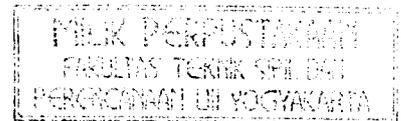


TUGAS AKHIR
PEMBANGUNAN KEMBALI PASAR BAWAH
DAN PENATAAN PEDAGANG KAKI LIMA

(PEKANBARU, RIAU)



Oleh :

AFRIANDI PUTRA

No. Mhs. : 92 340 064

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

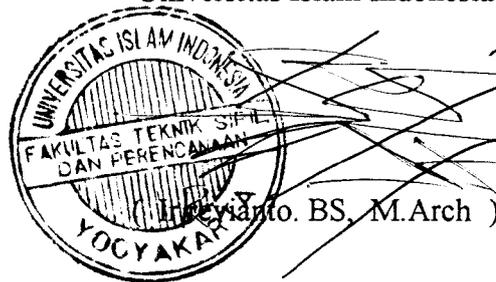
2002

**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**PEMBANGUNAN KEMBALI PASAR BAWAH DAN
PENATAAN PEDAGANG KAKI LIMA**

Yogyakarta, Maret 2002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Arsitektur
Universitas Islam Indonesia



Dosen Pembimbing I

(Ir Titien. S, M. Arch, P hd)

Dosen Pembimbing II

(Ir Reviyanto. BS, M.Arch)

MOTTO

- “Sedekah yang paling utama adalah orang islam yang belajar sesuatu ilmu kemudian ia ajarkan ilmu itu kepada sesama muslim.
(HR. Ibnu Majah)

- “Alloh meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberikan ilmu pengetahuan beberapa derajat.”
(QS. Mujadilah: 11)

- “Katakanlah, “Apakah sama orang yang mengetahui dengan orang yang tidak mengetahui ?” Sesungguhnya orang yang berakallah yang dapat menerima pelajaran.”
(QS. Az Zumar: 9)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini khusus kupersembahkan
kepada :

Ibunda dan Papanda tercinta yang selalu berdo'a untuk keberhasilan ananda

Istriku tercinta yang selalu memberikan motivasi terbaik

Buah hati tersayang Farah Afiani Asari yang selalu memberikan semangat baru
untukku dalam berusaha

Adik adik kutercinta Defi, Oos, Riki, Lili Yang selalu memberikan dorongan
untukku dalam menyelesaikan tugas akhir ini

KATA PENGANTAR

Bismillahirohmanirrohim

Assalammualaikum Wr. Wb

Pujisukur kehadiran Alloh SWT yang telah melimpahkan berkah taufik dan hidayah-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini.

Skripsi disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

Sebagai ungkapan rasa syukur, penulis sangat menghargai setiap bantuan dari semua pihak yang telah membantu hingga terlaksananya Tugas Akhir ini. Dengan segala kerendahan hati, penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ir Titien. S, M.Arch. , P.hd. , selaku Dosen Pembimbing Utama.
2. Ir Revianto. BS, M.Arch. , selaku Dosen Pembimbing pendamping
3. Ir Revianto. BS, M.Arch. , selaku ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
4. Ir Hanif Budiman, selaku Koordinator Tugas Akhir.
5. Papanda dan Ibunda tercinta beserta keluarga.
6. Istriku dan Anakku tercinta.
7. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Tak ada gading yang tak retak, Penulis menyadari akan adanya kekurangan dan kekhilafan. Semoga apa yang penulis buat dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Maret 2002

Penulis

Afriandi Putra

92 340 064

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	Vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	Viii
ABSTRAK	
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Permasalahan	2
1.2.1. Permasalahan umum	2
1.2.2. Permasalahan khusus	2
1.3. Tujuan dan Sasaran	3
1.3.1. Tujuan	3
1.3.2. Sasaran	3
1.4. Keaslian Penulisan	3
1.5. Lingkup Pembahasan	4
1.5.1. Pengertian judul	4
1.5.2. Batasan masalah	5
1.6. Metoda Pembahasan	5
1.7. Sistematika Penulisan	6

BAB II.	TINJAUAN PASAR BAWAH	7
	2.1. Pengertian Pasar	7
	2.2. Kategori Pasar	7
	2.3. Lokasi Pasar Bawah	8
	2.4. Perdagangan Pasar Bawah	10
	2.4.1. Distribusi Komoditas Perdagangan	10
	2.4.2. Proyeksi Perdagangan	10
	2.5. Sirkulasi Pasar	14
	2.6. Moda Perdagangan	15
	2.7. Zoning Perdagangan	16
	2.8. Perdagangan Kaki Lima	17
	2.9. Perbandingan Pasar	18
	2.10. Kesimpulan	21
BAB III.	ANALISA PEMBANGUNAN DAN PENATAAN PASAR BAWAH	23
	3.1. Analisa fungsional Pasar	23
	3.2. Analisa Lokasi dan Site	23
	3.2.1. Analisa lokasi	23
	3.2.2. Analisa site	24
	3.3. Analisa Distribusi Komoditas	24
	3.3.1. Distribusi komoditas	24
	3.3.2. Sistem sirkulasi dalam ruangan	26
	3.4. Analisa Moda Perdagangan	29
	3.5. Analisa Perdagangan kaki lima	31
	3.6. Analisa Infrastruktur Pasar Bawah	33
	3.7. Analisa Sirkulasi Luar	35
	3.7.1 Besaran Ruang	35
	3.8. Kesimpulan	39

BAB IV.	KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ...	41
4.1.	Konsep Dasar Site	41
4.2.	Konsep Distribusi Komoditas	42
4.3.	Konsep Moda Perdagangan	44
4.4.	Konsep Perdagangan Kaki Lima	45
4.5.	Konsep Utilitas Pasar	46

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Peta Lokasi Pasar Bawah	9
Gambar 2.	Peta Site Pasar Bawah	9
Gambar 3.	Distribusi Komoditas berdasarkan Komposisi Perdagangan	12
Gambar 4.	Sirkulasi Pasar	15
Gambar 5.	Zona Perdagangan Pasar Bawah	17
Gambar 6.	Perdagangan Kaki Lima	18
Gambar 7.	Perdagangan Pasar Andir	19
Gambar 8.	Perdagangan Pasar Bringharjo	19
Gambar 9.	Perdagangan Pasar Demangan	20
Gambar 10.	Peta Lokasi Pasar Bawah	23
Gambar 11.	Koefisien Dasar Bangunan	24
Gambar 12.	Penataan Pedagang Kaki Lima	26
Gambar 13.	Pola Sirkulasi Dalam Ruangan	27
Gambar 14.	Ukuran dan Kebutuhan Ruang Gerak	27
Gambar 15.	Ukuran dan Kebutuhan Ruang Gerak	28
Gambar 16.	Sistem Sirkulasi Vertikal	29
Gambar 17.	Karakter Pedagang	30
Gambar 18.	Karakter Pembeli	31
Gambar 19.	Cara Penyajian Pedagang Kaki Lima	32

DAFTAR TABEL

Tabel	1.	Komposisi Kios Pasar Bawah Berdasarkan Komposisi Perdagangan ...	10
Tabel	2.	Komposisi Perdagangan Los	11
Tabel	3.	Proyeksi Jumlah Pedagang Pasar Bawah	12
Tabel	4.	Rekapitulasi Besaran Ruang	38

ABSTRAK

Pasar merupakan tempat jual-beli berupa barang-barang kebutuhan primer, sekunder, jasa dan perdagangan kaki lima, serta tempat bongkar muat-barang, dengan keramaian dan hiruk-pikuk orang berjualan.

Pembangunan sebuah pasar akan memberikan kontribusi pada perdagangan serta pendapatan daerah. Pasar yang telah terbakar perlu dibangun kembali mengingat akan arti pentingnya sebuah pasar.

Pembangunan sebuah pasar perlu memperhatikan beberapa aspek, karena pasar yang kurang tertata dengan baik yang tidak memperhatikan peletakan komoditas akan mengakibatkan kesembrawutan pada pasar tersebut. Distribusi komoditas, moda perdagangan, sirkulasi dan penataan pedagang kaki lima menjadi penekanan dalam tulisan ini.

Pendekatan ini sebagai salah satu upaya dalam pembangunan kembali Pasar Bawah yang merupakan pusat perdagangan regional di Pekanbaru.

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan suatu kota mempunyai hubungan erat dengan laju pertumbuhan perekonomian kota tersebut. Pasar yang merupakan salah satu pusat perdagangan mempunyai hubungan erat dengan perekonomian kota¹. Pasar Bawah merupakan pasar yang mempunyai pelayanan lokal sehingga pasar ini mempunyai peranan yang penting di dalam perkembangan kota Pekanbaru. Pasar Bawah yang merupakan pusat perdagangan mengalami kebakaran pada bulan Desember 1999, sehingga perlu dibangun kembali. Kondisi Pasar Bawah sebelum terjadi kebakaran tidak tertata dengan baik hal ini disebabkan oleh:

1. Terjadi pergeseran area perdagangan bahan pokok sayur-mayur, buah-buahan dan daging ketrotuar jalan.
2. Tidak tersedianya area pedagang kaki lima hingga mempergunakan bahu jalan sebagai area perdagangan.
3. Letak pada pendistribusian komoditas yang tidak tepat karena tidak sesuai dengan sistem layanan maka perlu pengaturan pada distribusi komoditas perdagangan.
4. Proporsi dari komoditas perlu penyesuaian dengan perubahan pada komoditas dengan adanya prioritas pada komoditas tertentu.
5. Peletakan komoditas perlu disesuaikan dengan sistem sirkulasi.

Pasar adalah tempat orang berjual beli, tempat aneka pertunjukan, kios, warung, kedai dan lain sebagainya, dimana lingkungan tempat suatu barang dagangan akan mempengaruhi transaksi penjualan atau tidak sama sekali². Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan untuk pembangunan kembali pasar ini adalah:

¹ Diktat Kuliah Pengantar Bisnis oleh Usman Toyib.

² WJS Poerwodarminto, cetakan X, Th 1987, Kamus Bahasa Indonesia, Balai Pustaka Jakarta.

1. Distribusi Komoditas.
2. Sirkulasi.
3. Moda Perdagangan.
4. Area perdagangan Kaki Lima.

Mengingat pentingnya keberadaan Pasar Bawah sebagai salah satu pusat perdagangan di Pekanbaru, maka pembangunan kembali pasar ini sangatlah penting untuk menunjang perekonomian dan perdagangan kota Pekanbaru yang merupakan Ibu kota dari Propinsi Riau.

1.2. Permasalahan

Berangkat dari pengertian pasar serta tuntutan dari permasalahan tersebut maka dirumuskan permasalahan umum dan khusus sebagai berikut:

1.2.1. Permasalahan Umum

- Seperti apakah rancangan Pasar Bawah yang mampu memberikan kenyamanan bagi aktivitas pedagang dan pengunjung.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- Seperti apakah komoditas bagi perdagangan di Pasar Bawah.
- Seperti apakah penataan tata ruang bagi pedagang kaki lima yang terencana.
- Seperti apakah Pasar bawah yang mampu memberikan penataan pada pendistribusian komoditas pada area perdagangan.
- Seperti apakah pola sirkulasi pada Pasar Bawah yang dapat memberikan kenyamanan pada aktivitas perdagangan.
- Seperti apakah Moda perdagangan Pasar Bawah.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

- Mendapatkan desain zoning perdagangan Pasar Bawah serta distribusi komoditas, sirkulasi dan moda perdagangan serta area perdagangan kaki lima.

1.3.2. Sasaran

- Mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan tata ruang dan area perdagangan Pasar Bawah.
- Mendapatkan konsep pengaturan distribusi komoditas untuk perdagangan Pasar Bawah.
- Mendapatkan konsep bagi perencanaan dan perancangan area perdagangan bagi kaki lima.
- Mendapatkan pola sirkulasi yang mampu memberikan kenyamanan perdagangan Pasar Bawah.
- Mendapatkan moda perdagangan Pasar Bawah.

1.4. Keaslian Penulisan

1. Judul : Pusat Perbelanjaan di Kudus

Oleh : Supartono, No Mhs: 13678/TA/UGM/1992

Pembahasan:

Tugas Akhir membahas tentang penggabungan antara perbelanjaan tradisional di Kudus dengan permasalahan pokok sistem sirkulasi.

2. Judul : Penataan Pusat Tawangmangu Sebagai Pasar Tradisional di Kawasan Wisata

Oleh : Tunggul Feri Tri Margono, No Mhs: 94340026/TA/UII

Pembahasan:

Pembahasan yang bersifat arsitektural dan pengolahan ruang dan site dengan penyediaan wadah fisik kegiatan pasar pada program ruang, Pola sirkulasi, Pengolahan ruang, Pengolahan Site.

3. Judul : Pasar Kota di Banjarmasin

Oleh : Hasnan Syariful Azis, No Mhs: 94340024/TA/UII

Pembahasan:

Pada karya tulis ini yang diangkat adalah penataan pasar dengan peningkatan fasilitas pasar yang baik sehingga para pedagang lemprolan mempunyai tempat yang strategis dan baik dan tidak mempersoalkan bagaimana citra bangunan apakah itu nantinya modern atau tradisional, hanya penekanannya bangunan pasar yang dapat mewadahi segala aktivitas kegiatan pasar.

Dari penulisan di atas, penulis berusaha untuk mendapatkan telaah-telaah yang lebih spesifik untuk mendapatkan hasil penulisan yang mempunyai karakteristik sendiri.

Pembahasan:

Pada pembahasan penulisan Pembangunan Kembali Pasar Bawah dan Penataan Perdagangan Kaki Lima ini, penulis ingin membahas tentang seperti apakah zoning Pasar Bawah, pola sirkulasi, Moda perdagangan, dan distribusi komoditas serta perdagangan bagi kaki lima yang dapat memberikan kenyamanan dan kelancaran bagi aktivitas pasar bawah.

1.5. Lingkup Batasan

1.5.1. Pengertian Judul

Penulisan ini berjudul Pembangunan Kembali Pasar Bawah dan Penataan Pedagang Kaki Lima.

