwensi arus angkutan rendah, tapi wujudnya relatif besar.
 - b. Saat muat barang.
 - (i). Intensitas kegiatan Pasar menurun.
 - (ii). Frekwensi arus angkutan tinggi, karena wujud angkutan yang relatif lebih kecil.

III.3. Konsolidasi Pasar Lama sebagai Faktor Pertimbangan dalam Penataan Pasar Lama

Untuk mempertahankan identitas Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan, maka perlu adanya strategi penataan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan dengan mengaitkan faktor konsolidasi Pasar Lama sebagai faktor pertimbangan.

Strategi penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang akan diterapkan antara lain :

III.3.1. Pemisahan berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang.

Strategi pemisahan berdasarkan jenis dagangan dimana pedagang sayur dan pedagang buah-buahan dipisahkan, karena kedua jenis dagangan tersebut mempunyai cara perlakuan yang tidak sama dalam pemasaran. Untuk pemisahan cara berdagang penekanan pada berdagang secara grosir dan berdagang eceran. Perbedaan kedua jenis cara berdagang tersebut dibutuhkan penyelesaian tersendiri.

III.3.2. Perencanaan ulang fasilitas pendukung dan utilitas.

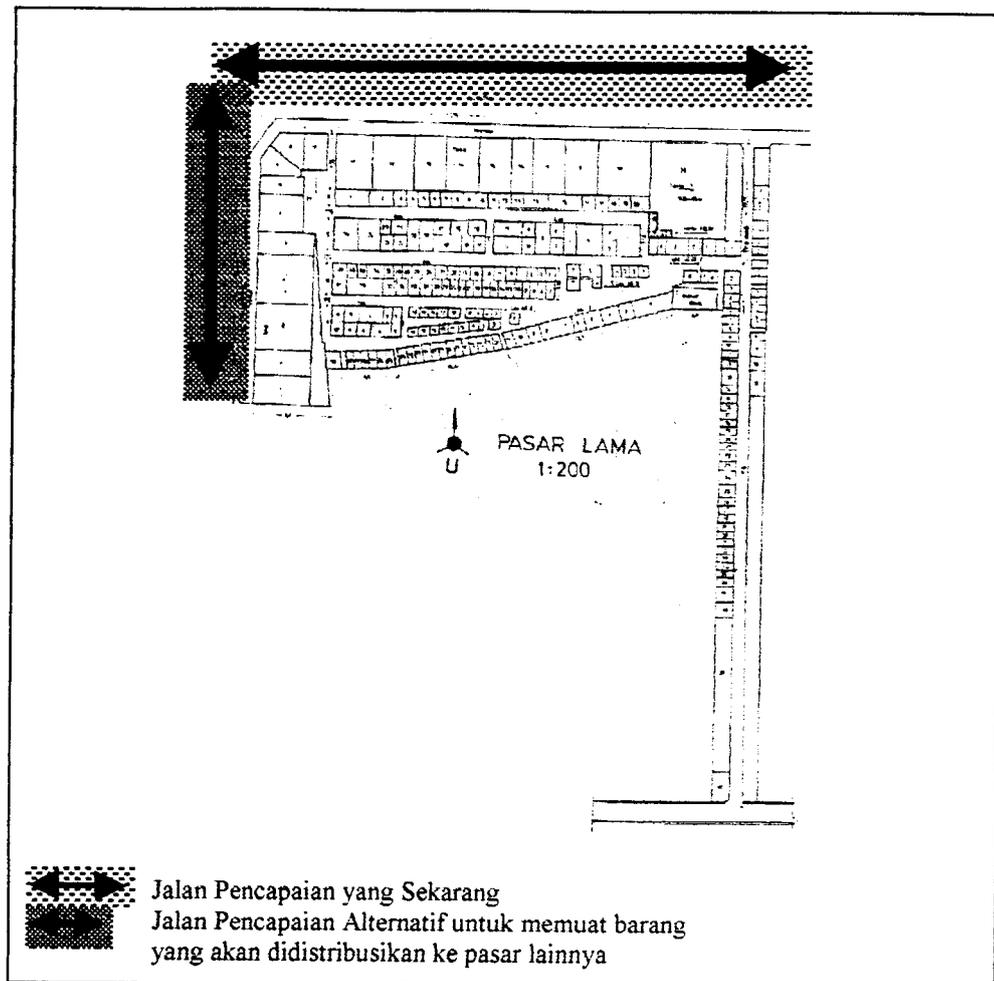
Perencanaan ulang fasilitas pendukung dan utilitas dengan penambahan fasilitas maupun utilitas seperti jaringan air bersih untuk membersihkan sayur dan buah-buahan. Dan juga saluran air kotor yang berfungsi sebagai pembuangan air bekas mencuci barang dagangan. Air bekas mencuci barang dagangan biasanya dibuang begitu saja, sehingga membuat lantai jadi becek.

III.3.3. Penyediaan sarana dan prasarana di Pasar Lama.

Penambahan jumlah kios/los yang tiap tahun kekurangan 1,25% dari jumlah keseluruhan. Jumlah kios/los yang ada sekarang hanya berjumlah 224 buah. Penyediaan sarana dan prasarana penghubung untuk distribusi barang dari tempat bongkar muat yang ada di Pasar Besar untuk melancarkan distribusi barang dagangan. Selain masalah bongkar muat barang, juga penyelesaian arus sirkulasi kendaraan dan area parkir.

III.3.4. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama.

Pencapaian ke Pasar Lama sekarang ini hanya dapat di capai melalui Jl. Kutai. Bila dilihat letak Pasar Lama dapat dicapai melalui dua arah yaitu dari Jl. Agus Salim dan Jl. Kutai. Dengan pencapaian dua arah tersebut dapat memperlancar arus sirkulasi barang, kendaraan, maupun manusia.



*Gambar 3.6. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama .
(Sumber : Analisis).*

III.3.5. Penataan Pasar Lama Dengan Penzoningan.

Penataan Pasar Lama yang sesuai karakteristik berdagang dengan penzoningan sesuai kelompok kegiatannya. Berdasarkan kelompok kegiatan yang ada di Pasar Lama di bagi menjadi 4 kelompok yaitu pengangkutan barang, ruang dagangan, pengelola, dan pelayanan umum (service). Untuk kelompok kegiatan area ruang dagangan di bagi lagi menjadi 4 kelompok berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang yaitu pedagang sayur grosir, pedagang sayur eceran, pedagang buah grosir, dan pedagang buah eceran.

BAB IV

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dimaksud disini merupakan suatu kesimpulan hasil analisis pada bab III. Tujuan dari kesimpulan adalah pemecahan permasalahan penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan, sehingga bisa mengetahui konsep ideal penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang sesuai dengan karakteristik berdagang. Sebagai dasar yang dapat disimpulkan adalah sebagai berikut :

1. Karakteristik berdagang di Pasar Lama
2. Karakteristik fisik di Pasar Lama
3. Kondisi Lingkungan kota

IV.1.1. Karakteristik Berdagang di Pasar Lama

Karakteristik berdagang di Pasar Lama yang mempengaruhi konsep penataan fisik sebagai pasar sayur dan buah-buahan adalah :

1. Jenis dagangan
2. Cara berdagang

IV.1.1.1. Jenis Dagangan

Jenis dagangan di Pasar Lama terdiri dari perdagangan sayuran dan buah-buahan. Untuk mempermudah pelayanan bagi konsumen, penataan los/kios berdasarkan jenis dagangan. Karena jenis dagangan di Pasar Lama ada dua jenis, maka dibedakan menjadi dua zone perdagangan yaitu : zone perdagangan sayuran dan zone perdagangan buah-buahan.

IV.1.1.2. Cara Berdagang

Aktivitas perdagangan di Pasar Lama terdiri dari dua jenis cara berdagang yaitu cara berdagang secara grosir dan cara berdagang secara eceran. Untuk memudahkan dalam pengaturan sirkulasi dan pelayanan pada konsumen, penataan los/kios dibedakan juga berdasarkan cara berdagang yaitu zone berdagang secara grosir dan zone berdagang secara eceran. Jadi dapat disimpulkan pembagian zone berdasarkan jenis dagangan dibedakan menjadi dua zone perdagangan yaitu : zone

perdagangan sayuran dan zone perdagangan buah-buahan. Dan setiap zone yang dibagi berdasarkan jenis dagangan tersebut dibagi lagi berdasarkan cara berdagang. Dengan demikian penataan pada Pasar Lama di bagi menjadi empat zone.

IV.1.2. Karakteristik Fisik di Pasar Lama

Yang dimaksud dengan karakteristik fisik disini mencakup ruang penyajian dan sirkulasi pembeli yang dibedakan berdasarkan jenis dagangan maupun cara berdagang dan juga mencakup pola ruang dagang. Karakteristik fisik yang ideal dalam penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang sesuai dengan karakteristik berdagang diperlukan analisis terhadap :

1. Tuntutan kebutuhan ruang berdasarkan karakteristik berdagang.
2. Cara Penyajian.
3. Karakteristik konsumen.

IV.1.2.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang

1. Komoditi Sayuran

Kondisi komoditi sayuran yang mudah rusak, maka untuk penataan los/kios membutuhkan ruang dagangan yang terhindar dari sinar matahari langsung.

a. Pedagang grosir.

Pedagang grosir membutuhkan ruang antara lain :

- (i). Tempat parkir kendaraan pengangkut.
- (ii). Tempat bongkar muat barang.
- (iii). Tempat penyortiran barang.
- (iv). Tempat memasukkan ke dalam kemasan.
- (v). Tempat penimbangan.
- (vi). Tempat pengangkutan pedagang eceran.
- (vii). Tempat penyimpanan.

b. Pedagang Eceran.

Pedagang eceran membutuhkan ruang antara lain :

- (i). Los dalam pasar.
- (ii). Kios dalam pasar.
- (iii). Selasar untuk area sirkulasi.

2.Komoditi Buah-buahan

Komoditi buah-buahan yang lebih tahan lama dibandingkan dengan komoditi sayuran, juga memerlukan ruang dagangan yang terhindar dari sinar matahari. Dengan karakteristik khusus kebutuhan ruang yaitu mempunyai kelembaban yang sesuai (60% - 70%).

a. Pedagang grosir.

Pedagang grosir membutuhkan ruang antara lain :

- (i). Tempat parkir kendaraan pengangkut.
- (ii). Tempat bongkar muat barang.
- (iii). Tempat penyortiran barang.
- (iv). Tempat memasukkan ke dalam kemasan.
- (v). Tempat penimbangan.
- (vi). Tempat pengangkutan pedagang eceran.
- (vii). Tempat penyimpanan.

b. Pedagang Eceran.

Pedagang eceran membutuhkan ruang antara lain :

- (i). Los dalam pasar.
- (ii). Kios dalam pasar.
- (iii). Selasar untuk area sirkulasi.

IV.1.2.2. Cara Penyajian

Cara penyajian untuk pedagang sayuran dibedakan berdasarkan jenis yang dikonsumsi yaitu sayuran daun, buah, bunga, umbi, dan rebung. Dari jenis sayuran tersebut, jenis sayuran daun yang lekas rusak sehingga memerlukan penanganan khusus. Sedangkan cara penyajian untuk pedagang buah-buahan berdasarkan jenis buahnya dan dari segi penataan barang dagangan

dibuat untuk dapat menarik minat konsumen agar membeli. Jadi untuk pengolahan ruang dagang berdasarkan cara penyajian jenis barang dagangan. Selain cara penyajian tersebut diatas pengkondisian suhu dan kelembaban ruang dagangan, sehingga dapat menjaga kondisi komoditi dagangan agar tetap segar.

IV.1.2.3. Karakteristik konsumen

Karakteristik konsumen di Pasar Lama dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu konsumen pedagang pengecer dan konsumen masyarakat umum. Dalam aktivitas jual beli di Pasar Lama konsumen pedagang pengecer membutuhkan pelayanan yang cepat, sehingga sirkulasi untuk pelayanan konsumen ini harus cepat. Sedangkan untuk konsumen masyarakat umum membutuhkan pelayanan yang mengutamakan keleluasaan sirkulasi dalam berbelanja. Berdasarkan karakteristik konsumen tersebut perlu adanya pemisahan jalur sirkulasi antara konsumen masyarakat umum dengan konsumen pedagang pengecer.

