

TUGAS AKHIR

**PASAR UMUM REGIONAL
DI MATARAM**



Disusun Oleh :

PUJI MANGASTOWO

No. Mhs. : 92 340 110

NIRM/NIMKO : 920051013116120103

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

1999

TUGAS AKHIR

**PASAR UMUM REGIONAL
DI MATARAM**

Disusun Oleh :

PUJI MANGASTOWO

No. Mhs. : 92 340 110

NIRM/NIMKO : 920051013116120103

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999**

TUGAS AKHIR

**PASAR UMUM REGIONAL
DI MATARAM**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik Pada jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia**

Disusun Oleh :

PUJI MANGASTOWO

No. Mhs. : 92 340 110

NIRM/NIMKO : 920051013116120103

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999**

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

**PASAR UMUM REGIONAL
DI MATARAM**

Disusun Oleh :

PUJI MANGASTOWO

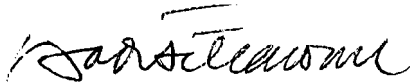
No. Mhs. : 92 340 110

NIRM/NIMKO : 920051013116120103

Telah disetujui dan disahkan di Yogyakarta
pada tanggal : ... Oktober 1999

Dosen Pembimbing Utama

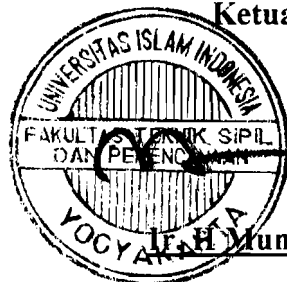
Dosen Pembimbing Pendamping



Ir. Hadi Setiawan




Ir. Revianto Budi Santoso, M. Arch.



Ketua Jurusan Arsitektur

ETSP - UII



Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch.

*Karya ini kupersembahkan khususnya untuk keluargaku
yang kusayangi dan kucintai, Ibu, Bapak,
kakakku mas Kadir & mbak Lyub, mas wa-one,
adikku, Adi, Nurul, Ira, Eva, Heni
keponakanku, Evi, si bandel : A'an, si kecil : Resti & Tomy
teman-temanku*

*semuanya yang pernah mengisi hari-hariku, hidupku,
terima kasih atas perhatian, saran, nasehat dan dorongannya selama ini,
Ku kan selalu mengenangmu
dan takkan pernah Ku lupakan semua yang telah kau berikan dengan tulus.*

Terima kasih untuk semua dorongan dan do'a restunya

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. H Munichy B Edrees. M Arch , selaku ketua jurusan Arsitektur.
2. Bapak Ir. Hadi Setiawan, selaku dosen pembimbing utama.
3. Bapak Ir. Revianto Budi Santoso. M Arch, selaku dosen pembimbing kedua.
4. Bapak Kepala BAPPEDA Tingkat II Mataram beserta staff.
5. Bapak Kepala dinas Pasar Bringharjo beserta staff.
6. Bapak Kepala Dinas Pasar Purworejo beserta staff.
7. Ibu Muslimah (alm) yang senantiasa memberikan ado'a restunya.
8. Kedua orang tua, Bapak Busro dan Ibu Sukati, yang telah banyak membantu memberikan dukungan dan restunya.
9. Pak Dhe Sungkono (alm) beserta keluarga terima kasih banyak atas tempat yang diberikan di Yogya selama study.
10. Mas Kadir dan keluarga yang telah banyak membantu memberikan dukungan, dorongan semangat dengan tulus.
11. Ir. Tyasmoko, Sastro Ari.P, O'ong, Bendhol, Tono, terima kasih atas bantuan kalian selama ini.
12. Dodo dan keluarga, entah kapan kita dapat berjumpa dan bermain kembali.
13. Serta semua teman-temanku yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih untuk semuanya.

Akhir kata penulis mengharapkan saran atau kritikan yang membangun, karena pada dasarnya penulis menyadari bahwa didalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna.

Namun setidaknya laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan gambaran mengenai perencanaan dan perancangan sebuah Pasar Umum dengan skala Regional.

Wassalamu'alaikum Wr.wb.

Yogyakarta, September 1999

Penulis

ABSTRAKSI

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat akan meningkatkan pula kebutuhan masyarakat akan keperluan hidup, secara tidak langsung akan menambah tuntutan pemenuhan tersedianya barang yang dibutuhkan.

Besarnya peningkatan laju pertumbuhan penduduk di daerah Nusa Tenggara Barat kurang didukung oleh penyediaan fasilitas kegiatan, sarana dan prasarana perdagangan, seperti optimalisasi pasar sebagai wadah perdagangan.

Berdasarkan dari peningkatan perdagangan di daerah Nusa Tenggara Barat keberadaan perdagangan yang ada, berupa pasar-pasar tradisional yang hanya melayani kebutuhan masyarakat daerah sekitar pasar dan waktunya pun tertentu sesuai hari pasaran. Untuk skala yang lebih besar lagi kebutuhan masyarakat dilayani oleh pasar-pasar skala lokal, yang kondisi perdagangannya kurang teratur perdagangannya dan penataan komoditasnya bercampur-baur. Disini barang kebutuhan yang diperlukan belum tentu ada, sehingga masyarakat merasa kesulitan dalam mencari barang yang dibutuhkan.

Dari hal tersebut diatas, maka perlu adanya suatu tempat perdagangan yang terpadu untuk kegiatan perdagangan, jual-beli. Untuk itu dipilih Pasar Umum Regional yang diharapkan mampu menyediakan barang kebutuhan masyarakat

dan menampung kegiatan perdagangan di Kodya Mataram khususnya dan Nusa Tenggara Barat pada umumnya.

Dengan penyediaan ruang bagi para pedagang dan penyediaan fasilitas prasarana pendukung perdagangan, diharapkan akan memudahkan dalam penataan pedagang dan penataan komoditas yang lebih teratur akan dapat memperlancar kegiatan perdagangan serta memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam mencari barang kebutuhan sehari-hari.

Konsep dari desain Pasar Regional adalah menampilkan bangunan arsitektur tradisional Lombok, tetapi hal tersebut tidaklah mutlak sesuai dengan bentuk aslinya, adanya perubahan-perubahan bentuk pada bangunan bertujuan untuk mendapatkan variasi bentuk dan estetika bangunan sehingga dapat menjadi daya tarik bagi masyarakat, dapat sesuai dengan bangunan Terminal Regional dan bangunan sekitar yang sudah ada.

Pendekatan dilakukan dengan melihat bentuk-bentuk bangunan sekitar lokasi agar nantinya bangunan yang dihasilkan dapat menyatu dengan kondisi bentuk bangunan sekitarnya.

DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAKSI.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I. 1. LATAR BELAKANG.....	1
I. 2. PERMASALAHAN.....	6
I. 2. 1. Permasalahan Umum.....	6
I. 2. 2. Permasalahan Khusus.....	6
I. 3. TUJUAN DAN SASARAN.....	6
I. 3. 1. Tujuan	6
I. 3. 2. Sasaran.....	6
I. 4. LINGKUP PEMBAHASAN.....	7
I. 5. METODE PEMBAHASAN.....	7
I. 6. SISTEMATIKA PENULISAN.....	8
I. 7. POLA PIKIR.....	10
BAB II TINJAUAN PASAR REGIONAL.....	11
II. 1. TINJAUAN UMUM PASAR.....	11
II. 1. 1 Pengertian.....	11
II. 1. 2. Klasifikasi Pasar.....	11
II. 1. 2. 1. Berdasarkan Skala Pelayanan.....	11
II. 1. 2. 2. Berdasarkan Bentuk Fisik.....	12

II. 1. 2. 3.	Berdasarkan Kualitas barang yang di jual.....	12
II. 1. 2. 4.	Klasifikasi Pasar da Mataram.....	12
II. 2.	TINJAUAN UMUM KODYA MATARAM.....	13
II. 2. 1.	Fungsi dan Peran Kota.....	13
II. 2. 1. 1.	Fungsi Makro.....	13
II. 2. 1. 2.	Sistem Perkotaan.....	14
	A. Pusat Kota.....	14
	B. Sub Pusat Kota.....	14
	C. Pusat Lingkungan.....	15
II. 2. 1. 3.	Kawasan Strategis.....	15
II. 2. 1. 4.	Potensi Perdagangan.....	16
II. 3.	POLA PERDAGANGAN DI MATARAM.....	18
II. 3. 1.	Bentuk Wadah Perdagangan di Mataram.....	18
II. 3. 2.	Kesesuaian dengan Sosial Budaya.....	19
II. 4.	KARAKTERISTIK BERDAGANG DI MATARAM.....	20
II. 5.	KARAKTERISTIK BERDAGANG YANG AKAN DIWADAH.....	22
→ II. 5. 1.	Jenis Perdagangan.....	22
	Pedagang Tetap.....	22
	A. Pedagang Penyewa.....	22
	Jenis Barang Komoditas.....	22
	Penyajian Barang.....	23
	Sifat Fisik Barang.....	23
	Cara Pelayanan.....	24
	B. Pedagang Bukan Penyewa.....	24
II. 5. 2.	Cara Berdagang.....	26
II. 5. 3.	Karakter Konsumen.....	27
II. 5. 4.	Pola Distribusi Barang.....	28
II. 6.	TINJAUAN UMUM RUANG.....	29
II. 7.	TINJAUAN PASAR DI DAERAH LAIN.....	30
	Pasar Bringharjo.....	30

②	Pasar Purworejo → CTT !	33
II.8.	Motivasi Pengadaan Pasar	34
BAB III	ANALISA	35
III. 1.	PENENTUAN LOKASI	35
III. 1. 1.	Penentuan Lokasi	38
III. 1. 2.	Lokasi Site	38
III. 2. ←	ANALISA KEBUTUHAN RUANG	39
III. 2. 1. ✓	Pelaku dan kegiatan	39
III. 2. 2. ✓	Program Ruang	39
III. 2. 3. ✓	Pendaerahan/Zoning Komoditas	40
III. 2. 4.	Jumlah Pedagang	43
III. 2. 5.	Prosentase Perdagangan dan Luas Area Pasar	44
III. 2. 6.	Rekapitulasi Besaran Ruang	47
III. 2. 7.	Jumlah Lantai	47
III. 2. 8.	Alternatif Penataan Komoditas	48
III. 3. ←	TATA RUANG	55
III. 3. 1. ✓	Tata Ruang Dalam	55
III. 3. 2. ✓	Tata Ruang Luar	61
III. 4.	PENAMPILAN BANGUNAN	66
III. 4.	SISTEM PRASARANA YANG MENDUKUNG	68
III. 4. 1.	Sampah	68
III. 4. 2.	Sistem Jaringan Air Bersih	68
III. 4. 3.	Sistem Jaringan Air Kotor	69
III. 4. 4.	Sistem Mekanikal Elektrikal	69
III. 4. 5.	Sistem Komunikasi	70
III. 4. 6.	Sistem Penangkal Petir	70
III. 4. 7.	Sistem Pengamanan bahaya Kebakaran → CT	71
III. 4. 8.	Sistem Transportasi	71
III. 5.	KESIMPULAN	72
III. 5. 1.	Keberadaan Pasar Regional	72
III. 5. 2.	Penataan Fungsi Ruang	72

III. 5. 3.	Penampilan Bangunan.....	75
BAB IV	KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	77
IV. 1.	KONSEP DASAR PERENCANAAN LOKASI.....	77
IV. 2.	KONSEP DASAR PERANCANGAN.....	78
IV. 2. 1.	Konsep Dasar Perancangan Ruang.....	79
IV. 2. 2.	Konsep Dasar Perancangan Tata Ruang.....	79
IV. 2. 3.	Konsep Dasar Penampilan Bagunan	81
IV. 3.	KONSEP DASAR PERSYARATAN TEKNIS.....	81
IV. 3. 1.	Sistem Struktur Dan Konstruksi.....	81
IV. 3. 2.	Sistem Utilitas.....	81
	DAFTAR PUSTAKA.....	84

DAFTAR TABEL

Tabel .1. Perkiraan jumlah penduduk Kodya Mataram	2
Tabel .2. Jenis-jenis Komoditas Pasar Beringharjo	32
Tabel .3. Jumlah Pedagang Pasar Purworejo	34
Tabel .4. Penzoningan Komoditas Pedagang Los Eceran.....	41
Tabel .5. Penzoningan Komoditas Pedagang Los Grosir.....	41
Tabel .6. Penzoningan Komoditas Pedagang Kios dan Toko	41
Tabel .7. Prosentase dan Jumlah Pedagang pada Los Eceran serta Besaran Ruang	45
Tabel .8. Prosentase dan Jumlah Pedagang pada Los Grosir serta Besaran Ruang	45
Tabel .9. Prosentase dan Jumlah Pedagang pada Kios dan Toko serta Besaran Ruang	45
Tabel .10. Rekapitulasi Besaran Ruang	47
Tabel .11. Tingkat keramaian perdagangan di Mataram	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar I - 1. Pola Pikir	10
Gambar II - 1. Penyebaran Perdagangan di sepanjang jalan	16
Gambar II - 2. Situasi Penyebaran Perdagangan di Kodya Mataram	17
Gambar II - 3. Unit Pertokoan	18
Gambar II - 4. Situasi Perdagangan pada Los Pasar	19
Gambar II - 5. Sarana Transportasi Masyarakat di Mataram.....	20
Gambar II - 6. Cara penyajian barang pada Los pasar.....	21
Gambar II - 7. Cara Pelayanan Perdagangan	26
Gambar II - 8. Karakter Konsumen saat berbelanja.....	28
Gambar II - 9. Pola distribusi Barang	29
Gambar II - 10. Penataan Komoditas Pasar Beringharjo	31
Gambar II - 11. Penataan Komoditas Pasar Purworejo	33
Gambar III- 1. Kawasan Strategis Kodya mataram	37
Gambar III- 2. Tata Letak Bangunan Kawasan Sweta Baru.....	38
Gambar III- 3. Alternatif Penataan Komoditas I.....	49
Gambar III- 4 Alternatif Penataan Komoditas II	51
Gambar III- 5. Aternatif Penataan Komoditas III	52
Gambar III- 6. Pola Sirkulasi Grid	55
Gambar III- 7. Pola Sirkulasi Linier	55
Gambar III- 8. Pola Sirkulasi Radial.....	56
Gambar III- 9. Bentuk Lantai dan ketinggian antar lantai	57
Gambar III- 10. Perbedaan Warna, Bahan Material	57
Gambar III- 11. Keterbukaan View Pada Los.....	58
Gambar III- 12. Penerangan buatan	59
Gambar III- 13.Penerangan alami	60
Gambar III- 14.Massa Tunggal	62
Gambar III- 15.Massa Jamak	63

Gambar III- 16. Pohon sebagai pengarah sirkulasi dan filter bising, debu....	64
Gambar III- 17. Pohon sebagai pengendali suhu	64
Gambar III- 18. Ploting lahan	65
Gambar III- 19. Arah pencapaian	65
Gambar III- 20. Situasi bangunan Sweta Baru.....	66
Gambar III- 21. Bangunan Terminal.....	66
Gambar III- 22. Bagunan Rumah dan Pertokoan di sekitar Terminal	66
Gambar III- 23. Bangunan di sekitar Terminal.....	67
Gambar III- 24. Sistem Jaringan Sampah	68
Gambar III- 25. Sistem Jaringan Air Bersih	69
Gambar III- 26. Sistem Mekanikal Elektrikal.....	70

BAB I PENDAHULUAN

I. I. LATAR BELAKANG

- **Kodya Mataram sebagai Pusat Kota**

Dalam kaitannya dengan pengembangan wilayah, maka Kotamadya Mataram berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Pulau Lombok. Disamping fungsi sekundernya sebagai Pusat Pemerintahan TK I dan TK II, pendidikan, perdagangan dan jasa serta industri. Dengan peningkatan status tersebut akan membawa konsekwensi logis terhadap fungsi dan peran Kotamadya Mataram menjadi lebih strategis. Dengan demikian Kotamadya Mataram diharapkan dapat berperan sebagai salah satu pusat pengembangan wilayah di Kawasan Indonesia Timur¹.

Searah dengan fungsi Kotamadya Mataram sebagai pusat kegiatan wilayah serta besarnya potensi yang ada pada pusat perdagangan maka rencana letak pusat perbelanjaan berada pada kawasan Mataram tepatnya pada daerah Sweta Baru (kecamatan cakranegara) dimana daerah tersebut akan dikembangkan sebagai daerah kawasan perdagangan dan terminal regional².

Dengan luas kawasan Sweta Baru ± 40 ha, diharapkan akan dapat dikembangkan secara optimal, terletak dijalan Sandubaya (jalan regional kearah Selong) mcrupakan jalur lalu lintas utama yang mempunyai kemudahan pelayanan pencapaian ke kawasan perdagangan tersebut, sehingga dengan pengembangan kawasan perdagangan dan terminal regional keduanya dapat saling mendukung.

Adanya terminal regional yang sudah terbangun akan memberi kemudahan pelayanan kepada masyarakat dalam pencapaian ke pusat perbelanjaan dan juga

¹ Penyiapan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Laporan ANTARA II (Laporan Akhir Sementara II), Tahun Anggaran 1994/1995, hal.28.

² Ibid I, hal.45, RDTRK Kotamadya Mataram, Tahun 1996/1997 hal, 3.

dapat mengurangi kepadatan arus lalu lintas dalam kota, pemberian kemudahan dalam pengadaan bahan baku pada pusat perdagangan.

- **Penduduk**

Adanya perkembangan penduduk yang cukup tinggi terutama di wilayah perkotaan, seringkali menimbulkan masalah keterbatasan lahan pada kawasan strategis kota, karena tingkat perubahan yang tinggi dan investasi besar.

Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi dengan sumber daya manusia yang masih relatif rendah dimana sektor 50-55% tenaga tamatan SD dan SLTP sedangkan sisanya adalah tenaga kerja tamatan SLTA antara 30-35% dan perguruan tinggi 5-10%.

Sesuai dengan hasil pendataan tahun 1990 jumlah penduduk Kota Mataram 275.089 Jiwa, sedangkan pada tahun 1992 (kecamatan dalam angka) penduduknya meningkat menjadi 275.783 jiwa. Pada periode 1980-1990 pertumbuhan rata-rata sebesar 3,28%. Dengan usia produktif (15-16 tahun) sebanyak 182.100 jiwa atau 60% dari total jumlah penduduk.

Dengan mempergunakan dasar pertumbuhan penduduk, serta tahun dasar 1990 maka jumlah penduduk Kotamadya Mataram pada tahun-tahun mendatang di perkirakan sebagai berikut :

NO	Tahun	Penduduk	Keterangan
1	1990	275.089*	* Hasil sensus penduduk tahun 1990
2	1992	276.783**	**Kecamatan dalam angka
3	1995	281.210	
4	2000	379.848	
5	2005	446.176	
6	2010	524.546	

Tabel.1 : Perkiraan jumlah penduduk Kotamadya Mataram

Sumber data :

- Bapeda Kotamadya Mataram
- Kecamatan dalam angka
- Hasil Prediksi

- **Kondisi Ekonomi**

Sesuai dengan peranannya maka Kotamadya Mataram sebagai Ibukota

Propinsi NTB dan Ibukota Kabupaten Lombok Barat, nampak bahwa struktur perekonomian kota didominasi oleh kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa.

Menurut data tahun 1991 sektor pemerintahan dan perdagangan yaitu sekitar 29,14%, sektor industri 6,03% , sedangkan sektor usaha lainnya sekitar 64,83%. Laju pertumbuhan ekonomi riil selama pelita V sampai dengan tahun 1991 angka rata-rata sebesar 9,2% (atas dasar harga konstan tahun 1983). Angka pertumbuhan yang cukup tinggi tersebut kurang didukung oleh penyediaan fasilitas kegiatan, seperti perlunya optimalisasi pasar dan terminal regional serta penyiapan suatu kawasan industri³.

Dalam Repelita VI titik berat pembangunan diletakkan pada bidang ekonomi yang merupakan penggerak utama pembangunan seiring dengan peningkatan sumber daya manusia. Pada repelita VI ini diharapkan laju pertumbuhan ekonomi kota-kota sebesar 7,25% pertahun dan pada tahun kedua diharapkan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 6,8%. Dengan laju pertumbuhan tersebut diharapkan produk Domestik Regional Bruto sebesar Rp. 133,9 milyar lebih⁴.

- Kontribusi Kecamatan Cakranegara sebesar Rp. 43,4 milyar lebih (32,5%)
- Kontribusi Kecamatan Mataram sebesar Rp. 49,6 milyar lebih (37%)
- Kontribusi Kecamatan Ampenan sebesar Rp. 40,8 milyar lebih (30,5%)

• **Potensi Perdagangan**

Penentuan fungsi perdagangan didasarkan atas perkembangan kegiatan perdagangan di Kota Mataram yang kedudukannya sebagai Ibukota Propinsi Nusa Tenggara Barat, menjadikan kota ini sebagai tempat berlangsungnya kegiatan perdagangan regional yang meliputi kegiatan lokasi dan distribusi barang dari dan kebelakangnya (hinterland).

³ Ibid I, hal. 21.

⁴ Ibid I, hal. 22.

Perdagangan di Kota Mataram ini juga sangat ditunjang adanya fasilitas perdagangan, baik yang memiliki skala regional maupun skala lokal dan juga adanya Bandar Udara Selaparang dan Pelabuhan laut Lembar dan secara ekonomis kota Mataram mempunyai letak yang strategis karena letaknya dekat dengan pusat perdagangan besar yaitu Kota Surabaya dengan jalur lintas wisata pulau Bali.

Wilayah perdagangan di Kodya Mataram menyebar mengelompok pada tiga wilayah kota, yaitu :

- Di Ampenan pada kelurahan Ampenan Tengah, dan sebagian di Kelurahan Ampenan Selatan, serta di Kelurahan Pagutan.
- Di Mataram pada Kelurahan-kelurahan Mataram Timur, sebagian di Dasan Agung, serta Mojok, dan Rembiga.
- Di Cakranegara terdapat pada daerah perbatasan antara Kelurahan-kelurahan Cakra Timur, Cakra Selatan, dan Cakra Barat, serta sebagian di Kelurahan Bertais.

Dari data-data tersebut maka sektor perdagangan sangat potensial dan mempunyai prospek yang cerah untuk dikembangkan sebagai basis perekonomian kota. Peluang dan potensi pengembangan adalah dalam penataan ruang dengan penyediaan sarana dan prasarana sebagai tempat perdagangan yang dapat diandalkan di Nusa Tenggara Barat.