Secara umum pengertian pasar adalah³:

Pasar berarti tempat orang menjual beli barang-barang kebutuhan pokok maupun lux sehingga perlu keleluasaan bagi penjual maupun pembeli menjalankan

³ Diktat Kuliah Pengantar Bisnis oleh Usman Toyib.

aktifitasnya. Pasar juga merupakan tempat rekreasi bagi pengunjung untuk melihat-lihat barang yang dijajakan di pasar.

Pedagang Kaki Lima adalah⁴:

Pedagang kaki lima merupakan pedagang yang dalam menjajakan barang dagangannya dengan gerobak, mobil maupun dengan mengelar barangnya di jalan-jalan. Para pedagang kaki lima menjajakan dagangannya ditempat-tempat keramaian atau orang banyak berkumpul.

1.5.2. Batasan Masalah

Lingkup pembahsan dibatasi pada ruang lingkup bidang ilmu Arsitektur, dalam hal ini mencakup:

1. Distribusi komoditas.
2. Moda perdagangan
3. Pola sirkulasi
4. Perdagangan kaki lima

1.6. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu:

Tahap Pertama Pengumpulan Data:

- Dilakukan dengan pengamatan langsung ke obyek amatan yaitu kawasan Pasar Bawah mengenai zona perdagangan, moda perdagangan, pola sirkulasi dan distribusi komoditas serta perdagangan kaki lima sebelum Pasar Bawah kebakaran.
- Studi Literatur: mendapatkan data-data sekunder RUTRK Pekanbaru yang didapatkan dari BEPEDA Riau dan Instansi terkait.

Tahap Kedua Observasi dan Perbandingan Data:

⁴ Arsitektur & Kota di Indonesia.

- Metoda yang digunakan adalah analisa observasi pada pasar-pasar dengan mengumpulkan data-data serta mengamati permasalahan yang ada dan dianalisa.
- Perbandingan dari data-data pasar yang didapat kemudian di analisa untuk mendapatkan kesimpulan-kesimpulan yang dapat digunakan sebagai acuan untuk penyusunan konsep perencanaan nantinya.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Berisi Latar Belakang, Rumusan masalah, Tujuan dan Sasaran, Keaslian Penulisan Lingkup pembahasan, Metoda pembahasan, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pasar Bawah

Berisikan penjelasan tentang pengertian pasar, lokasi Pasar Bawah, perdagangan di Pasar Bawah tentang Distribusi komoditas perdagangan, Sirkulasi, Moda perdagangan dan pedagang kaki lima serta perbandingan pasar.

BAB III : Analisa Pembangunan dan Penataan Pasar Bawah

Berisikan penjelasan tentang alasan pemilihan Fasilitas berupa struktur dan infrastruktur, analisa Site, Distribusi komoditas, Sirkulasi, Moda perdagangan, Pedagang kaki lima, dan Analisa fungsional pasar.

BAB IV : Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan

Berisikan konsep Perencanaan dan Perancangan berupa konsep dasar Site, Distribusi komoditas, Moda perdagangan, perdagangan kaki lima, Sirkulasi dan fasilitas Pasar.

BAB II

TINJAUAN PASAR BAWAH

Pada bab ini berisikan paparan data dari Pasar Bawah sebelum terjadi kebakaran serta tinjauan terhadap beberapa pasar yakni; Pasar Andir di Bandung, Pasar Bringharjo dan Demangan di Yogyakarta.

2.1. Pengertian Pasar

Pasar: Pasar merupakan tempat berjual beli barang-barang kebutuhan sehari-hari, pasar juga berarti tempat rekreasi bagi pengunjung untuk melihat-lihat barang yang dijajakan¹.

Pasar juga merupakan sarana sosial bagi masyarakat dimana masyarakat saling bertemu dan berkomunikasi sehingga terjadi interaksi antar sesama masyarakat, pasar juga merupakan pemicu perkembangan suatu kota. Pasar sebagai suatu tempat pertukaran barang antar penjual dan pembeli dalam suatu lingkungan kehidupan, dimana dibangun dengan sengaja sebagai sarana perdagangan dalam suatu wilayah permukiman ataupun tumbuh secara organik.

Secara umum pengertian pasar adalah:

- Tempat distribusi barang industri
- Tempat tukar menukar barang kebutuhan
- Tempat jual beli barang dan jasa
- Tempat pengumpulan hasil pertanian

Pasar berarti tempat orang berjual beli barang kebutuhan primer dan sekunder maupun jasa, pasar juga merupakan pemicu perkembangan perekonomian suatu kota.

2.2. Kategori Pasar

1. Pasar dapat dikategorikan berdasarkan jenis barang dagangan².

¹ Diktat Kuliah Pengantar Bisnis oleh Usman Toyib, Fakultas Ekonomi IESP, UII, 1994

² Renovasi Pasar Tawangmangu Sebagai Pasar Tradisional dan Periwisata, Tunggal Feri TM, 94340026, TA/ UII.

Pasar Umum : Pasar yang memperjualbelikan dagangan beraneka macam termasuk sembilan bahan pokok.

Pasar Khusus : Pasar yang memperjualbelikan satu jenis barang dsagangan tertentu saja, misal: pasar sepeda, bunga, barang bekas, pasar hewan.

2. Pasar dikategorikan berdasarkan lingkup pelayanannya⁷:

a. Pusat perbelanjaan regional

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 5-10 Km, dengan prakiraan kepadatan 300/ha pusat pasar, dengan populasi pelayanan kota dan regional.

b. Pusat perbelanjaan wilayah

Pusat perbelanjaan wilayah ini mempunyai jangkauan pelayanan 2-3 Km, dengan prakiraan kepadatan 200-250/ha, dengan populasi pelayanan 70.000-250.000 jiwa.

Pasar Bawah termasuk dalam kategori pasar umum dengan lingkup pelayanan wilayah, mengingat jumlah penduduk pada tahun 1999 berjumlah 481.681 jiwa dengan prosetase pertumbuhan rata-rata 4,18% diperkirakan hingga tahun 2015 berjumlah 1.140.000 jiwa dengan luas kota $\pm 632,26 \text{ Km}^2$ (RUTRK Pekanbaru 1994).

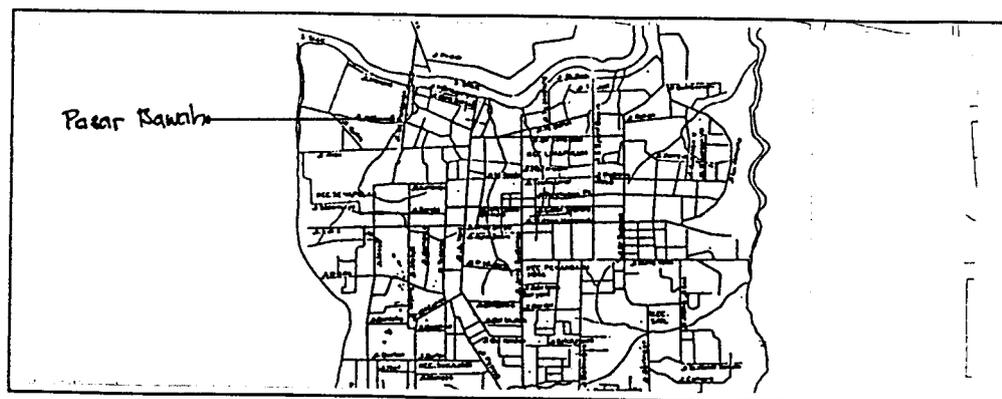
2.3. Lokasi Pasar Bawah

Lokasi Pasar Bawah berada di kecamatan Senapelan, kelurahan Kampung Dalam, yang berada di jalan Saleh Abas, Jalan Kota Baru, Jalan M Yatim, Kawasan Pasar Bawah ini di kelilingi oleh kegiatan masyarakat lainnya yakni:

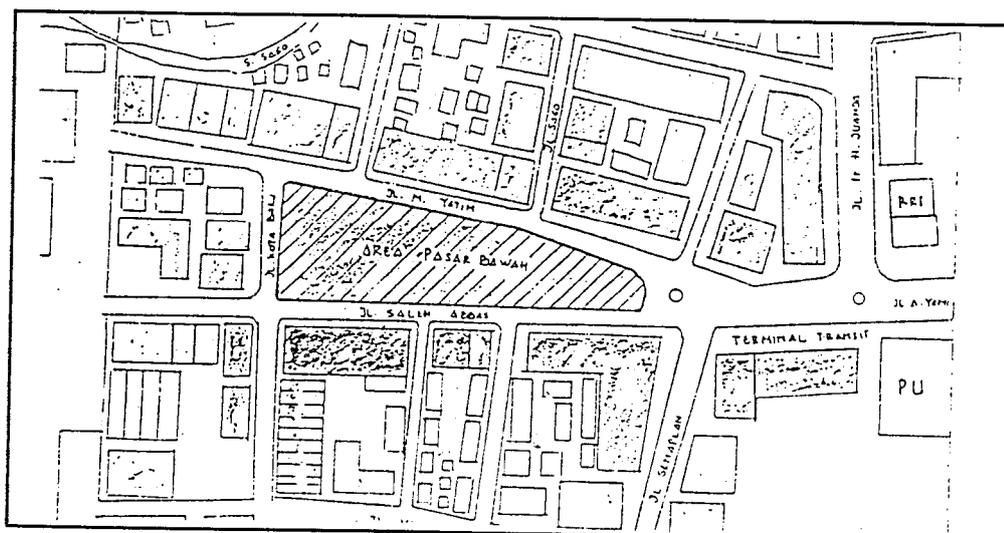
- Sebelah Utara merupakan kawasan pelabuhan tempat pemberangkatan dan penurunan penumpang serta bongkar muat barang.
- Sebelah selatan terdapat treminal transit, pertokoan, kantor pemerintah.

⁷ Seowito, Optomasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah Kota Besar, 1997, Thesis Sarjana Bagian Arsitektur Teknik UGM, Yogyakarta, hal 46.

- Sebelah barat terdapat pertokoan, bank dan rumah toko.
- Sebelah timur terdapat pertokoan, bank, hotel, rumah toko dan Pasar Sago.



Gambar 2.1. Peta Lokasi Pasar Bawah
Sumber UPTD Pasar Bawah 1997.



Gambar 2.2. Peta Site Pasar Bawah
Sumber: RUTRK, 1994-2004 Pekanbaru.

Pasar Bawah dengan luas site 7.250 m² dengan luas Pasar Bawah tersebut perlu adanya pembangunan kembali setelah terjadi kebakaran di pasar ini pada bulan Desember 1999.

2.4. Perdagangan Pasar Bawah

Perdagangan Pasar Bawah mempunyai lingkup pelayanan wilayah dengan perdagangan berupa barang kebutuhan primer maupun sekunder, dan jasa serta pedangan kaki lima.

2.4.1. Distribusi Komoditas Perdagangan

Pendistribusian perdagangan yang terdapat di pasar bawah ditentukan dengan pengkategorian perdagangan berdasarkan komposisi kios berdasarkan barang dan jasa yakni:

TABEL 2.1
KOMPOSISI KIOS PASAR BAWAH
BERDASRKN BARANG DAN JASA

NO	JENIS DAGAN/JASA	KOMPOSISI THD JUMLAH PEDAGANG(%)	KIOS (RUANG)	KATEGORI BARANG
1.	Konveksi/pakaian jadi	6	11	Sekunder
2.	Kelontong	7,6	14	Sekunder
3.	Tekstil	2,9	5	Sekunder
4.	Keramik	26	44	Sekunder
5.	Penjahit pakaian	1,7	3	Jasa
6.	Perhiasan	2,4	4	Sekunder
7.	P&d	1,2	2	Sekunder
8.	Rumah makan/kedai	4,1	8	Sekunder
9.	Sepatu dan tas	4,1	8	Sekunder
10.	Alat rumah tangga	6	11	Sekunder
11.	Service	2,9	5	Jasa
12.	Obat-obatan	2,9	5	Sekunder
13.	Elektronik	6	11	Sekunder
14.	Alat tulis	1,2	2	Sekunder
15.	Rokok	6	11	Sekunder
16.	Kebutuhan pokok	15,4	29	Primer

17.	Barang dan jasa lain	3,5	6	Jasa
	Jumlah	100	179	

Sumber: UPTD Pasar Bawah, 1997

TABEL 2.2. KOMPOSISI PERDAGANGAN LOS

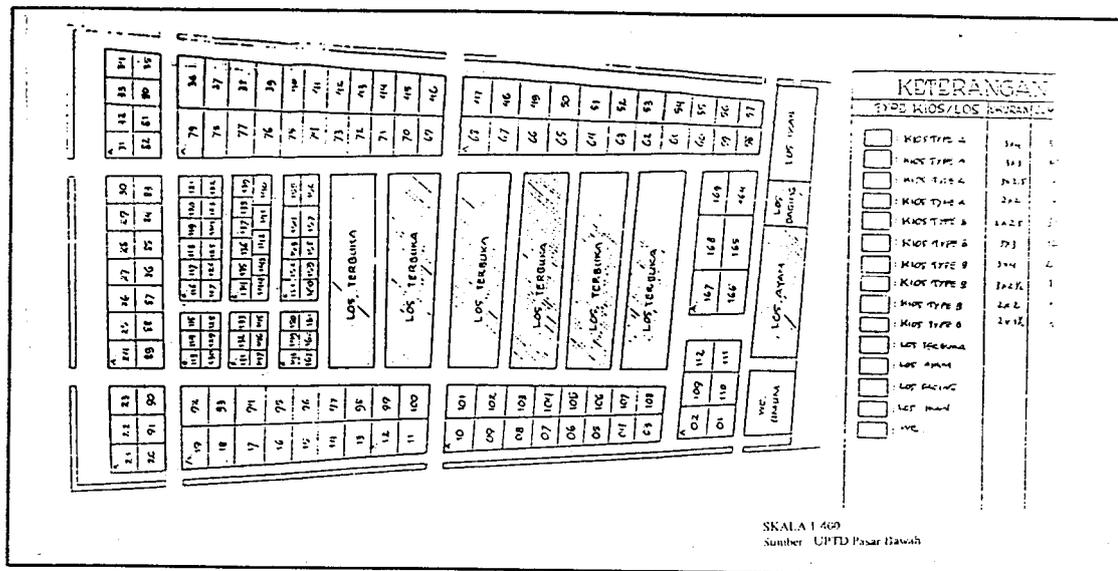
NO.	JENIS BARANG	LOS	KATEGORI
1	Pokok	96	Primer
2	Pedagang kaki lima	80	Sekunder
	Jumlah	176	

Sumber: UPTD Pasar Bawah, 1997.

