

TUGAS AKHIR

**PENGEMBANGAN
PASAR WAGE SEBAGAI PASAR INDUK
DI PURWOKERTO**

Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan



Disusun oleh :

KARTIKA ADI PURWANTO

No. Mhs : 95 340 017
NIRM : 950051013116120015

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2000**

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
PENGEMBANGAN
PASAR WAGE SEBAGAI PASAR INDUK
DI PURWOKERTO

Disusun Oleh :
KARTIKA ADI PURWANTO

No Mhs : 95 340 017
NIRM : 950051013116120015

Laporan ini telah disetujui dan disyahkan
Pada Tanggal : 14-06-2000

Pembimbing I



(Ir. Sri Hardiyatno)

Pembimbing II 

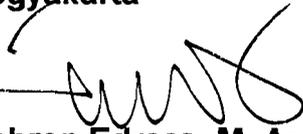


(Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch)

Mengetahui :

Ketua Jurusan Arsitektur
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta




(Ir. Munichy Bachron Edrees, M. Arch)

LEMBAR PERSEMBAHAN

Syarat rasa cinta dengan tulus diberinya
Tiada tanpa makna disetiap ucap kata
Usap kasih selalu gumam kecilpun terus melagu
Sesaat terlupa lepas dari sadar kita
Ajar perilaku terarah hilang topang siap direngkuh
Lenyap perasaan gundah hadirkan suasana teduh
Banyak lencana pantas tertuju untuknya
Setiap manusia yang dilahirkan
Ingat lekatlah budi luhurnya

Kupersembahkan dan kudedikasikan karya ini kepada :

Ayah dan **Bunda** tercinta atas segala doa dan kasih sayangnya

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Syukur Alhamdulillah kami panjatkan puja dan puji atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat taufik serta hidayah yang akhirnya kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Sesuai dengan kurikulum Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia, maka setiap mahasiswa diwajibkan melaksanakan Tugas Akhir sebagai salah satu syarat dalam rangka mencapai gelar kesarjanaaan (S1).

Selama dalam penyusunan Tugas Akhir ini kami telah banyak menerima bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu kami mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ir. H. Munichy Bachron Edrees, M. Arch , selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia beserta diskusinya.
2. Ir. Sri Hardiyatno, selaku Dosen Pembimbing I yang senantiasa memberikan bimbingan dengan sabar dan terarah.
3. Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch, selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan saran, perhatian, serta pemecahan masalah dan diskusinya.
4. Ayah dan Bunda tercinta atas jerih payah yang telah memberikan bimbingan dan mendidik hingga sarjana.
5. Adik-adikku tersayang Novi dan Andi atas perhatiannya selama ini.
6. Keluarga Drs. Tutung Deswanto di Purwoketo atas kemurahan dan tumpiangannya selama survey.
7. Keluarga Ir. Agus Meinarko di Banjarnegara atas dukungan moril selama ini.
8. Staff dan Karyawan Pasar Wage yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu.

Di dalam penyusunan tugas akhir ini ternyata masih jauh dari sempurna, oleh karena itu semua saran dan kritik sangat kami harapkan agar di dalam penyusunan laporan yang lain dapat lebih baik di masa yang akan datang.

Demikianlah kata pengantar ini mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, Mei 2000

Penyusun

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah dengan selesainya Tugas Akhir ini kami banyak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

Mirna, Thanks atas segala bantuan, motivasi, dorongan semangat (pokoknya kamu adalah wanita terindah yang pernah kumiliki selama ini).

Arin, Thanks atas bantuan ngetiknya dan mau menemani kemana aku pergi (I miss you).

Mutiara (First Love) yang selalu memberi saran dan nelson diwaktu aku lagi suntuk thanks yach.

Teman-teman seperjuangan **Tasnim, Isye, Abidin, Dessy** thanks atas diskusinya selama ini.

Ari agung atas komputernya, jangan kapok yach

Anak-anak kayen **Dino, Timbul, Ade** terima kasih atas ngobrolnya.

Dhita Auliya thanks atas bantuannya di Semarang.

Agung Memet atas pinjaman rotringnya, **fatur, achid** atas saran ngaconya.

Rekan-rekan studio noceng yang selalu bercanda dan ngocol melulu.

Hendra thanks atas penanya (selamat menempuh hidup baru).

Semua rekan-rekan **Arsitek** yang terlupa tidak disebutkan satu persatu terima kasih atas persahabatan selama kita kuliah bersama.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

ABSTRAKSI

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang Permasalahan	1
1.1.1. Tinjauan Kotatiff Purwokerto Sebagai Kawasan Industri.....	1
1.1.2. Pasar Induk Sebagai Pasar Tradisional.....	5
1.1.3. Tinjauan Pasar Wage di Purwokerto	7
1.2. Rumusan Permasalahan.....	10
1.3. Tujuan dan Sasaran	10
1.3.1. Tujuan	10
1.3.2. Sasaran.....	10
1.4. Lingkup Pembahasan.....	11
1.5. Metode Pembahasan	11
1.6. Sistematika Penulisan	12
1.7. Pola Pikir	14

BAB II TINJAUAN UMUM PASAR

2.1. Pengertian Pasar.....	15
2.1.1. Perkembangan Fungsi Pasar.....	16
2.1.2. Klasifikasi Pasar.....	18
2.1.3. Lingkup dan Batasan Pelayanan	21
2.2. Pasar Sebagai Sistem Pelayanan.....	24

2.2.1. Konsumen Pasar	24
2.2.2. Pedagang di Pasar.....	26
2.2.3. Materi Perdagangan di Pasar.....	27
2.2.4. Unsur-unsur Penunjang.....	29
2.2.5. Kegiatan Perpasaran	30
2.2.6. Fasilitas Fisik Perpasaran	31
2.3. Tinjauan Pasar Beringharjo	32
2.4. Kesimpulan.....	35

BAB III ANALISA PASAR WAGE SEBAGAI DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Tinjauan Pasar Wage	37
3.1.1. Pengelolaan Pasar Wage.....	39
3.1.2. Tinjauan Non Fisik	40
3.1.2.1. Distribusi Barang.....	40
3.1.2.2. Perkembangan Kegiatan di Sekitar Pasar.....	41
3.1.3. Tinjauan Fisik	42
3.1.3.1. Penampilan Bangunan	42
3.1.3.2. Daya Tampung.....	43
3.1.3.3. Sirkulasi	44
3.1.3.4. Sanitasi.....	45
3.1.3.5. Fasilitas Pasar	46
3.2. Analisa Perencanaan.....	46
3.2.1. Analisa Penataan Lokasi	46
3.3. Analisa Perancangan.....	52
3.3.1. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas.....	52
3.3.2. Analisa Ruang	56
3.3.2.1. Macam Ruang	58
3.3.2.2. Besaran Ruang	59
3.3.2.3. Hubungan Ruang	65
3.3.2.4. Persyaratan Ruang.....	66

3.3.3. Analisa Sirkulasi.....	67
3.3.4. Analisa Utilitas.....	70
3.3.5. Analisa Struktur dan Bahan.....	72

BAB IV KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.1. Konsep Perencanaan.....	73
4.1.1. Konsep Site.....	74
4.2. Konsep Perancangan.....	75
4.2.1. Konsep Ruang.....	75
4.2.2. Konsep Sirkulasi.....	81
4.2.3. Konsep Utilitas.....	82
4.2.4. Konsep Struktur dan Bahan.....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

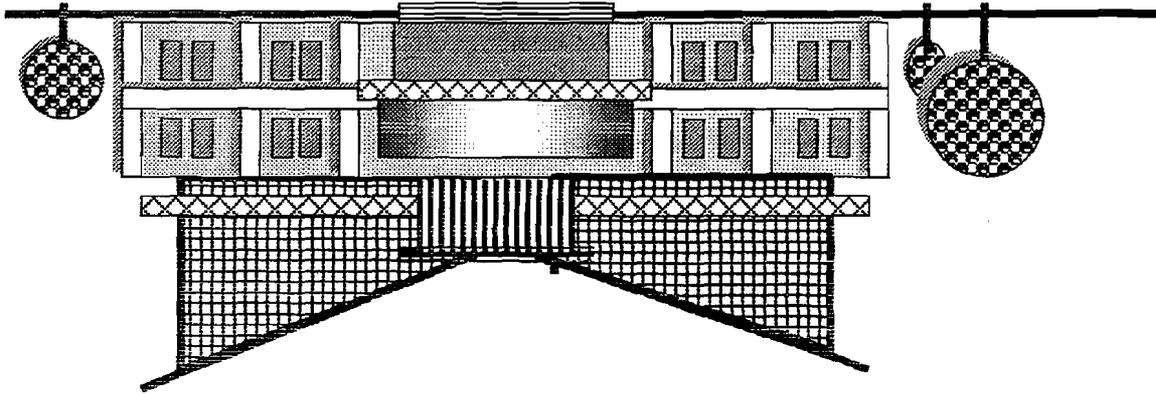
DAFTAR PETA, GAMBAR DAN SKETSA

- PETA 1.1 PEMBAGIAN WILAYAH PEMBANGUNAN JAWA TENGAH
- PETA 1.2 PETA TATA GUNA LAHAN KOTATIF PURWOKERTO
- SKEMA 1.1 PASAR INDUK
-
- SKEMA 2.1 SISTEM PASAR SEDERHANA
- SKEMA 2.2 PASAR LINGKUNGAN
- SKEMA 2.3 PASAR INDUK
- SKEMA 2.4 PASAR BANDAR
- SKEMA 2.5 DISTRIBUSI SECARA UMUM
- SKEMA 2.6 DISTRIBUSI PEDAGANG GROSIR
- SKEMA 2.7 DISTRIBUSI PEDAGANG ECERAN
- SKETSA 2.1 DENAH PASAR BERINGHARJO
- SKETSA 2.2 DENAH PASAR BERINGHARJO
- SKETSA 2.3 DENAH PASAR BERINGHARJO
-
- PETA 3.1 PETA PERSEBARAN LOKASI DAN JANGKAUAN PASAR DI KOTATIF
PURWOKERTO
- SKEMA 3.1 STRUKTUR ORGANISASI PASAR WAGE
- GAMBAR 3.1 JALUR PEMASOKAN KE PASAR WAGE
- GAMBAR 3.2 KONDISI TAPAK PASAR WAGE DAN SEKITARNYA
- GAMBAR 3.3 PARA PEDAGANG TEBOKAN YANG TIDAK TERTAMPUNG DI DALAM
PASAR
- GAMBAR 3.4 KONDISI SIRKULASI PADA PASAR WAGE
- GAMBAR 3.5 KONDISI LUAR PASAR WAGE (JL. VIRAHA)
- GAMBAR 3.6 KONDISI DALAM PASAR WAGE
- GAMBAR 3.7 ANALISA PERATURAN BANGUNAN PASAR WAGE
- GAMBAR 3.8 ANALISA KONDISI SITE
- GAMBAR 3.9 ANALISA SIRKULASI SEKITAR SITE
- GAMBAR 3.10 ANALISA SIRKULASI DALAM SITE
- GAMBAR 3.11 ANALISA PANDANGAN KE DALAM SITE
- GAMBAR 3.12 ANALISA KEGIATAN DI SEKITAR SITE

SKEMA	3.1	KEGIATAN PENGUNJUNG
SKEMA	3.2	KEGIATAN PEDAGANG
SKEMA	3.3	KEGIATAN PENUNJANG
SKEMA	3.4	KEGIATAN PENGELOLA
SKEMA	3.5	KEGIATAN PELAYANAN
TABEL	3.1	PENENTUAN JUMLAH PEDAGANG BERDASARKAN SIFAT BARANG YANG DIPERDAGANGKAN
TABEL	3.2	TUNTUTAN MACAM KEBUTUHAN RUANG DAGANG
TABEL	3.3	MACAM KEBUTUHAN RUANG SERVICE DAN RUANG PENGELOLA
TABEL	3.4	STANDAR DAN BESARAN RUANG KELOMPOK AKTIVITAS UTAMA
TABEL	3.5	STANDAR DAN BESARAN RUANG KELOMPOK AKTIVITAS PENUNJANG
TABEL	3.6	STANDAR DAN BESARAN RUANG KELOMPOK AKTIVITAS PENGELOLA
TABEL	3.7	STANDAR DAN BESARAN RUANG KELOMPOK AKTIVITAS PELAYANAN
SKEMA	3.5	ANALISA POLA HUBUNGAN RUANG PADA PASAR WAGE
GAMBAR	3.13	ANALISA POLA SELASAR SATU ARAH
GAMBAR	3.14	ANALISA POLA SELASAR DUA ARAH
GAMBAR	3.15	ANALISA POLA DUA SELASAR TIGA RUANGAN
GAMBAR	3.16	ANALISA POLA SIRKULASI YANG TERARAH
GAMBAR	4.1	PENCAPAIAN KE DALAM LOKASI
GAMBAR	4.2	KONSEP BESARAN RUANG
GAMBAR	4.4	KONSEP GUBAHAN MASSA
GAMBAR	4.5	BENTUK SIRKULASI
GAMBAR	4.6	BENTUK SIRKULASI
GAMBAR	4.7	BENTUK VERTIKAL PEMBUANGAN SAMPAH
GAMBAR	4.8	BENTUK HORIZONTAL PEMBUANGAN SAMPAH
GAMBAR	4.9	SISTEM SANITASI
GAMBAR	4.10	SISTEM PEMBUANGAN AIR HUJAN
GAMBAR	4.11	SISTEM PENGHAWAAN ALAMI
GAMBAR	4.12	SISTEM PENCAHAYAAN

ABSTRAKSI

Kota Administratif Purwokerto pada saat ini merupakan Ibu Kota Kabupaten Dati II Banyumas. Perubahan dan perkembangan kota terutama karena pengaruh penambahan penduduk, yang membutuhkan wadah untuk aktifitas kehidupannya, sehingga menyebabkan banyak terjadinya perubahan fisik dan penggunaan lahan. Kotatip Purwokerto seperti kota- kota lain di Indonesia, tak lepas dari masalah-masalah tersebut. Dengan demikian berdasarkan potensi dan kendala yang ada, maka salah satu rumusan kebijaksanaan dasar rencana penentuan fungsi khusus (penunjang) kota adalah sebagai kota pusat kegiatan pelayanan pemasaran hasil pertanian dan penyediaan alat produksi yang berskala regional dengan penyediaan fasilitas-fasilitas antara lain adalah : pasar induk bagi bahan makanan, sayur-mayur, buah- buahan, tanaman hias, tanaman perdagangan dan hasil pertanian lainnya, sarana produksi pertanian, koperasi jasa pertanian dan industri rumah tangga pengolahan hasil pertanian. Pasar Wage Purwokerto merupakan pasar tradisional sebagai pasar induk bagi pasar- pasar lainnya, yang keberadaannya memiliki jangkauan pelayanan regional. Pada akhirnya muncul suatu pertanyaan bagaimana sebenarnya bentuk tempat perbelanjaan yang sesuai dengan kondisi sosial budaya masyarakat kita ? dari pertanyaan tersebut sudah dapat kita lihat bahwa yang dibutuhkan sebuah bentuk program perencanaan dan perancangan sebuah pasar yang berupa pasar tradisional (dalam hal ini berfungsi sebagai pasar induk) dengan keberadaan yang mapan untuk menghadapi persaingan dengan pusat- pusat perbelanjaan di atas dan akomodatif bagi fasilitas umum masyarakat kota.



INTERIOR

1800

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Permasalahan

1.1 Tinjauan Kotatiff Purwokerto Sebagai Kawasan Industri

Perubahan dan perkembangan kota terutama karena pengaruh penambahan penduduk, yang membutuhkan wadah untuk aktifitas kehidupannya , sehingga menyebabkan banyak terjadinya perubahan fisik dan penggunaan lahan .

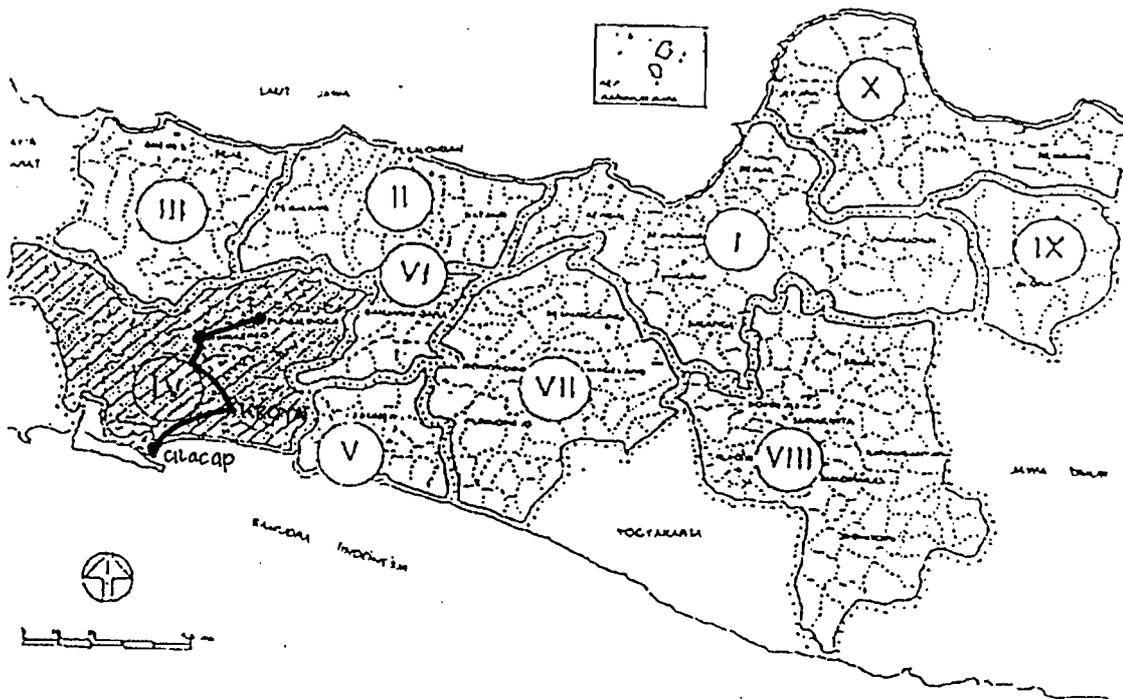
Di lain pihak terbatasnya penyediaan fasilitas kehidupan kota terutama penyediaan lahannya menjadikan peningkatan penggunaan lahan kota, terutama yang kurang produktif menjadi jenis penggunaan lahan yang produktif, dan kebutuhan membangun tidak hanya secara horisontal , melainkan pembangunan secara vertikal juga semakin mendesak.

Melalui Rencana Kota, diharapkan masalah – masalah tersebut dapat teratasi. Namun karena dinamika perkembangan kota yang cepat, fungsi Rencana Kota tersebut dapat menjadi kurang efektif atau Rencana Kota menjadi kurang berfungsi. Untuk itu perlu dilakukan evaluasi (peninjauan kembali) Rencana Kota.

Kotatiff Purwokerto seperti kota – kota lain di Indonesia, tak lepas dari masalah – masalah tersebut di atas. Rencana Kota yang ada antara lain Rencana Induk Kota / Rencana Bagian Wilayah Kota / Rencana Terperinci Kota (RIK / RBWK / RTK) Purwokerto yang di susun pada tahun 1986.¹ ²Perkembangan kotatiff Purwokerto yang cepat antara lain terlihat dengan cepatnya perubahan penggunaan lahan tanah dan kebutuhan areal perkotaan yang semakin besar sehingga dapat diikuti oleh adanya perluasan batas administrasi wilayahnya.

¹ Bappeda Tk II Kab Banyumas, 1994, Buku Rencana Evaluasi dan Revisi RUTRK / RDTRK RTRK Purwokerto th. 1995 - 2005

² Ibid,



**Peta 1.1 Peta Pembagian Wilayah Pembangunan Jawa Tengah
(Sumber : Bappeda Tingkat II Banyumas)**

KETERANGAN :

Kabupaten Dati II Banyumas terletak pada WP IV dengan pusat wilayah pembangunan di Cilacap dan Kotatiff Purwokerto termasuk dalam kota kecamatan yang ada di Kabupaten Dati II Banyumas tersebut.

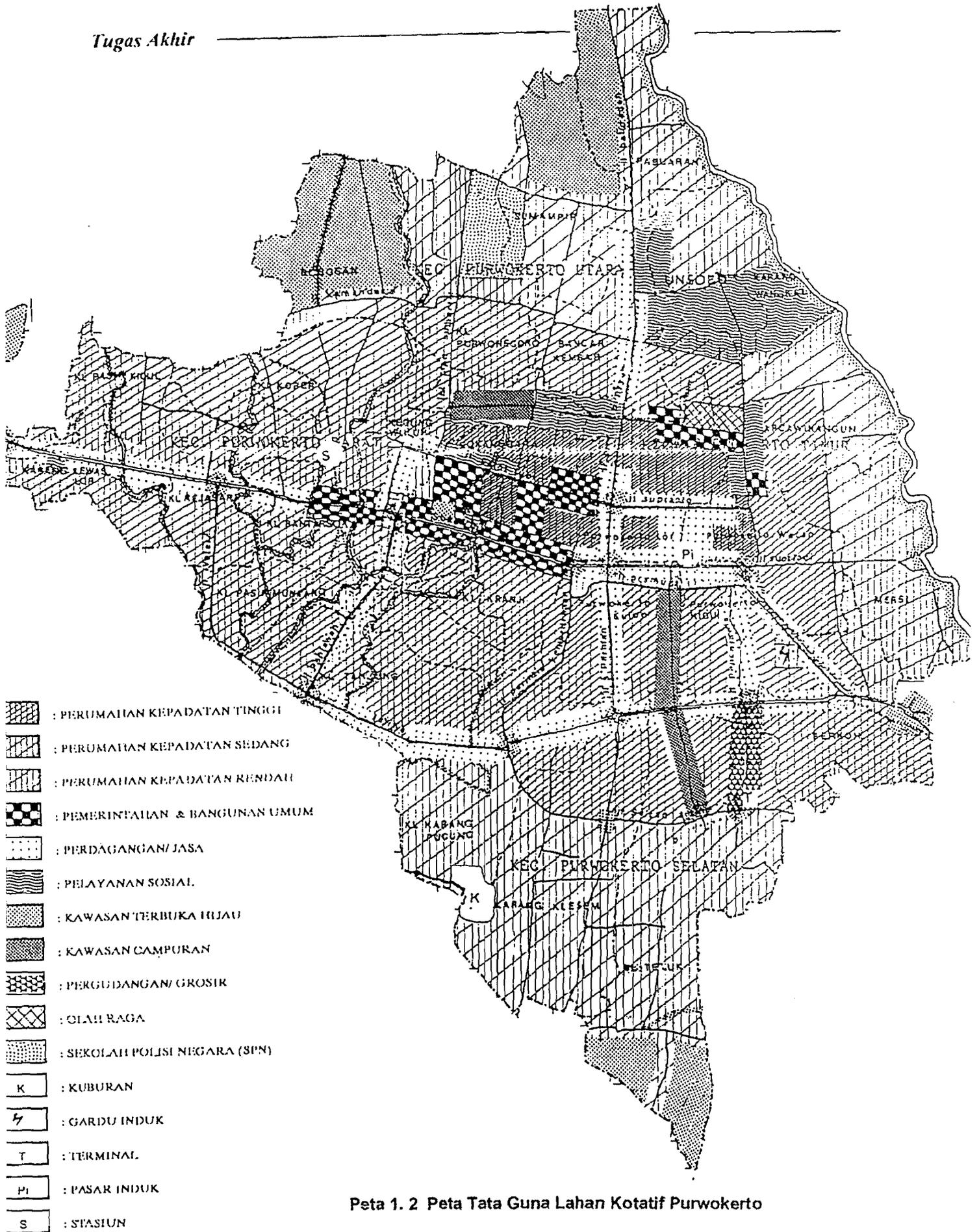
Hal lain yang perlu diantisipasi adalah mengenai penetapan fungsi baru sesuai Rencana Struktur Tata Propinsi Jawa Tengah, yang menyebutkan bahwa untuk kawasan industri terletak di kecamatan Ajibarang (di luar wilayah kotatiff Purwokerto).

Kota Administratif Purwokerto pada saat ini merupakan Ibu Kota Kabupaten Dati II Banyumas yang berdasarkan Kebijakan Rencana Struktur Tata Ruang Propinsi (RSTRP) Jawa Tengah tahun 1991 – 2005³. Kabupaten Dati II Banyumas termasuk dalam Wilayah Pembangunan (WP) IV dengan pusatnya di Cilacap. Kotiff Purwokerto termasuk dalam delapan kawasan strategis di Jawa Tengah sesuai dengan Arahan Pengembangan Kawasan Prioritas dan termasuk Kota Orde III yang setara dengan kota – kota ibu kota kabupaten dalam Arahan Sistem Kota – Kota berdasarkan Kebijakan (RSTRP) Jawa Tengah 1991 – 2005.⁴

Adapun kotatiff Purwokerto terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Purwokerto Utara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kecamatan Purwokerto Selatan, dan Kecamatan Purwokerto Barat dalam konstelasi wilayah Daerah Tingkat II Banyumas yang termasuk dalam Sub-Wilayah Pembangunan (SWP) dengan potensi yang perlu di kembangkan adalah sektor pertanian, pariwisata, perhubungan, industri kecil, perdagangan dan jasa. Pertambahan penduduk di Purwokerto sangat pesat dalam tiap tahunnya, bahkan diperkirakan tahun 2003 sebanyak 250.342 jiwa dari 231.278 pada tahun 1999. Kepadatan penduduk sangat terasa di dua kecamatan yaitu Kecamatan Purwokerto Barat dan Kecamatan Purwokerto Timur, sehingga di harapkan mempunyai kemampuan dalam menumbuh kembangkan wilayah sekitarnya.

³ Ibid,

⁴ Bappeda Tk II Kab. Banyumas, 1994, Buku Rencana Evaluasi dan Revisi RUTRK/RDTRK/RTRK Purwokerto th. 1995-2005

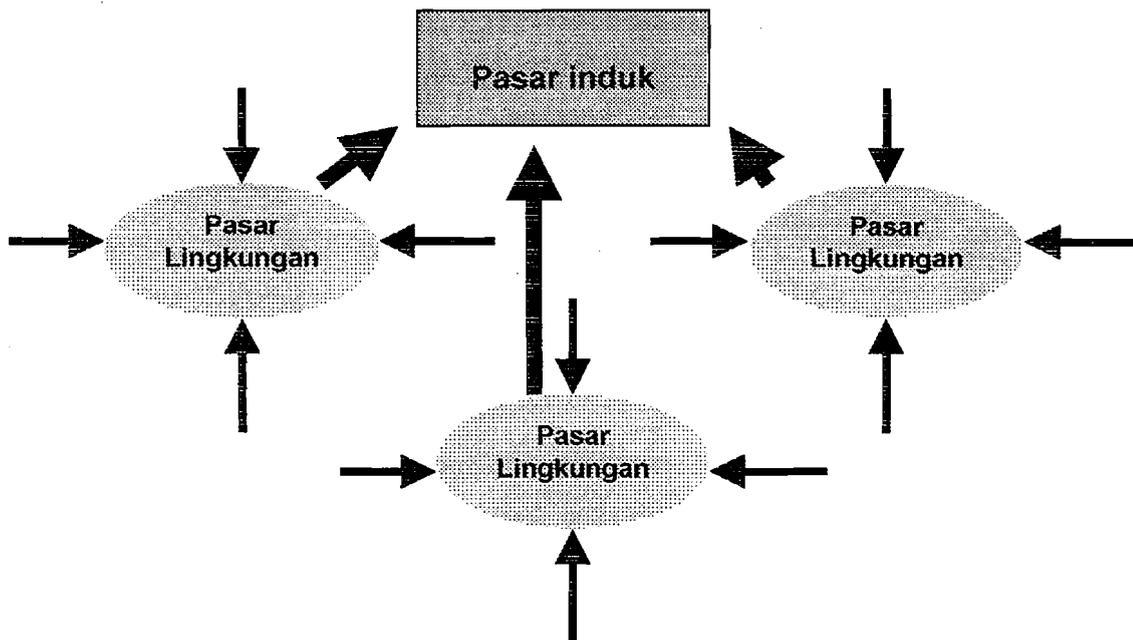


Peta 1. 2 Peta Tata Guna Lahan Kotatiff Purwokerto

1.2 Pasar Induk Sebagai Pasar Tradisional

Pasar Induk di Purwokerto merupakan Pasar Pusat yang nantinya dapat menjangkau pelayanan secara regional. Adapun yang di maksud dengan Pasar Induk/ adalah bentuk pasar yang lebih sempurna dimana diperdagangkan kebutuhan sehari-hari dalam bentuk partai (grosir) maupun eceran (retail) secara lengkap. Dan pasar ini merupakan pemasok dari pasar-pasar lingkungan yang berada pada wilayah jangkauannya.

Harga bahan yang ada disini juga lebih rendah (untuk perdagangan grosir) dari pada pasar-pasar yang lebih kecil, dan daerah pelayanannya adalah radius yang lebih besar dan macam barang yang diperdagangkan tidak hanya kebutuhan sehari-hari, akan tetapi juga kebutuhan berkala.



Skema 1.1 Pasar Induk

Tinjauan Pasar Tradisional

Menurut Steiner :

“ Pasar merupakan tempat jalinan hubungan antara pembeli dan penjual serta produsen yang turut dalam pertukaran itu “

Pasar : tempat orang jual beli; pekan; tempat aneka pertunjukan; kedai; warung; hias; dan sebagainya; lingkungan tempat suatu barang dagangan dapat laku; kurang baik buatan barangnya.⁵

Tradisi : Segala sesuatu seperti, adat kepercayaan, kebiasaan, ajaran, dan sebagainya yang turun temurun dari nenek moyang. Sehingga arti dari pasar tradisional dapat disimpulkan sebagai berikut :

“Pasar tradisional adalah suatu tempat jual beli atau tukar menukar barang (barter) antara penjual dan pembeli yang mempunyai motivasi yang sama dan saling menguntungkan dalam melakukan kegiatannya”⁶

Pasar Tradisional mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁷

- Tempat jual, tidak di batasi oleh luas maupun letak, biasanya siapa yang cepat akan menempati tempat yang baik, dan biasanya menempati ruang terbuka.
- Waktu kegiatan tidak mengenal kontinuitas waktu, musiman, tergantung musim panen.
- Konsumen pasar pada umumnya dilihat dari segi status *sosial ekonomi* dan *wawasan budaya intelektual*

Adapun yang dimaksud dengan status sosial ekonomi adalah dari tata cara penjualan yang didahului dengan tawar menawar secara langsung dengan maksud mendapatkan harga atau barang yang sesuai dengan nilai jenis dan kualitasnya.

⁵ Mohammad Ali, kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern, Pustaka Amani, Jakarta

⁶ Dody Isnanto, “Penataan Kembali Pada Pasar Tradisional Temanggung di Temanggung, TA/15020/Arsitektur UGM.

⁷ Ibid,

Kemudian dari wawasan budaya intelektualnya terlihat dari tingkat wawasan yang relatif belum maju terutama para pedagang. Hal ini dapat di lihat dari cara berfikir pedagang untuk menjual barang dagangan dengan seadanya.

Namun di dalam rencana konsep perencanaan Pasar Induk nanti tidak akan mengacu pada kriteria ciri-ciri dari pasar tradisional, melainkan hanya melalui pendekatan tradisional dari sistem penjualan barang dagangan. Hal ini dikarenakan ciri-ciri yang terdapat pada pasar tradisional di timbulkan oleh para pengguna (dalam hal ini pembeli dan penjual) bukan pada bentuk Arsitektural.

I. 3 Tinjauan Pasar Wage di Purwokerto

Memang untuk mengisi Otonomi yang nyata, dinamis dan bertanggung jawab diperlukan biaya yang tidak sedikit, oleh karena itu daerah dituntut kemampuannya untuk senantiasa dapat menggali dan mengembangkan potensi – potensi yang di miliki Daerahnya sebagai sumber pendapatan asli Daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Retribusi Pasar sebagai salah satu sumber pendapatan yang cukup potensial di Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas perlu terus diupayakan penanganannya secara optimal, terarah dan berkesinambungan dengan tetap memperhatikan kemampuan serta kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

Dengan demikian berdasarkan potensi dan kendala yang ada , maka salah satu rumusan kebijaksanaan dasar rencana penentuan fungsi khusus (penunjang) kota adalah sebagai kota pusat kegiatan pelayanan pemasaran hasil pertanian dan penyediaan alat produksi yang berskala regional dengan penyediaan fasilitas – fasilitas antara lain adalah : pasar induk bagi bahan makanan, sayur mayur, buah buahan, tanaman hias, tanaman perdagangan dan hasil pertanian lainnya, sarana produksi pertanian, koperasi jasa pertanian, dan industri rumah tangga pengolahan hasil pertanian.

Untuk saat ini di Daerah Kabupaten Dati II Banyumas terdapat 4 Pasar Induk (Pasar Kelas 1) , yaitu Pasar Wage Purwokerto, Pasar Ajibarang, Pasar Sokaraja, dan Pasar Wangon. Dari ke-empat pasar tersebut, Pasar Wage yang berada di Purwokerto merupakan Pasar Induk terbesar, dan perletakan antara keempatnya memiliki jarak yang cukup berjauhan, sehingga daya layanan tiap pasar dari tahun ke tahun semakin berkurang bila dibandingkan dengan jumlah pertumbuhan penduduknya.

Pasar Wage Purwokerto merupakan pasar tradisional sebagai pasar induk bagi pasar -- pasar lainnya, yang keberadaannya memiliki jangkauan pelayanan regional. Pada saat ini, pasar tersebut terlihat memiliki beberapa permasalahan, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Masih adanya pedagang-pedagang yang berjualan di lorong-lorong (selasar-selasar) diantara los-los pasar, sehingga mempersempit area sirkulasi yang disediakan dan menambah sumpeknya Pasar.
2. Tidak berfungsinya prasarana sanitasi (jaringan air kotor / hujan dan air bersih) serta penghawaan dan pencahayaan.
3. Tumbuhnya kegiatan perdagangan pasar di luar pasar dikarenakan tidak tertampungnya para pedagang di dalam pasar sehingga bertambah semrawut.
4. Tumbuhnya tempat parkir sepeda / motor pengunjung terutama di sebelah utara pasar sehingga mempersempit jalan.
5. Arus lalu lintas di sekitar pasar Wage sangat padat terutama pada jam-jam berangkat sekolah dan jam kerja.
6. Menumpuknya sampah liar di ruang -- ruang terbuka di pojok-pojok pasar khususnya di sebelah utara tempat bongkar muat barang.
7. Kemudian tidak adanya suatu ruang (plaza) di sekitar Pasar Wage sehingga menyebabkan ruas jalan menjadi alternatif berkumpulnya masyarakat sekitar Pasar Wage di waktu malam hari.