IV.1.3. Kondisi Lingkungan Kota

IV.1.3.1. Pola Transportasi Kota

sumbu utama menuju pusat kota, hal ini mengakibatkan kepadatan sirkulasi pada jam-jam sibuk. Kepadatan sirkulasi ini dapat diatasi dengan pengembangan sistem jaringan jalan yang terpadu pada seluruh bagian kota, guna mengatur sirkulasi lalu lintas dalam kota dan antar kota. Selain hal tersebut diadakan juga pembagian status dan fungsi jalan dalam sistem pengaturan transportasi kota. Sehingga pengaturan sistem jaringan lalu lintas kota lebih efisien untuk pencapaian sistem distribusi barang ke lokasi pemasaran. Jaringan jalan Kotamadya Madiun yang berbentuk radial dengan beberapa

IV.1.3.2. Kondisi Infrastruktur Kota

Pelayanan infrastruktur di Pasar Lama sangat terbatas, sehingga mengakibatkan kurang lancarnya aktivitas jual beli. Untuk itu perlu penambahan fasilitas

infrastruktur berupa : jaringan air bersih, saluran pembuangan air kotor dan air hujan, fire protection, dan sistem pengelolaan sampah.

IV.1.3.3. Alternatif Jalur Pendistribusian Barang

Hubungan Pasar Lama dengan Pasar Besar terletak pada satu zone perdagangan di daerah pusat kota dengan skala pelayanan kota dan regional. Selain itu mempunyai sistem pelayanan bongkar muat barang yang menjadi satu. Lokasi antara keduanya dipisahkan oleh jalan Cokroaminoto dengan jarak ± 300 m. Untuk memperlancar pelayanan terhadap konsumen, arus sirkulasi barang dari tempat bongkar muat yang terpisah tersebut perlu ada jalur alternatif yang menghubungkan sistem pendistribusian barang. Jalur alternatif pendistribusian barang dari tempat bongkar muat ke Pasar Lama dengan jalan tembus dari Gang Puntuk menuju Pasar Lama yang memotong Jl. Cokroaminoto.

Jalur alternatif pendistribusian yang tetap memotong Jl. Cokroaminoto tidak mengganggu sirkulasi yang ada. Pendistribusian barang menuntut adanya jalur khusus sehingga pendistribusian barang dapat cepat sampai tujuan. Dan juga tidak tergantung pada kegiatan yang ada pada Jl. Cokroaminoto yang selalu ramai oleh arus transportasi kota. Selain hal di atas pengadaan jalur pendistribusian barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama juga mempunyai biaya pembangunan dan operasional yang relatif ringan.

IV.2. Sirkulasi Pada Pasar Lama

IV.2.1. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pada Pasar Lama dapat kita bagi menjadi dua bagian yaitu sirkulasi barang dan sirkulasi manusia. Pola yang akan dikembangkan memisahkan sirkulasi barang dengan sirkulasi manusia.

IV.2.1.1 Sirkulasi Barang

1. Pola distribusi barang yang ada di Pasar Lama menggunakan pola distribusi barang tidak langsung, sehingga memerlukan sarana dan prasarana bongkar muat barang. Sarana dan prasarana bongkar muat tidak memisahkan sistem perdagangan yang ada sekarang.

2. Selain memerlukan tempat bongkar muat barang, juga memerlukan tempat penyimpanan barang dagangan sementara.

IV.2.1.2. Sirkulasi Manusia

Secara umum pola sirkulasi manusia di Pasar Lama mengarah pada sirkulasi linier, sesuai dengan pola los/kios yang ada.

IV.2.2. Faktor Yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi Secara Kwantitatif

Faktor yang mempengaruhi kelancaran sirkulasi secara kwantitatif adalah :

IV.2.2.1. Jarak pergerakan

Berdasarkan jarak pergerakan yang masih merasa senang untuk dicapai oleh manusia ± 300 m. Untuk persyaratan tersebut dalam penataan Pasar Lama jarak pergerakan tidak menjadi masalah, karena jarak yang paling panjang hanya ± 100 m.

IV.2.2.2. Kecepatan pergerakan

Kecepatan pergerakan dikelompokkan menjadi dua yaitu manusia dan kendaraan. Dengan pemisahan tersebut untuk memperlancar sirkulasi di dalam maupun di luar Pasar Lama.

IV.2.3. Faktor Yang Menentukan Daya Tampung Ruang

1. Macam kegiatan.

Macam kegiatan mencakup kegiatan yang berlangsung di dalam bangunan dan area Pasar.

2. Macam dan jumlah pendukung pergerakan meliputi macam dan jumlah kendaraan, macam dan jumlah barang, jumlah orang yang terlibat dalam kegiatan.

3. Sistem pelayanan/sistem pewadahan jalur-jalur pergerakan.

Sistem pelayanan untuk pewadahan jalur-jalur pergerakan terdiri dari pergerakan kendaraan, barang, dan manusia

4. Faktor kebiasaan.

Faktor kebiasaan merupakan faktor kegiatan pedagang dalam melakukan aktivitasnya saat bongkar muat barang.

IV.3. Konsolidasi Pasar Lama Sebagai Faktor Pertimbangan Dalam Penataan Pasar Lama

Untuk mempertahankan identitas Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan, maka perlu adanya strategi penataan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan dengan mengaitkan faktor konsolidasi Pasar Lama sebagai faktor pertimbangan.

Strategi penataan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan yang akan diterapkan antara lain :

IV.3.1. Pemisahan berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang

1. Pemisahan area berdagang berdasarkan jenis dagangan yaitu pedagang sayuran dan pedagang buah-buahan, karena kedua jenis dagangan tersebut mempunyai cara perlakuan yang tidak sama dalam pemasaran.
2. Selain pemisahan berdasarkan jenis dagangan, juga dipisahkan berdasarkan cara berdagang yaitu berdagang secara grosir dan berdagang secara eceran.

IV.3.2. Perencanaan ulang fasilitas pendukung dan utilitas

Perencanaan ulang fasilitas pendukung dan utilitas dengan penambahan fasilitas maupun utilitas seperti :

1. Penyediaan fasilitas umum berupa musholla, area parkir, pengelola, dan KM / WC umum
2. Penambahan utilitas, terutama jaringan air bersih dan saluran pembuangan air kotor.

IV.3.3. Penyediaan sarana dan prasarana di Pasar Lama

1. Penambahan los/kios sebanyak 1,25% setiap tahunnya.
2. Penyediaan sarana dan prasarana penghubung pendistribusian barang antara Pasar Lama dengan Pasar Besar.
3. Penyelesaian sistem jaringan lalu lintas kota akibat adanya sirkulasi bongkar muat barang.

IV.3.4. Jalan Alternatif Pencapaian ke Pasar Lama

Alternatif pencapaian ke Pasar Lama dapat dicapai melalui Jl. Kutai dan Jl. Agus Salim untuk memperlancar arus sirkulasi barang, kendaraan, maupun manusia.

IV.3.5. Penataan Pasar Lama Dengan Penzoningan

Penataan Pasar Lama yang sesuai karakteristik berdagang dengan penzoningan sesuai kelompok kegiatannya. Dengan penzoningan di dapat pola hubungan antara kelompok kegiatan yang akan membentuk pola sirkulasi.

BAB V
PENDEKATAN KONSEP DASAR
PENATAAN PASAR LAMA KOTAMADYA MADIUN

V.1. Pendekatan Konsep Penataan Pasar Lama Sebagai Pasar Sayur dan Buah.

Untuk mengetahui konsep penataan Pasar Lama sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan maka dilakukan pendekatan yang sesuai dengan karakteristik berdagang yaitu :

1. Karakteristik Pasar Lama
2. Kondisi lingkungan kota

V.1.1. Karakteristik Pasar Lama

Pendekatan pada karakteristik di Pasar Lama terdiri dari jenis dagangan dan cara berdagang yang dikaitkan dengan kondisi lingkungan fisik Pasar Lama. Dengan pendekatan terhadap karakteristik berdagang di Pasar Lama tersebut, maka akan diketahui tuntutan kebutuhan berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang.

Oleh sebab itu untuk mengetahui tuntutan kebutuhan ruang dibagi menjadi dua bagian berdasarkan derajat kepentingan yaitu :

1. Kebutuhan ruang pokok (aktivitas utama) adalah kegiatan jual beli dan kegiatan yang berhubungan langsung (bongkar muat, penyimpanan, pengemasan barang dan penyortiran)
2. Kebutuhan ruang pendukung merupakan pewadahan kegiatan yang bersifat mendukung aktivitas utama pada Pasar Lama. Aktivitas pendukung tersebut mencakup pengelolaan dan service.

V.1.1.1. Tuntutan kebutuhan ruang pokok berdasarkan karakteristik berdagang.

Tabel 5.1. Tuntutan Kebutuhan Ruang Pokok.

Jenis Dagangan	Cara berdagang	Kebutuhan Ruang Dagang
Komoditi Sayuran	a. Pedagang Grosir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tempat penyortiran barang 2. Tempat pengemasan barang 3. Tempat penimbangan 4. Tempat penampungan 5. Tempat penyimpanan barang 6. Tempat pencucian

	b. Pedagang eceran	1. Los / kios untuk menjajakan barang 2. Tempat pencucian setiap dua kios/los
Komoditi Buah-buahan	a. Pedagang Grosir	1. Tempat penyortiran barang 2. Tempat pengemasan barang 3. Tempat penimbangan 4. Tempat penampungan 5. Tempat penyimpanan barang 6. Tempat pencucian
	b. Pedagang eceran	1. Los / kios untuk menjajakan barang 2. Tempat pencucian setiap dua kios/los

V.1.1.2. Tuntutan Kebutuhan Ruang Pendukung

Tabel 5.2. Tuntutan Kebutuhan Ruang Pendukung.

Kegiatan	Karakteristik Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Pengelolaan	Pelayanan yang bersifat administrasi dalam pengelolaan pasar	1. Ruang Tamu 2. Ruang staff karyawan 3. Ruang direksi 4. Gudang 5. KM/ WC
Service	Pelayanan umum	1. Musholla 2. KM/ WC umum 3. Area Parkir
Pengangkutan barang	Pelayanan umum untuk pendistribusian barang	1. Pos penjagaan 2. Tempat parkir kendaraan pengangkut 3. Tempat muat barang 4. Gudang penyimpanan sementara 5. Tempat penimbangan

V.1.1.3. Dasar Penentuan Besaran Ruang.

Dasar penentuan besaran ruang dalam penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan adalah : jenis dagangan, macam kegiatan dan faktor kebiasaan, pelaku kegiatan, dan sirkulasi.

Dalam pengembangan pemenuhan kebutuhan los/kios secara bertahap berdasarkan laju pertumbuhan pedagang yang ada di Pasar Lama. Penentuan besaran ruang yang dibutuhkan berdasarkan faktor-faktor yang tersebut di atas

dibagi menjadi dua bagian yaitu kebutuhan ruang pada kegiatan pokok dan kebutuhan ruang pada kegiatan pendukung adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan Pokok

a. Komoditi Sayuran

(i). Pedagang grosir

Dengan asumsi setiap pedagang grosir mempunyai 3 orang karyawan.

a). Tempat penyortiran barang	=	6 m ²
b). Tempat pengemasan barang	=	6 m ²
c). Tempat penimbangan	=	3 m ²
d). Tempat penyimpanan barang	=	6 m ²
e). Tempat pencucian	=	2 m ²
Sirkulasi 20 %	=	6 m ²

Jumlah ----- +
29 m²

(ii). Pedagang eceran

1). Los / kios untuk menjajakan barang	=	8 m ²
2). Tempat pencucian	=	2 m ²
Sirkulasi 20 %	=	2 m ²

Jumlah ----- +
12 m²

Jumlah kios untuk pedagang grosir maupun pedagang eceran dapat dilihat pada tabel 1.7.

b. Komoditi Buah-buahan

(i). Pedagang grosir

Dengan asumsi setiap pedagang grosir mempunyai 3 - 5 orang karyawan.

a). Tempat penyortiran barang	=	8 m ²
b). Tempat pengemasan barang	=	8 m ²
c). Tempat penimbangan	=	4 m ²
d). Tempat penyimpanan barang	=	8 m ²
e). Tempat pencucian	=	4 m ²
Sirkulasi 20 %	=	8 m ²
Jumlah -----		+
		40 m ²

(ii). Pedagang eceran

1). Los / kios untuk menjajakan barang	=	10 m ²
2). Tempat pencucian	=	2 m ²
Sirkulasi 20 %	=	2,5 m ²
Jumlah -----		+
		14,5 m ²

Jumlah kios baik untuk pedagang grosir maupun pedagang eceran dapat dilihat pada tabel 1.8.