Berdasarkan tabel diatas kita dapatkan kegiatan perdagangan di Pasar Bawah berdasarkan distribusi komoditas pada kategorisasi komoditas yang dikelompokkan dalam jenis barang dan jasa. Pembagian komoditas ini tidak sesuai dengan perkembangan pasar ini dimana perdagangan sayur-mayur, buah-buahan dan daging dikelompokkan pada perdagangan kaki lima. Pembagian komoditas dibedakan menjadi tiga kategori barang-barang primer, sekunder dan pedagang kaki lima.

Letak pada distribusi komoditas yang tidak sesuai dengan penyediaan komoditas berdasarkan kategori komoditas pada perdagangan Pasar Bawah ini, hal ini dapat dilihat pada pergeseran yang terjadi pada perdagangan kebutuhan pokok berupa sayur-mayur, buah-buahan dan daging ke trotoar jalan.

Perdagangan keramik merupakan komoditas unggulan Pasar Bawah dengan 44 pedagang, proporsi perdagangan di pasar ini perlu adanya penyesuaian dengan pembangunan kembali pasar ini, berdasarkan kategori komoditas barang dan jasa.



Gambar 2.3

Distribusi komoditas berdasarkan komposisi perdagangan

Sumber: Amatan langsung pada objek

2.4.2. Proyeksi Perdagangan

Proyeksi perdagangan di Pasar Bawah diperkirakan hingga 10 tahun ke depan, tahun 2013 dengan perbandingan dari lima tahun perdagangan yang terdapat di Pasar Bawah yaitu:

TABEL 2.3
PROYEKSI JUMLAH PERDANNGAN PASAR BAWAH
HINGGA TAHUN 2013

NO	P	X	X ²	PX	TAHUN
1.	286	-2	4	-572	1994
2.	311	-1	1	-311	1995
3.	336	0	0	0	1996
4.	379	1	1	379	1997
5.	387	2	4	774	1998
Jumlah	1699	0	10	270	

RUMUS: $P(t+x) = a + b(X)$

Dimana

$P(t+x)$ = Jumlah pedagang tahun perhitungan ($t + x$)

(X) = Tambahan tahun terhitung pada tahun awal

P = Jumlah pedagang

a & b = Konstanta rumus bentuk

$N = t$ = Jumlah tahun

$$a = \frac{\sum p \cdot x^2 - \sum x \cdot px}{N \cdot \sum x^2 - (x)}$$

$$b = \frac{N \cdot \sum px - \sum x \sum p}{N \cdot \sum x^2 - (x)}$$

Jadi berdasarkan rumus di atas maka:

$$a = \frac{1699 \times 10 - 0}{5 \times 10} = 339,8$$

$$b = \frac{5 \times 270 - 0}{5 \times 10} = 27$$

$$P = 339,8 + 27(2013 - 1998)$$

$$339,8 + (54351 - 53946)$$

$$339,8 + 405 = 744,8 \quad \sim 745 \text{ Pedagang tetap}$$

Dengan proyeksi perdagangan hingga tahun 2013 didapatkan jumlah pedagang yang terdapat di Pasar Bawah sehingga memudahkan dalam memprediksi akan kebutuhan ruang serta luasan perdagangan pada pembangunan kembali Pasar Bawah.

2.2.1. Sirkulasi Pasar

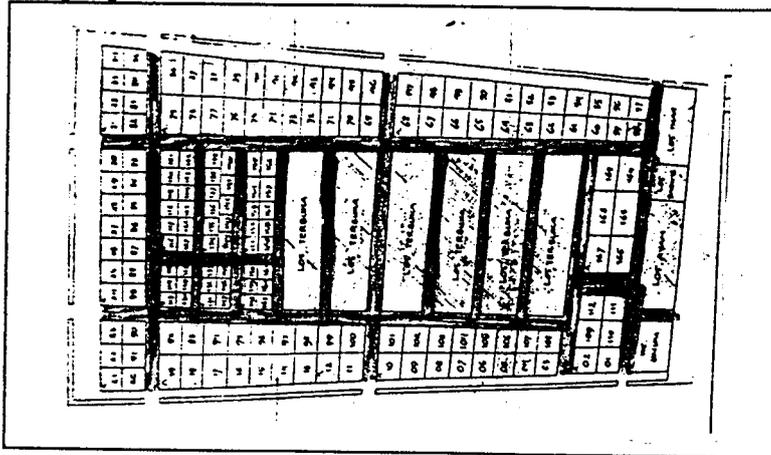
Sirkulasi akan mempunyai peranan yang penting dalam perdagangan hal ini dapat dilihat dengan pencapaian perdagangan ke tempat parkir, tempat sampah, wc/km serta pencapaian dari pengunjung ketempat-tempat yang mereka inginkan, hal ini dapat dilihat pada perdagangan sayur-mayur, buah-buahan yang berpindah tempat berdagang karena jauh dari Loading dock padahal ada kecenderungan dari para pedagang ini untuk selalu menggelar dagangannya didekat Loading dock, serta perdagangan daging yang jauh dari tempat sampah padahal pedagang daging sangat memerlukan tempat sampah untuk segera membuang dagangannya yang telah membusuk.

Perdagangan primer berupa beras dan minyak serta kebutuhan pokok lainnya cenderung menempati tempat-tempat yang dekat dengan loading dock serta pencapaian yang dekat dengan tempat parkir, untuk perdagangan primer lainnya memilih untuk berdekatan dengan komoditas ini.

Barang sekunder berupa keramik lebih memilih tempat yang dekat dengan tangga atau sirkulasi untuk memudahkan dalam pengangkutan barang-barang sedangkan perdagangan berupa tekstil dan pakaian jadi lebih memilih tempat-tempat tersendiri dan berkelompok dengan komoditas yang sama untuk komoditas sekunder lainnya memilih tempat dengan pengelompokan pada jenis barang yang hampir sama. Komoditas jasa berupa penjahit pakaian dan service dan perdagangan berupa rumah makan atau kedai cenderung memilih tempat yang berdekatan dengan parkir.

Sistem sirkulasi pada pasar bawah ini beragam dimensi, pada perdagangan barang-barang primer dimensi sirkulasinya dengan $0,8 \text{ m}^2 - 1 \text{ m}^2$, sedangkan untuk perdagangan barang sekunder lebarnya 2 m^2 dengan selokan ditengah-tengahnya

sudah tentu hal ini mengganggu pergerakan dan kenyamanan dalam melakukan aktivitas perdagangan.



Sirkulasi lebar 2 m²
Sirkulasi lebar 0,8-1m²

Gambar 2.4. Sirkulasi Pasar

Sumber: Amatan

Pengaturan sirkulasi pada Pasar Bawah terhadap komoditas kurang baik hal ini dapat dilihat pada pergeseran pedagang sayur-mayur, buah-buahan ke trotoar jalan dengan alasan kurang ramainya pengunjung dan terlalu sukarnya pengangkutan barang.

2.2.2. Moda Perdagangan

Moda Perdagangan di Pasar Bawah terdiri dari 179 kios, 96 los serta 80 pedagang kaki lima dengan jumlah pedagang 365 dari berbagai kegiatan dagang dan jasa. Cara berdagang dan macam barang yang ditawarkan akan mempengaruhi perkembangan jumlah usaha dagang dan jasa serta akan menambah aktivitas yang tentunya menjadi daya tarik bagi pasar ini.

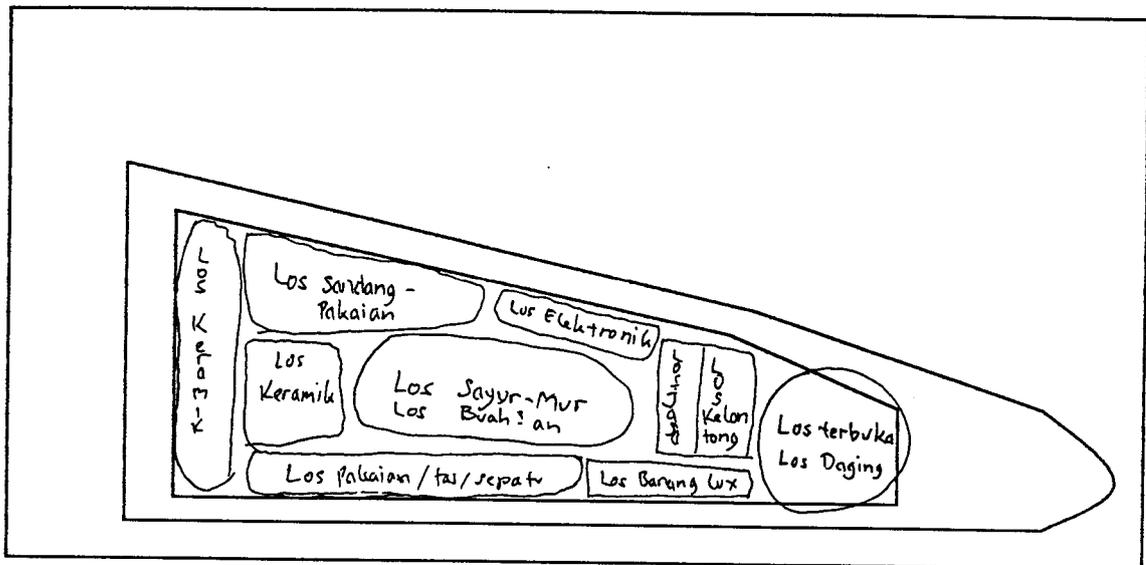
Pedagang kaki lima lebih senang menggelar barang dagangannya dari pada menempati kios atau los, serta pedagang kaki lima yang menjajakan dagangannya pada malam hari yang mempergunakan gerobak dan tenda sebagai sarana perdagangannya lebih cenderung menempati tempat-tempat yang berdekatan dengan parkir. Pedagang sayur-mayur dan buah-buahan lebih cenderung untuk menggelar

dagangannya atau menempati los-los yang dekat dengan loading dock untuk mempermudah kegiatannya, pedagang daging lebih cenderung menempati los sedangkan untuk barang kebutuhan primer lainnya dan barang sekunder lebih memilih untuk menggunakan kios-kios.

Moda perdagangan akan mempengaruhi tingkat keramaian serta aktivitas pedagang dan pembeli. Pada jam-jam tertentu terjadi peningkatan keramaian pada perdagangan barang primer demikian juga halnya dengan barang sekunder serta jasa, hal ini dapat dilihat pada aktivitas perdagangan Pasar Bawah pada jam 05.00 WIB hingga jam 11.00 WIB kepadatan terjadi pada perdagangan sayur-mayur, buah-buahan dan daging, sedangkan pada jam 09.00 WIB – 11.00 WIB dan jam 14.00 WIB – 16.00 WIB pada perdagangan primer dan sekunder sedangkan pada jam 20.00 WIB – 04.00 WIB diramaikan oleh aktivitas perdagangan kaki lima yang menawarkan berbagai aneka masakan dan minuman dengan mempergunakan gerobak.

2.2.3. Zoning Perdagangan

Zona perdagangan di Pasar Bawah dikategorikan dalam dua zona perdagangan berupa perdagangan primer dan sekunder sedangkan untuk perdagangan kaki lima tidak disediakan zona bagi perdagangan ini, padahal pedagang kaki lima juga memerlukan tempat untuk menggelar dagangannya.

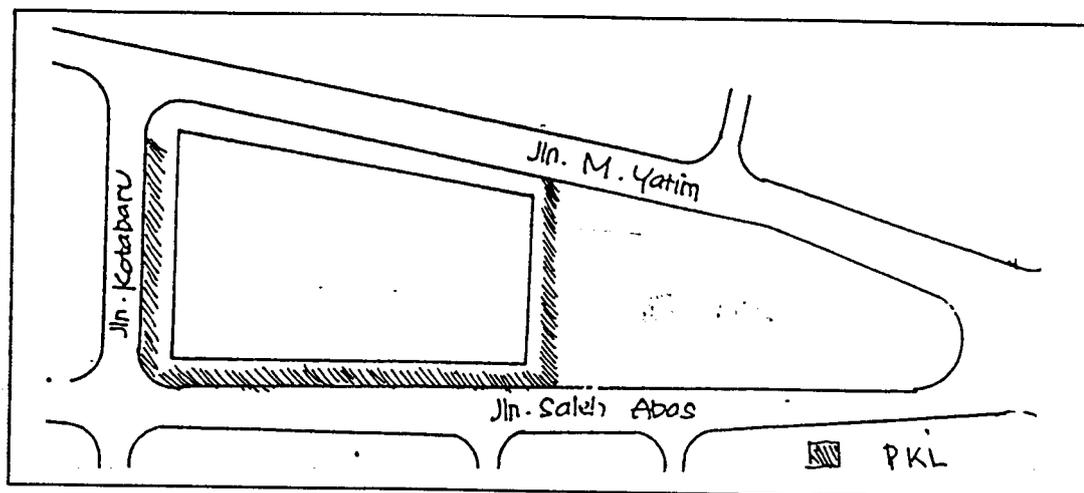


Gambar 2.6. Zona perdagangan Pasar Bawah

Sumber: Amatan Langsung ke objek

2.2.4. Perdagangan Kaki Lima

Perdagangan kaki lima di Pasar Bawah merupakan perdagangan yang menggelar dagangannya ke emper toko maupun di trotoar jalan dan juga perdagangan yang menjajakan berbagai masakan dan minuman di malam hari dengan menggunakan gerobak. Zona perdagangan bagi kaki lima ini cenderung memilih tempat-tempat keramaian, parkir, lorong-lorong dimana pengunjung keluar-masuk dan dekat dengan tempat parkir, sirkulasi yang terdapat di pasar akan mempengaruhi pola perdagangan kaki lima yang lebih cenderung mempertontonkan barang dagangannya dengan bebas.