- **Kondisi Perdagangan**

Wujud nyata dari perkembangan perdagangan adalah dengan adanya pasar yang merupakan salah satu tempat untuk transaksi perdagangan atau jual beli antara pedagang dengan konsumen atau pembeli. Seiring dengan tuntutan jaman, orang lebih senang melakukan kegiatan yang bersifat praktis serta banyak menuntut kenyamanan dan kemudahan dalam pelayanan, termasuk salah satunya kegiatan berbelanja. Harga jual tanah yang semakin tinggi menyebabkan orang lebih mengutamakan pemanfaatan lahan yang berorientasi pada efisiensi.

Untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan yang semakin beragam bentuknya, perlu adanya suatu tempat yang dapat memberikan pelayanan kebutuhan sehari-hari yang lengkap misalnya kebutuhan pokok (makanan, pakaian, sabun, odol dan sebagainya), kebutuhan tambahan (kebutuhan dan perlengkapan rumah tangga, alat tulis dan kantor), dapat diperoleh dengan harga yang terjangkau dan kebutuhan khusus, mewah yang digunakan untuk kenyamanan dan kepuasan (perhiasan dan aksesories, elektronik), sekaligus sebagai tempat penjualan yang terpadu sehingga dapat menjadi daya tarik bagi masyarakat.

Dari sekian banyak pasar di Kodya Mataram baik yang berupa warung maupun pertokoan tersebut, kondisi dan pelayanannya sudah tidak dapat menampung kegiatan perdagangan baik yang berupa kebutuhan pokok maupun kebutuhan tambahan sehingga penyebaran perdagangan beralih di pingiran jalan sekitar daerah perdagangan tersebut (Jalan Selaparang). Adanya suatu tempat terpadu yang dapat menampung berbagai macam kebutuhan masyarakat sehari-hari dan memiliki fasilitas yang dapat menunjang kegiatan pedagang dan pengunjung selama melakukan kegiatan jual-beli sangat diperlukan, berkesan akrab sehingga antara masyarakat sebagai pengunjung dan pedagang dapat melakukan kegiatan jual-beli.

Biasanya dengan adanya kegiatan yang semakin terpadu dengan skala yang besar di peroleh hambatan-hambatan atau permasalahan terhadap tata ruang maupun terhadap tata letak barang yang di perdagangkan. Pengaturan terhadap tata ruang pada bangunan akan sangat berpengaruh terhadap barang yang di perdagangkan dan pelaksanaan kegiatan perdagangan (proses jual-beli). Nilai dari sebuah ruangan akan sangat mempengaruhi terhadap kemudahan dalam pelayanan dan pelaksanaan proses kegiatan.

Adanya penataan ruang dan komoditas akan memberikan dampak keramaian terhadap berlangsungnya proses jual-beli. Ruang-ruang yang mudah dicapai kemungkinan besar banyak memberikan keuntungan bagi pedagang yang memiliki tempat tersebut karena pembeli biasanya mencari kemudahan.

Mudahnya pelayanan terhadap kegiatan akan dapat menjadi salah satu daya tarik masyarakat untuk membeli di tempat itu.

Tata ruang-ruang dalam bangunan pusat perbelanjaan dapat ditingkatkan dengan memberikan kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana pada bangunan misalnya, melalui penyediaan lift barang, shaff sampah dan kemudahan pencapaian.

Kemudahan pengadaan suatu barang kebutuhan yang akan diperdagangkan merupakan bagian yang sangat menunjang pada kemudahan pelayanan. Kemudahan transportasi vertikal maupun horizontal pada bangunan menuju ruang-ruang dalam bangunan sangat diperlukan sebagai sarana pelayanan bagi pedagang dan pengunjung sebagai pembeli sehingga diharapkan nantinya dapat memberikan pelayanan yang memuaskan.

I. 2. PERMASALAHAN

I. 2. 1. Permasalahan Umum

Bagaimana menghadirkan Pasar Regional yang mampu mewadahi kegiatan perdagangan dan penataan ruang pada bangunan yang dapat memberikan kemudahan dalam pelayanan.

I. 2. 2. Permasalahan Khusus

Bagaimana merencanakan tata ruang pada Pasar terhadap penataan mata dagangan, prasarana dan sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan pelayanan terhadap pelaksanaan kegiatan perdagangan .

I. 3. TUJUAN DAN SASARAN

I. 3. 1. Tujuan

Tujuan yang akan dicapai adalah merancang dan merencanakan pusat perbelanjaan dengan penyediaan tata ruang yang dapat menampung kegiatan perdagangan yang ada, prasarana dan sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan pelayanan bagi masyarakat.

I. 3. 2. Sasaran

Adapun sasaran yang akan dicapai adalah merancang dan merencanakan pusat perbelanjaan yang melibatkan :

- Penataan mata dagangan yang dapat memberikan kemudahan pelayanan baik bagi pedagang maupun bagi pembeli.
- Prasarana bangunan yang dapat mendukung terhadap nilai ruang.
- Sistem sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan untuk pedagang dan pembeli baik diluar bangunan maupun didalam bangunan.

I. 4. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan pada prinsipnya merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan disiplin Ilmu Arsitektur yang terkait secara langsung dalam merencanakan perancangan pusat perbelanjaan, dalam hal ini menitik beratkan pada masalah :

- Penyediaan dan penataan ruang yang dapat mewedahi kebutuhan dan kegiatan perdagangan yang dapat memberikan kemudahan pelayanan.
- Ungkapan penampilan fisik bangunan yang tidak lepas dari unsur tradisonal dan budaya daerah setempat sehingga dapat menjadi daya tarik pengunjung untuk datang dan membeli kebutuhan.

I. 5. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan disini menggunakan metode analisa permasalahan yang sedang berkembang berdasarkan :

- Studi kasus
Yaitu pengumpulan data dengan melakukan perbandingan beberapa tempat perbelanjaan yang telah ada dengan berbagai kasus.
-

- Studi lapangan atau pengamatan langsung
Yaitu dengan mempelajari dan mengamati langsung perkembangan yang ada dilapangan terhadap kasus yang ada serta berkaitan langsung dengan peraturan daerah.
- Studi Literatur
Yaitu dengan mempelajari data-data yang berasal dari kepustakaan dan informasi yang berhubungan dengan permasalahan didepan.

Dari data yang terkumpul, akan dianalisa secara analisis dengan metode indukatif dan deduktif yaitu dengan meninjau kondisi perkembangan perdagangan secara umum dengan berbagai sebab yang mempengaruhinya dan melihat gagasan pemerintah yang timbul dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Untuk data kuantitatif akan digunakan metode analisis guna mengambil kesimpulan.

I. 6. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan dalam mengikuti penyusunan penulisan ini, ada baiknya jika di kemukakan secara garis besar isi penulisan ini.

Sistematika Penulisan terdiri dari beberapa bagian yang meliputi :

BAB I :
Berisi tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan serta pola pikir

BAB II :
Berisi tentang tinjauan umum pasar, tinjauan umum Kodya Mataram, potensi perdagangan, pola perdagangan, karakteristik perdagangan di mataram, karakteristik perdagangan yang akan diwadahi, karakter konsumen dan tinjauan umum pasar di daerah lain serta motivasi pengadaan pasar di Mataram.

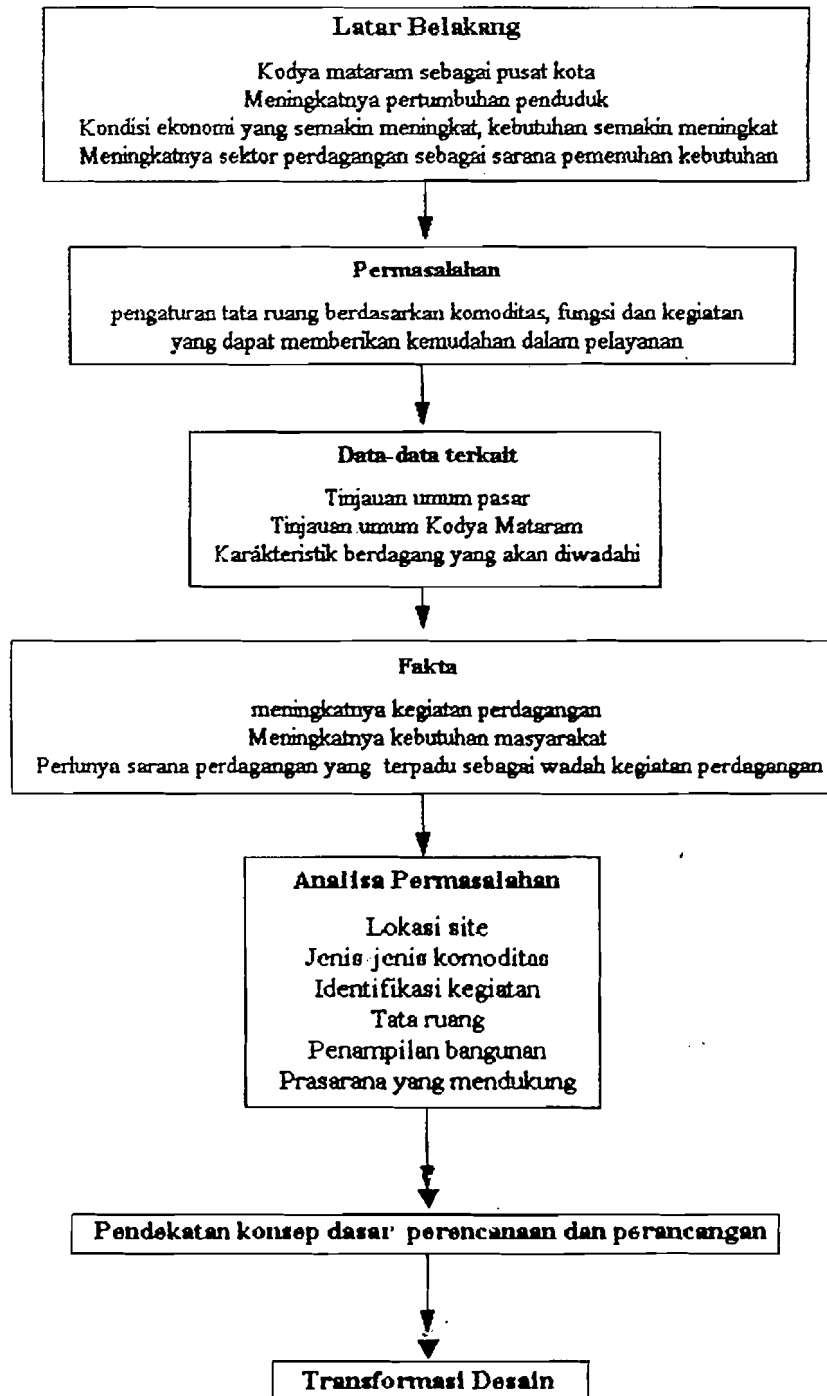
BAB III :

Berisi mengenai analisa pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang memuat tentang lokasi dan site, pelaku dan kegiatan,kebutuhan ruang dan jenis komoditas, besaran ruang, program ruang, tata ruang dan penampilan bangunan.

BAB IV :

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

1.7. POLA PIKIR



BAB II

TINJAUAN PASAR REGIONAL

II. 1. TINJAUAN UMUM PASAR REGIONAL

II. 1. 1. Pengertian

a. Pasar

- Pasar adalah tempat berkumpulnya masyarakat dari golongan menengah kebawah dan keatas dengan tujuan komunikasi, transfer barang, informasi, rekreasi, mencari pengalaman baru dan komersial.¹
- Pasar adalah tempat orang jual beli.²

b. Regional

- Daerah atau Wilayah

II. 1. 2. Klasifikasi Perdagangan

II. 1. 2. 1. Berdasarkan Skala Pelayanan

Pasar digolongkan menjadi tiga tingkatan, yaitu :

1. Sebagai Pusat Kegiatan Nasional :

Pusat kegiatan wilayah yang mempunyai jangkauan pelayanan skala nasional, merupakan pintu gerbang bagi keluar masuknya arus barang dan jasa.

2. Sebagai Pusat Kegiatan Regional :

Pusat kegiatan yang mempunyai cakupan wilayah pelayanan beberapa kawasan, kabupaten dan merupakan pusat pelayanan perdagangan dan jasa untuk dan dari kawasan atau kabupaten tersebut.

3. Sebagai Pusat Kegiatan Lokal :

Pusat kegiatan lokal yang mempunyai wilayah pelayanan beberapa kawasan dalam kabupaten.

¹ Wiryadi, Sistem Pemasaran dan peranannya Dalam Ekonomi Widya Pura, No. : 3/th 1980.

² W.J.S. Poerwodarminto, Kamus Indonesia-Indonesia, BP.Jkt. 1984.

II. 1. 2. 2. Berdasarkan Bentuk Fisik

1. Pertokoan
2. Kios
3. Los

II. 1. 2. 3. Berdasarkan Kualitas Barang yang Dijual

Berdasarkan kualitas barang yang dijual, yaitu :

1. Toko grosir : toko yang menjual barang dalam jumlah besar atau secara partai besar, dimana barang-barang yang akan di jual disimpan di toko itu juga.
2. Toko eceran (retail) : toko yang menjual barang relatif lebih sedikit atau persatuan barang kebutuhan. Lingkup sistem retail ini lebih luas dan fleksibel daripada grosir. Selain itu toko eceran akan lebih banyak menarik pengunjung karena adanya kelengkapan barang yang dijual.

II. 1. 2. 4. Klasifikasi Pasar di Mataram

Dengan penambahan penduduk yang semakin meningkat, daya serap dan kebutuhan penduduk untuk berbelanja semakin meningkat pula, Berdasarkan data jumlah penduduk tahun 2000 di Kodya Mataram yang mencapai 379.848 jiwa. Jumlah tersebut masih dapat dilayani oleh berbagai fasilitas perdagangan yang ada, yang berupa los dan kios pada pasar tradisional, pertokoan dan plasa.

Dengan adanya keterkaitan pelayanan terhadap masyarakat dan sektor perdagangan, maka Pasar yang direncanakan mempunyai lingkup pelayanan regional, dapat melayani kebutuhan masyarakat Kodya Mataram dalam berbelanja.

Pasar Regional di Kodya Mataram merupakan bentuk perdagangan terpadu yang terdiri dari unit-unit pertokoan, kios dan los. Yang melayani transaksi penjualan dalam bentuk grosir maupun eceran, sehingga diharapkan mampu menampung unit pertokoan grosir, toko eceran, kios dan los eceran serta los kaki lima yang perkembangannya menyebar disepanjang jalan.

II. 2. TINJAUAN UMUM KODYA MATARAM

II. 2. 1. Fungsi dan Peran Kota

II. 2. 1. 1. Sistem Makro

Fungsi dan peranan suatu kota mempunyai kaitan erat terhadap wilayah sekitarnya. Dengan segala potensi dan hasil produksi yang dimiliki akan memberikan suatu kesempatan pada kota tersebut untuk dapat berkembang dan berperan terhadap wilayah sekitarnya. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1993, maka Kota Mataram statusnya resmi menjadi Kotamadya. Kotamadya Mataram sebagai pusat pertumbuhan, berstatus sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) selain sebagai Ibukota Propinsi Nusa Tenggara Barat sampai sekarang juga masih berstatus sebagai Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Lombok Barat.

Untuk pembangunan dan pengembangan Kotamadya Mataram pada saat sekarang sudah memiliki Rencana Induk Kota 1978/Rencana Umum Tata ruang Kota maupun rencana-rencana kota yang lebih rinci (RDTRK, RTRK). Rencana pemanfaatan ruang Kodya Mataram meliputi jenis pemanfaatan kawasan permukiman dan kegiatan usaha. Pada saat sekarang pemanfaatan ruang didominasi oleh kawasan hijau dan perumahan serta kawasan pemerintahan. Daerah terbangun yang ada sekarang sekitar 35 % dari luas kota. Dalam pembangunan selanjutnya, maka skenario makro pembangunan kota adalah sebagai berikut :³

- Kotamadya Mataram diharapkan dapat berfungsi sebagai pusat pengembangan dan pintu gerbang pariwisata di Pulau Lombok
- Perkembangan kota untuk masa mendatang diarahkan ke Seletan dan Timur, Kawasan Bagian Utara tetap dipertahankan sebagai kawasan hijau (pertanian)
- Pertumbuhan penduduk (2,6% pertahun) dan ekonomi (7,2% pertahun) perlu didukung dengan penyiapan sarana dan prasarana dasar perkotaan yang memadai

³ Penyiapan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Laporan ANTARA II (Laporan Akhir Sementara II), Tahun Anggaran 1994/1995, hal.28.

- Meningkatkan peran industri terhadap penerimaan daerah, dengan merealisasikan kawasan industri seluas 55 Ha di Kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara
- Meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman penduduk, pembangunan perumahan secara individu dialokasikan sekitar 70%, sedangkan oleh perumnas maupun developer swasta 30% dari total kebutuhan rumah
- Pengembangan struktur Kodya Mataram diarahkan menjadi kota yang terdiri pusat kota, sub pusat kota dan pusat lingkungan

II. 2. 1. 2. Sistem Perkotaan

Secara menyeluruh rencana jenjang pusat-pusat pelayanan Kotamadya Mataram adalah sebagai berikut :⁴

A. Pusat Kota

Merupakan pusat pelayanan utama, untuk melayani seluruh penduduk kota. Kawasan ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas sebagai berikut :

- Pusat Pemerintahan
- Fasilitas perdagangan dan jasa berupa pertokoan, kantor perniagaan, bank, pasar dan sebagainya
- Pusat kebudayaan dan rekreasi berupa gedung-gedung kesenian dan kebudayaan serta gedung bioskop, disamping itu juga gelanggang remaja

B. Sub Pusat Kota

Sub Pusat Kota dikembangkan dengan fasilitas pembentuknya adalah sebagai berikut :

- Fasilitas kesehatan dan pendidikan
- Fasilitas peribadatan setingkat kecamatan untuk masing-masing agama
- Pusat perbelanjaan berupa pasar dan pertokoan
- Taman dan lapangan olah raga

⁴ Ibid 2, hal.37.

C. Pusat Lingkungan

Pusat Lingkungan dikembangkan dengan jenis fasilitas sebagai berikut :

- Fasilitas perdagangan
- Fasilitas kesehatan berupa PUSKESMAS pembantu
- Fasilitas pendidikan
- Taman dan lapangan olah raga

II. 2. 1. 3. Kawasan Strategis

Kriteria penentuan kawasan strategis dipertimbangkan atas dasar :

1. Keterkaitan dengan azas penataan ruang kota yang meliputi :

- Peningkatan produktivitas kota (productivity)
- Peningkatan efisiensi pelayanan kota (efficiency)
- Pembangunan kota yang berkelanjutan (environmentally sustainable)
- Pembangunan kota yang berkeadilan sosial (socially just)
- Pembangunan kota yang mendukung kelestarian budaya kota (culturally vibrant)
- Pembangunan kota yang didukung oleh masyarakat (politically participatory)
- Pembangunan kota yang menjamin jati diri kota (image)

2. Ketersediaan lahan.

3. Kesesuaian dengan fungsi kota.

4. Tingkat aksesibilitas pencapaian.

5. Minat investasi (pemerintahan, swasta atau masyarakat)

Beberapa sektor strategis yang diharapkan dapat memacu atau meningkatkan perkembangan kota di masa mendatang, antara lain :

- Sektor perdagangan dan jasa
 - Sektor pariwisata
 - Sektor perumahan
-

II. 2. 1. 4. Potensi Perdagangan

Penentuan fungsi perdagangan didasarkan atas perkembangan kegiatan perdagangan di Kota Mataram yang kedudukannya sebagai Ibukota Propinsi Nusa Tenggara Barat, menjadikan kota ini sebagai tempat berlangsungnya kegiatan perdagangan regional yang meliputi kegiatan lokasi dan distribusi barang dari dan kebelakangnya (hinterland).

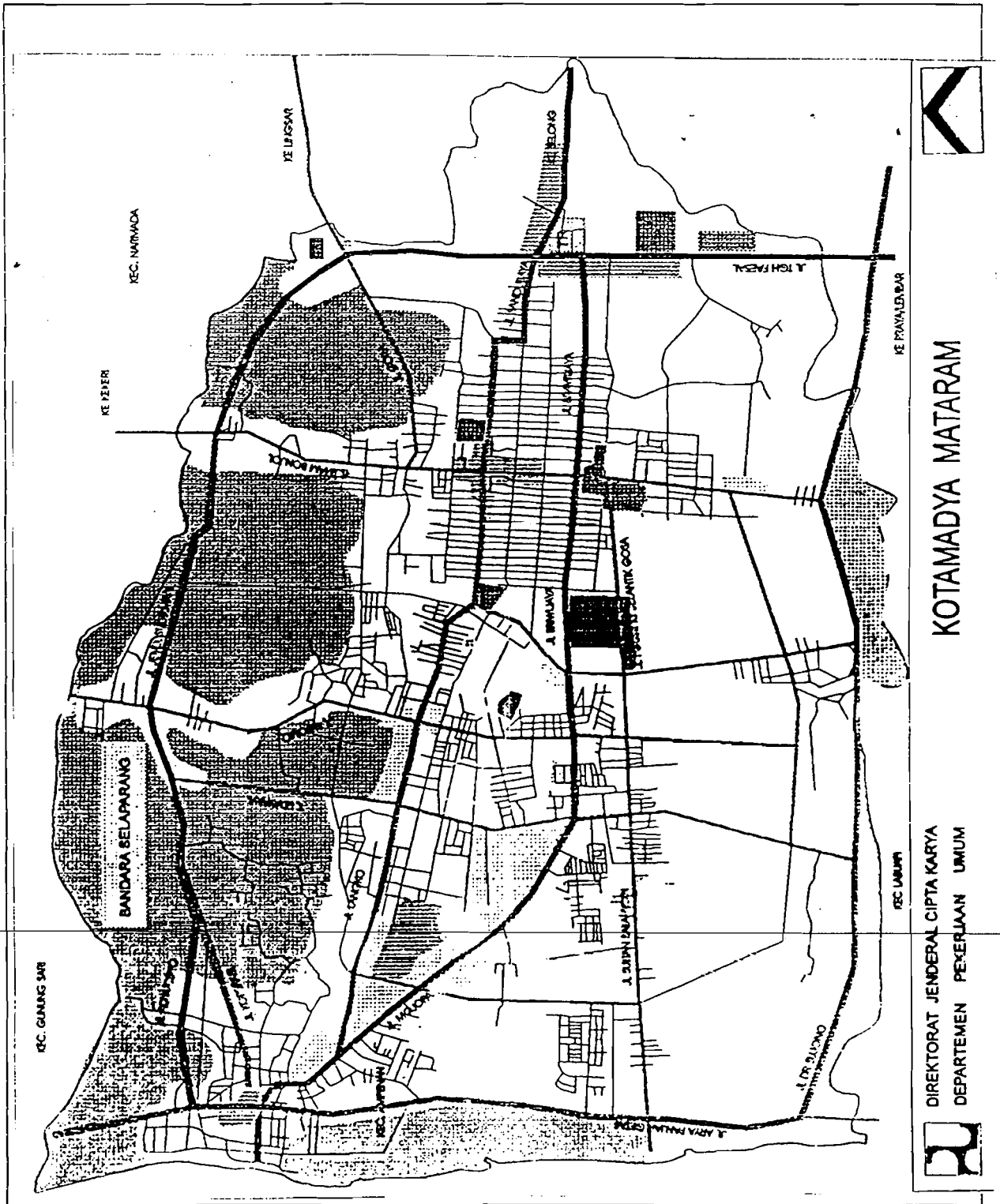
Perdagangan di Kota Mataram ini juga sangat ditunjang adanya fasilitas perdagangan, baik yang memiliki skala regional maupun skala lokal dan juga adanya Bandar Udara Selaparang dan Pelabuhan laut Lembar dan secara ekonomis kota Mataram mempunyai letak yang strategis karena letaknya dekat dengan pusat perdagangan besar yaitu Kota Surabaya dengan jalur lintas wisata pulau Bali.