2. Kegiatan Pendukung

a. Pengelolaan

(i). Ruang Tamu	=	12 m ²
(ii). Ruang staff karyawan dengan kapasitas 10 orang kebutuhan ruang 3 m ² /orang 10 x 3 m ²	=	30 m ²
(iii). Ruang direksi	=	12 m ²
(iv). Gudang	=	8 m ²
(v). KM / WC	=	6 m ²
Sirkulasi 20 %	=	14 m ²
Jumlah -----		+
		82 m ²

b. Pelayanan Umum (service)

(1). Musholla	=	178 m ²
(2). KM/ WC umum	=	12 m ²
(3). Area Parkir dengan asumsi pada tabel ¹⁶	=	507 m ²
Sirkulasi 20 %	=	140 m ²
Jumlah -----	+	837 m ²

c. Pengangkutan Barang

Tempat bongkar muat barang di sini untuk pelayanan konsumen pedagang pengecer yang akan mendistribusikan barang dagangannya ke pasar wilayah. Sedangkan tempat bongkar muat untuk pelayanan Pasar Lama tetap menjadi satu dengan Pasar Besar

(1). Pos jaga	=	4 m ²
(2). Tempat parkir kendaraan pengangkut dengan asumsi untuk 5 truk 5 x 18 m ²	=	90 m ²
(3). Tempat pengangkutan barang dengan asumsi untuk 5 truk 5 x 18 m ²	=	90 m ²
(4). Gudang dengan luas 1 % dari luas Pasar Lama 2040 m ² x 1%	=	20 m ²
(5). Tempat penimbangan Sirkulasi 20 %	=	45 m ²
Jumlah -----	+	259 m ²

d. Pelayanan Umum (service)

Penampungan barang dari tempat bongkar muat di Pasar Lama dengan luas 250 m².

e. Jalur Pendistribusian Barang

Jalur untuk pendistribusian barang dari tempat bongkar muat barang (Pasar Besar) ke Pasar Lama dengan luas 1500 m²

V.1.1.4. Organisasi Ruang

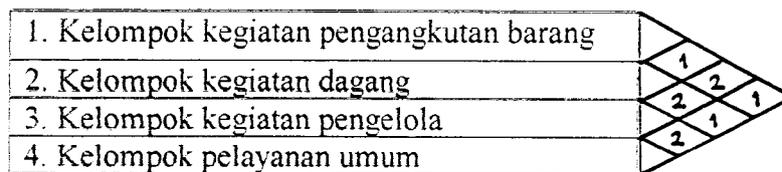
Hubungan ruang yang terjadi sesuai dengan urutan kegiatan (urutan sirkulasi). Hubungan ruang dibagi menjadi dua bagian yaitu secara makro dan mikro untuk mempermudah dalam hubungan ruang.

1. Hubungan Ruang secara Makro.

Yang dimaksud dengan hubungan ruang secara makro dengan pengelompokkan berdasarkan kelompok kegiatan adalah sebagai berikut:

- Kelompok kegiatan pengangkutan barang mencakup parkir kendaraan pengangkut, tempat pengangkutan barang, gudang penyimpanan sementara (penampungan), dan tempat penimbangan.
- Kelompok kegiatan dagangan mencakup ruang dagang grosir dan eceran yang dibedakan berdasarkan jenis dagangan.
- Kelompok kegiatan pengelola mencakup ruang tamu, ruang staff, ruang direksi, gudang, dan KM/WC
- Kelompok kegiatan pelayanan umum (service) mencakup musholla, area parkir, dan KM/WC umum.

Hubungan ruang adalah sebagai berikut :



Keterangan :

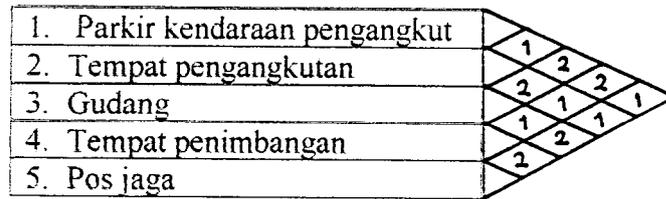
Hubungan Langsung : 1
Hubungan tak langsung : 2

2. Hubungan Ruang secara Mikro.

Sedang yang dimaksud dengan hubungan ruang secara mikro adalah hubungan ruang secara makro yang lebih rinci pada setiap kegiatan dengan pengelompokkan berdasarkan kelompok kegiatan. Hubungan ruang secara mikro adalah sebagai berikut:

¹⁶ Tabel 1.9. Komponen Pemakai Ruang Parkir

a. **Kelompok kegiatan bongkar muat barang**



Keterangan :

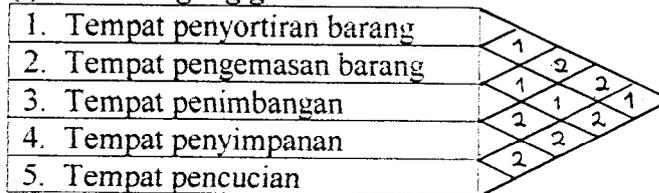
Hubungan Langsung : 1

Hubungan tak langsung : 2

b. **Kelompok Kegiatan dagangan**

Untuk kelompok kegiatan dagangan dibagi menjadi dua bagian berdasarkan cara berdagang yaitu :

(i) **Pedagang grosir**

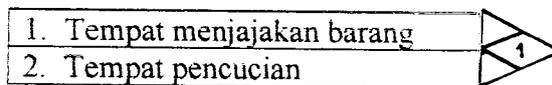


Keterangan :

Hubungan Langsung : 1

Hubungan tak langsung : 2

(ii) **Pedagang pengecer**

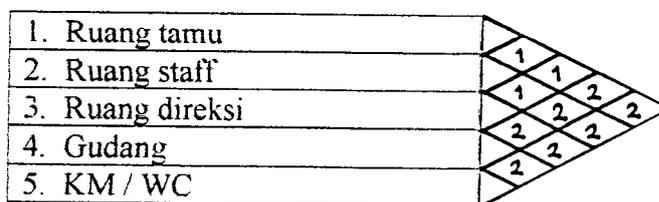


Keterangan :

Hubungan Langsung : 1

Hubungan tak langsung : 2

c. **Kelompok kegiatan pengelola**

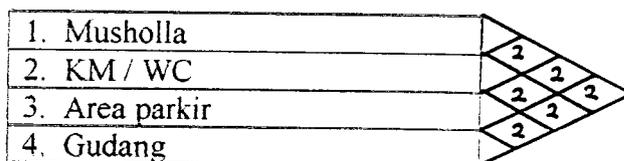


Keterangan :

Hubungan Langsung : 1

Hubungan tak langsung : 2

d. **Kelompok kegiatan pelayanan umum (service)**



Keterangan :

Hubungan Langsung : 1

Hubungan tak langsung : 2

V.1.1.5. **Pola Hubungan Ruang**

Pola hubungan ruang yang terjadi sesuai dengan urutan kegiatan dan hubungan ruang yang telah diuraikan di atas adalah sebagai berikut :

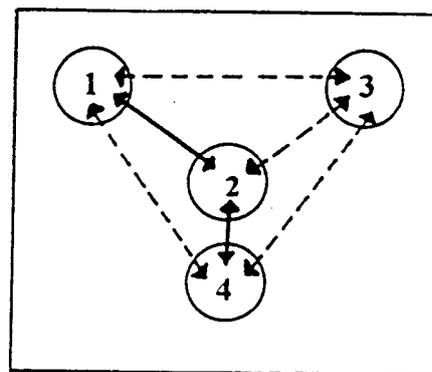
1. **Pola Hubungan Ruang secara Makro.**

Keterangan :

↔ Hubungan Langsung

⋯ Hubungan tak langsung

1. Kelompok kegiatan pengangkutan barang
2. Kelompok kegiatan dagangan
3. Kelompok pengelola
4. Kelompok pelayanan umum (service)



2. **Hubungan Ruang secara Mikro.**

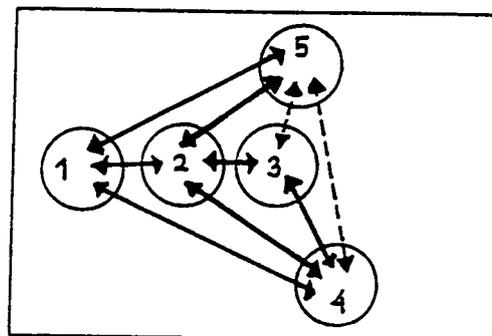
a. **Kelompok kegiatan pengangkutan barang**

1. Parkir kendaraan pengangkut
2. Tempat pengangkutan
3. Gudang
4. Tempat penimbangan
5. Pos jaga

Keterangan :

↔ Hubungan Langsung

⋯ Hubungan tak langsung

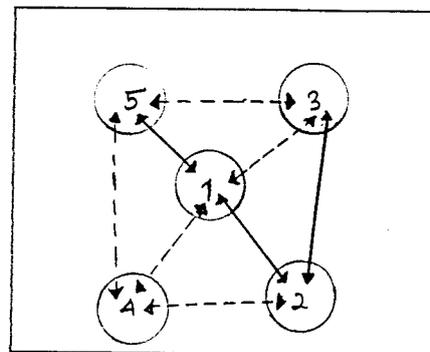
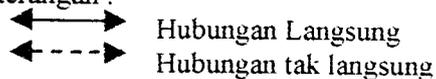


b. Kelompok Kegiatan dagangan

(i) Pedagang grosir

1. Tempat penyortiran barang
2. Tempat pengemasan barang
3. Tempat penimbangan
4. Tempat penyimpanan
5. Tempat pencucian

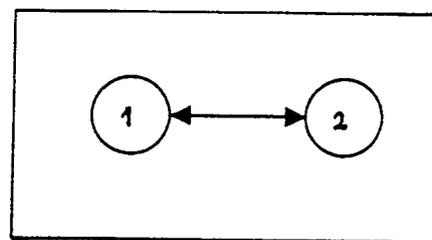
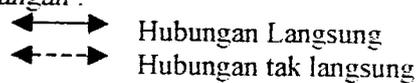
Keterangan :



(ii) Pedagang pengecer

1. Tempat menjajakan barang
2. Tempat pencucian

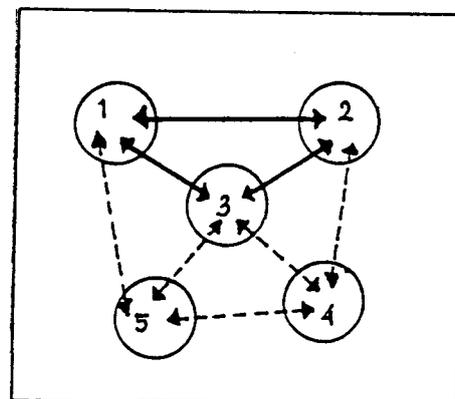
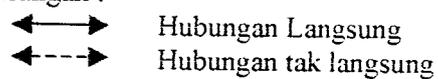
Keterangan :



c. Kelompok kegiatan pengelola

1. Ruang tamu
2. Ruang staff
3. Ruang direksi
4. Gudang
5. KM / WC

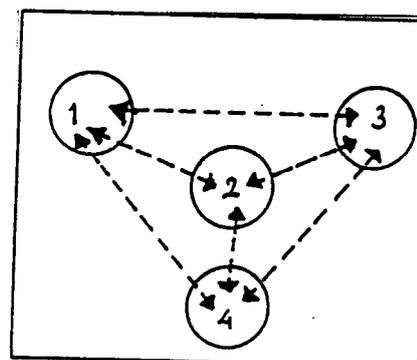
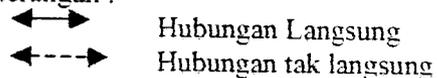
Keterangan :



d. Kelompok kegiatan pelayanan umum (service)