Gambar 2.7. Perdagangan kaki lima Pasar Bawah

Analisa: Amatan langsung ke objek

Pedagang kaki lima yang mempergunakan gerobak cenderung untuk mencari tempat yang berdekatan dengan tempat parkir serta tempat-tempat pemberhentian kendaraan umum tetapi karena tidak adanya area perdagangan bagi pedagang ini sehingga mereka menempatkan sebagian tempat parkir dan trotoar jalan. Sedangkan pedagang kaki lima yang berjualan di malam hari yang mempergunakan gerobak dan tenda menempati area parkir sebagai tempat perdagangannya, dari kenyataan di atas maka sangat diperlukan penataan serta penyediaan area perdagangan bagi pedagang kaki lima ini.

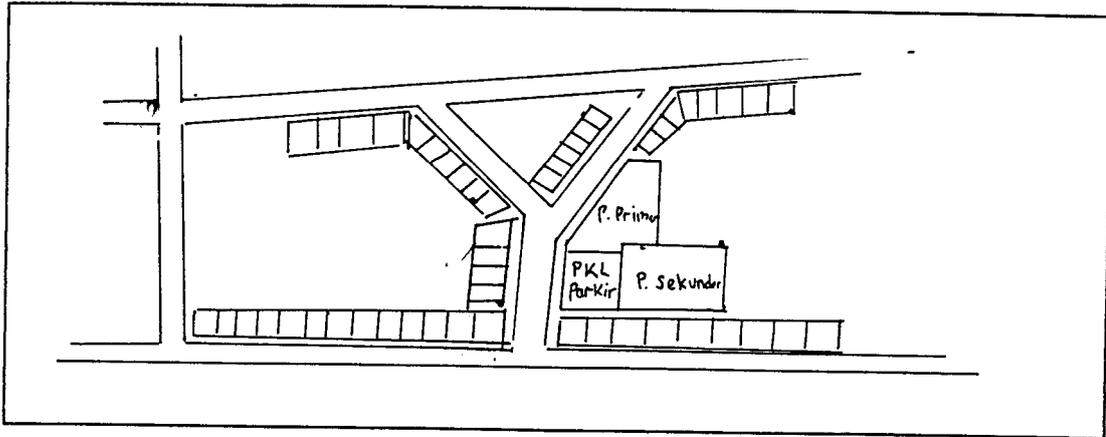
2.3. Perbandingan Pasar

1. Pasar Andir Bandung

Pasar Aanir yang terdapat di Bandung memiliki lingkup pelayanan wilayah dengan perdagangan barang primer dan sekunder dengan konfeksi pakaian jadi sebagai komoditas unggulan.

Zoning perdagangan pada pasar ini lebih jelas dengan zona perdagangan barang primer yang dipisahkan dengan barang sekunder. Dua zona perdagangan ini memiliki moda perdagangan yang berbeda, pedagang barang primer dengan

mempergunakan los sebagai tempat untuk menggelar barang dagangannya sedangkan pada kelompok barang sekunder menempati kios-kios yang disediakan.

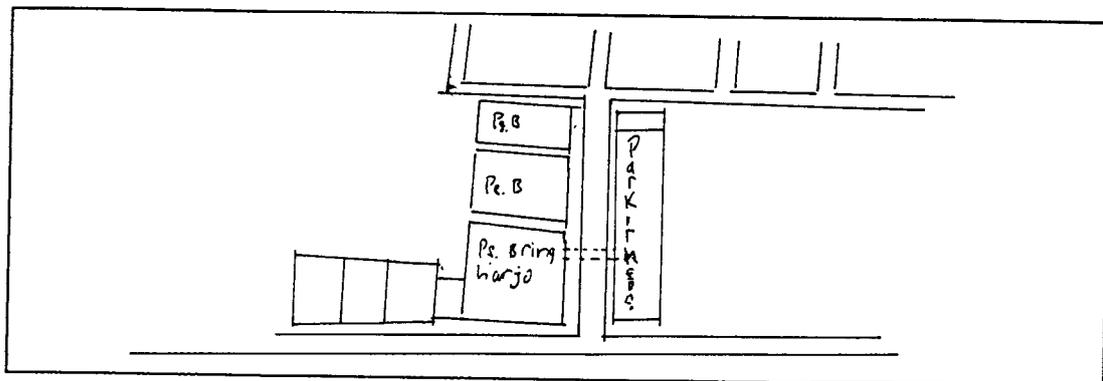


Gambar 2.8. Perdagangan Pasar Andir

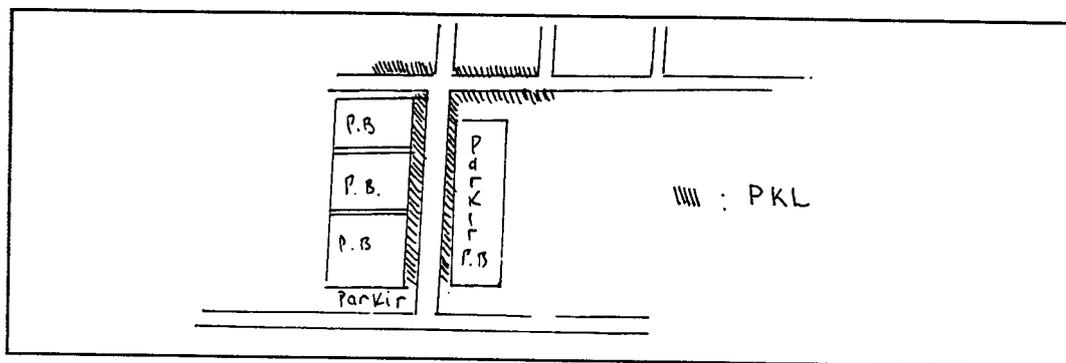
Sumber: Amatan langsung ke objek

2. Pasar Bringharjo

Pasar Bringharjo memiliki lingkup pelayanan regional, pasar Bringharjo memiliki persoalan pada perdagangan komoditas sayur-mayur, buah-buahan dan daging yang memilih tempat perdagangan di luar dari area yang disediakan hal ini disebabkan oleh kurangnya perhatian dari perdagangan ini yang lebih cenderung untuk memilih tempat-tempat yang berdekatan dengan loading dock, sedangkan pada pasar Bringharjo perdagangan ini diletakkan di dalam bangunan tanpa memperhatikan sistem sirkulasi yang disediakan.



Zona perdagangan untuk pedagang kaki lima yang disediakan pada pasar ini kurang memperhatikan volume pertambahan pedagang kaki lima padahal kehadiran pedagang kaki lima selalu ada pada setiap pasar dan cenderung untuk selalu meningkat jumlah perdagangannya.

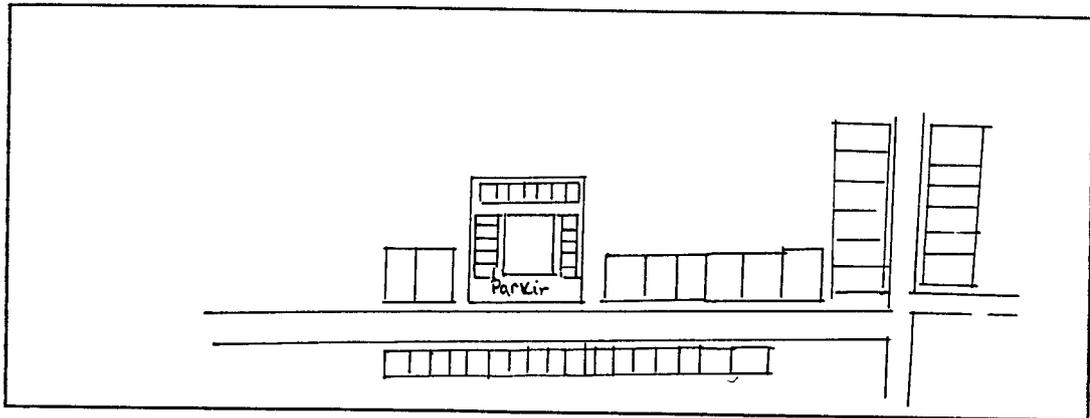


Gambar 2.10. Perdagangan Kaki Lima

Sumber: Amatan langsung ke objek

3. Pasar Demangan

Perdagangan pada pasar Demangan dengan moda perdagangan yang mempergunakan los-los sebagai sarana perdagangannya, permasalahan yang terdapat di pasar ini berupa perdagangan untuk sayur-mayur dan buah-buahan yang menggunakan bahu jalan sebagai area perdagangannya hal ini disebabkan kurangnya pengaturan pada distribusi komoditas serta perkiraan pertumbuhan kepadatan lalu lintas menjadi permasalahan pada pasar ini.



Gambar 2.11. Perdagangan pasar Demangan
Sumber: Amatan langsung ke objek

1.3. Kesimpulan

Potensi Pasar Bawah yang memiliki lingkup pelayanan lokal serta mempunyai peranan dalam perkembangan perekonomian kota Pekanbaru serta lokasi site pasar yang terletak dilokasi komersial maka diperlukan pembangunan kembali Pasar Bawah setelah terjadi kebakaran di pasar ini. Untuk pembangunan kembali Pasar Bawah perlu diperhatikan beberapa faktor yakni:

1. Distribusi Komoditas

a. Kategorisasi komoditas

Perlunya pengkategorian komoditas pada barang primer dan barang sekunder, serta berdasarkan jenis sifat komoditas.

b. Letak

Letak dari masing-masing komoditas berdasarkan kategori, sifat komoditas, dan karakter perdagangan.

2. Sirkulasi

Perlu adanya penyesuaian pada komoditas terhadap sirkulasi dengan mempertimbangkan kecenderungan masing-masing komoditas terhadap infrastruktur berupa tempat parkir, loading dock, dan lain-lain

3. Moda perdagangan

Moda perdagangan untuk barang primer cenderung untuk mempergunakan los-los, untuk perdagangan barang sekunder mempergunakan kios sedangkan untuk pedagang kaki lima lebih senang menggelar dagangannya atau pedagang kaki lima yang menggunakan gerobak cenderung untuk menjejerkan gerobak-gerobak mereka. Pedagang dalam melayani pembeli dengan duduk di kursi, duduk di lantai atau lesehan dan berdiri.

4. Pedagang kaki lima

Pedagang kaki lima cenderung untuk menggelar dagangannya di dekat tempat parkir atau tempat-tempat terkonsentrasi pengunjung, pedagang kaki lima menggunakan gerobak, tenda dan lesehan dalam menjajakan dagangannya perlu penyediaan area perdagangan bagi pedagang kaki lima dengan memperhitungkan pertumbuhan pedagang ini.

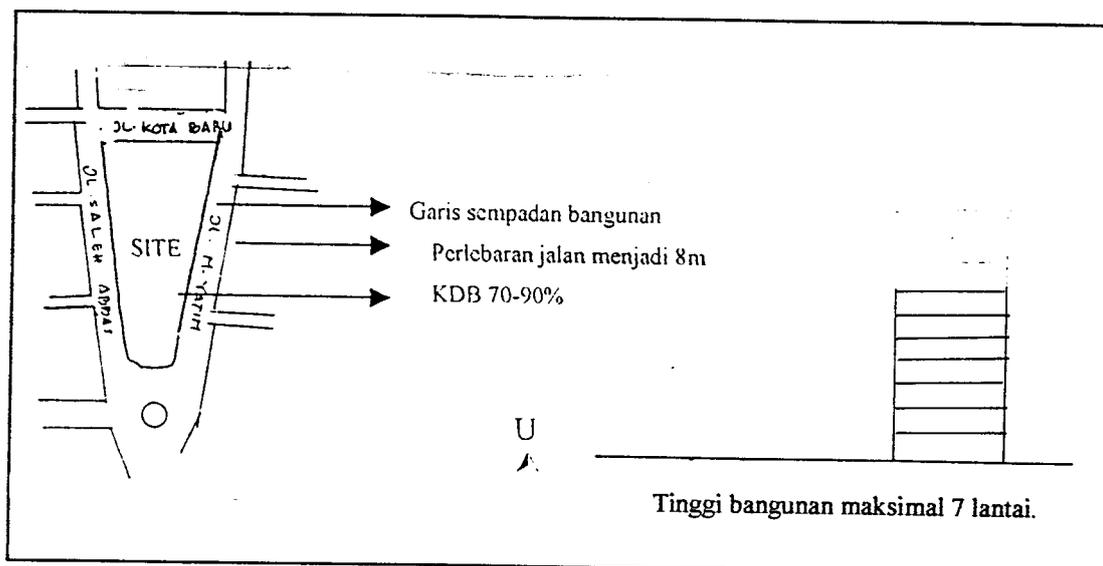
5. Zoning

Pembentukan zona perdagangan berdasarkan kategori pedagang sekunder, primer dan berdasarkan sifat fisik komoditas, pemisahan komoditas dapat dengan cara pemisahan dengan pengaturan tempat parkir atau dengan ketinggian lantai

Melihat kondisi di atas dengan mempertimbangkan potensi dari Pasar Bawah dan penataan bagi pedagang kaki lima dengan lokasi yang tersedia di Pasar Bawah dengan memperhatikan permasalahan yang timbul di pasar ini sebelumnya serta dengan perbandingan dengan pasar-pasar yang mempunyai lingkup pelayanan wilayah dan kota.

3.2.2. Analisa Site

Luas Site Pasar Bawah 7250 m² dengan ketentuan dasar Bangunan (KDB) 60% dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,4-1,2, serta rencana pelebaran jalan mengelilingi site Pasar Bawah yang ditentukan dengan RUTRK Pekanbaru tahun 1994-2004, dengan lebar jalan 5m menjadi 8m, adapun jalan yang dimaksud adalah: Jalan Saleh Abas, Jalan Kota Baru, Jalan M Yatim, sehingga luas site Pasar Bawah menjadi 638 m² dengan Koefisien bangunan 60% dan luas dasar bangunan 312,8 m² dengan ketinggian bangunan maksimum 7 lantai.