Wilayah perdagangan di Kodya Mataram menyebar mengelompok pada tiga wilayah kota, yaitu :

- Di Ampenan pada kelurahan Ampenan Tengah, dan sebagian di Kelurahan Ampenan Selatan, serta di Kelurahan Pagutan.
- Di Mataram pada Kelurahan-kelurahan Mataram Timur, sebagian di Dasan Agung, serta Mojok, dan Rembiga.
- Di Cakranegara terdapat pada daerah perbatasan antara Kelurahan-kelurahan Cakra Timur, Cakra Selatan, dan Cakra Barat, serta sebagian di Kelurahan Bertais



Gambar. II-1 : Situasi penyebaran perdagangan di sepanjang jalan



Gambar. II-2 : Situasi penyebaran perdagangan di Kodya Mataram
Sumber : Laporan ANTARA II

II. 3. POLA PERDAGANGAN DI MATARAM

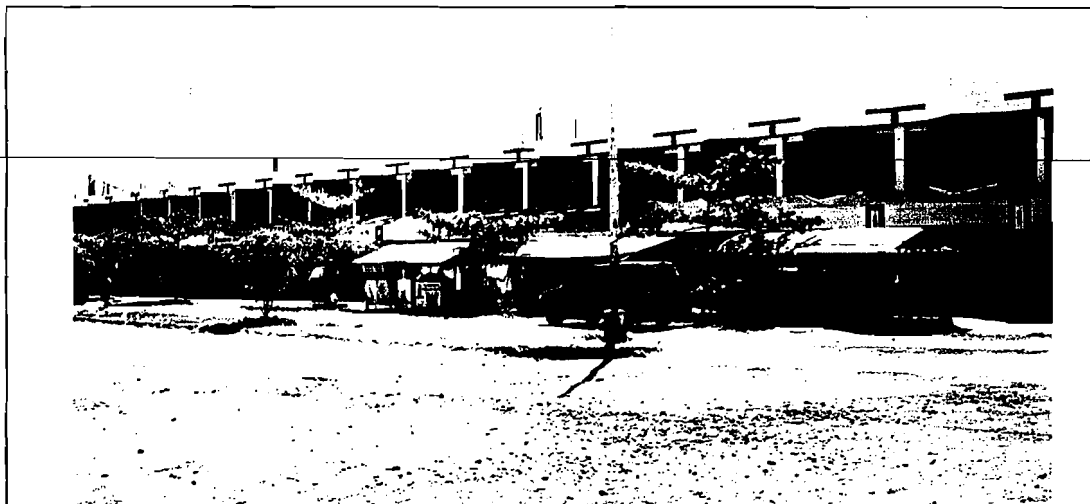
Perkembangan perdagangan di Mataram yang ada sekarang ini menyebar di tiap-tiap wilayah kecamatan, perkembangannya berada disekitar jalan-jalan wilayah dan merupakan kegiatan perdagangan yang mempunyai fungsi pelayanan lingkungan tingkat kecamatan yang khusus melayani wilayah yang bersangkutan.

II. 3. 1. Bentuk Wadah Kegiatan Perdagangan di Mataram

Ada 3 bentuk wadah kegiatan perdagangan di Mataram, yaitu :

1. Pertokoan

Merupakan bentuk bangunan berdinding bata plasteran pada ketiga sisinya/permanen dengan pintu-pintu pada sisi depan menghadap kejalan. Pada umumnya toko-toko ini menjual pakaian jadi, bahan pakaian, peralatan kantor, aksesories elektronik dan barang kebutuhan sehari-hari. Cara penyajiannya barang yaitu barang dagangan di letakkan diatas meja yang menerus, almari rendah, almari transparan dan pada rak-rak yang berada di dinding toko. Cara pelayanannya yaitu pembeli memilih barang, kemudian memberitahu pramuniaga untuk diberikan bon pembayarannya di kasir atau pembeli langsung dilayani oleh pedagang baik dalam memilih barang maupun dalam pembayarannya.



Gambar. II-3 : Unit pertokoan
Sumber : Observasi Lapangan, 1999

2. Kios

Merupakan ruang dagang yang permanen beratap dan berdinding disepanjang bangunan. Ruang kios hampir mirip dengan petokoan hanya saja dimensi ruangnya lebih kecil. Jenis barang dagangan dan cara penyajian barangnya sama dengan di petokoan. Cara pelayannannya pembeli langsung dilayani oleh pedagang dalam memilih barang maupun dalam pembayarannya.

3. Los

Merupakan ruang dagang yang permanen beratap, dengan atau tanpa dinding di sepanjang bangunan. Pada umumnya los ini digunakan oleh pedagang, daging, ikan, sayur-sayuran, buah-buahan. Cara penyajian barang yaitu barang dagangan di letakkan diatas meja. Cara pelayanannya pembeli langsung dilayani oleh pedagang dalam memilih barang dan pembayarannya.



Gambar. II-4 : Situasi perdagangan pada Los Pasar
Sumber : Observasi, 1999

II. 3. 2. Kesesuaian dengan Sosial Budaya

Perkembangan daerah di Kodya Mataram diakibatkan oleh perkembangan pusat-pusat kegiatan yang beraneka ragam, dengan gaya hidup dan kebutuhan masyarakat yang berbeda-beda. Meningkatnya struktur sosial dan ekonomi yang lebih

baik memungkinkan masyarakat tinggal secara relatif damai, suasana kota sangat penting bagi perkembangan dan pertumbuhan kota.

Sebagai hasil struktur sosial yang lebih maju, terjadilah perubahan-perubahan secara nyata, bangunan-bangunan perumahan yang lebih permanen mulai tersebar ,baik didalam kota maupun didaerah transisi dan pinggiran kota. Pada sekitar kawasan perkantoran dan pendidikan, serta sepanjang jalan utama, kondisi rumah-rumah yang ada cukup baik, selain tata letak bangunan yang lebih teratur, dan mempunyai luas yang cukup besar dan rapi pembagiannya (mengikuti pola grid) serta cukup tersedianya fasilitas umum yang dibutuhkan.

II. 4. KARAKTERISTIK BERDAGANG DI MATARAM

Karakteristik pedagang adalah tingkah laku dan kegiatan pedagang dalam melakukan kegiatan perdagangan dan pelayanannya terhadap konsumen serta penyajian terhadap barang dagangan.

Pedagang di Mataram datang ke tempat-tempat perdagangan dengan menggunakan jasa angkutan transportasi umum yang berupa angkutan kota, cidomo, (cikir) dan untuk para konsumen menggunakan alat transportasi kendaraan pribadi maupun dengan menggunakan jasa angkutan umum.



Gambar . II-5 : sarana transportasi masyarakat di Mataram
Sumber : Observasi, 1999

Cara Penyajian Barang oleh pedagang di Mataram

Sistem penyajian barang oleh para pedagang yang ada di Mataram, bagi pedagang los biasanya dengan menggunakan meja untuk penyajiannya dan untuk pedagang yang keberadaannya di luar bangunan pasar biasanya dengan meletakkan barang dagangannya diatas tampah yang terbuat dari bahan bambu yang ditaruh diatas tenggok (kebanyakan untuk pedagang sayur-sayuran), ada juga yang dalam penyajiannya ditaruh diatas lantai dengan menggunakan bagor/plastik sebagai alasnya biasanya untuk pedagang alat-alat tani dan pertukangan. Untuk pakaian jadi sebagian digantung, dihamparkan diatas meja dan ada juga yang dihamparkan diatas lantai.



Gambar . II-6 : cara penyajian barang pada los pasar
Sumber : observasi, 1999

Untuk pedagang kios sistem penyajian barangnya yaitu dengan :
Menggunakan bentuk meja yang menerus, bentuk almari rendah, bentuk almari transparan, kotak-kotak terbuka, rak-rak almari terbuka/transparan sekaligus sebagai penyimpanan dan lemari gantung.

Cara Pelayanan oleh pedagang di Mataram terhadap konsumen

Dalam pelayanannya terhadap konsumen lokal (daerah sekitar) para pedagang menggunakan bahasa sehari-hari untuk alat komunikasi dan untuk melayani konsumen yang non lokal mereka menggunakan bahasa Indonesia sebagai alat komunikasi.

I. 5. KARAKTERISTIK BERDAGANG YANG AKAN DI WADAHI

II. 5. 1. Jenis Pedagang

Pedagang tetap

Pedagang tetap dapat diartikan sebagai pedagang yang berdagang sepanjang tahun dan merupakan mata pencaharian utamanya. Termasuk di dalamnya adalah pedagang yang mempunyai tempat berdagang yang sifatnya statis untuk tempat usahanya, sektor ini terbagi dalam dua kelompok, yaitu : pedagang penyewa dan pedagang yang tidak menyewa.

A. Pedagang Penyewa, dapat diartikan sebagai pedagang yang menyewa atau membeli ruangan pertokoan pada pasar yang disediakan oleh investor baik pemerintah maupun swasta, untuk digunakan sebagai tempat menjual barang dagangannya. Pedagang penyewa mempunyai modal sedang hingga besar dapat menyewa (membeli) toko atau kios. Sedang pedagang penyewa yang bermodal kecil dapat menyewa los pada pasar.

• Jenis Komoditas

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaiannya, jenis barang dagangan dapat dikelompokkan :

- a. Barang kebutuhan pokok sehari-hari, misalnya : bahan makanan, makanan jadi, sabun, odol dan sebagainya
 - b. Barang kebutuhan standar, perlu tapi tidak pokok, misalnya : pakaian jadi maupun bahan, perkakas rumah (kelontong dan pecah belah), kebutuhan pertanian dan pertukangan, alat tulis dan kantor.
-

- c. Barang kebutuhan khusus, mewah, luks yang digunakan untuk kenyamanan dan kepuasan, misalnya : perhiasan, aksesoris, elektronik, dan lainnya.

- **Cara Penyajian Barang**

Beberapa cara penyajian barang pada pedagang penyewa ini adalah :

- a. Bentuk meja yang menerus
- b. Bentuk almari rendah
- c. Bentuk almari transparan
- d. Kotak-kotak terbuka
- e. Rak-rak almari terbuka/transparan sekaligus sebagai penyimpanan
- f. Lemari pengantung
- g. Jendela peraga yang penyajian barangnya di luar toko, berfungsi sebagai alat peraga
- h. Barang dagangan diletakkan (dihamparkan) dilantai

Tidak semua bentuk penyajian di atas digunakan pada setiap toko, kios dan los, tetapi hanya beberapa bagian yang sesuai dengan barang yang dijual dan disusun berdasarkan suasana yang dikehendaki.

- **Sifat Fisik Barang Dagangan**

Berdasarkan sifat materi perdagangan yang merupakan sifat fisik barang yang dijual :

Barang yang di jual di pasar mempunyai sifat fisik yang berbeda-beda dan bermacam-macam, antara lain :

- a. Barang bersih hingga kotor
 - b. Barang berat hingga ringan
 - c. Barang basah hingga kering
 - d. Barang tahan lama hingga tidak tahan lama
 - e. Barang mudah rusak (riskan) hingga tidak riskan
 - f. Barang cair hingga padat
 - g. Barang berbau hingga tidak berbau
-

Dengan adanya sifat fisik barang yang berbeda-beda mengakibatkan perlu adanya zoning dan penanganan terhadap penataan terhadap barang dagangan, penyediaan prasarana pendukung dan tata ruang.

- **Cara Pelayanan**

Berdasarkan cara pelayanannya :

- a. Self selection : pembeli memilih barang, kemudian memberitahu pramuniaga untuk diberikan bon pembayaran di kasir/kassa.
- b. Pembeli langsung dilayani oleh pedagang baik dalam memilih barang maupun dalam pembayarannya.

B. Pedagang bukan penyewa, mempunyai pengertian sebagai pedagang yang tidak mempunyai tempat berdagang secara khusus. Sektor ini biasa disebut sebagai sektor pedagang informal, yang mempunyai pengertian sektor ekonomi marginal (kecil-kecilan) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁵

- a. Pola kegiatannya tidak teratur baik dalam arti waktu, permodalan maupun penerimaan.
- b. Kurang tersentuh oleh peraturan atau ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah.
- c. Modal, peralatan dan perlengkapan maupun omzetnya biasanya kecil dan diusahakan atas dasar hitungan harian.
- d. Umumnya tidak mempunyai tempat usaha yang permanen dan terpisah dari tempat tinggalnya.
- e. Tidak mempunyai keterikatan dengan usaha lain yang besar.
- f. Umumnya dilakukan oleh dan melayani golongan masyarakat yang berpendapatan rendah.
- g. Tidak membutuhkan keahlian dan ketrampilan khusus sehingga secara luwes dapat menyerap bermacam-macam tingkat pendidikan tenaga kerja.

⁵ Soecipto W, 1995.

- h. Umumnya tiap-tiap satuan usaha memperkerjaan tenaga yang sedikit dan dari lingkungan hubungan kenalan berasal dari daerah yang sama.
- i. Tidak mengenal sistem perbankan, pembukuan, perkreditan.
- Klasifikasi Pedagang bukan penyewa
 - a. Menetap, pedagang bukan penewa yang memerlukan tempat yang sifatnya 'statis' untuk tempat usahanya, misalnya : warung, penjual barang produksi/kerajinan, penjual tanaman hias, dan sebagainya. Mereka biasanya membuat tenda-tenda, payung atau membawa rak-rak barang.

Khusus mengenai pedagang kaki lima (PKL) dapat didefinisikan : ⁶

"Pedagang kaki lima adalah mereka yang dalam usahanya menggunakan sarana atau perlengkapan yang mudah dibongkar pasang atau dipindahkan serta mempergunakan bagian jalan trotoar,tempatempat untk kepentingan umum yang bukan peruntukannya bagi tempat usaha, atau tempat lain yang bukan miliknya".

- b. Bergerak, pedagang bukan penyewa yang dalam melakukan kegiatan usahanya, biasanya berkeliling dalam suatu kawasan, misalnya : penjual makanan keliling, pedagang asongan, penjual jasa, mereka biasanya memiliki gerobak dorong atau dipanggul.

Penyajian barang pada pedagang bergerak umumnya lebih sederhana dibanding pedagang menetap. Prinsip penyajian barang pada pedagang ini adalah kemudahan untuk diangkut/dibongkar.

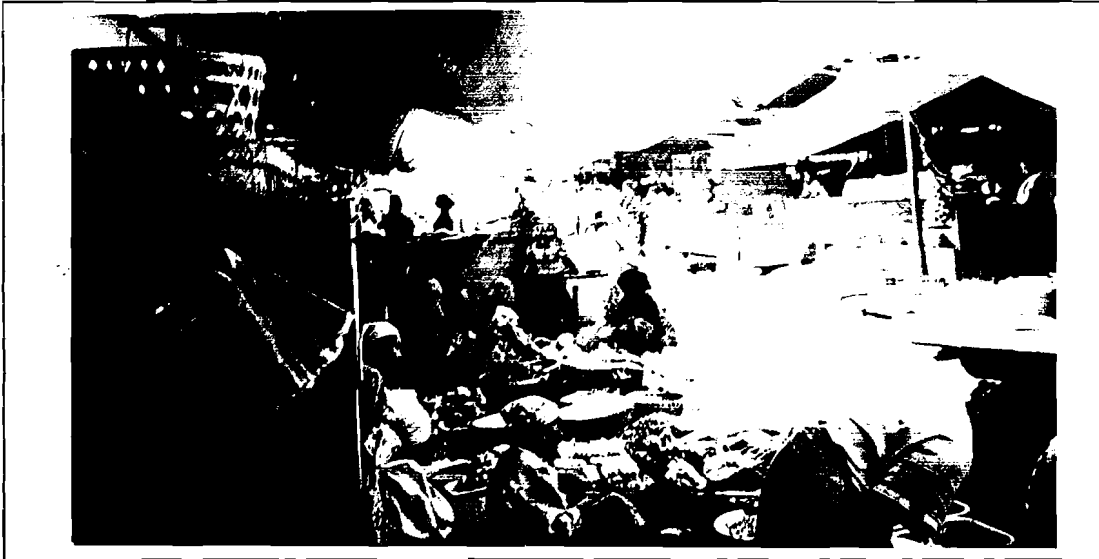
Penyajian barang pada pedagang menetap :

- a. Penyajian barang pada meja rendah
- b. Penyajian dalam kotak terbuka
- c. Barang disajikan dilantai

⁶ Daldjoeni, 1987.

Penyajian barang pedagang bergerak :

- a. Barang disajikan di kotak/keranjang dengan pikulan
- b. Barang disajikan dengan gerobak/kotak dorong



Gambar. II-7 : Cara pelayanan perdagangan.
Sumber : Observasi lapangan, 1999

II. 5. 2. Cara Berdagang

Pedagang yang akan diwadahi dalam bangunan adalah yang berdagang secara grosir dan eceran. Pedagang grosir melayani pedagang eceran juga langsung dapat melayani pembeli. Transaksi jual-beli barang biasanya dalam jumlah besar memerlukan tempat yang lebih luas. Fasilitas tempat berdagang yang digunakan pedagang grosir biasanya berupa toko.

Pedagang eceran adalah pedagang yang langsung melayani konsumen atau pembeli. Transaksi jual-beli barang biasanya dalam jumlah yang relatif lebih kecil. Pedagang eceran ini terdiri dari pedagang penyewa dan pedagang kaki lima.

II. 5. 3. Karakter Konsumen

Masyarakat Kodya Mataram cenderung memiliki budaya transisi antara masyarakat modern dan tradisional. Corak kehidupan yang heterogen, kebutuhan yang beragam akan tatap kegiatan ekonomi dari sektor pertanian masih menonjol. Hal ini akan berpengaruh pula pada gaya hidupnya.

Masyarakat transisi mempunyai pola pemenuhan kebutuhan, misalnya : kecenderungan ke arah bentuk baru secara materialistis yang berorientasi pada merk terkenal atau toko besar. Hal ini berpengaruh terhadap sikapnya yang menyukai tempat baru dengan teknologi baru, biasanya senang mencoba bersama-sama meski hanya melihat-lihat.⁷

Pengunjung pada fasilitas perdagangan tersebut biasanya adalah konsumen masyarakat umum dan pedagang eceran. Konsumen masyarakat umum yang ada terdiri dari petani, pegawai, ibu rumah tangga biasa dan sektor usaha lainnya. Diantara mereka memiliki standard kenyamanan yang berbeda sesuai dengan karakternya disaat belanja didalam bangunan, sebagai contoh :

- a. Pedagang eceran biasanya belanja dalam jumlah yang besar karena akan dijual lagi. Jumlah barang dagangan dan jenisnya bermacam –macam sesuai dengan permintaan konsumen yang akan dilayaninya. Cara membawa barang : dijinjing, digendong.
- b. Petani biasanya berbelanja secara mingguan atau bulanan, sehingga mereka perlu belanja banyak barang. Cara membawa barang : dijinjing, digendong, dipikul.
- c. Pegawai/pelajar biasanya belanja setelah pulang kantor atau sekolah, barang belanjannya sedikit. Cara membawa barang dagangan cukup dijinjing.
- d. Ibu rumah tangga biasanya berbelanja setiap hari, berbelanja barang kebutuhan secukupnya. Cara membawa barang dagangan : digendong atau dijinjing.

⁷ Diolah dari A. Anwar FM, 1988.



Gambar. II-8 : Karakter konsumen saat berbelanja.
Sumber : Observasi Lapangan, 1998.

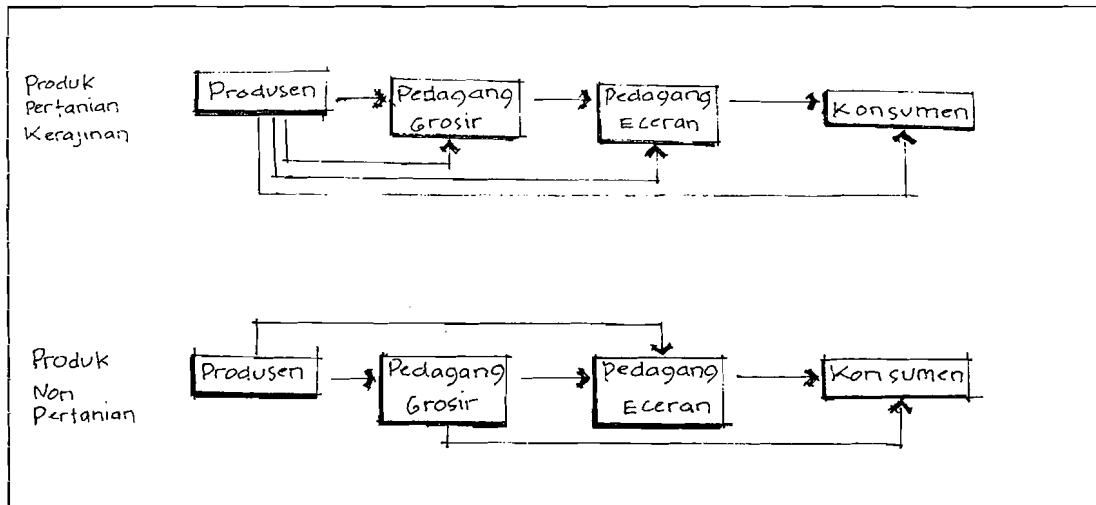
Berdasarkan pengamatan pada pusat-pusat perdagangan, pedagang kaki lima akan selalu muncul. Kehadiran pedagang kaki lima dalam pusat-pusat perbelanjaan biasanya sesuatu yang tidak direncanakan. Akan tetapi karena pola kegiatannya yang tidak teratur dan umumnya tidak mempunyai tempat usaha yang permanen, kehadirannya sering menimbulkan masalah. Dalam bangunan ini diperlukan pengaturan dan penyediaan tempat khusus pedagang kaki lima.