(i). Musholla
(ii). KM / WC
(iii). Area parkir
(iv). Gudang

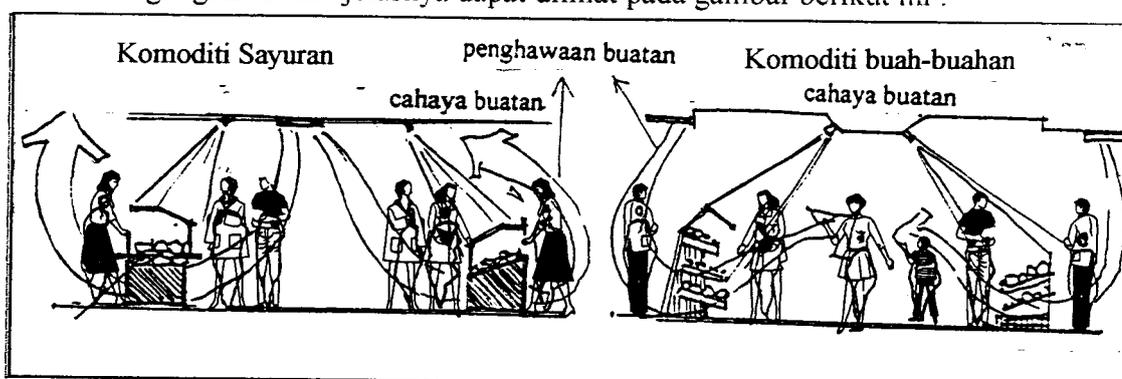
Keterangan :



V.1.1.6. Pendekatan Konsep Ruang Dagangan

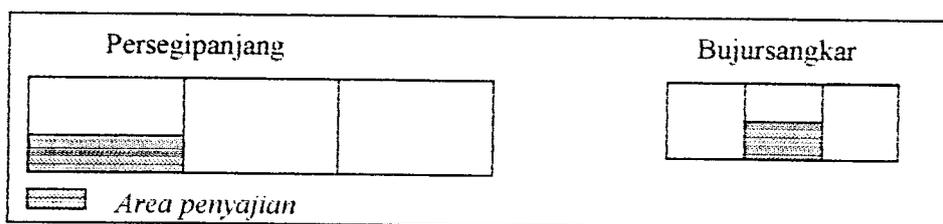
1. Tata Ruang Dagang

Penentuan tata ruang dagangan dalam penataan Pasar Lama berdasarkan cara penyajian dan modul ruang. Cara penyajian komoditi dagangan yang ada di Pasar Lama dibedakan berdasarkan jenis dagangannya. Cara penyajian untuk komoditi sayuran dibedakan berdasarkan jenis yang dikomoditi yaitu sayuran daun, buah, bunga, umbi, dan rebung. Sedangkan komoditi buah-buahan berdasarkan jenis buahnya dan dalam penyajian lebih memerlukan penanganan yang khusus seperti penataan (susunan) barang dagangan. Selain cara penyajian tersebut diatas, ruang dagangan dan alat-alat yang digunakan untuk penyajian harus dapat menjaga kondisi komoditi dagangan agar tetap segar. Agar kondisi komoditi dagangan tetap segar maka didukung dengan sistem penghawaan dalam pengkondisian ruang dagangan. Untuk jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Gambar 5.1. Perbedaan Cara Penyajian Berdasarkan Jenis Dagangan

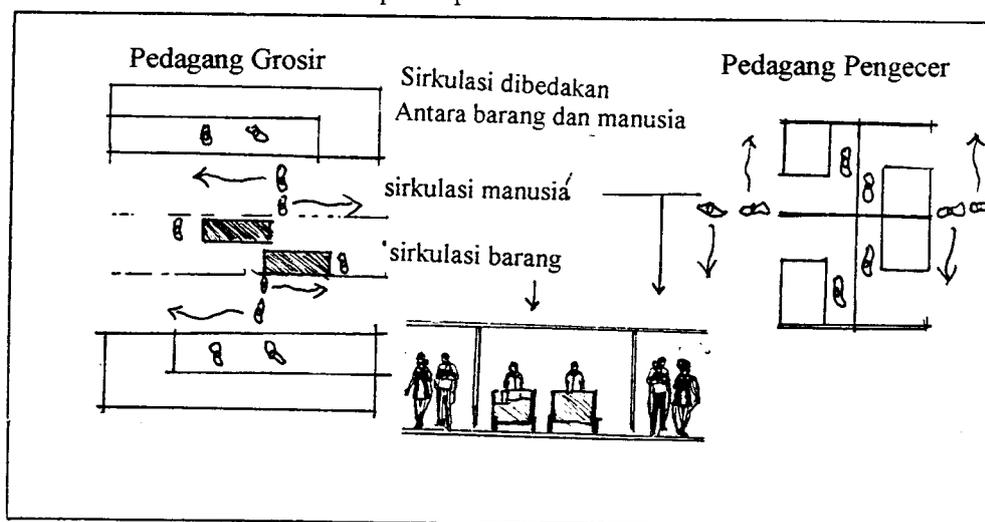
Untuk modul ruang dagang yang ada sekarang ini tidak layak untuk dipakai khususnya modul kios/los yang terkecil hanya mempunyai besaran ruang $1,5 \text{ m}^2$. Sedangkan bentuk ruang dagang yang ada dua macam yaitu berbentuk persegi panjang dan bujursangkar. Dari segi penyajian barang dagangan, bentuk persegi panjang lebih menguntungkan karena salah satu sisinya mempunyai area penyajian yang lebih panjang dibandingkan dengan bentuk bujursangkar. Dengan area penyajian yang panjang akan banyak barang dagangan yang dapat pameran. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 5.2. Perbedaan Area Penyajian

Sedangkan pola ruang dagang (kios/los) dalam penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan dapat dibagi menjadi dua yaitu pedagang grosir dan pedagang pengecer dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pola ruang dagang mampu menarik para konsumen khususnya konsumen masyarakat umum dan mempunyai nilai komersial yang tinggi baik dari segi penataan barang dagangan maupun pembentukan suasana yang rekreatif, sedangkan pola ruang dagang untuk pedagang grosir mampu memberikan keleluasaan dalam bergerak baik untuk sirkulasi barang dan manusia.
2. Pola ruang dagang grosir maupun pengecer mampu membentuk arus sirkulasi yang mengarahkan para konsumen untuk bergerak keseluruhan ruang dagang yang ada.
3. Mudah dalam pencapaian.



Gambar 5.3. Pola Ruang dagang

2. Pengkondisian Ruang Dagang

Pengkondisian terhadap ruang dagang khususnya bagi komoditi sayur dan buah-buahan rentan terhadap kelembaban dan suhu. Sehingga dalam pengkondisian ruang dagang harus sesuai dengan kelembaban dan suhu yang diperlukan supaya komoditi dagangan tersebut dapat bertahan lama. Faktor yang mempengaruhi dalam pengkondisian ruang dagang adalah sebagai berikut :

a. Pencahayaan

Pencahayaan sinar matahari pada waktu siang harus mempertimbangkan dengan kebutuhan dan sifat barang dagangan. Secara umum barang dagangan pada Pasar Lama tidak tahan terhadap sinar matahari langsung, sehingga pengolahan pada bidang atap dan bukaan mampu membuat teduh untuk menjaga kondisi ruangan supaya tidak lembab. Sedangkan untuk penambahan pencahayaan dengan pencahayaan buatan yang mampu memberikan nilai tambah dalam penyajian barang dagangan.

b. Penghawaan

Sistem penghawaan dalam pengkondisian ruang dagang di Pasar Lama sangat besar pengaruhnya terhadap daya tahan barang dagangan. Sistem penghawaan ini akan mempengaruhi suhu dan kelembaban ruang. Walaupun faktor sinar matahari juga mempengaruhi terhadap suhu dan kelembaban, tetapi tidak banyak mempengaruhi hanya dalam pencahayaan.

Sistem penghawaan alami tidak mampu mengkondisikan suhu dan kelembaban secara stabil. Untuk pengkondisian suhu dan kelembaban ruang dagang yang sesuai dicapai dengan sistem penghawaan buatan. Dengan sistem penghawaan buatan suhu dan kelembaban dalam ruang dapat stabil. Biaya pengoperasian sistem penghawaan buatan membutuhkan biaya relatif mahal bila dibandingkan dengan sistem penghawaan alami. Untuk menekan biaya pengoperasian tersebut perlu

alternatif lain sebagai sumber penggerak sistem penghawaan buatan. Menggunakan tenaga sinar matahari relatif murah dibandingkan dengan menggunakan sumber tenaga listrik.

Sumber tenaga sinar matahari untuk pengkondisian udara dalam ruangan mudah di dapat. Sumber tenaga surya mempunyai kelemahan biaya pembangunan awal untuk pemasangan sel surya (*photovoltaics*), tetapi pada biaya operasional yang lebih murah. Harga pemasangan, bahan dan perawatan komponen kaca berlapis sel surya 616 dollar AS permeter persegi dan bisa menghasilkan tenaga listrik sekurangnya 50%.¹⁷

c. Material dan Warna Pembentuk Ruang

Selain mempengaruhi terhadap nilai komersial bangunan, material dan warna bangunan yang digunakan juga merupakan faktor yang mempengaruhi dalam pengkondisian suhu dan kelembaban ruang. Walaupun pengkondisian terhadap suhu dan kelembaban menggunakan sistem penghawaan buatan, tetapi bila tidak didukung oleh material dan warna bangunan yang sesuai akan mengakibatkan mahalnya biaya pengoperasian pengkondisian ruangan. Sehingga pemilihan material dan warna mendukung pengkondisian suhu dan kelembaban ruang.

V.1.1.7. Pengaruh Penzoningan Terhadap Pola Sirkulasi

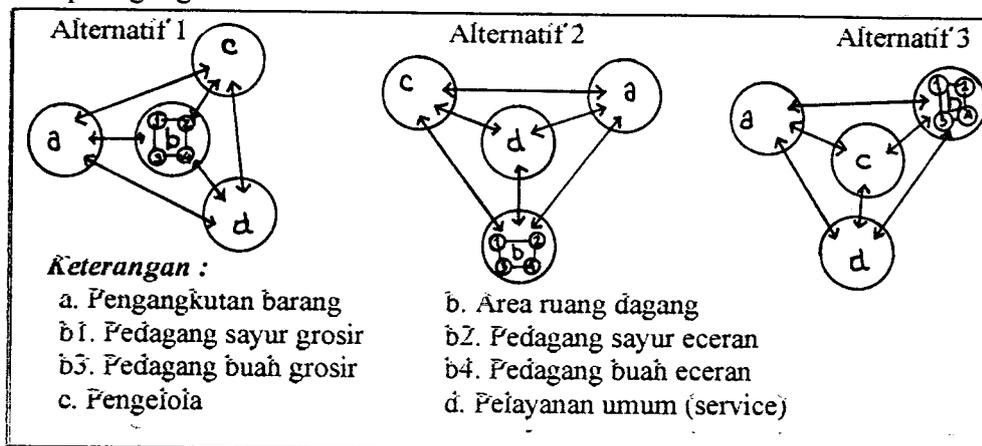
Penzoningan Pasar Lama untuk penataan meliputi tata ruang luar dan ruang dalam. Penzoningan tata ruang luar maupun ruang dalam berdasarkan pola kegiatan yang terjadi. Penzoningan di dapat pola hubungan antara kelompok kegiatan yang akan membentuk pola sirkulasi.

1. Penzoningan

Penzoningan pada Pasar Lama berdasarkan kelompok kegiatan yang di bagi menjadi 4 kelompok yaitu : pengangkutan barang, area dagangan, pengelola, dan service. Untuk kelompok kegiatan area ruang dagangan di bagi

¹⁷ Berman D Tampubolon, 1997

lagi menjadi 4 kelompok berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang yaitu pedagang sayur grosir, pedagang sayur eceran, pedagang buah grosir, dan pedagang buah eceran.