Gambar 3.2. Koefisien Dasar Bangunan, sempadan bangunan
Ketinggian bangunan, Koefisien lantai bangunan

Sumber: RUTRK Pekanbaru 1994-2004

3.3. Analisa Distribusi Komoditas

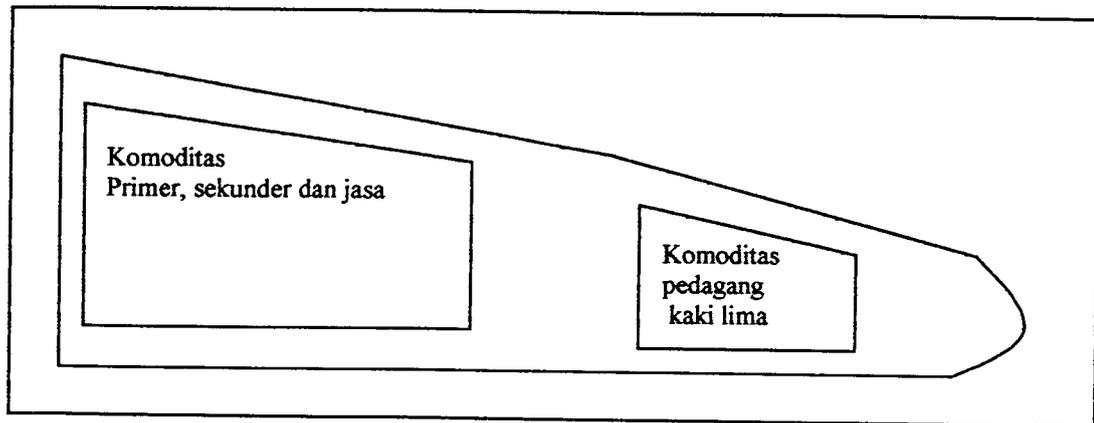
3.3.1. Pendistribusian komoditas perlu dikategorikan menurut karakter komoditas barang primer, sekunder, jasa dan pedagang kaki lima. Barang primer dibagi berdasarkan sifat basah, kering, tahan lama dan bau (Lihat tabel 3.1), misalnya barang

yang berbau (komoditas daging) diletakkan di area belakang agar tidak mengganggu pada komoditas lainnya⁸. Barang sekunder dibagi berdasarkan berat barang dan mahal barang, perdagangan unggulan berupa keramik, elektronik dan pakaian dipisahkan, hal ini dilakukan untuk pemerataan pada kepadatan pengunjung terhadap tempat-tempat tertentu.

Pengkatagorian komoditas perdagangan mempermudah pada pemisahan komoditas berdasarkan karakter terhadap peletakan komoditas. Komoditas primer sekunder dan jasa menempati area bagian belakang sedangkan untuk pedagang kaki lima menempati area depan hal ini karena pedagang kaki lima menempati area parkir(lihat moda perdagangan).

Berdasarkan KDB dan KLB maka didapatkan jumlah lantai bangunan Pasar Bawah 4 lantai, sehingga mempermudah dalam penataan komoditas perdagangan dan pengembangan untuk waktu yang akan datang. Komoditas primer berupa perdagangan bahan panganan berada di lantai dasar hal ini disebabkan karena komoditas ini cenderung untuk bersentuhan langsung dengan konsumen, misalnya perdagangan sayur-mayur, buah-buahan dan jajanan mempunyai kecenderungan untuk berdekatan dengan parkir. Komoditas sekunder diletakan pada lantai berikutnya , hal ini dilakukan karena komoditas ini lebih cenderung menempati tempat perdagangan yang menetap. Pada komoditas sekunder terdapat beberapa komoditas unggulan yakni; perdagangan keramik, elektronik dan sandang, sehingga perlu penatan pada komoditas ini untuk pemerataan kepadatan pengunjung. Melihat jumlah komoditas pada Pasar Bawah maka perlu adanya area untuk pengembangan baik itu pada komoditas primer, sekunder, jasa dan pedagang kaki lima (lihat proyeksi perdagangan halaman 12).

⁸ Sintesis Modernisme dan tradisionalisme Pasar Gede, Kompas, minggu 7 Mei 2000.



Gambar 3.3. penataan perdagangan kaki lima

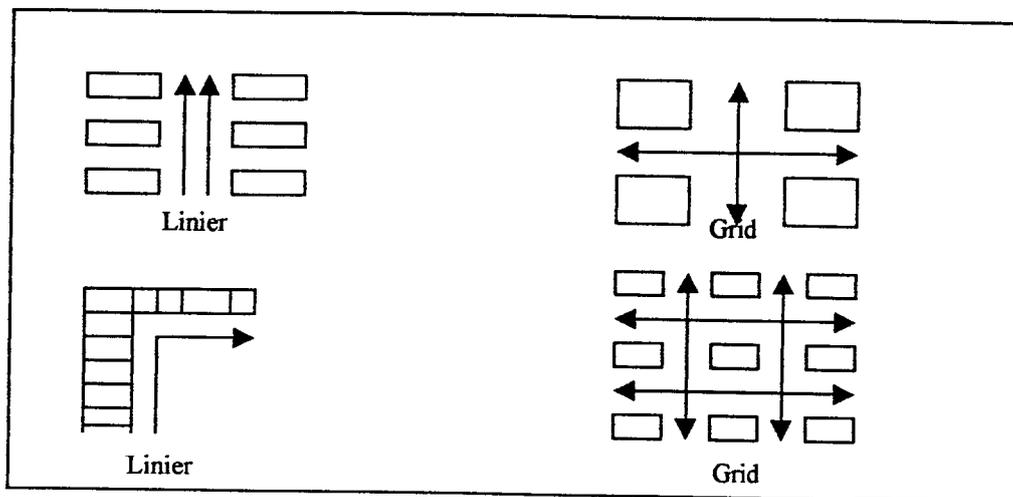
Sumber : Analisa

3.3.2. Sistem Sirkulasi dalam Ruangan

Sirkulasi pasar akan menentukan dari peletakan masing-masing komoditas terhadap infrakstruktur yang tersedia pada pasar, serta penggunaan ukuran dari lebar sirkulasi dipertimbangkan berdasarkan kegiatan manusia melalui pengamatan yang dilakukan.

Sistem sirkulasi dalam ruangan ada dua yakni sistem sirkulasi vertikal dan horizontal. Kedua sistem sirkulasi ini nantinya akan mempermudah pergerakan dalam bangunan.

Sistem sirkulasi horizontal yang dipergunakan adalah sirkulasi linier dan grid yang berorientasi ke unit-unit pedagang baik dua sisi atau satu sisi.

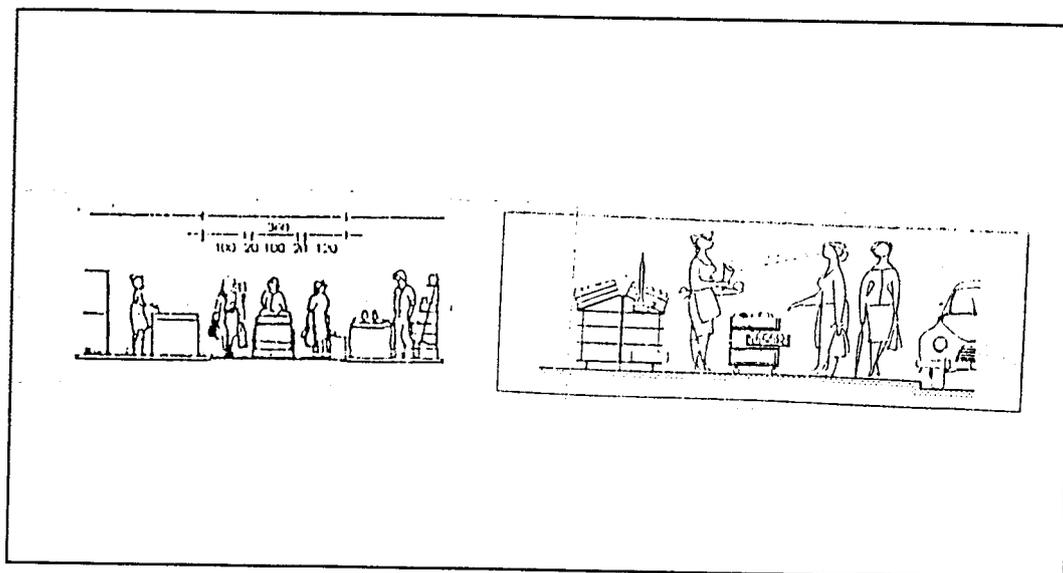


Gambar 3.4. Pola Sirkulasi dalam Bangunan

Sumber: Analisa

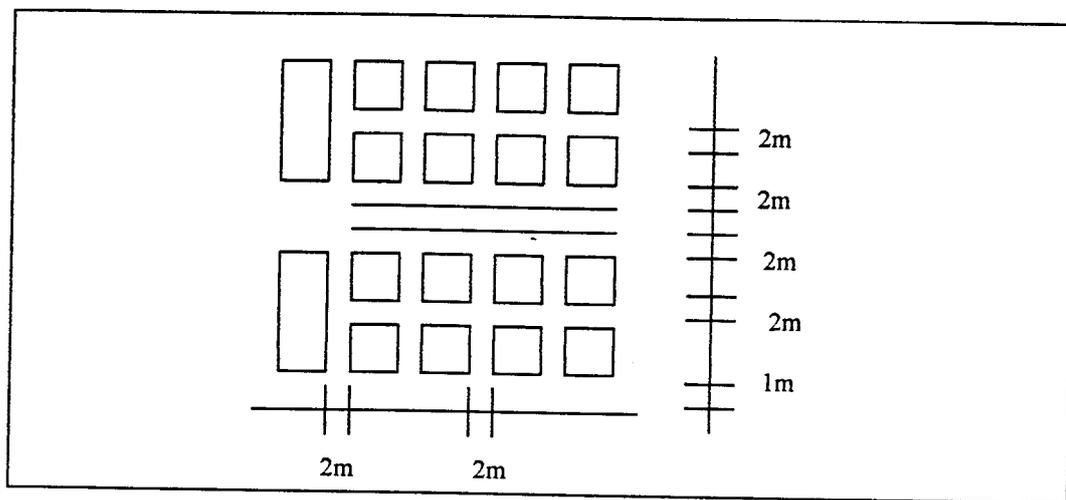
Sirkulasi linier dipergunakan untuk pergerakan lurus. Sirkulasi grid dipergunakan karena sistim ini sangat mempermudah pencapaian dari satu blok ke blok perdagangan lainnya.

Sistem sirkulasi horizontal berupa pencapaian ke ruang-ruang dengan besaran sirkulasi untuk komoditas sekunder 2m untuk semua sirkulasi, sedangkan untuk komoditas primer dan jasa dipakai dua besaran yakni 2m dan 1m. Sirkulasi pedagang kaki lima 2m dengan perhitungan pergerakan gerobak dan manusia.



Gambar 3.5. Ukuran dan kebutuhan Ruang gerak

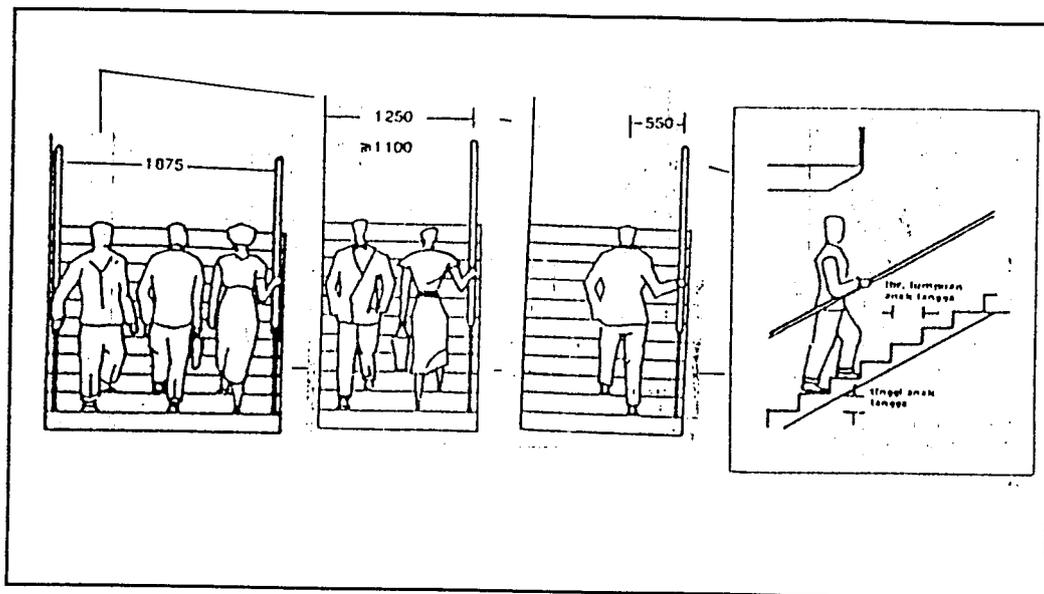
Sumber; Pengamatan



Gambar 3.6. Ukuran dan Kebutuhan Ruang Gerak

Sumber: Pengamatan.

Sistem sirkulasi vertikal berupa tangga, sistem ini akan mempermudah pergerakan dan pengangkutan barang antar lantai. Peletakan tangga pada depan bangunan ini dilakukan untuk mempermudah bagi pengunjung dalam pencapaian ke unit unit bangunan, dua tangga lagi di sisi kanan dan kiri bangunan. Untuk pengangkutan barang dalam pergerakan vertical diperlukan Lift barang, mengingat lantai kegiatan pada pasar ini lebih dari satu lantai maka diperlukan sarana sirkulasi untuk pengangkutan barang. Untuk pergerakan manusianya selain tangga, escalator juga dibutuhkan pada sistim sirkulasi vertikal ini. Penggunaan escalator hanya pada perdagangan sekunder dari lantai dua dan tiga berdasar kan efisiensi dan moda perdagangan.