II. 5. 4. Pola Distribusi Barang

Pola distribusi barang yang ada pada fasilitas perdagangan di Kodya Mataram secara umum di bagi dua yaitu distribusi secara langsung dan tidak langsung. Distribusi langsung terjadi tanpa perantara sedangkan distribusi tidak langsung terjadi melewati beberapa perantara.

Untuk produk pertanian dan kerajinan biasanya display langsung dari daerah setempat dan sekitar Kodya Mataram, sedangkan untuk produk non pertanian atau kerajinan disamping display dari daerah setempat juga dari luar daerah. Komoditas tersebut biasanya didatangkan dalam jumlah besar oleh pedagang grosir baru kemudian didistribusikan ke pedagang eceran, dan diteruskan ke konsumen.

Apabila kebutuhan barang meningkat, sebagian besar konsumen menempuh jalur distribusi langsung ke produsen atau pedagang grosir. Akan tetapi sebagian besar masih membeli dari pedagang eceran.



Gambar. II-9 : Pola Distribusi Barang.
Sumber : Analisis.

II. 6. TINJAUAN UMUM RUANG

• Jenis Area Profit

Fasilitas ruang pada Pasar di bagi menjadi tiga berdasarkan kemampuan menghasilkan keuntungan, yaitu :

1. Area yang menghasilkan keuntungan, area disini merupakan area yang menghasilkan keuntungan, dijual atau disewakan, antara lain adalah :

a. Fasilitas untuk pedagang tetap

- Pertokoan yang merupakan yang merupakan tempat perdagangan grosir dan eceran, dapat berdiri sendiri maupun berkelompok.
- Kios yang merupakan tempat pedagang eceran yang ditata secara berderet.
- Los yang merupakan tempat pedagang eceran yang ditata secara berkelompok.
- Fasilitas untuk pedagang kaki lima dibatasi untuk pedagang kaki lima yang sangat menunjang kebutuhan masyarakat umum dan yang menunjang

pemenuhan kenyamanan kenyamanan dan mengurangi kejenuhan dalam berbelanja. Antara lain fasilitas :

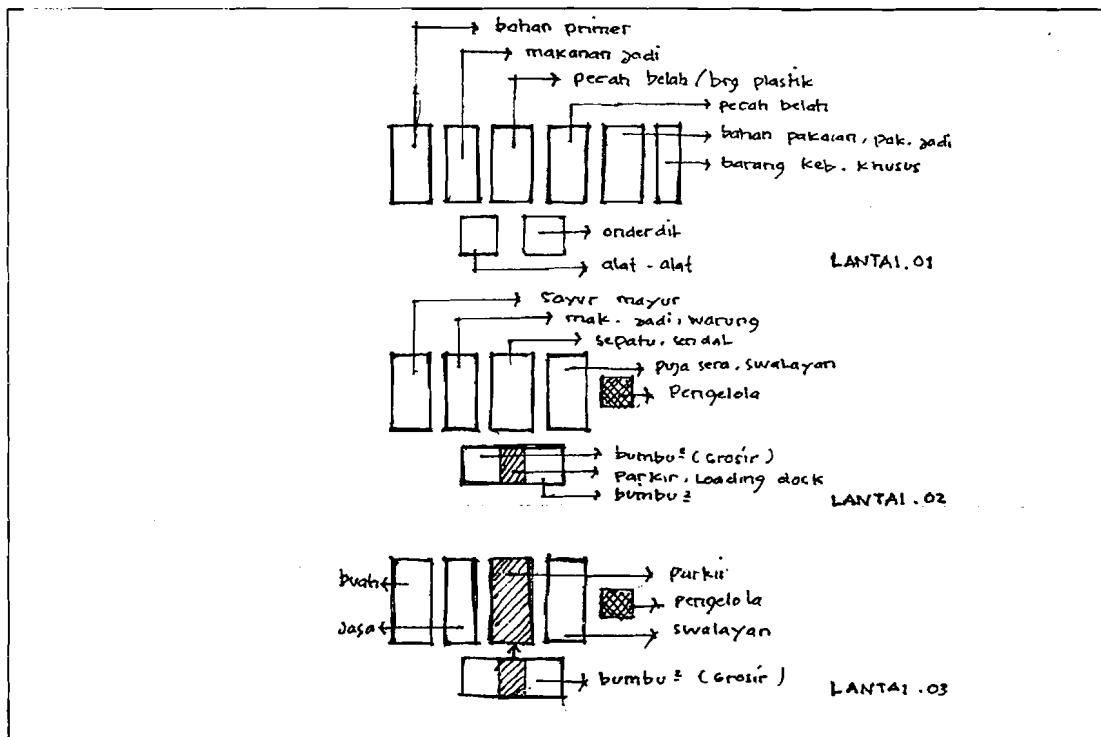
- Pujasera yang merupakan tempat pedagang makanan.
 - Los barang seni dan kerajinan yang memberi kesan rekreatif dan mengurangi kejenuhan dalam berbelanja.
 - Los tanaman hias dan buah-buahan.
 - Kios dan los untuk pedagang alat dan kebutuhan pertanian.
 - Los pedagang kebutuhan sehari-hari dan pakaian.
2. Area yang menghasilkan pemasukan, area ini menghasilkan pemasukan akan tetapi tidak diharapkan dapat mengembalikan modal awal yang dikeluarkan, antara lain : lavatori dan parkir.
 3. Area yang tidak produktif, area ini penting tetapi tidak menghasilkan keuntungan secara langsung, antara lain : pedestrian, pelataran/teras, tempat duduk-duduk, hall, ruang service, seperti : loading dock, ruang mekanikal elektrikal dan mushola.

II. 7. TINJAUAN PUSAT PERBELANJAAN DI DAERAH LAIN

Tinjauan umum pasar didaerah lain digunakan sebagai bahan perbandingan dalam menentukan jenis komoditas, penataan terhadap komoditas dan tingkat kebutuhan terhadap komoditas serta jumlah pedagang.

• Pasar Bringharjo

Pada pasar bringharjo 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 dicari.



Gambar II-10 : Penataan komoditas Pasar Beringharjo
Sumber : Observasi, 1999

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

❖ Potensi

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

❖ Kendala

- Penataan terhadap mata dagangan akan berpengaruh terhadap pembentukan ruang.

Golongan Komoditas di Pasar Beringharjo

Logam mulia	Bawang merah
Batu mulia	Lombok
Permata	Kentang
Textil	Hasil bumi
Batik	Buah
Mori	Pisang
Konveksi	Nangka
Pakaian tradisional	Grabatan
Kemasan	Bumbu
Kerajinan	Jahe kencur
Kelontong/pecah belah	Tembakau
Elektronika baru	Bumbu rokok
Barang sayangan	Gula kelapa
Plastik	Minyak goreng
Doos	Ayam hidup
Obat-obatan	Gilingan basah
Bahan kimia	Tukang cukur
Bumbu batik	Jasa timbangan
Bahan bangunan baru	Gilingan kering
Daging	Tukang patri
Telur	Nyepuh
Ikan asin	Warung makan
Garam	Jajan pasar
Jagung, kacang	Kembang
Mlinjo	Anyam-anyaman
Mie basah	Gerabah
Tepung terigu	b.b pakaian
Gula pasir	b.b sepatu sandal
Teh, kopi, gula	b.b koran, majalah
Kobis	goni, kantong gandum
Sayur-mayur	b.b alat elektro
Cam-cau	b.b onderdil
Kolang-kaling	b.b bahan bangunan
Gori	ember, seng, ban mobil
Tahu tempe	alat pertukangan
Daun pisang	alat pertanian
Kelapa	arang
Emping	gamping
Bawang putih	

Tabel. 2 : Jenis-jenis komoditas pasar Beringharjo

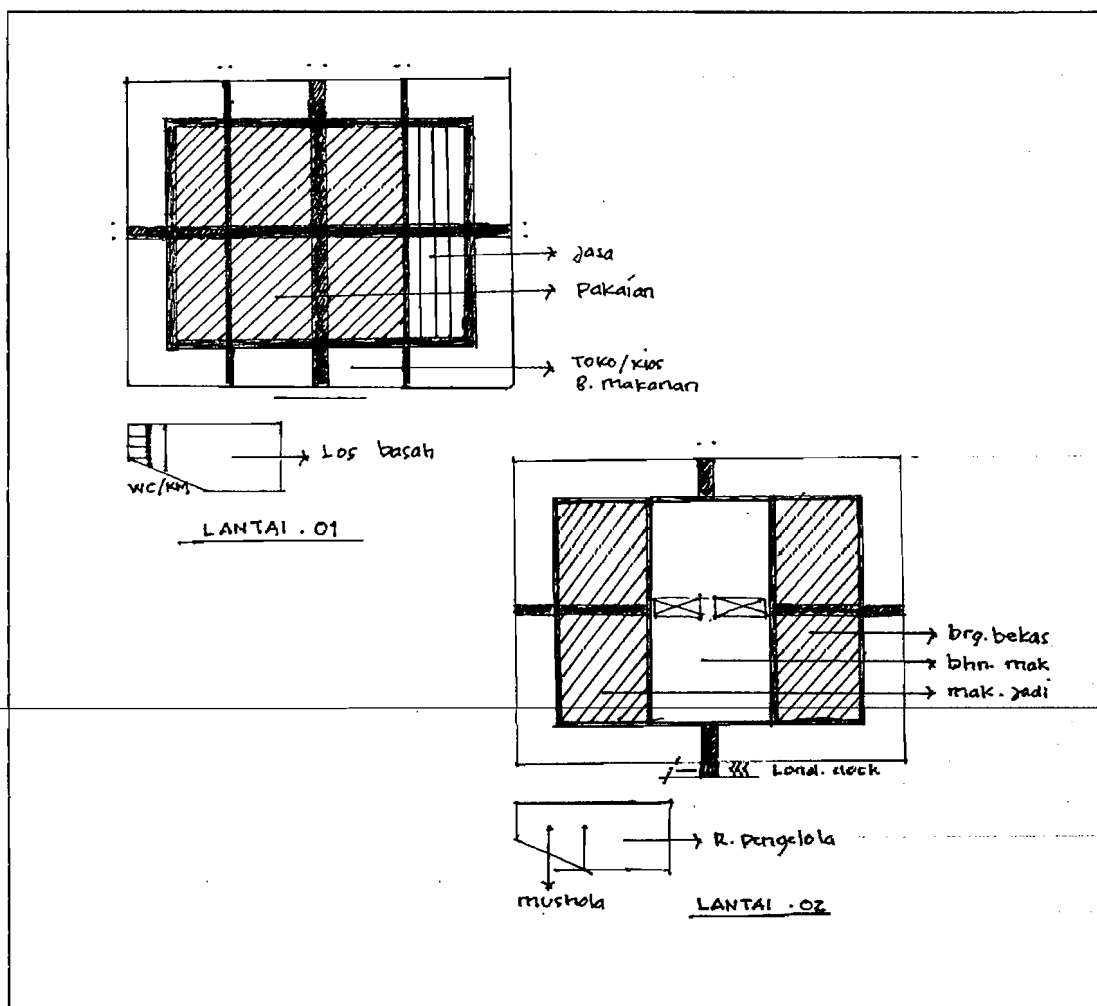
Sumber : observasi, 1999

Bangunan pada pasar Beringharjo terdiri dari 3 lantai dengan pembagian penataan komoditas seperti pada gambar II-10.

Besaran ruang untuk tiap- tiap jenis komoditas pada pasar beringharjo rata-rata untuk los eceran 9 m^2 dan untuk los grosir 12 m^2 .

- **Pasar Purworejo**

Bangunan pasar terdiri dari dua lantai bangunan. Untuk lantai 1 digunakan oleh pedagang kios dengan mata dagangan sebagian besar kebutuhan sekunder dan lantai 2 digunakan untuk pedagang dengan komoditas kebutuhan primer, sebagian jasa.



Gambar II-11 : Penataan komoditas pada Pasar Purworejo
Sumber : Observasi, 1999.

Luas lantai untuk los lantai rata-rata 4 m² dan kios rata-rata 12 m².

Untuk kios / toko besar luasnya 24 m².

Jumlah pedagang keseluruhan yang ada adalah : 1701 pedagang terdiri dari :

Lantai bangunan	Pedagang Los	Pedagang Kios
Lantai 1	440	186
Lantai 2	1000	32
	Los basah : 43	
Jumlah	1483	218

*Tabel. 3 : Jumlah pedagang
Sumber : Dinas Pasar Purworejo, 1999*

II. 7. MOTIVASI PENGADAAN PASAR DI MATARAM

A. Motivasi perdagangan

Untuk meningkatkan perdagangan di Kodya Mataram pada khususnya dan Nusa Tenggara Barat pada umumnya.

B. Motivasi Ekonomi

Untuk meningkatkan taraf hidup dan menampung kegiatan perdagangan di Kodya Mataram dan sebagai sarana pemenuhan bagi masyarakat akan barang kebutuhan sehari-hari.

C. Motivasi Sosial

Untuk meningkatkan kondisi masyarakat dengan menyediakan barang kebutuhan sehari-hari sehingga dapat diperoleh kemudahan dalam mendapatkannya.

D. Motivasi Pembangunan

Sebagai dasar pembangunan fasilitas bagi prasarana perkotaan.

BAB III

ANALISA PASAR REGIONAL SEBAGAI FASILITAS PERDAGANGAN DI KODYA MATARAM

III. I. PENENTUAN LOKASI

Didalam menentukan lokasi Pasar, maka pertimbangan yang perlu diperhatikan yaitu melalui kriteria penentuan kawasan strategis dengan berdasarkan atas¹ :

1. Keterkaitan dengan azas penataan ruang kota.

- Peningkatan produktivitas kota (productivity)

Sebagai kawasan perdagangan yang mampu meningkatkan pendapatan perekonomian kota.

- Peningkatan efisiensi pelayanan kota (efficiency)

Dalam rencana pembangunan Kota Mataram pada kawasan ini diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan dan fasilitas struktur pembentuk kota lainnya.

- Pembangunan kota yang berkelanjutan (environmentally sustainable)

Mampu menjadi penggerak pembangunan sekitarnya, sehingga dapat menjadi dasar pengembangan daerah perkotaan.

- Pembangunan kota yang berkeadilan sosial (socially just) yang didukung oleh masyarakat

Diharapkan pembangunan pasar dan terminal regional dapat dinikmati dan dimanfaatkan keberadaanya oleh masyarakat dari semua golongan, baik golongan menengah keatas maupun golongan menengah kebawah.

- Pembangunan kota yang mendukung kelestarian budaya kota (culturally vibrant)

¹ Penyiapan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Laporan ANTARA II (Laporan Akhir Sememntara II), Tahun Anggaran 1994/1995, hal. 30.

Pembangunan kawasan perdagangan yang sesuai dengan kondisi budaya bangunan setempat sehingga mampu menjadi daya tarik dan keberadaannya dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat.

2. Ketersediaan lahan.

Luas lahan yang disediakan untuk kawasan perdagangan dan terminal regional serta pengembangannya \pm 40 ha.

3. Kesesuaian dengan fungsi kota.

Sebagai kawasan perdagangan yang mampu memwadahi kegiatan perdagangan dan mampu menyediakan kebutuhan bagi masyarakat Kodya Mataram.

4. Tingkat aksesibilitas pencapaian.

Dengan adanya terminal regional diharapkan akan mempermudah pelayanan pencapaian ke lokasi daerah perdagangan, baik bagi masyarakat maupun pedagang.

5. Minat investasi (pemerintahan, swasta atau masyarakat).

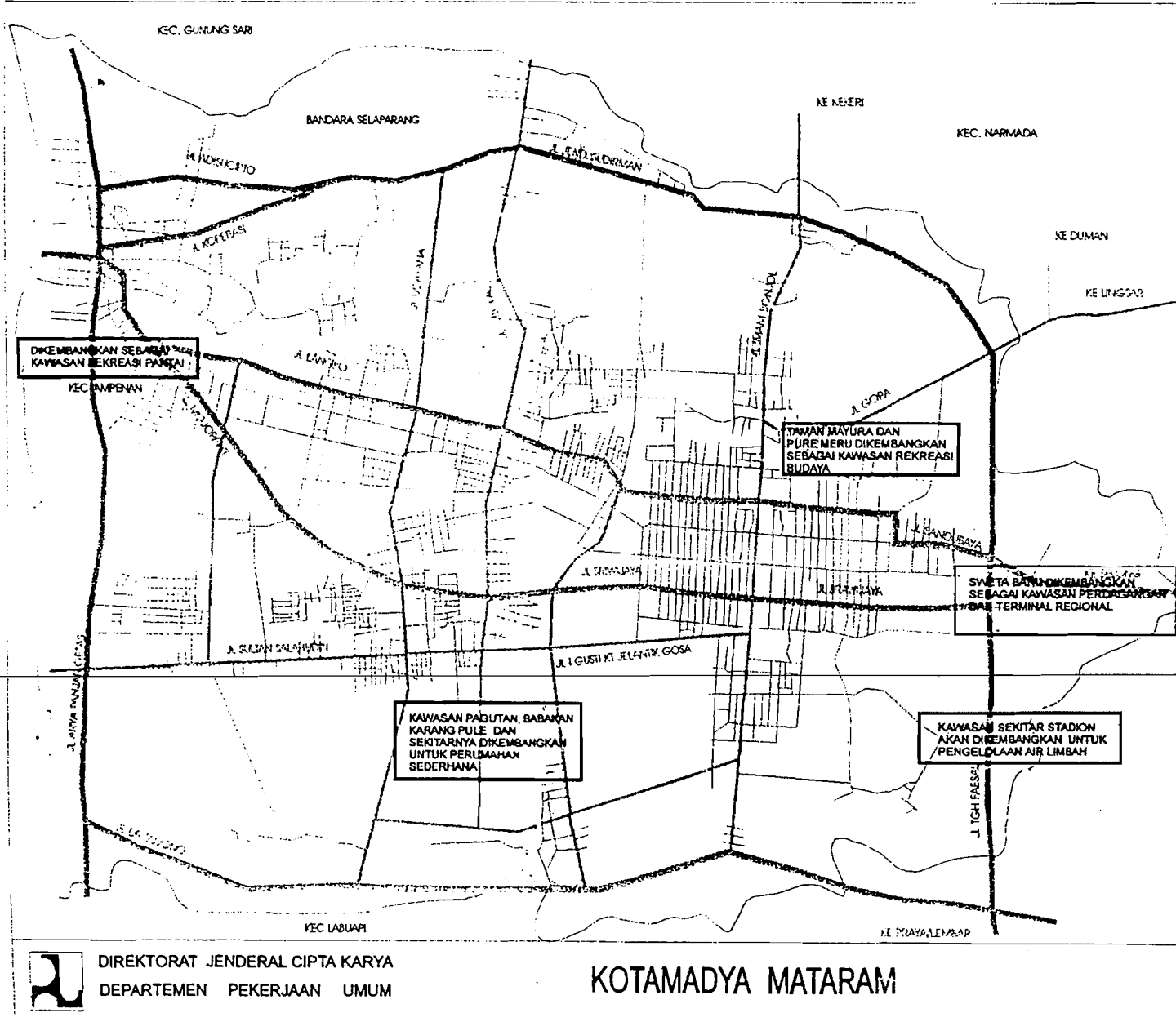
Adanya dukungan baik dari pemerintah, swasta maupun dari masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dan ekonomi.

Sektor-sektor strategis maupun kawasan-kawasan strategis dalam konteks ini adalah untuk memperoleh dukungan penataan kota bagi pembangunan prasarana dan sarana dasar kota itu sendiri. Sektor-sektor strategis maupun kawasan strategis sendiri akan memberikan pengertian betapa pentingnya kawasan dimaksud nantinya akan dapat memberikan kontribusi ekonomi daerah.

Kawasan strategis di Kotamadya yang perlu segera dipersiapkan dukungan pembangunan prasarana dan sarana dasar kota adalah sebagai berikut :

- Kawasan bekas pelabuhan laut Ampenan. Sektor strategis yang dapat dikembangkan dalam kawasan tersebut adalah sektor pariwisata pantai.
 - Kawasan sekitar Pura Meru dan Taman Mayura. Sektor strategis yang dapat dikembangkan disini adalah sektor pariwisata budaya peninggalan kerajaan Karang Asem.
-

- Kawasan sekitar Terminal dan Pasar Regional Sweta. Sektor strategis yang akan dikembangkan adalah sektor perhubungan dan perdagangan.
- Kawasan sekitar Gelanggang Olah Raga Kecamatan Cakranegara sebagai tempat pengelolaan air limbah.
- Kawasan sekitar Kelurahan Pagutan, Karang Pule dan Pagesangan. Sektor strategis yang dapat dikembangkan disini adalah sektor perumahan sederhana.