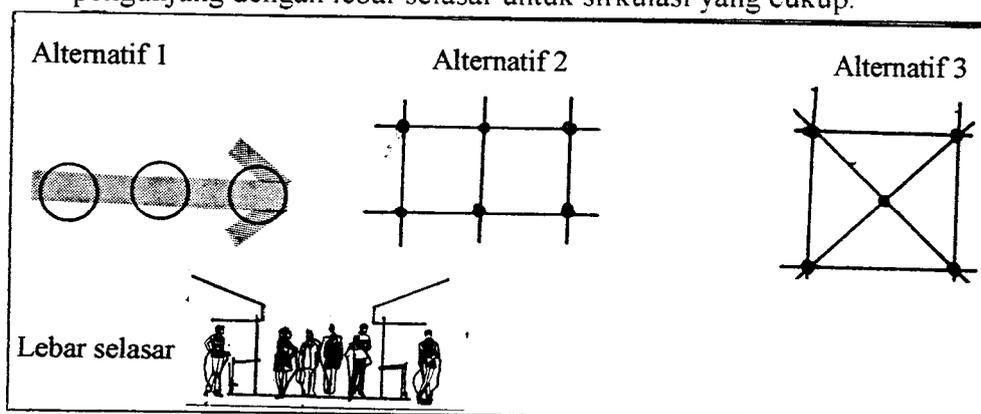


Gambar 5.4. Penzonningan

2. Pola Sirkulasi Pada Pasar Lama

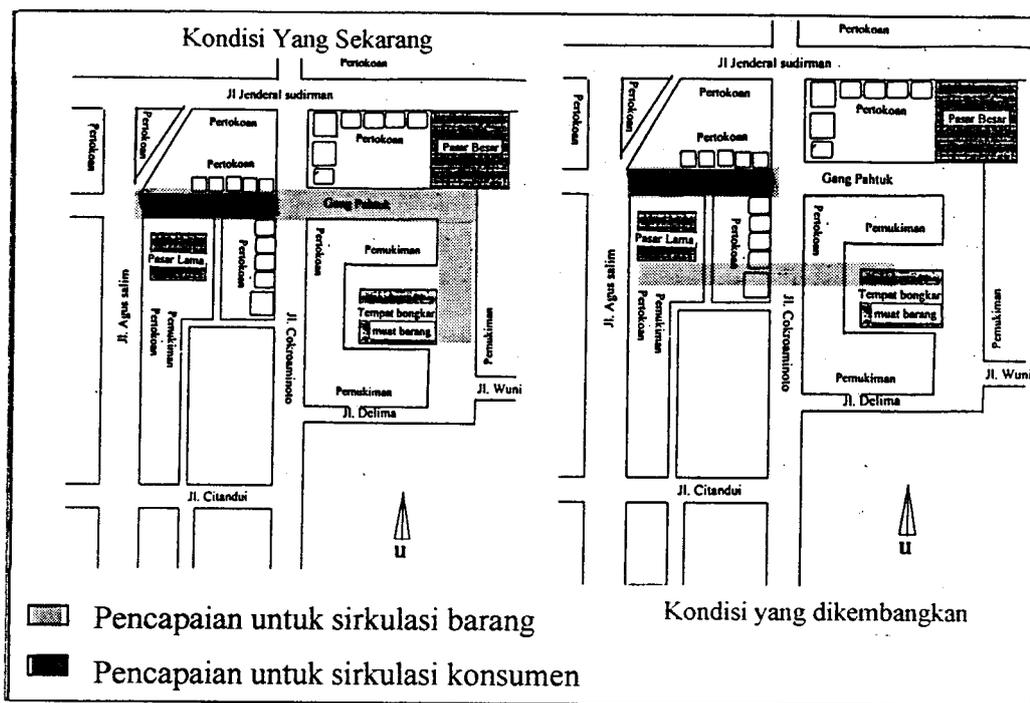
Pola sirkulasi dapat dilihat dari pola kegiatan yang terjadi pada organisasi massa dan ruang-ruangnya. Pendekatan pola sirkulasi yang terbentuk dari pola kegiatan yang terjadi dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Sirkulasi merupakan cara mempermudah konsumen dalam mengamati obyek.
2. Sirkulasi harus dapat menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
3. Sirkulasi dapat memberikan suasana yang mendukung kenyamanan pengunjung dengan lebar selasar untuk sirkulasi yang cukup.



Gambar 5.5. Alternatif Pola Sirkulasi

Tetapi ditinjau dari segi pendistribusian barang pola jaringan jalan dengan sistem konsentrik ini mengakibatkan sirkulasi padat pada bagian pusat kota saat-saat jam sibuk, sehingga pendistribusian barang sering terhambat. Untuk mengatasi masalah tersebut dengan pemisahan jalur sirkulasi dalam pencapaian ke Pasar Lama.



Gambar 5.7. Pencapaian

V.1.2.2. Pendekatan Sistem Utilitas Terhadap Infrastruktur Kota

Pelayanan infrastruktur dalam pemenuhan kebutuhan disesuaikan dengan tingkat perkembangan kota, sehingga dapat menjamin kelancaran aktivitas masyarakat. Pelayanan infrastruktur di Pasar Lama untuk melayani aktivitas pedagang. Pendekatan sistem utilitas terhadap infrastruktur kota adalah :

1. Jaringan Listrik.

Penggunaan jaringan listrik harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Kemudahan dalam pengelolaan.

- b. Penerangan buatan mampu meningkatkan nilai tambah pada segi penyajian barang dagangan.
- c. Penerangan pada malam hari untuk mempermudah pengawasan.

2. Jaringan Air Kotor.

Sistem drainase di dalam pasar harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Kemudahan dalam pembuangan air sisa pencucian.
- b. Mencegah terjadi genangan air dan bau busuk yang ditimbulkan dari saluran tersebut.

3. Jaringan Air Bersih.

Penggunaan jaringan air bersih untuk keperluan aktivitas pencucian barang dagangan dan KM/ WC. Sistem air bersih ini disediakan dan dikelola oleh pengelola pasar (Dinas Pasar Kotamadya Madiun).

4. Sistem Pembuangan Sampah.

Pengelolaan sampah dengan penyediaan tempat sampah di daerah yang strategis dan mudah dijangkau oleh pedagang. Karena materi dagangan yang ada pada Pasar Lama merupakan sampah yang mudah busuk dan menimbulkan bau yang tidak enak. Maka sistem sampah yang diterapkan dengan penyediaan tempat sampah pada setiap beberapa kios yang kemudian dikumpulkan di TPS.

5. Sistem Pemadam Kebakaran.

Sistem pemadam kebakaran mampu memberikan perlindungan semaksimal mungkin baik terhadap manusia maupun bangunan.

6. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan buatan menggunakan tenaga surya untuk ruang dagang, supaya suhu dan kelembaban ruang tetap stabil.

V.1.2.3. Alternatif Pendistribusian Barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama

Hubungan Pasar Lama dengan Pasar Besar terletak pada satu zone perdagangan di daerah pusat kota dan mempunyai sistem pelayanan perdagangan yang menjadi satu seperti sarana bongkar muat. Jarak lokasi keduanya ± 300 m yang dipisahkan oleh jalan Cokroaminoto. Untuk memperlancar arus sirkulasi barang dari tempat bongkar muat yang terpisah tersebut perlu adanya jalur alternatif yang menghubungkan sistem pendistribusian barang dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Mempermudah dalam pendistribusian barang dengan pola sirkulasi yang linier. Pola sirkulasi linier dengan permainan bidang lantai yang naik turun.
2. Dengan adanya jalur alternatif tersebut tidak menghambat pola transportasi yang telah ada.
3. Mempunyai sistem keselamatan dan keamanan yang cukup pada dalam menanggulangi bahaya akibat faktor manusia maupun bencana alam. Bahaya akibat faktor manusia bisa mengakibatkan bahaya kebakaran, sedangkan bencana alam seperti banjir dan gempa bumi. Sehingga sistem keselamatan dan faktor keamanan yang mampu menanggulangi bahaya tersebut di atas.

V.2. Pendekatan Struktur dan Bahan

Pendekatan struktur dan bahan dalam penataan Pasar Lama mampu memberikan nilai komersial dalam penampilan bangunan. Dalam pemilihan jenis struktur dan bahan dengan pertimbangan hal-hal berikut :

V.2.1. Kemudahan dalam perawatan.

Jenis struktur dan bahan yang digunakan mudah dalam perawatan sehingga lebih ekonomis dari segi biaya jangka panjang. Karakteristik struktur dan bahan adalah sebagai berikut :

- a. Mempunyai kekuatan yang tahan lama atau kualitas bahan yang baik, maksudnya tahan terhadap serangan serangga, tahan terhadap kondisi

lingkungan atau iklim serta perlindungan konstruksi terhadap pengaruh iklim, dan juga struktur utama tidak mudah terbakar.

- b. Bahan baku mudah diperoleh, sehingga dalam penggantian bahan yang sudah rusak cepat dapat diganti.

V.2.2. Kemudahan dalam operasional.

Struktur dan bahan bangunan dapat mendukung adanya pengkondisian ruang. Selain mempengaruhi terhadap nilai komersial bangunan, struktur, khusus material dan warna juga mempengaruhi dalam pengkondisian suhu dan kelembaban ruang. Walaupun pengkondisian terhadap suhu dan kelembaban menggunakan sistem penghawaan buatan, tetapi bila tidak didukung oleh material dan warna bangunan yang sesuai akan mengakibatkan mahalnya biaya pengoperasian pengkondisian ruangan. Bahan dan warna yang dipakai tidak menyerap panas dan tidak memungkinkan jamur tumbuh subur.

BAB VI

KONSEP DASAR

PENATAAN PASAR LAMA KOTAMADYA MADIUN

VI.1. Konsep Dasar Perencanaan

Konsep dasar perencanaan penataan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan dengan melakukan pendekatan terhadap karakteristik Pasar Lama khususnya karakteristik berdagang dan kondisi lingkungan kota. Dengan demikian Pasar Lama diharapkan mampu menunjukkan citra fisik yang komersial sesuai dengan fungsi sebagai pasar khususnya sebagai pasar sayur dan buah-buahan.

VI.1.1. Karakteristik Fisik Pasar Lama

Dalam konsep perencanaan fisik Pasar Lama dengan pendekatan pada karakteristik di Pasar Lama terdiri dari jenis dagangan dan cara berdagang yang dikaitkan dengan kondisi lingkungan fisik Pasar Lama. Dengan pendekatan terhadap karakteristik berdagang di Pasar Lama tersebut, maka diketahui konsep karakteristik fisik yang sesuai dengan pelaku kegiatan dan juga mampu menampilkan citra fisik yang komersial sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang secara keseluruhan dapat menyatu dengan lingkungan sekitarnya.

VI.1.1.1. Konsep Ruang Dagangan

1. Tata Ruang Dagang

Tata ruang dagangan berdasarkan cara penyajian yang mempunyai karakteristik sebagai berikut :

- a. Bentuk ruang dagang persegi panjang.
- b. Susunan kios/los yang linier
- c. Pola kios/los yang mampu memperlancar arus sirkulasi.
- d. Tata letak kios/los mudah dicapai oleh konsumen.

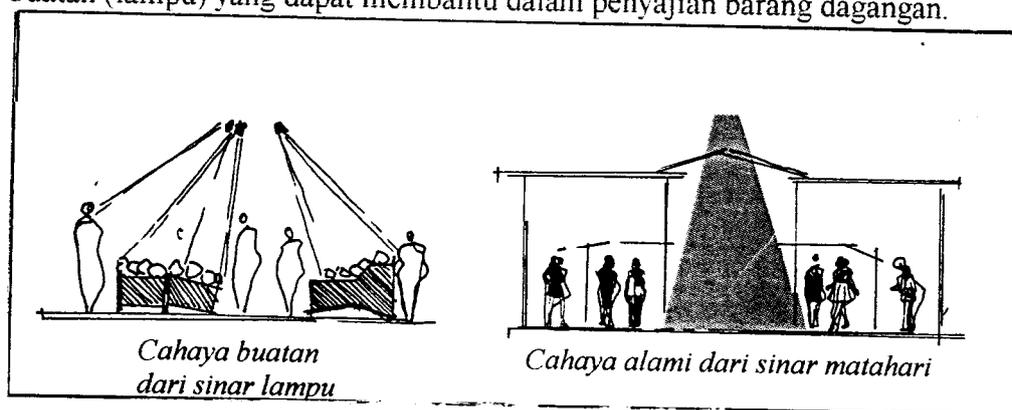
2. Pengkondisian Ruang Dagang

Konsep pengkondisian terhadap ruang dagang khususnya bagi komoditi sayur dan buah-buahan rentan terhadap kelembaban dan suhu.

Sehingga dalam pengkondisian ruang dagang harus sesuai dengan kelembaban dan suhu yang diperlukan supaya komoditi dagangan tersebut dapat bertahan lama. Faktor yang mempengaruhi dalam pengkondisian ruang dagang adalah sebagai berikut :

a. Pencahayaan

Pencahayaan sinar matahari langsung pada waktu siang untuk menerangi bagian selasar, dan bukaan pada dinding dengan cahaya matahari yang tidak langsung berfungsi sebagai penerangan pada siang hari. Selain pengolahan bidang atap dan bukaan untuk pencahayaan, pengolahan cahaya buatan (lampu) yang dapat membantu dalam penyajian barang dagangan.