Kemudian juga dari tampilan dan tata letak bangunannya yang kurang mengundang dan berbagai permasalahan lainnya yang memang perlu untuk diambil langkah perencanaan ulang dengan melalui pertimbangan-pertimbangan lebih mendalam secara menyeluruh. Dari pertimbangan aspek non-fisiknya, selain permasalahan aktifitas yang di wadah dan faktor sosial ekonomi masyarakat di kotatif Purwokerto juga perlu dipertimbangkan kecenderungan yang ada di masyarakat pada saat ini (krisis ekonomi / moneter), terutama adalah dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidup sehari-harinya.

Hal tersebut sangat penting diperhatikan mengingat pesatnya perkembangan bentuk-bentuk pusat perbelanjaan baru (modern) sebagai fasilitas perbelanjaan yang juga menyediakan kebutuhan-kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat kota yang kemudian baik disadari maupun tidak keberadaannya menjadi pesaing bagi pasar-pasar tradisional yang di satu sisi menguntungkan, namun di satu sisi lain justru merugikan atau bahkan mengancam makin tajamnya kesenjangan sosial masyarakat. Pada akhirnya muncul suatu pertanyaan bagaimana sebenarnya bentuk tempat perbelanjaan yang sesuai dengan kondisi sosial budaya masyarakat kita ? dari pertanyaan tersebut, sudah dapat kita lihat bahwa yang dibutuhkan sebuah bentuk program perencanaan dan perancangan sebuah pasar yang berupa pasar tradisional (dalam hal ini berfungsi sebagai pasar induk) dengan keberadaan yang mapan untuk menghadapi persaingan dengan pusat-pusat perbelanjaan di atas dan akomodatif bagi fasilitas umum masyarakat kota.

Dengan pertimbangan tersebut diharapkan nantinya akan muncul sebuah landasan perencanaan dan perancangan sebuah pasar induk dengan konsep pasar yang lebih representatif dan memiliki daya saing terhadap perkembangan kondisi saat ini dan yang akan datang.

II. RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana merencanakan suatu konsep pengembangan dan penataan pasar induk dengan menitik beratkan pada kenyamanan (pola tata ruang, sirkulasi, , penghawaan dan pencahayaan dan aspek arsitektural lainnya) yang dapat memberikan kemudahan pelayanan terhadap pelaksanaan kegiatan perdagangan. Adapun permasalahan yang timbul dalam bangunan Pasar Wage adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana menata ruang yang mampu mewadahi dan menampung serta menyatukan para pedagang yang menjual barang dagangan kebutuhan masyarakat setempat dengan memperhatikan tata letak yang komunikatif dan pola karakteristik berdagang masyarakat menengah ke bawah.
2. Bagaimana menciptakan pola sirkulasi di dalam pasar Wage sebagai pusat kegiatan antara penjual dan pembeli dengan memperhatikan karakteristik sifat kegiatan dan jenis barang dagangan.

III. TUJUAN DAN SASARAN

III.1. Tujuan

Tujuan yang akan dicapai adalah untuk mengungkapkan dan merumuskan segala permasalahan dan potensi yang nantinya akan digunakan sebagai pendukung bagi perancangan pasar induk yang baru, sebagai salah satu usaha pemenuhan kebutuhan fasilitas umum komersial kota dan memaksimalkan tingkat dan mutu pelayanan pasar terhadap masyarakat di sekitarnya serta menambah kesempatan kerja bagi para pedagang yang lain.

III.2. Sasaran

Adapun sasaran yang akan dicapai di dalam perencanaan dan perancangan ini adalah penataan tata ruang, sirkulasi, sanitasi, penghawaan dan segala aspek arsitektural lainnya yang dapat memberikan kemudahan pelayanan baik bagi untuk para pedagang maupun untuk para pembeli.

IV. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup dari pembahasan ini lebih menitikberatkan pada permasalahan yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur yang mengarah pada konsep perencanaan dan perancangan suatu pasar induk yaitu masalah penampilan bangunan dan tata ruang secara menyeluruh dan penataan sirkulasi. Adapun dalam hal ini melalui pendekatan terhadap pola karakteristik berdagang masyarakat menengah ke bawah.

V. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan adalah bentuk pembahasan deskriptif yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data primer dan sekunder yang kemudian untuk di analisis sehingga mendapatkan kesimpulan.

Adapun langkah-langkah pengumpulan data dilakukan dengan :

1. Studi Literatur, yaitu data-data yang digunakan sebagai teori yang berasal dari kepustakaan atau informasi lainnya yang berhubungan dengan permasalahan tersebut. Adapun rencana data yang digunakan adalah sebagai berikut :
 - RDTRK/RTRK Kota Administratif Purwokerto, Sumber Bappeda TK II Banyumas
 - M. Darwis, No Mhs : 9167 / Penataan Kembali Pasar Kota Gede, Tugas Akhir Arsitektur Universitas Gadjah Mada.
 - James Snyder and Anthony J. Catanese , Pengantar Arsitektur, Jakarta : Erlangga,1991.
 - Wikenning Fritz, Tata Ruang, Penerbit : Kanisius, Yogyakarta 1987.
 - Nadjib Hermanto . N, "Areal Perdagangan Partai Besar Pada Pasar Beringharjo Yogyakarta", Skripsi Sarjana, Arsitektur Fakultas Teknik UGM, Yogyakarta
 - Soewito, "Optimasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah di Kota Besar," Landasan konseptual perencanaan, Skripsi Sarjana, Arsitektur Fakultas Teknik UGM, Yogyakarta.
 - Dody Isnanto, "Penataan Kembali Pada Pasar Tradisional Temanggung di Temanggung", TA/15020/Arsitektur UGM

2. Studi Lapangan, yaitu pengamatan secara langsung pada beberapa pasar yang di gunakan sebagai pembanding di dalam perencanaan dan perancangan serta perkembangan perubahan yang ada di lapangan. Dalam hal ini pasar yang di gunakan sebagai pembanding adalah pasar Beringharjo Yogyakarta di karenakan kriteria pasar tersebut lebih mendukung sebagai studi banding. Hal ini dapat di lihat dari pola tata ruang , sirkulasi, ragam kegiatan yang terjadi, pencahayaan dan penghawaan yang memadai, bentuk bangunan yang permanen, dan segala bentuk arsitektural lainnya.
3. Wawancara / Interview, yaitu melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan lingkup permasalahan, terutama pihak pengelola pasar dalam hal ini adalah Kepala Pasar Wage yaitu Drs. Eko Budiyanto dan Dinas Pendapatan Daerah TK II.

VI. SISTEMATIKA PENULISAN

Di dalam penyusunan penulisan di lakukan dengan mengurutkan pembahasan yang makro menuju pembahasan yang mikro dengan urutan sebagai berikut :

BABI PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang perencanaan pasar induk di Purwokerto yang di kaitkan dengan kebijakan tata ruang kota kotatif Purwokerto, rumusan permasalahan tentang pasar tersebut, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan serta pola pikir.

BAB II TINJAUAN UMUM PASAR

Berisi tentang tinjauan umum pasar dan perkembangannya hingga pada pengertiannya berdasarkan peraturan yang ada saat ini, juga fungsi dan penggolongannya juga akan di bahas elemen-elemen pendukung suatu pasar, serta tinjauan terhadap pasar Beringharjo sebagai studi banding dengan Pasar Wage.

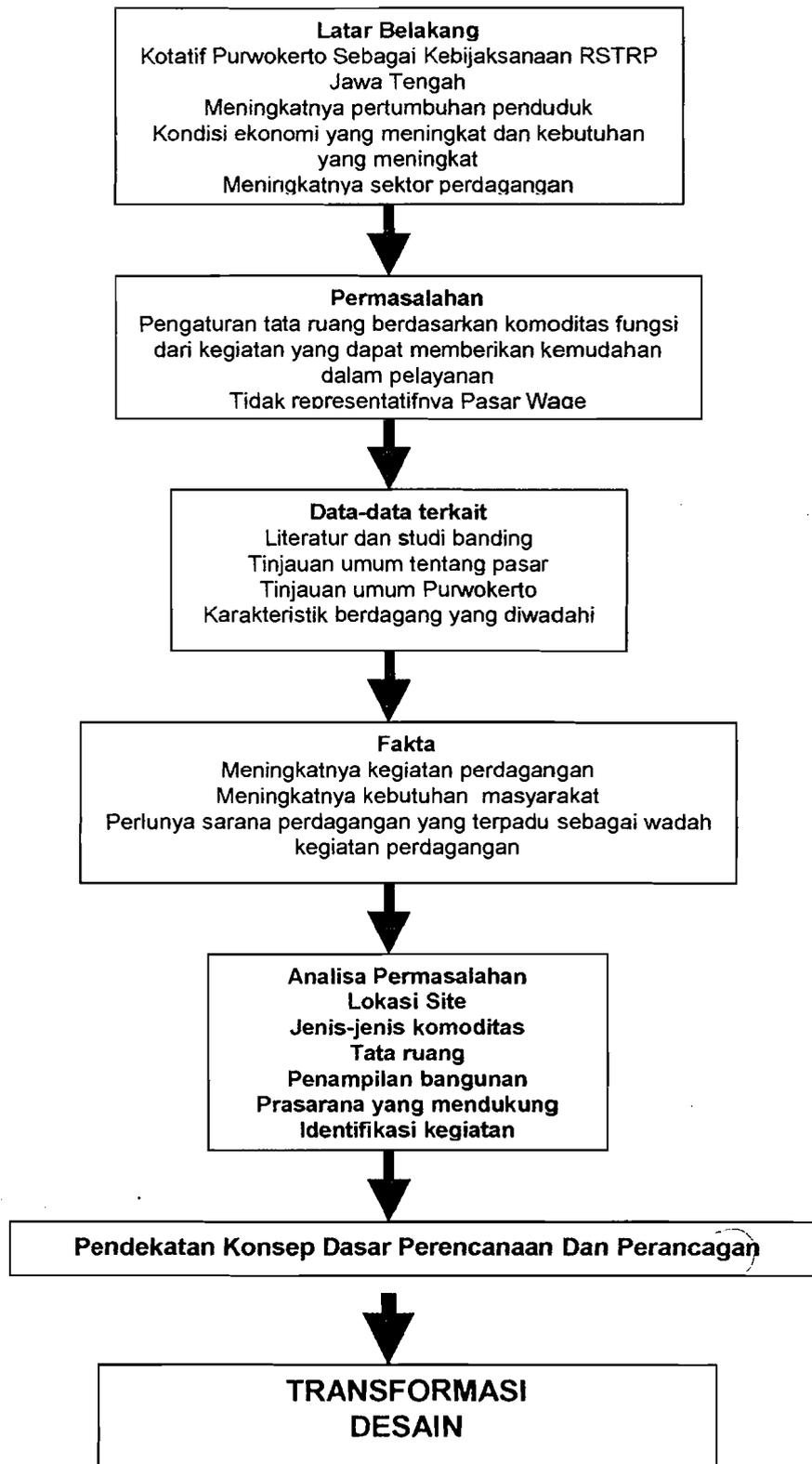
BAB III ANALISA PASAR WAGE SEBAGAI DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

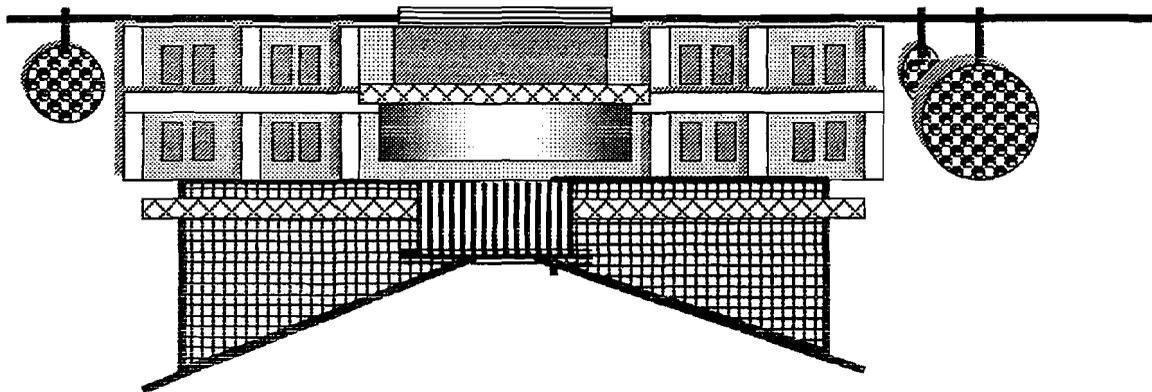
Menguraikan khusus tentang Pasar Wage yang akan direncanakan kembali, serta analisa pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang memuat tentang lokasi dan site, pelaku, sirkulasi dan kegiatan, kebutuhan ruang dan jenis komoditas, besaran ruang, program ruang, tata ruang dan penampilan bangunan.

BAB IV KONSEP DASAR PERANCANGAN

Membahas mengenai konsep dasar perancangan lokasi dan site serta perencanaan tata ruang dan penampilan bentuk bangunan serta suatu konsep dasar persyaratan teknis mengenai sistem struktur, konstruksi dan environment bangunan yang nantinya digunakan untuk mendasari desain fisik bangunan pasar.

VII. POLA PIKIR





WISCONSIN STATE UNIVERSITY

STUDENT UNION

BAB II

TINJAUAN UMUM PASAR

2.1. Pengertian Pasar

Pasar : Tempat orang jual beli; pekan; tempat aneka pertunjukan; kedai; warung; hias; dan sebagainya; lingkungan tempat suatu barang dagangan dapat laku; kurang baik buatan barangnya.⁸

Adapun pasar yang dalam Bahasa Inggrisnya Market (mercatus : bahasa latin) mempunyai arti umum sebagai berikut :

- Tempat berkumpulnya masyarakat untuk menjual dan membeli sesuatu, terutama yang berhubungan dengan kebutuhan sehari-hari.
- Suatu ruang terbuka atau bangunan, yang berisi barang-barang pajangan untuk di jual.
- Suatu kawasan dengan barang-barang yang dapat dengan mudah didapatkan atau di jual.
- Jual beli dalam bentuk barang, saham dan lain-lain.

Sehingga pengertian dari suatu pasar dapat dikembangkan sebagai berikut :

- Pasar merupakan seluruh kelompok los-los dan bangunannya beserta lapangan dimana para pedagang biasanya berkelompok untuk mendasarkan dan menjual barang dagangannya.⁹
- Suatu tempat dimana barang dagangan diperagakan dalam suatu bangunan yang luas dalam suatu kota, dan biasanya dengan los-los.¹⁰
- Tempat dimana pembeli dan penjual bertemu dan berfungsi, barang atau jasa tersedia untuk di jual, dan terjadi perpindahan hak milik.¹¹

⁸ Mohammad Ali, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern, Pustaka Amani, Jakarta

⁹ Keputusan Daerah yang disahkan oleh DPR tanggal 26-4-1951

¹⁰ Fulk and Wagnal Comp. "Standard Dictionary – vo II, New York

Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pasar adalah salah satu fasilitas kota yang berupa wadah untuk menampung orang (penjual dan pembeli serta pengelola) dimana barang-barang dagangannya sebagian besar berupa barang keperluan sehari-hari, dan karena pasar merupakan tempat berkumpulnya bagi orang-orang dan tempat menyimpan barang, maka wadah tersebut memerlukan fasilitas-fasilitas yang harus dipertimbangkan agar wadah tersebut dapat digunakan se nyaman mungkin bagi pemakainya. Adapun kenyamanan wadah tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

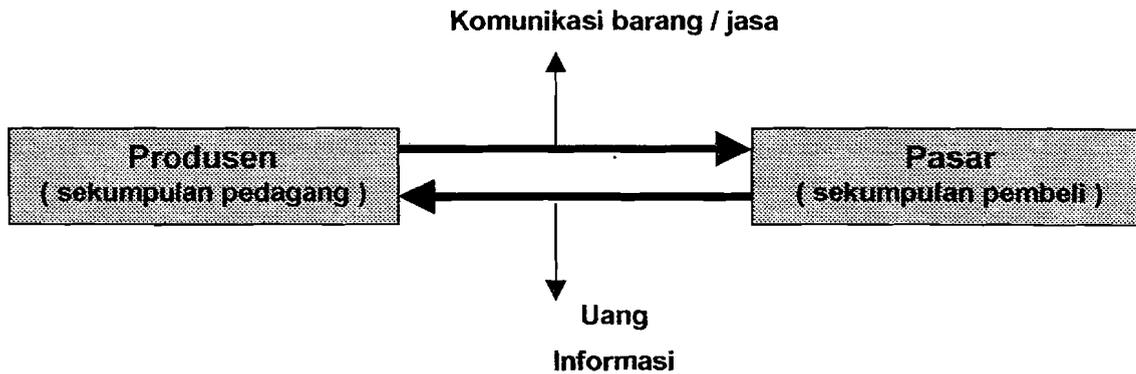
1. Pasar harus dapat menampung / memenuhi kebutuhan pedagang dan pembeli.
2. Pasar harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung seperti : lavatory, gudang, kantor pasar, bank, serta fasilitas penunjang lainnya seperti : tempat parkir, keamanan, kesehatan, tempat bongkar muat dan lain-lain.
3. Pasar harus di rencanakan sedemikian rupa sehingga aktivitas yang terjadi tidak mengganggu daerah/lingkungan sekitarnya. Adapun aktivitas tersebut adalah :
 - Sistem sirkulasi manusia, yaitu antar pedagang dan pembeli, pedagang dan pedagang, pembeli dan pembeli.
 - Sistem sirkulasi barang termasuk aktivitas bongkar muat.
 - Sistem sirkulasi alat transportasi umum maupun pribadi, baik pengangkut barang maupun manusia.
 - Sistem pembuangan limbah (padat maupun Cair).

2.1.1 Perkembangan Fungsi Pasar

Pada awalnya manusia hidup dalam kelompok-kelompok kecil dengan kebutuhan hidup yang sangat sederhana, namun dengan semakin meningkatnya peradaban, kebutuhan hidup pun semakin meningkat pula. Sehingga kelompok kecil tersebut perlu mengadakan kontak dengan kelompok yang lain untuk saling melengkapi kebutuhan hidup. Inilah yang mengawali timbulnya perdagangan secara barter.

¹¹ Drs. Basu Swasta D.H MBA, 1979, "Azas-azas Marketing " hal 26.

Sistem pasar ini pada mulanya juga masih sangat sederhana, secara umum dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 2.1 Sistem Pasar Sederhana

Namun akhir-akhir ini pasar sudah bukan merupakan tempat jual beli lagi melainkan sudah berfungsi dan berkembang sebagai berikut :¹²

1. Pasar sebagai Sumber Pendapatan Daerah

Dengan adanya penarikan retribusi dari setiap pedagang di pasar, maka pemerintah daerah akan memperoleh pendapatan. Sebagai contoh pada pasar-pasar di Jakarta, hampir 60% dari retribusi pasar di tetapkan sebagai sumber pendapatan daerah, sedang 40% merupakan beaya-beaya operasional yang dipegang oleh pengelola pasar, dalam hal ini PD pasar jaya.

Di Yogyakarta, pasar ditangani oleh Jawatan Pasar sehingga hasil retribusi pasar seluruhnya masuk Pemerintah Daerah. Sedang beaya-beaya operasional seluruhnya dikeluarkan oleh pemerintah daerah.

2. Pasar sebagai Lapangan Kesempatan Kerja

Statistik mengenai jumlah berapa tenaga kerja yang diserap dalam sektor perdagangan di bidang perpasaran belum tercatat dengan baik, tetapi hal ini dapat diperkirakan bahwa pembangunan pasar akan menambah tempat kesempatan kerja.

¹² M. Darwis, " Penataan Kembali Pasar Kota Gede", TA/9167/ Arsitcktur, UGM

Hal ini dapat di lihat sebagai contoh pembangunan sebuah pasar Inpres yang direncanakan dapat menampung kurang lebih 150 pedagang dan akan dapat menyerap tenaga kerja kurang lebih 300 orang dengan asumsi setiap pedagang membutuhkan pelayan toko sebanyak 2 orang.

Ini belum diperhitungkan buruh harian yang mengadakan bongkar muat, pegawai pasar yang bekerja di pasar itu sendiri, dan sebagainya.

3. Pasar sebagai Tempat Rekreasi

Masyarakat yang datang ke pasar ternyata tidak semata-mata ingin berbelanja, namun juga bermaksud berrekreasi, menyaksikan penataan barang-barang dalam almari atau meja pajangan, membanding-bandingkan jenis dan harga barang yang satu dengan yang lain.

Pada pasar-pasar tradisional, yang sifatnya masyarakat masih paguyuban, orang datang ke pasar kadang-kadang karena ingin bertemu dengan orang lain, atau ingin mengobrol dan menyambung hubungan batin. Terutama pada hari-hari pasaran, banyak orang menyempatkan diri datang ke pasar.

Dari sini dapat pula disaksikan, bahwa tempat rekreasi yang paling murah ada di pasar. Orang keluar masuk pasar tanpa larangan, tanpa dibedakan status sosial, profesi, dan sebagainya.

Pembangunan pasar di kota-kota besar yang disertai tempat hiburan seperti bioskop, bilyard, dan sebagainya, adalah usaha untuk memanfaatkan kecenderungan rekreasi ini. Pembangunan pasar-pasar khusus juga akan menimbulkan daya tarik tersendiri bagi para wisatawan, seperti pembangunan pasar burung, pasar ikan, pasar induk sayur-mayur, pasar buah dan lain-lain.

2.1.1. Klasifikasi Pasar

Ditinjau dari beberapa sistem perdagangannya, pasar sebagai wadah aktifitas perdagangan terbagi menjadi dua, yaitu tradisional dan modern yang pengertiannya adalah : Suatu wadah perdagangan dimana aktifitas perdagangannya masih menyertakan elemen perdagangan secara langsung, yaitu

adanya barang, pembeli dan penjual ditempat aktifitas perdagangan berlangsung, sedangkan pasar modern adalah suatu tempat/wadah /aktifitas perdagangan dimana tidak perlu lagi elemen-elemen aktifitas perdagangan itu harus tersedia (terlihat).

Sedangkan diantara penggolongan pasar lainnya adalah dijabarkan sebagai berikut :

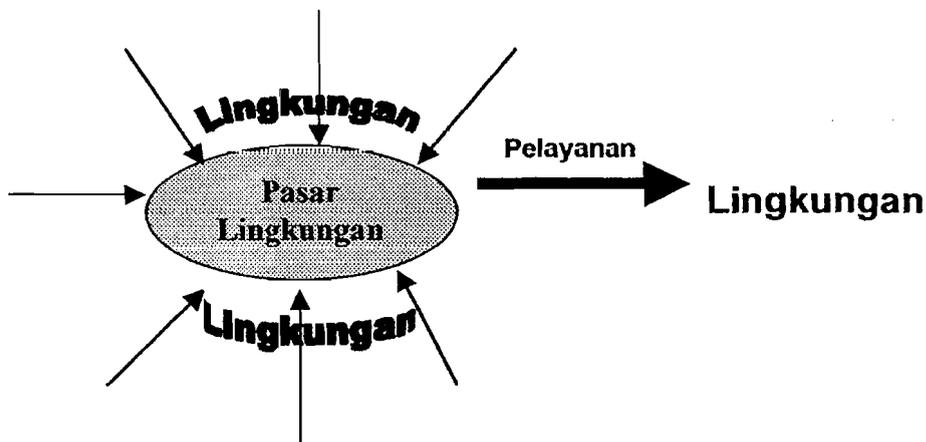
1. Menurut jenjang perkembangan pasar¹³

- Kumpulan Para Pedagang

Ini terjadi ditempat-tempat strategis di pusat lingkungan perumahan dimana pedagang-pedagang (pada umumnya eceran) berkumpul untuk melayani masyarakat sekitarnya, dan biasanya hanya menyediakan barang-barang kebutuhan sehari-hari.

- Pasar Lingkungan

Pedagang-pedagang dalam hal ini menyediakan fasilitas dimana pedagang-pedagang dapat diatur dan sekaligus dapat dilakukan penarikan pajak. Pasar lingkungan ini masih bersifat eceran dan sebagai daerah pelayanan adalah dalam radius 10 menit berjalan kaki, dan barang yang diperdagangkan masih merupakan kebutuhan sehari-hari.



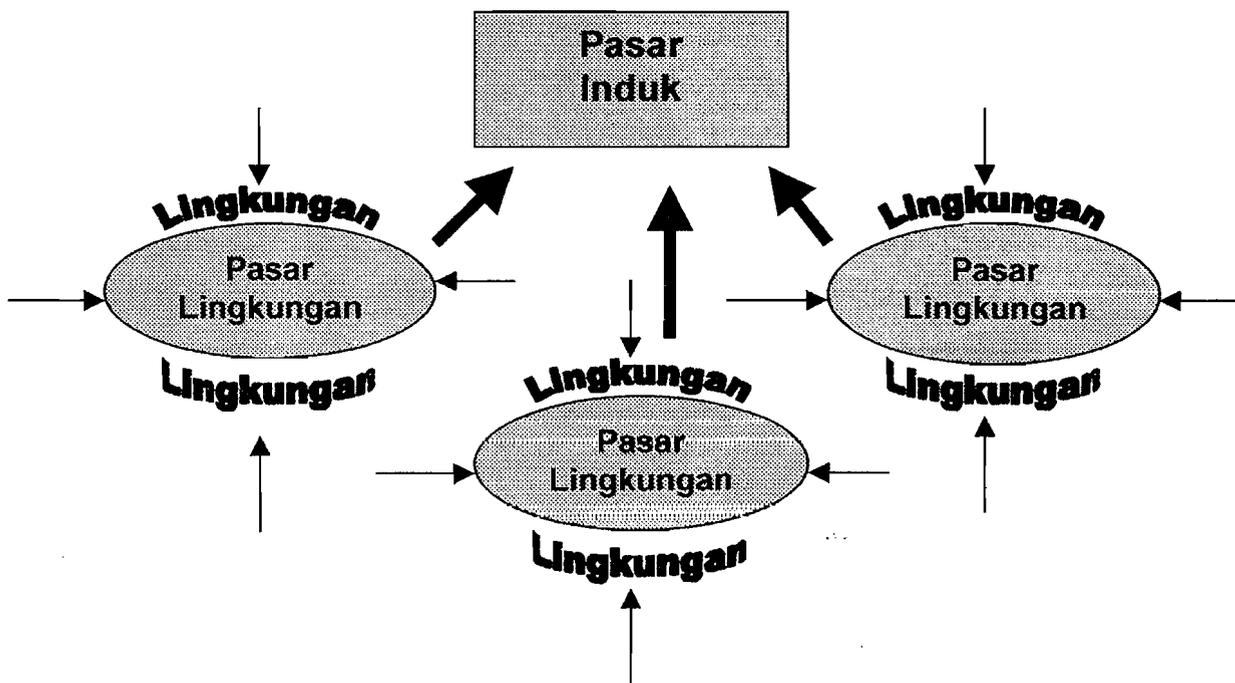
Skema 2.2 Pasar Lingkungan

¹³ Widiati, 1985, "Proyek Inpres 8/1981," Pasar Kendangsari Surabaya, hal 13

Tugas Akhir

- Pasar Induk

Jika pasar lingkungan terdiri dari pedagang-pedagang eceran yang pada umumnya tidak/kurang mempunyai modal, maka dengan semakin meningkatnya kebutuhan konsumen, lambat laun tidak dapat diimbangi lagi dengan kualitas dan kuantitas pedagang tersebut. Pasar ini merupakan pemasok dari pasar-pasar lingkungan yang berada pada wilayah jangkauannya. Harga bahan yang ada disini juga lebih rendah (untuk perdagangan grosir) dari pada pasar-pasar yang lebih kecil. Daerah pelayanannya adalah radius yang lebih besardan macam barang yang diperdagangkan tidak hanya kebutuhan sehari-hari, akan tetapi juga kebutuhan berkala.



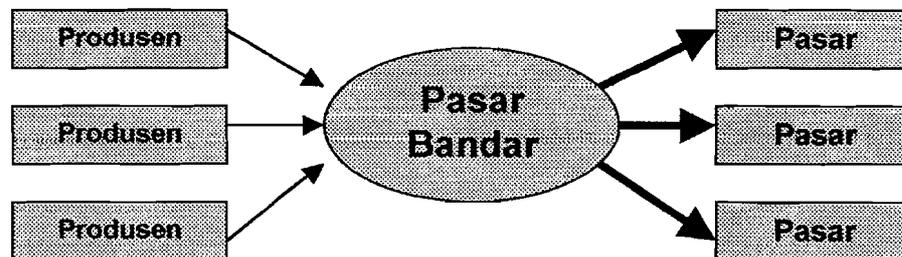
Skema 2.3 Pasar Induk

- Pasar Bandar

Akibat mengalirnya bahan-bahan pangan dari sumber-sumber diluar kota pada waktu tertentu (biasanya pada sore hari atau malam hari) dalam jumlah besar, maka tidaklah mungkin untuk mendistribusikan ke berbagai

tempat dalam waktu singkat. Untuk itu diperlukan suatu tempat penampungan untuk selanjutnya di distribusikan. Tempat ini biasanya terletak pada tempat yang mudah dicapai oleh kendaraan.

Disini biasanya tidak ada pedagang eceran, akan tetapi dalam jumlah besar/partai (grosir). Pasar Bandar merupakan tempat penampung dari bahan-bahan yang langsung datang dari sumber-sumbernya. Dari sini bahan-bahan disebar dalam jumlah besar ke pasar-pasar lingkungan, pasar-pasar Induk dan juga kota-kota disekitarnya.



Skema 2.4 Pasar Bandar

2.1.3. Lingkup Dan Batasan Pelayanan

Mendudukan pasar sebagai lingkup dan batasan pelayanan berarti memandang pasar sebagai satu bagian dari jaringan kegiatan perdagangan yang ada di suatu daerah, wilayah atau kota tertentu. Hal ini tidak terhindarkan karena suatu kota yang besar tak bisa hanya dilayani oleh satu pasar. Dinamika masyarakat sendiri akan menjadikan kegiatan perdagangan terbagi dalam unit-unit pelayanan. Maka terciptalah hirarki dan koordinasi pusat-pusat perdagangan dalam suatu kota.

1. Hirarki Pusat-Pusat Perdagangan¹⁴

Secara garis besar fasilitas perdagangan dikelompokkan menjadi dua, yakni : Fasilitas Perdagangan yang Terpusat dan Fasilitas Perdagangan yang Tersebar.

¹⁴ M Darwis, Penataan kembali Pasar Kota Gede”, TA/9167/Arsitektur, UGM

Fasilitas Perdagangan yang Terpusat menduduki posisi paling tinggi dari hirarki Fasilitas Perdagangan yang ada di suatu kota dan biasanya terletak di pusat kota. Kegiatan perdagangan di pusat kota ini pada umumnya terdiri atas Perdagangan eceran (retail trade) dengan fasilitas berupa pertokoan dan pasar yang menjual barang kebutuhan sehari-hari, dan Perdagangan Besar (whole sale trade) dengan fasilitas berupa pertokoan, grosier, keagenan. Daerah pusat ini selain berfungsi sebagai pusat pelayanan di seluruh kota, juga merupakan pusat pelayanan bagi pemasaran produksi regional dan daerah sekitarnya.

Fasilitas Perdagangan yang Tersebar berfungsi sebagai pelayanan lingkungan-lingkungan di dalam kota. Biasanya fasilitas perdagangan yang tersebar ini berdekatan dengan fasilitas sosial lainnya dan merupakan pusat dari lingkungan.

Soewito membagi hirarki pelayanan perdagangan itu dengan spesifikasi Fasilitas, populasi pelayanan, skala radius pelayanan, perkiraan kepadatan dan status pasar sebagai berikut :¹⁵

a. Pusat Kota Besar

1. Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, Pertokoan, Perpasaran, Kantor-kantor Pelayanan Umum (Bank, Kantor Pos dll) dan Civic Center.
2. Populasi Pelayanan : Kota dan Regional.
3. Skala Radius Pelayanan : 5 – 10 km.
4. Perkiraan kepadatan : 300/ha
5. Status Pasar : Pasar Kota

b. Pusat Kota Pembantu

1. Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, Pertokoan, Perpasaran.
2. Populasi Pelayanan : Kota dan Regional
3. Skala Radius Pelayanan : 3 – 5 km.

¹⁵ Soewito, " Optimasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah Di Kota Besar", Landasan Konseptual Perencanaan, Skripsi Sarjana, Arsitektur Fakultas Teknik UGM, Yogyakarta, 1977

Tugas Akhir

4. Perkiraan Kepadatan : 200 – 250/ha
 5. Status Pasar : Pasar Kota.
- c. Pusat Wilayah
1. Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, Pertokoan, Perpasaran, Kantor-kantor Pelayanan Umum (bank, Kantor Pos dll) dan Civic Center.
 2. Populasi Pelayanan : 250.000
 3. Skala Radius Pelayanan : 2 – 3 km.
 4. Perkiraan Kepadatan : 150 – 200/ha.
 5. Status Pasar : Pasar Wilayah.
- d. Pusat Wilayah Pembantu
1. Fasilitas : Pertokoan, Perpasaran, Kantor-kantor Pelayanan Umum (Bank, Kantor Pos dll), Civic Center.
 2. Populasi Pelayanan : 70.000 – 250.000
 3. Skala Radius Pelayanan : 1,5 – 2 km
 4. Perkiraan Kepadatan : 100 – 150/ha
 5. Status Pasar : Pasar Wilayah
- e. Pusat Kecamatan
1. Fasilitas : Pertokoan, Perpasaran, Kantor-kantor Umum (Kantor Pos, Bank dll) Civic Center.
 2. Populasi Pelayanan : 20.000 – 70.000
 3. Skala Radius Pelayanan : s/d 1,5 km
 4. Perkiraan Kepadatan : 80 – 100 /ha
 5. Status Pasar : Pasar Lingkungan.
- f. Pusat Lingkungan
1. Fasilitas : Pertokoan, Perpasaran
 2. Populasi Pelayanan : 5.000 – 20.000
 3. Skala Radius Pelayanan : s/d 1 km

4. Perkiraan Kepadatan : 80 – 100/ha
5. Status Pasar : Pasar Lingkungan.

g. Kelompok Perumahan

1. Fasilitas : Warung-warung dan Toko-toko kecil
2. Populasi Pelayanan : kurang dari 500
3. Skala Radius Pelayanan : s/d 0,5 km
4. Perkiraan Kepadatan : 80 – 100/ha
5. Status Pasar : -

2.2. Pasar Sebagai Sistem Pelayanan

Pasar dapat dipandang sebagai Sistem Pelayanan yang terdiri atas komponen-komponen : Konsumen, Pedagang, Materi Perdagangan dan Unsur-unsur Penunjang. Interaksi antar Komponen ini menimbulkan Kegiatan Perpasaran yang menentukan Sarana Fisik yang harus disediakan.

