

BAB IV

**POLA TATA RUANG, DALAM KAITANNYA DENGAN FAKTOR
KETERBATASAN LAHAN**

4.1. Pendekatan konsep perencanaan dan perancangan Pasar Wedi.

□ **Dasar pertimbangan pendekatan.**

- Sifat efisien dan efektif dalam hubungan dengan permasalahan yang ada.
- Tingkat perkembangan dan lingkungan fisik.
- Kondisi sosial.
- Aspek ekonomi.
- Aktifitas pelaku kegiatan.

Dasar pertimbangan ini akan menentukan pendekatan secara makro dan mikro dalam kaitan pasar sebagai wadah kegiatan jual beli. Sedangkan tujuan dari adanya pendekatan ini adalah mencoba mengarahkan analisa menuju konsep secara urut dan sistematis agar mudah dihasilkan konsep perencanaan dan perancangan.

4.2. Pendekatan konsep tapak.

Pendekatan ini berisi ruang terbangun dan ruang yang tidak dibangun serta hubungan dengan beberapa analisa site meliputi :

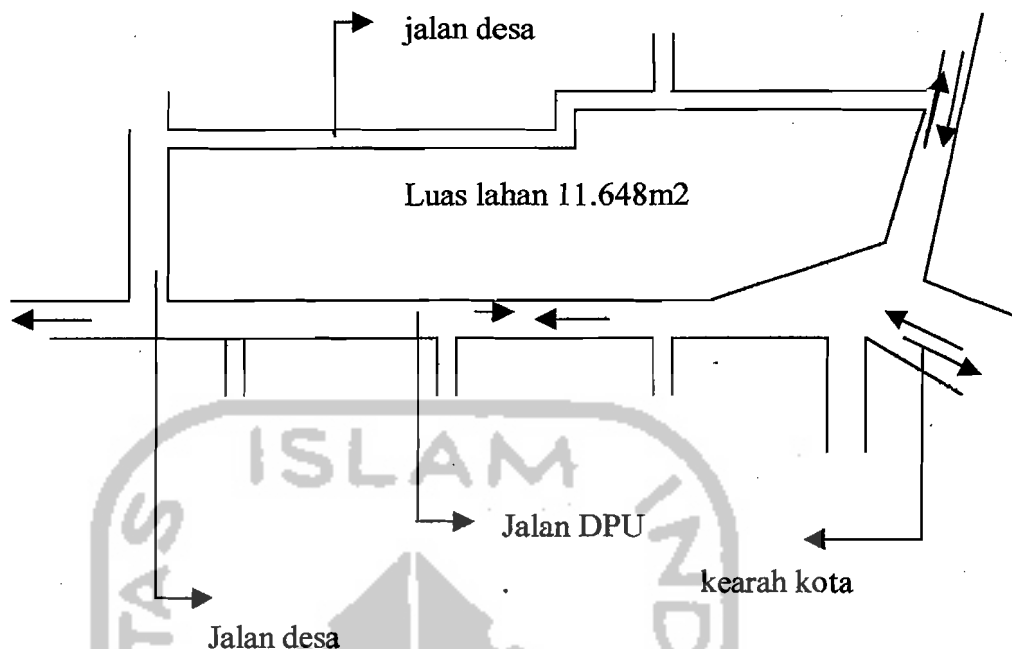
- Luas lahan.
- Luas bangunan yang dipertahankan.
- Luas lahan baru.
- View dan orientasi bangunan.
- Fasilitas-fasilitas pasar pada site.
- Pedagang yang akan ditampung

4.3. Analisa tapak.

4.3.1. Besaran site

Menurut data yang ada bahwa site memiliki luas 11.648m², terdiri dari Pasar Umum dan Pasar hewan. Dalam RUTRK ada rencana pemindahan Pasar hewan ke lokasi lain yaitu disebelah barat Desa

Kalitengah. Secara skematis posisi site Pasar Wedi terlihat pada gambar dibawah ini :



GAMBAR IV-1, Besaran dan lokasi site.

Lahan seluas ini ternyata tidak mampu menampung seluruh pedagang yang ada. Untuk menampung semua pedagang maka perlu pengembangan bangunan.

Dalam kaitannya dengan penekanan yang diambil, bahwa pola tata ruang yang diharapkan adalah memiliki sifat efisien. Maka karena secara horisontal pengembangan bangunan tidak bisa dilakukan, pengembangan bangunan baru dilakukan pada arah vertikal. Sifat efisien ini juga terkait dengan aspek sosial dan ekonomi.

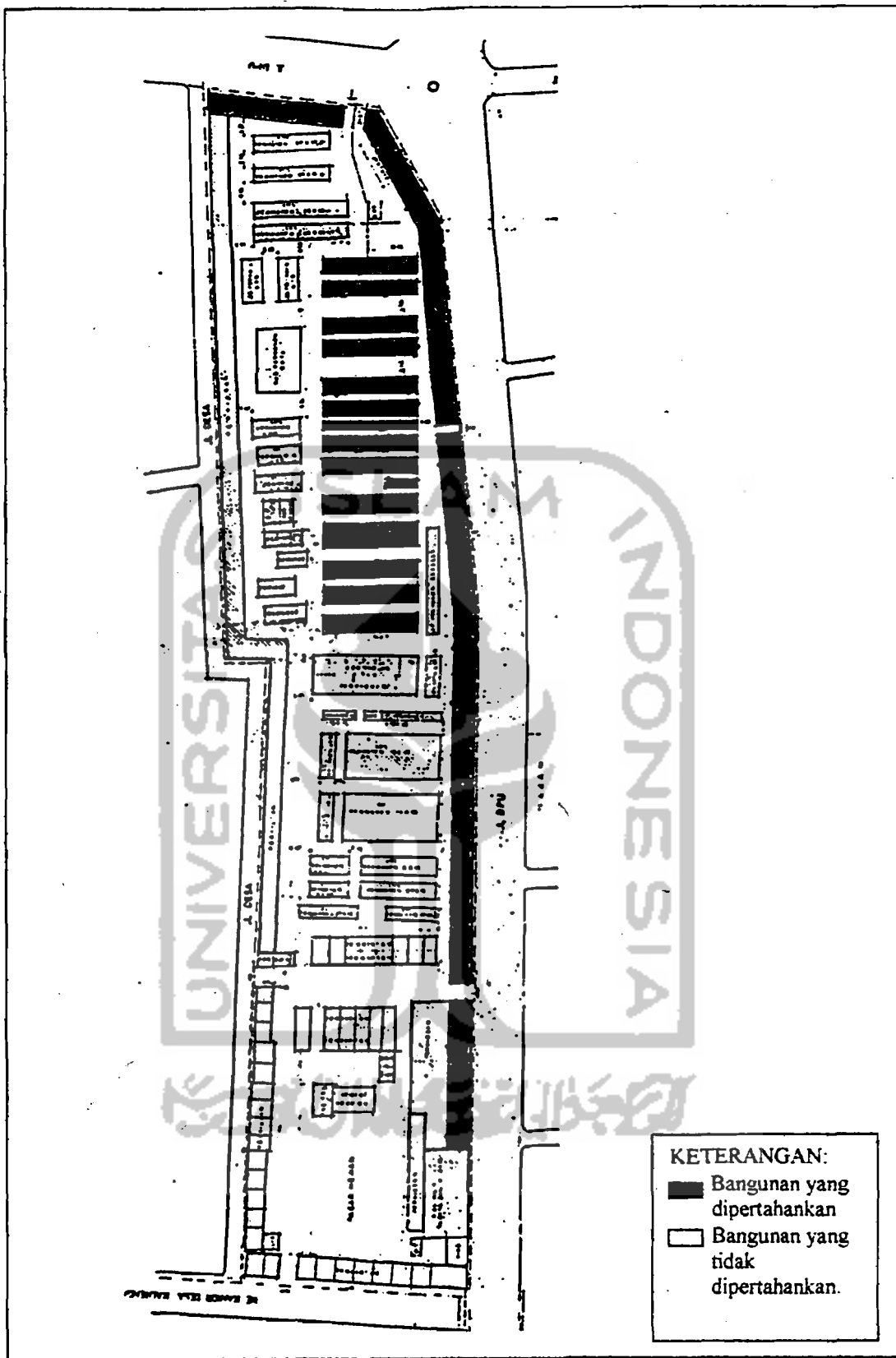
Dalam kaitannya dengan aspek sosial, perencanaan pola tata ruang harus memperhatikan keberadaan pedagang lama yang sebagian besar adalah pedagang kelas menengah kebawah agar pedagang kecil ini tetap bisa bertahan.

Sedangkan dari aspek ekonomi, beberapa hal perlu diperhatikan yaitu; Penghasilan pedagang untuk menentukan atau mengetahui kemampuan mengangsur, harga bahan bangunan sekarang untuk mengetahui harga bangunan baru dan bunga bank.