Gambar. III-1 : Kawasan Strategis Kotamadya Mataram
Sumber : Diolah dari data laporan Akhir Sementara II, Kodya Mataram

III. 1. 1. Penentuan Lokasi

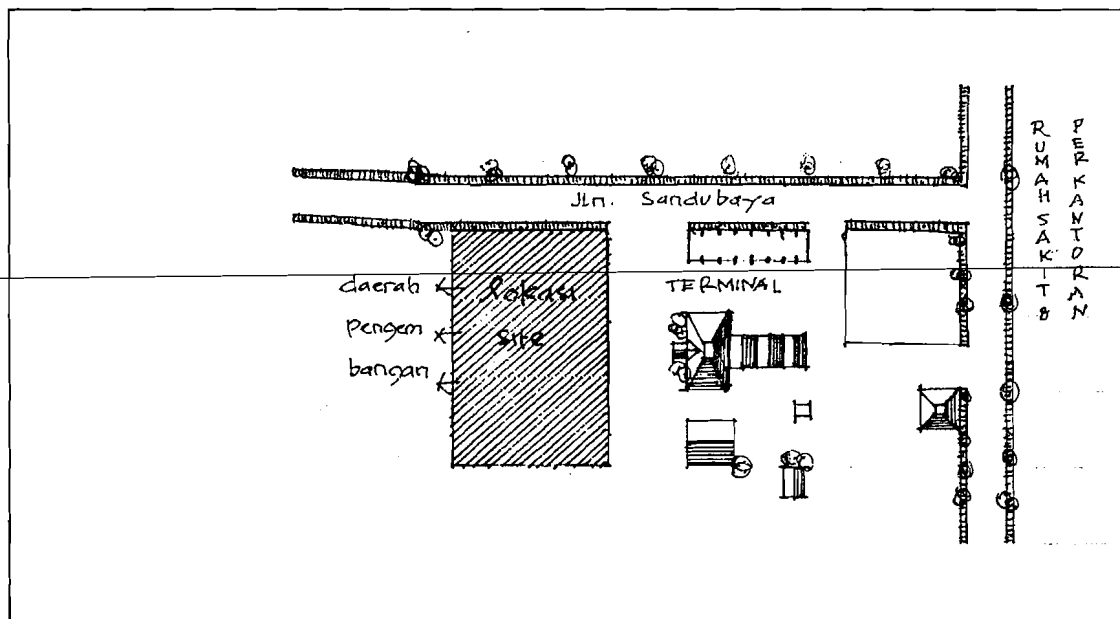
Penentuan lokasi didasarkan pada Rencana Tata Ruang Kota, Kodya Mataram dan Laporan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Laporan Akhir sementara II, tahun 1996/1997.

III. 1. 2. Lokasi Site

Sesuai dengan fungsi Kota Mataram sebagai pusat distribusi komoditas bagi Propinsi Nusa Tenggara Barat pada umumnya dan Pulau Lombok pada khususnya. Langkah positif yang ditempuh oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Mataram adalah menyiapkan Kawasan Sweta Baru pada lahan Dept. Pertanian dengan luas kawasan ± 40 Ha dan terletak dijalan Sandubaya (Jalan Regional ke arah Selong).

Rencana peruntukan bangunan dalam kawasan Sweta Baru selain bangunan Pasar Regional, antara lain :

- Rumah Sakit Umum Type C
- Asrama Perawat
- Perkantoran



Gambar. III-2 : Tata Letak Kawasan Sweta Baru
Sumber : Observasi, 1999

III. 2. ANALISA KEBUTUHAN RUANG

III. 2. 1. Pelaku dan kegiatan

Berikut ini pelaku dan program kegiatan yang dilakukan :

1. **Pedagang**, kegiatan yang dilakukan :

- Menitipkan kendaraan
- Pengelolaan yang terdiri dari menata, merawat dan menyimpan barang dagangan
- Penawaran dan pelayanan
- Kegiatan makan, minum dan MCK

2. **Pengunjung**, kegiatan yang dilakukan :

- Menitipkan kendaraan
- Berkeliling sambil mengamati/menikmati dan mencari barang yang dibutuhkan
- Pembelian
- Istirahat

3. **Pengelola**, kegiatan yang dilakukan :

- Menitipkan kendaraan
- Aktivitas administrasi
- Pemungutan retribusi
- Kegiatan makan, minum dan MCK
- Kegiatan penjagaan
- Kegiatan pembersihan

III. 2. 2. Program Ruang

Kebutuhan ruang akan sangat tergantung pada kegiatan yang terjadi.

1. **Perdagangan**, macam ruang yang dibutuhkan :

- Los, Kios, Toko

2. **Pengelolaan**, macam ruang yang dibutuhkan :

- Ruang Ka. Sektor, Ruang Staff, Ruang Jaga
-

3. **Penunjang**, macam ruang yang dibutuhkan :

- Parkir
- Lavatory
- Mushola
- Gudang dan Loading dock
- Mekanikal Elektrikal

III. 2. 3. Pendaerahan (zoning)

Pendaerahan kelompok komoditas dilakukan dengan pertimbangan sifat fisik komoditas dan jenis komoditas yang diolah dari data pasar beringharjo sebagai pembanding, diolah untuk disesuaikan dengan kondisi jenis komoditas yang ada di Kodya Mataram dengan memberikan penambahan,

misalnya : adanya komoditas barang-barang seni dan kerajinan sebagai penunjang potensi pariwisata.

Jenis Komoditas	Gol Komoditas	Bentuk Komoditas	Sifat Komoditas	Luasan Lantai los
<i>Barang kebutuhan pokok</i>	1. Bahan makanan	1. Beras • Jagung • Tepung terigu • Gula pasir, teh , kopi	Kering dapat tahan lama	6 m ²
		2. Sayur mayur • Kohis • Kangkung • Kacang panjang • Tomat • Kentang	Basah cair, dapat membusuk	
	2. Makanan jadi	• Cabe • Bawang • Buah • Palawija • Tahu tempe • Minyak goreng		
		3. Daging • Sapi • Ayam • Ikan tawar	Basah cair, dapat membusukdan berbau	6 m ²
		4. Warung • Warung makan • Bakso • Soto 5. Jajan Pasar	Tidak tahan lama, mengandung air	6 m ²

		<ul style="list-style-type: none"> • Roti • Kue 		6 m ²	
<i>Barang Kebutuhan Sekunder</i>	3. Bahan Pakaian	<ul style="list-style-type: none"> • Textil • Kain 	Kering dapat tahan lama	6 m ²	
	4. Pakaian	<ul style="list-style-type: none"> 6. Pakaian jadi • Sehari-hari • Adat 			
	5. Alat alat	7. Sepatu	<ul style="list-style-type: none"> • Sendal 	Kering dapat tahan lama	6 m ²
		8. Pecah belah	<ul style="list-style-type: none"> • Piring • Gelas • Panci • Dll 		
		9. Alat pertukangan	<ul style="list-style-type: none"> • Cangkul • Cetok • Gergaji • Dll 	Kering dapat tahan lama	6 m ²
	10. Alat pertanian	<ul style="list-style-type: none"> • Cangkul • Sabit/golok • Obat/pestisida • Bibit 			
6. Jasa	<ul style="list-style-type: none"> • Penjahit • Cukur • Sol sepatu 				
	7. Barang seni dan kerajinan	<ul style="list-style-type: none"> • Anyaman • Patung • Kriya • Gerabah 	Kering dapat tahan lama	3 m ²	
	8. Barang lain	<ul style="list-style-type: none"> • Kantong gandum • Goni • Tikar 	Kering dapat tahan lama	6 m ²	
<i>Kebutuhan Luxs/khusus</i>	9. Perhiasan	<ul style="list-style-type: none"> • Perak • Batu mulia • Mutiara 	Kering dapat tahan lama	6 m ²	
	10. Elektronika	<ul style="list-style-type: none"> • Televisi • Tape recorder • Radio • Alat elektronik 	Kering dapat tahan lama		
JUMLAH	10	10			

Tabel. 4 : Penzoningan komoditas pedagang los eceran
 Sumber : Diolah dari data komoditas Pasar Beringharjo, 1999

Jenis Komoditas	Gol. Komoditas	Bentuk Komoditas	Sifat Komoditas	Luas lantai los
<i>Barang kebutuhan pokok</i>	1. Bahan makanan	1. Beras • Jagung • Tepung terigu • Gula pasir, teh, kopi	Kering dapat tahan lama	9 m ²
		2. Sayur mayur • Kobis • Kangkung • Kacang panjang • Tomat • Kentang • Cabe • Bawang • Buah • Palawija • Tahu tempe • Minyak goreng	Basah cair, dapat membusuk	
<i>Barang Kebutuhan Sekunder</i>	2. Bahan Pakaian	3. Bahan • Textil • Kain	Kering dapat tahan lama	9 m ²
	3. Pakaian	4. Pakaian jadi • Sehari-hari • Adat 5. Sepatu • Sendal 6. Pecah belah • Piring • Gelas • Panci • Dll	Kering dapat tahan lama	9 m ²
JUMLAH	3	6		

Tabel. 5 : Penzoningan komoditas untuk los Grosir
Sumber : Diolah dari data komoditas Pasar Beringharjo, 1999

Untuk jenis komoditas toko/ kios dibatasi hanya pada jenis komoditas yang mempunyai sifat fisik kering dan tahan lama. Dan untuk lebih mudahnya dalam pembentukan ruang dan penataannya, maka untuk luasan lantai disamakan yaitu : 24 m². Perbedaan antara kios dan toko ada pada barang yang diperdagangkan.

Jenis Komoditas	Gol. Komoditas	Bentuk Komoditas	Sifat Komoditas	Luas lantai
<i>Barang Kebutuhan sekunder</i>	1. Bahan Pakaian 2. Pakaian	Textil • Kain Pakaian	Kering dapat tahan lama dan tidak berbau	24 m ²

<i>Barang Kebutuhan luxs khusus</i>	3. Alat alat	<ul style="list-style-type: none"> • Sehari-hari • Adat Sepatu <ul style="list-style-type: none"> • Sandal Pecah belah <ul style="list-style-type: none"> • Piring • Gelas • Panci • Dll Alat pertukangan <ul style="list-style-type: none"> • Cangkul • Cetok • Gergaji • Dll Alat Pertanian <ul style="list-style-type: none"> • Cangkul • Sabit/golok • Obat/pestisida • Bibit 		24 m ²	
	4. Barang seni dan kerajinan	<ul style="list-style-type: none"> • Anyam-anyaman • Patung • Gerabah • Kriya 		24 m ²	
	5. Perhiasan	<ul style="list-style-type: none"> • Emas • Perak • Batu mulia • Mutiara 		24 m ²	
	6. Elektronik	<ul style="list-style-type: none"> • Televisi • Radio • Alat elektronik 		24 m ²	
	JUMLAH	6	9		

Tabel. 6 : Penzoningan komoditas untuk kios dan toko
 Sumber : Diolah dari data komoditas Pasar Beringharjo, 1999

III. 2. 4. Jumlah Pedagang yang akan diwadahi

Perhitungan perkiraan jumlah pedagang yang akan diwadahi didalam pasar regional di Kodya Mataram ini menggunakan Pasar Purworejo sebagai pembandingan perencanaan jumlah pedagang mengingat :

- Kondisi alam yang hampir sama, sebagian perbukitan.
- Mata pencaharian penduduknya sebagian besar dari hasil pertanian.

Perbedaannya :

- Pada letak geografis. Kabupaten purworejo terletak pada daerah pengembangan pulau Jawa.

Jenis pedagang	Jumlah pedagang
Pedagang los	1483
Pedagang kios	218
JUMLAH	1701

Untuk skala kegiatan yang hanya mempunyai pelayanan beberapa kawasan dalam kabupaten (skala lokal) jumlah pedagang yang ada di Pasar Purworejo mencapai : 1701 pedagang.

Maka untuk skala pelayanan yang mempunyai cakupan wilayah beberapa kawasan kabupaten (skala regional) di perkirakan dengan menggunakan komposisi pedagang 160% dari Pasar Purworejo, maka jumlah pedagang yang akan diwadahi pada pasar ini :

Untuk Pedagang Los = $1483 \times 160\% = 2372,8 \sim 2373$ pedagang

Untuk pedagang kios/toko = $218 \times 130\% = 283,4 = 284$ pedagang

Jumlah pedagang los eceran dan toko: $2373 + 284 = 2657$ pedagang

Pedagang Grosir yang akan diwadahi digunakan komposisi 4.5% dari jumlah pedagang los dan kios, yaitu : $129,5 \sim 120$ pedagang.

Jumlah total pedagang : $2657 + 120 = 2777$ pedagang

III. 2. 5. Prosentase perdagangan dan Luasan Area Pasar

A. Kelompok ruang pedagang

Prosentase komoditas dan jumlah pedagang untuk tiap golongan komoditas pada los.

Gol komositas	Prosentase perdagangan (%)	Jumlah pedagang	Luas satuan (m ²)	Luas (m ²)
Bahan makanan	14	334	6	2004
Makanan jadi	7,5	167	6	1002
Bahan Pakaian	14	334	6	2004

Pakaian jadi	14	334	6	2004
Alat-alat	12	278	6	1668
Jasa	5	112	3	336
b. seni & kerajinan	14	334	6	2004
b. lain	5	112	6	672
Perhiasan	5	112	6	672
Elektronik	5	112	6	672
Kebutuhan sekolah, dll	4.5	107	6	642
Jumlah	100	2373	Rata-rata = 5,7	13680

Tabel. 7 : Prosentase perdagangan pada los eceran serta besaran ruang.
Sumber : Diolah dari hasil observasi Pasar di Mataram, 1999

Pedagang Grosir yang akan diwadahi digunakan komposisi 4.5% dari jumlah pedagang los dan kios, yaitu : 120 pedagang.

Prosentase komoditas dan jumlah pedagang untuk tiap golongan komoditas pada los grosir.

Gol komositas	Prosentase perdagangan (%)	Jumlah pedagang	Luas satuan (m ²)	Luas (m ²)
Bahan makanan	50	60	9	540
Bahan pakaian	25	30	9	270
Pakaian jadi	25	30	9	270
Jumlah	100	120	Rata-rata =9	1080

Tabel. 8 : Prosentase perdagangan pada los grosir serta besaran ruang.
Sumber : Diolah dari hasil observasi Pasar di Mataram, 1999

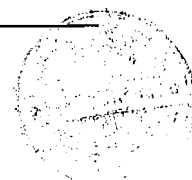
Untuk pedagang kios/toko = $218 \times 130\%$ = 284 pedagang

(diolah dari data Pasar Purworejo).

Prosentase komoditas dan jumlah pedagang untuk tiap golongan komoditas pada kios/toko.

Gol komositas	Prosentase perdagangan (%)	Jumlah pedagang	Luas satuan (m ²)	Luas (m ²)
Bahan pakaian	20	57	24	1368
Pakaian jadi	20	57	24	1368
Alat-alat	10	28	24	672
b. seni & kerajinan	10	28	24	672
Perhiasan	20	57	24	1368
Elektronika	20	57	24	1368
Jumlah	100	284	Rata-rata =24	6816

Tabel. 9 : Prosentase perdagangan pada kios/toko serta besaran ruang.
Sumber : Diolah dari hasil observasi Pasar di Mataram, 1999



PASAR UMUM REGIONAL

B. Kelompok Ruang Pengelola

Luas ruang pengelola di gunakan standart umum ,yaitu :

Ruang Ka. Sektor	= 12 m ²
R. staff 5 orang @ 4 m ²	= 20 m ²
R. jaga 6 orang @ 3 m ²	= 18 m ²
Luas	= 50 m²

C. Kelompok Ruang Penunjang

C.1. Lavatory

Lavatory diasumsikan lebih banyak digunakan oleh pedagang dari pada pengunjung.

- Luas per Unit lavatory minimal 2,7 m²(Human dimension and interior space) digunakan ~ 3 m².
- Asumsi pengguna lavatory 30% dari pedagang sehingga jumlah pengguna :
- 30% X 2624 = 782,2 orang. Asumsi pengguna lavatory secara bersamaan 3% dari jumlah pengguna : 3% X 782,2 = 23,6 orang ~ 24 orang.

Digunakan 4 lavatory dengan 12 km/wc, sehingga luasnya =

3 X 12	= 36 m ²
Luas	= 36 m²

C.2. Mushola

Asumsi pengguna	= 80 m ²
-----------------	---------------------

C.2. Ruang Mekanikal electrkal

Asumsi data	= 144 m ²
-------------	----------------------

C.3. Gudang

Asumsi data	= 24 m ²
-------------	---------------------

C.4. Parkir

Mobil asumsi 100 buah @ 7,58 m ²	= 758 m ²
Sepeda Motor 100 buah @ 1,68 m ²	= 168 m ²
Sepeda 100 buah @ 1,2 m ²	= 120 m ²
Luas	= 1046 m²

III. 2. 6. Rekapitulasi Besaran Ruang

Ruang	Luas Satuan	Luas
1. Kelompok Pedagang		
• Los Eceran	13680	
• Los Grosir	1080	
• Kios dan Toko	6816	
		21576 m ²
2. Kelompok Pengelola	50	50 m ²
3. Kelompok Penunjang		
• Lavatory	36	
• Mushola	80	
• Mekanikal elektrikal	144	
• Gudang	24	
• Parkir	1048	1332 m ²
Jumlah		22958 m ²
Sirkulasi : 20 %	4591,6 m ²	27549,6 m ²
BCR 25%	6887,4 m ²	
Luas Total yang diperlukan		34437 m ²

Tabel. 10 : Rekapitulasi Besaran Ruang.
Sumber : Diolah dari hasil observasi, 1999

III. 2. 7. Jumlah Lantai

Semakin luas bangunan maka semakin sulit dalam pelayanan dan pencapaian, baik bagi pedagang dalam bangunan pasar sendiri yaitu dalam pengadaan komoditas maupun bagi konsumen dalam mendapatkan barang yang dibutuhkan.

Untuk memudahkan pelayanan baik bagi pedagang maupun konsumen maka perlu adanya pengembangan bangunan secara vertikal, yaitu dengan mengatur terhadap fungsi-fungsi ruang dan kegiatan yang berlangsung didalamnya.

Ruang	Penempatan di bangunan	Fungsi dan persyaratan ruang
Ruang Pedagang	1 + 2 + 3	<input type="checkbox"/> Sebagai sarana kegiatan perdagangan, umum, terlindung, dan dapat mawadahi komoditas sesuai dengan sifat fisiknya, sistem pencahayaan yang memadai.
Ruang Pengelola • R. Ka. Sektor • R. Staff • R. jaga	1 + 3	<input type="checkbox"/> Sebagai sarana pengelolaan, penjagaan dan administrasi pasar, ruang bersifat formal dan tertutup dengan pemenuhan tuntutan sebagai ruang kerja.

Kelompok Penunjang		□ Sebagai tempat pelayanan bagi para pedagang, pengelola serta pengunjung.
• Lavatory	1 + 2 + 3	
• Mushola	3	
• Mekanikal elektrik	1	
• Gudang	3	
• Parkir	1 + 2	

III. 2. 8. Alternatif penataan komoditas

Dari hasil survey penataan komoditas pada pasar – pasar yang ada (pasar Beringharjo dan pasar Purworejo) dapat diperoleh amatan mengenai tingkat keramaian pada pasar :

Jenis Komoditas	Tingkat Keramaian
Kebutuhan Sekunder	Ramai
Kebutuhan Primer	Sedang

Untuk jenis komoditas lainnya mempunyai tingkat keramaian tergolong sedang ke bawah atau sepi.

Dari hasil survey, 1999 pada pasar-pasar yang ada di Mataram di peroleh hasil amatan mengenai tingkat keramaian :

Jenis Komoditas	Tingkat keramaian		
	Ramai	Sedang	Sepi
Bahan makanan	✓		
Makanan jadi			✓
Bahan Pakaian	✓		
Pakaian jadi	✓		
Alat-alat		✓	
Jasa			✓
b. seni & kerajinan		✓	
b. lain		✓	
Perhiasan			✓
Elektronik		✓	

Tabel. 11 : Tingkat keramaian pasar di Mataram.

Sumber : Dari hasil observasi, 1999

Dari hasil pengamatan diatas dapat diperoleh beberapa alternatif penataan komoditas pada pasar untuk memperoleh pemerataan keramaian.

A. Penataan komoditas pada los

Penataan komoditas pada los dilakukan dengan mempertimbangkan :

- ✓ Penataan komoditas yang dapat menghasilkan ruang yang dapat memudahkan pelayanan baik bagi pedagang maupun konsumen.
- ✓ Penataan komoditas yang dapat memberikan pemerataan keramaian pengunjung di dalam pasar.

Penataan komoditas agar dapat memenuhi pertimbangan diatas dapat dilakukan dengan:

- ✓ Mengelompokkan jenis komoditas sesuai dengan tingkat kebutuhan konsumen.
- ✓ Memisahkan komoditas berdasarkan sifat fisiknya (Tabel .4, 5, 6).
- ✓ Pemerataan kegiatan.

B. Penataan komoditas pada kios dan toko

- ✓ Mampu mendukung keberadaan komoditas pada los.
- ✓ Mampu menjadi daya tarik pengunjung sehingga meningkatkan pemerataan keramaian.
- ✓ Melengkapi penataan komoditas pada unit los.

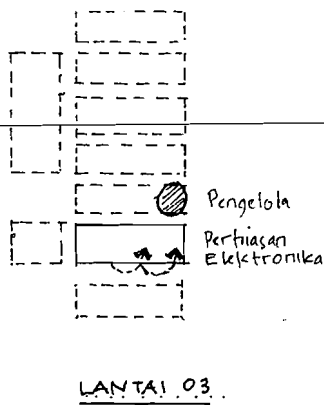
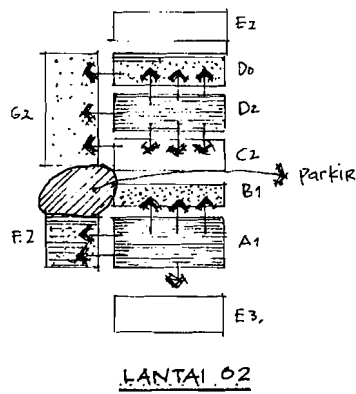
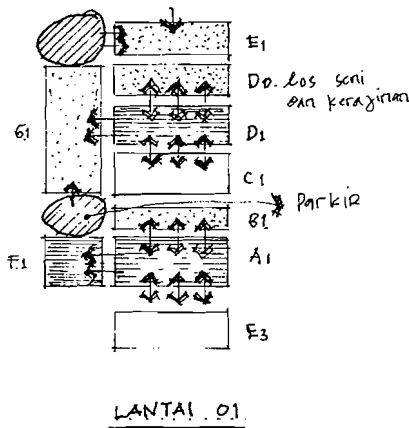
❖ Alternatif I

- ✓ **Penataan komoditas pada unit los eceran, grosir dan kios/toko**

Arah pencapaian kebagunan dari arah jalan utama (jalan sandubaya) dan dari arah teminal.

Menempatkan kebutuhan primer sebagai kebutuhan tingkat utama yang mempunyai tingkat keramaian lebih tinggi , kebutuhan sekunder sebagai tingkat kebutuhan kedua. Meletakkan jenis komoditas lainnya atau yang lebih sepi sebagai pemisah, sehingga penyebaran keramaian dari tingkat keramaian yang utama dan kedua mengarah pada jenis komoditas yang lebih sepi.