2.2.1. Konsumen Pasar

Konsumen pasar pada umumnya adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tipe masyarakat yang merupakan unsur konsumtip bagi pasar ditentukan oleh status sosial ekonomi dan wawasan budaya intelektual.

Dari segi sejarahnya, pasar adalah bentuk fasilitas yang tumbuh secara organis karena pertemuan motivasi yang saling menguntungkan antara pedagang dan pembeli. Kebiasaan tawar menawar secara langsung tetap bertahan sampai kini karena cara ini dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak, baik dari pertimbangan kebebasan memilih barang maupun prsesuaian harga. Karena itu konsumen pasar pada umumnya adalah lapisan masyarakat yang tingkat wawasan budaya/intelektualnya relatif belum maju.

Demikian pula jika ditinjau dari segi sosial ekonominya, maka konsumen pasar kebanyakan adalah lapisan masyarakat dari golongan penghasilan rendah sampai sedang. Motivasi untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan kehendak tapi dengan harga murah membutuhkan bentuk-bentuk pelayanan langsung, transaksi pada unit-unit eceran kecil dan pelayanan langsung. Pada masyarakat dengan kondisi sosial ekonomi yang relatif masih rendah, motivasi tersebut masih kuat, sehingga pasar masih tetap dibutuhkan.

Di kota besar yang strukturnya masyarakatnya lebih kompleks dengan golongan berpenghasilan menengah ke atas dan wawasan budaya tinggi lebih banyak dari pada di kota kecil, terjadi penggolongan konsumen pada pasar, pertokoan, atau pelayanan yang lebih modern seperti departemen store dan super market. Maka tidak seluruh masyarakat kota besar dapat diperhitungkan sebagai konsumen pasar.

Ditinjau dari segi kesempatan, masyarakat golongan ekonomi rendah sampai sedang relatif tidak begitu sibuk sehingga mereka masih dapat menyempatkan diri untuk datang dan langsung ke pasar setiap hari. Dan karena kemampuan ekonomi yang terbatas, mereka melakukan pembelian dalam jumlah kecil dalam periode harian.

Ini berbeda dengan masyarakat golongan menengah ke atas yang kebanyakan memiliki kesibukan yang tinggi. Mereka tidak datang langsung ke tempat jual beli setiap hari, tapi secara berkala dengan maksud berbelanja dalam jumlah besar untuk keperluan beberapa hari sekaligus berupa barang-barang kebutuhan berkala seperti kelontong, peralatan rumah tangga, sandang dan sebagainya. Untuk sebagian kebutuhan sehari-hari biasanya mereka disuplai oleh pedagang-pedagang keliling yang mendapatkan barang-barang dari pasar. Jadi golongan

menengah ke atas merupakan konsumen pasar meskipun tidak secara langsung.

Maka dapatlah di ringkas, bahwa konsumen dari pasar sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, para pedagang keliling dan pemilik warung di kampung-kampung.

2.2.2. Pedagang di Pasar

Pedagang didalam menjalankan kegiatannya selalu menyediakan modal, tenaga, dan materi jual beli. Adapun pedagang dapat digolongkan menurut : *jumlah pelakunya, kemampuan modalnya, cara penyalurannya, jangkauan pelayanannya, cara pelayanannya dan asalnya.*

- a. Dari segi jumlah pelakunya, pedagang dapat dikelompokkan menjadi :
 1. Pedagang Individu
 2. Pedagang Gabungan/kongsi
- b. Dari segi kemampuan modalnya, pedagang meliputi :
 1. Pedagang modal kecil
 2. Pedagang modal sedang
 3. Pedagang modal cukup
 4. Pedagang modal besar
- c. Dari segi cara penyalurannya :
 1. Pedagang Eceran
 2. Pedagang Grosir
 3. Pedagang Pengumpul
- d. Dari segi jangkauan pelayanannya :
 1. Pedagang Lingkungan
 2. Pedagang Lokal
 3. Pedagang Kota
 4. Pedagang Regional

- e. Dari segi cara pelayanannya :
 - 1. Pedagang Langsung
 - 2. Pedagang Tak Langsung
- f. Dari segi asalnya :
 - 1. Pedagang dari Desa/hinterland
 - 2. Pedagang dari kota

Sebagai contoh, suatu Pasar Lingkungan dari suatu kota biasanya sebagian besar pedagangnya dapat digolongkan sebagai berikut :

- a. Pedagang Individu
- b. Pedagang Modal Kecil
- c. Pedagang Eceran
- d. Pedagang Lingkungan
- e. Pedagang langsung
- f. Pedagang dari Desa

2.2.3. Materi Perdagangan di Pasar

Di dalam materi perdagangan pasar dapat dikelompokkan berdasarkan jenisnya, sifatnya,urgensinya, cara pengangkutannya, dan cara penyajiannya.

- a. Jenis Materi Perdagangan :
 - 1. Bahan Pangan :
 - a. Hasil Pertanian/Perkebunan/Palawija
 - b. Sayuran
 - c. Buah-buahan
 - d. Hasil Peternakan/Perikanan
 - e. Bumbu-bumbuan
 - f. Bahan Pangan Mentah yang diproses
 - g. Pangan matang
 - 2. Barang-barang kelontong
 - 3. Barang sandang

Tugas Akhir

4. Perkakas rumah tangga
 5. Barang-barang standard/convenience goods/Klitikan :sisir,Onderdil, kaca mata.
 6. Barang-barang khusus/Impulse Goods/ mewah : Perhiasan, radio, televisi.
 7. Jasa : Tukang jahit, reparasi arloji, kaca mata.
- b. Sifat/kesan materi perdagangan
1. Bersih
 2. Kotor
 3. Berbau
 4. Tak berbau
 5. Basah
 6. Kering
 7. Tahan Lama/ awet
 8. Tak tahan lama/cepat busuk
- c. Tingkat urgensi materi perdagangan
1. Barang kebutuhan sehari-hari (demand goods)
 2. Barang kebutuhan berkala (convenience goods)
 3. Barang tak selalu di butuhkan (Impulse goods)
- d. Cara pengangkutan
1. Barang pecah belah
 2. Bukan pecah belah
- e. Cara penyajian
1. Penyajian sederhana : sayur, bumbu.
 2. Penyajian sedang : beras, bahan pangan yang di proses
 3. Penyajian baik : kelontong/grabatan
 4. Penyajian khusus : arloji, kaca mata

2.2.4. Unsur-unsur Penunjang

Unsur-unsur penunjang di dalam suatu pasar yang berperan dalam kelangsungan kegiatan perdagangan di pasar. Unsur-unsur ini meliputi : Pemerintah, Pengelola, Bank, dan Swasta.

a. Pemerintah

Di dalam rangka pembangunan dan pelancaran ekonomi nasional, pemerintah wajib memelihara kestabilan ekonomi diantaranya dengan menguasai sektor perpasaran dengan cara ikut mengelola dan menarik pajak pasar, dan menentukan klasifikasi pasar dalam wilayah kekuasaannya. Pembangunan fisik pasar biasanya dilakukan oleh pemerintah dengan Anggaran Daerah ataupun Inpres.

b. Pengelola

Dalam melaksanakan tugasnya sehari-hari, Pemerintah biasanya menunjuk : Jawatan /Dinas atau Perusahaan Daerah.

Pelayanan umum yang dilakukan oleh Pengelola Pasar pada umumnya berupa :

- a. Memelihara kebersihan
- b. Memelihara ketertiban
- c. Melaksanakan Pembangunan
- d. Mengusahakan kelancaran distribusi bahan-bahan pokok keperluan sehari-hari.

c. Bank.

Bank berperan terutama dalam hal segi pembeayaan pembangunan dan permodalan bagi para pedagang. Misalnya : pembangunan Pasar Inpres dibeayai melalui Bank Pemerintah, kredit candak kulak bagi para pedagang kecil yang disalurkan melalui Bank Rakyat Indonesia dan sebagainya.

d. Swasta

Dalam hal ini yang di sebut sebagai swasta bisa para pedagang itu sendiri atau pelaksana (kontraktor) yang membeayai pembangunan Pasar, karena pada prinsipnya pembangunan fasilitas pasar dibeayai dengan dana dari masyarakat yang akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk lain. Secara umum pasar sebagai suatu kebutuhan masyarakat yang dikelola oleh dan untuk kepentingan masyarakat melalui peranan unsur-unsur penunjang yang menggerakkan kehidupan pasar sehari hari.

2.2.5. Kegiatan Perpasaran

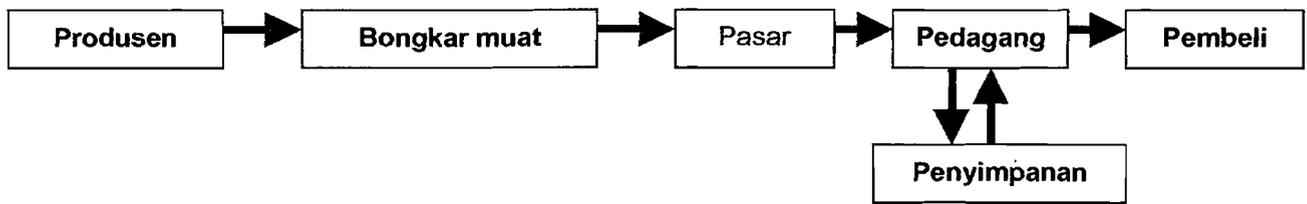
Kegiatan utama didalam suatu pasar dapat dikelompokkan menjadi beberapa macam kegiatan yaitu :

1. Kegiatan Jual Beli

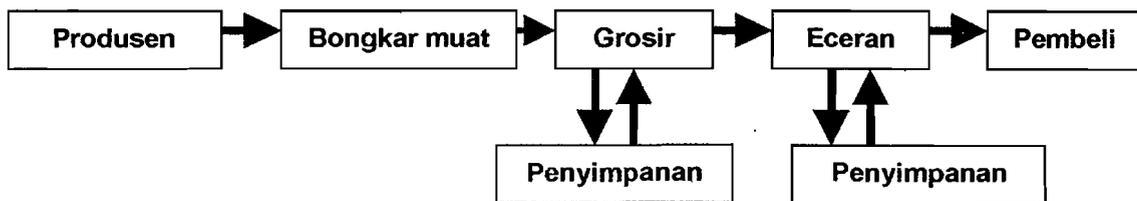
Kegiatan jual beli di pasar adalah langsung antara penjual dan pembeli yang disertai dengan tawar- menawar antara keduanya. Akan tetapi kedua belah pihak tentu akan memiliki keinginan yang berbeda sehingga memerlukan proscs kegiatan yang nantinya berakhir dengan kesepakatan. Dari segi ekonomis penjual menginginkan dagangannya dapat laku keseluruhannya dengan harga setinggi-tingginya, sementara pembeli menginginkan barang dengan harga semurah-murahnya. Di samping itu dari segi peruangannya pedagang menginginkan ruang yang efektif untuk melayani pembeli, cukup mudah dijangkau, ruang cukup leluasa untuk melihat dan sebagainya.

2. Distribusi barang

Kegiatan ini meliputi penyaluran barang dagangan dari produsen ke konsumen serta dari tempat bongkar muat sampai ke tempat penjualan. Hal ini dapat digambarkan melalui diagram sebagai berikut ini :



Skema 2.5 Distribusi Secara Umum



Skema 2.6 Distribusi Pedagang Grosir



Skema 2.7 Distribusi Pedagang Eceran

2.2.6. Fasilitas Fisik Perpasaran

Fasilitas pasar adalah fasilitas yang menunjang kegiatan di pasar.

Fasilitas-fasilitas tersebut adalah :

a. Fasilitas fisik

- Jaringan jalan pencapaian
- Angkutan manusia dan barang
- Parkir umum, halte, dan khusus
- Bangunan pasar : ruang jual beli (terbuka, tertutup,)

pengelola, keamanan, gudang, dan perabot.

- Jaringan utilitas : air, listrik, telepon, sampah
- Fasilitas sosial : taman, ruang terbuka, km/wc, ruang tunggu dan mushola

b. Fasilitas non fisik

- jawatan pasar
- Pengelola
- Perlengkapan materi perdagangan
- Pelayanan
- Jasa, dan lain-lain

2.3. Tinjauan Pasar Beringharjo

Pada pasar Beringharjo terdapat bermacam-macam barang, baik jenis, sifat materi barang yang diperdagangkan dan cara pelayanannya. Hal ini akan mempengaruhi terhadap penataan komoditas. Adanya zoning untuk mata dagangan dan pedagang merupakan cara untuk mempermudah pelayanan pengunjung dalam perolehan barang yang di cari.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan masih adanya potensi dan kendala yang ada, diantaranya :

Potensi

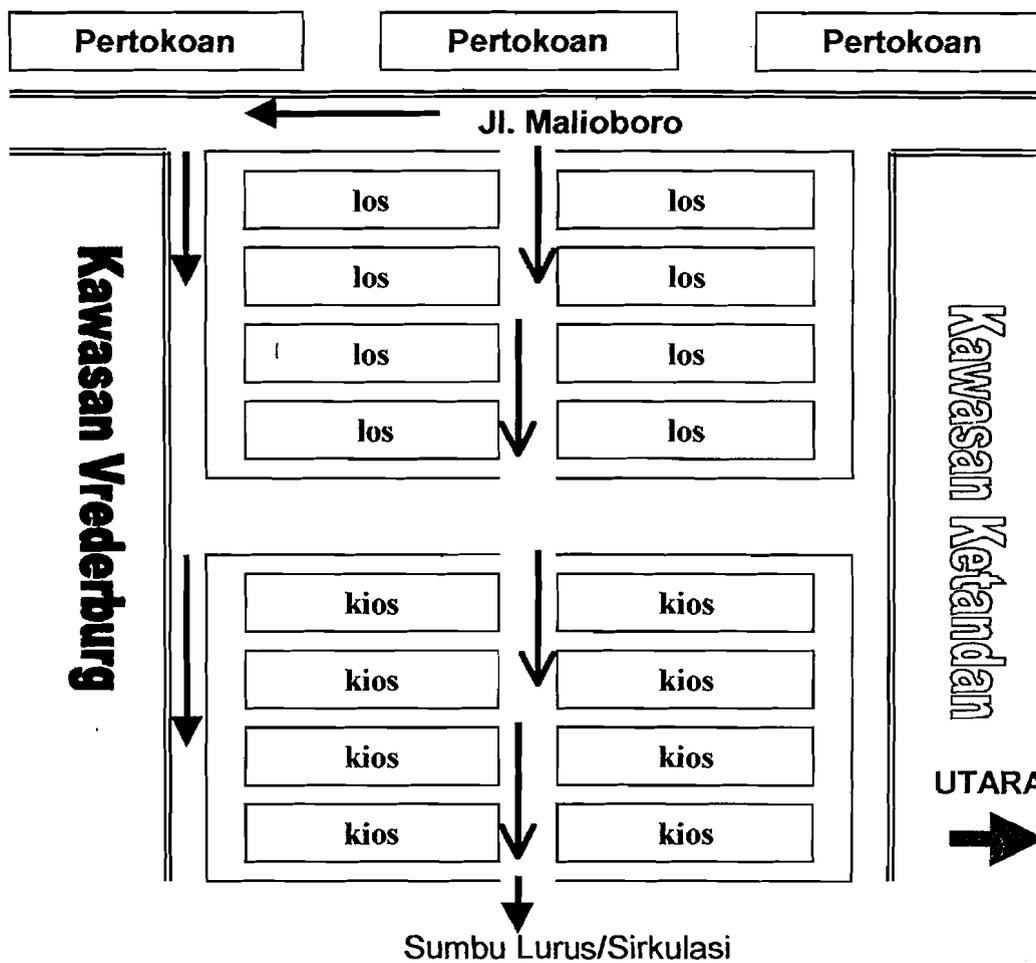
1. Dengan adanya pemisahan komoditas mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat maupun pedagang.
2. Adanya zoning terhadap komoditas yang didasarkan pada sifat fisiknya akan menghasilkan ruang yang sesuai dengan jenis barang dagangan.

Kendala

1. Penataan terhadap mata dagangan akan berpengaruh terhadap pembentukan ruang.

Ada beberapa hal yang sangat menarik dari Pasar Beringharjo untuk di jadikan sebagai pembanding dengan Pasar Wage dalam konteks arsitektural. Adapun faktor tersebut adalah sebagai berikut :

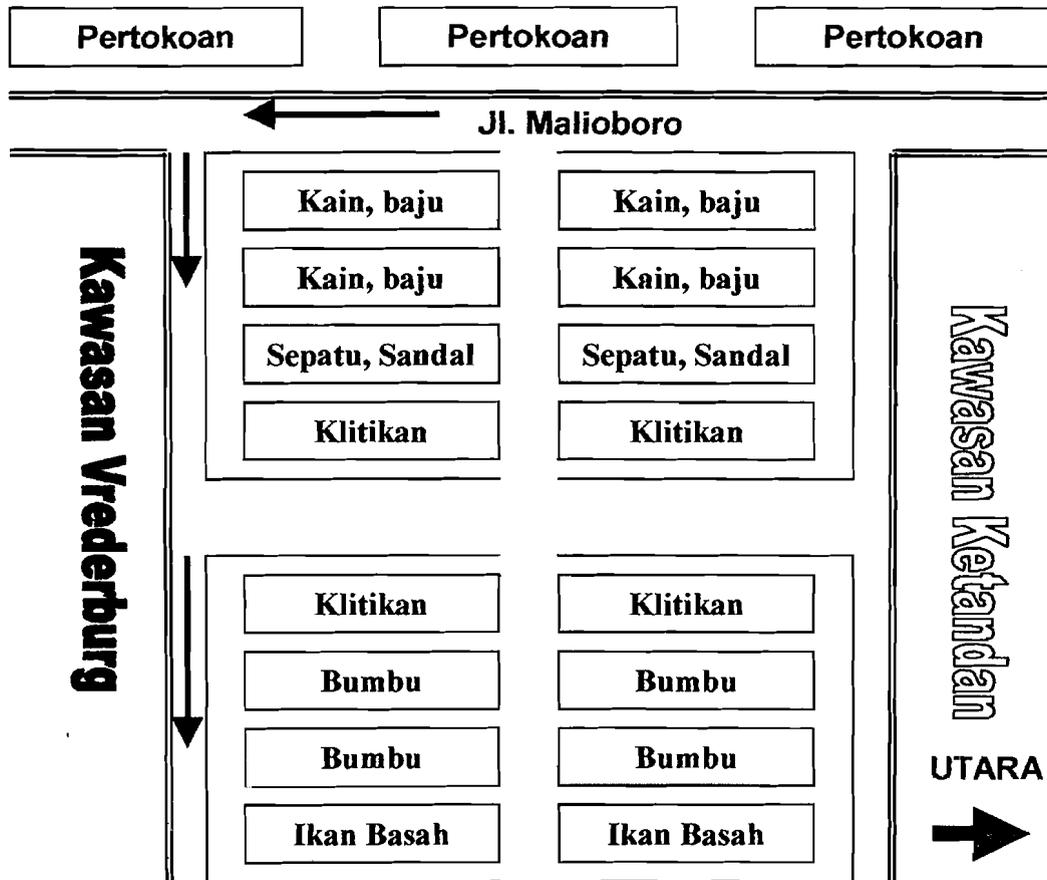
1. Pada Pasar Beringharjo terdapat suatu sumbu lurus sirkulasi dari arah depan yaitu sebelah Barat atau jalan Malioboro sampai ke arah Timur. Hal ini memungkinkan pengunjung akan selalu mengikuti sumbu lurus tersebut sampai ke belakang sehingga secara keseluruhan Pasar Beringharjo dapat terjangkau dengan maksimal.



Sketsa 2.1 Denah Pasar Beringharjo

(Sumber. Analisa Lapangan)

2. Penataan tata ruang pada Pasar Beringharjo ditentukan oleh jenis barang dagangan dan jenis kegiatan (dalam hal ini tidak terdapat pada Pasar Wage).



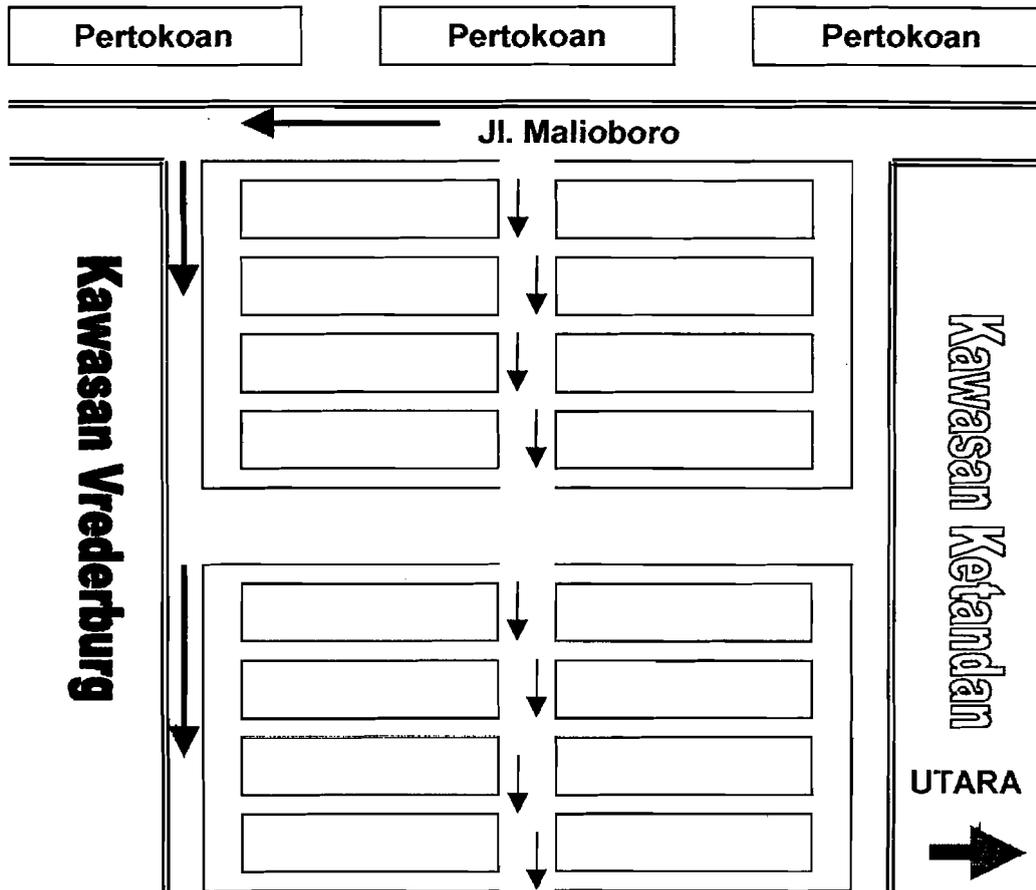
Keterangan : Lt 2 : sayur-mayur, bahan pangan mentah yang diproses.

Lt 3: kelontong, onderdil bekas.

Sketsa 2.2 Denah Pasar Beringharjo

(Sumber. Analisa Lapangan)

3. Pola sirkulasi yang terdapat pada Pasar Beringharjo selalu terdapat dua arah sirkulasi ke kanan maupun ke kiri di setiap sumbu lurus pada jarak kurang lebih 4,5 meter yang dapat mengurangi kesesakan di dalam pasar tersebut.



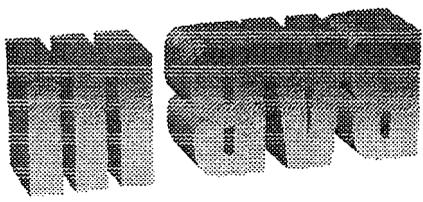
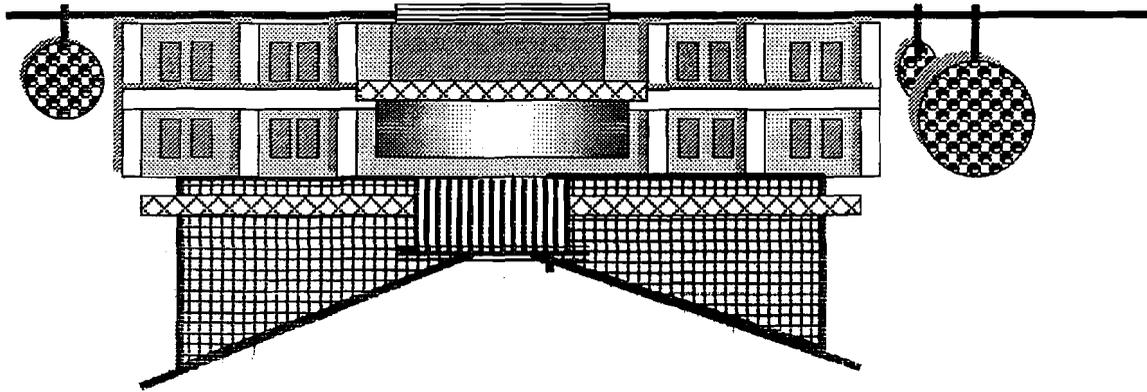
Sketsa 2.3 Denah Pasar Beringharjo
(Sumber. Analisa Lapangan)

2.4. Kesimpulan

Ada beberapa kesimpulan tentang teori pasar dengan studi banding Pasar Beringharjo sebagai persyaratan perencanaan dan perancangan Pasar Induk diantaranya adalah sebagai berikut :

Tugas Akhir

- Pasar Induk merupakan pemasok dari pasar-pasar lingkungan yang berada di wilayah jangkauannya.
- Daerah pelayanannya adalah radius yang lebih besar dan macam barang yang diperdagangkan tidak hanya kebutuhan sehari-hari, akan tetapi juga kebutuhan berkala.
- Pada Pasar Induk memerlukan bangunan relatif sangat luas (karena bermacam-macam barang, jenis, sifat materi yang diperdagangkan), adanya zoning untuk mata dagangan dan pedagang merupakan cara untuk mempermudah pelayanan pengunjung dalam memperoleh barang yang di cari.
- Pada Pasar Induk adanya zoning terhadap komoditas yang didasarkan pada sifat fisiknya akan menghasilkan ruang yang sesuai dengan jenis barang dagangan.



BAB III

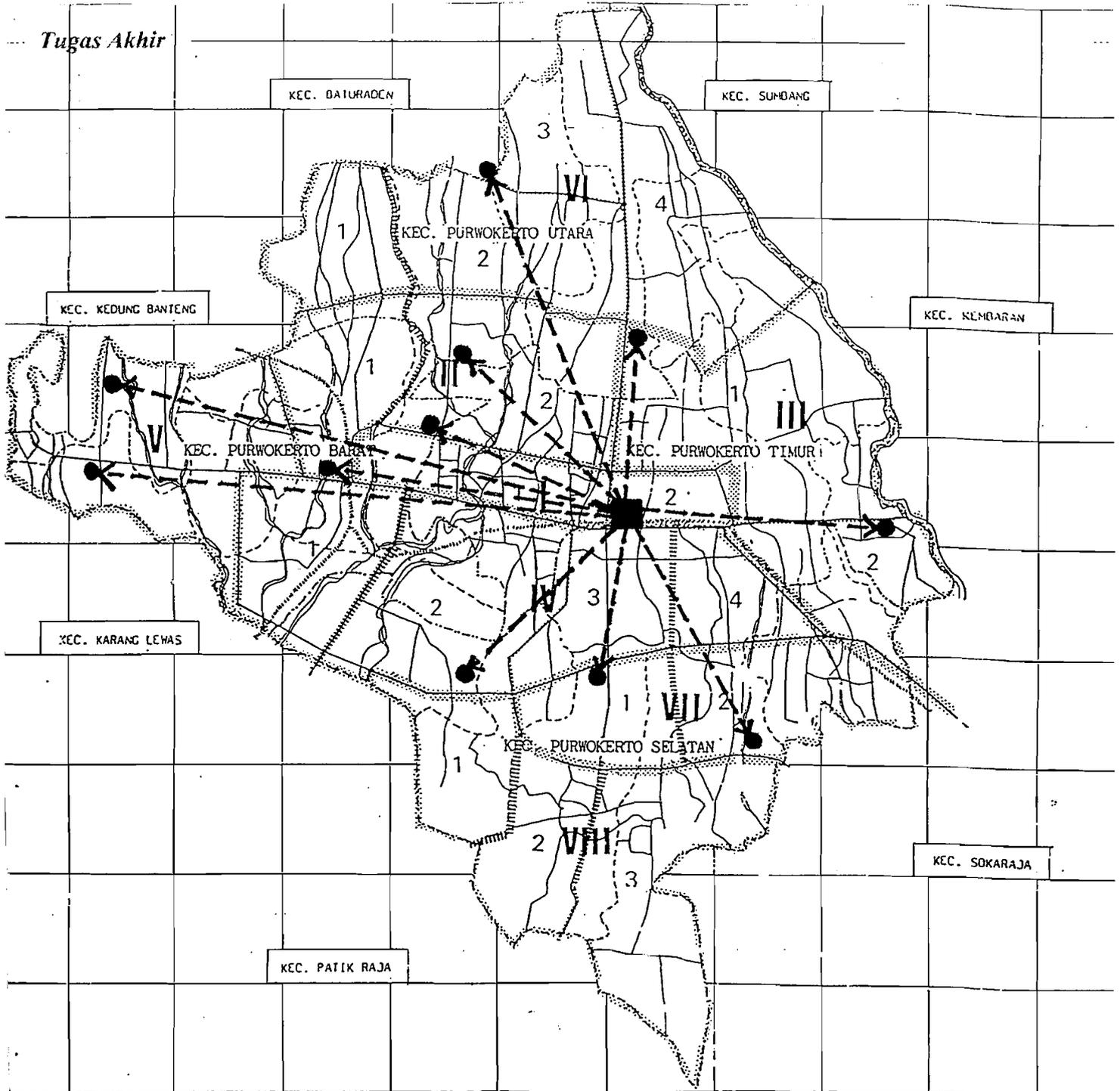
ANALISA PASAR WAGE SEBAGAI DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Tinjauan Pasar Wage

Pasar Wage Purwokerto merupakan pasar terbesar bagi pasar-pasar lainnya, yang keberadaannya memiliki jangkauan pelayanan regional. Pola persebaran pasar yang ada di Kota Purwokerto (dalam hal ini adalah pasar yang ada di Kotatiff Purwokerto) yang ada saat ini terlihat cukup bagus, tidak terlihat adanya pemusatan titik-titik pasar yang mempersempit jangkauan pelayanannya. Sedangkan untuk unit-unit permukiman yang lebih kecil terutama daerah pinggiran biasanya dikembangkan pasar lingkungan atau pasar desa yang pengelolaannya diluar Dinas Pendapatan Daerah (biasanya dikelola pemerintah desa) yang penyebarannya juga sudah merata hampir diseluruh desa.

Sehingga dari aspek persebaran pasar yang ada, dapat dilihat bahwa, usaha perencanaan baru Pasar Wage sebagai Pasar Induk lebih cenderung hanya terbatas pada peningkatan kualitas dan kuantitas fisik bangunan dan tata ruang perkotaannya, terutama menyangkut daya tampung terhadap aktivitas perdagangan yang sudah diluar daya tampung bangunan pasar yang ada, dan tidak menyangkut kurangnya tingkat pelayanan (jangkauan layanan) pasar terhadap seluruh masyarakat.

Namun, disamping Pasar Wage juga perlu dilakukan beberapa perencanaan ataupun renovasi terhadap beberapa pasar yang ada. Karena secara umum pasar-pasar yang ada di kotatiff Purwokerto merupakan bangunan pasar lama yang secara fisik sudah kurang memenuhi syarat baik tampilan bangunannya maupun permasalahan prasarana pasarnya.



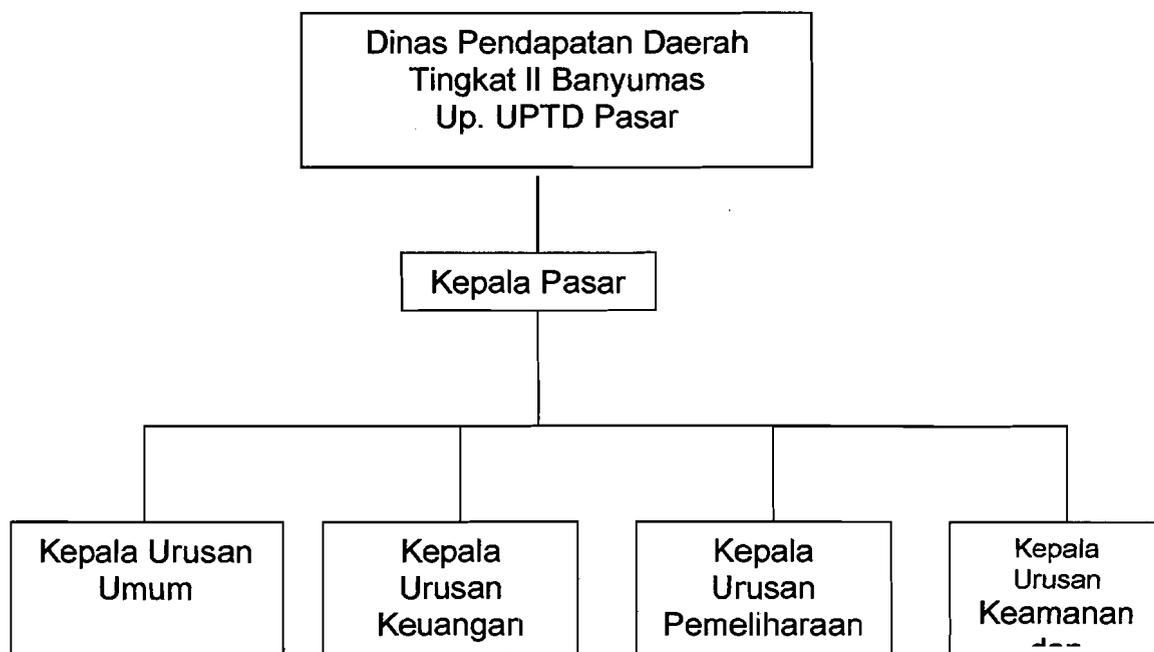
Peta 3.1 Peta persebaran lokasi dan jangkauan pelayanan Pasar di Kotatip Purwokerto

3.1.1. Pengelolaan Pasar Wage

Dalam penyelenggaraan dan pengelolaan fasilitas perpasaran, Pasar Wage Purwokerto masih diserahkan pada Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Banyumas, dalam hal ini adalah pada Unit Pelaksana Teknis Dinas Pasar (UPTD Pasar).

Pada Pasar Wage Purwokerto bentuk struktur organisasi secara garis besar hampir sama pada seluruh jenis pasar, hanya jumlah personilnya yang berbeda disesuaikan dengan kebutuhan pada setiap pasar.