Gambar

3.7. Sistem Sirkulasi Vertikal

Sumber Analisa

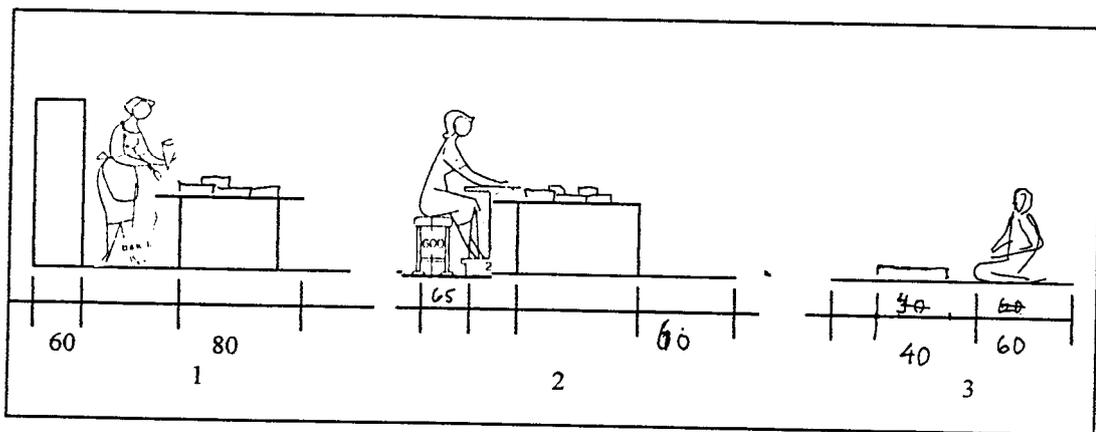
3.4. Analisa Moda Perdagangan

Moda perdagangan akan mempengaruhi ukuran ruang, perdagangan kaki lima misalnya mempunyai kecenderungan untuk menggelar dagangannya di tempat terbuka dari pada menempati kios dan los-los maupun toko. Perdagangan primer lebih cenderung menempati kios dan los dan untuk perdagangan sekunder maupun jasa menempati kios.

Waktu perdagangan untuk perdagangan barang kebutuhan primer pada jam 05.00-11.00 WIB, untuk perdagangan sekunder pada jam 09.00-11.00 WIB dan jam 14.00-21.00 WIB sedangkan untuk pedagang kaki lima yang lesehan di selasar pada jam 09.00-16.00 WIB dan untuk perdagangan kaki lima yang mempergunakan gerobak dan tenda yang menjajakan makanan dan minuman pada jam 20.00-04.00 WIB.

A. Karakter Pedagang

1. Pedagang menjajakan barang dagangan di lemari, rak atau digantung di dinding pedagang duduk dan berdiri dalam melayani pembeli.
2. Pedagang duduk di kursi dan barang dagangan digelar di meja yang permanen dan panjang dengan ketinggian lantai tertentu.
3. Pedagang duduk di lantai dan dagangan di gelar di lantai.

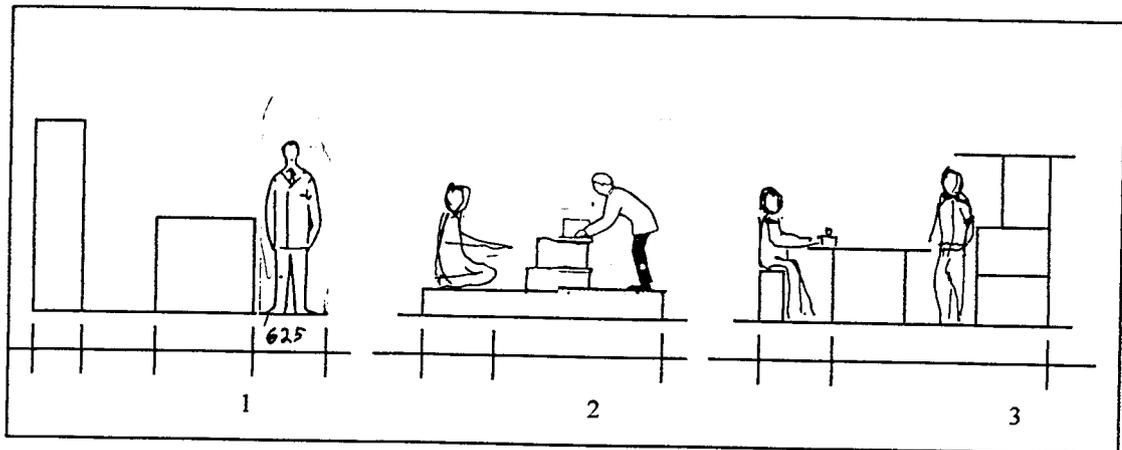


Gambar 3.8. Karakter Pedagang

Sumber: Analisa

B. Karakter Pembeli

1. Pembeli berdiri dalam memilih dan menawar barang dagangan
2. Pembeli jongkok atau membungkuk dalam memilih barang yang diinginkan
3. Pembeli duduk dalam memilih dagangannya.



Gambar 3.9. Karakter Pembeli

Sumber: Analisa

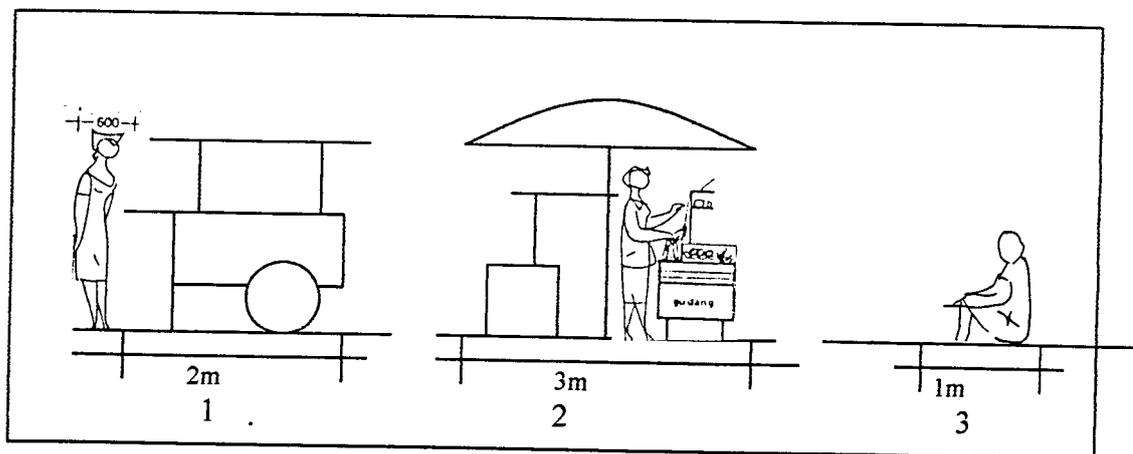
Dari analisa karakter pedagang dan pembeli maka didapatkan moda perdaganga untuk Pasar Bawah, dimana pedagang yang mempergunakan kios akan memiliki moda perdagangan dengan cara menjajakan barang dagangan di meja-meja maupun digantung ditempat tertentu. Pedagang yang mempergunakan los memiliki moda perdagangan denga cara menggelar barang dagangannya di meja dengan ketinggian tertentu, untuk moda perdagangan yang menggelar dagangannya di lantai cenderung dipergunakan oleh pedagang kaki lima yang tidak mempergunakan gerobak maupun tenda.

3.5. Analisa Perdagangan Kaki Lima

Pedagang kaki lima menempati tempat-tempat yang langsung bersentuhan dengan pengunjung baik itu di tempat parkir dan trotoar di pasar, secara garis besar mereka akan menempati tempat-tempat terbuka⁹. Adapun karakter dari pedagang kaki lima adalah:

1. Menggunakan gerobak sebagai alat perdagangan serta kursi-kursi yang terbuat dari kayu yang mudah untuk ditata dan diangkut, untuk perdagangan ini memiliki kecenderungan untuk bergerombol dalam menjajakan barang dagangannya.

2. Menggunakan tenda-tenda plastik sebagai tempat bernaung dari panas dan hujan, serta menyediakan meja atau kayu maupun besi yang dibentuk sedemikian rupa untuk menggelar dagangannya, untuk karakter padangan kaki lima ini mamiliki kecenderungan bergerombol untuk menjajakan barang dagangannya.
3. Pedagang kaki lima lesehan menggelar dagangannya langsung di lantai maupun di tanah, untuk karakter pedagang kaki lima ini cenderung menyebar dalam perdagangannya.



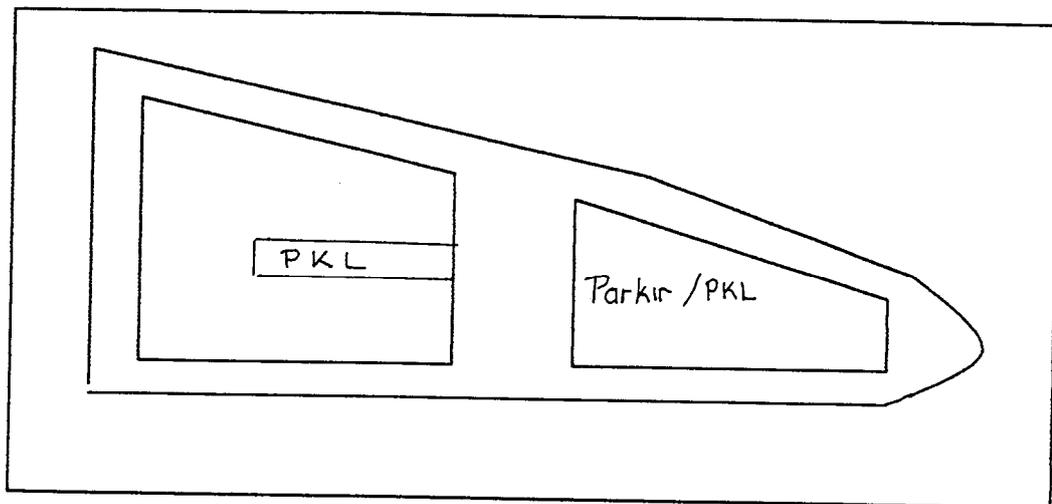
Gambar 3.10. cara Penyajian pedagang kaki lima

Sumber: Analisa

Dari luasan perdagangan kaki lima ini didapatkan besaran luas bagi perdagangan yang akan menentukan pengaturan pada area perdagangan ini. Kecenderungan untuk bergerombol pada perdagangan yang mempergunakan gerobak dan tenda, sedangkan untuk perdagangan yang lesehan cenderung untuk menyebar

⁹ Arsitektur dan Kota di Indonesia, Eko Budihardjo, Penerbit Alumni/1997/Bandung.

sehingga perlu untuk di lokalisasikan pada beberapa tempat, yaitu; pada perdagangan primer, karena perdagangan ini memiliki kecenderungan menempati lantai dasar dan tempat tempat yang bersentuhan langsung dengan konsumen atau dekat tempat parkir. Perdagangan yang mempergunakan gerobak dan tenda mempergunakan area parkir sebagai tempat perdagangannya (lihat analisa moda perdagangan).

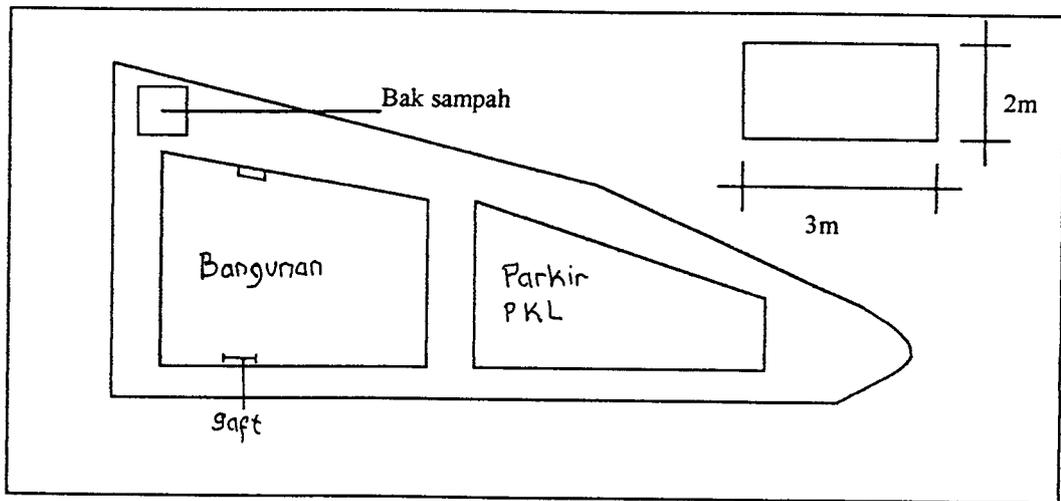


3.6. Analisa Infrastruktur Pasar Bawah

Layanan infrastruktur di Pasar Bawah

1. Tempat sampah

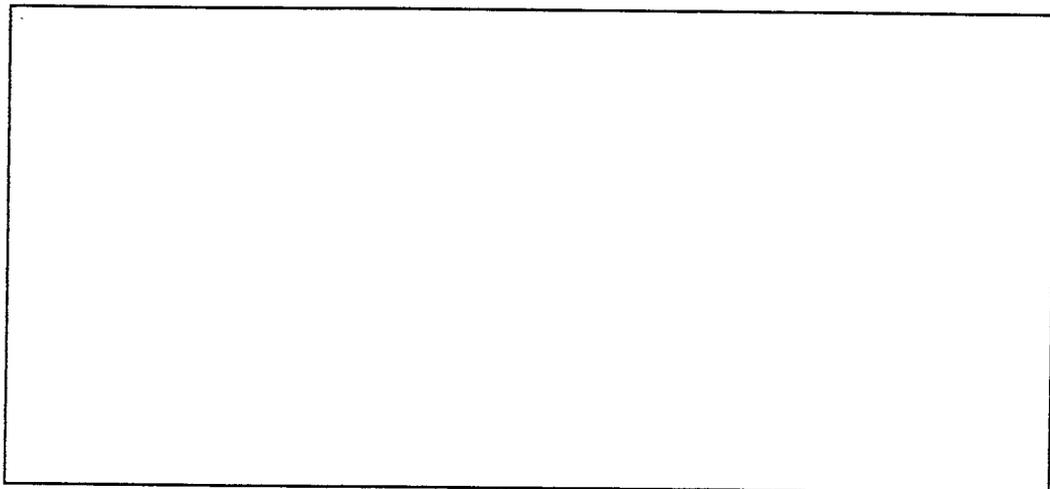
Tempat sampah yang dipergunaka untuk pengunjung berupa tong-tong sampah, sedangkan untuk pedagang disediakan shaft-shaft sampah yang kemudian di angkut oleh petugas kebersihan pasar ke bak sampah sementara dengan gerobak sampah kemudian diangkut ketempat pembuangan terakhir. Ukuran satu tempat sampah ($3\text{m} \times 4\text{m} \times 1,5\text{m} = 18\text{m}^3$) Terdapat dua tempat sampah pada pasar ini yang mana 1 bak sampah untuk sampah basah, satu bak sampah untuk sampah kering.