Meletakkan kios/toko disebelah samping kanan dan kiri atau di depan dan belakang bangunan los.



Keterangan :

Los	
A1	Bahan makanan • Beras, jagung • Daging
A2	Sayur mayur Buah
B1	Alat-alat • Tani • Tukang • Tikar, kantong gandum
B2	Bumbu
C1	• Jajan pasar warung
C2	Jajan pasar warung Jasa Pakaian jadi
D1	Bahan pakaian
D2	Pakaian jadi
Kios / toko	
E1	Seni dan kerajinan
E2	Sepatu, sendal
E3	Aksesories
Grosir	
F1	Bahan makanan Sayur Beras
F2	Pakaian Sepatu Pecah belah
Kios Toko	
G1	Alat-alat
G2	Bahan pakaian Pakaian jadi

- Ramai
- Sedang
- Sepi
- Arah penyebaran pengunjung

Gambar III-3 : Alternatif Penataan Komoditas Menempatkan kebutuhan primer sebagai kebutuhan tingkat utama, kebutuhan sekunder sebagai tingkat kebutuhan ke dua.

Sumber : Pemikiran

Dengan memperhatikan tingkat kebutuhan masyarakat maka akan diperoleh keuntungan :

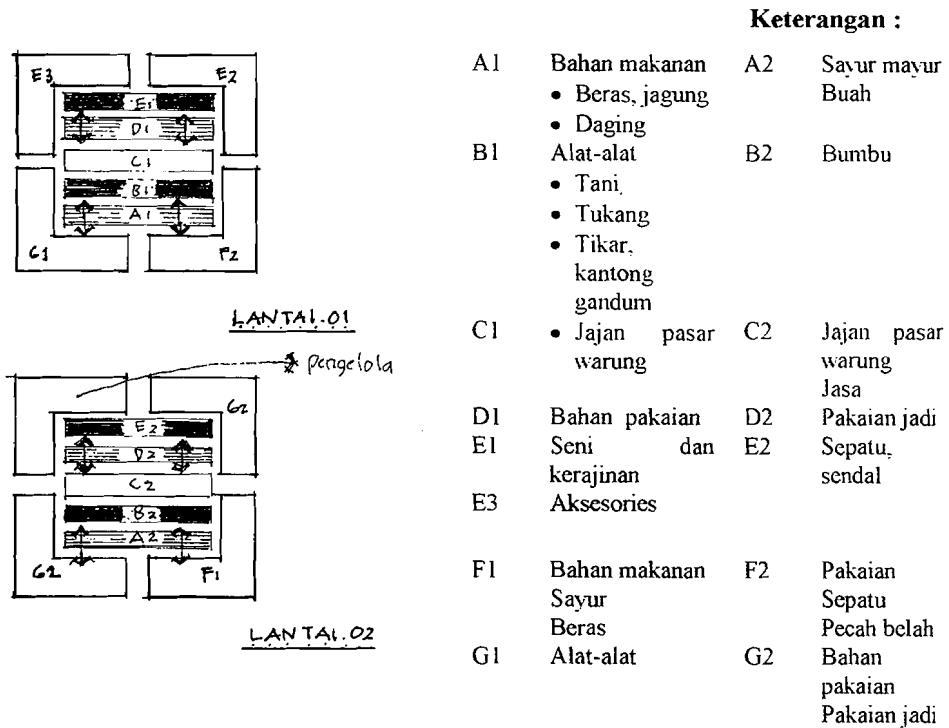
- Dengan adanya pemerataan keramaian pengunjung akan dapat terjadi kegiatan perdagangan yang teratur, baik pedagang maupun pengunjung.
- Kemudahan bagi konsumen untuk mencari barang kebutuhan.
- Kelancaran arus sirkulasi bagi pengunjung yang diakibatkan adanya pemerataan keramaian.
- Keramaian tidak terjadi di satu tempat.
- Kelancaran sirkulasi memberikan kemudahan bagi pedagang dalam pengadaan barang.
- Keberadaan komoditas seni dan kerajinan dapat mendukung keberadaan bangunan hotel yang direncanakan.
- Letak area parkir dapat mengurangi kepadatan lalu lintas pada daerah pintu masuk terminal.
- Letak area bangunan komoditas grosir tidak mengganggu sirkulasi.
- Keberadaan kios dan toko akan dapat menjadi daya tarik perdagangan.
- Menambah citra pasar sebagai pusat perdagangan.
- Keberadaan kios dan toko diluar pedagang los tidak mengganggu pedagang los dalam pengadaan barang.
- Konsumen dapat melihat komoditas yang di jual oleh pedagang los karena adanya view pandang.

Kerugian :

- Keamanan barang dagangan pada los kios dan toko kurang terjamin karena sulitnya pengawasan.

❖ Alternatif II

Meletakkan komoditas sesuai dengan sifat fisik barang dan kebutuhannya tanpa mempertimbangkan tingkat kebutuhan masyarakat, pemerataan keramaian bagi pengunjung. Tata letak kios/toko yang mengelilingi perdagangan los.



- Ramai
- Sedang
- Sepi
- Arah penyebaran pengunjung

Gambar III-4 : Alternatif Penataan Komoditas meletakkan komoditas sesuai dengan sifat fisik barang dan kebutuhannya tanpa mempertimbangkan tingkat kebutuhan masyarakat, pemerataan keramaian bagi pengunjung. Tata letak kios/toko yang mengelilingi perdagangan los.

Sumber : Pemikiran

Keuntungan :

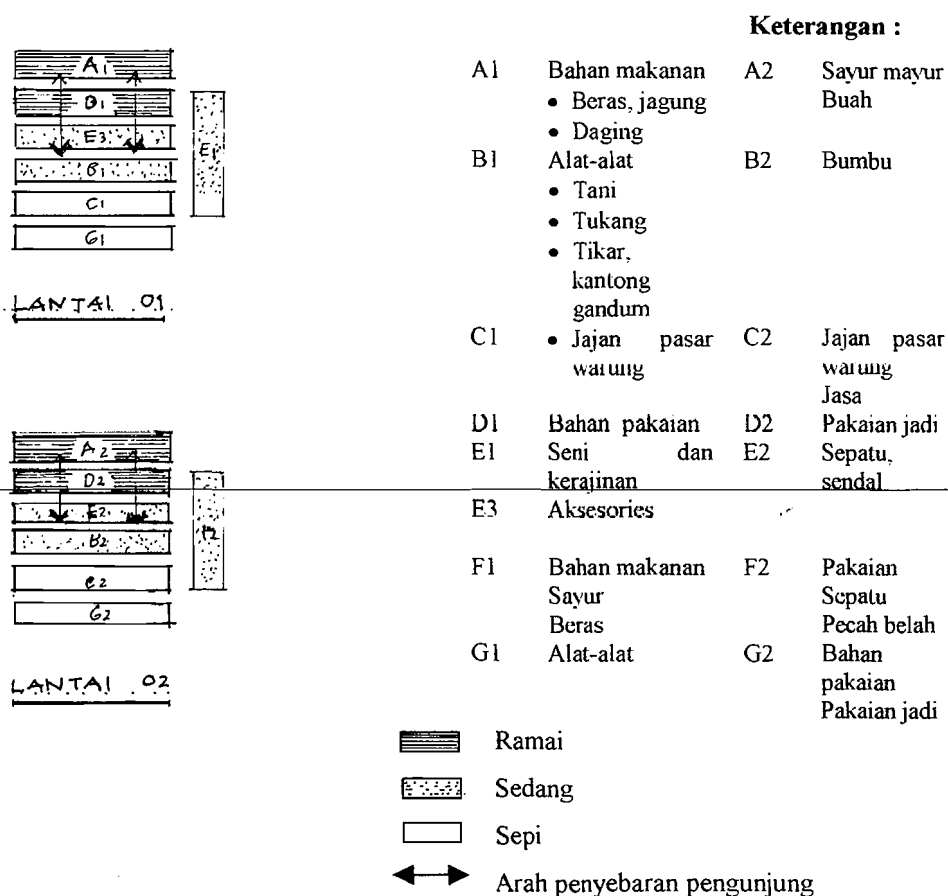
- Konsumen mudah dalam mendapatkan barang yang dibutuhkan.
- Konsumen langsung dapat menuju kedaerah kebutuhan yang dicari.
- Pedagang yang berada pada titik keramaian akan lebih banyak terjual barang dagangannya.
- Pedagang pada daerah keramaian akan kesulitan dalam pengadaan barang karena terganggunya arus sirkulasi oleh konsumen.
- Keamanan komoditas dalam bangunan, kemudahan dalam penjagaan pasar.

Kerugian :

- Kegiatan perdagangan yang ramai hanya disekitar daerah perdagangan yang mempunyai tingkat kebutuhan lebih tinggi dan akan mengakibatkan sempitnya ruang gerak bagi kegiatan.
- Sulitnya pengadaan barang bagi pedagang didaerah tersebut karena sempitnya ruang gerak dan sirkulasi.
- Kesulitan dalam pengadaan barang bagi pedagang los dikarenakan terbatasnya sirkulasi.
- Terbatasnya sirkulasi udara dalam bangunan.

❖ Alternatif III

Meletakkan jenis komoditas sesuai dengan tingkat kebutuhan tanpa mempertimbangkan pemerataan pengunjung.



Gambar III-5 : Alternatif Penataan Komoditas meletakkan jenis komoditas sesuai dengan tingkat kebutuhan tanpa mempertimbangkan pemerataan pengunjung.

Sumber : Pemikiran

Keuntungan :

- Konsumen mudah dalam mendapatkan barang yang dibutuhkan.
- Konsumen langsung dapat menuju kedaerah kebutuhan yang dicari.
- Pedagang yang berada pada titik keramaian akan lebih banyak terjual barang dagangannya.
- Pedagang pada daerah keramaian akan kesulitan dalam pengadaan barang karena terganggunya arus sirkulasi oleh konsumen.
- Keamanan komoditas dalam bangunan, kemudahan dalam penjagaan pasar.

Kerugian :

- Kegiatan perdagangan yang ramai hanya disekitar daerah perdagangan yang mempunyai tingkat kebutuhan lebih tinggi dan akan mengakibatkan sempitnya ruang gerak bagi kegiatan.
- Sulitnya pengadaan barang bagi pedagang didaerah tersebut karena sempitnya ruang gerak dan sirkulasi.
- Kesulitan dalam pengadaan barang bagi pedagang los pada daerah pusat keramaian dikarenakan terbatasnya sirkulasi.

Dari alternatif penataan komoditas diatas maka dapat dipilih melalui kriteria yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan, yaitu :

No	Kriteria	Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III
1	Pemerataan keramaian	6	4	4
2	Kemudahan mendapatkan barang bagi pengunjung	6	6	6
3	Kemudahan pengadaan barang bagi pedagang	6	5	6
4	Kelancaran sirkulasi dalam bangunan	6	5	5
5	Dukungan terhadap bangunan sekitar	6	5	6
6	Kelancaran sirkulasi di luar bangunan	6	6	6
7	Keamanan komoditas	5	6	5
8	Kemudahan view pandang bagi konsumen	6	5	5
9	Menambah citra pasar	6	6	6
	Jumlah	53	48	49

Dari kriteria-kriteria diatas maka alternatif penataan komoditas yang dipilih adalah alternatif I.

III. 3. TATA RUANG

III. 3. 1. TATA RUANG DALAM

A. Pola sirkulasi antar ruang dalam bangunan

A.1. Pola Sirkulasi Antar Ruang

a. Dasar Pertimbangan

- Jenis komoditas menurut sifat fisiknya
- Jenis kegiatan
- Kelancaran arus sirkulasi pelaku kegiatan

b. Kriteria Penentuan

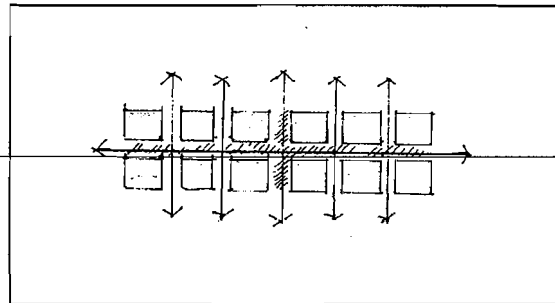
- Pola sirkulasi yang memberikan kemudahan pencapaian antar ruang serta sesuai dengan kegiatan.
- Diusahakan agar dalam bangunan terjadi pemerataan keramaian dengan penataan komoditas sesuai dengan tingkat kebutuhan yang secara tidak langsung akan memperlancar arus sirkulasi kegiatan perdagangan.

c. Alternatif Bentuk Pola Sirkulasi

Ada beberapa bentuk pola sistem sirkulasi yang dikenal yaitu :

Grid system

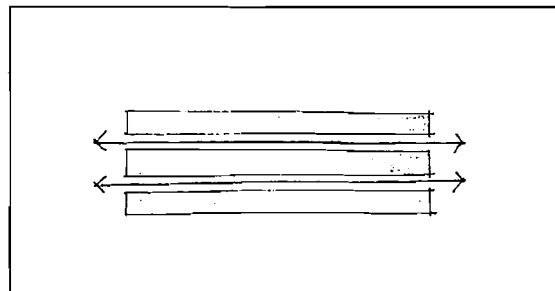
- Fleksibel dan dapat ditingkatkan fungsi dan suasana dengan hirarki ukuran dan perubahan bentuk.



Gambar III-6 : Pola Sirkulasi Grid

2. Linier system

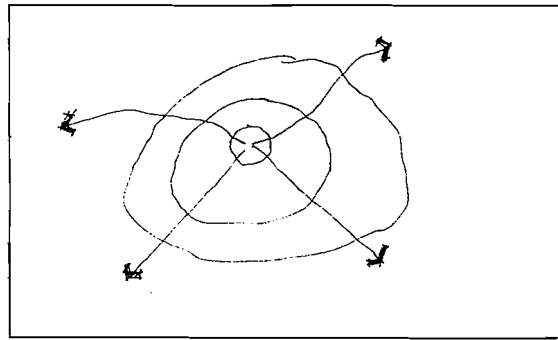
- Menghubungkan adanya dua pusat



Gambar III-7 : Pola Sirkulasi Linier

3. Radial system

- Punya pusat-pusat yang sulit dikelola.
- Pusat “kaku” dan secara sistematis kurang fleksibel.
- Perlu adanya “ring” yang mengelilingi pusat sebagai bypaas.



Gambar III-8 : Pola Sirkulasi Radial

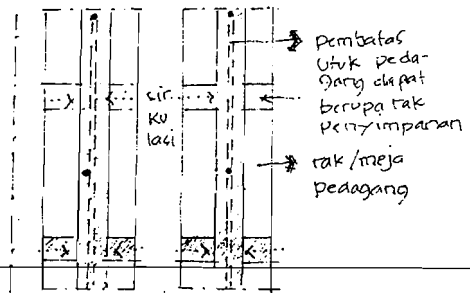
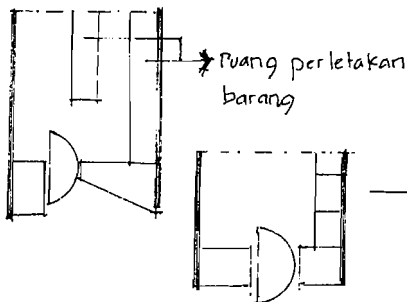
d. Pola Dasar Sirkulasi

Berdasarkan tuntutan tersebut diatas, maka pola sirkulasi antar ruang dalam bangunan pasar regional ini adalah pola sirkulasi grid system. Dengan pola sirkulasi ini diharapkan akan dapat mempermudah dalam penataan terhadap komoditas dan kelancaran sirkulasi terhadap masyarakat dalam mencari barang kebutuhan.

Disarankan untuk lebar selasar untuk sirkulasi min. 1980 dan tinggi meja dagang disesuaikan dengan cara berdagang masyarakat di Mataram.



Potongan lantai penjualan dengan lebar selasar yang memperlihatkan aktifitas pengunjung dan pedagang.



Pada los unit penjualan di tempatkan berderet-deret dengan meja/rak penjualan dibentuk dan disusun sesuai dengan barang yang di jual.

Toko/kios menjorok kedalam kadang memiliki ruang depan dengan jendela peraga menyudut jalan untuk masuk untuk menarik perhatian pengunjung.

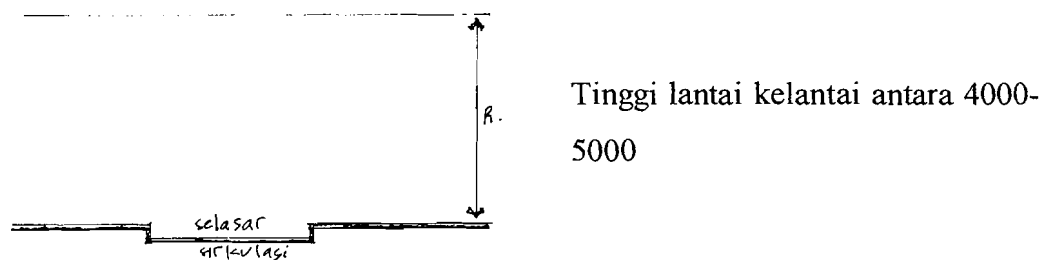
A.2. Elemen Ruang

a. Lantai

Lantai merupakan elemen horizontal bawah yang dapat dibedakan menjadi tiga bidang yaitu bidang rata, bidang terangkat dan bidang tertekan. Pada bidang rata, akan terasa ruang apabila ada perbedaan permukaan (tekstur) dan material. Pada lantai penjualan bentuk lantai dapat ditentukan melalui beberapa kriteria, yaitu :

- Untuk Los

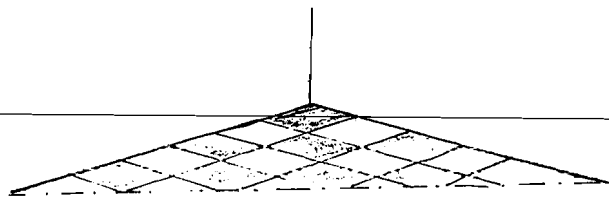
Ada perbedaan ketinggian lantai.



Gambar III-9 : Bentuk lantai dan ketinggian antar lantai

- Untuk Kios dan Toko

Adanya perbedaan warna, bahan material

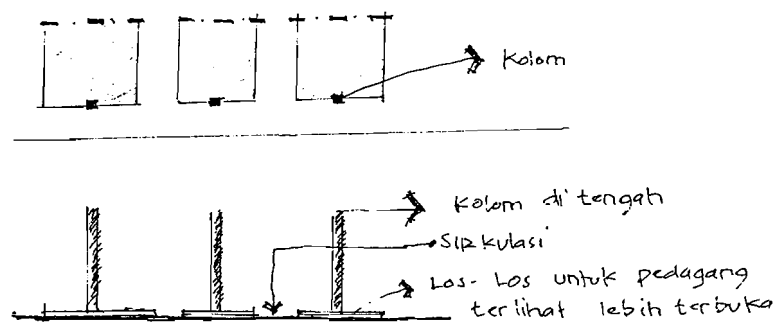


Gambar III-10 : Perbedaan warna, bahan material

Dari kriteria diatas, maka untuk menciptakan nilai ruang pada ruang penjualan dapat dilakukan dengan memberikan perbedaan warna, tekstur, material serta dengan memberikan perbedaan ketinggian pada bidang lantai dengan pertimbangan ruang yang sesuai dengan sifat komoditas.

b. Dinding

Dinding sebagai pembatas ruang merupakan elemen vertikal yang terdiri dari kolom dan bidang. Sedangkan bidang sendiri dapat dibedakan sebagai bidang transparan dan bidang masif. Bidang dinding pada kios dan toko biasanya ada pada ketiga sisinya, hal ini mempertimbangkan terhadap keamanan komoditas dan bukaan pintu menghadap kejalan/fokus utama, permukaan dinding kios/ toko harus rata. Pada los didalam pengolahan terbentuk tanpa dinding akan memberikan kesan terbuka dan memberikan keleluasaan view.



Gambar III-11 : Keterbukaan view pada dinding los

c. Plafond / langit-langit

Plafond yang ada pada pasar mempunyai ketinggian minimum dari lantai ke langit-langit 4m, dan biasanya terbentuk tanpa adanya pola pada plafond. Hal ini dikarenakan adanya pola plafond pada pasar akan mengurangi view pandang. Jadi plafond yang terbentuk tanpa adanya pola plafond.

d. Penerangan

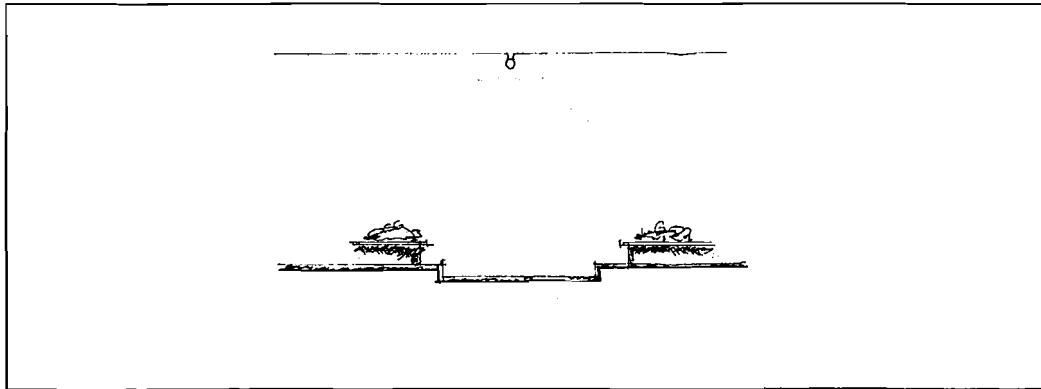
1. Penerangan / pencahayaan buatan

Kemudahan bagi pengunjung dalam memilih dan mendapatkan barang yang dikehendaki tidak hanya ditentukan oleh kemudahan penataan mata dagangan saja, tetapi kemudahan melihat serta memilih barang juga sangat diperlukan dalam bangunan pasar.

Keuntungan :

Adanya penerangan dalam pasar dibutuhkan guna :

- Menerangi kegiatan yang berlangsung didalam Pasar apabila ada gangguan terhadap kondisi cuaca.
- Menerangi komoditas agar dapat dilihat oleh konsumen/pengunjung sehingga barang dagangan dapat terlihat dengan jelas.
- Menambah kemampuan pandang (visibility) dan kenyamanan pandang.