Secara skematis, struktur organisasi pengelola Pasar Wage adalah sebagai berikut:



Skema 3.1 Struktur Organisasi Pasar Wage

(Sumber: Bappeda TKII Banyumas)

Secara keseluruhan, pengelola pasar (kepala pasar) di Pasar Wage berkewajiban untuk :

- Membuka dan menutup pasar sesuai peraturan yang berlaku
- Pasar di buka pada pukul 05.00 pagi sampai dengan pukul 18.00 petang

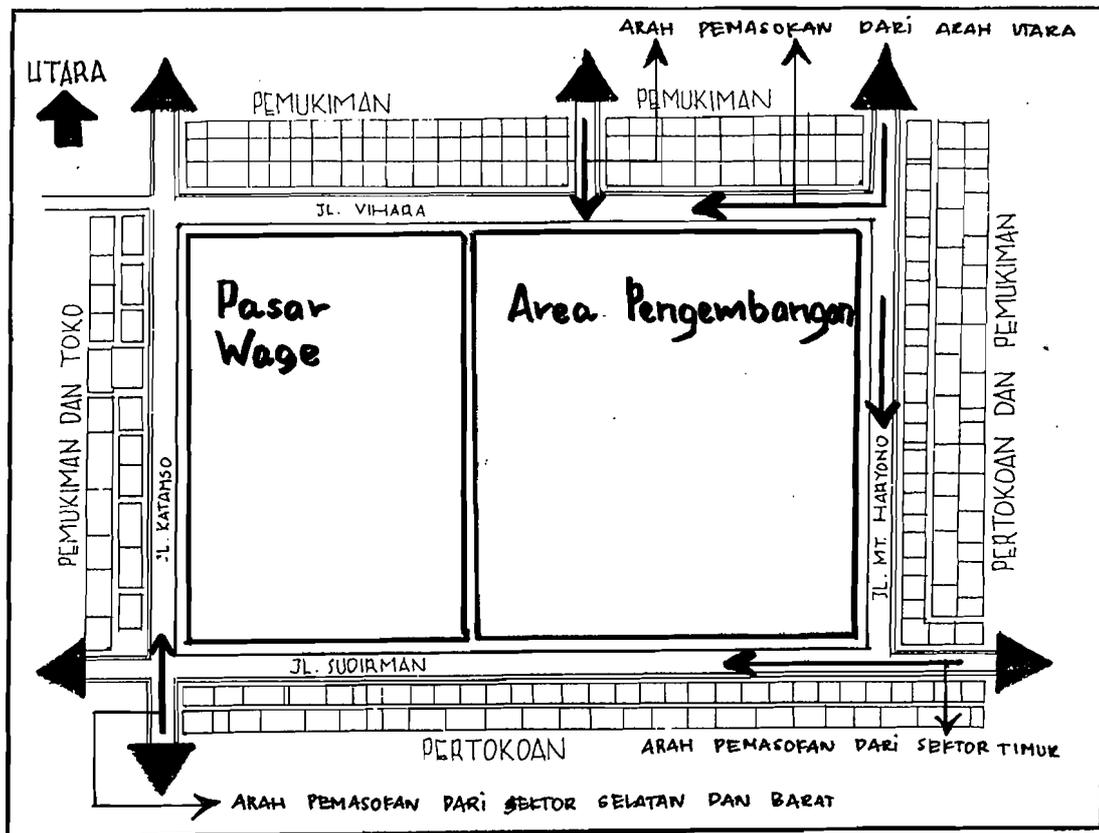
- Apabila di pandang perlu pasar-pasar tertentu di buka diluar ketentuan yang berlaku.
- Kepala pasar mengadakan pungutan Retribusi Pasar dengan menggunakan karcis pasar.
- Kepala pasar mengatur penempatan para pedagang sesuai dengan jenis barang yang di perdagangkan.
- Kepala pasar menjaga ketertiban, kebersihan, keindahan, keamanan, dan kesehatan pasar.
- Kepala pasar ikut melaksanakan tata tertib yang diatur dalam perundang-undangan.

3.1.2. Tinjauan Non Fisik

3.1.2.1. Distribusi Barang

Pasar Wage Purwokerto memiliki posisi yang sangat strategis jika dilihat dari kondisi pergerakan yang ada. Dengan adanya dua fasilitas pusat transportasi yang berskala besar akan sangat mendukung pemasokan dan pendistribusian barang-barang yang dipasarkan. Dua pusat transportasi tersebut adalah Stasiun Purwokerto dan Terminal Purwokerto yang sebentar lagi juga akan dikembangkan sebagai terminal Induk. Dua fasilitas transportasi tersebut merupakan pendukung bagi posisi kota yang memiliki akses yang baik terhadap kota-kota disekitarnya.

Akses distribusi secara makro yang dapat digunakan dilihat dari pola pergerakan di kota Purwokerto terbagi menjadi tiga sektor, yaitu dari sektor Utara yaitu daerah Batu Raden (kawasan wisata pegunungan) dan sekitarnya, sektor Barat yaitu dari arah Ajibarang, Karanglewas dan sekitarnya, dan dari arah sektor Timur yaitu dari daerah Sokaraja, Banyumas dan sekitarnya. Untuk lebih jelasnya jalur pemasokan dan distribusi barang untuk Pasar Wage dapat dilihat pada skema berikut :



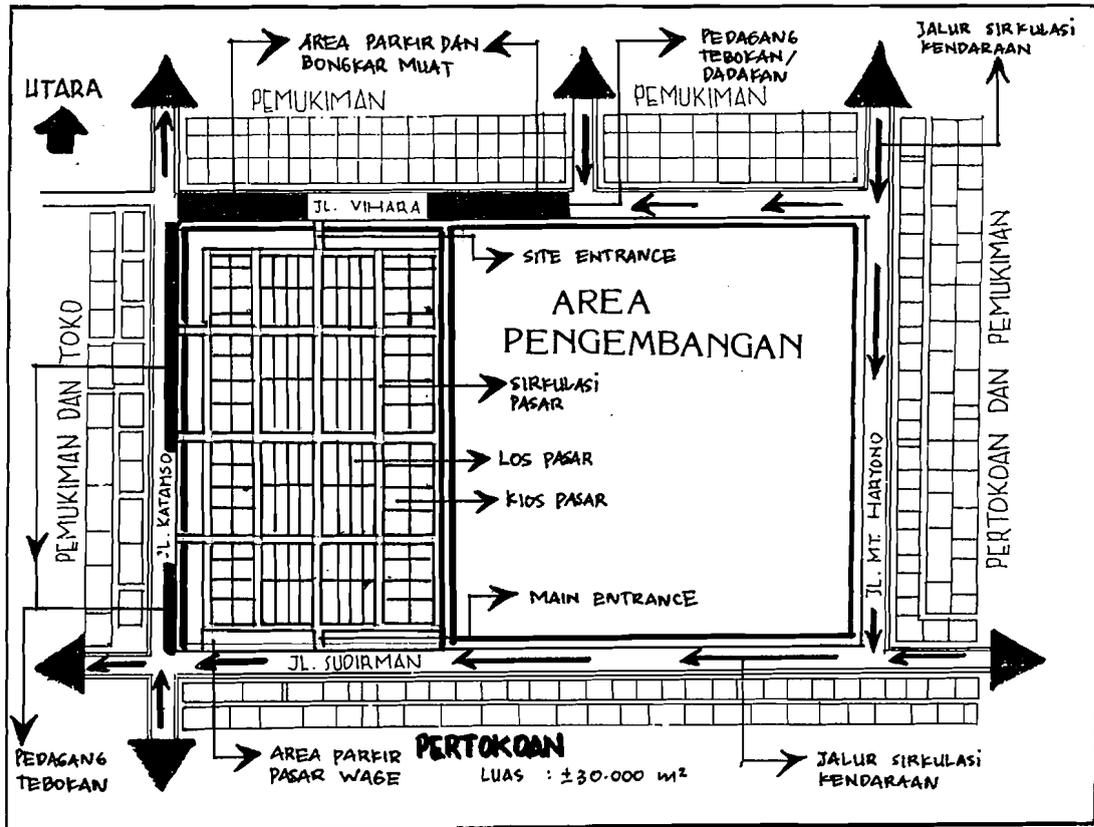
Gambar 3.1 Jalur Pemasokan ke Pasar Wage

3.1.2.2. Perkembangan Kegiatan di Sekitar Pasar

Banyaknya orang yang mengunjungi Pasar Wage dimanfaatkan oleh penghuni sekitar pasar tersebut, terutama di sepanjang jalan Pasar dan jalan Vihara. Banyak muncul pertokoan dan pedagang kaki lima yang berusaha menjaring para pengunjung yang hendak masuk ke pasar.

Selain itu juga muncul pedagang-pedagang lesehan/tebokan yang keberadaannya semakin memperburuk penampilan pasar yang tentunya membutuhkan penanganan lebih lanjut yang nantinya dengan semaksimal mungkin tanpa melakukan penggusuran.

Pada waktu malam hari jalan Pasar dan jalan Vihara dijadikan alternatif sebagai ruang untuk berkumpul baik interaksi sosial, tongkrongan, ataupun lesehan yang berakibat dapat mempersempit jalan.



Gambar 3.2 Kondisi Tapak Pasar Wage dan sekitarnya

3.1.3. Tinjauan Fisik

3.1.3.1 Penampilan Bangunan

Dari keseluruhan penampilan bangunan baik yang menyangkut tata ruang, sanitasi, sirkulasi kondisinya sudah sangat tidak mendukung lagi sebagai suatu pasar. Hal ini dapat di lihat pada beberapa bentuk bangunannya. Kemudian tidak adanya pengelompokan menurut jenis dagangan. Hal ini selain karena munculnya pedagang baru juga karena pedagang dengan seenaknya

mengganti jenis barang dagangannya sementara lokasinya tetap sehingga menyebabkan semakin memburuknya kondisi dalam pasar.

Permasalahan lainnya adalah celah antar atap los yang semestinya menjadi alur sirkulasi cahaya dan angin ternyata telah ditutup dan berubah menjadi atap dasaran para pedagang, masalah lainpun muncul dengan kondisi tersebut, yaitu semakin sempitnya jalur sirkulasi baik manusia maupun barang.

3.1.3.2. Daya Tampung

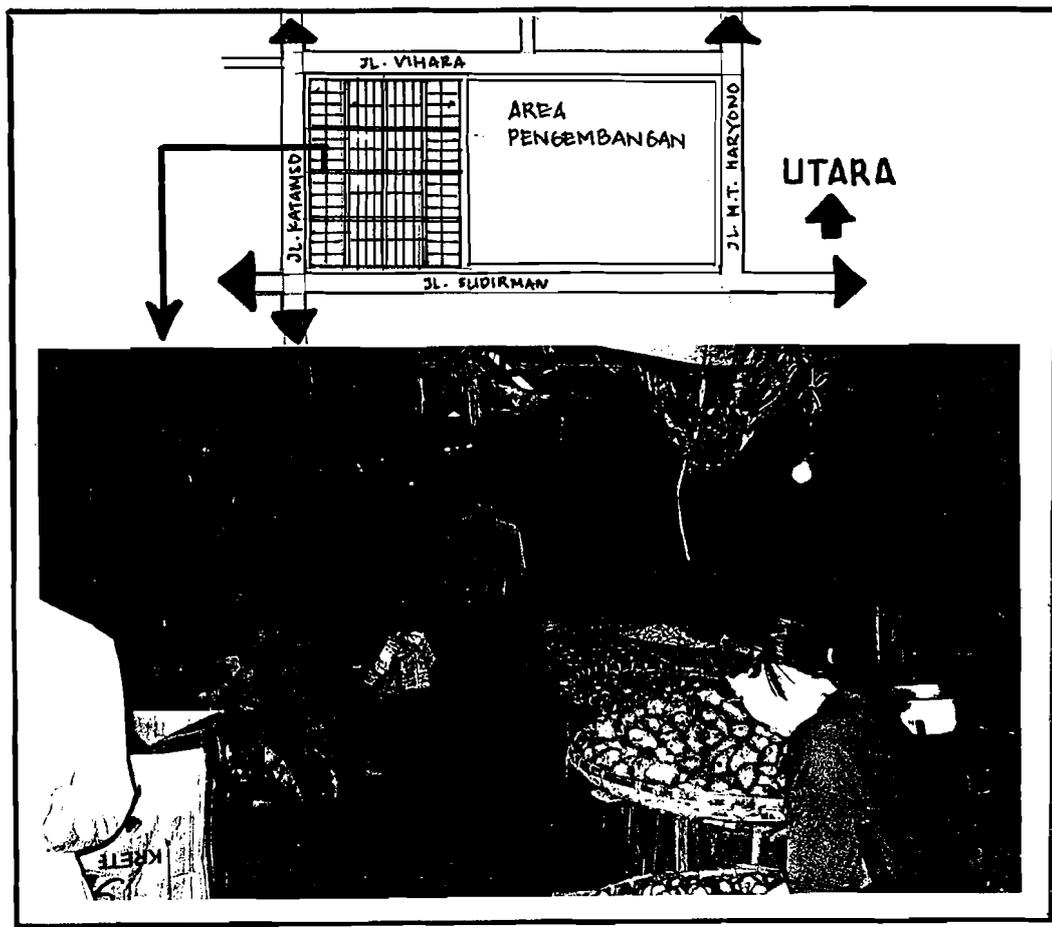
Hingga saat ini, Pasar Wage Purwokerto memiliki 1.522 orang pedagang yang resmi terdaftar sebagai pedagang baik didalam dan diluar pasar. Namun dengan semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi, otomatis juga menambah pedagang yang juga memberikan palayanan kebutuhan tersebut. Hal ini terlihat dari tidak tertampungnya para pedagang yang ada sehingga, kemudian datanglah pedagang tebokan atau pedagang dadakan yang akhirnya juga berdampak pada arus sirkulasi baik di dalam pasar maupun diluar pasar terkesan semrawut.



Gambar 3.3 Para pedagang tebokan yang tidak tertampung di dalam pasar

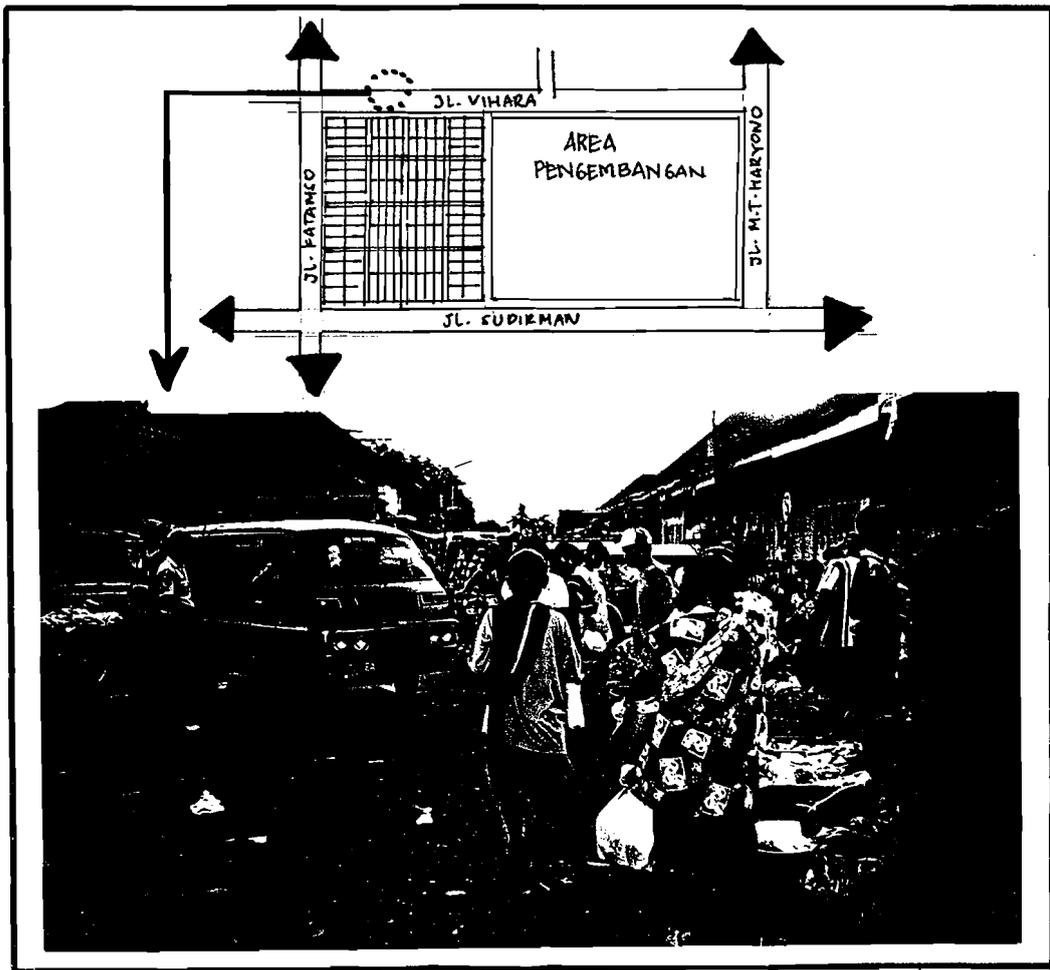
3.1.3.3. Sirkulasi

Sirkulasi yang terjadi didalam Pasar Wage sangat terhambat dengan adanya dari para pedagang-pedagang yang selalu berjualan di lorong-lorong maupun di jalan-jalan ataupun diantara los-los pasar sehingga menyebabkan sirkulasi di dalam pasar sangat padat dan mempersempit area sirkulasi yang disediakan.



Gambar 3.4 Kondisi sirkulasi pada Pasar Wage

Sedangkan untuk yang diluar Pasar Wage kesemrawutan sirkulasi terlihat pada Jl. Vihara (belakang pasar) yang digunakan sebagai pangkalan angkutan pedesaan, padahal aktivitas bongkar muat barang dagangan pasar juga berlangsung di sepanjang Jl. Vihara tersebut.



Gambar 3.5 Kondisi luar Pasar Wage (Jl. Vihara)

3.1.3.4. Sanitasi

Secara keseluruhan hampir seluruh kondisi Pasar Wage terutama saluran sanitasi (jaringan air kotor / hujan dan air bersih) juga penghawaan dan pencahayaan sangat kurang sekali. Hal ini terlihat terutama jika terjadi turun hujan, maka keadaan didalam Pasar Wage akan menjadi becek sekali. Hal ini juga terlihat padan celah antar atap los yang semestinya menjadi jalur sirkulasi cahaya dan angin telah ditutup dan berubah menjadi atap dasaran para pedagang.





Gambar 3. 6 Kondisi dalam Pasar Wage

3.1.3.5. Fasilitas Pasar

Fasilitas yang terdapat pada Pasar Wage sudah tidak berfungsi dengan semestinya hal ini terlihat dari beberapa ruang fasilitas yang tidak terpakai, hal ini disebabkan karena sarana yang lain juga tidak mendukung sehingga banyak ruang-ruang fasilitas yang tutup (tidak terpakai).

Adapun fasilitas yang tidak berfungsi antara lain adalah :

- Parkir Umum dan halte
- Angkutan manusia dan barang
- Bangunan pasar : ruang jual beli (terbuka / tertutup), gudang
- Jaringan utilitas : air, listrik, telpon, sampah
- Fasilitas sosial : Taman, ruang terbuka, KM / WC

3.2. Analisa Perencanaan

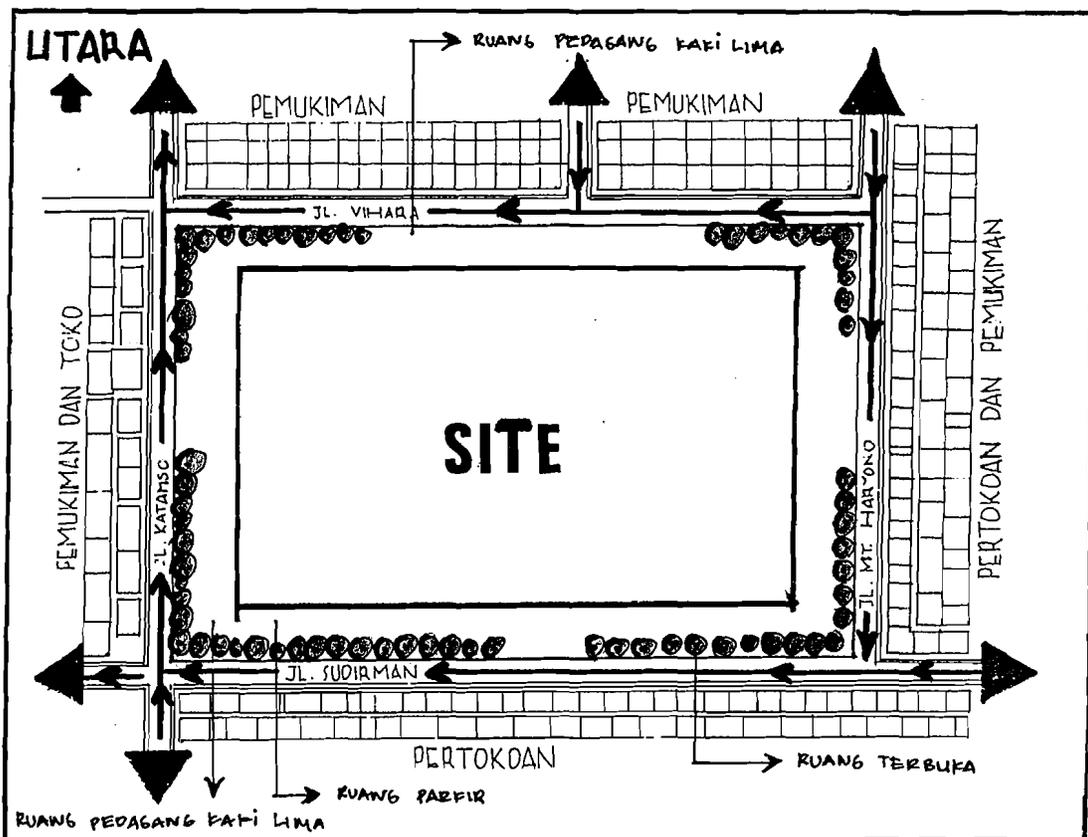
3.2.1. Analisa Penataan Lokasi

Dalam perencanaan bangunan Pasar Wage sebagai Pasar Induk yang memerlukan penataan lebih kongkrit harus dilakukan rekayasa terhadap site yang berhubungan dengan : Building Code, Kondisi Site (alamiah dan buatan), Sirkulasi, Pandangan keluar maupun ke dalam, kegiatan disekitar site.

Adapun yang dominan didalam analisa tersebut adalah sebagai berikut

1. Peraturan Bangunan (Building Code)

Untuk kebutuhan ruang luar, untuk bangunan Pasar Induk ini terbagi atas fasilitas pelayanan parkir yang memiliki koefisien (KRP / Koefisien Ruang Parkir) 0,28 – 0,30 , areal bagi pedagang kaki lima yang sesuai arahan kebijaksanaan tata ruang kota di Kotatiff Purwokerto memiliki KRPKL (Koefisien Ruang Pedagang Kaki Lima) sebesar 0,02 – 0,03 dan koefisien Ruang Terbuka Hijau sebesar 0,33 – 0,88 dari luas lahan yang tersedia (sumber Bappeda TK II Banyumas) Kemudian untuk ketinggian bangunan maksimum 3 lantai di atas tanah. Untuk lebih jelasnya mengenai batasan site dapat dilihat pada sketsa berikut ini :



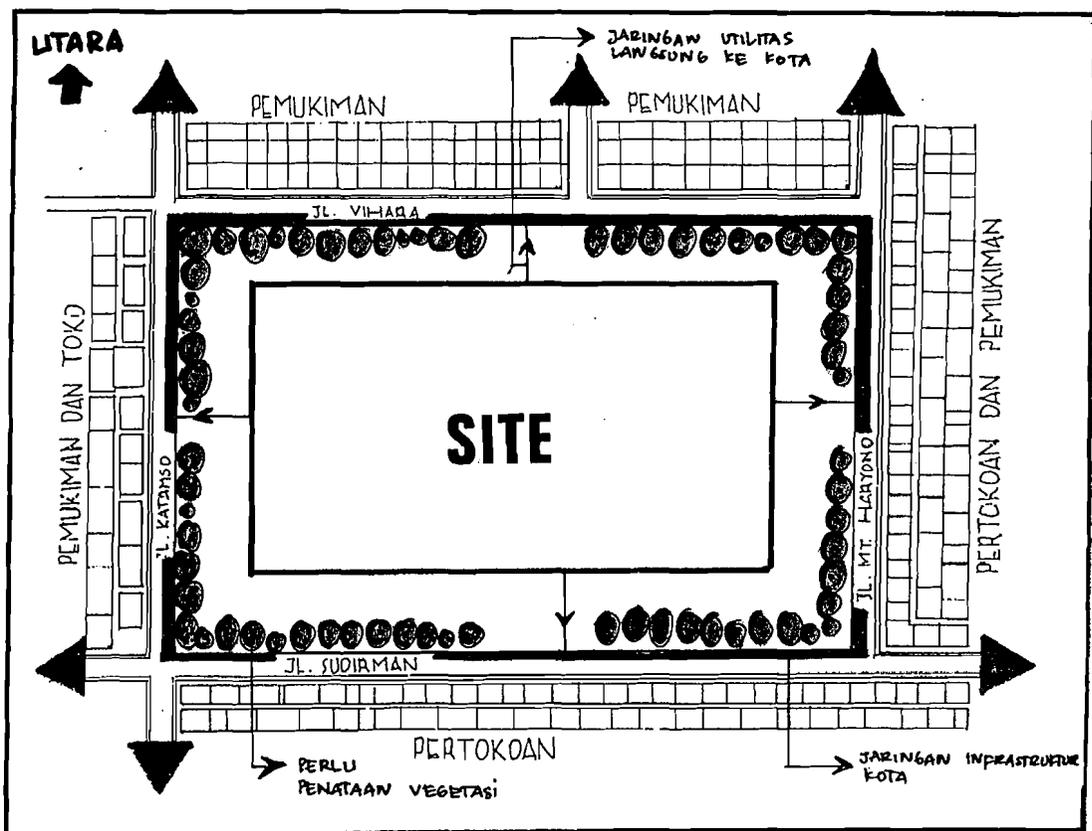
Gambar 3.7 Analisa Peraturan bangunan Pasar Wage

(Sumber : Analisa)

2. Kondisi Site

Kondisi site saat ini merupakan bangunan pasar lama yang secara garis besar adalah sebagai berikut :

1. Site relatif tidak berkонтur dan vegetasi relatif sangat sedikit karena site habis untuk kegiatan dan bangunan sehingga perlu dipikirkan keberadaan vegetasi sebagai unsur estetika maupun pengelolaan iklim makro bangunan.
2. Jaringan infrastruktur kota yang melalui site ini sangat lengkap seperti : listrik, telpon, PAM, dan pada sepanjang jl. Sudirman di lalui oleh riol kota. Hal ini memudahkan dalam perencanaan utilitas bangunan.



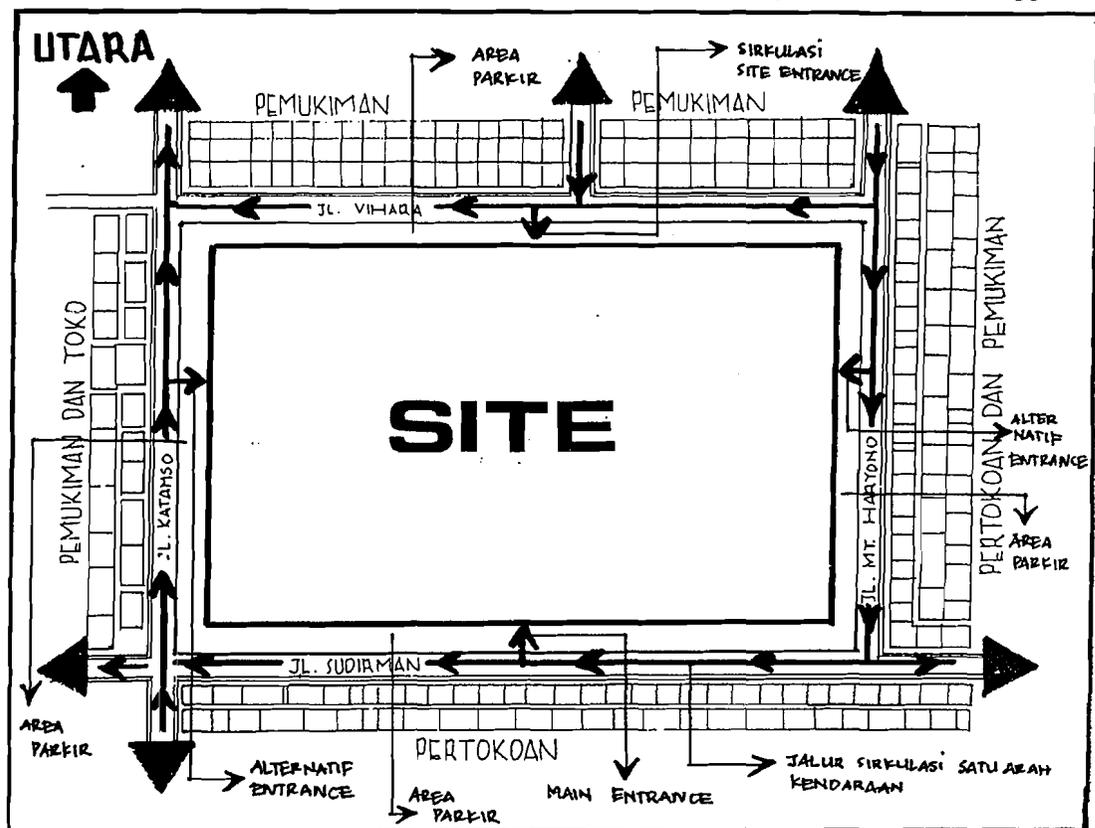
Gambar 3.8 Analisa Kondisi Site

(Sumber : Analisa)

3. Sirkulasi sekitar site

Posisi site berbatasan dengan persimpangan jalan. Sirkulasi sangat padat terjadi pada Jl. Brigjend. Katamso yang trotoarnya habis untuk kegiatan pedagang kaki lima. Kemudian lalu lintas padat terjadi pada pukul 07.00 – 10.00, yaitu pergerakan masyarakat ke tempat kerja / aktivitas dan pedagang yang masuk ke pasar pukul 12.00 – 14.00, dan masyarakat yang pulang kerja / aktivitas pada pukul 16.00 – 18.00. Sehingga perlu dipertimbangkan :

1. Posisi pintu masuk ke site untuk memudahkan pengunjung dan tidak mengganggu sirkulasi / lalu lintas.
2. Keleluasan pandangan bagi pengguna lalu lintas maupun pengguna pasar terutama pada daerah persimpangan demi keamanan dan kemudahan arah.
3. Tempat parkir tidak membebani fasilitas transportasi kota, sehingga

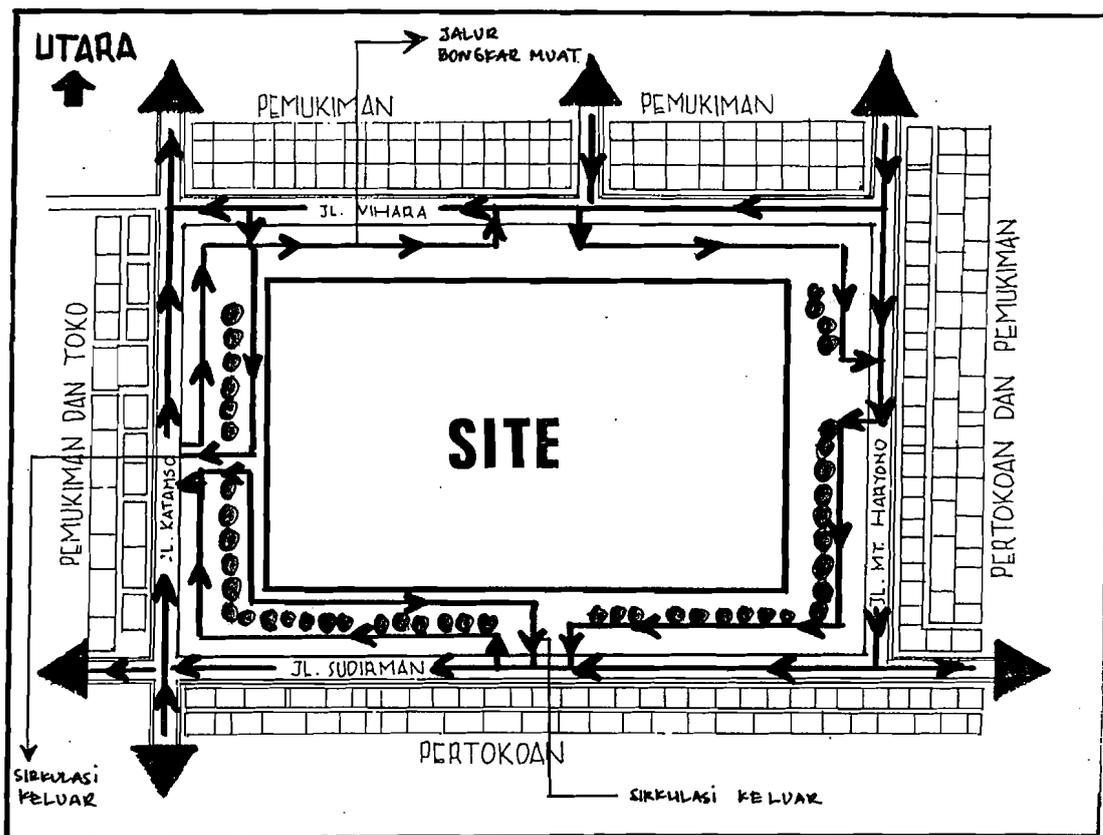


Gambar 3.9 Analisa Sirkulasi sekitar Site
(Sumber : Analisa)

4. Sirkulasi dalam Site.

Guna memudahkan kelancaran di dalam site, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah :

- a. Memisahkan sirkulasi antara pengunjung dengan kendaraan servis.
- b. Memisahkan sirkulasi antara kendaraan dengan pejalan kaki.
- c. Demi keamanan pasar maka bangunan harus dapat di kelilingi mobil pemadam kebakaran.