2. Air Bersih

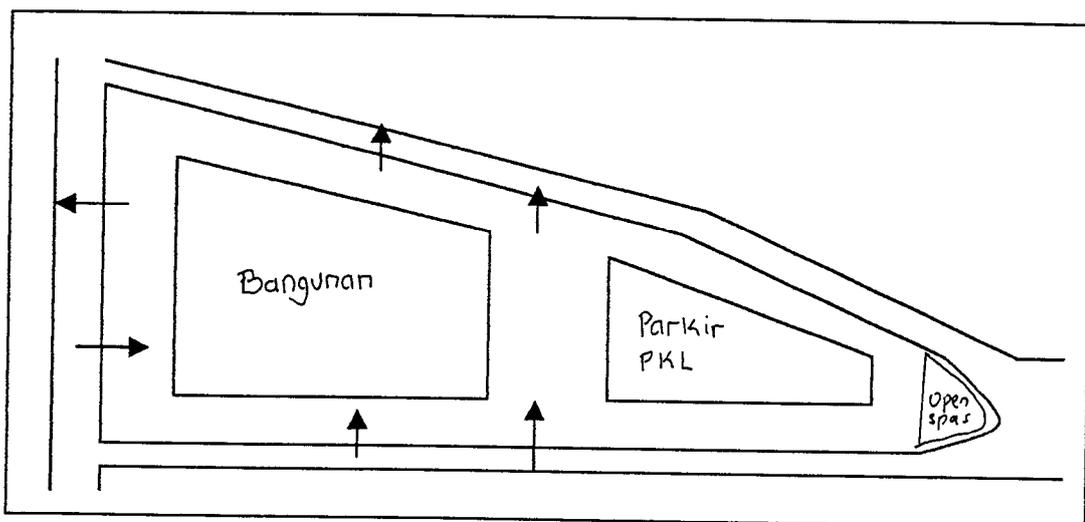
Jaringan air bersih di dapat dari sumber air dinaikkan menggunakan pompa kemudian ditampung di water tower dan baru disalurkan ke km/wc, unit daginn umum. Perkiraan 100 liter/orang/hari dengan asumsi penggunaan 30% dari pedagang.

- $30\% \times 745 \text{ pedagang} = 223,5 \text{ orang}$
- $100 \times 223,5 = 22350 \text{ liter/hari}$



3.7. Sirkulasi Luar

Lokasi site Pasar Bawah yang mempunyai bentuk persegi tiga dan dikelilingi oleh jalan-jalan wilayah memberikan akses pencapaian yang mudah ke lokasi pasar ini, sehingga mempermudah dalam pembentukan akses sirkulasi bagi pengunjung baik itu datang dan pergi dari pasar ini.



3.7.1. Besaran Ruang

Besaran ruang untuk pedagang berupa kios, los serta tempat yang disediakan untuk pedagang kaki lima yang di buat berdasarkan ruang gerak manusia dan barang. Jumlah pedagang yang terdapat di Pasar Bawah sesuai dengan prediksi hingga tahun 2013 berjumlah 745 pedagang yakni:

Perdagangan sekunder = $745 \times 50\% = 372,5 \sim 373$ pedagang yang menempati kios

Perdagangan primer = $745 \times 30\% = 223,5 \sim 223$ pedagang yang menempati los dan kios.

PKL = $745 \times 20\% = 149$ pedagang kaki lima.

Untuk kios perdagangan sekunder dari 373 pedagang berupa:

- a. Unit kios 12m^2 ; $31\% = 12 \times 116 = 1392 \text{ m}^2$
- b. Unit kios 6m^2 ; $10\% = 6 \times 37 = 222 \text{ m}^2$
- c. Unit kios 15m^2 ; $59\% = 15 \times 220 = 3300 \text{ m}^2$

Jumlah luasan lantai = 4914 m^2

Sirkulasi $20\% = 982,8 \text{ m}^2$

Luasan total = $5896,8 \text{ m}^2$

Unit los dan kios perdagangan primer dari 223 pedagang berupa:

- a. Unit los 4m^2 ; $80\% = 4 \times 178 = 712 \text{ m}^2$
- b. Unit kios 9m^2 ; $20\% = 9 \times 45 = 405 \text{ m}^2$

Jumlah luasan lantai = 1117 m^2

Sirkulasi $20\% = 223,4 \text{ m}^2$

Luasan total = $1340,4 \text{ m}^2$

Unit pedagang kaki lima dari 149 pedagang:

- a. Gerobak 4m^2 ; $35\% = 4 \times 52 = 208 \text{ m}^2$
- b. Tenda 6m^2 ; $30\% = 6 \times 45 = 270 \text{ m}^2$
- c. Lesehan 1m^2 ; $35\% = 1 \times 52 = 52 \text{ m}^2$

Parkir pembeli

Mobil asumsi 50 buah @ $12,5 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2$

Sepeda motor 300 buah @ $2,0 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$

Jumlah $= 1229 \text{ m}^2$

Parkir pedagang

Mobil asumsi 10 buah @ 12,5 m² = 125 m²

Sepeda motor 143 buah @ 2,0 m² = 286 m²

Jumlah = 411 m²

Loading dock 6 buah @ 20,64 m² = 123,84

Tabel 3
REKAPITULASI BESARAN RUANG

RUANG	LUASAN SATUAN (M ²)	LUAS (M ²)
1. KELOMPOK PADAGANG		
PEDAGANG KEBUTUAN PRIMER	1117	
PEDAGANG KEBUTUHAN SEUNDER	4914	
JASA	132	
		6163
2. KELOMPOK PEDAGANG KAKI LIMA		
	530	530
3. KELOMPOK PENGELOLA		
	50	50
4. KELOMPOK PENUNJANG		
MUSHOLA	30	
MEKANIKAL ELEKTRIKAL	82	
KM/WC	36	
PARKIR	1640	
TEMPAT SAMPAH	24	
KEAMANAN	18	
BONGKAR MUAT BARANG	123,84	
		8696,84
LUASAN LANTAI		
SIRKULASI 20%	1739,368	
LUAS TOTAL		10436,208

Jumlah total lantai pasar adalah = 10436,208 m²

Jumlah lantai = Jumlah total lantai = 10436,208 m² = 4 lantai

Luas lantai dasar = 3742,8

3.8. Kesimpulan

Kesimpulan ini berisikan rangkaian dari analisa yang dapat dipergunakan untuk pembuatan konsep dasar perencanaan dan perancangan pada bab selanjutnya.

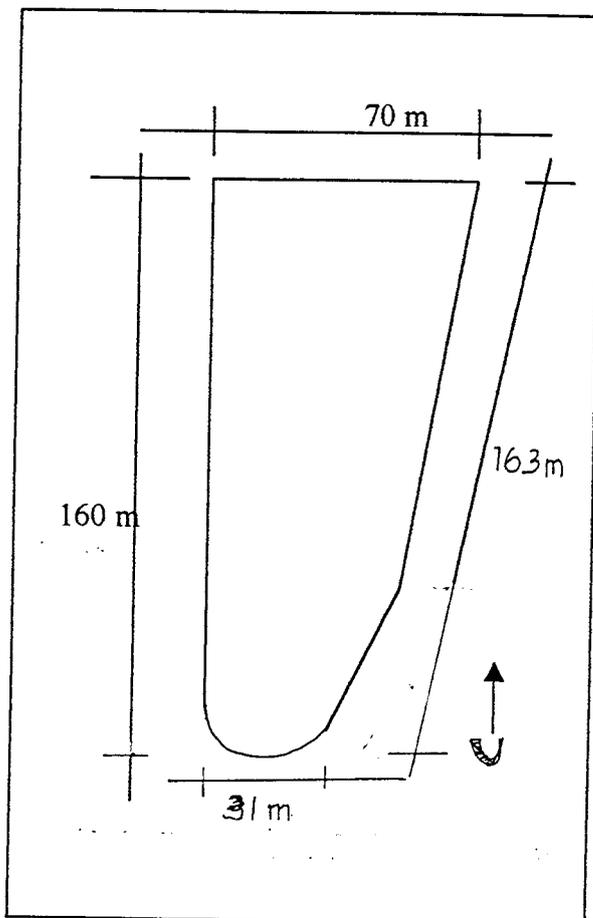
1. Analisa fungsional pasar
Pasar merupakan tempat transaksi jual beli barang kebutuhan primer, sekunder, jasa dan pedagang kaki lima.
2. Analisa lokasi
Lokasi pembangunan kembali Pasar Bawah menempati lokasi sebelum terjadinya kebakaran Pasar Bawah.
3. Analisa site
Luas site Pasar Bawah $\pm 6238 \text{ m}^2$ dengan luas dasar bangunan $\pm 3742,8 \text{ m}^2$ dengan pencapaian ke bangunan dari tiga arah utara, barat, dan timur.
4. Analisa distribusi komoditas perdagangan
Komoditas perdagangan dibedakan atas barang kebutuhan primer, sekunder, jasa dan pedagang kaki lima, pengkategorian komoditas berdasarkan karakter dan sifat fisik barang dagangan.
5. Analisa sirkulasi pasar
Sirkulasi pasar yang digunakan berupa pola linier dan grid, komoditas primer terdapat sirkulasi sekunder (1m) merupakan pencapaian antar blok-blok dan sirkulasi primer (2 m) sirkulasi pada komoditas sekunder 2m
6. Analisa moda perdagangan
Moda perdagangan menempati kios untuk perdagangan sekunder, los dan kios untuk perdagangan primer serta tempat terbuka untuk perdagangan kaki lima dengan berdasarkan pada karakter pedagang yang duduk, berdiri serta lesehan.
7. Analisa pedagang kaki lima
Pedagang kaki lima mempergunakan gerobak, tenda serta yang duduk lesehan dengan menggelar dagangannya di lantai. Pedagang kaki lima berjualan dengan

menepati lokasi pada area yang terbuka, perdagangan kaki lima yang menggunakan gerobak dan tenda cenderung untuk bergerombol dalam menjajakan dagangannya sedangkan pedagang kaki lima yang lesehan cenderung untuk menyebar oleh karna itu di tempatkan pada lantai dasar di komoditas primer.

BAB IV
KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Site

Konsep dasar perencanaan lokasi dan site dari Pasar Bawah di Kodya Pekan baru berdasarkan pada ketersediaan lahan dimana luas lahan yang disediakan $\pm 6638 \text{ m}^2$ dengan koefisien bangunan $\pm 3743 \text{ m}^2$ dengan pencapaian utama dari jalan Saleh Abbas dan keluar ke jalan M Yamin, hal ini untuk memberikan kemudahan dari masyarakat maupun pedagang dan memberikan hubungan timbal balik terhadap sirkulasi pergerakan pada pasar.

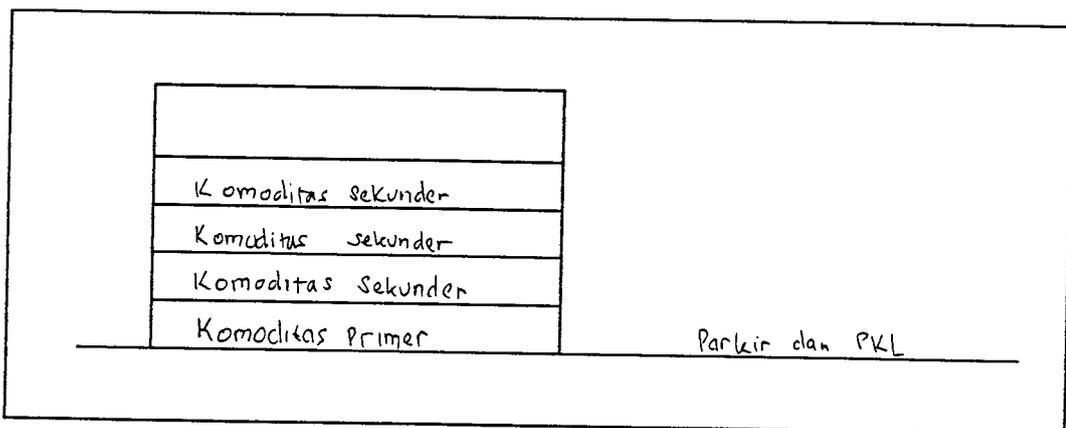
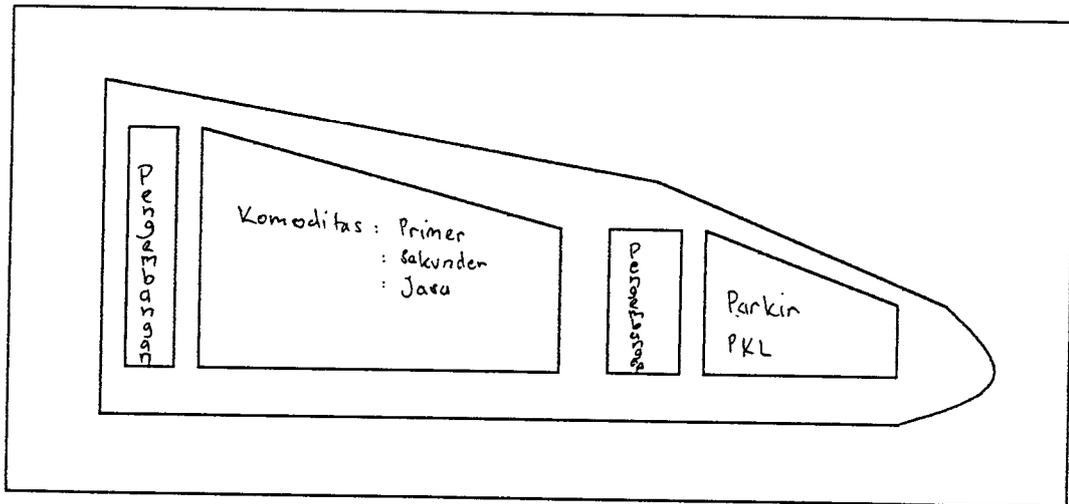


- Perlunya sirkulasi yang jelas untuk pencapaian bagi pejalan kaki ke bangunan dengan pencapaian dua arah untuk pejalan kaki.
- Sirkulasi untuk kendaraan pengunjung dan bongkar muat barang dipisahkan.
- Membagi lahan untuk peuntukan kegiatan perdagangan dengan tujuan mempermudah pelayanan dan pelancaran kegiatan.