Gambar III-12 : Penerangan Buatan dalam Bangunan

Kerugian :

- Dengan melihat kondisi pasar yang sangat besar maka akan memerlukan sumber energi listrik yang cukup besar.

Persyaratan :

Pencahayaan lampu dari langit-langit yang dipakai tidak boleh membuat silau bagi pedagang maupun bagi pembeli.

Untuk mencapai kenyamanan pandang yang perlu diperhatikan antara lain:

Level penerangan (lux)

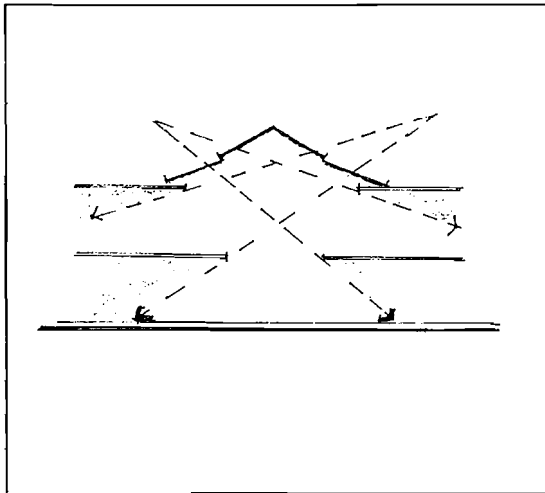
- Kasar 100 lux (ruang terbuka)
- Sedang 100-500 lux (ruang pengelola)
- Halus 500-1000 lux
- Amat halus 1000-2000 lux

2. Penerangan Alami

Keuntungan :

Adanya penerangan dalam pasar dibutuhkan guna :

- Menerangi kegiatan yang berlangsung didalam Pasar.
- Menerangi komoditas agar dapat dilihat oleh konsumen/pengunjung sehingga barang dagangan dapat terlihat dengan jelas.
- Menambah kemampuan pandang (visibility) dan kenyamanan pandang.
- Menghemat energi listrik



Penerangan atau pencahayaan alami dalam bangunan dapat diperoleh dengan memberikan bukaan (void) pada bagian atas bangunan atau pada bagian samping-samping bangunan.

Gambar III-13 : Penerangan Alami dalam Bangunan

Kerugian :

- Tidak semua ruang dalam bangunan dapat memperoleh penerangan alami.
- Akan membutuhkan bukaan-bukaan yang cukup banyak sehingga kurang efisien terhadap lahan dalam bangunan.

Dari dua sistem penerangan diatas maka untuk penghematan energi dan biaya operasional serta efisiensi lahan untuk pasar, maka dapat diatasi dengan cara menggabungkan ke-dua sistem penerangan tersebut dengan penataan penerangan :

Untuk daerah los yang dapat dicapai dengan penerangan alami digunakan penerangan alami dan untuk daerah yang tidak terjangkau digunakan penerangan buatan.

Jenis penerangan	Visual	Penerapan
	Atap transparan	Pemilihan jenis lampu antara lain : tingkat penerapan disesuaikan dengan jenis kegiatan yang akan diwadahi.
	Bukaan dinding	Pengaturan tata letak lampu disesuaikan dengan bentuk bidang atas.
	Langsung	Untuk penerangan alami tidak boleh memasukkan sinar matahari langsung untuk menghindari silau.

e. Penghawaan

Sistem penghawaan menggunakan 2 cara, penghawaan alami dan buatan.

1. Penghawaan buatan

Digunakan untuk ruang-ruang dengan karakter kegiatan tertentu. Dibuat seminimal mungkin, apabila persyaratan udara untuk sebuah ruangan dengan karakteristik tertentu telah mencukupi, maka tidak dipakai penghawaan buatan.

2. Penghawaan alami

Digunakan untuk menghemat energi, yang dapat diperoleh dari bukaan pada permukaan dinding, pelubangan pada atap dan jarak antar masa bangunan.

III. 3. 2. Tata Ruang Luar

a. Jumlah Massa

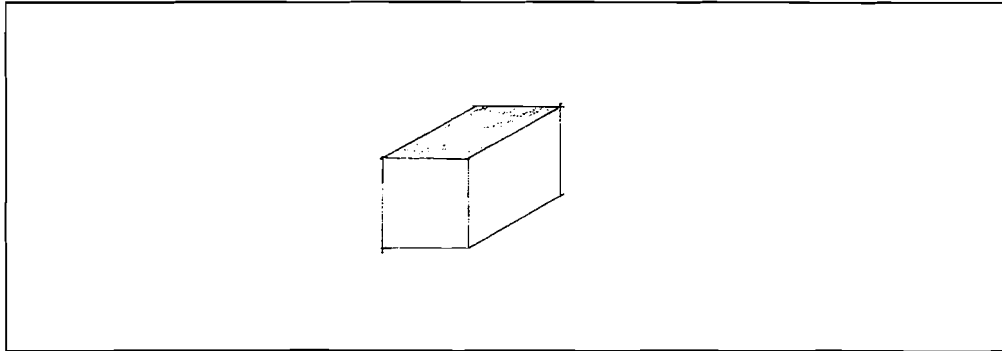
Untuk menentukan jumlah massa ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan, diantaranya yaitu :

- Jenis komoditas.
- Jenis kegiatan.
- Kemudahan bagi konsumen/pengunjung dalam mendapatkan barang kebutuhan.
- Kemudahan bagi pedagang dalam pengadaan barang.

Ada dua alternatif yang dapat dipilih dalam menentukan jumlah massa, yaitu :

1. Massa Tunggal

Seluruh komoditas dengan berbagai bentuk fisik dan kegiatan ditampung dalam satu massa.



Gambar III-14 : Massa Tunggal

Keuntungan massa tunggal :

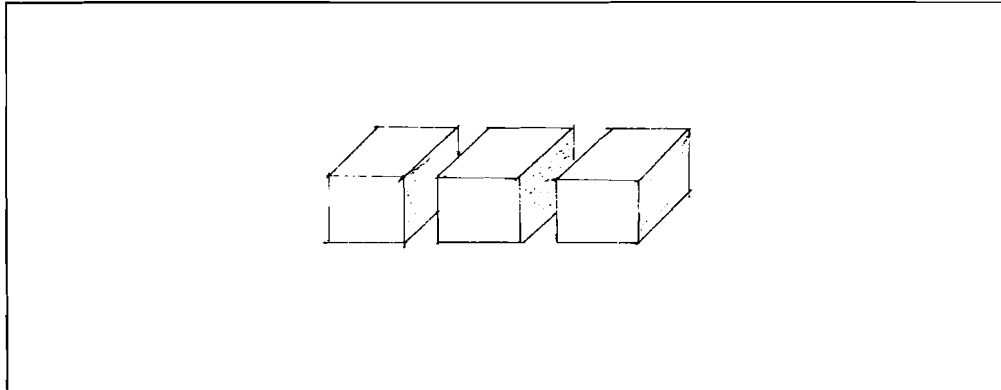
- Tidak memakan biaya struktur yang banyak.
- Efisiensi lahan.
- Dari sekian banyak jenis komoditas dapat ditampung dalam satu massa bangunan.

Kerugian :

- Dengan adanya penggabungan fungsi los, kios dan toko dalam satu bangunan mengakibatkan sistem sirkulasi bangunan tidak teratur.
 - Kurangnya penghawaan dan pencahayaan alami karena adanya penggabungan fungsi untuk los, kios dan toko sehingga kurangnya keterbukaan bagi bangunan.
 - Sulit dalam penataan komoditas serta penyediaan ruang yang sesuai dengan sifat komoditasnya.
-

2. Massa Jamak

Masing- masing komoditas dengan berbagai bentuk dan sifat fisik yang berbeda-beda ditampung dalam beberapa massa yang terpisah-pisah.



Gambar III-15 : Massa Jamak

Kuntungan massa jamak :

- Mudah dalam pengaturan sirkulasi di dalam bangunan maupun diluar bangunan.
- Penghawaan alami dan penerangan dalam bangunan masih memungkinkan untuk di layani oleh dua sistem penerangan, alami dan buatan.
- Kemudahan penataan fungsi untuk bangunan
- Kemudahan penataan komoditas dan penyediaan ruang yang sesuai dengan sifat fisik komoditas.

Kerugian :

- Kurangnya efisiensi lahan dan bahan struktur pada bangunan.

Dari dua alternatif tersebut, maka jumlah massa yang dirasa lebih tepat untuk digunakan dalam perencanaan pasar yaitu massa jamak tetapi masih berhubungan, dengan memisahkan letak los, kios dan toko. Dengan massa jamak ini pada bangunan bertujuan agar sirkulasi baik bagi pedagang dan masyarakat maupun dalam pengadaan barang tidak terlalu saling mengganggu.

- Dengan menggunakan massa jamak ini diharapkan akan membantu memperlancar sirkulasi.
-

- Dengan adanya pemisahan letak los, kios dan toko juga akan membantu terhadap sirkulasi udara dan pencahayaan alami.

b. Landscape

Landscape atau tata lingkungan dapat dibagi menjadi dua elemen, yaitu :

1. Hard material/elemen keras, diantaranya :

- Paving
- Lampu
- Tempat duduk dan tugu pengaman jalan
- Tempat sampah

2. Soft material / elemen lembut

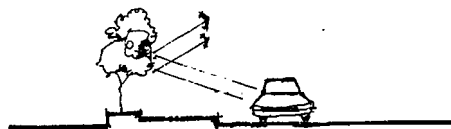
Berupa tanaman dan sejenisnya

Adapun fungsi tanaman tersebut antara lain :

- Aesthetic values (nilai estetis)
- Climate control (pengendali iklim)
- Visual control (kontrol pandangan)
- Physical baries (pembatas fisik)

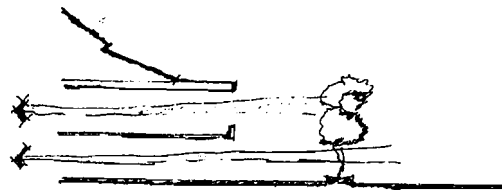
Beberapa kriteria yang menjadi tujuan dari perancangan landscape, yaitu :

- #### a. Sebagai pengarah pada sirkulasi dan filter dari suara bising dan debu



Gambar III-16 : Pohon Sebagai Pengarah pada Sirkulasi dan filter dari suara bising dan debu

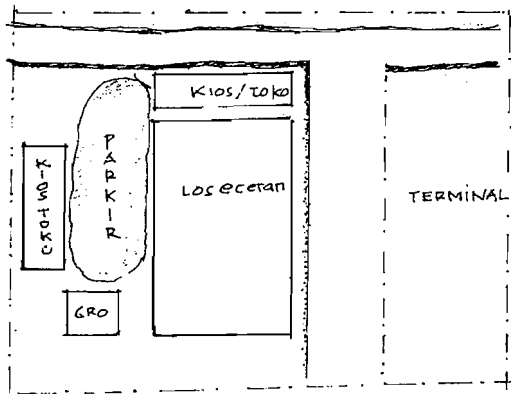
- #### b. Sebagai pengendali suhu



Gambar III-17 : Pohon Sebagai Pengendali Suhu

Tanaman sebagai bagian tata luar bangunan selain harus dapat berfungsi penunjang estetika bangunan dengan persyaratan keberadaannya tidak mengganggu view dari luar ke bangunan. Pengendalian suara yang harus dilakukan ialah yang ditimbulkan oleh aktivitas diluar bangunan berupa kendaraan dari arah terminal.

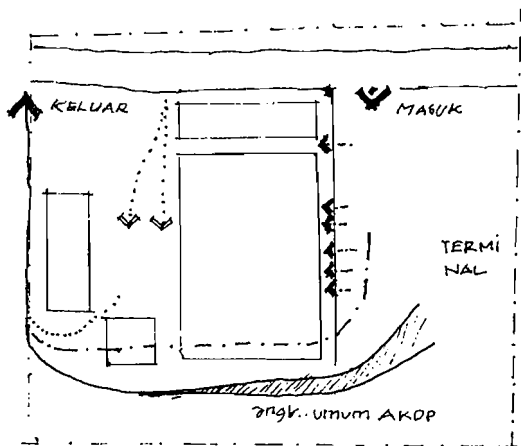
D. Plotting Site



Membagi lahan untuk kegiatan perdagangan dengan tujuan akan mempermudah pelayanan dan memperlancar kegiatan baik dalam bangunan maupun diluar bangunan.

Gambar III-18 : Ploting Lahan

E. Pencapaian



Pencapaian ke bangunan dari jalan Sandubaya dan dari arah Terminal Regional. Pencapaian dari arah Terminal diharapkan mampu memberikan timbal balik yang saling menguntungkan.

- - - - - Sirkulasi pejalan kaki
- Sirkulasi kendaraan pengunjung
- . - . - Sirkulasi kendaraan bongkar (jam 03.30-05.30).

Gambar III-19 : Arah Pencapaian

III. 4. PENAMPILAN BANGUNAN

Bentuk – bentuk bangunan yang ada dan berkembang di kawasan Sweta Baru :



Gambar III-20 : Situasi Bangunan Kawasan Sweta Baru di Mataram, NTB
Sumber : Observasi, 1999



Gambar III-21 : Bangunan Terminal Regional
yang tidak seluruhnya menggunakan bentuk atap tradisional Lombok.
Sumber : Observasi, 1999

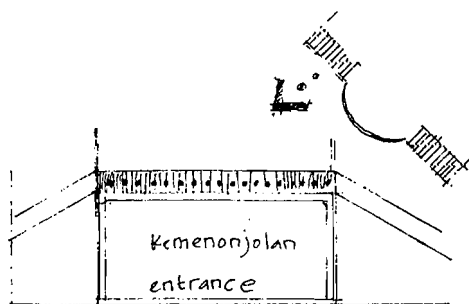
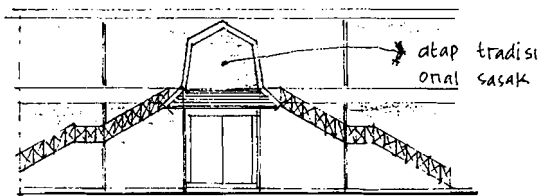


Gambar III-22 : Bangunan rumah toko yang ada disekitar Terminal
Sumber : Observasi, 1999



Gambar III-23 : Bangunan disekitar Terminal
Sumber : Observasi, 1999

Dalam mengungkapkan penampilan bangunan Pasar Regional di Mataram ini terdapat beberapa kriteria yang perlu diperhatikan, antara lain :



– Penampilan bangunan pasar yang sesuai dengan nilai-nilai budaya setempat.

Kemenonjolan pada entrance sebagai daya tarik pada bangunan.

– Sebagai ungkapan bangunan sebagai fasilitas kegiatan umum, bentuk penampilan berkesan terbuka, sehingga dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat.

Wujud bangunan tradisional Lombok tercermin pada elemen-elemen yang membentuk bangunan terutama pada bentuk atap. Bentuk atap bangunan tradisional Lombok merupakan peniruan dari bentuk atap dari lumbung padi, dikarenakan sebagian besar mata pencaharian sebagai petani.

Penerapan atap pada bangunan Pasar Regional yaitu dengan penempelan bentuk atap tradisional Lombok tetapi tidaklah mutlak seluruhnya sesuai dengan bentuk aslinya dan ada kemungkinan terjadi perubahan untuk mendapatkan variasi bentuk dan estetika bangunan.

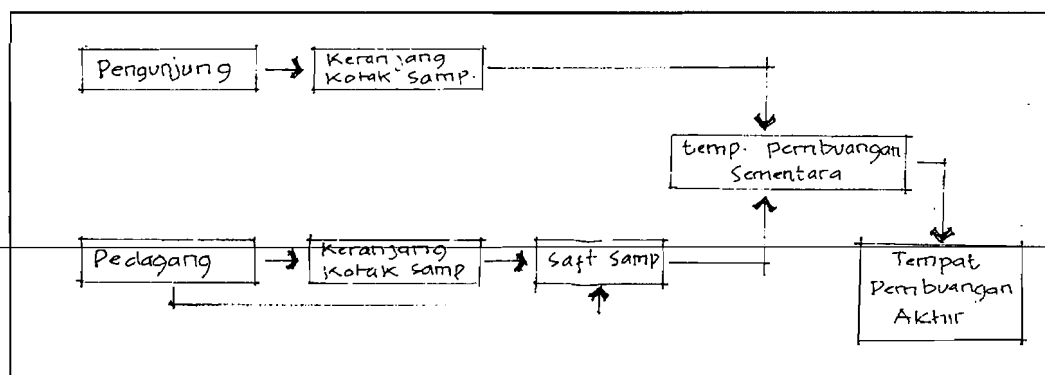
III. 5. SISTEM PRASARANA YANG MENDUKUNG

III. 5. 1. Sampah

Untuk pelayanan sampah jalan bagi pengunjung pada pasar biasanya disediakan keranjang sampah, kotak sampah yang pada akhirnya akan dibuang pada bak penampungan sementara oleh dinas kebersihan pasar.

Penyediaan shaft sampah bagi pedagang sangat diperlukan dengan letak shaft sampah disesuaikan dengan sifat komoditasnya. Untuk tiap sifat komoditas disediakan shaft sampah dan bak sampah yang terletak diluar bangunan, sehingga akan memudahkan dalam pengumpulan dan pengangkutannya.

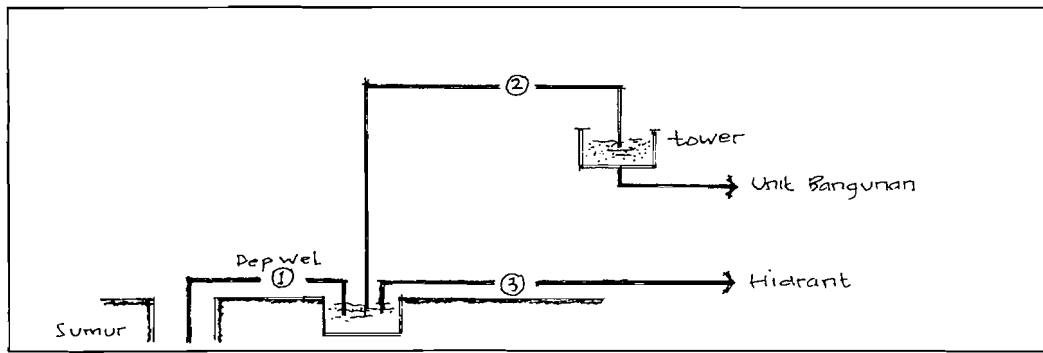
Sampah pada tiap-tiap unit bangunan dikumpulkan menjadi satu pada bak penampungan sementara oleh dinas kebersihan pasar untuk kemudian diangkut oleh petugas dinas kebersihan kota untuk dibuang ke tempat pembuangan akhir.



Gambar III-24 : Sistem Jaringan Sampah

III. 5. 2. Sistem Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih diambil dari sumur. Sistem jaringan air bersih ini air dari sumur dinaikkan menggunakan pompa, di mana air tersebut disalurkan ke bak penampungan air dan di naikkan ke water tower lalu didistribusikan.



Gambar III-25 : Sistem Jaringan Air Bersih

III. 5. 3. Sistem Jaringan Air Kotor

Air kotor yang ada didalam pasar ada beberapa bentuk yaitu : yang berasal dari km/wc, dari pedagang dan dari limbah komoditas serta dari air hujan. Didalam mengantisipasi air kotor yang perlu mendapat perhatian antara lain :

- Kemiringan pemipaan .
- Pemberian lubang penghawaan untuk mengatasi gas pembuangan.
 - Air kotor yang berasal dari km/wc disalurkan melalui bak penghancur kotoran (septic tank) kemudian disalurkan ke sumur peresapan.
 - Air kotor yang berasal dari warung ditampung dahulu pada tempat penyaringan kotoran untuk diambil kotoran padatnya, airnya disalurkan ke bak kontrol terus ke sumur peresapan.
 - Air kotor yang berasal dari limbah komoditas di tampung dahulu ke bak kontrol baru di salurkan ke sumur peresapan.
 - Air kotor yang berasal dari air hujan di tampung pada bak-bak kontrol kemudian dapat disalurkan ke riool kota.

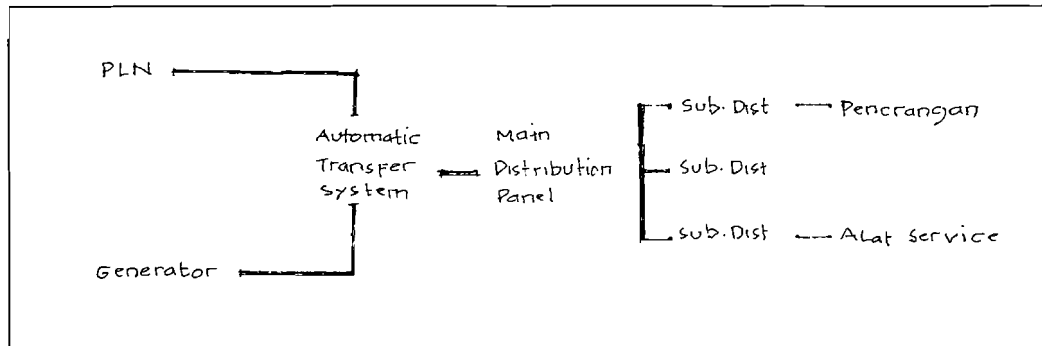
III. 5. 4. Sistem Mekanikal Elektrikal

Sistem Instalasi listrik digunakan untuk penerangan di dalam bangunan dan di luar terutama pada malam hari.

Sumber utama dari sistem ini adalah :

1. Sumber daya listrik dari PLN (Perusahaan Listrik Negara)
2. Sumber listrik dari genzet (generator)

Sumber daya listrik dari generator ini digunakan saat suplay listrik dari PLN terputus sehingga aliran listrik tetap berjalan dengan menggunakan sistem kerja generator yang otomatis.



Gambar III-26 : Sistem Mekanikal Elektrikal

III. 5. 5. Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan dalam bangunan pasar ini menggunakan sistem PABX (Privat Automatic Branch Exchange) untuk bagian pengelola pasar, dimana sistem ini dapat digunakan kedalam bangunan (antar ruang) atau hubungan langsung tanpa melalui operator. Untuk hubungan keluar bangunan disediakan telepon.

III. 5. 6. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan sistem penangkal petir faraday dimana dalam pemasangannya sistem ini menggunakan tiang-tiang kecil yang di pasang diatas atap. Tinggi tiang ini tidak boleh lebih dari 60 cm.