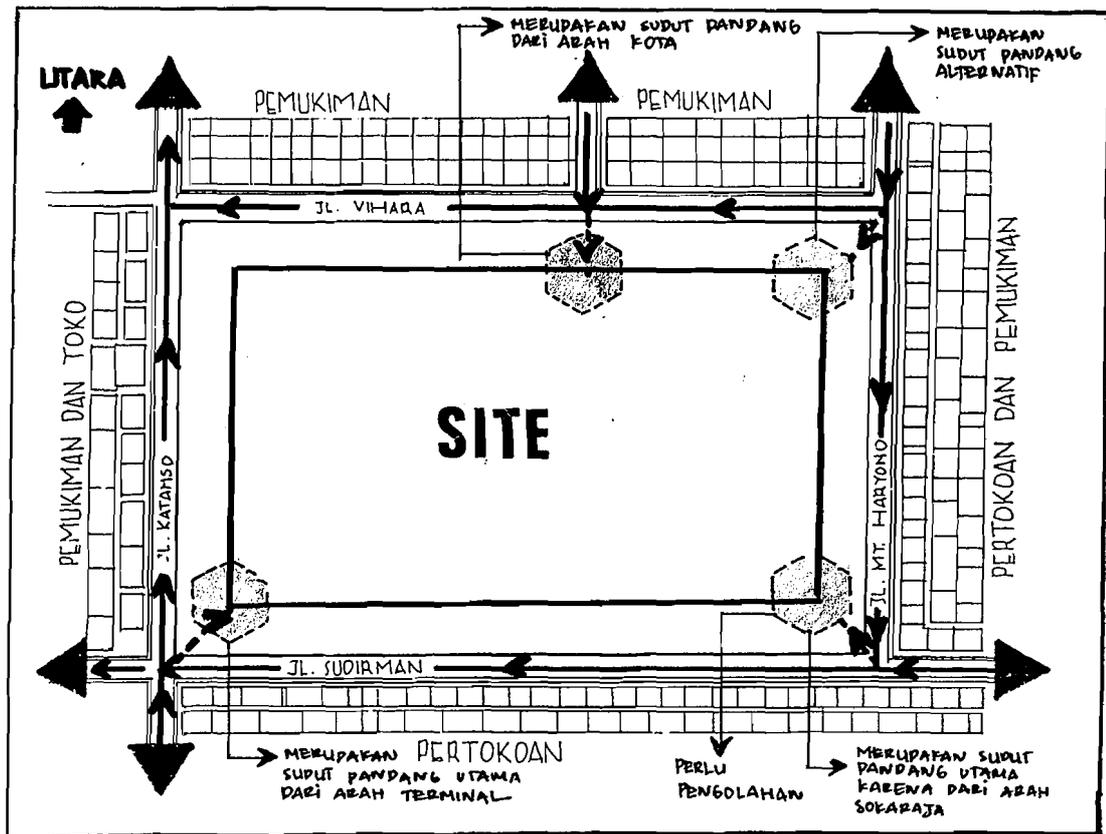


Gambar 3.10 Analisa Sirkulasi dalam Site

(Sumber : Analisa)

5. Pandangan ke dalam site

Pandangan kedalam site bertujuan untuk mempermudah pengenalan pada bangunan oleh pengguna maupun masyarakat. Yang perlu di perhatikan adalah orientasi bangunan terhadap arah dan sudut pandang, terutama dari arah Jl. Sudirman sebagai jalan utama ke pasar.



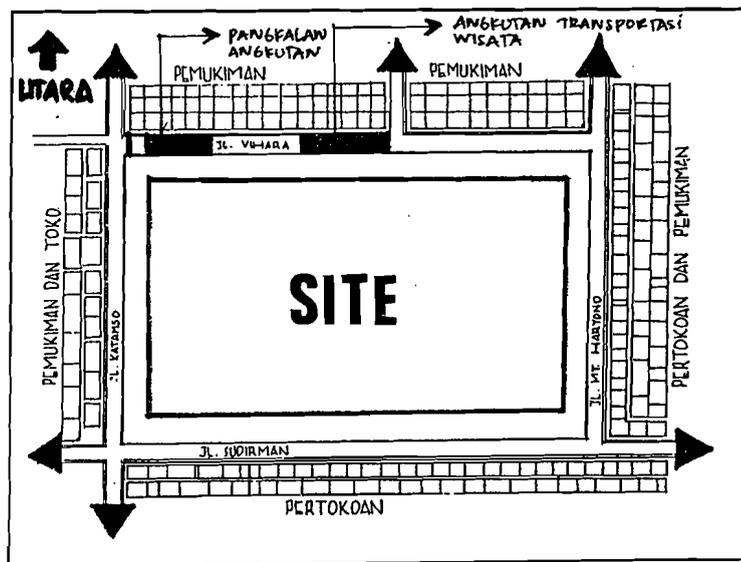
Gambar 3.11 Analisa pandangan ke dalam Site

(Sumber : Analisa)

6. Kegiatan disekitar site

Kegiatan yang ada disekitar site adalah :

1. Pertokoan : terjadi di sebelah Barat Jl. Sudirman
2. Jalur Wisata Batu Raden : terjad di sebelah Utara / Jl Vihara.



Gambar 3.12 Analisa kegiatan di sekitar Site

(Sumber : Analisa)

3.3. Analisa Perancangan

3.3.1. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas

a. Pelaku

Pelaku pada Pasar Induk secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi :

- Kelompok Pengunjung, yaitu pelaku yang datang untuk berbelanja atau mencari ruang.
- Kelompok Pedagang, yaitu pemakai yang menggunakan los-los/kios-kios/toko maupun halaman pasar sebagai tempat usaha komersial, dengan kewajiban membayar uang sewa atau retribusi.

- Kelompok Pengelola, yaitu pelaku yang mengelola pasar, baik secara administratif, pengelolaan fasilitas penunjang dan pengelolaan operasional pasar seperti operasional bongkar muat.

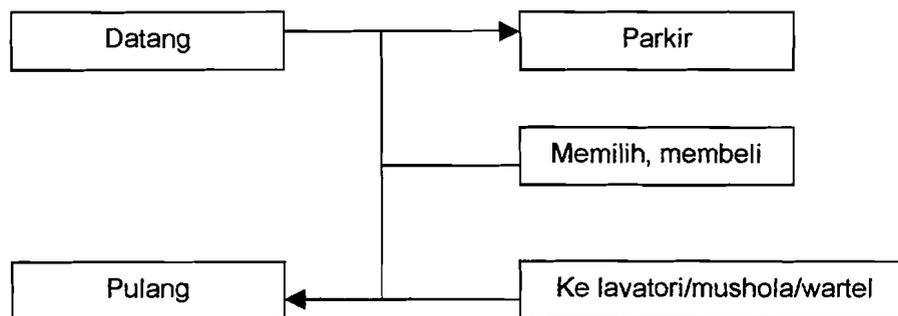
b. Aktivitas

Berdasarkan pelaku aktivitas maka dapat dikelompokkan menjadi empat aktivitas yang akan menentukan macam dan bentuk aktivitas yang perlu disediakan. Keempat aktivitas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kelompok Aktivitas Utama

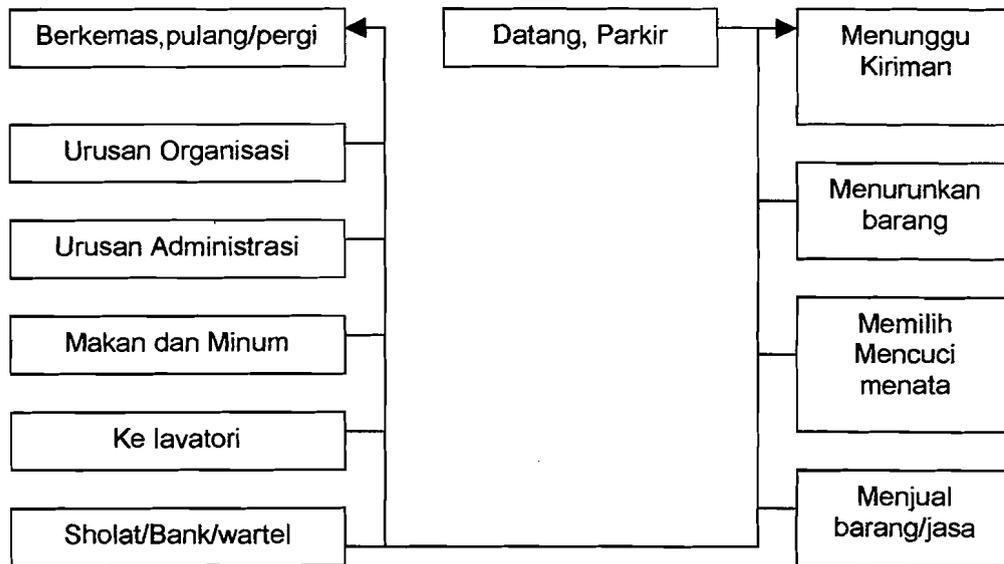
Kelompok aktivitas ini terdiri dari :

- Aktivitas Pengunjung, yang secara garis besar dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.1 Kegiatan Pengunjung

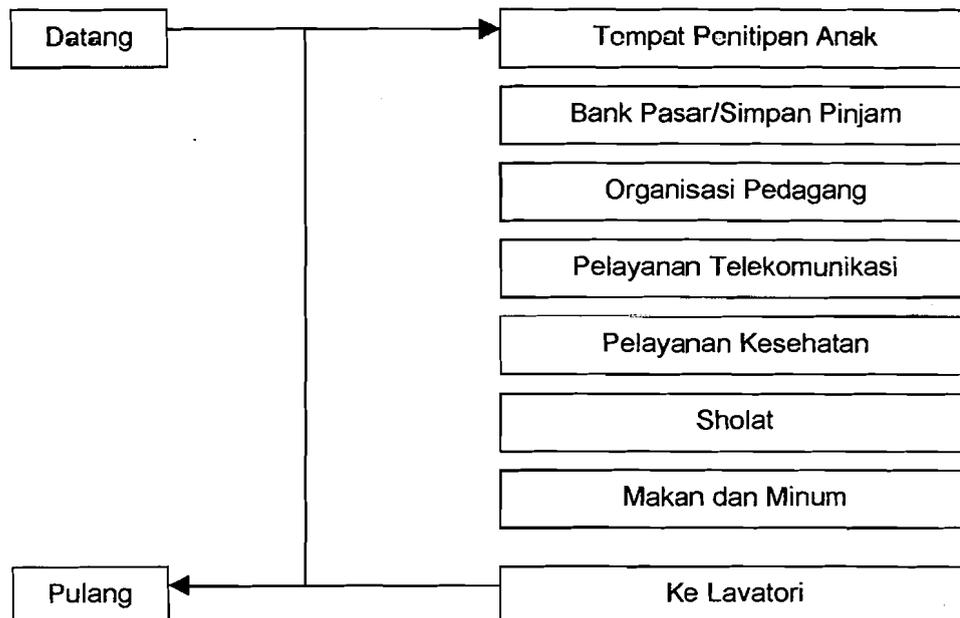
- Aktivitas Pedagang, yang secara diagramatis dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.2 Kegiatan Pedagang

2. Kelompok Aktivitas Penunjang

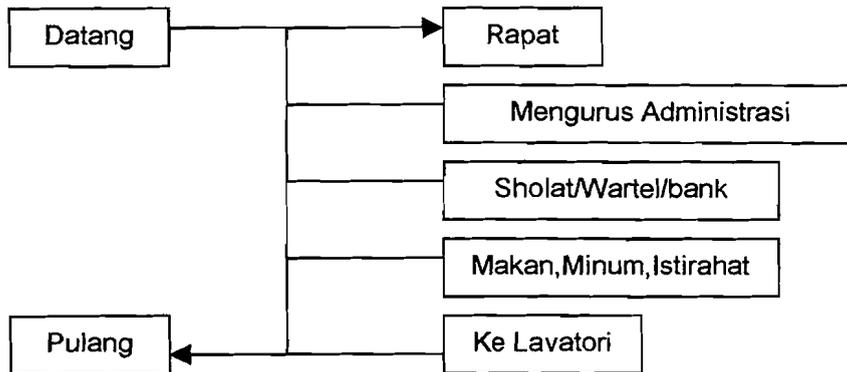
merupakan kelompok aktivitas tambahan yang keberadaannya sangat menunjang kelancaran kegiatan utama (perdagangan). Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.3 Kegiatan Penunjang

3. Kelompok Pengelola

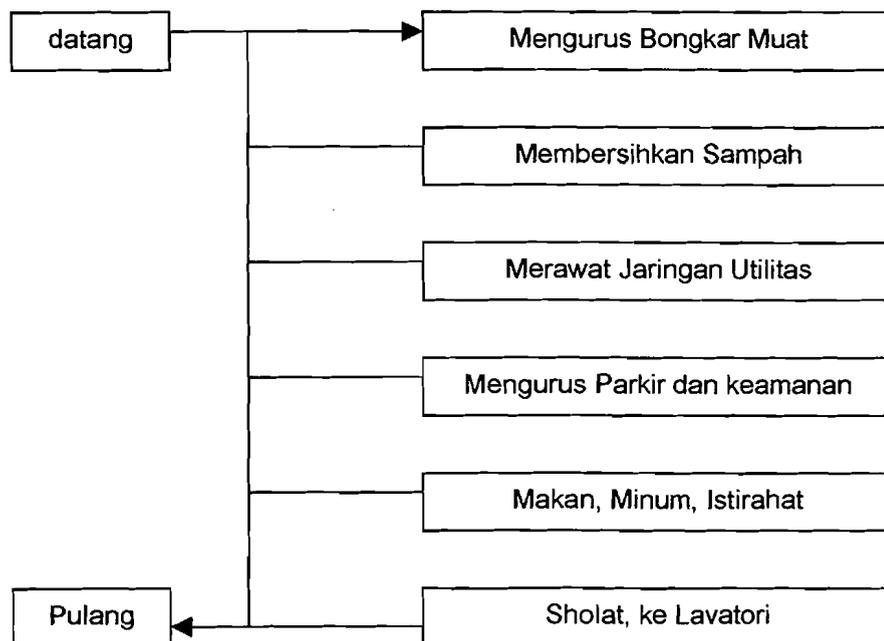
Merupakan kelompok pengelolaan langsung terutama kepada para pedagang, baik pengelolaan administratif ataupun pengelolaan lapangan (keamanan, ketertiban serta kebersihan). Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.4 Kegiatan Pengelola

4. kelompok Aktivitas Pelayanan

Merupakan aktivitas pelayanan terhadap teknis operasional pasar dengan tujuan terjadi kelancaran teknis operasional pasar. Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.5 Kegiatan Pelayanan

3.3.2. Analisa Ruang

Berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang, maka jenis pelayanan ruang yang diberikan pada Pasar Wage sebagai Pasar Induk dikelompokkan menjadi ***Kelompok Kegiatan Utama, Kelompok Kegiatan Pelayanan, Kelompok Kegiatan Pengelola, Kelompok kegiatan Penunjang*** . Adapun ruang dagang yang diwadahi adalah :

1. Toko, yang disediakan untuk memuat perdagangan grosir maupun eceran.
2. Kios, yang dibedakan antara besar, menengah, dan kecil untuk perdagangan grosir dan eceran.
3. Los, yang dibedakan besar dan kecil untuk memuat pedagang eceran / informal.

Dalam penentuan jumlah dan jenis barang yang diperdagangkan di Pasar Induk sebagai fasilitas umum komersial adalah tergantung dari :

- Kebutuhan dari konsumen (masyarakat Kotif Purwokerto) yang dalam hal ini didasarkan pada kondisi dan jenis yang ada di Pasar Wage Purwokerto.
- Kriteria Pasar Induk sebagai pasar grosir dan sebagian kecil pasar retail dengan pertimbangan scope pelayanannya dengan perbandingan 70 % pasar grosir dan 30 % pasar eceran/retail (berdasarkan analisis perbandingan jumlah pedagang grosir dan eceran di Pasar Beringharjo).

Sedangkan untuk lebih spesifik, dalam menentukan jumlah dan jenis barang yang diperdagangkan nantinya adalah mendasarkan pada kondisi yang ada di Pasar Wage dengan perhitungan seperti terlihat pada tabulasi berikut :

Tabel 3.1 penentuan jumlah pedagang berdasarkan sifat barang yang di perdagangkan

Sifat/jenis Komoditas	Pasar Wage Jumlah Pedagang	Grosir (60 %)	Eceran (40 %)
Pangan Basah bau			
Ikan basah	48	40	26
Ayam Potong	49	40	28
Daging	41	34	22
Pangan basah Tidak bau			
Palawija	48	40	26
Sayur-mayur	260	214	142
Buah-buahan	185	152	102
Pangan Kering bau			
Ikan Asin	56	46	30
Pangan Kering Tidak bau			
Meracang	137	112	76
Jamu	18	15	10
Bumbu	84	69	46
Kue-kue	63	52	34
Beras	92	76	50
Non Pangan			
Logam Mulia	18	15	10
Kelontong	83	68	46
Gerabah	45	37	25
Kain / Konveksi	112	92	62
Elektronika / jam	23	19	13
Sepatu / Sandal	24	19	13
Bahan Bangunan	12	-	16
Kerajinan	-	-	-
Buku / Alat Tulis	-	-	-
Lain-lain	88	55	36
Jasa			
Penjahit	18	14	10
Timbang Emas	-	-	-
Potong Rambut	9	-	12
Warung makan	27	-	36
Jumlah	1522	1209	871

3.3.2.1. Macam Ruang

Macam kebutuhan ruang dapat ditentukan oleh jenis dagangan yang di gambarkan sebagai berikut :

Tabel 3.2 Tuntutan macam kebutuhan ruang dagang

Kelompok Pedagang	Kelembagaan Pedagang	Kebutuhan Ruang Dagang
Grosir	Formal	<ol style="list-style-type: none">1. Tempat bongkar muat barang2. Jalur sirkulasi barang3. Tempat penyimpanan barang4. Tempat penyajian5. Tempat parkir kendaraan Konsumen, pedagang, pengangkut
Eceran	Formal	<ol style="list-style-type: none">1. Tempat bongkar muat barang2. Jalur sirkulasi barang3. Tempat penyajian (toko) yang Memuat penyimpanan4. Tempat parkir kendaraan konsumen dan pedagang
Eceran	Informal	<ol style="list-style-type: none">1. Tempat penyajian (tempat dagang Yang memuat penyimpanan2. Tempat parkir kendaraan Konsumen dan pedagang

Disamping itu, pada bangunan ini juga memerlukan ruang-ruang servis, baik bagi pengunjung, pedagang maupun pengelola pasar

Tabel 3.3 Macam kebutuhan ruang service dan ruang pengelola

Kegiatan	Karakteristik Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1. Pengelola	<ol style="list-style-type: none">1. Pengelola administratif pasar2. Memungut Retribusi Pedagang	<ol style="list-style-type: none">1. Ruang Tamu2. Ruang Informasi3. Ruang Staf4. Ruang Pimpinan5. Ruang Rapat6. Gudang7. Lavatori8. Tempat Parkir
2. Petugas listrik, air, parkir, keamanan, Kebersihan, Dan kesehatan Pasar	<ol style="list-style-type: none">1. Pengelolaan sarana dan prasarana bangunan2. Pelayanan Umum	<ol style="list-style-type: none">1. Pos jaga2. Lavatori3. Tempat Parkir4. Gudang5. Utilitas
3. Petugas HPPK	<ol style="list-style-type: none">1. Pelayanan Organisasi Pedagang pasar	<ol style="list-style-type: none">1. Ruang Tamu2. Ruang Rapat3. Ruang Staf4. Ruang Informasi

3.3.2.2. Besaran Ruang

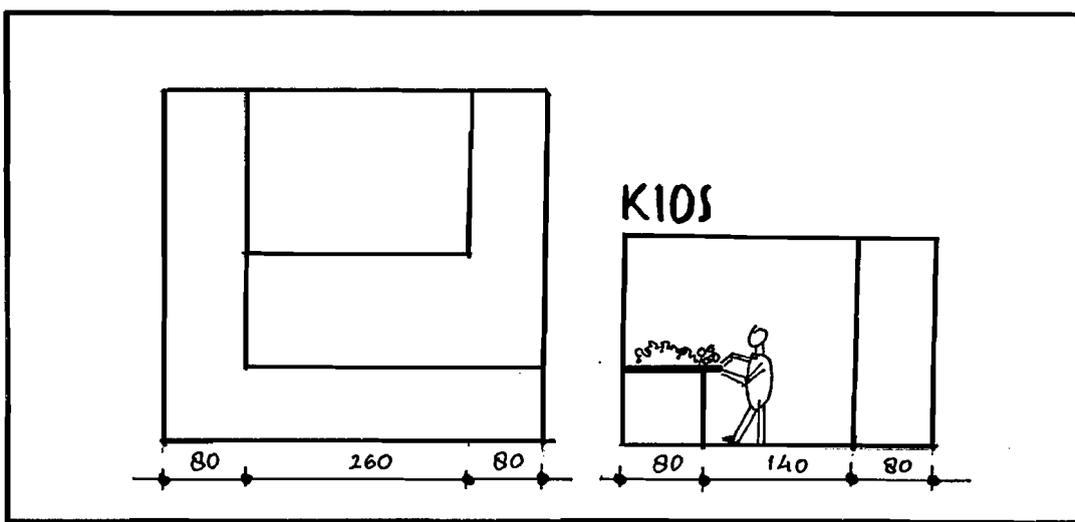
Didalam suatu Pasar Induk jenis barang yang diperdagangkan pada dasarnya tergantung dari kebutuhan lingkungan sekitar pasar, terutama dalam hal ini adalah masyarakat Kota Purwokerto. Untuk itu dalam penentuan kebutuhan besaran ruang diambil perbandingan dari kondisi Pasar Wage dan dari Pasar Beringharjo Yogyakarta.

Macam kebutuhan aktivitas di Pasar Induk adalah sebagai berikut :

1. Kelompok Aktivitas Utama

Tabel 3.4 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas utama

Ruang	Kapasitas (Orang)	Perhitungan	Luas (m2)		Keterangan
			Per unit	Total	
Toko	5	5x15	75	7.800	104 unit
Kios	2	3x4,2	12,6	5.241	416 unit
Los Besar Los Kecil	2	4,2x21 3x21	88,2 63	5.644,8 2.520	64 unit 40 unit
Dasaran	1	1,2x1,2	1,44	449,28	312 petak
Jumlah Luas				21.655,08	



Dari jumlah luas tersebut masih perlu ditambah dengan jalur sirkulasi baik barang maupun manusia yang diperhitungkan sebesar 30 % dari luas lahan. Angka tersebut di ambil sesuai dengan kebutuhan ruang sirkulasi hasil pengamatan, terutama antara kios, los dan dasaran. Hal tersebut untuk pertimbangan 2 (dua) orang belanja dan 2 (dua) orang berjalan.

Sehingga dapat diketahui kebutuhan luas lahan keseluruhan untuk aktivitas utama ini sebesar : $(30 \% \times 21.655,08) + 21.655,08 = 28.151,6 \text{ m}^2$

2. Kelompok Aktivitas Penunjang

Tabel 3.5 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas penunjang

Ruang	Standar	Kapasitas Orang	Luas (m2)
1. Tempat penitipan anak :			
- R. Bermain	2,5 m2/anak	20	50
- R. Tunggu	1,8 m2/orang	6	10,8
- R. Administrasi	4 m2/orang	2	8
- R. Periksa	2,5 m2/orang	4	10
- R. Makan	0,82 m2/anak	20	16,6
- R. Lavatori	2,5 m2/unit		2,5
Jumlah			97,9
Sirkulasi 20 %			19,58
Jumlah Luas			117,48 m2
2. Bank Pasar			
- R. Tunggu Nasabah	1,8 m2/orang	12	21,6
- R. Pimpinan	12 m2/orang	1	12
- R. Sekretaris	9 m2/orang	1	9
- R. Administrasi	4 m2/orang	4	16
- R. Teller	5 m2/orang	3	15
- R. Satpam	2 m2/orang	1	2
- R. Kas	9 m2/unit		9
Jumlah			84,6
Sirkulasi 20 %			16,92
Jumlah Luas			101,52 m2
3. Himpunan pedagang pasar			
- R. Pimpinan	12 m2/orang	1	12
- R. Staff	4 m2/orang	12	48
Jumlah			60
Sirkulasi 20 %			12
Jumlah Luas			72 m2

4. Warpostel			
- R. Tunggu	1,8 m ² /orang	10	18
- R. Administrasi	5 m ² /orang	3	15
- R. Pos dan Giro	4 m ² /orang	3	12
- R. KBU	1,2 m ² /orang	4	48
- Lavatori	2,5 m ² /unit		2,5
Jumlah			52,3
Sirkulasi 20 %			10,46
Jumlah Luas			62,76 m ²
5. Klinik Kesehatan			
- R. Tunggu	1,8 m ² /orang	14	25,2
- R. Periksa	2,5 m ² /orang	4	10
Jumlah			35,2
Sirkulasi 20 %			7,04
Jumlah Luas			42,24 m ²
6. Mushola			
- R. Sholat	0,85 m ² /orang	50	42,5
- R. Mihrab	3 m ²	1	3
- R. Wudu	0,625 m ² /orang	8	5
Jumlah			50,5
Sirkulasi 20 %			10,1
Jumlah Luas			60,6 m ²
7. Lavatori Umum			
- Lav. Pria	2,5 m ² /unit	4	10
- Lav. Wanita	2,5 m ² /unit	4	10
Jumlah			20
Sirkulasi 20 %			4
Jumlah Luas			24 m ²

3. Kelompok Aktivitas Pengelola

Tabel 3.6 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas Pengelola

Ruang	Standar	kapasitas orang	Luas (m ²)
- R. Pimpinan	12 m ² /orang	1	12
- R. Tunggu Tamu	1,8 m ² /orang	6	10,8
- R. Ka. Ur. Umum	9 m ² /orang	1	9
- R. Ka. Ur. Keuangan	9 m ² /orang	1	9
- R. Ka. Ur. Pemeliharaan	9 m ² /orang	1	9
- R. Ka. Ur. Keamanan	9 m ² /orang	1	9
- R. Staff	4 m ² /orang	25	100
- R. Rapat	2,5 m ² /orang	10	25
- Lavatori	2,5 m ² /unit	2	5
Jumlah			188,8
Sirkulasi 20 %			37,76
Jumlah Luas			226,56 m ²

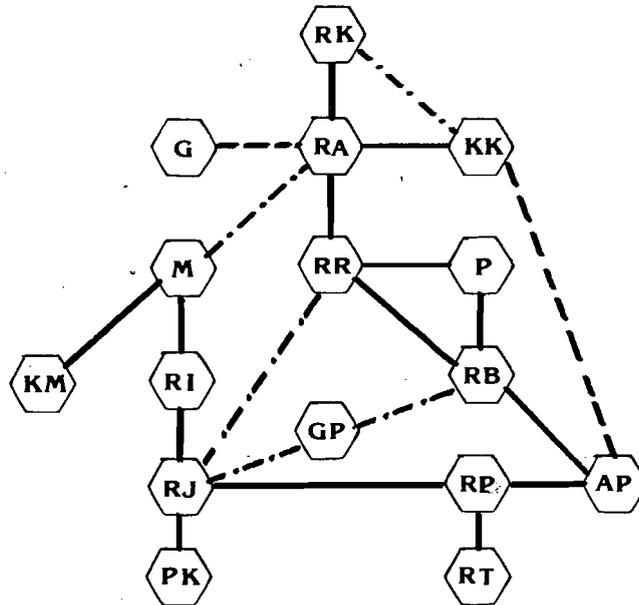
4. Kelompok Aktivitas Pelayanan

Tabel 3.7 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas pelayanan

Ruang	Standar	Kapasitas (orang)	Luas (m ²)
- R. Istirahat Pekarya	1,2 m ² /orang	30	36
- R. Keamanan/ Informasi	2 m ² /orang	6	12
- R. Pos jaga	2 m ² /orang	2,4 unit	16
- Parkir bongkar muat	3,5x10 m ² (35 m ² /truk)	5 (hasil analisa)	175
- R. Sortir Bongkar	15 m ³ /truk	2x (5x15m ³)	150
- Plat Form Bongkar muat	setengah ruang sortir		75
- R. Trafo dan panel listrik	40 m ²		40
- R. Generator Set	60 m ²		60
- R. Pompa dan house tank	60 m ²		60
- Penampungan sampah sementara	1 m ³ /17,5 pedagang	2080	118,86
- Gudang alat kebersihan	25 m ²		25
- Jumlah			767,86
- Sirkulasi 20 %			153,572
- Jumlah Luas			921,43 m ²
- Total Jumlah Luas keseluruhan			29.780,2 m ²

3.4.2.3. Hubungan Ruang

Hubungan ruang secara garis besar dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.5 Analisa pola hubungan ruang pada Pasar Wage

Keterangan :

- RP : Ruang Penerima
- RJ : Ruang jual beli
- RT : Ruang terbuka
- RB : Ruang bongkar muat
- P : Ruang penimbangan
- GP : Gudang penyimpanan
- RI : Ruang istirahat
- M : Musholla
- KM : KM / WC
- G : Gudang peralatan
- AP : Area parkir
- KK : Kantor kepala pasar
- RA : Ruang administrasi
- RK : Ruang rapat (ruang koordinasi)
- RR : Ruang petugas retribusi
- PK : Pos keamanan

Keterangan Simbol :

- : Sangat dekat
- · - · - · : Dekat
- - - - : Jauh

3.4.2.4. Persyaratan Ruang

1. Kelompok Ruang Utama

a. Toko

- Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah.
- Di rencanakan sedemikian rupa sehingga dapat memiliki fasilitas gudang penyimpanan sendiri
- Hubungan antar toko dan dengan fasilitas lainnya sangat erat
- Perencanaan panjang deretan toko harus mempertimbangkan nilai estetis dan perilaku pemakai juga keamanan kebakaran
- Penghawaan alami harus berjalan dengan baik
- Penerangan alami seoptimal mungkin

b. Kios

- Bersifat terbuka dan mudah dicapai oleh pengunjung
- Hubungan antar kios sangat erat
- Penerangan alami seoptimal mungkin
- Penghawaan alami harus berjalan dengan baik

c. Los

- Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah
- Saluran air bersih dan kotor yang memadai
- Fasilitas penunjang memadai seperti cuci barang, tangan
- Hubungan antar los sangat erat
- Penghawaan alami harus berjalan dengan baik
- Penerangan alami seoptimal mungkin

d. Dasaran

- Merupakan petak-petak yang direncanakan sebagai area serba guna, mengingat pedagang-pedagang ini merupakan pedagang yang tidak tetap.
- Porsi penghawaan dan penerangan alami seoptimal mungkin

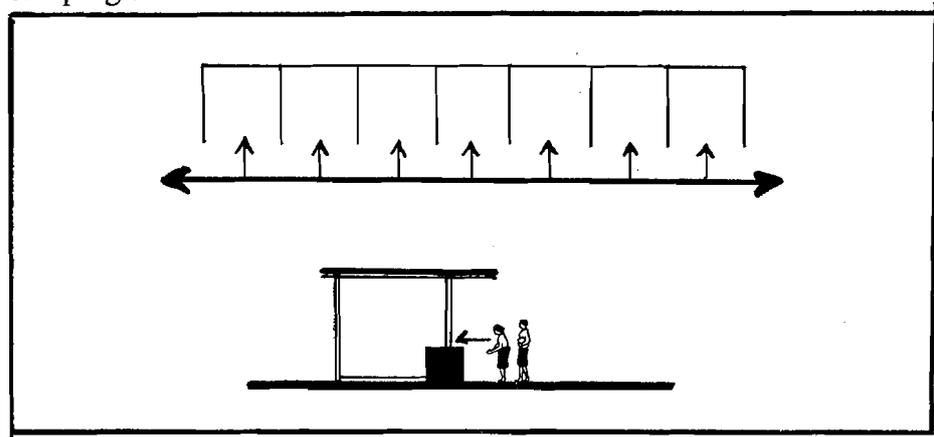
- Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah sebagai suatu ruang yang disediakan secara resmi permanen.
2. Kelompok Ruang Penunjang
 - Berhubungan erat dengan aktivitas utama
 - Bersifat terbuka dan mudah dicapai oleh pengunjung
 - Penghawaan alami seoptimal mungkin
 3. Kelompok Ruang Pengelola
 - Mudah dicapai
 - Memiliki tampilan berbeda namun tidak mencolok bagi pengunjung
 - Dapat berhubungan dengan seluruh aktivitas pasar.
 - Penghawaan alami seoptimal mungkin
 4. Kelompok Ruang Utama
 - Tersembunyi dari pandangan umum kecuali areal parkir
 - Mudah dicapai
 - Sistem kedap suara dan kedap bau dari zone ruang utama dan pengelola serta penunjang terutama yang perlu diperhatikan adalah ruang generator, ruang pompa dan tempat penampungan sampah.

3.3.3. Analisa Sirkulasi

Pola sirkulasi adalah sangat penting terhadap suatu perencanaan dan perancangan sebuah Pasar Induk untuk dapat meningkatkan nilai pelayanan dan kemudahan pencapaian serta pengenalan / orientasi suasana pasar.

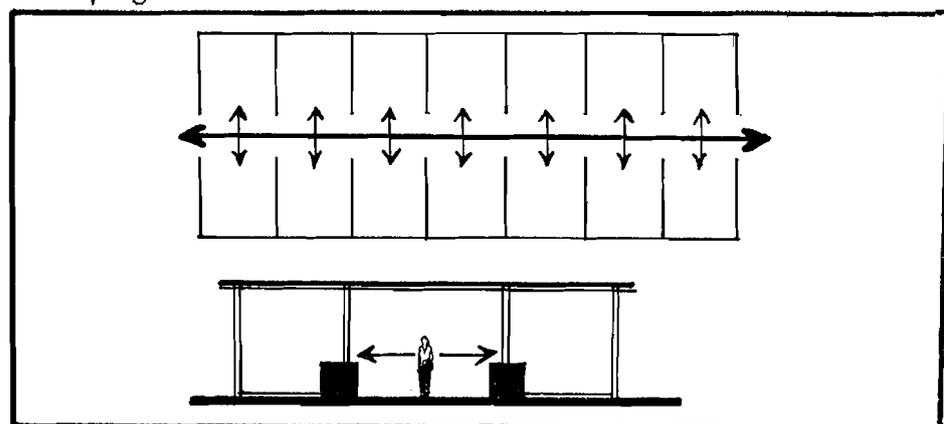
Pola sirkulasi yang dipakai pada Pasar Induk adalah :

1. Selasar satu arah, yang digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup untuk sistem sirkulasi ini paling efektif dan nyaman bagi pengunjung tetapi kurang efisien karena penggunaannya hanya satu arah pencapaian, aspek visual yang terjadi adalah kedepan dan samping satu arah.



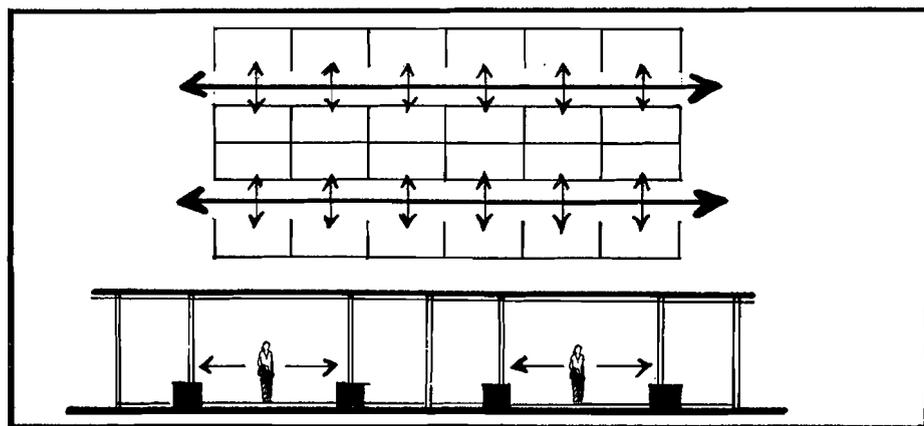
Gambar 3.13 Analisa pola selasar satu arah

2. Selasar dua arah, digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup, penggunaan ini lebih efisien dan efektif dibanding dengan pola yang pertama, aspek visual yang timbul adalah kedepan dan kesamping dua arah.