4.3.2. Analisa terhadap bangunan yang dipertahankan dan tidak dipertahankan.

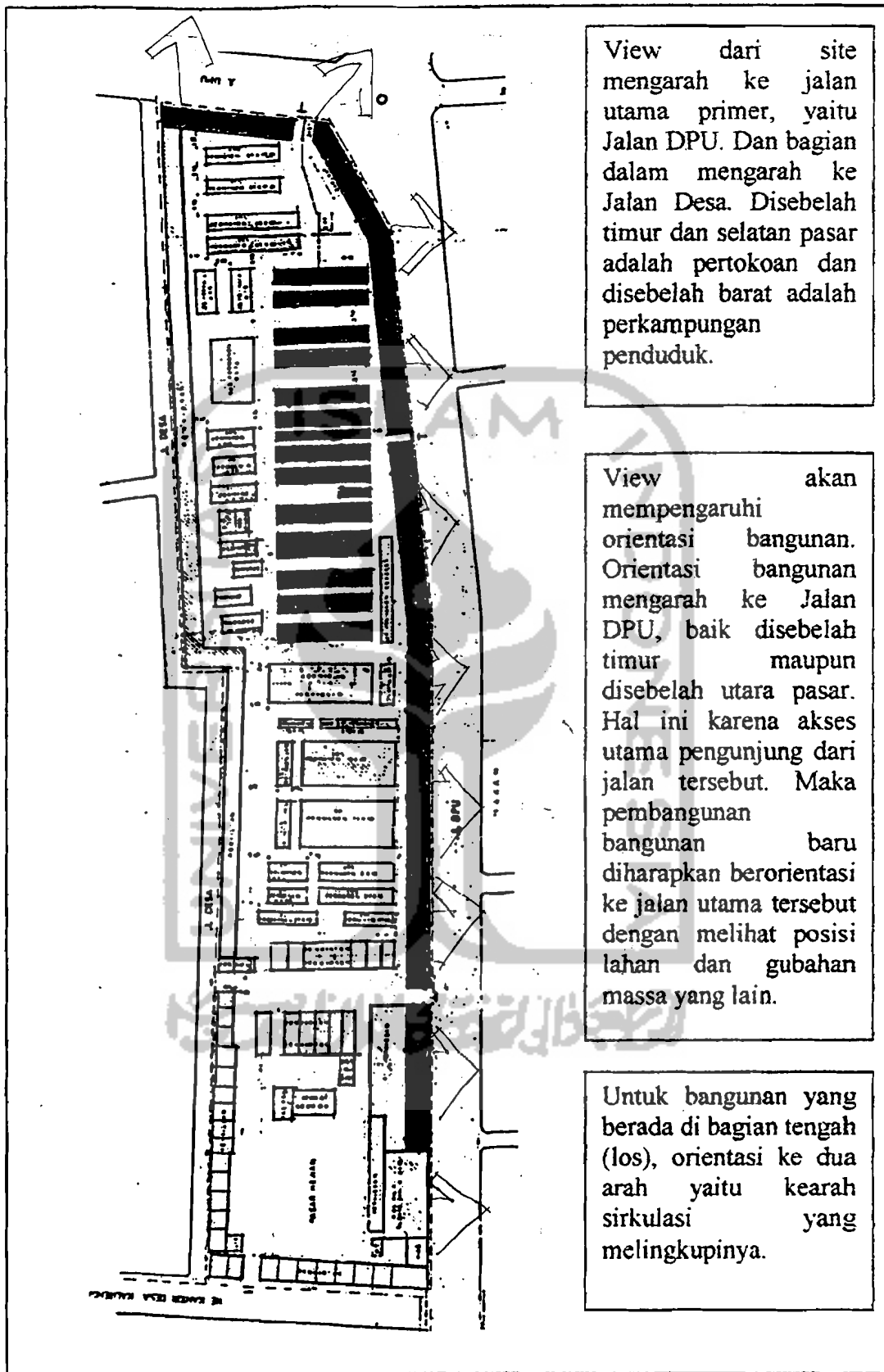
Bangunan yang dipertahankan di sini adalah bangunan yang masih cukup layak di huni untuk kegiatan berdagang. Bangunan ini adalah bangunan kios di sepanjang tepi Jalan DPU, yaitu sebelah timur dan utara pasar dan sebagian dari bangunan los di dalam pasar. Dari segi fisik bangunan masih baik dan mungkin renovasi dilakukan sebatas pengecatan. Struktur bangunan masih layak digunakan dan bahan bangunan yang digunakan masih layak juga. Untuk bangunan los yang dipertahankan berjumlah 14 unit bangunan, dengan dasar bahwa struktur bangunan masih cukup kokoh, karena bahannya adalah baja, dan kondisi atap masih baik. Tiang-tiang penyangga masih cukup baik dan tidak mengalami pelapukan sehingga tidak membahayakan.

Bangunan yang tidak bisa dipertahankan adalah bangunan yang sudah tidak layak untuk kegiatan berdagang. Bangunan yang tidak layak digunakan untuk kegiatan berdagang adalah seluruh kios bagian dalam, yaitu kios sebelah barat dan timur pasar, dan sebagian besar bangunan los pada pasar. Dari segi fisik bangunan ini telah banyak mengalami kerusakan konstruksi, baik struktur maupun bahan bangunan. Pada beberapa bangunan los maupun kios mengalami kebocoran pada atapnya, rangka atapnya banyak yang patah, dinding-dinding bangunan kios banyak yang retak dan sebagainya.



GAMBAR IV-2, Analisa bangunan yang dipertahankan dan yang tidak dipertahankan.

4.3.3. Analisa view dari dan ke arah site.



GAMBAR IV-3, Analisa view dari dan kearah site.

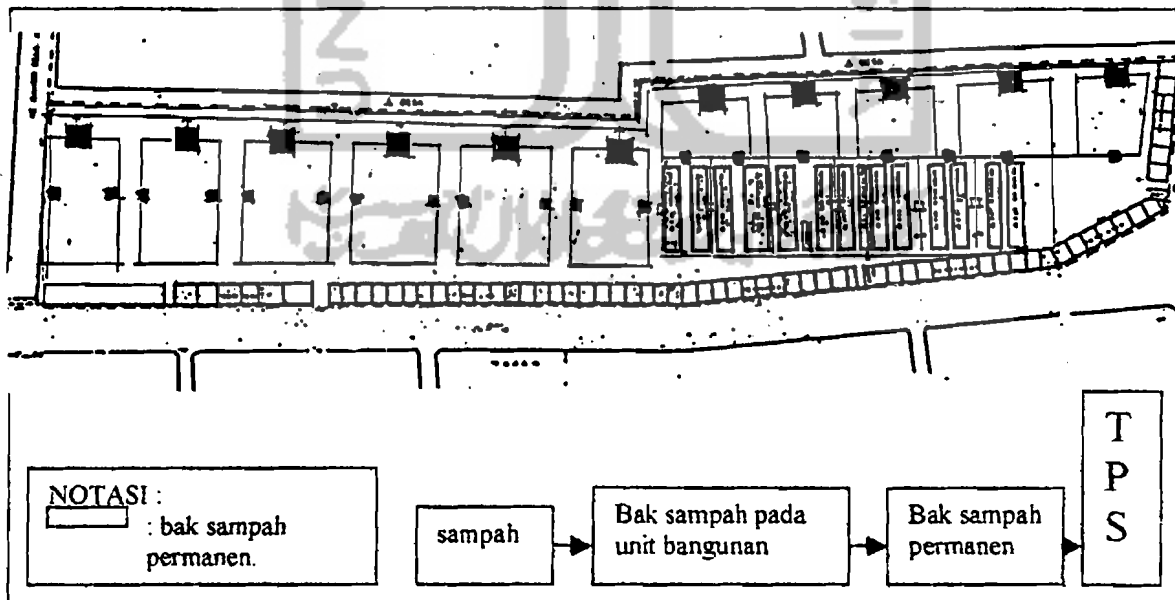
4.3.4. Analisa fasilitas-fasilitas pasar pada site.

1. Sampah.

Penyediaan tempat sampah khusus pada area pasar secara permanen tidak tersedia pada Pasar Wedi. Tempat sampah dan pengelolaan yang ada sekarang hanya berupa penyediaan keranjang sampah pada masing-masing modul bangunan. Sampah dibersihkan sendiri oleh masing-masing pemilik bangunan, kemudian diangkut oleh tukang sampah kedalam truk sampah untuk kemudian dibuang pada tempat pembuangan sampah.

Oleh karena perlu pengelolaan sampah secara baik melalui fasilitas yang memadai, sehingga dampak negatif mampu diminimalisasikan. Pengelolaan ini sesuai dengan pengelolaan sampah pada umumnya, yaitu ditampung pada masing-masing unit bangunan. Volume sampah yang akan ditampung sesuai dengan jenis dagangan, dan ini akan mempengaruhi besar kecilnya volume bak sampah permanen yang disediakan. Untuk barang dagangan yang menghasilkan sampah dalam jumlah besar, volume bak sampah juga akan lebih besar, dan sebaliknya.

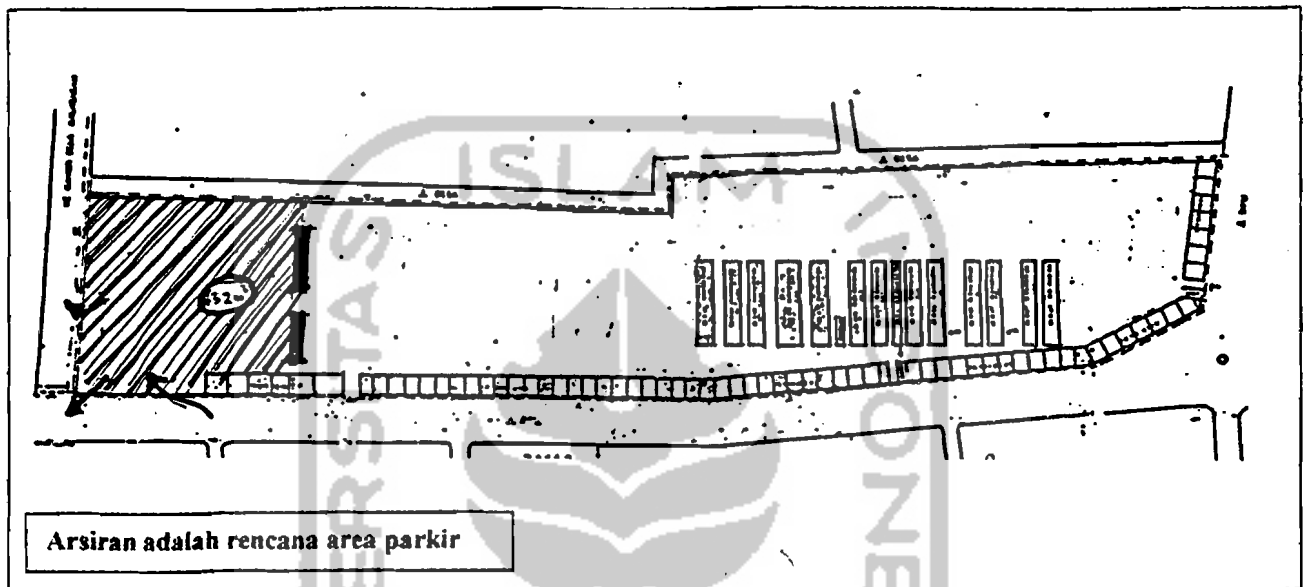
- Pembuangan sampah ditampung pada masing-masing unit bangunan terlebih dahulu.



GAMBAR IV-4, Sistem pengelolaan sampah pada pasar secara fungsional.

2. Area parkir

Area parkir yang ada sekarang berada disepanjang tepi pasar pada Jalan DPU, baik sebelah utara dan timur pasar. Karena keadaan ini sangat beresiko khususnya bagi pengguna jalan, maka perlu penyediaan tempat parkir khusus bagi pengunjung pasar. Penempatan area parkir ini bisa pada lokasi Pasar Hewan, karena Pasar Hewan yang akan dipindahkan ketempat lain.