Hal- hal yang perlu diperhatikan dalam pemasangan penangkal petir ini antara lain :

- Penangkal petir harus cukup kaku dalam pengaruh tiupan angin.
- Penangkal petir terletak pada bidang paling atas dari suatu bangunan.
- Penangkal petir dihubungkan ke bawah tanan melalui arde, dimana arde tersebut harus mencapai permukaan tanah (air tanah) terendah pada waktu musim kemarau.
- Kabel untuk arde adalah kawat baja.

III. 5. 7. Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Penyediaan alat-alat pemadam kebakaran, fire hidrant dan tabung pemadam kebakaran diletakkan pada tempat-tempat yang strategis, khususnya pada perdagangan yang mempunyai sifat komoditas yang rawan terhadap api/mudah terbakar. Untuk menanggulangi bahaya kebakaran yang dapat terjadi sewaktu-waktu, maka digunakan dua jenis fire protection, yaitu :

– **Splinkers**

Jenis ini digunakan pada ruang-ruang yang jenis komoditasnya mempunyai sifat mudah terbakar, misalnya : pada ruang penjualan bahan pakaian, pakaian jadi dan jenis komoditas yang bersifat kering.

– **Fire Hidrant**

Instalasi ini sebenarnya masih berhubungan dengan air bersih, namun bila dilihat dari pemanfaatannya masuk kedalam kategori fire protection. Penempatan dari fire hidrant ini harus mudah dilihat dan dijangkau.

III. 5. 8. Sistem Transportasi pergerakan antar lantai dalam bangunan

A. Tangga

Jarak maksimum dari tangga tangga terdekat menurut ketentuan $\leq 30,5$.

B. Lift barang

Keuntungan :

- Sebagai sarana transportasi vertikal untuk barang, mempermudah pengadaan barang (komoditas).

Kerugian :

- Dengan adanya loading dock lift barang belum tentu dapat berfungsi dengan baik.

C. Eskalator

Digunakan eskalator naik untuk :

- Mempermudah pelayanan dalam pencapaian dalam bangunan.
 - Meningkatkan daya tarik ruang dalam bangunan.
-

III. 6. KESIMPULAN

Kesimpulan dari permasalahan didepan, yaitu :

III. 6. 1. Keberadaan Pasar

Keberadaan Pasar di Kotamadya mataram merupakan kebutuhan yang perlu diadakan, dimana hal ini untuk mendukung program di bidang perdagangan yang sedang berkembang.

Perencanaan bangunan pasar ini berdasarkan pada kebijaksanaan Pemerintah TK II Mataram yang telah merencanakan letak dan lokasi bangunan beserta fasilitas pendukungnya.

Letak dan lokasi Pasar berada pada kawasan Sweta Baru (dijalan Sandubaya) dengan luas \pm 40 ha, dimana kawasan tersebut sebagai pusat komoditas bagi propinsi NTB pada umumnya dan Pulau lombok pada khususnya.

III. 6. 2. Penataan Fungsi Ruang

A. Tata Ruang Dalam

Tata ruang dalam dicapai melalui penataan komoditas, pola sirkulasi antar ruang dan dalam ruang, yaitu :

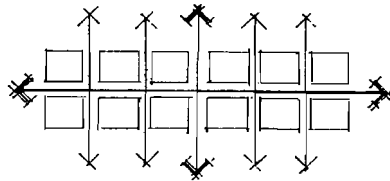
Pengaturan ruang penjualan pada toko/kios biasanya bergabung dalam satu unit bangunan, sedangkan untuk ruang penjualan pada los diatur sesuai dengan tingkat kebutuhan komoditas untuk mendapatkan pemerataan keramaian pada Pasar.

A. 1. Pola sirkulasi dalam bangunan

1. Penataan komoditas sebagai perwujudan ruang

Penataan komoditas yang dipakai untuk mencapai pemerataan keramaian dan kemudahan pelayanan baik bagi pedagang maupun pembeli adalah pada alternatif I.

2. Pola sirkulasi antar ruang



Pola sirkulasi antar ruang yang digunakan adalah pola sirkulasi Grid.

Dengan ukuran untuk sirkulasi primer min. 4000 dan sirkulasi sekunder min. 1980

A. 2. Elemen Ruang

1. Lantai

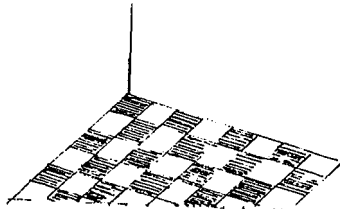
✓ Los



Untuk lantai los dengan lantai sirkulasi melalui perbedaan ketinggian lantai/penekanan pada bidang lantai.

Jarak antar lantai pada bangunan pasar 4000-5000

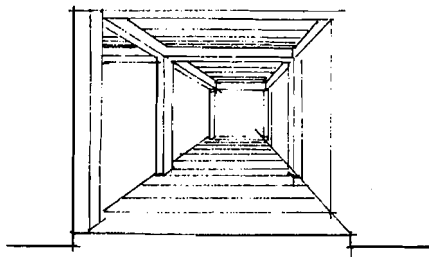
✓ Kios dan Toko



Memberikan perbedaan warna, tekstur dan material.

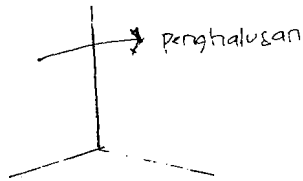
2. Dinding

✓ Los



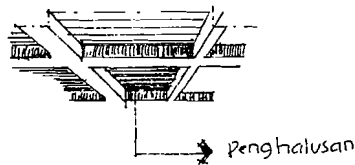
Untuk memudahkan pengunjung dalam mencari barang yang dibutuhkan dapat dicapai melalui keterbukaan view dan ketinggian ruang.

✓ Kios dan toko



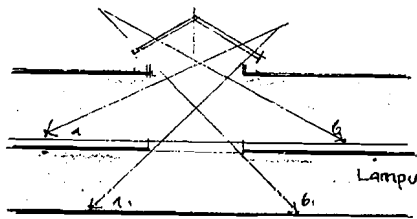
Dinding pada kios dan toko menggunakan bahan yang permanen dengan penghalusan.

3. Plafond



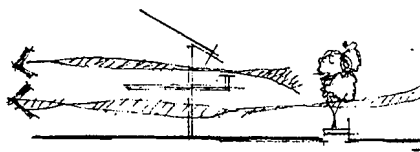
Bentuk plafond yang akan di buat, yaitu : tanpa adanya pola plafond hanya dengan penghalusan pada bidang bagian atas sehingga dapat memberikan keleluasaan view .

4. Penerangan



Menggunakan sistem penerangan alami dengan memberikan jarak antar massa bangunan, bukaan-bukaan pada dinding dan bidang atas atap. Penerangan alami dan penerangan buatan berfungsi untuk menerangi kegiatan perdagangan di dalam pasar.

5. Penghawaan

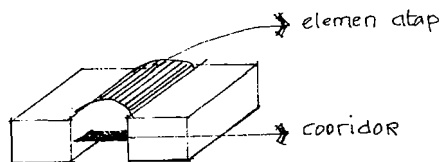


Dengan memberikan jarak antar massa, bukaan-bukaan pada dinding dan bidang atas atap bangunan akan diperoleh penghawaan alami.

B. Tata Ruang Luar

Tata ruang luar dicapai melalui jumlah massa yang akan dibangun yang sesuai dengan tuntutan beberapa kegiatan yang ada didalam pasar.

Jumlah Massa



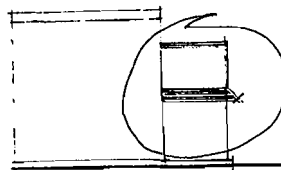
Jumlah massa yang digunakan dalam perencanaan pasar yaitu massa jamak tetapi masih saling berhubungan, karena hal ini sesuai dengan kriteria-kriteria berikut :

- Jenis komoditas.
- Jenis kegiatan.
- Kemudahan bagi konsumen/pengunjung dalam mendapatkan barang kebutuhan.
- Kemudahan bagi pedagang dalam pengadaan barang.
- Kemudahan pencahayaan dan pencahayaan alami.

III. 5. 3. Penampilan Bangunan

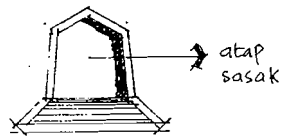
Dalam mengungkapkan penampilan bangunan pasar, terdapat beberapa kriteria yang harus diperhatikan, antar lain :

- Sebagai ungkapan karakteristik bangunan wadah kegiatan fasilitas umum, bentuk penampilan bangunan memiliki kesan terbuka, sehingga dapat diterima keberadaannya oleh seluruh lapisan masyarakat.



- Kesan terbuka dapat dengan memberikan kemenonjolan pada entrance masuk ke dalam bangunan.

- Penampilan bangunan yang sesuai dengan nilai bangunan setempat.



- Sebagian bentuk bangunan mencerminkan bangunan tradisional Lombok yaitu : atap rumah sasak.

- Sistem struktur dan konstruksi

- Kolom dan balok

- Menggunakan bahan super struktur dan struktur dari beton bertulang dengan finishing pelapisan dan penghalusan.

- Bahan struktur atap

- Dengan bentang yang cukup lebar, maka untuk menghemat efisiensi terhadap bahan struktur atap menggunakan bahan rangka baja yang di galvanis/dilapisi cat anti karat dengan bahan penutup atap asbes sebagian menggunakan fiber glass/bahan tembus cahaya sehingga dapat membantu menciptakan penerangan alami dalam ruangan selain menggunakan penerangan buatan.

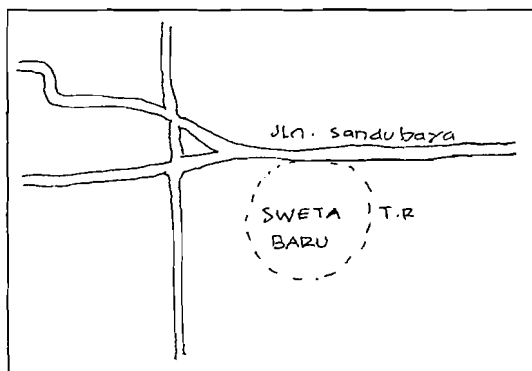
BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

IV. 1. KONSEP DASAR PERENCANAAN LOKASI

Konsep dasar perencanaan lokasi dan site dari pasar di Kodya Mataram berdasarkan kriteria-kriteria sebagai berikut :

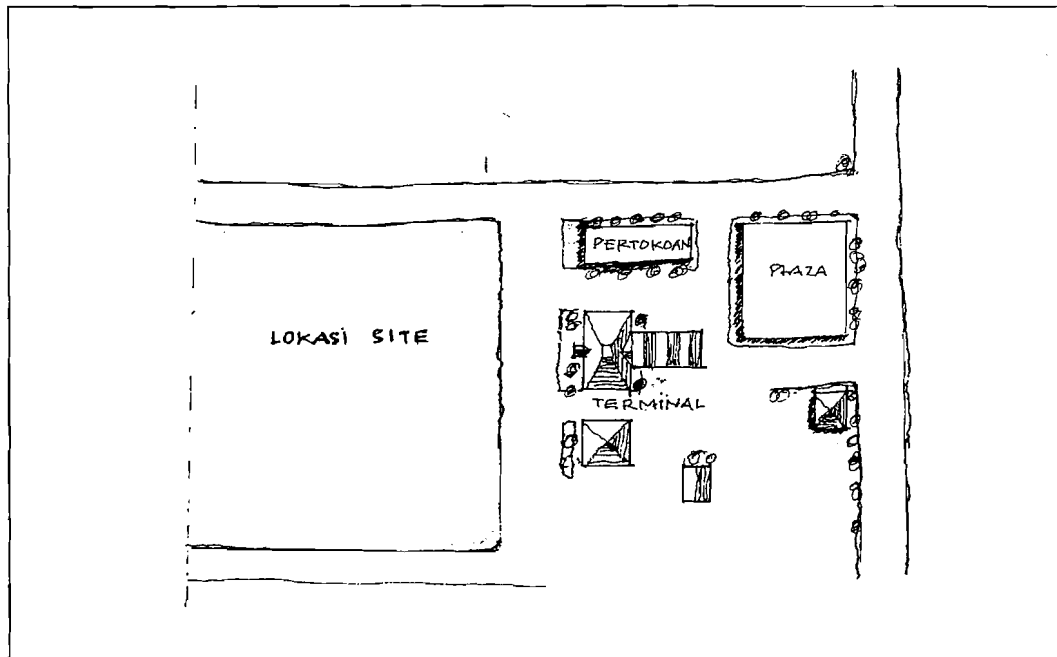
- Keterkaitan dengan azas penataan ruang kota.
Sebagai kawasan perdagangan yang dapat meningkatkan pendapatan perekonomian kota.
- Ketersediaan lahan.



- Luas lahan yang disediakan untuk kawasan perdagangan \pm 40 ha, dengan perencanaan terletak dekat terminal regional.

- Kesesuaian dengan fungsi kota
Sebagai kawasan perdagangan yang mampu memwadahi kegiatan perdagangan dan mampu menyediakan kebutuhan bagi masyarakat Kodya mataram.
 - Tingkat akseibilitas pencapaian
Dengan adanya terminal angkutan regional akan mempermudah pencapaian ke lokasi perdagangan, baik pencapaian bagi masyarakat maupun bagi pedagang.
 - Minat investasi (pemerintah, swata dan masyarakat)
Adanya dukungan dari pemerintah, masyarakat maupun swasta dalam menyediakan sarana guna meningkatkan kesejahteraan dan ekonomi.
-

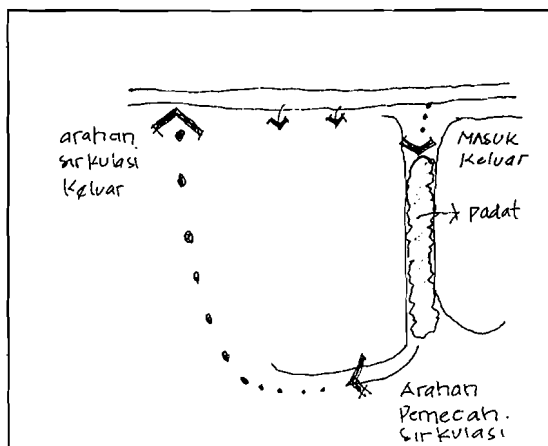
Letak lokasi Pasar berada pada Kawasan Terminal Regional. Untuk lebih jelasnya lihat gambar tata letak kawasan Sweta Baru.



IV. 2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

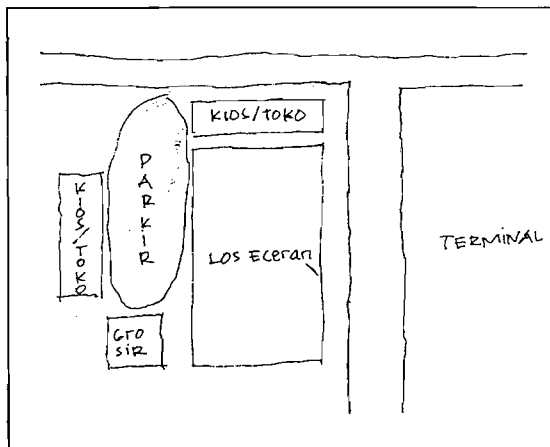
IV. 2. 1. Pencapaian

Pencapaian utama ke bangunan yaitu dari jalan sandubaya dan dari arah terminal, sehingga memberikan kemudahan bagi masyarakat maupun pedagang dan memberikan hubungan timbal balik terhadap terminal.



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

IV. 2. 2. Ploting site



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

IV. 2. 2. Konsep Dasar Perencanaan Ruang

A. Kebutuhan Ruang Berdasarkan Kelompok Kegiatan

Macam ruang yang dibutuhkan untuk mewadahi kegiatan adalah :

- Ruang untuk pedagang
- Ruang untuk pengelola
- Ruang penunjang

B. Pegelompokkan Ruang

- Kelompok ruang pedagang
- Kelompok ruang pengelola
- Kelompok ruang penunjang

IV. 2. 3. Konsep Dasar Perencanaan Tata Ruang

A. Tata Ruang Dalam

Tata ruang dalam bangunan berdasarkan penzoningan komoditas menggunakan pola grid.

A.1. Tata ruang berdasarkan sifat komoditas dan pemerataan keramaian

Tata ruang dalam bangunan berdasarkan sifat komoditas menggunakan tata ruang pada alternatif I.

A.2. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi dalam bangunan bertujuan untuk mempermudah pelayanan baik bagi pedagang maupun bagi pengunjung.

Pola sirkulasi menggunakan pola sirkulasi grid

B. Cara Penyajian barang dagangan

Barang dagangan diletakkan diatas meja/ rak-rak penyaji sesuai dengan jenis komoditas.

C. Elemen Ruang

1. Lantai

- Pada Los

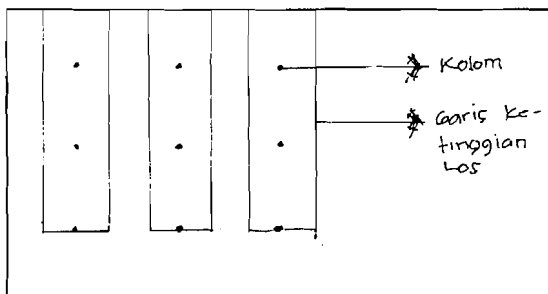
Elemen lantai dibentuk dengan memberikan perbedaan ketinggian/penekanan.

- Pada Kios dan toko

Elemen lantai dibentuk dengan memberikan warna, tekstur dan material.

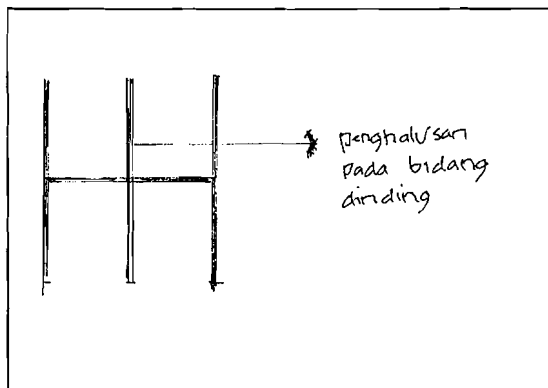
2. Dinding

- Pada Los



– Elemen dinding dibentuk tanpa menggunakan dinding masif, yang diharapkan dapat memberikan keterbukaan view.

- Pada Kios dan toko



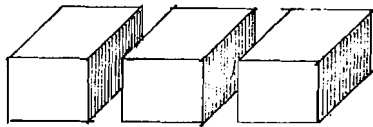
– Elemen dinding dibentuk menggunakan dinding masif dengan memberikan penghalusan .

3. Plafond

Plafond terbentuk tanpa memberikan pola plafond hanya dengan memberikan penghalusan pada bidang atas ruangan.

D. Tata Ruang Luar

Jumlah massa



Jumlah massa jamak, letak antara los dan kios/toko di pisahkan sehingga dapat diperoleh ruang yang mampu memberikan kemudahan dalam pelayanan, penerangan dan pencahayaan alami.

IV. 2. 4. Konsep Dasar Penampilan Bangunan

Sebagai fasilitas umum maka keberadaan bangunan memiliki kesan terbuka adanya kemenonjolan bentuk pada entrance bangunan.

Akrab mempunyai kesesuaian dengan kondisi budaya bangunan setempat dan bangunan yang ada disekitarnya.

IV.3. Konsep Dasar Persyaratan Teknis

IV.3.1. Sistem Struktur dan Konstruksi

Sistem struktur yang digunakan adalah :

- Bahan super struktur : beton bertulang
- Bahan sub struktur : beton bertulang
- Bahan struktur atap : rangka baja

IV. 3. 2. Sistem Utilitas

IV. 3. 2. 1. Sampah

Untuk pelayanan sampah jalan pada pasar biasanya disediakan keranjang sampah, kotak sampah.

Untuk sampah bagi pedagang disediakan shaft sampah. Sampah pada tiap-tiap unit bangunan dikumpulkan menjadi satu pada bak penampungan sementara untuk kemudian diangkut oleh petugas dinas kebersihan kota untuk dibuang ke tempat pembuangan akhir.

IV. 3. 2. 2. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih menggunakan sumber dari sumur dinaikkan menggunakan pompa, dimana air tersebut disalurkan ke bak penampungan air dan di naikkan ke water tower lalu didistribusikan

IV. 3. 2. 3. Sistem Jaringan Air Kotor

Air kotor disalurkan ke bak kontrol kemudian ke bak penghancur kotoran (septic tank) kemudian disalurkan ke sumur peresapan.

Untuk air hujan dari bak kontrol dapat di salurkan ke riool kota.

IV. 3. 2. 4. Sistem Mekanikal Elektrikal

Menggunakan dua sumber yaitu dari PLN dan generator, dimana sistem ini digunakan saat suplay listrik dari PLN terputus sehingga aliran listrik tetap berjalan.

IV. 3. 2. 5. Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan dalam bangunan pasar ini menggunakan sistem PABX (Privat Automatic Branch Exchange) dimana sistem ini dapat digunakan oleh bagian pengelola dalam bangunan (antar ruang) atau hubungan langsung tanpa melalui operator. Untuk hubungan luar bangunan menggunakan telepon.

IV. 3. 2. 6. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan sistem penangkal petir sistem faraday.

IV. 3. 2. 7. Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Penyediaan alat-alat pemadam kebakaran, splinkers, fire hidrant dan tabung pemadam kebakaran diletakkan pada tempat-tempat yang strategis, khususnya pada perdagangan yang mempunyai sifat komoditas yang rawan terhadap api/mudah terbakar.

IV. 3. 2. 8. Sistem Transportasi antar lantai dalam bangunan**A. Tangga**

Sebagai penghubung antar pergerakan lantai dalam bangunan.

B. Lift

Sebagai sarana transportasi vertikal untuk barang, mempermudah pengadaan barang (komoditas).

C. Eskalator

Mempermudah pelayanan dalam pencapaian dan meningkatkan nilai ruang dalam bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Rancangan Rencana, Rencana Detail Tata Ruang Kota, Tahun 1996/1997, Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Mataram.

Time Swakelola, Penyiapan Pembangunan Prasarana Kota Mataram, Tahun 1994/1995, Laporan ANTARA II (laporan Akhir Sementara), Direktorat Bina Tata Kota Dan Pedesaan, Dirjen Cipta Karya, DPU