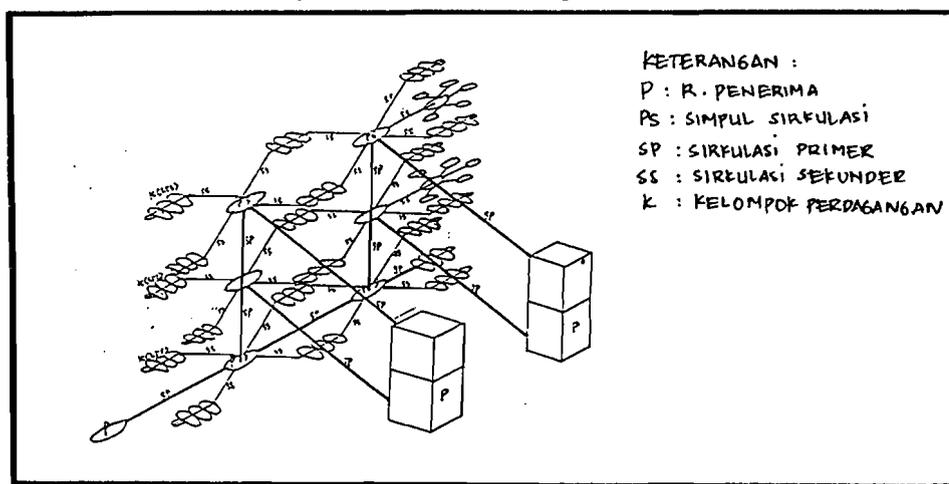
Gambar 3.14 Analisa pola selasar dua arah

3. Dua selasar empat ruang, digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup, sistem ini adalah kombinasi dari sistem satu arah dan dua arah, dapat menggunakan sistem peruangan terbuka / tertutup, yang dapat dikembangkan, aspek visual yang timbul adalah kedepan dan kesamping dua arah.



Gambar 3.15 Analisa pola dua selasar tiga ruangan

Dari ketiga pola sirkulasi diatas untuk memudahkan sirkulasi dan pergerakan para pelaku kegiatan pada pasar, akan lebih efektif bila ada kombinasi antara pola sirkulasi, dimana pola sirkulasi yang paling fleksibel adalah pola sirkulasi yang linier. Dan jalur sirkulasi dibagi menjadi dua, yaitu sirkulasi utama untuk kegiatan manusia dan sirkulasi sekunder adalah untuk jalur sirkulasi barang.



Gambar 3.16 Analisa pola sirkulasi yang terarah

3.3.4. Analisa Utilitas

1. Kenyamanan

a. Pengkondisian Udara

Untuk mencapai kondisi ruang yang diinginkan, maka perlu adanya pengaturan ventilasi ruang dengan cara memaksimalkan penghawaan alami. Karena sebuah Pasar Iduk sangat memerlukan penghawaan yang dapat memberikan kesejukan bagin para pengunjung.

b. Penerangan

Di dalam perencanaan suatu Pasar Induk penerangan alami (langsung dari cahaya matahari sangat dominan sekali karena kegiatan pasar akan berlangsung pada pagi sampai petang. Adapun penerangan buatan (lampu) hanya akan digunakan pada ruang-ruang yang tidak terkena langsung cahaya matahari, dan pada waktu malam hari di dalam maupun dilingkungan sekitar pasar.

2. Pelayanan dan Kesehatan

a. Jaringan Listrik

Untuk memberikan pelayanan yang maksimal di dalam pasar maka diperlukan sumber listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator yang kemudian didistribusikan ke tiap-tiap lantai untk penerangan.

Untuk keperluan darurat disediakan generator yang dilengkapi denga automatic swicth system. Sehingga juga memerlukan ruang yang dapat meredam suara dan getaran.

b. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih diperoleh dari PDAM dan sumur artesis (Depp Well Booring). Pemakaian ini untuk keperluan aktifitas perdagangan (mencuci, lavatori, service, dan cadangan pemadam kebakaran). Sedangkan sistem yang dipakai adalah Down Feed.

c. Jaringan Pembuangan Air Kotor

Air kotor pada bangunan pasar ini terbagi menjadi air kotor yang mengandung kotoran padat (closet) dan air kotor cairan yang berasal dari aktifitas perdagangan, kamar mandi.

d. Jaringan Pembuangan Air Hujan

Pembuangan air hujan dialirkan melalui pipa-pipa ke dalam kolom yang kemudian disalurkan ke riol kota

e. Jaringan Sampah

Pembuangan sampah dilakukan dengan cara menyediakan tempat-tempat sampah yang telah ditentukan serta dengan shaf sampah yang kemudian di angkut oleh petugas sampah yang diangkut untuk pembuangan terakhir.

2. Kelancaran Sirkulasi dan Komunikasi

a. Sirkulasi Vertikal

Sebagai fasilitas umum Pasar Induk dengan lantai lebih dari satu membutuhkan sarana hubungan vertikal yang memadai baik untuk sirkulasi barang dan manusia. Untuk itu diperlukan : tangga, lift untuk barang, ram untuk kegiatan bongkar muat dan jenis pengangkut barang.

b. Jaringan Komunikasi dan Tata Suara

Sistem komunikasi menggunakan fasilitas telepon untuk hubungan keluar bangunan yang terbagi menjadi telepon pribadi dan telepon umum di samping penyediaan sarana Warpostel serta intercom.

3. Keamanan Bangunan

a. Terhadap gempa Bumi

Untuk mengantisipasi terjadinya bencana gempa perlu diperhatikan daya dukung tanah dan struktur bangunan yang kuat.

b. Terhadap Kebakaran

Dalam menanggulangi bencana kebakaran yang perlu diperhatikan adalah : Perencanaan tangga yang sekaligus sebagai

tangga darurat, pemakaian fire Detectore sebagai penjejak timbulnya api yang kemudian disambungkan dengan alarm dan spingkler, serta perletakan Hydrant Box pada tempat yang strategis.

c. Terhadap Petir

Sebagai pengamanan bangunan jika terjadi hujan dan petir maka perlu diperhatikan penggunaan sistem penangkal petir. Hal ini untuk mencegah keamanan dan kekuatan pada bangunan tersebut.

3.3.5. Analisa Struktur dan Bahan

a. Sistem Struktur

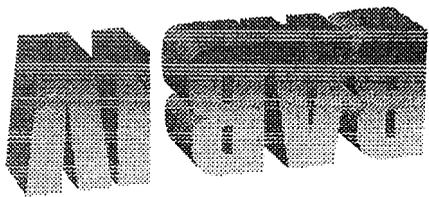
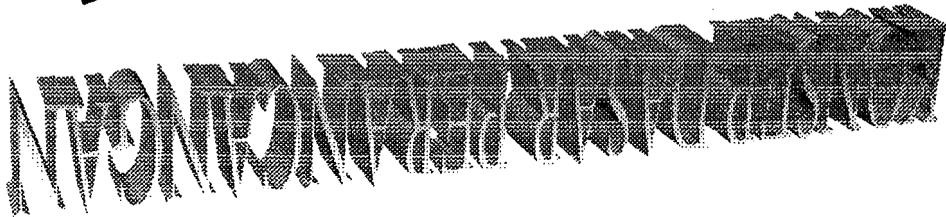
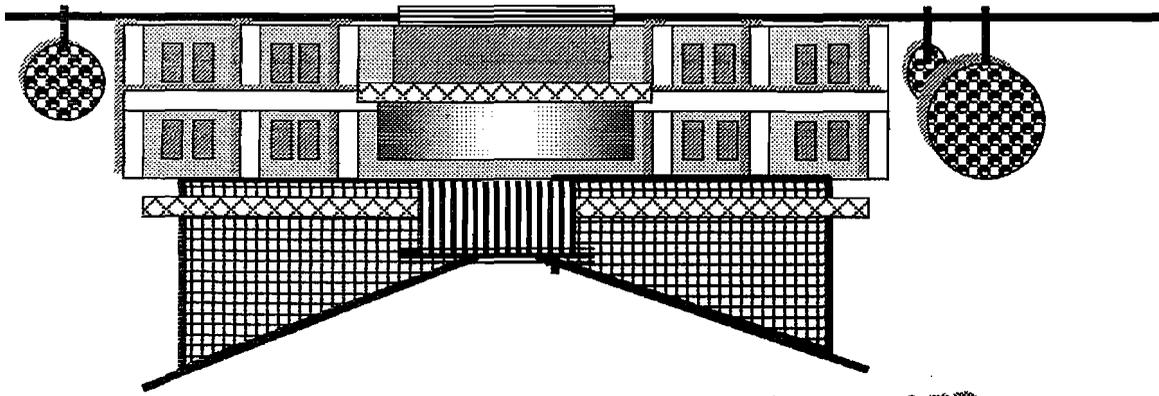
Pendekatan sistem struktur ini atas pertimbangan berikut :

1. Kondisi lingkungan sekitar yang berkaitan dengan bentuk-bentuk struktur bangunan sekitar.
2. Tuntutan fisik bangunan yang meliputi kekakuan, kestabilan dan daya tahan gempa.
3. Pertimbangan yang dipilih meliputi segi ekonomis, perawatan mudah, tahan lama.
4. Olahan bentuk struktur yang dapat memberikan kesan cukup representatif, akrab, rekreatif dan mendukung eksplorasi desain bangunan.

b. Bahan Bangunan

Pertimbangan penggunaan bahan bangunan adalah sebagai berikut :

1. Sesuai dengan modul struktur.
2. Ekonomis.
3. Mudah Perawatan.
4. Memiliki nilai kekuatan yang baik.
5. Memiliki nilai keindahan yang menarik.
6. Aspek filosofis dan karakteristi kedaerahan.



BAB IV

KONSEP DASAR PERANCANGAN

Konsep dasar perancangan pada Pasar Wage Purwokerto ini merupakan kesimpulan dari uraian pada data dan analisa, dengan pertimbangan untuk menghasilkan konsep perancangan Pasar Wage sebagai Pasar Induk di Purwokerto dengan tuntutan pada pola tata ruang yang komunikatif dan pola sirkulasi yang lancar dan terarah.

Konsep dasar perancangan ini digunakan sebagai landasan dan acuan dalam perancangan Pasar Wage di Purwokerto, adapun pengungkapan konsep ini merupakan bentuk konsep desain / gambar-gambar. Konsep yang diungkapkan disini adalah konsep yang dapat menyelesaikan permasalahan sirkulasi dan tata ruang di dalam bangunan pasar khususnya, konsep site, konsep sirkulasi kegiatan, konsep besaran ruang, konsep penampilan bangunan.

4.1. Konsep Perencanaan

Konsep dasar perencanaan lokasi dari Pasar Wage Purwokerto berdasarkan kriteria – kriteria sebagai berikut:

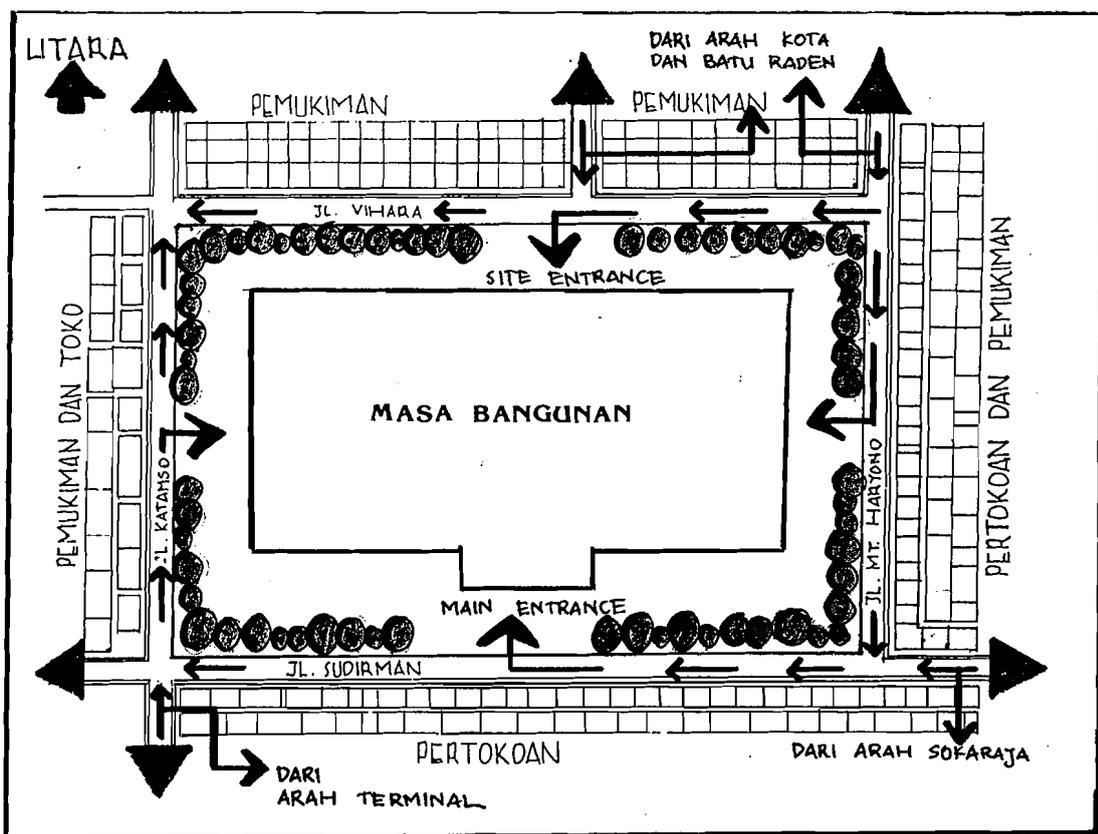
1. Keterkaitan dengan asas penataan ruang kota sebagai kawasan perdagangan yang dapat meningkatkan perekonomian kota.
2. Kesesuaian dengan fungsi kota sebagai kawasan perdagangan yang mampu mewadai kegiatan perdagangan dan mampu menyediakan kebutuhan bagi masyarakat kota Purwokerto.
3. Akseibilitas pencapaian yaitu dengan adanya terminal angkutan regional akan mempermudah pencapaian ke lokasi perdagangan, baik pencapaian bagi masyarakat maupun bagi pedagang.

4.1.1. Konsep Site

a. Pencapaian

Pencapaian utama kebangunan yaitu dari Jalan Jend. Sudirman khususnya bagi para pengunjung dan dari arah Utara atau Jalan Vihara.

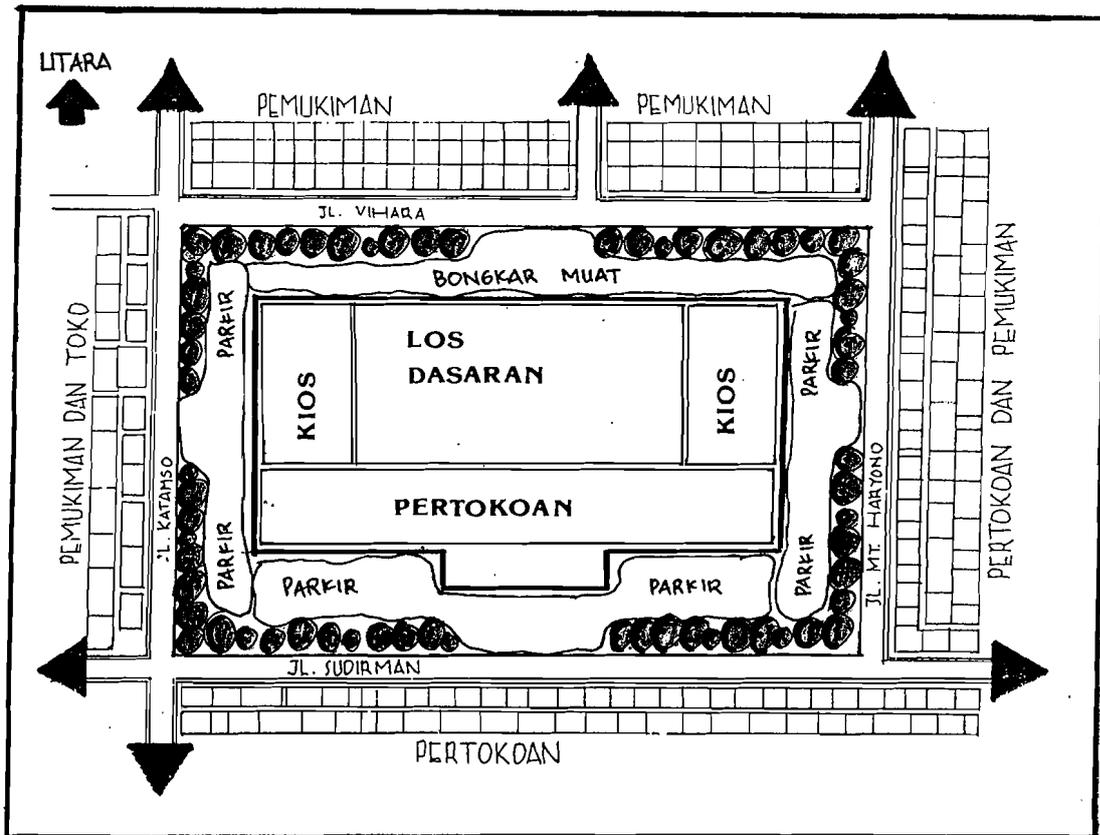
- Adanya daerah sirkulasi padat dari arah masuk akan mengakibatkan kemacetan dan ketidak lancaran sirkulasi kendaraan maupun pengunjung
- Perlunya sirkulasi baru ke pasar sebagai pemecah keramaian sirkulasi sekitar pasar



Gambar 4.1 Pencapaian ke dalam lokasi

b. Ploting Site

Membagi lahan untuk kegiatan perdagangan dengan tujuan untuk mempermudah pelayanan dan memperlancar kegiatan.



Gambar 4. 2 Ploting terhadap site dan bangunan

4.2. Konsep Perancangan

4.2.1. Konsep Ruang

Macam ruang yang dibutuhkan untuk mewadahi kegiatan adalah :

- Ruang untuk pedagang
- Ruang untuk pengelola
- Ruang penunjang
- Ruang pelayanan / cleaning service

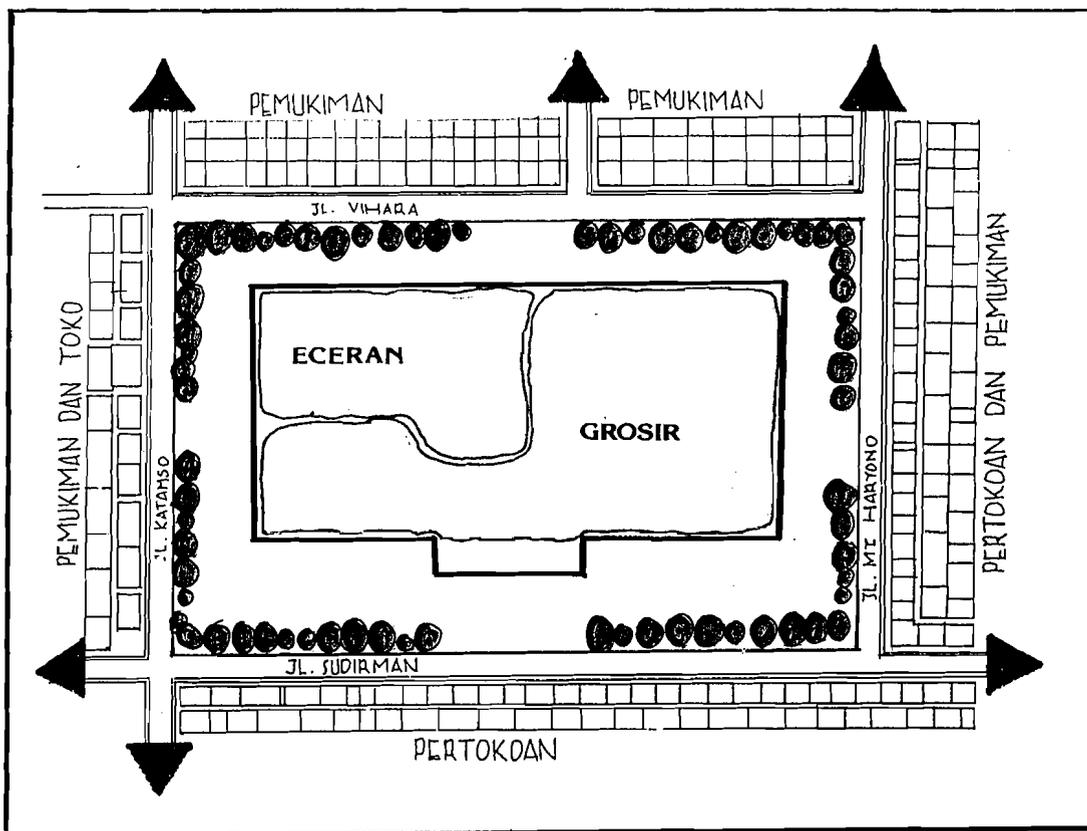
a. Tata Ruang Dalam

Tata ruang dalam bangunan berdasarkan penzoningan komoditas menggunakan pola grid.

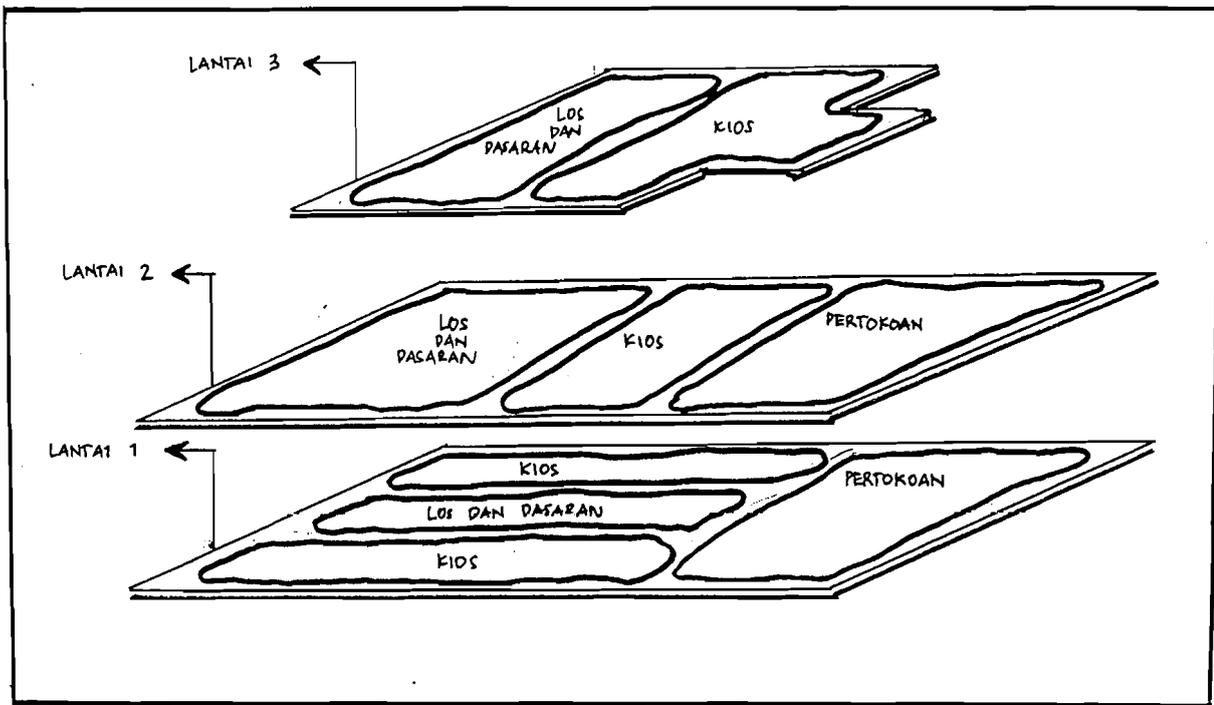
Pada pasar Induk ini terbagi 2 zone pada aktivitas utama yaitu :

- a. Zone perdagangan eceran, yang terdiri dari unit-unit los kecil, kios dan dasaran, yang terletak di lantai satu.
- b. Zone perdagangan grosir, yang terdiri dari unit-unit los besar, kios dan toko, yang terletak di lantai satu, dua dan tiga

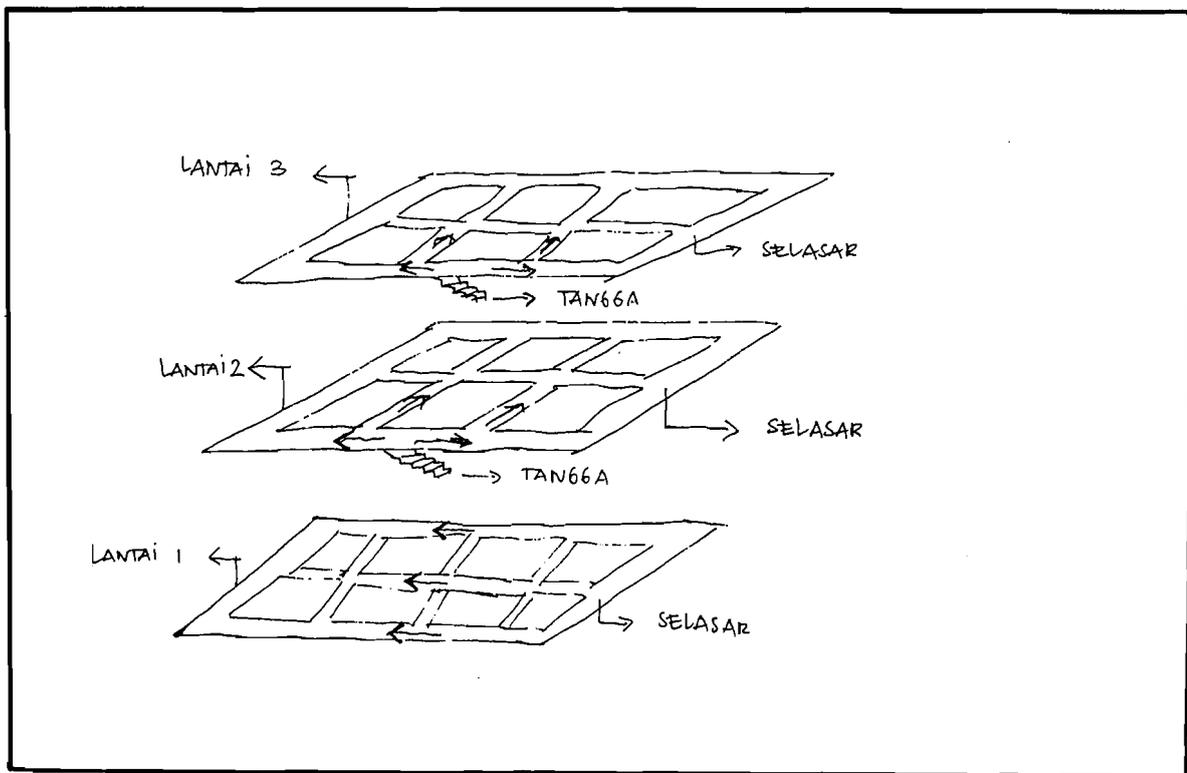
Adapun secara garis besar dapat di lihat dalam gambar sebagai berikut :



Gambar 4. 3 Zoning perdagangan pada Pasar Induk Wage



Gambar 4. 3a Perletakan Zone Jenis Barang Secara Vertikal



Gambar 4. 3b Sirkulasi Bangunan Secara Vertikal

Sedangkan berdasarkan bentuk fasilitas perdagangannya (toko, kios, los dan dasaran) pembagiannya adalah sebagai berikut :

- a. Zone toko dan kios diletakan pada bagian depan dan terbuka menghadap keluar, untuk memberikan kesan bangunan yang terbuka, mengundang dan menarik.
- b. Zone los dan dasaran diletakan pada bagian belakang (tengah) tetapi pencapaiannya tetap dapat dilakukan langsung dari luar.

Kemudian pada zona jenis barang dapat dikelompokan sebagai berikut :

Tabel 4.1 Zone jenis barang

Sifat / Jenis Komoditas	Zona Lantai Dagang
Pangan Basah Bau Ikan Basah Ayam Potong Daging	Lantai 1
Pangan Basah Tidak Bau Palawija Sayur-mayur Buah-buahan	Lantai 1 dan 2
Pangan Kering Bau Ikan Asin	Lantai 1
Pangan Kering Tidak Bau Meracang Jamu Bumbu Kue-kue Beras	Lantai 1 dan 2
Non Pangan Logam Mulia Kelontong Gerabah Kain / Konveksi Elektronika / Jam Sepatu Sandal Bahan Bangunan Kerajinan Buku / Alat Tulis Lain-lain	Lantai 1 dan 3
Jasa Penjahit Timbang Emas Potong Rambut Warung Makan	Lantai 3

b. Besaran Ruang

Berdasarkan data pembanding di pasar Beringharjo Yogyakarta, maka besaran ruang yang didapat untuk pasar Wage dengan prediksi untuk 10 tahun kedepan adalah :

Ruang	Luas (m2)
Toko	75
Kios	12,6
Los Besar Los Kecil	88,2 63
Dasaran	1,44
Tempat Penitipan Anak	97,9
Bank Pasar	84,6
Himpunan Pedagang Pasar	60
Warpostel	52,3
Klinik Kesehatan	35,2
Mushola	50,5
Lavatori Umum	20
Pengelola	188,8
Pelayanan / Cleaning Service	767,86
Total Jumlah Keseluruhan	1597,4

Tabel 4. 2 Konsep Besaran Ruang

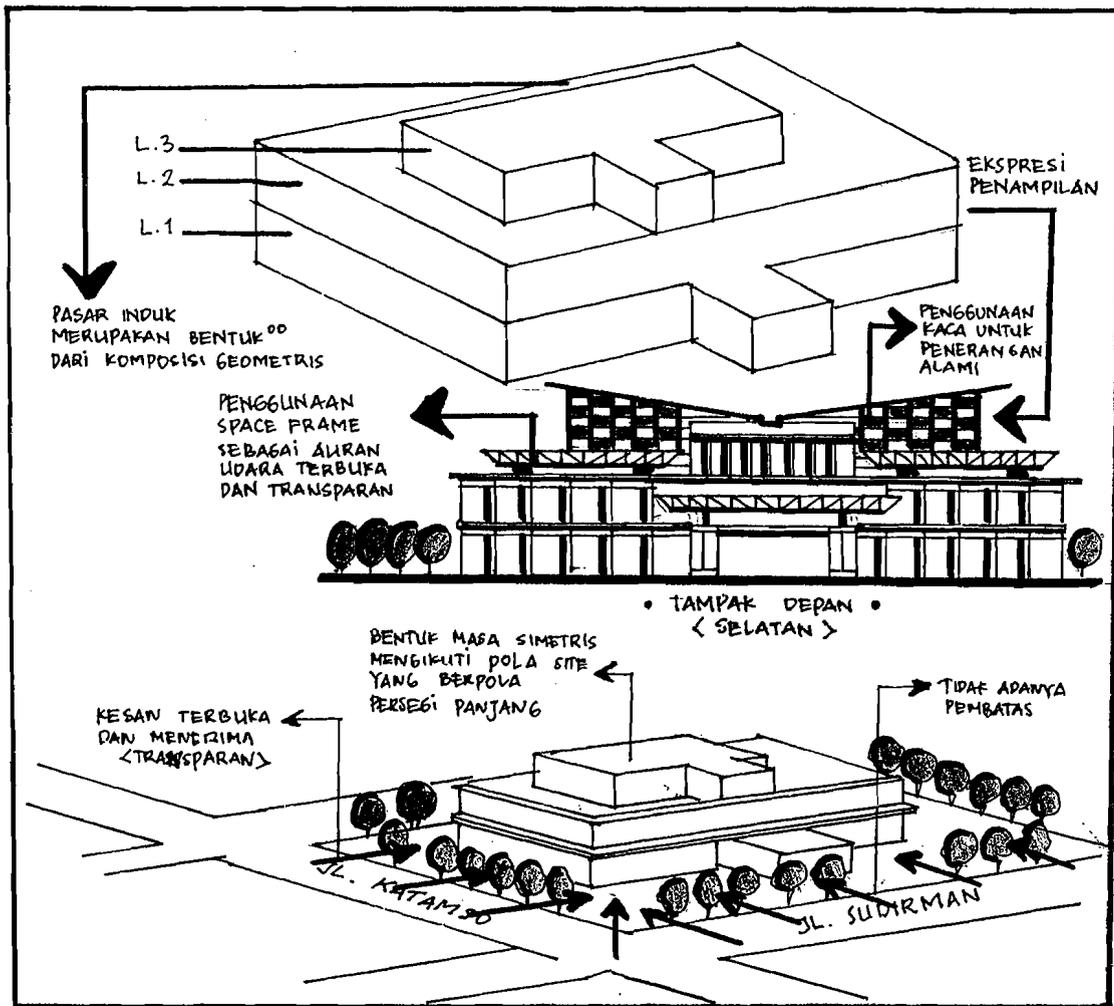
Perhitungan besaran ruang pada tabel tersebut hanyalah merupakan perhitungan per-ruang sebagai ukuran didalam perancangan bangunan Pasar Induk, sehingga untuk perhitungan berapa banyak ruang yang dibutuhkan dapat dilihat pada Bab III tentang analisa besaran ruang.

c. Gubahan Masa

Dalam menentukan gubahan masa pada perancangan Pasar Induk Purwokerto hal yang perlu dipertimbangkan adalah :

- Kesederhanaan bentuk secara keseluruhan (tanpa mengurangi nilai estetika bangunan).
- Kesan terbuka dan menerima (transparan).
- Memperhatikan respon terhadap lingkungan sekitar tapak.

Sedangkan untuk model bangunan bertingkat adalah dengan sistem bangunan bertingkat sebagian.



Gambar 4. 4 Konsep gubahan masa

4.2.2. Konsep Sirkulasi

Sebagai faktor penentu adalah sifat nyaman dan aman bagi pengunjung pasar. Konsep ini dibagi kedalam dua konsep, yaitu secara kuantitatif dan secara kualitatif.