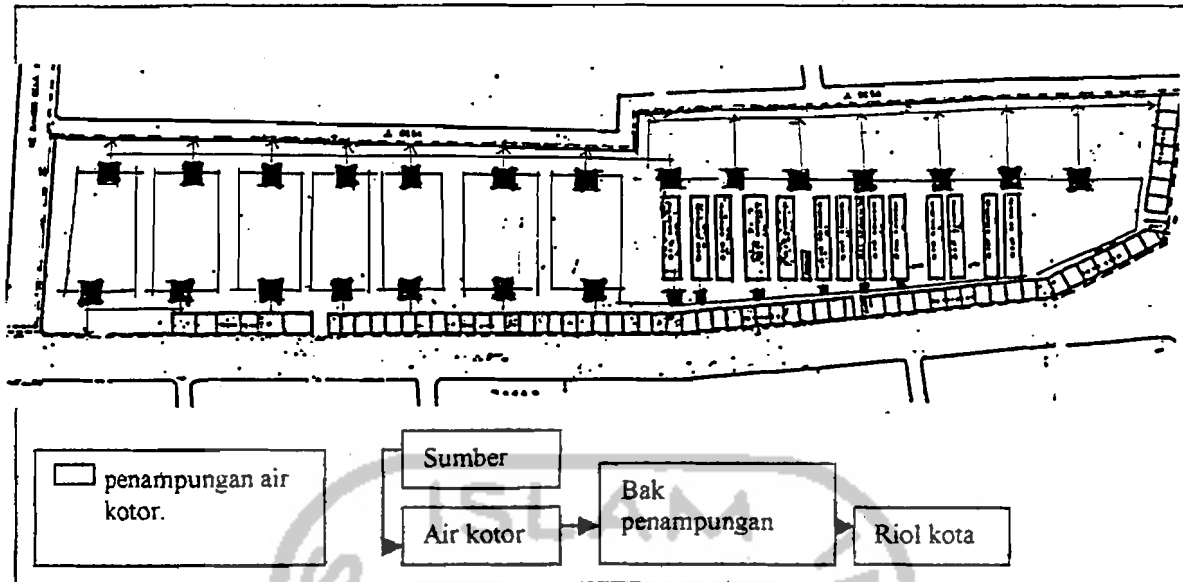


Gambar IV-5, Perencanaan area parkir.

3. Air kotor.

Pembuangan air kotor yang ada sekarang hanya difasilitasi dengan penyediaan selokan kecil pada pasar, dan tidak seluruh bangunan terlalui, sehingga pada beberapa bagian bangunan harus membuang air kotor dibelakang bangunannya (pada bangunan los). Hal ini akan sangat mengganggu kenyamanan pengunjung pasar. Maka perlu penataan ulang tentang sistem pembuangan air kotor agar lebih baik dan tidak mengganggu lingkungan pasar. Pembuangan air kotor ditampung pada masing-masing unit bangunan dan dialirkan ke riol kota.

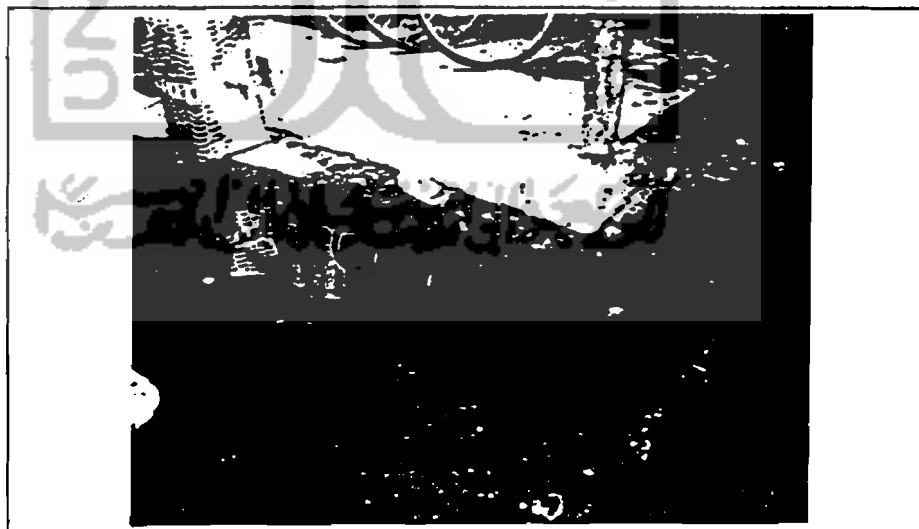
- Ditampung pada tiap-tiap bangunan.



GAMBAR IV-6, Sistem pembuangan air kotor secara fungsional.

4. Air hujan.

Pengelolaan pembuangan air hujan pada Pasar Wedi tidak dirancang dengan baik hal ini terbukti pada waktu hujan didalam area los pasar terdapat genangan air dari luapan selokan kecil yang disediakan untuk mengalirkan air hujan. Keadaan terlihat pada gambar yang kami ambil dari pasar.

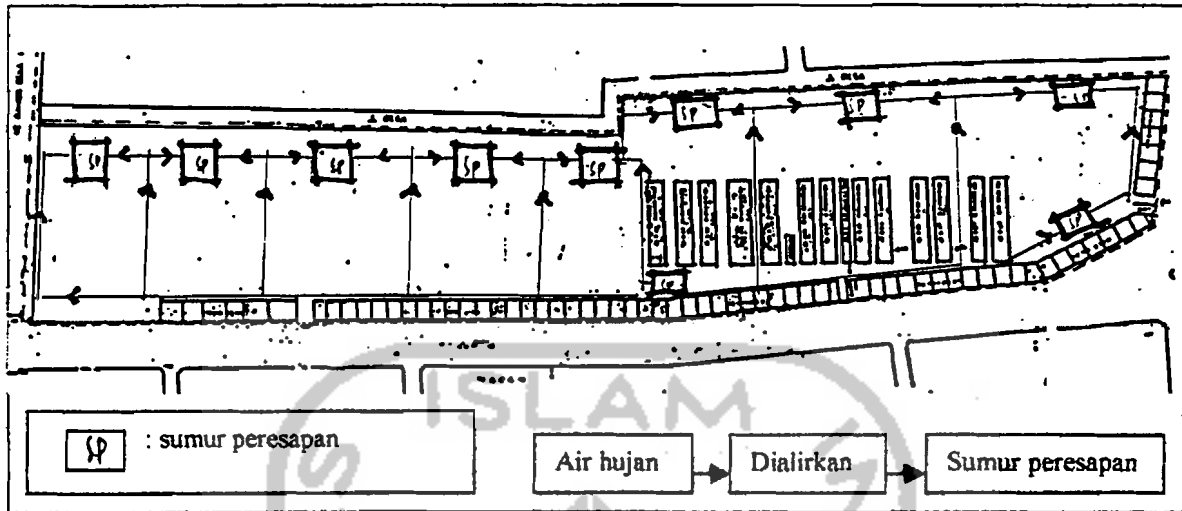


GAMBAR IV-7, Kondisi sistem pembuangan air hujan.

Melihat kondisi ini perlu penataan ulang tentang sistem pembuangan air hujan agar lancar dan tidak mengganggu lingkungan sekitarnya. sistem

yang akan diterapkan disini adalah, menyediakan bak penampungan terlebih dahulu kemudian dialirkan ke sumur peresapan.

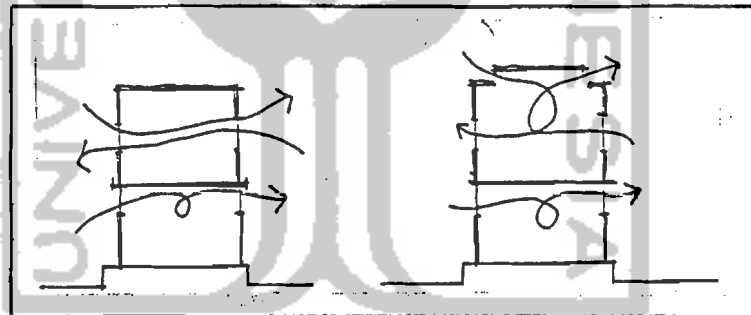
- Ditampung terlebih dahulu dan dialirkan ke sumur peresapan.



GAMBAR IV-8, Sistem pembuangan air hujan secara fungsional.

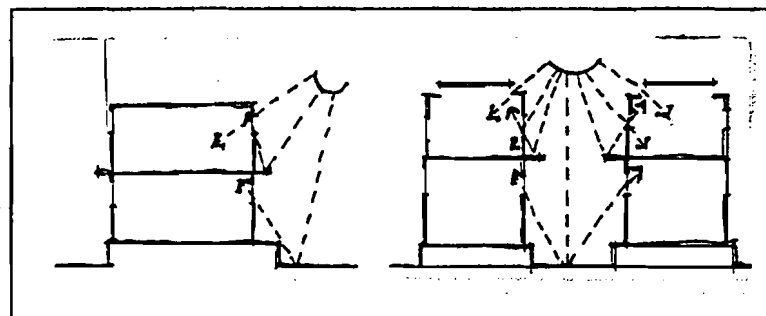
5. Penghawaan.

Sistem penghawaan menggunakan sistem penghawaan alami.



6. Penerangan.

Sistem penerangan semaksimal mungkin menggunakan penerangan alami dengan memanfaatkan sinar matahari.



4.4. Pendekatan konsep penampilan bangunan.

Pertimbangan-pertimbangan yang diperlukan :

- Karakter filosofis sebagai fungsi pelayanan komersial.
- Citra bangunan.
- Kejelasan orientasi pencapaian.
- Pencerminan pola fisik bangunan.

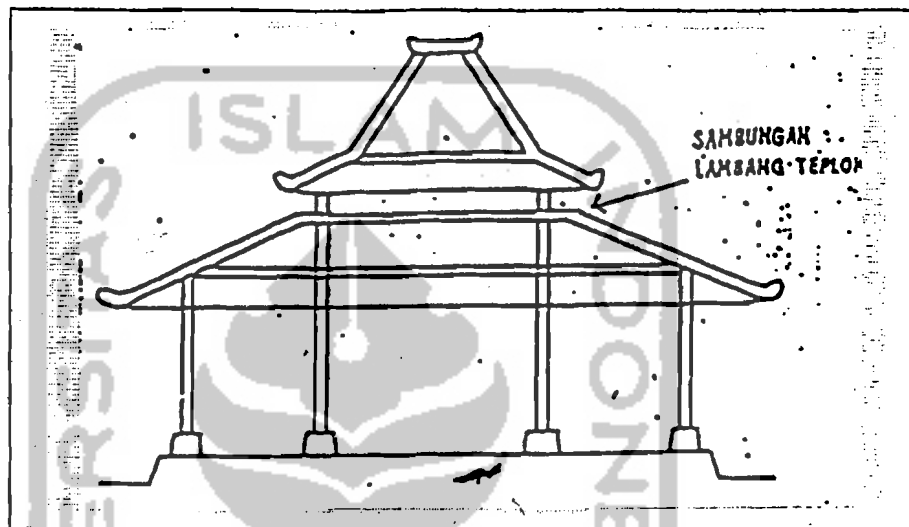
4.5. Analisa penampilan bangunan.