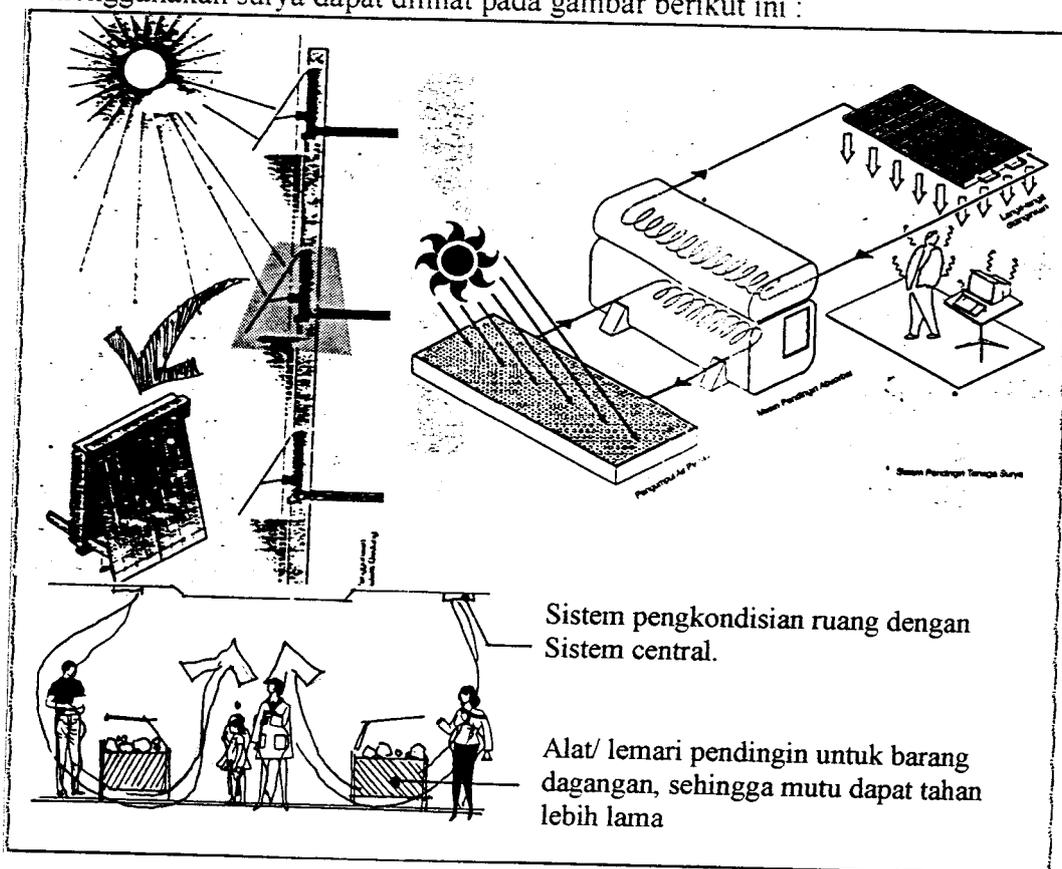


Gambar 6.1. Pencahayaan

b. Penghawaan

Sistem penghawaan untuk pengkondisian suhu dan kelembaban menggunakan penghawaan buatan dengan sistem pengoperasian secara sentral. Sumber tenaga untuk sistem penghawaan menggunakan tenaga matahari (surya), yaitu menggunakan modul kaca berlapis sel surya pada *curtainwall*. Lapisan sel surya tersebut juga dapat memburamkan kaca sehingga sinar matahari yang masuk tidak mempengaruhi sistem penghawaan. Dengan sistem penghawaan ini suhu dan kelembaban dalam ruangan dapat stabil dengan suhu 25°C dan kelembaban dibawah 75 %. Sistem penghawaan buatan dengan menggunakan tenaga surya ini telah digunakan pada gedung

di negara Jerman.¹⁸ Untuk lebih jelas sistem penghawaan buatan yang menggunakan surya dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Gambar 6.2. Penghawaan buatan menggunakan tenaga surya
(Sumber : Sir Norman Foster and Partners, 1997)

c. Material dan Warna Pembentuk Ruang

Material dan warna bangunan yang digunakan mendukung dalam pengkondisian suhu dan kelembaban ruang. Material yang digunakan mudah dibersihkan dan mudah dalam pemeliharaan, sedangkan warna yang digunakan adalah warna yang tidak menyerap panas.

V.1.1.2. Organisasi Ruang

Penataan ruang dalam dan luar pada Pasar Lama berdasarkan hubungan ruang yang terjadi sesuai dengan urutan kegiatan (urutan sirkulasi). Hubungan ruang yang satu dengan lainnya merupakan suatu keterkaitan yang utuh sesuai

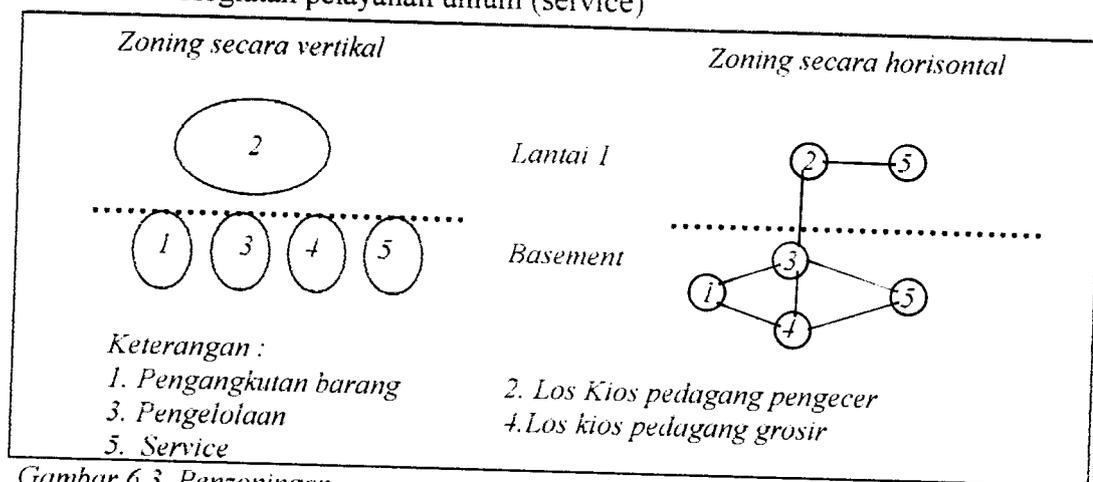
¹⁸ KOMPAS, 14 Nopember 1997

dengan fungsinya. Organisasi ruang yang dikembangkan mempunyai hubungan ruang yang sederhana dengan pengelompokan jenis-jenis kegiatan. Organisasi ruang yang sederhana akan menciptakan sirkulasi yang lancar.

VI.1.1.3. Penzoningan

Tata ruang dalam pada penataan Pasar Lama berdasarkan penzoningan kegiatan. Berdasarkan penzoningan kegiatan pada tata ruang dalam dapat dibagi menjadi 4 kelompok yaitu

1. Kegiatan pengangkutan barang oleh konsumen pedagang pengecer.
2. Area ruang dagangan terdiri pedagang grosir dan pedagang eceran.
3. Kegiatan pengelola
4. Kegiatan pelayanan umum (service)



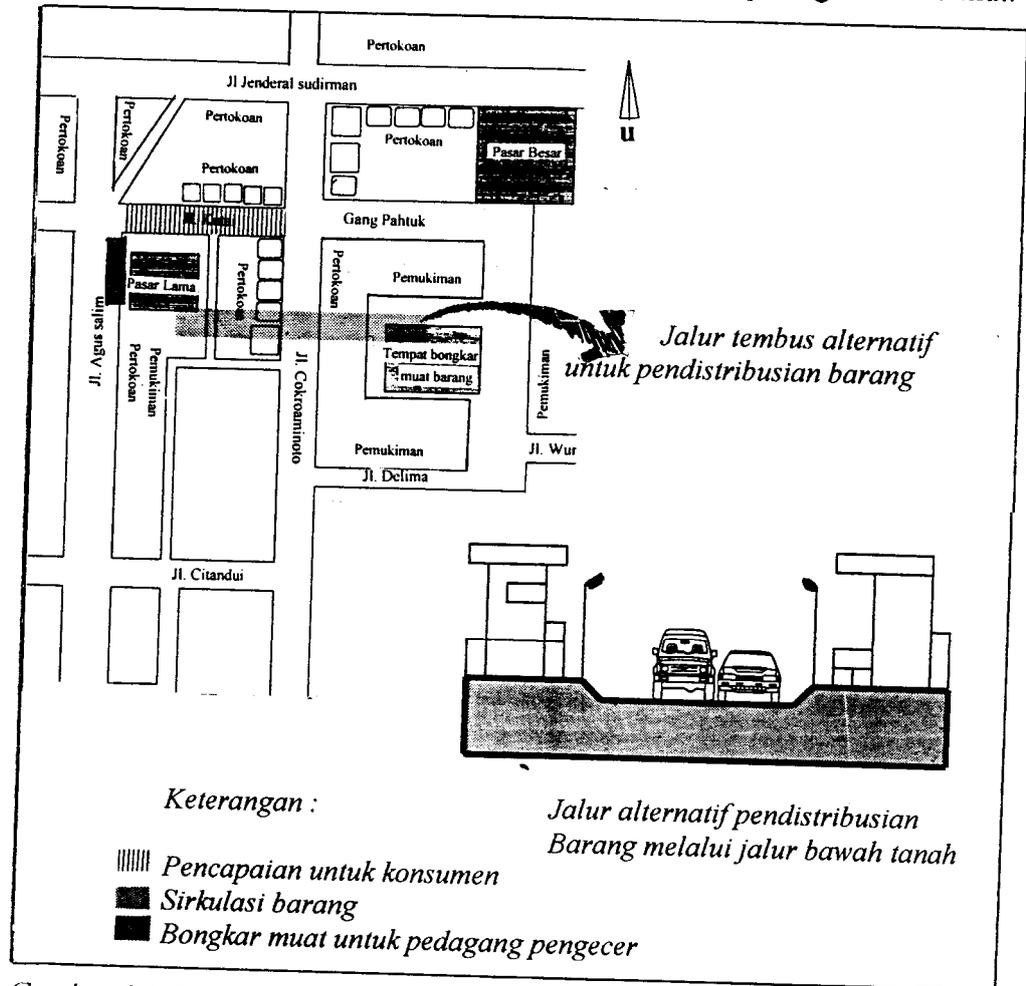
Gambar 6.3. Penzoningan

VI.1.2. Kondisi Lingkungan Kota

VI.1.2.1. Pola Transportasi Kota sebagai Dasar Pencapaian ke Pasar Lama

Pola jaringan jalan di Kotamadya Madiun berbentuk radial dengan beberapa sumbu utama menuju pusat kota mempermudah pencapaian ke Pasar Lama. Konsep pencapaian ke Pasar Lama dengan pencapaian langsung yang dibagi menjadi dua jalur sirkulasi yaitu jalur untuk konsumen (Jl. Kutai) dan jalur untuk barang tetap seperti yang ada sekarang tetap menjadi satu dengan Pasar Besar yang memotong Jl. Cokroaminoto yang dibuat jalur alternatif melalui jalan bawah sehingga tidak mengganggu jalur lalu lintas pada Jl

Cokroaminoto. Sedangkan sarana bongkar muat barang untuk konsumen pedagang pengecer yang akan mendistribusikan barang ke pasar wilayah melalui Jl. Agus Salim. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 6.4. Pencapaian