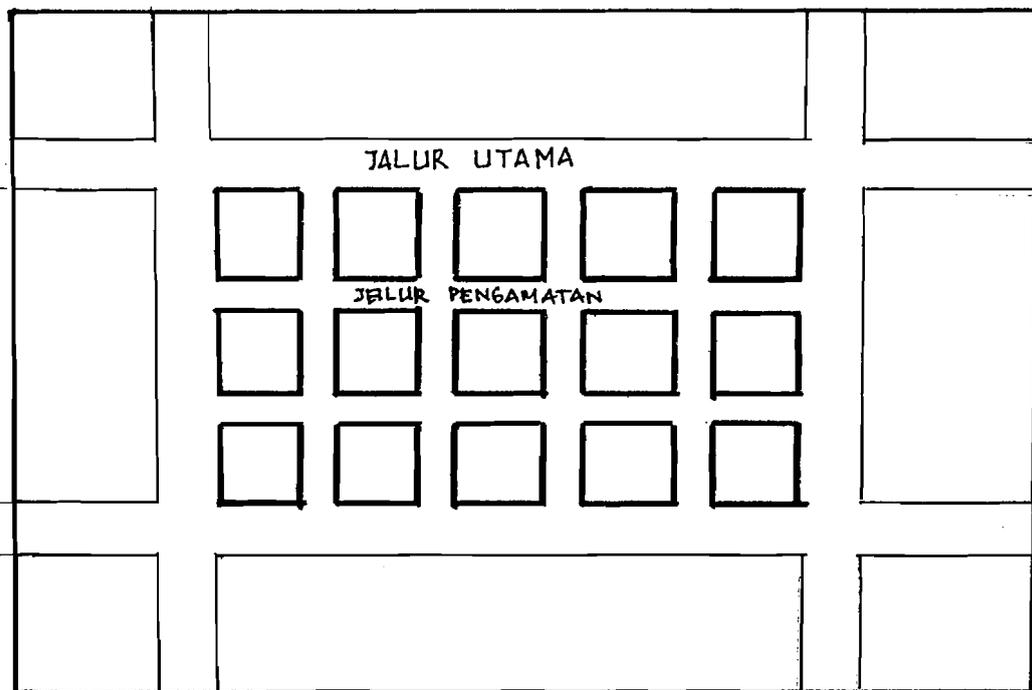
1. Secara kuantitatif :

- Jalur Utama

Berperan sebagai penghubung pada setiap bagian pasar serta sebagai area pengamatan sekilas. Digunakan untuk lalu-lintas dua orang dengan jarak kurang lebih 2,5 m.

- Jalur Pengamatan

Sebagai jalur untuk mengamati obyek atau materi dagangan dan kegiatan jual beli. Didasarkan pada lalu-lintas membawa barang dengan jarak kurang lebih 2 m.

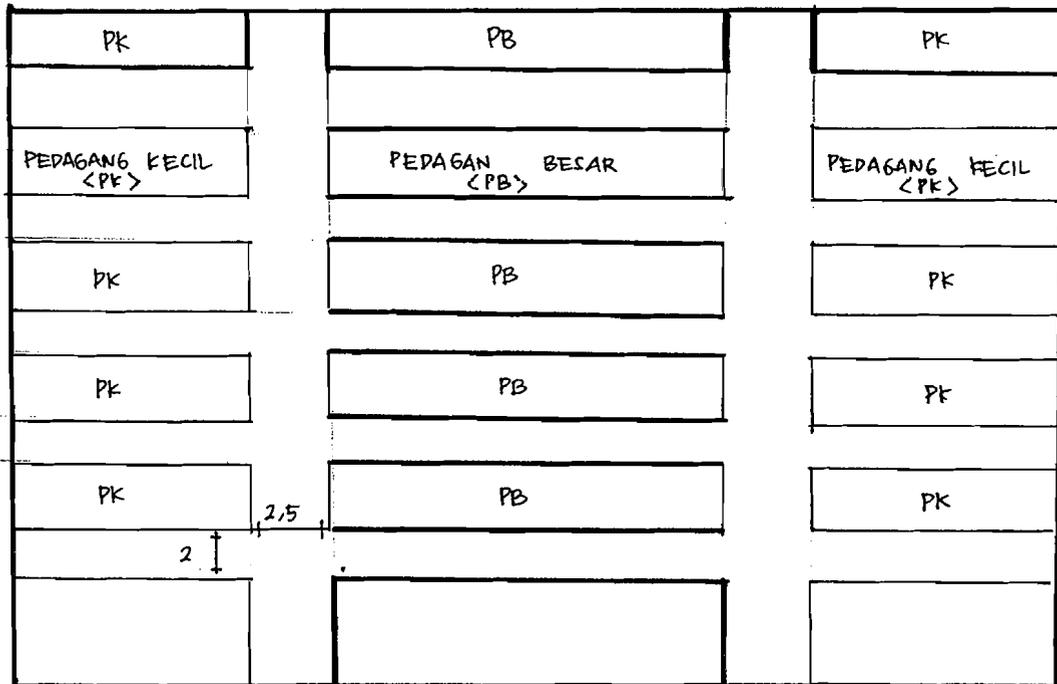


Gambar 4. 5 Bentuk sirkulasi

2. Konsep sirkulasi secara kualitatif

- Aspek sosial ekonomi

Merencanakan pola sirkulasi dengan prinsip memberikan kesempatan utama untuk dilalui pengunjung bagi pedagang kecil.

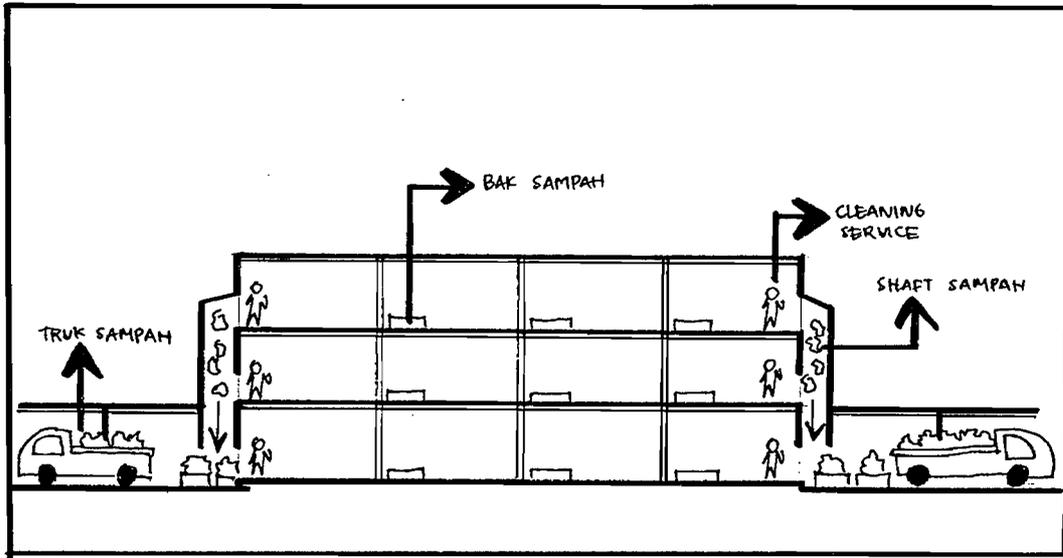


Gambar 4. 6 Bentuk sirkulasi

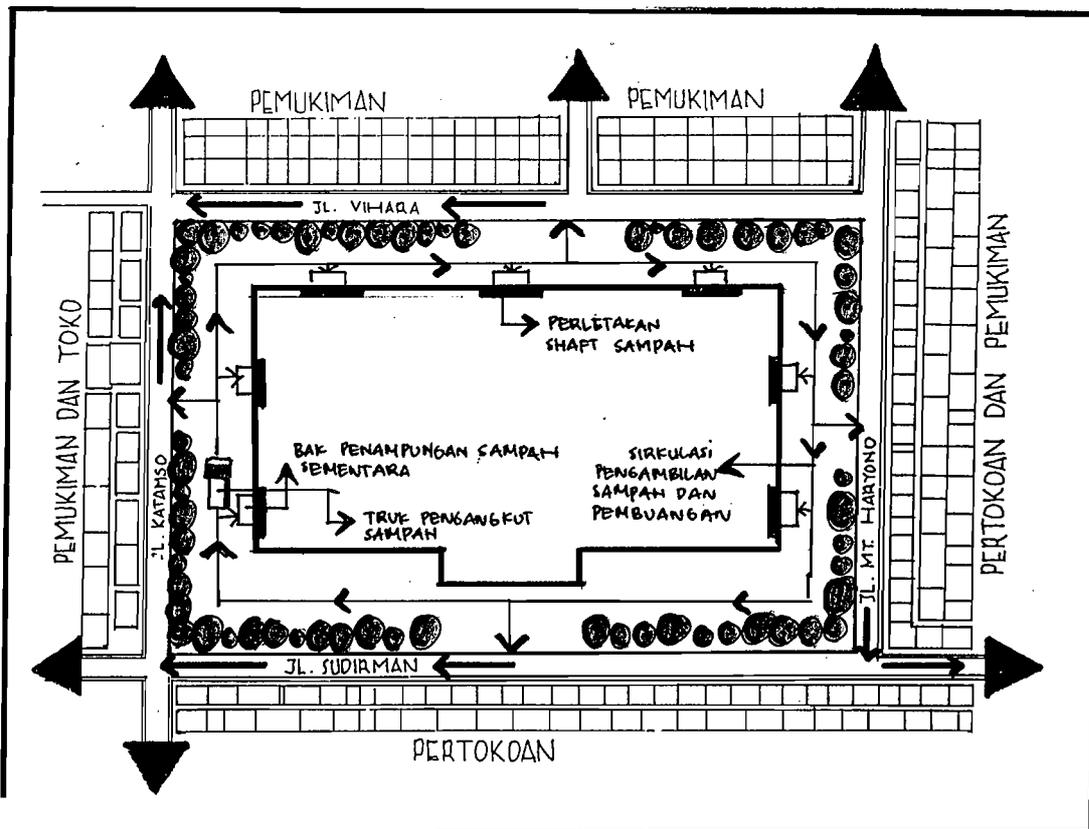
4.2.3. Konsep Utilitas

1. Jaringan Sampah

Konsep pengelolaan atau pembuangan sampah dari bangunan adalah dengan menyediakan shaft-shaft sampah dan bak-bak sampah pada masing-masing unit bangunan yang kemudian dikumpulkan ke bak sampah induk untuk selanjutnya diangkut dengan menggunakan truk sampah menuju tempat pembuangan sampah (tempat pembuangan akhir). Adapun secara sistematis dapat dilihat dalam gambar sebagai berikut :



Gambar 4. 7 Bentuk vertikal pembuangan sampah

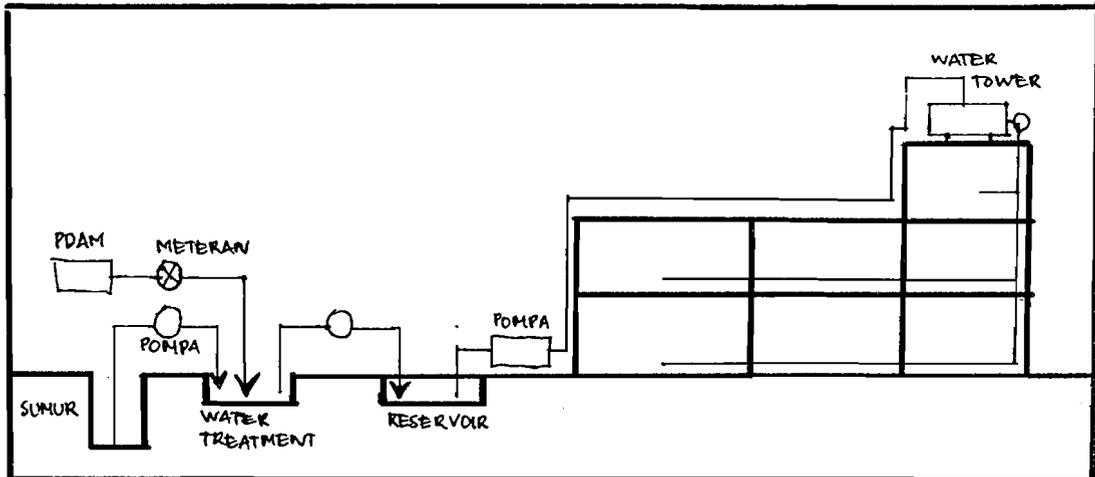


Gambar 4. 8 Bentuk horisontal pembuangan sampah

2. Sistem sanitasi

a. Jaringan air bersih

- Memanfaatkan jasa PDAM dan ditambah penyediaan sumur pompa air dalam (artesis) demi kelancaran pelayanan.



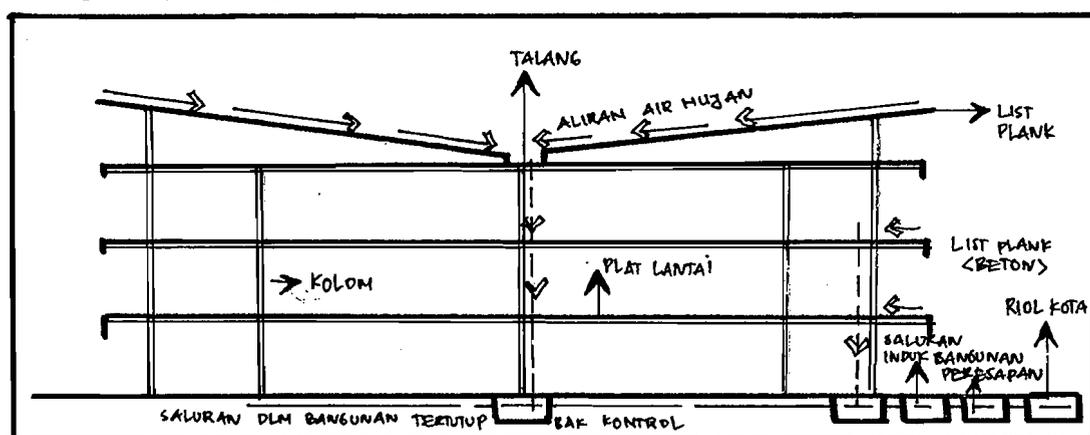
Gambar 4. 9 Sistem sanitasi

b. Jaringan air kotor

- Air kotor di buang ke saluran induk dari unit bangunan , dan kemudian disalurkan menuju septictank dan di buang ke riol kota.

3. Air Hujan

- Sistem pembuangan air hujan adalah disalurkan langsung menuju sumur peresapan yang kemudian disalurkan ke riol kota.



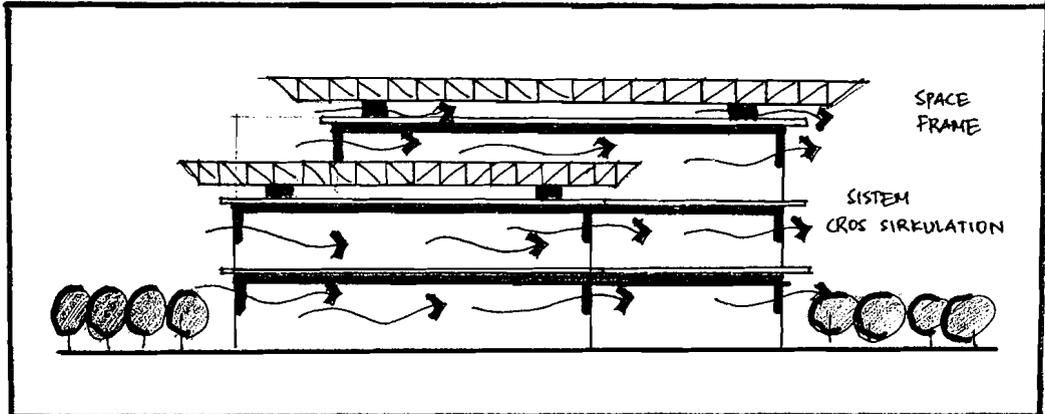
Gambar 4. 10 Sistem pembuangan air hujan

4. environment Bangunan

a. Sistem Penghawaan

- Penghawaan alami :

Memanfaatkan aliran udara secara maksimal dan pengaturan posisi jendela (bukaan).



Gambar 4. 11 Sistem penghawaan alami

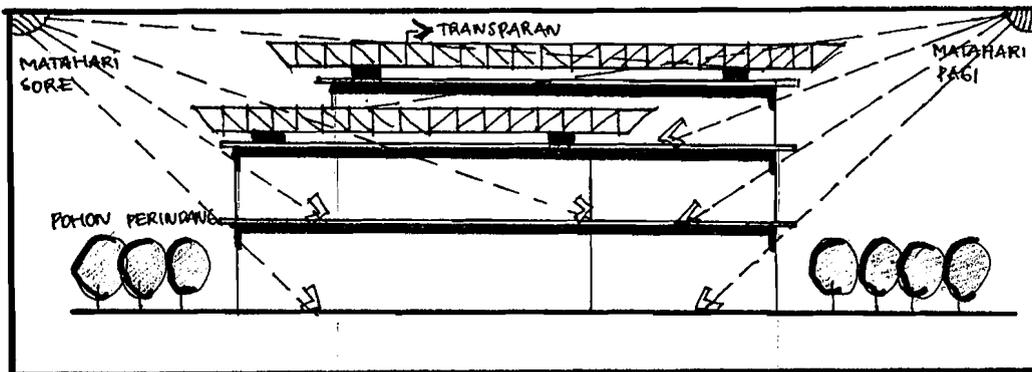
- Penghawaan buatan :

Penggunaan penghawaan buatan hanya pada kantor pengelola. Penghawaan buatan yang dipakai adalah AC.

b. Sistem Pencahayaan

- Pencahayaan alami :

1. Memanfaatkan sinar matahari secara maksimal.
2. Pengaturan posisi jendela.
3. Kontrol sinar matahari dengan vegetasi (taman).



Gambar 4. 12 Sistem pencahayaan

- Pencahayaan buatan
 1. Dipakai jaringan listrik dari PLN dengan besaran Watt yang dibutuhkan.
 2. Menggunakan genset sebagai tenaga cadangan apabila listrik padam.

- 5. Pengamanan Bangunan
 - a. Jaringan pemadam kebakaran di luar bangunan pada jarak tertentu disediakan Fire Hydrant, didalam bangunan juga dilengkapi alat pemadam kebakaran yaitu tabung pemadam, fire protection dan fire hydrant pada ruang-ruang tertentu.
 - b. Jaringan penangkal petir dipasang sesuai dengan persyaratannya.

- 6. Kelengkapan Bangunan
 - Sistem komunikasi :
 1. Komunikasi internal dipakai Radio panggil (HT) dan intercom.
 2. Komunikasi eksternal dipakai telepon dan faximile.

4.2.4. Konsep Struktur dan Bahan Bangunan

Untuk menentukan sistem struktur yang digunakan bertolak dari pertimbangan :

1. Sistem struktur disesuaikan dengan karakter bangunan dengan tuntutan kebutuhan bentang lebar.
2. Sistem struktur kokoh, aman dan tahan terhadap perilaku beban.
3. Bentuk bangunan yang dirancang.

Berdasarkan pertimbangan diatas maka dipilih struktur rangka beton bertulang. Sedangkan untuk struktur pondasi menggunakan pondasi foot plat.

Bahan Bangunan

Yang akan diuraikan disini adalah bahan bangunan yang berfungsi sebagai finishing.

1. Ruang luar

- Pada pelataran digunakan perkerasan berupa paving block dengan pola perpaduan segi enam dan segi tiga.
- Pada jalan utama bongkar muat berupa jalan aspal.
- Pada pelataran bongkar muat berupa perkerasan beton bertulang yang dilapisi lapisan hardener.

2. Exterior Bangunan

Dasar pertimbangan bahan finishing exterior :

- Tahan cuaca
- Kuat
- Warna tidak pudar
- Tidak cepat kelihatan kotor
- Mudah dibersihkan
- Optimasi pemakaian material alam

Atas dasar pertimbangan diatas ditentukan :

- Untuk kolom bangunan finishing dengan dilapis batu alam (spesi dalam)
- Dinding yang terkena langsung sinar matahari dan hujan menggunakan plesteran trasram dengan finishing cat warna abu-abu.

3. Interior Bangunan

Dasar bangunan

- Mudah dibersihkan
- Tidak mudah kelihatan kotor
- Kuat kelihatan terang dan cerah

DAFTAR PUSTAKA

Catanese. J Anthony and Snyder James, *Pengantar Arsitektur*, Jakarta : Erlangga, 1991

Darwis M. , *Penataan Kembali Pasar Kota Gede*, Tugas Akhir Arsitektur UGM

Fritz Wikening , *Tata Ruang*, Penerbit : Kanisius, Yogyakarta 1987

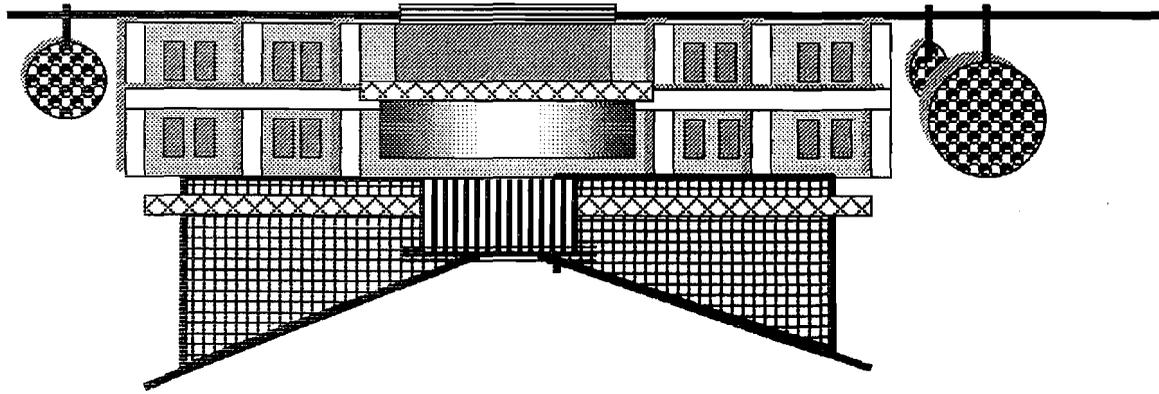
N. Hermanto Nadjib, , *Areal Perdagangan Partai Besar Pada Pasar Beringharjo Yogyakarta*, Tugas Akhir Arsitektur UGM

Neufert Ernst, *Data Arsitek Jilid 2*, Jakarta : Erlangga, 1990

Paulus Hanoto Adjie, Ir. (Francis D. K Ching) Arsitektur : *Bentuk Ruang dan Susunannya*, Penerbit : Erlangga

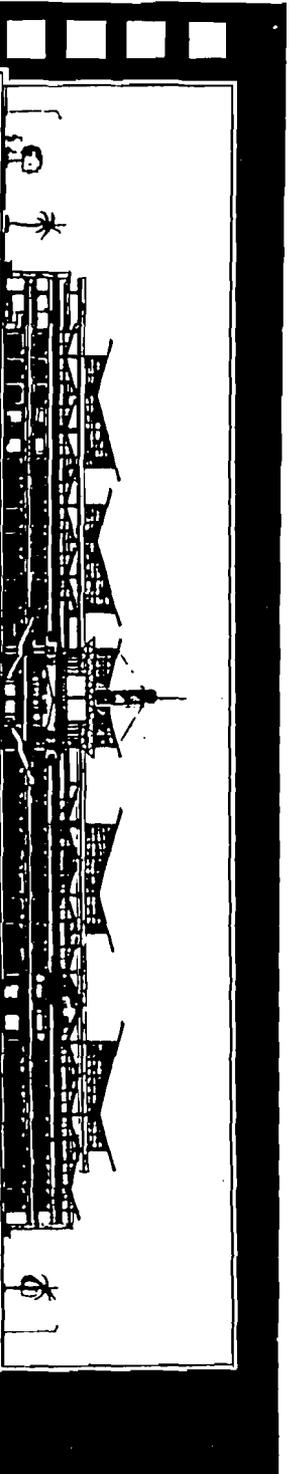
Rustam Hakim, Ir, *Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Landsekap*, Penerbit : Bumi Aksara Jakarta Desember 1993

Soewito, *Optimasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah di Kota Besar*, Tugas Akhir Arsitektur UGM



Pusat Perencanaan

PERENCANAAN PASAR LAYANAN SIMULASI PASAR LINGKUP PUSKANTO



Artika Adi Purwanto

95 340 017

Dosen Pembimbing I : Ir. Sri Hariyanto, MT

Dosen Pembimbing II : Ir. Wiryo Raharjo, M. Arch

SPEKIFIKASI TUGAS AKHIR

TUGAS AKHIR :

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

JUDUL TUGAS AKHIR :

PENGEMBANGAN PASAR WAGE SEBAGAI PASAR INDUK DI PURWOKERTO

LOKASI :

Jl. SUDIRMAN , PURWOKERTO

LUAS LAHAN :

31.000 M²

LUAS BANGUNAN :

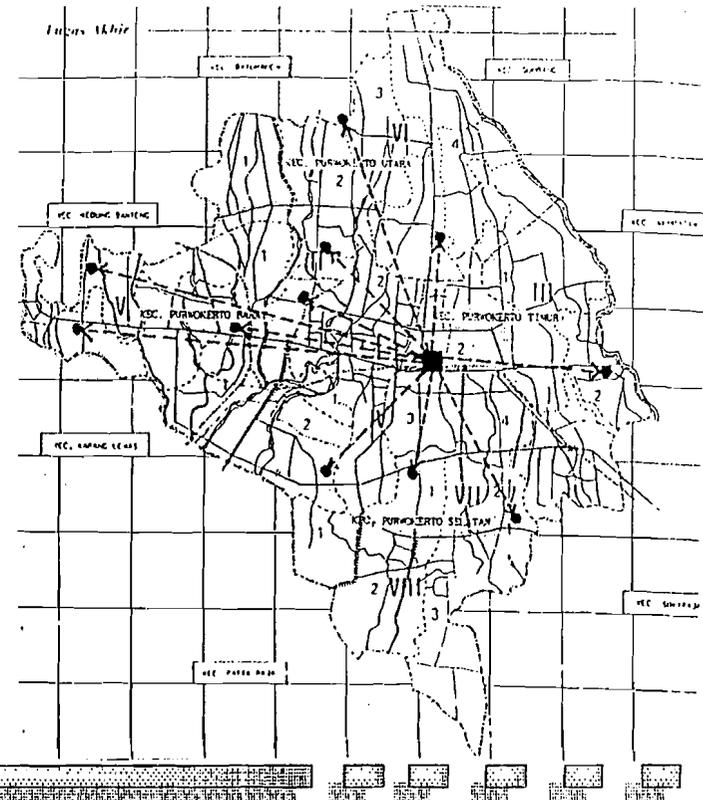
20.812,5 M²



LATAR BELAKANG

Perkembangan kotatiff Purwokerto yang cepat antara lain terlihat dengan cepatnya perubahan penggunaan lahan tanah dan kebutuhan areal perkotaan yang semakin besar sehingga dapat diikuti oleh adanya perluasan batas administrasi wilayahnya.

Adapun kota Purwokerto terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Purwokerto Utara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kecamatan Purwokerto Selatan dan Kecamatan Purwokerto Barat dalam konstelasi Wilayah Daerah Tingkat II Banyumas yang termasuk dalam Sub-Wilayah Pembangunan dengan potensi yang perlu dikembangkan adalah sektor pertanian, pariwisata, perhubungan, industri kecil, perdagangan dan jasa.



PERMASALAHAN

Bagaimana merencanakan suatu konsep pengembangan dan penataan Pasar Induk dengan menitik beratkan pada kenyamanan (pola tata ruang, sirkulasi, penghawaan dan pencahayaan serta aspek arsitektural lainnya) yang dapat memberikan kemudahan terhadap pelaksanaan kegiatan perdagangan.

Adapaun permasalahan yang timbul dalam bangunan Pasar Wage adalah :

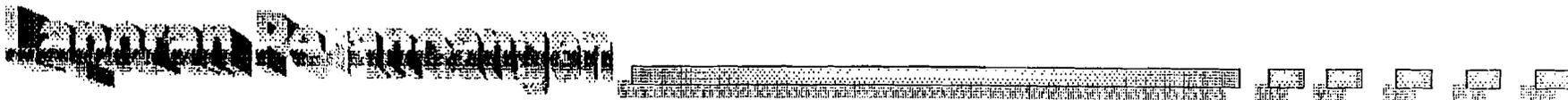
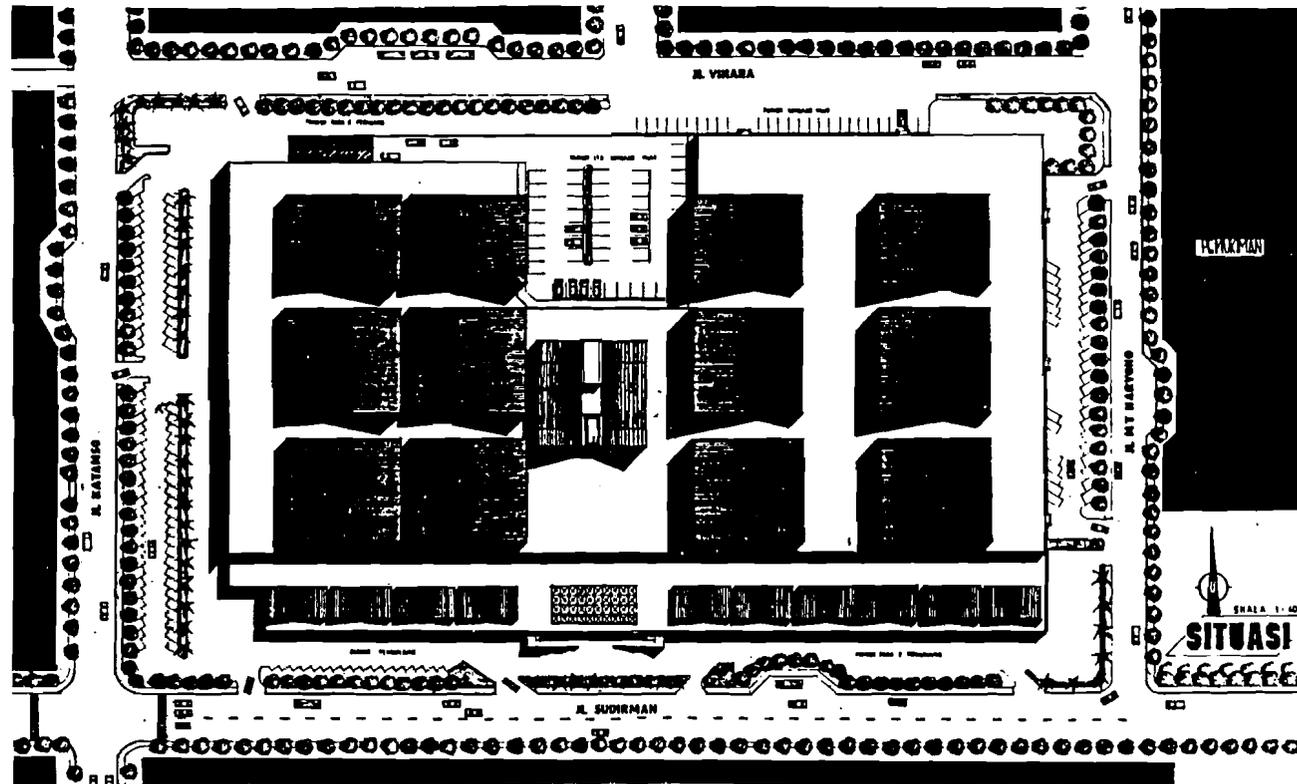
1. Bagaimana menata ruang yang mampu mewadahi dan menampung serta menyatukan para pedagang yang menjual barang dagangan kebutuhan masyarakat setempat dengan memperhatikan tata letak yang komunikatif dan pola karakteristik berdagang masyarakat menengah ke bawah.
2. Bagaimana menciptakan pola sirkulasi di dalam Pasar Wage sebagai pusat kegiatan antara penjual dan pembeli dengan memperhatikan karakteristik sifat kegiatan dan jenis barang dagangan.



PENCAPAIAN

Pencapaian utama ke bangunan yaitu dari Jalan Jend. Sudirman khususnya bagi para pengunjung dan dari arah Utara atau Jalan Vihara khususnya bagi para pedagang.

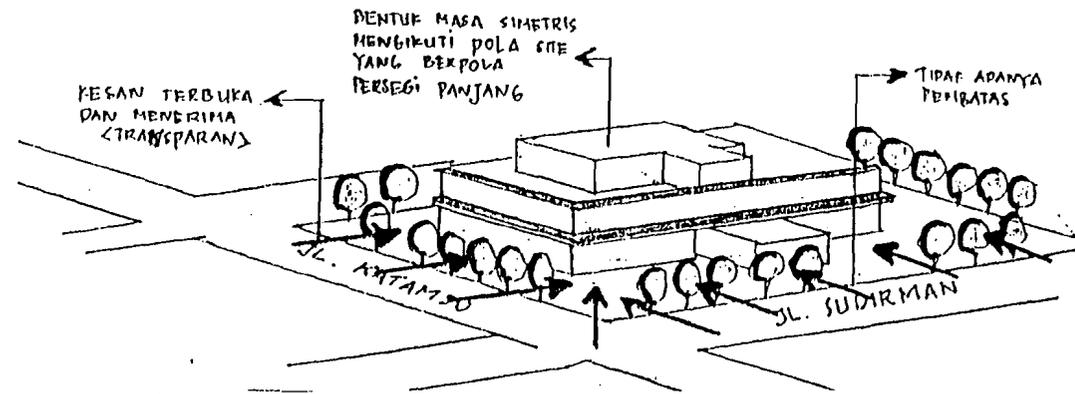
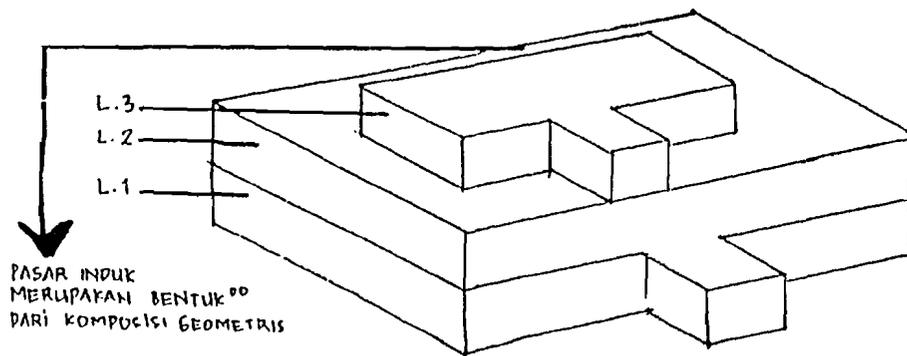
- Adanya daerah sirkulasi padat dari arah masuk akan mengakibatkan kemacetan dan ketidak lancaran sirkulasi kendaraan maupun pengunjung.
- Perlunya sirkulasi baru ke pasar sebagai pemecah keramaian sirkulasi sekitar pasar.