4.5.1. Analisa fungsi dan citra bangunan.

Dilihat dari segi fungsi pasar sebagai bangunan komersial, bangunan perdagangan, dan juga sebagai fasilitas khususnya di bidang ekonomi, penampilan bangunan menggunakan mengutamakan nilai efisiensi. Penyesuaian dengan bangunan sekitarnya adalah prinsip pada konsep penampilan ini. Bangunan menggunakan atap limasan, dan menggunakan bahan-bahan sesuai dengan bahan yang digunakan pada bangunan disekitarnya, misalnya atap menggunakan genteng atau asbes, dinding bata merah dengan plesteran, dan kolom dai beton bertulang, baja atau kayu. Kondisi daerah tropis juga mempengaruhi penampilan bangunan khususnya pada masalah yang berkaitan dengan pengondisian ruangan, yaitu masalah pencahayaan dan penghawaannya.

Saleh Amirudin dalam bukunya "*Pengantar Kepada Arsitektur*" mengatakan "*Arsitektur bukan hanya mengenal pengertian-pengertian seperti bentuk, proporsi, skala, gaya, ekspresi dan unsur estetika lainnya, tetapi mencakup pengertian yang lebih luas lagi antara lain adalah ASPEK SOSIAL.*" Lingkungan sekitar adalah sahabat bangunan dan menyatu kedalam suatu satuan yang sangat erat dan saling mempengaruhi. Kenyataan mengatakan bahwa arsitektur adalah untuk masyarakat dan bukan untuk pameran artifisiil, dan kuajiban arsitektur ialah untuk kemanusiaan, tidak saja berfungsi sebagai wadah aktifitas fisik manusia tetapi juga sanggup memberikan kepada manusianya suatu kesenangan, semangat dan pelayanan emosinya.

Dari beberapa arah konsep diatas, maka citra daerah menjadi pilihan utama bangunan. Atap limasan, bahan yang lazim dan bentuk mengadopsi bangunan-bangunan sekitarnya adalah beberapa ciri bangunan setempat yang akan dijadikan dasar perencanaan dan perancangan. Ditinjau dari segi ekonomi penggunaan atap limasan pada perencanaan dan perancangan masih mampu digunakan, karena subsidi dari investor ditambah dengan tinjauan kemampuan ekonomi dari pedagang lama.



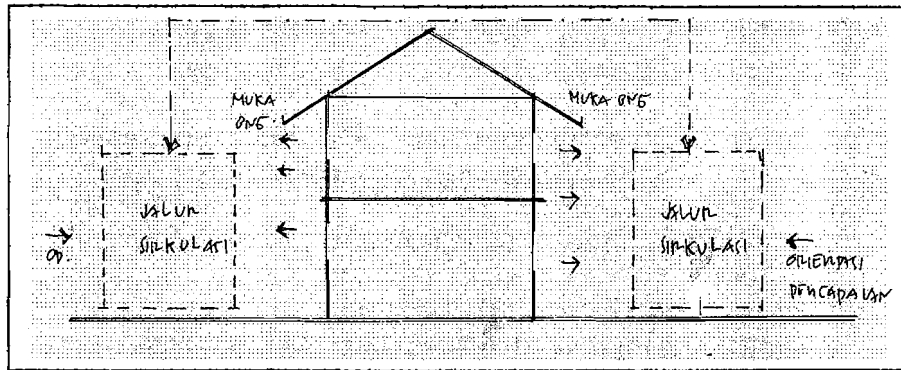
GAMBAR IV-9, penampilan bangunan setempat sebagai dasar penampilan bangunan.

4.5.2. Kejelasan orientasi pencapaian dan pencerminan pola fisik bangunan.

Orientasi pencapaian akan menentukan arah fasade atau tampak muka bangunan. Orientasi bangunan pasar ini mengarah ke jalan utama, jadi fasade atau muka bangunan baru akan menghadap orientasi utama bangunan. Dasar utama mengapa menghadap jalan utama adalah pencapaian dari pengunjung pasar menuju ke pasar sebagian besar dari arah kedua jalan utama tersebut, dan yang kedua orientasi sesuai dengan view yang lebih baik.

Walaupun demikian tidak harus seluruh massa bangunan akan diorientasikan ke jalan utama ini, karena untuk beberapa bangunan didalam

site banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor pendukung, misalnya sirkulasi, dan efektifitas lahan.



GAMBAR IV-10, Orientasi pencapaian mempengaruhi penampilan bangunan.

4.6. Pendekatan konsep struktur dan bahan bangunan.

Pertimbangan konsep struktur bangunan dan bahan bangunan yang digunakan adalah :

- Kemudahan pelaksanaan.
- Faktor ekonomi (murah).
- Kualitas bahan.
- Faktor-faktor lingkungan fisik setempat, misal : Kondisi tanah, angin dan sebagainya.
- Kekuatan menahan beban.

4.7. Analisa struktur dan bahan bangunan.

Struktur dan bahan yang digunakan pada dasarnya menggunakan struktur dan bahan yang disesuaikan dengan lingkungan sekitar. Pada bagian bawah bangunan menggunakan pondasi batu kali, karena tanah memungkinkan dan lebih efisien dari segi ekonomi. Pada bagian dinding, menggunakan pasangan bata merah dengan plesteran dari semen, dan struktur atap menggunakan konstruksi kayu dengan kuda-kuda atau gunungan pada bangunan kios.

Bahan bangunan akan berpengaruh terhadap harga bangunan setelah dibangun. Melihat anggaran dan pemasukan dana dari pedagang dan kemungkinan subsidi dari investor, maka bahan bangunan yang dipakai seperti bahan bangunan sebelum penataan. Bahan bangunan didasarkan pada harga sekarang (krisis),

dimana semua barang mengalami kenaikan dan ini akan melambungkan harga bangunan baru pada saat ini. Daftar harga tersebut seperti terlihat dalam tabel dibawah ini :

TABEL IV-1

Daftar harga bangunan (september 1998)

NO	JENIS BAHAN BANGUNAN	SAT	HARGA BAHAN BANGUNAN
1	Semen nusantara	Kg	250
2	Semen portland putih	Zak	31.500
3	Kapur pasang	M3	45.000
4	Minyak cat	Ltr	2.750
5	Batu pecah 2/3	M3	38.500
6	Pasir urug	M3	10.500
7	Asbus semen gelombang besar (300x10x0,5)	Lbr	59.755
8	Batu kali pecah	M3	16.500
9	Bata merah pejal (bahan keramik)	Bh	75
10	Papan kayu kelas II ukuran 2/15	M	3.600
11	Bingkai reng dan kaso kayu kelas II ¼	M	1.200
12	Paku ukuran 55x3,1 mm (reng)	Kg	7.000
13	Balok kayu jati	M	55.000
14	Cat kayu emco	Kg	4.550
15	Plamir kayu	Kg	7.650
16	Besi beton polos d 6mm pj 12m	Btg	12.750
17	Paku ukuran 125x5,1 mm (gording)	Kg	6.500

TABEL IV-2

Daftar harga jasa pekerja, tukang dan mandor (september 1998)

NO	JENIS PEKERJA	SAT	HARGA
1	Pekerja/ tenaga	Hari	5.750
2	Tenaga gali tanah	Hari	6.750
3	Tukang batu	Hari	8.000
4	Tukang kayu	Hari	8.500
5	Tukang cat	Hari	8.250
6	Tukang politur	Hari	9.000
7	Tukang besi	Hari	8.250
8	Kepala tukang batu	Hari	9.250
9	Kepala tukang kayu	Hari	10.500
10	Kepala tukang cat	Hari	9.500
11	Kepala tukang besi	Hari	9.250
12	Mandor	Hari	10.750
13	Tukang listrik	Hari	8.250

- Dari daftar harga saat ini (data) dapat diketahui harga tiap m² dan m³ sebagai berikut:

1. Pembersihan lapangan	: Rp 675,00
2. Bouwplank	: Rp 15.000,00
3. Galian tanah	: Rp 5.000,00.
4. Pasir urug	: Rp 14.700,00
5. Urugan sirtu	: Rp 17.000,00.
6. Anstamning	: Rp 22.000,00.
7. Pondasi batu kali	: Rp 103.325,00.
8. Pasangan bata merah	: Rp 126.000,00.
9. Plesteran (1:3 :10)	: Rp 6000,00.
10. Cat tembok	: Rp 4.900,00.
11. Cat kayu	: Rp 6750,00.
12. Kusen (kamper)	: Rp 2.169.400,00.
13. Pasang keramik	: Rp 42.000,00.

- Dari harga tiap meter dan tiap meter persegi serta meter kubik tersebut diketahui RAB kasar bangunan baru :

1. Pekerjaan persiapan (pembersihan lokasi sampai alat kerja bantu)	: Rp 148.000,00.
2. Pekerjaan tanah; (Galian tanah sampai urug pasir)	: Rp 114.330,00.
3. Pekerjaan pondasi; (Pondasi batu kali)	: Rp 1.158.555,00.
4. Pekerjaan kolom (ring, dinding, kusen)	: Rp 2.089.250,00.
5. Pekerjaan atap, plafon, konsul, talang	: Rp 970.320,00.

- Jadi total biaya adalah Rp 9.449.250,00, dibagi luasan maka didapatkan harga bangunan per meternya adalah Rp 787.400,00, untuk satu lantainya dan Rp 1.574.800,00, untuk dua lantainya.
- Besar biaya ini belum termasuk biaya beban dari fasilitas yang akan dibangun. Biaya fasilitas ini harus ditanggung oleh pedagang, dan menjadi dana tambahan yang harus dibayarkan.

4.8. Pendekatan konsep ruang.

4.8.1. Pendekatan macam kebutuhan ruang.

Macam kebutuhan ruang didasarkan atas :

- Macam dan sifat unsur-unsur serta kegiatan yang terjadi di pasar.
- Kemungkinan pola-pola pengelompokan kegiatan berdasarkan sifat dan karakter unturnya.
- Kebutuhan ruang dari pedagang sesuai jenis dagangan.

4.8.2. Pendekatan pola hubungan dan pengelompokan ruang.

Dasar pola hubungan dan pengelompokan ruang mempertimbangkan :

- Pola hubungan keterkaitan kegiatan pada masing-masing kelompok.
- Fungsi ruang.
- Pola sirkulasi yang terjadi, baik sirkulasi barang, manusia dan angkutan.

4.8.3. Pendekatan besaran ruang.

Untuk mengetahui besaran ruang-ruang yang dibutuhkan maka perlu diketahui siapa dan berapa jumlah pelaku atau pedagang yang akan ditampung.

▪ Pedagang yang akan ditampung.

Pedagang yang akan ditampung dalam penataan ini adalah pedagang yang berada diluar kios dan los dan pedagang yang bangunannya mengalami kerusakan dan akan di tata ulang. Jumlah pedagang ini adalah 366 pedagang dan pedagang yang bangunannya mengalami penataan ulang. Total jumlah pedagang yang akan ditampung adalah 741 pedagang.