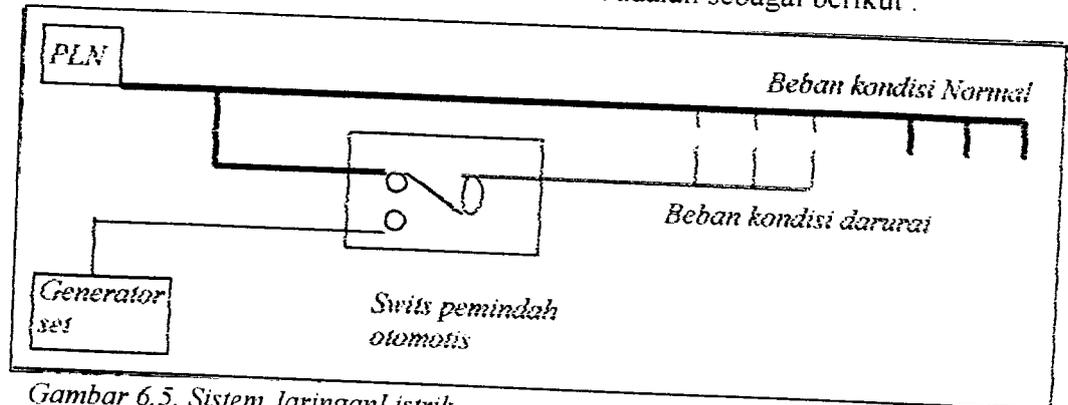
VI.1.2.2. Sistem Utilitas Terhadap Infrastruktur Kota

Pelayanan infrastruktur dalam pemenuhan kebutuhan disesuaikan dengan tingkat perkembangan kota yang dapat menjamin kelancaran aktivitas masyarakat. Pelayanan infrastruktur di Pasar Lama untuk melayani aktivitas pedagang. Pendekatan sistem utilitas terhadap infrastruktur kota adalah :

1. Jaringan Listrik.

Sistem jaringan listrik pada Pasar Lama dari sumber utama PLN yang didistribusikan kekonsumen pada kondisi normal. Sebelum didistribusikan

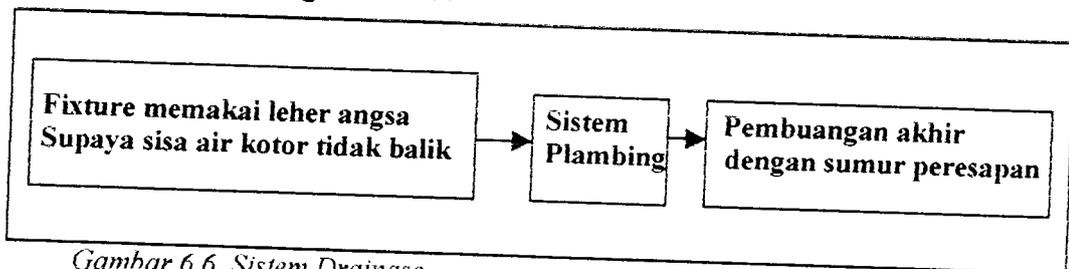
langsung kekonsumen tegangan akan disesuaikan dengan konsumen secara umum. Sedangkan pada kondisi darurat sumber listrik digunakan sumber dari genset. Sistem listrik yang akan direncanakan adalah sebagai berikut :



Gambar 6.5. Sistem Jaringan Listrik
(Sumber : Sugini ,1995)

2. Jaringan Air Kotor.

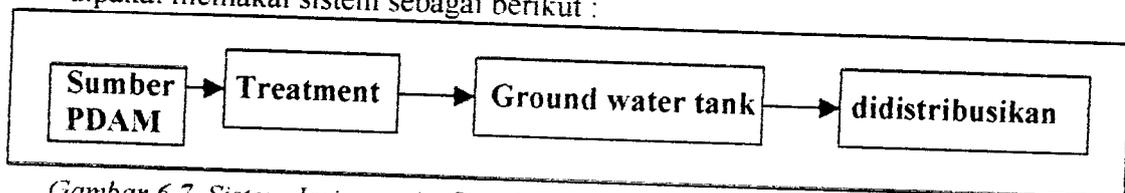
Sistem drainase di dalam pasar khususnya pada ruang dagang dengan prinsip pembuangan sebagai berikut :



Gambar 6.6. Sistem Drainase
(Sumber : Sugini ,1995)

3. Jaringan Air Bersih.

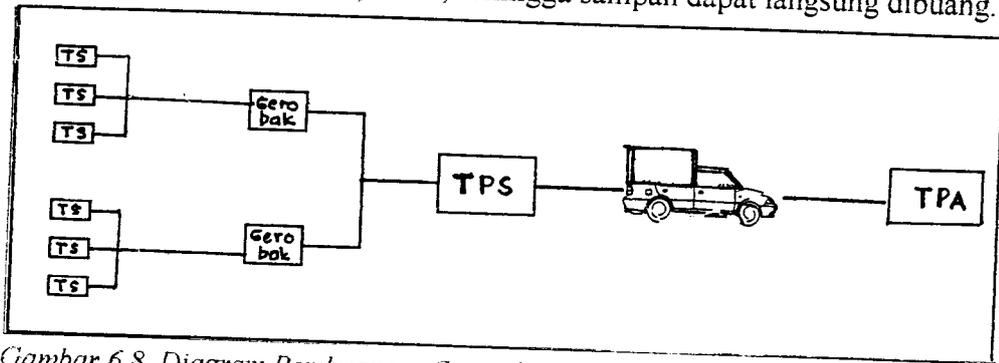
Penggunaan jaringan air bersih untuk keperluan aktivitas pencucian barang dagangan dan KM/ WC. Sistem air bersih ini disediakan dan dikelola oleh pengelola pasar (Dinas Pasar Kotamadya Madiun). Sistem air bersih yang dipakai memakai sistem sebagai berikut :



Gambar 6.7. Sistem Jaringan Air Bersih
(Sumber : Sugini ,1995)

4. Sistem Pembuangan Sampah.

Pengelolaan sampah dengan penyediaan tempat sampah di daerah yang strategis dan mudah dijangkau oleh pedagang. Karena materi dagangan yang ada pada Pasar Lama merupakan sampah yang mudah busuk dan menimbulkan bau yang tidak enak. Maka sistem sampah yang diterapkan dengan penyediaan tempat sampah pada setiap beberapa kios yang kemudian dikumpulkan di TPS pada jam-jam tertentu. Sistem pembuangan sampah di atas adalah untuk aktivitas pedagang yang berada di dalam pasar. Sedangkan untuk aktivitas bongkar muat barang yang lebih banyak menghasilkan sampah dekat dengan tempat pembuangan sampah (TPS) akhir, sehingga sampah dapat langsung dibuang.



Gambar 6.8. Diagram Pembuangan Sampah

5. Sistem Pemadam Kebakaran.

Sistem pemadam kebakaran pada penataan Pasar Lama menggunakan sistem dan alat sebagai berikut :

a. Detektor

Detektor digunakan untuk mendeteksi gejala kebakaran, yang kemudian mengirimkan sinyal kepada operator. Proses tersebut berjalan secara otomatis.

b. Sistem Sprinkler

Sistem *sprinkler* bekerja setelah mendapat sinyal dari alat detektor. Pemipaan yang dipakai dengan sistem *dry pipe* dimana pipa tidak selalu terisi. Walaupun membutuhkan selang waktu dalam memancarkan cairan dari penerimaan sinyal. Karena kondisi pasar jarang terjadi bahaya kebakaran jadi sistem *dry pipe* tepat untuk dipakai.

c. Hose Rack

Hose rack dipakai untuk menanggulangi bahaya kebakaran, apabila sistem *sprinkler* tidak mampu. *Hose rack* ini dihubungkan ke infrastruktur kota untuk mendapatkan sumber air melalui *siamase*.

d. Tabung

Tabung gas digunakan untuk mencegah kebakaran secara manual dalam kondisi bahaya kebakaran yang tidak begitu besar.

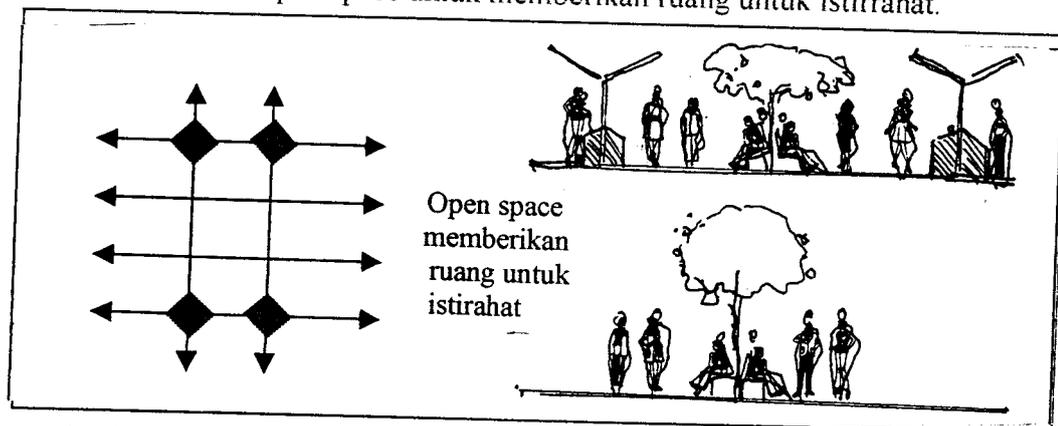
VI.2. Konsep Sirkulasi Pada Pasar Lama

Sirkulasi yang ada pada Pasar Lama dibagi menjadi dua jenis yaitu :

VI.2.1. Sirkulasi Manusia

Pola sirkulasi manusia sesuai dengan pola organisasi massa dan ruang-ruangnya. Konsep pola sirkulasi dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Sirkulasi merupakan cara untuk mempermudah konsumen dalam mengamati obyek.
2. Sirkulasi harus dapat menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
3. Sirkulasi harus dapat memberikan suasana yang mendukung kenyamanan pengunjung dengan lebar selasar untuk sirkulasi yang cukup dan memberikan open space untuk memberikan ruang untuk istirahat.



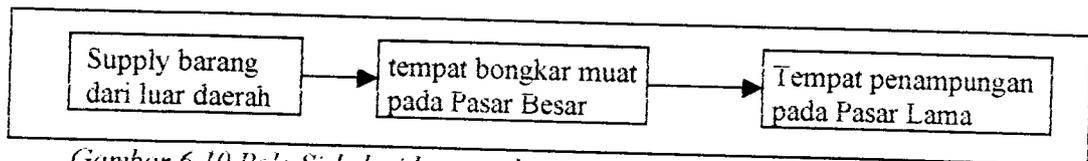
Gambar 6.9. Sirkulasi Manusia

VI.2.2. Pendistribusian Barang

Distribusi barang pada Pasar Lama dapat dibagi menjadi dua yaitu :

1. Distribusi Barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama

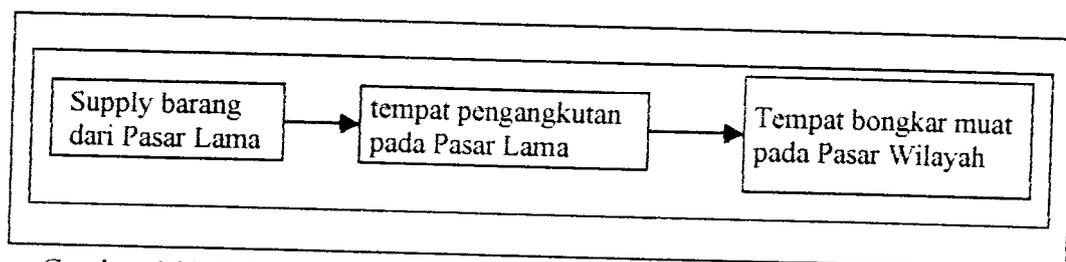
Hubungan Pasar Lama dengan Pasar Besar terletak pada satu zone perdagangan di daerah pusat kota dan mempunyai sistem pelayanan perdagangan yang menjadi satu seperti sarana bongkar muat. Jarak lokasi keduanya ± 300 m yang dipisahkan oleh jalan Cokroaminoto. Untuk memperlancar arus sirkulasi barang dari tempat bongkar muat yang terpisah tersebut perlu adanya jalur alternatif yang menghubungkan sistem pendistribusian barang tersebut dengan membuat jalur pada bagian bawah tanah (terowongan) yang berjarak ± 300 m.



Gambar 6.10. Pola Sirkulasi barang dari Pasar Besar ke Pasar Lama

2. Distribusi Barang dari Pasar Lama ke Pasar Wilayah

Pasar Lama merupakan pasar yang skala pelayanannya besar. Sehingga pedagang pengecer dari pasar lain merupakan konsumen dari aktivitas yang ada pada Pasar Lama. Aktivitas konsumen pedagang pengecer ini lain dengan konsumen masyarakat umum. Konsumen pedagang pengecer yang menjual barang dagangan ke pasar yang lebih kecil skalanya membutuhkan sarana pengangkutan barang sebelum mendistribusikan barangnya. Sarana bongkar muat tersebut mengarah ke Jl. Agus Salim untuk memperlancar arus sirkulasi.