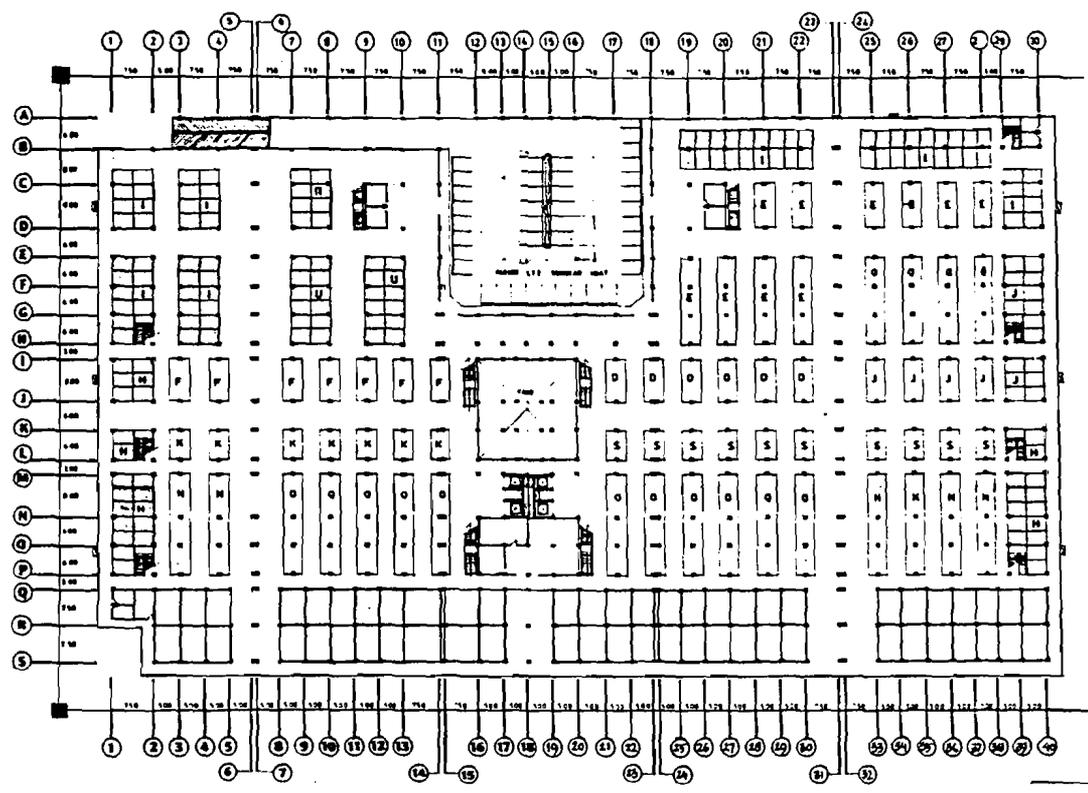
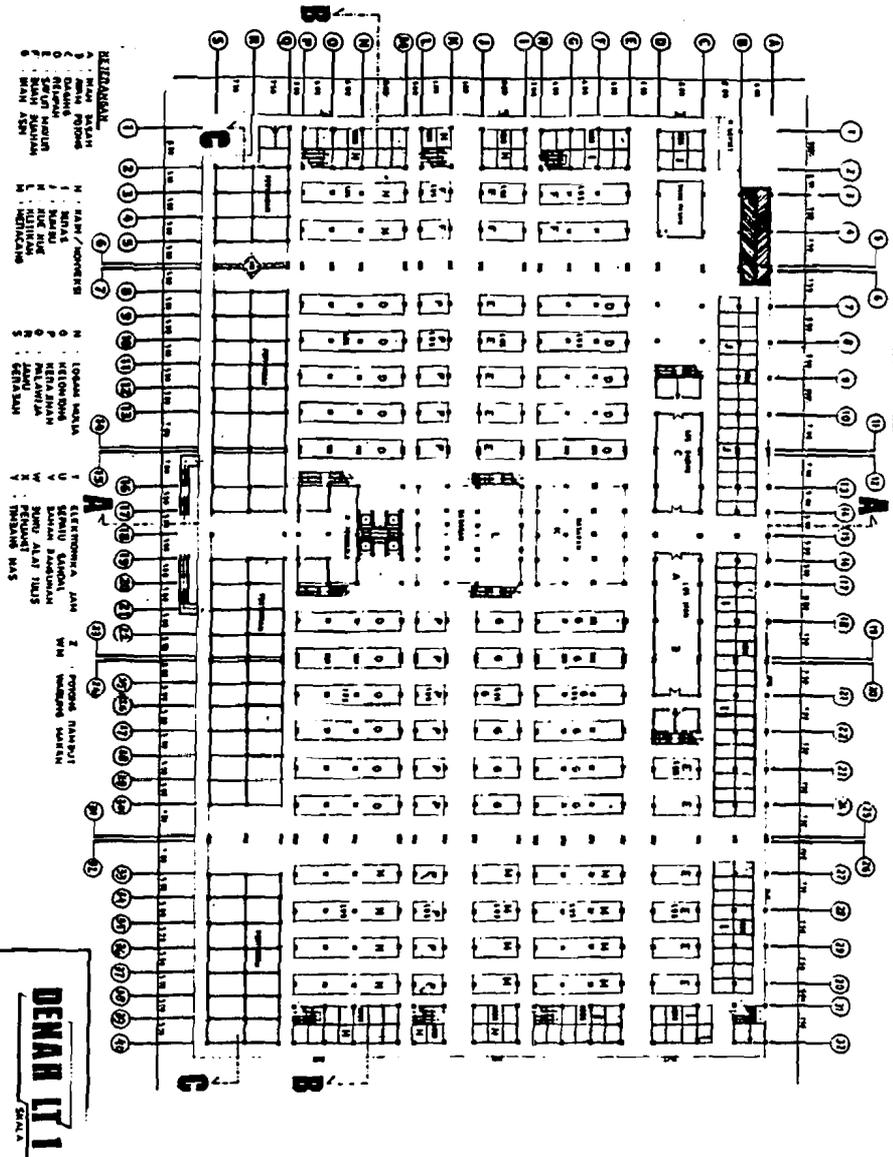


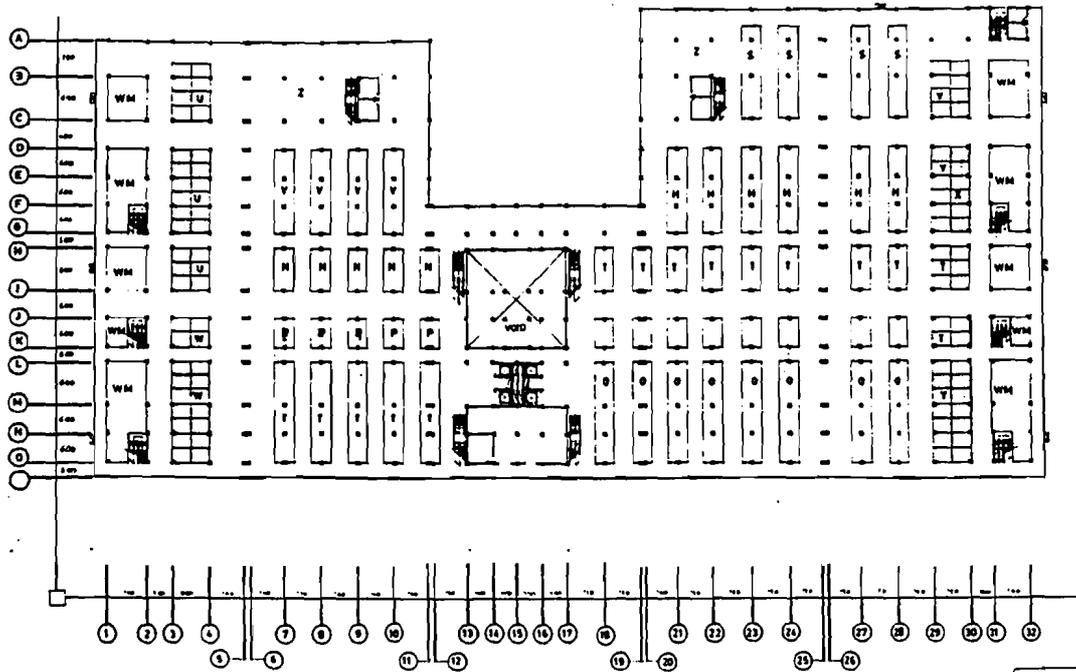
BENTUK

Bentuk dasar dari perancangan Pasar Induk ini yaitu dari elemen komposisi segi empat dengan pertimbangan sebagai berikut :

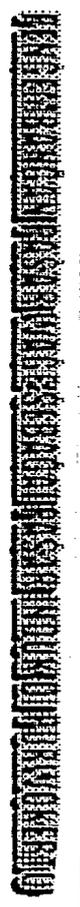
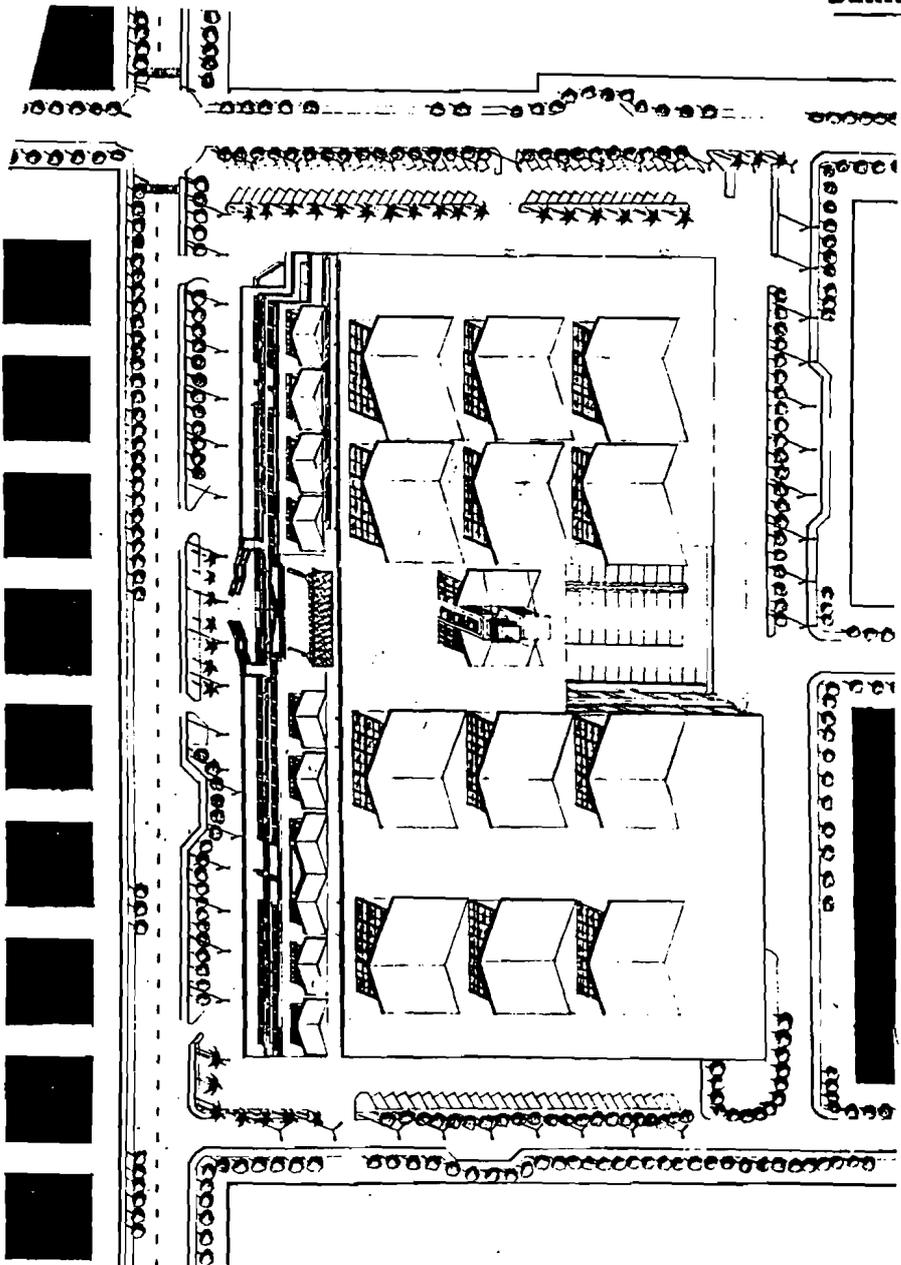
- Bentuk segi empat merupakan bentuk yang fleksibel ke arah horisontal maupun ke arah vertikal.
- Dalam pengembangan modul struktur merupakan bentuk yang efisien dan adanya pola struktur yang jelas.
- Efisien didalam penataan ruang serta mudah di dalam penambahan dan pengurangan bentuk sehingga dapat terbentuk komposisi yang beraneka ragam untuk mengurangi kesan monoton.



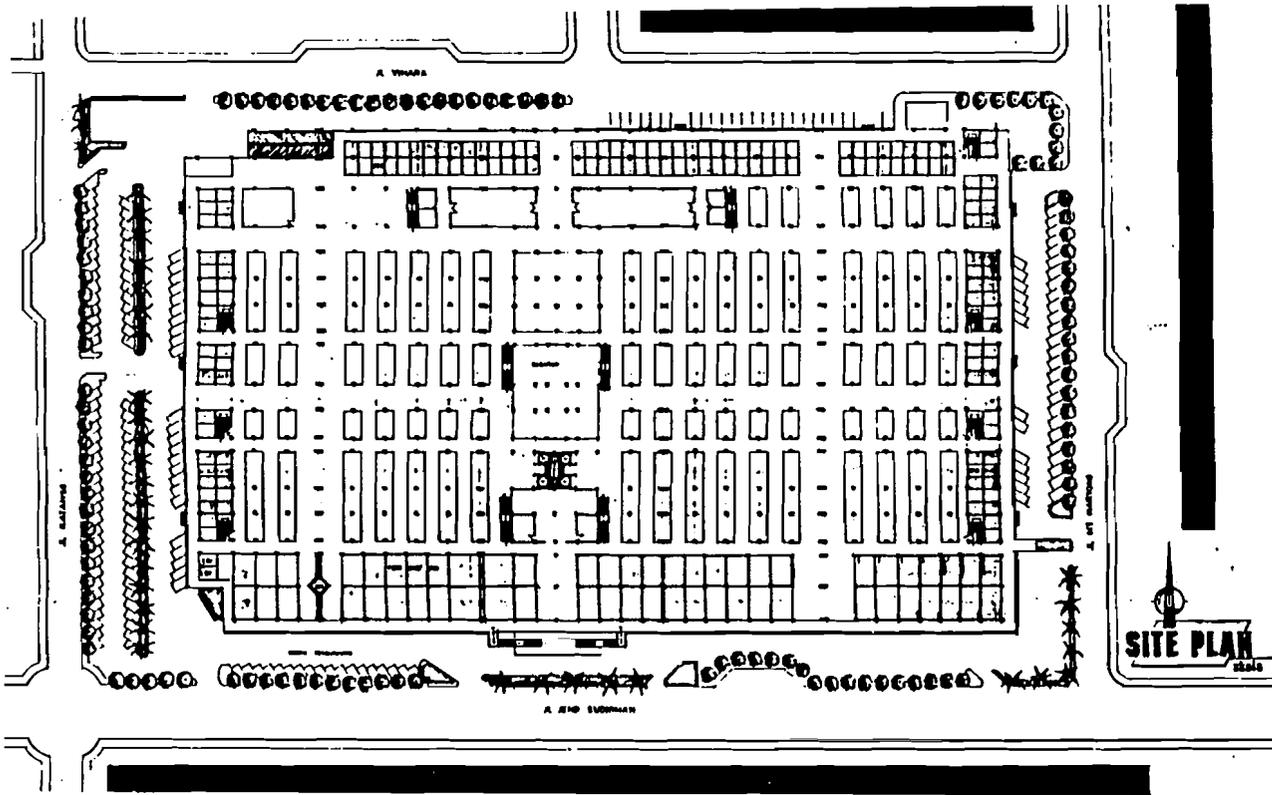




DENAH LT 3

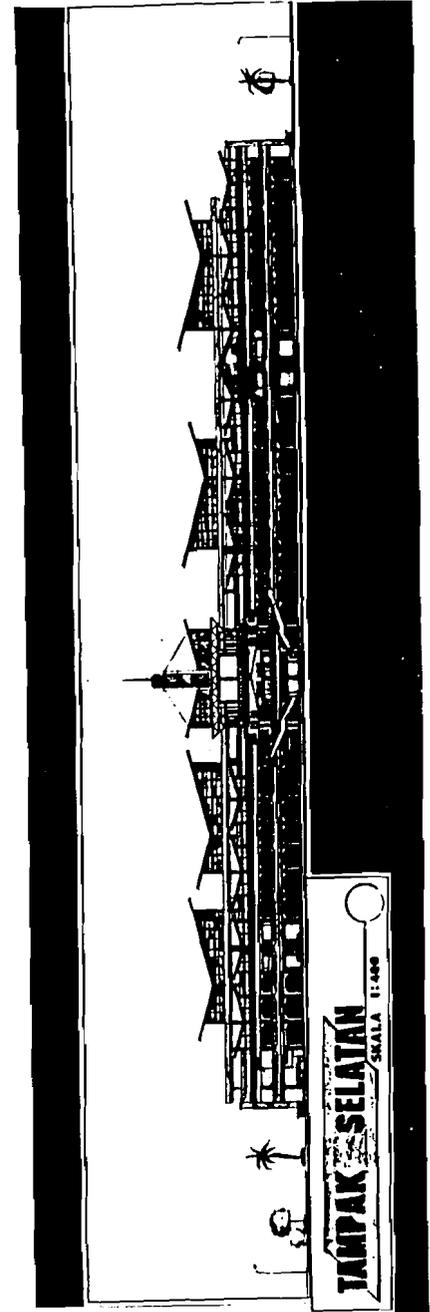


REKONSTRUKSI PASAR RUMAH SAKIT PASIR MUDUR DI PURWOREJO



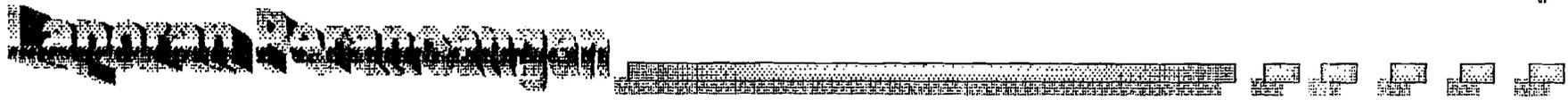
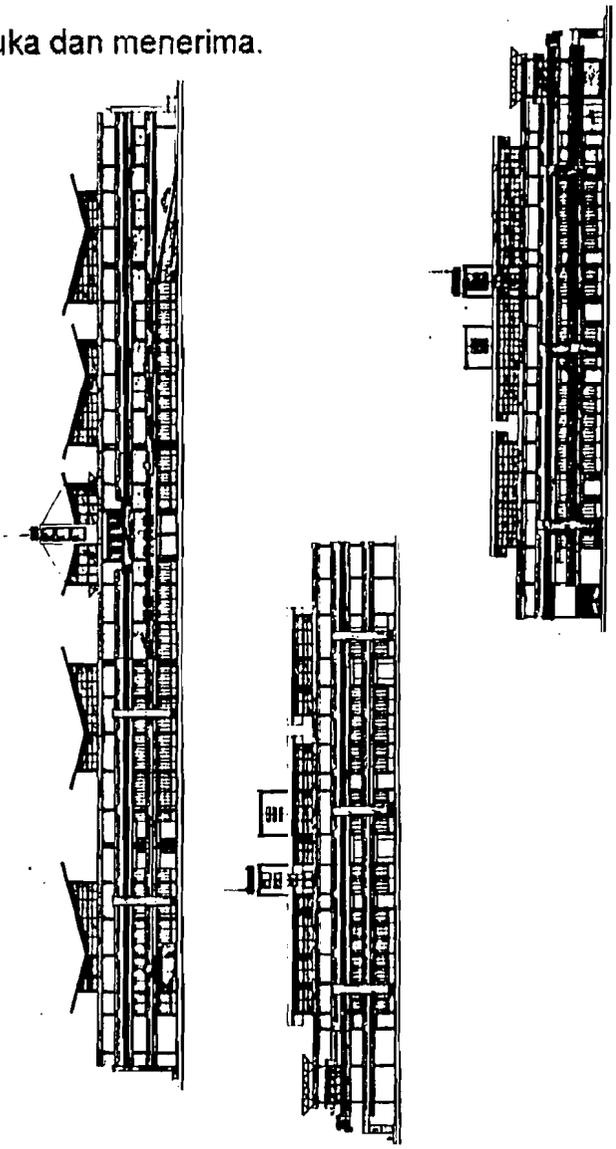
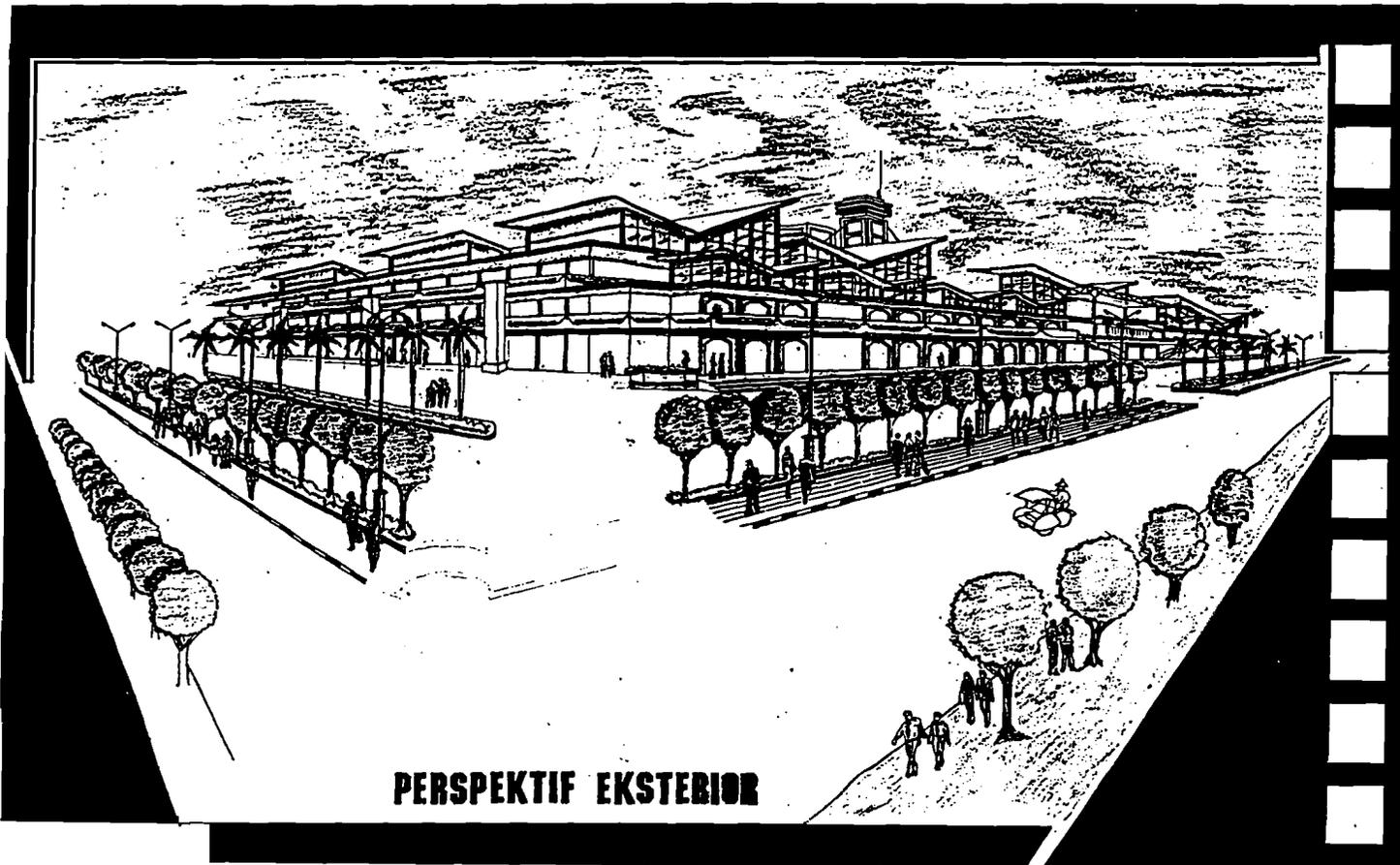
- Kesederhanaan bentuk secara keseluruhan (tanpa mengurangi nilai estetika bangunan).
- Kesan terbuka dan menerima (transparan).
- Memperhatikan respon terhadap lingkungan sekitar tapak.

Sedangkan untuk model bangunan bertingkat yaitu dengan sistem bangunan bertingkat sebagian.



PENAMPILAN BANGUNAN

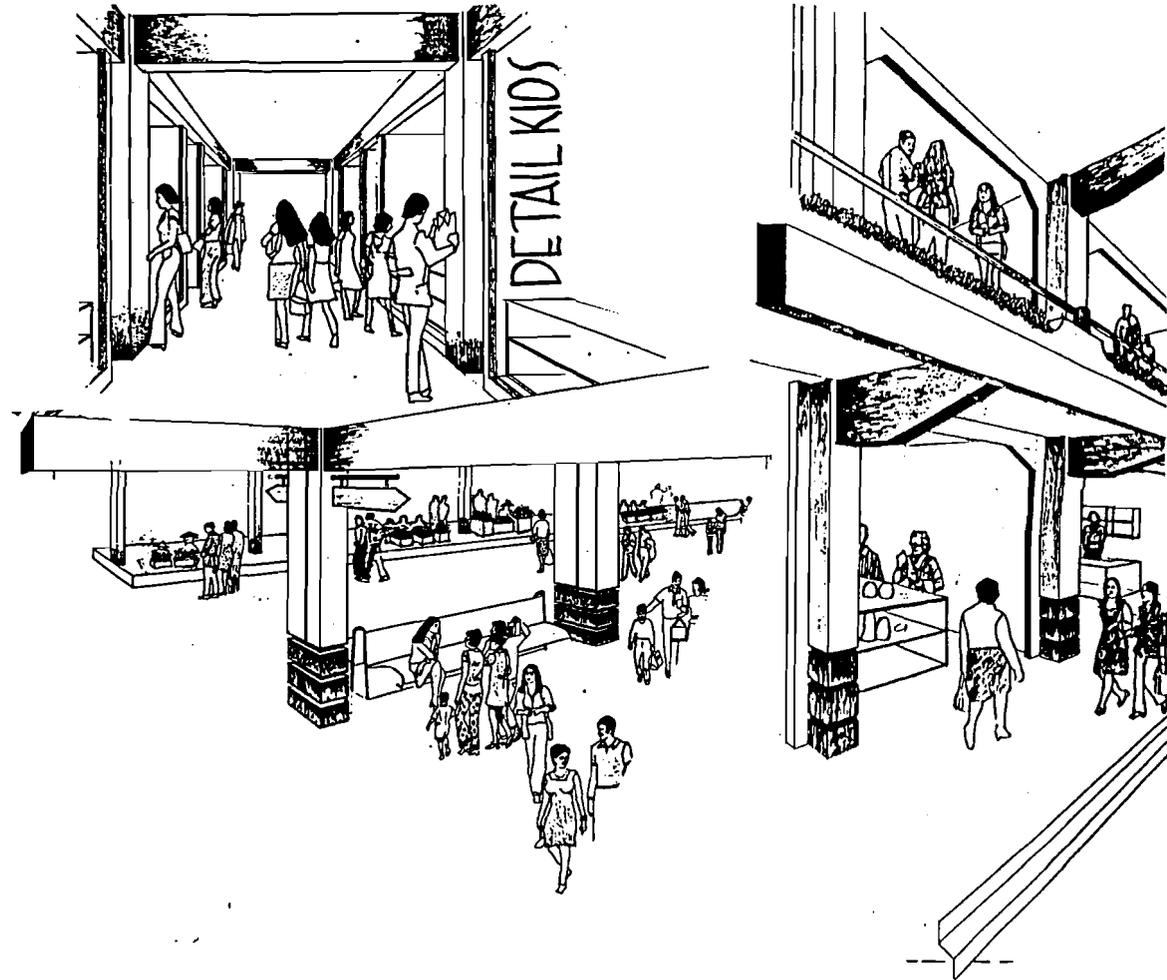
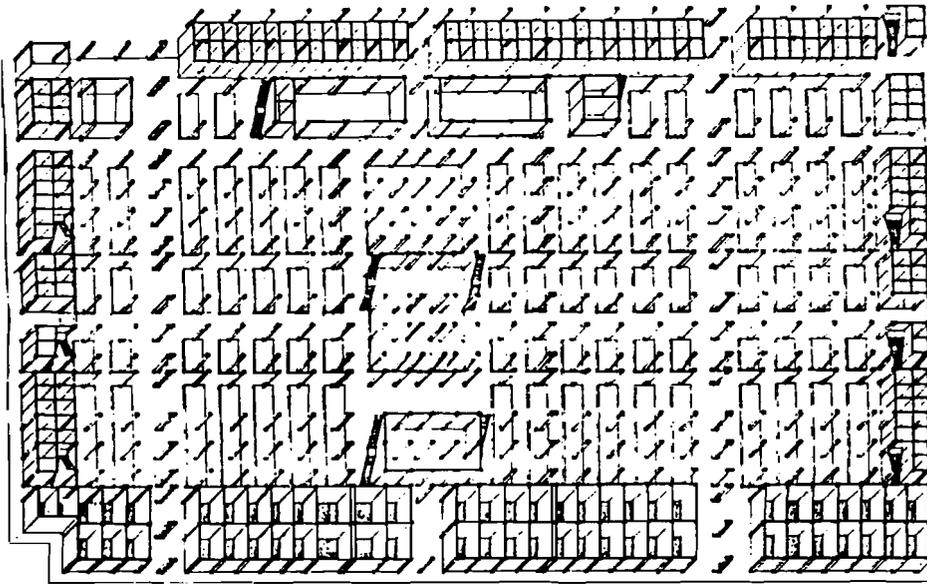
- Pada lingkungan sekitar bangunan tidak ada pembatas sebagai kesan terbuka dan menerima.



RUANG

Pada Pasar Induk ini terbagi 2 zone pada aktivitas utama yaitu :

- Zone perdagangan eceran, yang terdiri dari unit-unit los, kios dan dasaran yang terletak dilantai 1
- Zone perdagangan grosir, yang terdiri dari unit-unit los, kios dan toko yang terletak di lantai 1 , 2 dan 3.

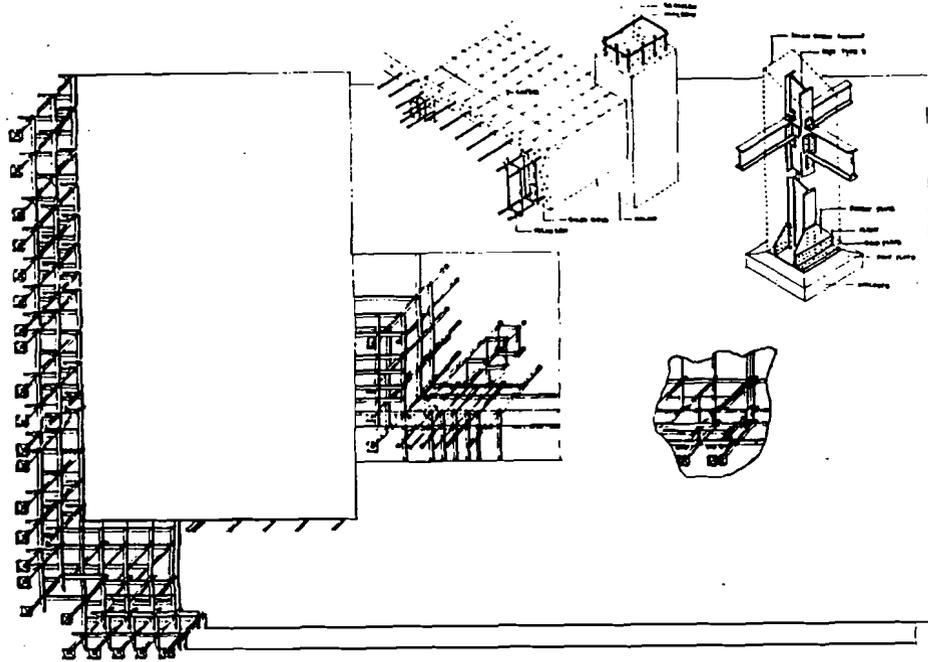


SISTEM STRUKTUR

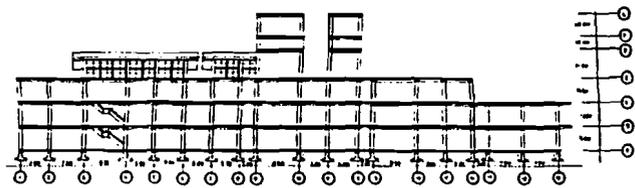
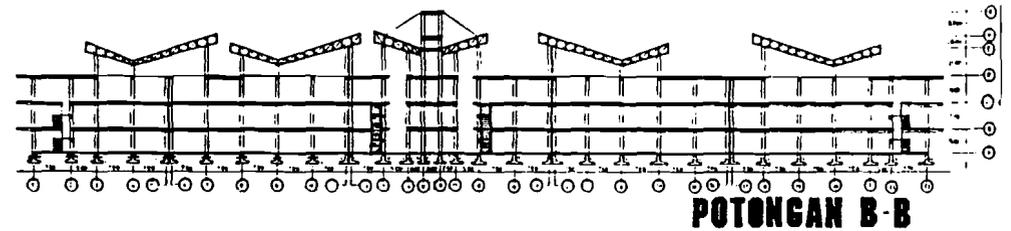
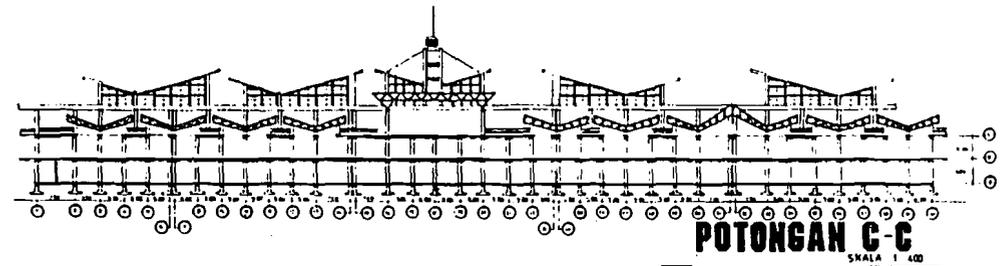
Sistem Sub struktur pondasi utama menggunakan pondasi foot plat.

Super struktur menggunakan konstruksi rangka beton bertulang.

Struktur atap menggunakan dak beton dan rangka baja.



BENCANA STRUKTUR



POTONGAN A-A