Pedagang kecil berada pada los, sedangkan pedagang menengah berada pada kios dan toko-toko. Oleh karena sebagian besar pedagang Pasar Wedi adalah pedagang kecil sampai menengah, maka hal ini berpengaruh pada perencanaan dan perancangan khususnya dalam penataan kembali Pasar Wedi.

Pengaruh yang sangat erat adalah adanya pengaruh sosial dan ekonomi.

Secara sosial bahwa keberadaan pedagang ini akan terancam tergusur jika penataan pasar kembali tidak mempedulikan pendapatan pedagang ini. Dari aspek ekonomi bahwa kemungkinan harga sewa bangunan baru tidak terjangkau oleh pedagang kecil ini. Untuk mengatasi ini perlu adanya subsidi dengan cara menjual fasilitas-fasilitas tambahan kepada investor yang mau invest di Pasar Wedi. Salah satu cara yang menarik adalah menyediakan kemudahan dalam hal kelonggaran masa sewa bangunan oleh investor, misalnya 25 atau 30 tahun.

▪ **Besaran area parkir :**

Mengingat terbatasnya lahan yang ada, pengelolaan parkir menggunakan sistem 2 kali *shift* (pergantian penampungan kendaraan dua kali) dengan tiap *shift* menampung kendaraan :

- Mobil (asumsi) 15 bh @ $7,58m^2 = 114m^2$.
- Sirkulasi 100% = $114m^2$.
- Luas total = $228m^2$.
- Sepeda motor (asumsi) 50 bh @ $1,68m^2 = 84m^2$.
- Sepeda (asumsi) 50 bh @ $1,2m^2 = 60m^2$.
- Sirkulasi 20 % = $60m^2$.
- Luas total lahan yang dibutuhkan = $432m^2$.

▪ **Ruang kios dan los pada site.**

1. Besaran ruang kios (247 pedagang).

- Ukuran kios dibagi kedalam 4 vareasi luasan
- (dalam tabel):

TABEL IV-3

Perhitungan besaran ruang kios pasar.

NO	UKURAN (m)	JUMLAH PEDAGANG	LUASAN LANTAI
1	$3 \times 4 = 12m^2$	62	$62 \times 12m^2 = 744m^2$
2	$3 \times 6 = 18m^2$	62	$62 \times 18m^2 = 1116m^2$
3	$4 \times 6 = 24m^2$	62	$62 \times 24m^2 = 1488m^2$
4	$5 \times 7 = 35m^2$	61	$61 \times 35m^2 = 2135m^2$

- Dari perhitungan diatas didapat luasan total lahan =5.483m².

2. Besaran ruang los (494 pedagang).

- Ukuran los dihitung berdasarkan luas rata-rata dari masing-masing jenis dagangan.
- Untuk jenis dagangan tertentu mungkin saja ukuran luasannya sama.
- Dibagi kedalam 10 kelompok barang dagangan.

TABEL IV-4

Besaran ruang los pasar.

NO	JENIS DAGANGAN	UKURAN (m)	JUMLAH PEDAGANG	LUASAN LANTAI
1	Sembako	4m ²	59	59x@4m ² = 236m ²
2	Sayuran	4m ²	59	59x@4m ² = 236m ²
3	Sandang	4m ²	99	99x@4m ² = 396m ²
4	Pangan	4m ²	74	74x@4m ² = 296m ²
5	Buah-buahan	4m ²	25	25x@4m ² = 100m ²
6	Bumbon	4m ²	74	74x@4m ² = 296m ²
7	Lauk-pauk	2m ²	49	49x@2m ² = 98m ²
8	Bala pecah	4m ²	25	25x@4m ² = 100m ²
9	Abrak	4m ²	25	25x@4m ² = 100m ²
10	Gerabah	9m ²	25	25x@9m ² = 225m ²

- Dari perhitungan diatas didapat luasan total bangunan adalah = 2.083m².
- Dari perhitungan luasan bangunan kios dan los baru total luasan yang didapat adalah 7566m².
- Sisa luasan ruang yang ada dipergunakan untuk sirkulasi, open space, fasilitas-fasilitas pasar dan luasan ruang yang akan dijual kepada investor.
- Luasan ruang untuk investor sebesar 30% dari luas bangunan.

Besaran ruang-ruang yang lain :

- Pos keamanan diasumsuikan =24m².

- Fasilitas umum diasumsikan (2%) = 135m².
- Selasar dalam bangunan (20% luas lahan) = 1837m².
- Fasilitas pendukung = 92m².

4.9. Tuntutan efisien pola tata ruang pada lahan yang terbatas.

4.9.1. Analisa fungsi dan program ruang pada site.

Fungsi ruang pada site ditentukan berdasarkan peruntukannya. Kemudian dikelompokkan-dikelompokkan kedalam suatu ikatan massa bangunan. Tetapi pengertian ruang secara luas tidak hanya terpaku kepada ruang kios saja, tetapi mencakup ruang panjang dan area pengamatan.

4.9.1.1. Karakteristik kegiatan (ruang)

□ Macam kegiatan

Macam kegiatan yang terjadi pada Pasar Wedi dibedakan kedalam empat kelompok yaitu:

TABEL IV-5

Kelompok dan macam kegiatan pelaku.

NO	KELOMPOK KEGIATAN	MACAM KEGIATAN
1	Kegiatan umum	<input type="checkbox"/> Transaksi jual beli. <input type="checkbox"/> Penimbangan barang. <input type="checkbox"/> Pengangkutan/ muat barang.
2	Kegiatan khusus	<input type="checkbox"/> Bongkar barang suplai. <input type="checkbox"/> Penimbangan burung. <input type="checkbox"/> Penampungan. <input type="checkbox"/> Pergudangan. <input type="checkbox"/> Penyebaran.
3	Kegiatan service	<input type="checkbox"/> Kegiatan parkir. <input type="checkbox"/> Pemeliharaan bangunan. <input type="checkbox"/> MCK. <input type="checkbox"/> Mushola. <input type="checkbox"/> Istirahat.
4	Kegiatan pengelolaan	<input type="checkbox"/> Kegiatan administrasi. <input type="checkbox"/> Koordinasi. <input type="checkbox"/> Keamanan. <input type="checkbox"/> Komunikasi. <input type="checkbox"/> Keuangan.

Kegiatan ini akan dijadikan dasar perencanaan ruang baik kebutuhan, maupun organisasi ruang. Tetapi tidak semua kegiatan diatas akan mewujudkan bangunan baru, karena beberapa bangunan sudah terdapat pada site yaitu bangunan yang dipertahankan.

□ **Sifat kegiatan**

1. Kegiatan umum (publik)

Kegiatan umum disini adalah kegiatan pelayanan utama untuk pembeli, dimana pembeli mempunyai peranan penting dalam menentukan berbagai hal terutama macam dan sifat ruang. Kegiatan inilah yang menghidupkan suasana pasar, yaitu terjadinya korelasi antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu maka kegiatan umum ini sifatnya publik, dan harus mudah dan aman dicapai oleh pengunjung (pembeli).

2. Kegiatan khusus

Sifat kegiatan khusus adalah sifat kegiatan utama yang terjadi pada hal-hal yang spesial atau telah dikhususkan. Kegiatan ini cenderung melayani kegiatan utama pedagang dalam melakukan kegiatan berdagangnya. Dan kegiatan ini berhubungan erat dengan pengadaan barang bagi pedagang untuk dapat dipasarkan atau disebarkan lagi dengan cepat. Sehingga dengan terlayannya suplai barang bagi pedagang dengan cepat akan berpengaruh juga dalam melayani pembeli dalam memenuhi kebutuhannya.

3. Kegiatan service

Sifat kegiatan service ini merupakan kegiatan penunjang bagi terlaksananya kegiatan umum maupun khusus dipasar tersebut, sehingga perannya akan mendukung kegiatan yang lain.

4.9.1.2. Kebutuhan ruang:

Karena tidak semua bangunan yang ada sekarang di bongkar, maka kebutuhan ruang juga akan mengikuti kondisi yang ada. Ruang yang telah ada adalah kios utama, ruang pengelola, dan

beberapa bangunan los. Dibawah ini adalah ruang –ruang yang dibutuhkan untuk pembangunan baru :

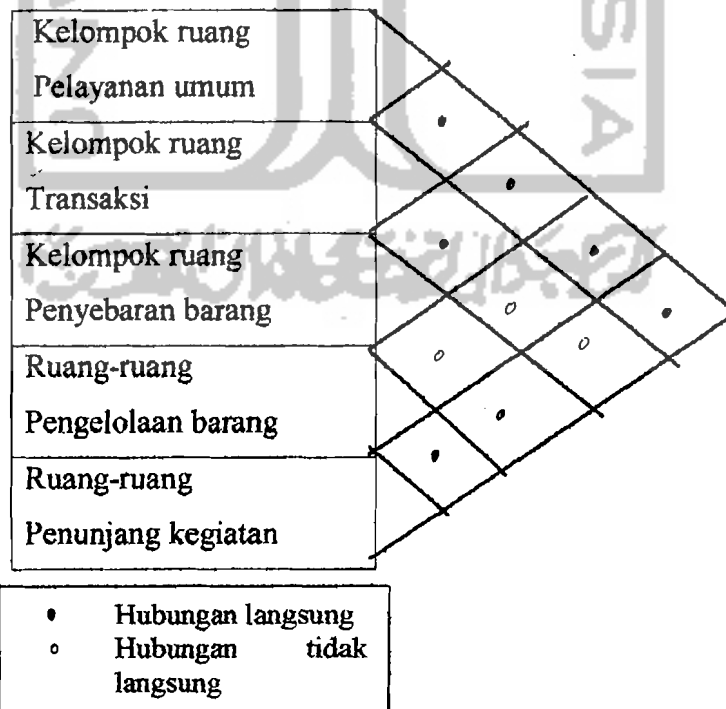
TABEL IV-6

Kebutuhan ruang pada pasar.

NO	KELOMPOK RUANG	MACAM RUANG (LAMA)	MACAM RUANG (BARU)
1	Ruang pelayanan umum	<input type="checkbox"/> Ruang jualan kios dan los. <input type="checkbox"/> Ruang pegawai pasar. <input type="checkbox"/> Kamar mandi/ WC. <input type="checkbox"/> Mushola	<input type="checkbox"/> Ruang parkir umum. <input type="checkbox"/> Ruang jualan kios dan los baru. <input type="checkbox"/> Lavatory. <input type="checkbox"/> Mushola. <input type="checkbox"/> Swalayan
2	Ruang penunjang	<input type="checkbox"/> Kantin/ warung/kios/ kaki lima. <input type="checkbox"/> Gudang.	<input type="checkbox"/> ME <input type="checkbox"/> Gudang. <input type="checkbox"/> Pos keamanan.
3	Ruang transaksi sampai penyebaran barang.	<input type="checkbox"/> Ruang tempat pengumpulan barang.	<input type="checkbox"/> Ruang tempat pengumpulan barang. <input type="checkbox"/> Ruang parkir muat barang. <input type="checkbox"/> Area parkir tunggu muat barang.