Gambar 6.11. Pola Sirkulasi barang dari Pasar Lama ke Pasar Wilayah

VI.3. Penampilan Bangunan

Penampilan ruang dagang mempunyai nilai komersial sesuai dengan fungsinya dan harus mempertimbangkan kondisi lingkungan baik secara lokasi maupun secara fisik dengan penampilan bangunan keseluruhan dapat menyatu dengan lingkungan sekitarnya. Karakteristik penampilan bangunan Pasar Lama adalah sebagai berikut :

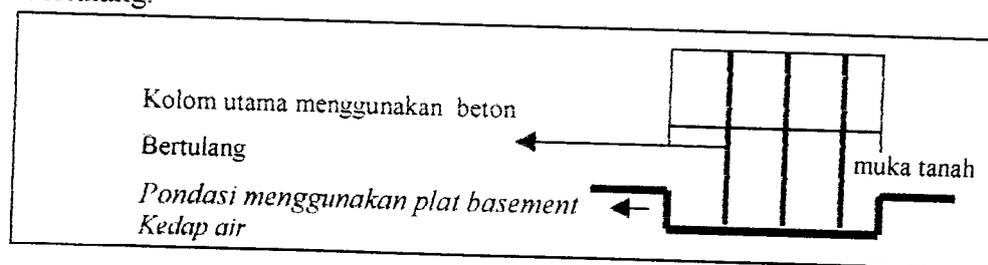
- Mempunyai citra fisik yang komersial sesuai dengan fungsi sebagai pasar khususnya sebagai pasar sayur dan buah-buahan.
- Mempunyai kesan yang simpel dan terbuka.
- Mempunyai bentuk yang fleksibel terhadap cuaca dan lingkungan.

VI.4. Konsep Struktur dan Bahan

Konsep struktur dan bahan yang digunakan dalam penataan Pasar Lama mampu memberikan nilai komersial dalam penampilan bangunan. Karakteristik struktur dan bahan dengan pertimbangan pada faktor kemudahan dalam perawatan dan operasional. Struktur dan bahan dapat dibagi menjadi tiga bagian adalah sebagai berikut :

VI.3.1. Struktur Pondasi

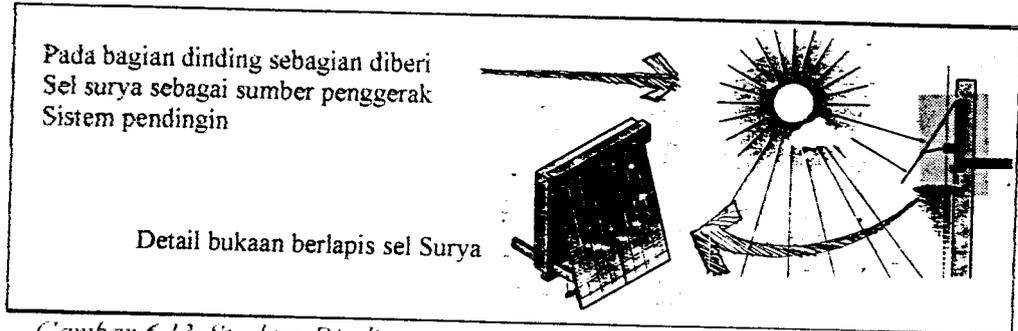
Sistem struktur pondasi yang dipilih dalam penataan Pasar Lama sesuai dengan kondisi tanah. Untuk konstruksi kokoh dan kuat menerima beban di atasnya. Sedangkan bahan untuk pondasi menggunakan beton bertulang.



Gambar 6.12. Struktur Pondasi

VI.3.2. Struktur Dinding

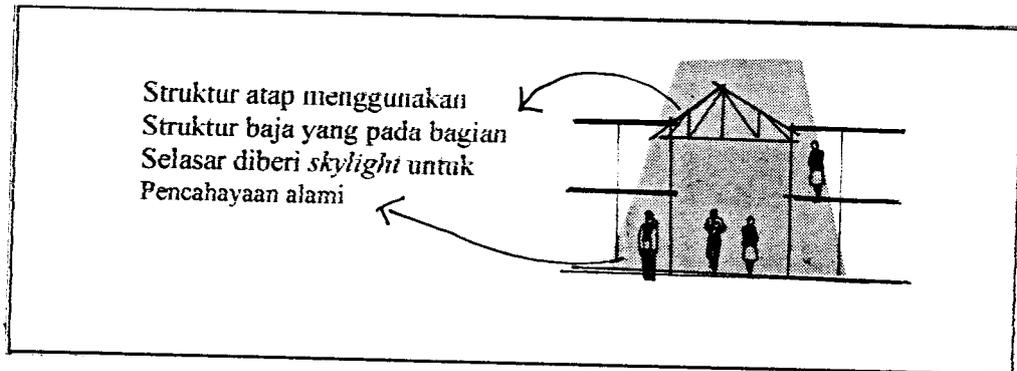
Struktur dinding (kerangka bangunan) menggunakan struktur campuran antara struktur baja dan beton komposit. Pada bagian dinding tertentu diberi elemen untuk menyimpan tenaga surya (*building integrated photovoltaics*) yang berfungsi sebagai sumber tenaga pengkondisian udara dalam ruangan.



Gambar 6.13. Struktur Dinding
(Sumber : Towards Sustainabel Architecture, 1997)

VI.3.3. Struktur Atap

Struktur atap menggunakan struktur baja yang diberi *skylight* untuk memberikan pencahayaan alami pada bagian dalam bangunan. Pada bagian atap juga diberi elemen untuk menyimpan tenaga surya seperti pada dinding.



Gambar 6.14. Struktur Atap

Daftar Pustaka

Referensi

- Anthony J. Catanese & James C. Snyder, 1989, *Pengantar Arsitektur*, terjemahan Ir. Hendro Sangkoyo, Erlangga, Jakarta.
- Ashihara Yoshinobu , 1974, *Exterior Design In Architecture*, Van Nostrand R. Co, New York.
- Edward T. White, 1985, *Buku Sumber Konsep*, Internatra, Bandung.
- Eko Budihardjo, 1991, *Arsitektur dan Kota Di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Endah Zuhairini, 1996, *Memperpanjang Kesegaran Buah*, Trubus Agrisarana, Malang 1996.
- Ernst Neufert, 1993, *Data Arsitek*, terjemahan Ir. Sjamsu Amril, Erlangga, Jakarta.
- Francis D.K. Ching, 1991, *From Space and Order*, terjemahan Ir. Paulus Hanoto Adjie, Erlangga, Jakarta.
- F. Rahardi, Rony Palungkun, Asiani Budiarti, 1993, *Agribisnis Tanaman Sayur*, Swadaya, Jakarta.
- Imam Subarkah, 1980, *Konstruksi Bangunan Gedung*, Idea Dharma, Bandung.
- Sugini, 1995, *Materi Kuliah Utilitas*, Jurusan Teknik Arsitektur UII, Yogyakarta.
- William H. Isman, 1996, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Citra Umbara, Bandung.

Data

Dinas Pasar Kotamadya Madiun, 1995.

Kompas, Jum'at 14 November 1997.

Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Teknik Ruang Kotamadya Madiun, 1989-2008.

Thesis

Adibowo, 1985, *Pasar Induk Sayur dan Buah-Buahan di Yogyakarta*, thesis Jurusan Teknik Arsitektur FT UGM.

Soewito, 1972, *Optimasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah Di Kota Besar*, thesis Jurusan Teknik Arsitektur FT UGM.

LAMPIRAN

Lampiran 1

Tabel 1.1. Kelas Pasar menurut Klasifikasi di Kotamadya Madiun.

Nama Pasar	Klasifikasi Pasar	Jumlah Toko	Jumlah Bedak	Jumlah Los
Besar	Kelas I	54	497	980
Sleko	Kelas I	50	45	336
Lama	Kelas I	20	45	179
Srijaya	Kelas II	20	-	209
Spor	Kelas III	11	-	53
Manguharjo	Kelas III	12	20	16
Sonokeling	Kelas IV	-	-	-
Krempyeng	Kelas V	-	-	-

Sumber : Dep. Perdagangan Kotamadya Madiun 1994

Tabel 1.2. Jenis Pasar Khusus menurut Dagangan di Kotamadya Madiun.

Nama Pasar	Jenis Dagangan	Jumlah Toko	Jumlah Bedak	Jumlah Los
Hewan	Binatang Ternak	-	-	-
Logam Jaya	Material Bangunan	30	-	137
Bunga	Tanaman	14	-	20

Sumber : Dep. Perdagangan Kotamadya Madiun 1994

Tabel 1.3. Laju Pertumbuhan Pedagang Pasar Lama

Tahun	Jumlah Pedagang	Jumlah Kios/Los Yang Ada Sekarang	Prosentasi Kekurangan Kios/Los (%)
1993	273	224	18
1994	277	224	20
1995	281	224	21
1996	286	224	22
1997	291	224	23
1998	297	224	25
1999	313	224	29
2000	320	224	30
2005	364	224	39

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.

Tabel 1.4. Jenis Dagangan dan Jumlah Pedagang di Pasar Lama.

Jenis Dagangan	Jumlah Pedagang	Jumlah Los / Kios	Kekurangan Los/Kios
Sayur	101	81	20
Buah-buahan	59	49	10
Ikan	56	46	10
Kue (jajan pasar)	47	37	10
Lain-lain	14	11	3
Jumlah	277	224	53

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.

Tabel 1.5. Laju Pertumbuhan Pedagang Sayur dan Buah-buahan di Pasar Lama

Jenis Dagangan	Sayur		Buah-buahan	
	Jml Pedagang	Jumlah Kios	Jml Pedagang	Jumlah Kios
Tahun				
1993	99	81	47	49
1994	101	81	49	49
1995	103	81	51	49
1996	106	81	53	49
1997	109	81	55	49

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.

Tabel 1.6. Daftar Jenis Sayur Berdasarkan Bentuk Yang Dikonsumsi.

Jenis Sayuran	Bentuk yang dikonsumsi	Daya tahan
Bayam	Daun	Tidak tahan
Bit	Umbi	Tahan
Bawang daun	Daun	Tidak tahan
Bawang merah	Umbi	Tahan
Bawang putih	Umbi	Tahan
Cabai	Buah	Tahan
Jagung	Buah	Tahan
Kangkung	Daun	Tahan
Kapri	Buah	Tahan
Kentang	Umbi	Tahan
Kubis	Daun	Tidak tahan
Lobak	Umbi	Tahan
Petsai	Daun	Tidak tahan
Sawi	Daun	Tidak tahan
Selada	Daun	Tidak tahan
Seledri	Daun	Tidak tahan
Terong	Buah	Tahan
Tomat	Buah	Tidak tahan
Wortel	Umbi	Tahan

Sumber : Agribisnis Tanaman Sayur, oleh F. Rahardi, Rony Palungkun, dan Asiani budiarti, 1993

Lampiran 3

Tabel 1.7. Jumlah Pedagang Grosir dan Pedagang Eceran Untuk Komoditi Sayuran di Pasar Lama.

Tahun	Jumlah Pedagang Grosir	Jumlah Pedagang Eceran	Jumlah Keseluruhan
1993	40	59	99
1994	40	61	101
1995	41	62	103
1996	42	64	106
1997	44	65	109
1998	45	67	112
1999	46	69	115
2000	47	71	118
2005	54	81	135

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.

Tabel 1.8. Jumlah Pedagang Grosir dan Pedagang Eceran Untuk Komoditi Buah-buahan di Pasar Lama.

Tahun	Jumlah Pedagang Grosir	Jumlah Pedagang Eceran	Jumlah Keseluruhan
1993	19	28	47
1994	20	29	49
1995	20	31	51
1996	21	32	53
1997	22	33	55
1998	23	34	57
1999	24	35	59
2000	24	37	61
2005	30	44	74

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.

Tabel 1.9. Komponen Pemakai Ruang Parkir Konsumen.

Jenis Kendaraan	Jumlah Kendaraan	Standar Kebutuhan Ruang (m ²)	Jumlah Luas (m ²)
Becak	20	3,6	72
Sepeda	50	1,2	60
Motor	50	1,5	75
Mobil	20	15	300

Sumber : Dinas Pasar Kotamadya Madiun 1994.