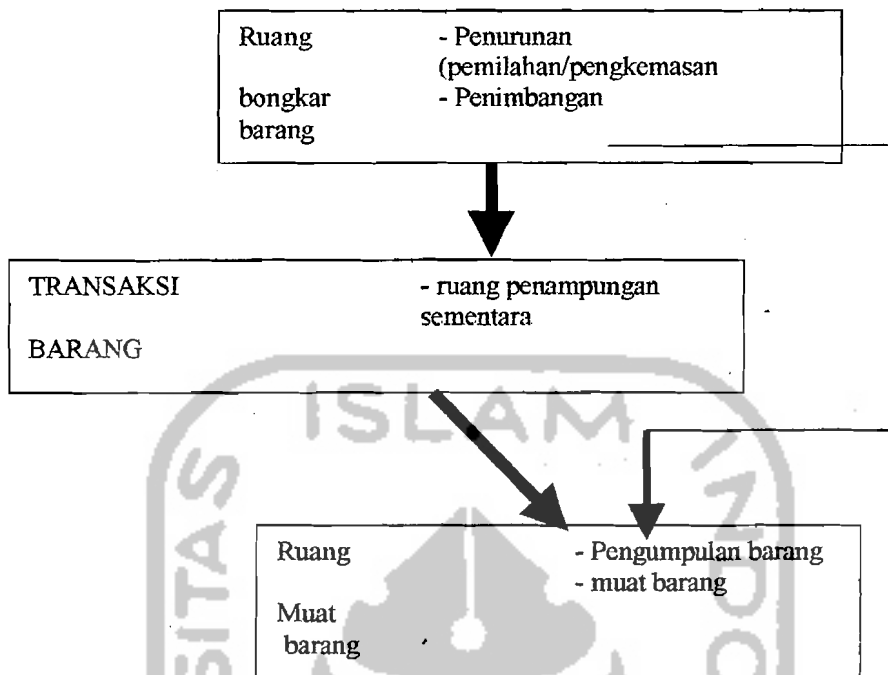
4.9.1.3. Hubungan ruang

Hubungan ruang disesuaikan dengan urutan kegiatan yang berlangsung (sirkulasi yang terjadi), pada dasarnya adalah :

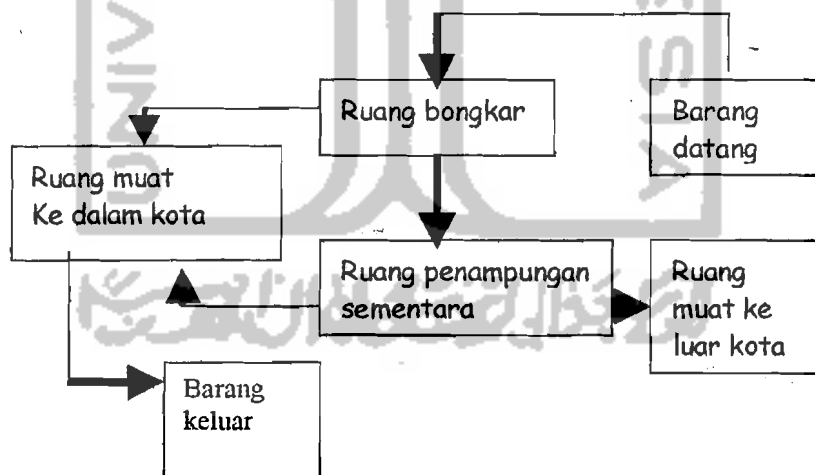


□ **Pola hubungan ruang**

Pola hubungan ruang untuk kegiatan utama, adalah :



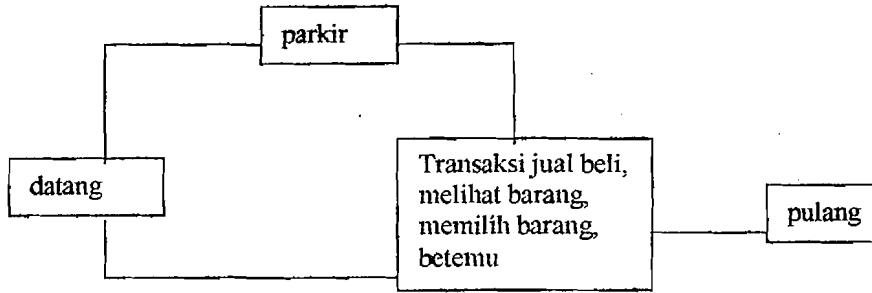
□ **Pola lay-out ruang :**



□ **Urutan kegiatan**

Penjelasan urutan kegiatan ini bertujuan untuk memudahkan perencanaan *lay out* ruang.

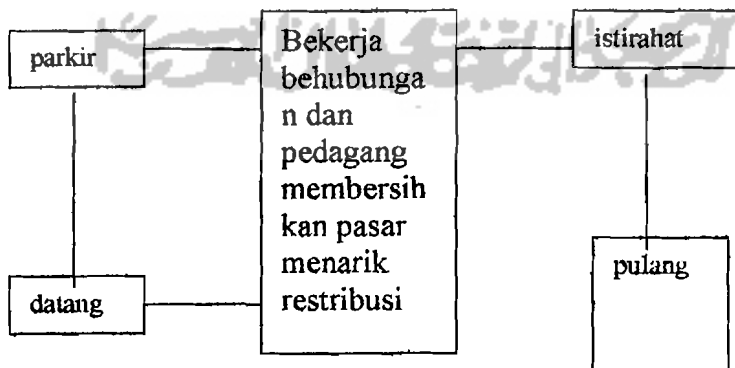
1. Pembeli



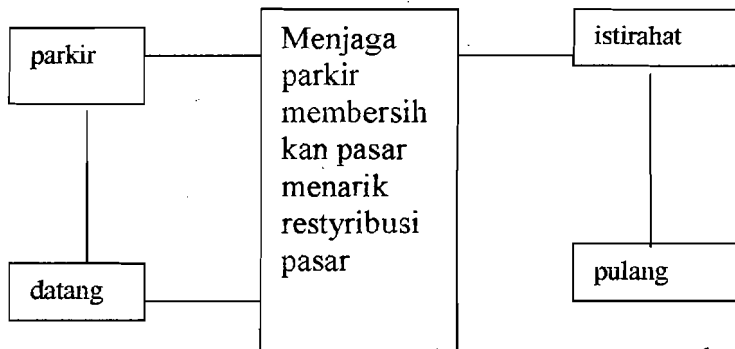
2. Penjual



3. Pengelola



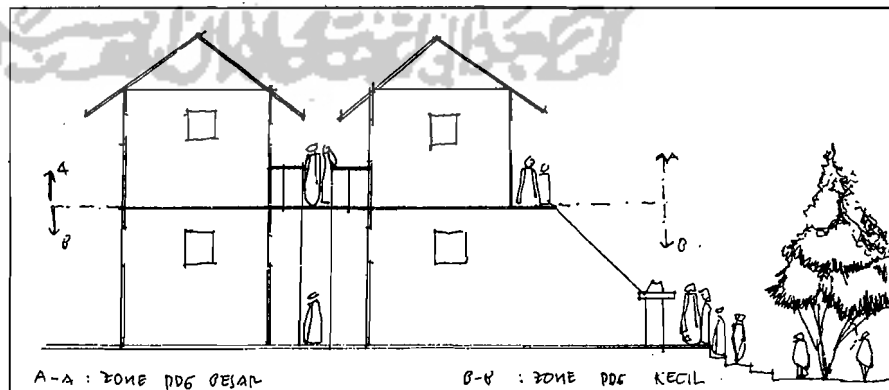
4. Petugas



4.9.2. Analisa aspek sosial

4.9.2.1. Aksesibilitas ruang.

Aksesibilitas atau pencapaian dalam kaitannya dengan aspek sosial adalah bagaimana perencanaan dan perancangan ruang sehingga antara para pedagang terjadi pembagian kesempatan untuk mendapatkan manfaat dari datangnya pengunjung (dalam hal ini adalah pembeli), maksudnya adalah pembeli diharapkan menjangkau pedagang kecil sebelum pedagang besar (investor / kelas ekonomi), Karena kecenderungan pembeli adalah mendapatkan barang-barang atau kebutuhan yang ada di kelas ekonomi, sehingga pedagang kecil (asli) besar kemungkinan terabaikan atau kurang mendapatkan kesempatan, oleh karena itu diharapkan kesempatan pertama pembeli harus menjangkau pedagang kelas rendah ini.



GAMBAR IV-11, Perencanaan ruang ditinjau dari aspek sosial (secara vertikal).

4.9.2.2. Materi dagangan

Pada bab sebelumnya telah disebutkan materi dagangan yang ada pada Pasar Wedi saat ini.. Hal ini bertujuan untuk mempermudah analisa ekonomi dalam kaitannya dengan penetapan harga sewa ruang baru.

TABEL IV-7

Jenis barang dagangan.

NO	KELOMPOK DAGANGAN	JENIS DAGANGAN (LAMA)	JENIS DAGANGAN (BARU)
1	Bahan pangan (makanan). Bahan pangan (minuman).	<input type="checkbox"/> Roti. <input type="checkbox"/> Tape. <input type="checkbox"/> Bakmi. <input type="checkbox"/> Emping. <input type="checkbox"/> Jamu.	<input type="checkbox"/> Roti. <input type="checkbox"/> Tape. <input type="checkbox"/> Bakmi. <input type="checkbox"/> Emping. <input type="checkbox"/> Jamu
2	Bahan sandang	<input type="checkbox"/> Pakaian. <input type="checkbox"/> Sandal.	<input type="checkbox"/> Pakaian. <input type="checkbox"/> Sandal.
3	Buah-buahan	<input type="checkbox"/> Pisang. <input type="checkbox"/> Ketela.	<input type="checkbox"/> Pisang. <input type="checkbox"/> Ketela.
4	Bumbon	<input type="checkbox"/> Lombok. <input type="checkbox"/> Bawang putih. <input type="checkbox"/> Bawang merah. <input type="checkbox"/> Garam dll.	<input type="checkbox"/> Lombok. <input type="checkbox"/> Bawang putih. <input type="checkbox"/> Bawang merah. <input type="checkbox"/> Garam dll.
5	Sembako	<input type="checkbox"/> Beras. <input type="checkbox"/> Minyak. <input type="checkbox"/> Gula.	<input type="checkbox"/> Beras. <input type="checkbox"/> Minyak. <input type="checkbox"/> Gula.

Pengelompokan ini didasarkan pada kenyataan dilapangan terhadap semua jenis barang dagangan. Untuk setiap pasar mungkin saja materi dagangan berbeda-beda, tergantung pada konstribusi produsen dalam mensuplai barang dagangan kepada pasar.

Pengelompokan diatas sebagian besar barang dagangan pada los pasar sedangkan pada kios ada penambahan barang dagangan seperti, barang-barang standard (klitikan : sisir, onderdil arloji, kacamata), jasa (tukang jahit, reparasi arloji) dan barang-barang khusus (Radio, televisi).

Tujuan lain dari penentuan materi dagangan ini adalah untuk mengetahui besarnya restribusi dan harga sewa bangunan baru, karena ternyata besar restribusi dan harga sewa bangunan baru didasarkan pada jenis barang dagangannya dan tentunya juga didasarkan pada luasan ruang. Jenis barang dagangan berbanding lurus dengan cepat lakunya barang dagangan. Jadi semakin cepat laku suatu barang maka restribusinya juga akan semakin besar.

4.9.3 Analisa strategi penataan.

4.9.3.1. Kemampuan mengangsur.

Dalam bab sebelumnya pada bagian kemungkinan pengembangan dalam kaitannya dengan aspek ekonomi, disebutkan bahwa, “tidak mungkin mengandalkan pemasukan dari pedagang lama untuk pembayaran pedagang lama pada bangunan baru, “karena pendapatan yang dihasilkan terlalu kecil sedangkan kebutuhan untuk keperluan sewa bangunan baru pasti lebih besar dari sewa bangunan lama. Maka mengangsur adalah jalan terakhir yang bisa dilakukan agar pedagang lama mampu bertahan agar bisa menyewa harga bangunan baru.

Biaya yang harus dibayarkan pedagang adalah biaya bangunan dan biaya fasilitas-fasilitas yang ada dipasar. Seperti pada analisa harga bangunan baru sesuai dengan harga bahan bangunan sekarang, harga bangunan setiap meternya adalah Rp 787.400,00, harga ini masih harus ditambah beban pedagang untuk membayar fasilitas-fasilitas yang ada.

Biaya beban fasilitas ini sebagai berikut :

- Area parkir : $432 \times 1,115 \times 0,5 \times 787.40 = \text{Rp } 189.637.400,00.$
 - Area bongkar muat : $200 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 8.779.510,00.$
 - Pos keamanan : $24 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 21.070.824,00.$
 - Selasar dalam site : $1837 \times 1,115 \times 0,6 \times 787.400 = \text{Rp } 967.572.238,00.$
 - Fasilitas umum : $135 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 118.523.385,00.$
 - Fasilitas pendukung : $92 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 80.771.492,00.$
-
- Rp 1.386.354.749,00

- Beban biaya fasilitas yang harus ditanggung pedagang adalah :

$\frac{1.386.354.749}{13.076} = \text{Rp } 106.023,00$
--

- Dari hasil ini maka diperoleh total harga bangunan baru Rp 787.400,00 + Rp 106.023,00 = Rp 893.423,00,00.
- Dengan harga ini bisa ditentukan kemampuan mengangsur pedagang untuk menyewa bangunan baru.

Dalam kondisi bahwa pedagang yang sebagian besar adalah pedagang kecil, aspek sosial menjadi sangat diperhatikan, karena pengaruhnya langsung pada para pedagang lama yang telah puluhan tahun berjualan di Pasar Wedi. Untuk mendapatkan dana tambahan tadi beberapa alternatif bisa digunakan, seperti misalnya, dana dari pemerintah daerah karena memang telah ada rencana pengembangan pasar dan secara otomatis pemerintah daerah melihat keberadaan pedagang lama di pasar, dan yang kedua berusaha menarik investor untuk invest di Pasar Wedi.

Untuk menarik investor perlu diperhatikan beberapa hal yang prinsipnya adalah memberikan kemudahan-kemudahan dalam hal birokrasi atau penyediaan fasilitas-fasilitas tambahan yang bisa dijual yang akhirnya menjadi sumbangan dana baru. Kemudahan lain diantaranya adalah memberikan jangka waktu sewa untuk pihak investor sampai 25 tahun atau mungkin 30 tahun sekali sewa (kontrak). Sedangkan untuk pedagang lama diberikan kelonggaran waktu mengangsur antara 2,5th sampai 5th.

Sehingga dengan cara ini diharapkan investor akan berdatangan ke Pasar Wedi untuk menanamkan modalnya. Pihak investor mendapatkan keuntungan dari kegiatan bisnisnya dan Pasar sendiri memperoleh pendapatan baru dari pemasukan dana investor. Untuk mengetahui kemampuan pedagang lama dalam hal segi finansial guna penyewaan bangunan baru, maka perlu mengetahui keuntungan pedagang lama dari berdagang di pasar ini.

Dari keuntungan ini maka akan diketahui kemampuan menabung pedagang dengan standart dari BTN yaitu sepertiga keuntungan. Standart ini berlaku untuk pedagang dalam kelompok kecil sampai mampu dengan

Penghasilan diatas Rp 11.800,00. Angka ini adalah angka terkecil atau minimum kebutuhan hidup rata-rata dalam satu keluarga dengan asumsi jumlah anggota keluarga adalah 4 orang.

Perhitungan diatas didasarkan pada data dari BPS tahun 1996, untuk daerah Jawa Tengah rata-rata pengeluaran atau konsumsi kebutuhan sebulannya Rp 55.100,00 dengan kenaikan 16,89 % pertahunnya. Jadi rata-rata konsumsi setiap harinya (tahun 1999) adalah Rp 2950,00. Untuk satu keluarga dengan asumsi 4 orang adalah Rp 11.800,00. Untuk lebih jelasnya perlu adanya pengelompokan pedagang berdasarkan penghasilan yang mereka dapatkan setiap harinya. Pengelompokan ini sebagai berikut :

TABEL IV-8

Pengelompokan pedagang atas dasar jumlah penghasilan.

NO	KELOMPOK PEDAGANG	JENIS DAGANGAN	PENGHASILAN PER HARI
1	Mampu Penghasilan (didas Rp 19.000,00)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sembako ▪ Bumbon ▪ Pakaian ▪ Pisang ▪ Tahu ▪ Grabah ▪ Abak ▪ Sandal ▪ Bakmi ▪ Emping 	<ul style="list-style-type: none"> 30.000 34.000 39.900 24.900 24.900 24.900 22.500 19.800 19.800 19.800
2	Sedang Penghasilan (15.000-19.000)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daging ▪ Sayuran ▪ Roti ▪ Jamu 	<ul style="list-style-type: none"> 15.900 15.000 15.000 15.000
3	Kecil Penghasilan (11.800-15.000)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketela ▪ Balapecah 	<ul style="list-style-type: none"> 12.300 12.300
4	Tidak mampu Penghasilan (dibawah 11.800)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tape ▪ Telur 	<ul style="list-style-type: none"> 6.000 4.800

Maka pedagang dengan kemampuan menabung dibawah penghasilan Rp11.800,00 harus disubsidi agar bisa bertahan. Pedagang yang termasuk dalam kelompok tidak mampu adalah pedagang tape dan pedagang telur. Sehingga pedagang ini tidak termasuk yang akan dihitung kemampuan mengangsur, karena tidak mampu menabung. Tabel dibawah ini adalah

kemampuan menabung menurut standart BTN yang diberlakukan untuk pedagang yang mampu menabung sehingga diketahui berapa lama pedagang mampu mengangsur. Tabel dibawah ini adalah data mengenai kemampuan menabung pedagang lama berdasarkan standart dari BTN.

TABEL IV-9

Kemampuan menabung dan kemampuan mengangsur pedagang lama.

NO	JENIS DAGANGAN	Kemampuan menabung (Rp)	KEMAMPUAN MENGANGSUR (tb)
1.	Sembako	10.000	3
2.	Sayuran	5.000	7,1
3.	Sandang :		
	1. Sandal	6.600	4,5
	2. Pakaian	13.300	3,4
4.	Pangan :		
	A. Makanan;		
	-Roti	5.000	6
	-Bakmi	6.600	6,8
	-Emping	6.600	9
	B. Minuman;		
	-Jamu	5.000	8,9
5.	Buah-buahan;		
	-Pisang	8.300	3,6
	-Ketela	4.100	7,3
6.	Bumbon	11.600	2,6
7.	Lauk pauk;		
	- Tahu	8.300	3,6
	- Daging	5.300	5,6
8.	- Bula pecah.	4.100	11
9.	Abak (barang bekas)	7.500	6
10.	Gabah	8.300	8,1

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui berapa lama pedagang mampu membayar harga bangunan baru dengan cara mengangsur, yang didasarkan pada harga standart bangunan baru per meter persegiunya. Contoh hitungan adalah sebagai berikut :

1. Jenis dagangan sembako.
 - Kemampuan menabung/ hari : Rp 10.000,00.
 - Luas ruang : 4 m²

- Harga ruang /m2 (2 lt) : Rp 1.786.846,00 x 4 = Rp 7.147.384,00
- Bunga bank satu tahun : ± 50% =Rp 3.573.692,00
- Total yang harus dibayar : 7.147.384 + 3.573.692 = Rp 10.721.076,00
- Pendapatan pedagang dalam 1 tahun adalah : Rp 3.600.000,00.

Jadi kemampuan pedagang membayar bangunan baru selama:

$$\frac{10.721.076}{3.600.000} = 2,97 \text{ th.}$$

- Atau 35,6 bulan (lama mengangsur), pedagang sembako mampu membayar harga bangunan baru.
- Dengan perhitungan seperti ini maka dapat diketahui berapa lama pedagang lama mampu membayar harga bangunan baru.
- Rata-rata kemampuan mengangsur pedagang lama adalah 6,03 th.
- Melihat rata-rata ini, jika batas waktu yang diberikan untuk mengangsur adalah 2,5 sampai 5 tahun, maka (rata-rata) pedagang lama tidak mampu mengangsur harga sewa bangunan baru berdasarkan waktu tersebut.
- Untuk itu perlu (dana tambahan) subsidi untuk menutupi kekurangan dari pedagang lama.

4.9.3.2. Strategi proses pembangunan

Perlu penjelasan awal terhadap proses pembangunan yang akan dilaksanakan, karena hal ini berkaitan dengan nasib pedagang lama yang ada. Proses pembangunan yang akan dilaksanakan bertujuan agar pedagang lama tidak tergusur begitu saja, tetapi memperhatikan kehidupan usaha mereka.. Melihat tujuan diatas ada beberapa hal bisa dijadikan alternatif selama proses pembangunan;

1.Karena tidak semua bangunan diganti atau ditata ulang, maka pedagang yang menempati bangunan yang tidak mengalami penataan bisa tetap berada pada bangunannya, dengan catatan ada pembatasan khusus dengan area pembangunan, agar proses pembangunan dan pedagang berjualan tidak terganggu. Dari pihak pedagang hal ini tentu

akan sangat membantu karena beberapa kasus pada pasar yang terjadi pedagang tidak laku barang dagangannya karena adanya pemindahan kelokasi baru dan ini akan membuat para pelanggan meninggalkannya.

Pedagang lebih suka berada disekitar lokasi pasar, dengan alasan pelanggan mudah mencari dan tidak harus memikirkan transportasi baru ke lokasi yang baru. Pasar Wonosobo bisa dijadikan contoh untuk kasus seperti ini, dimana pedagang lama dipindahkan ke lokasi baru yang ternyata tidak hanya ditinggalkan pedagang tetapi juga keadaan lokasi baru yang sangat mengkhawatirkan. Kondisi kumuh menjadi teman setiap hari, bangunannya sangat tidak representatif karena bangunan lama, dan banyak bagian bangunan yang telah rusak. Hal ini akan menambah beban bagi pedagang lama.

2. Untuk pedagang yang bangunannya akan ditata ulang disediakan tempat di sepanjang trotoar pasar dan diberikan ruang (skat-skat sementara), dengan tenda atau penutup atap darurat dari terpal, dan menutup salah satu sisi jalan sebelah utara (jalan DPU), dan timur pasar, dan membuka jalan alternatif untuk kendaraan dari arah sebelah barat dan arah kota ke kecamatan disebelah selatan kecamatan Wedi yang melalui Pasar Wedi. Disebelah timur jalan pada trotoar bisa juga digunakan sementara untuk berjualan para pedagang. Biaya penyediaan skat-skat ini ditanggung oleh pemda.

3. Pembicaraan tentang harga bangunan kios maupun los dilakukan mulai sebelum proses pembangunan sampai pada saat proses berlangsung, hal ini untuk mengantisipasi jika dalam pembicaraan terdapat masalah-masalah dan memakan waktu yang lama. Dan diharapkan bahwa masalah-masalah ini tidak sampai pada saat bangunan baru telah selesai dilaksanakan.

4.10. Pendekatan konsep sirkulasi.

Dasar pertimbangan yang digunakan adalah :

- Aspek sosial.
- Macam dan sifat kegiatan/ aktivitas pelaku.
- Macam pelaku.
- Besara ruang sirkulasi.
- Pola sirkulasi.

Secara garis besar pendekatan ini menentukan pola lay-out sirkulasi :

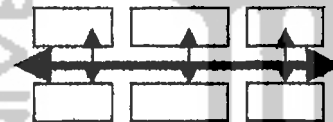
1. Sirkulasi horisontal :

- Selasar satu arah.



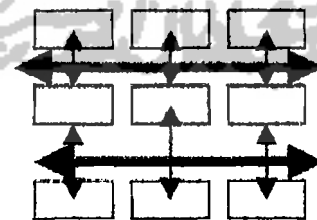
- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka/ tertutup.

- Selasar dua arah.



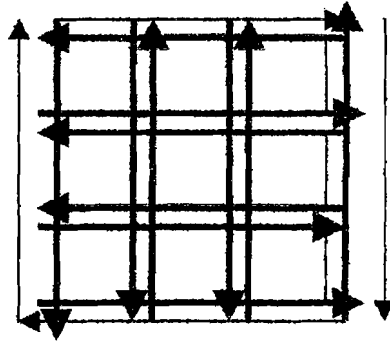
- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.

- Dua selasar tiga ruang.



- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.

- Perkembangan dari sistem peruangan empat arah.



- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.
- Efektif.
- Fleksibel.
- Mudah dikembangkan.

4.11. Analisa terhadap tuntutan sirkulasi yang aman dan nyaman.

4.11.1. Arah dan macam sirkulasi.

Arah sirkulasi akan menentukan orientasi obyek terhadap pelaku sirkulasi. Bangunan yang baik akan menggunakan arah sirkulasi untuk menentukan view dan entrance bangunan. Perencanaan ini menggunakan arah sirkulasi untuk menentukan view bangunan baru. Pada Pasar Wedi arah utama sirkulasi adalah dari arah utara dan selatan, kemudian arah barat adalah arah sekunder. Tetapi perlu ditekankan bahwa tidak semua massa bangunan diarahkan pada arah sirkulasi utama, mengingat banyaknya massa bangunan dan luasnya area perencanaan dan perancangan. Jadi penentuan view dan orientasi bangunan sesuai dengan arah sirkulasi berlaku pada massa bangunan yang orientasi utamanya kearah sirkulasi yang bersangkutan.

Macam sirkulasi yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini adalah pelaku sirkulasi pada Pasar Wedi, yaitu :

- Sirkulasi barang .
- Sirkulasi angkutan (truk dan pick up/colt).
- Sirkulasi manusia (penjual, pembeli, pengelola, dan pekerja pasar).

a. Pola sirkulasi barang dan angkutan.

Secara umum dapat dikelompokkan kedalam menjadi dua bagian :

1. Barang datang.

- Arah datangnya barang dapat dikelompokkan atas dasar daerah produsen dan atas dasar jenis barang dagangan. Untuk memudahkan pengontrolan dipakai jenis barang.
- Sarana angkutan barang digunakan truk barang.
- Frekuensi dan volume barang datang berbeda.
- Waktu bongkar yang diperlukan untuk tiap-tiap truk:
 - 45 menit sampai 125 menit.

b. Distribusi atau penyebaran barang.

- Arah distribusi barang dikelompokkan atas pengelompokan daerah pelayanannya. Dalam hal ini terdapat dua kelompok, yaitu; dalam kota dan luar kota.
- Sarana angkutan menggunakan pick up yang ditrayekkan secara khusus untuk distribusi barang atau dikelola khusus untuk distribusi barang khusus, selain angkutan dari para pembeli sendiri.
- Frekuensi dan volume pendistribusian barang mengingat wilayah yang harus dilayani banyak, maka berbeda dengan frekuensi dan volume barang datang. Frekuensi dari distribusi ini tinggi dengan volume kecil. Dengan diberlakukannya pengaturan waktu dan jalur distribusi yang jelas, diharapkan setiap wilayah pelayanan akan dapat memperoleh barang dengan waktu yang relatif sama.

c. Pola sirkulasi barang dan manusia.

Sirkulasi yang terjadi adalah bentuk transaksi yaitu, perpindahan barang dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Ditinjau dari pelakunya, dibedakan :

1. Barang.

Pelaku kegiatan yang ada di pasar sebagian besar konsumen dalam kota dan sebagian kecil adalah dari luar kota. Pada saat pasaran yaitu pada saat ramai

konsumen dalam kota juga mendominasi dan sebagian kecil dari luar kota.

2. Manusia, terdiri dari :

a. Penjual.

Datang bersama dengan barang dagangannya atau sendiri dan barang dagangannya diantarkan dengan angkutan, dengan tujuan menjual barang dagangannya.

b. Pembeli.

Datang dari daerah sekitar dengan angkutan umum atau angkutan pribadi dengan tujuan ingin mendapatkan kebutuhannya.

c. Pengelola.

Datang kepasar dengan tujuan melaksanakan tugasnya mengelola pasar.

d. Pekerja (karyawan).

Datang dari daerah sekitar dengan angkutan umum atau pribadi atau jalan kaki dengan tujuan menjual jasa pada pembeli dan penjual.

4.11.2. Kualitas dan kuantitas sirkulasi.

Karena adanya tuntutan akan keamanan dan kenyamanan sirkulasi maka perencanaan dan perancangan sirkulasi harus sesuai dengan keinginan pelaku sirkulasi.

Mengingat pengunjung pasar yang tidak hanya membeli saja, melainkan juga akan bersosialisasi atau mungkin rekreasi, maka penekanan kualitas dan kuantitas sirkulasi akan lebih penting.

Pola yang banyak terdapat pada pasar umum biasanya menurut pola grid. Pola ini walaupun terkesan kaku tetapi efektif, karena mudah pencapaian dan mudah mencari barang yang dicari berdasarkan pola jalan yang ada.

Berkaitan dengan kualitas sirkulasi, faktor pencahayaan juga berpengaruh dalam perencanaan. Lebar jalur sirkulasi bervariasi dan harus diatur agar tercipta jalur sirkulasi yang harus dilalui pengunjung dan jalur yang tidak dianjurkan untuk dilewati.

4.12. Kesimpulan analisa.

- Luas lahan pada site tidak mampu menampung seluruh jumlah pedagang yang ada pada Pasar Umum Wedi, oleh karena itu pengembangan Pasar Wedi dilakukan secara vertikal (bertingkat).
- Tidak semua bangunan yang ada sekarang akan dibongkar untuk ditata ulang, karena sebagian bangunan kondisinya masih cukup layak untuk digunakan kegiatan jual beli.
- Orientasi bangunan baru (yang akan dibangun), menghadap kearah Jalan DPU sebagai jalan utama primer kota, dan mengikuti sirkulasi dalam site.
- Perlu penyediaan fasilitas-fasilitas baru pada pasar, karena keadaan sekarang belum tersedia.
- Penampilan fisik bangunan mengacu pada fungsi dan citra bangunan yang menggunakan dasar bahwa bangunan berusaha menyesuaikan dengan kondisi bangunan setempat.
- Untuk memenuhi unsur keamanan dan kenyamanan serta sifat efisien, perencanaan ruang harus memenuhi aspek sosial.
- Dalam hubungannya dengan aspek sosial dalam hal perencanaan dan perancangan ruang dagang, pedagang kecil harus mendapatkan kesempatan terlebih dahulu dari pengunjung sebelum pedagang besar, karena dilihat dari jenis barang dagangannya pedagang besar lebih menarik dan lengkap.
- Pedagang yang akan ditampung dalam pembangunan ini adalah pedagang diluar kio dan los serta pedagang yang bangunannya sudah tidak layak lagi untuk kegiatan berdagang.
- Pedagang lama Pasar Wedi, ternyata tidak mampu membayar harga bangunan baru, atas dasar pendapatannya dan batas waktu sampai 5

tahun dan hanya mampu membayar dengan cara mengangsur ditambah dengan subsidi.

- Pada saat proses pembangunan berlangsung perlu strategi penataan khususnya terhadap pedagang yang akan ditampung, yang pada intinya bahwa pedagang lama akan diperlakukan sesuai dengan hak-haknya sebagai pedagang.
- Sesuai dengan tuntutan sirkulasi yang aman dan nyaman, bahwa sirkulasi ditentukan berdasarkan, kegiatan pelaku, arah dan macam sirkulasi, pola sirkulasi dan aspek sosial yang ada.