4.2. Konsep Distribusi Komoditas

Distribusi komoditas dibedakan atas barang kebutuhan primer, sekunder, jasa dan padagang kaki lima sedangkan untuk kelompok komoditas dibedakan berdasarkan karakter komoditas berupa bau busuk, kering, awet dan mahal

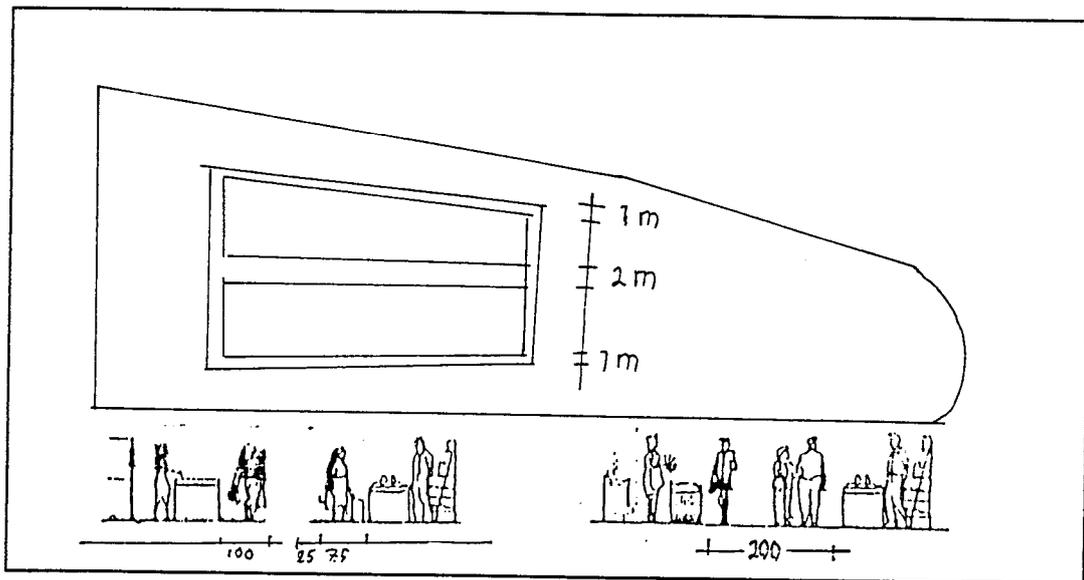
Peletakan komoditas berdasarkan pada karakter khas dari masing-masing komoditas. Serta penyebaran komoditas berdasarkan kepadatan pengunjung. Komoditas primer diletakan pada lantai dasar, terdapat nya ruang yang kosong pada lantai dasar berguna untuk pengembangan perdagangan ini untuk waktu yang akan datang. Komoditas sekunder pada lantai dua, tiga dan empat.



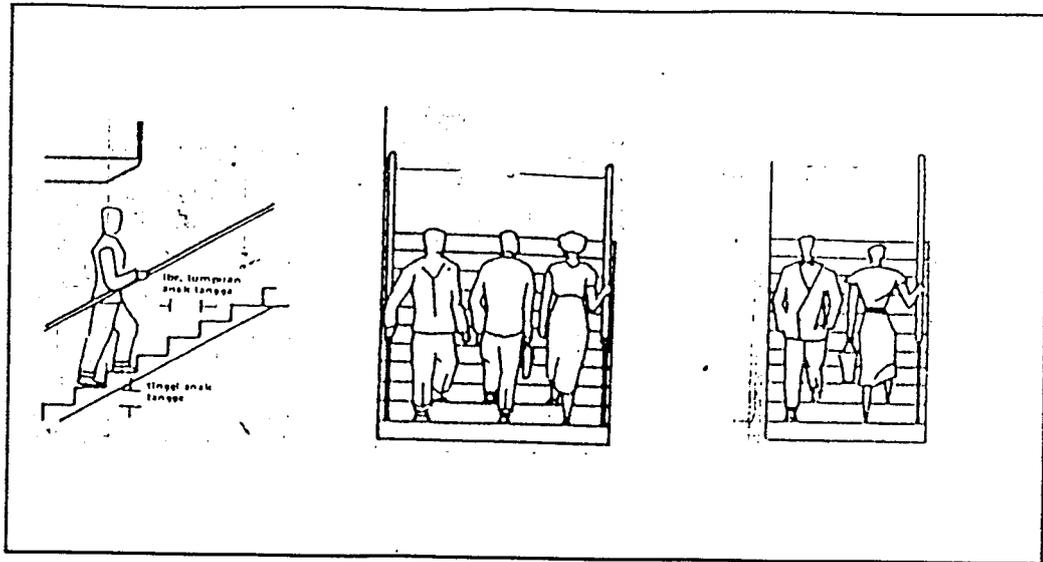
Sistem sirkulasi dalam pasar berupa sirkulasi vertikal dan horisontal. Vertikal menggunakan tangga dan lift barang sedangkan untuk sistem sirkulasi horisontal dengan bentuk jalan yang di bagi dua yakni:

1. Jalan primer dengan lebar 2m^2 .
2. Jalan sekunder lebar 1m^2 .

Pada komoditas primer sirkulasi yang digunakan adalah sirkulasi primer dan sirkulasi sekunder. Untuk komoditas sekunder dan pedagang kaki lima sirkulasi primer.



Sirkulasi horisontal mempergunakan tangga, lift barang dan escalator. Tangga diletakan pada depan bangunan dan pada sisi kanan serta sisi kiri bangunan, lift diletakan pada bagian belakang bangunan yang berdakatan pada loading dock, escalator berada dalam bangunan dan terdapat pada lantai dua, tiga.



4.3. Konsep Moda Perdagangan

Moda perdagangan dari masing-masing komoditas berdasarkan karakter komoditas, pedagang yang meletakkan barang di lantai, di meja atau di rak penyajian dan digantung pada tempat khusus yang disesuaikan dengan jenis komoditas yang menempati ruang-ruang berupa kios, los dan tempat terbuka.

Elemen ruang pada area perdagangan berupa lantai, dinding dan planfon dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

A. Lantai

- Los

Pada los elemen lantai di bentuk dengan penekanan pada ketinggian lantai sebagai tempat menggelar dagangan

- Kios

Pada kios elemen lantai dibentuk dengan memberikan tekstur ketinggian lantai untuk membedakan antara ruang sirkulasi dengan ruang perdagangan dan tempat menggelar dagangan.

- Ruang perdagangan kaki lima

Pada perdagangan kaki lima yang lesehan elemen lantai dibentuk dengan ketinggian lantai untuk membedakan area perdagangan dan sirkulasi.

B. Dinding

- Los

Pada los elemen dinding dibentuk tanpa menggunakan dinding masif yang akan memberikan keterbukaan pada view.

- Kios

Pada kios elemen dinding dibentuk dengan dinding masif.

C. Planfon

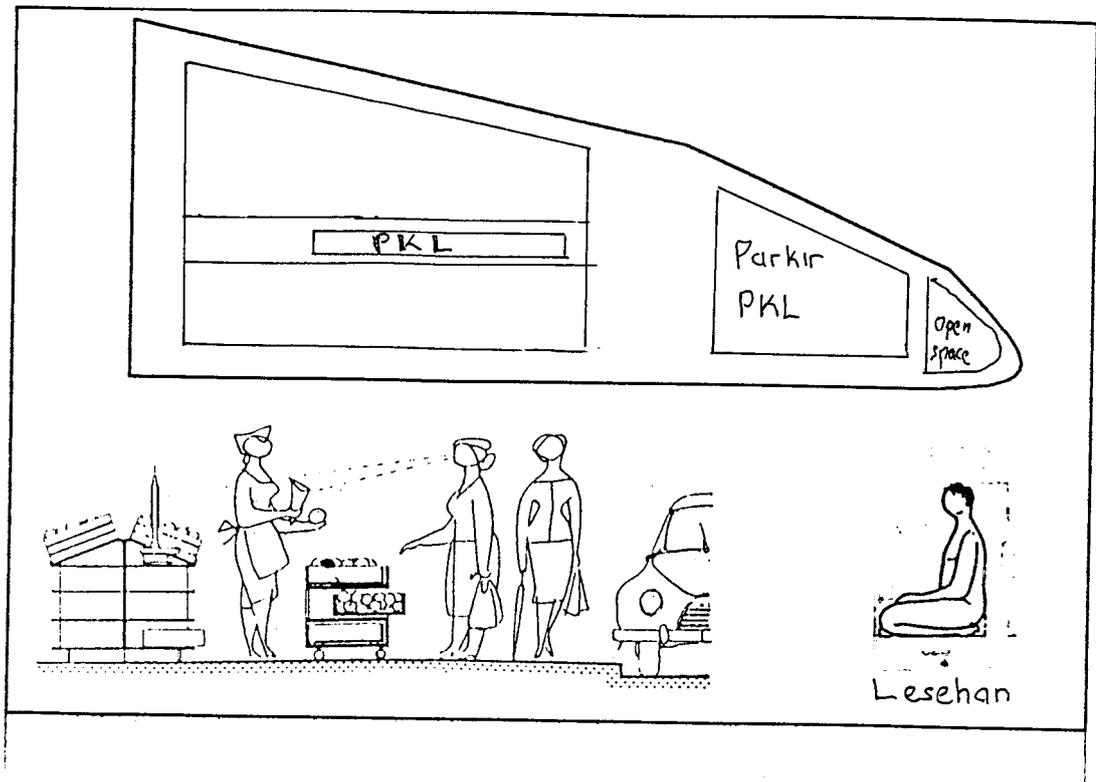
Planfon dibentuk tanpa menggunakan pola hanya dihaluskan pada bidang atas ruang

4.4. Konsep Perdagangan Kaki Lima

Pedagang kaki lima menempati area yang terbuka dimana dipergunakan untuk kegiatan perdagangan pada siang hari serta pada malam hari, kegiatan perdagangan pada malam hari akan mempermudah tempat perdagangan pada siang hari serta area parkir kendaraan. Perdagangan yang mempergunakan gerobak serta tenda berkelompok dalam menjajakan dagangannya sedangkan untuk perdagangan yang lesehan menyebar dalam menjajakan dagangannya.

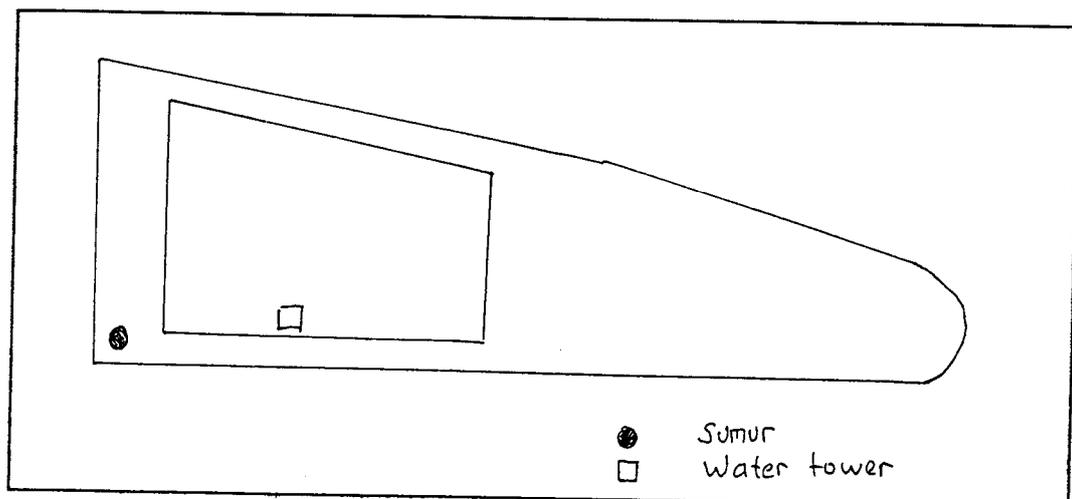
Penempatan pedagang kaki lima yang mempergunakan gerobak serta tenda di luar bangunan dengan area perdagangan tersendiri dengan utilitas jaringan air bersih, lampu taman dan pembuangan air kotor serta tempat sampah, untuk perdagangan yang lesehan ditempatkan di lantaidasar pada kom oditas primer.





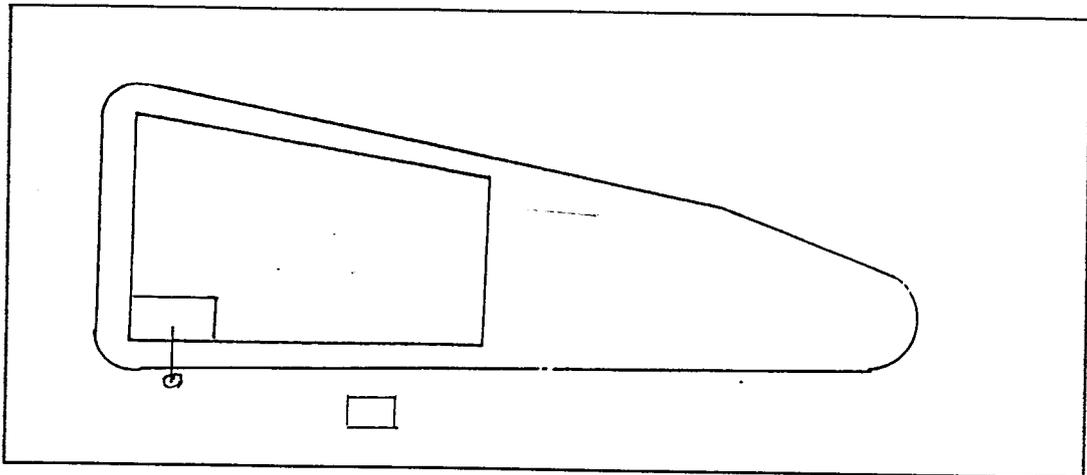
4.5. Konsep Utilitas Pasar

- A. Jaringan air bersih menggunakan sumber dari sumur yang dinaikkan dengan menggunakan pompa dimana air disalurkan ke bak penampungan kemudian di naikkan ke water tower baru didistribusikan



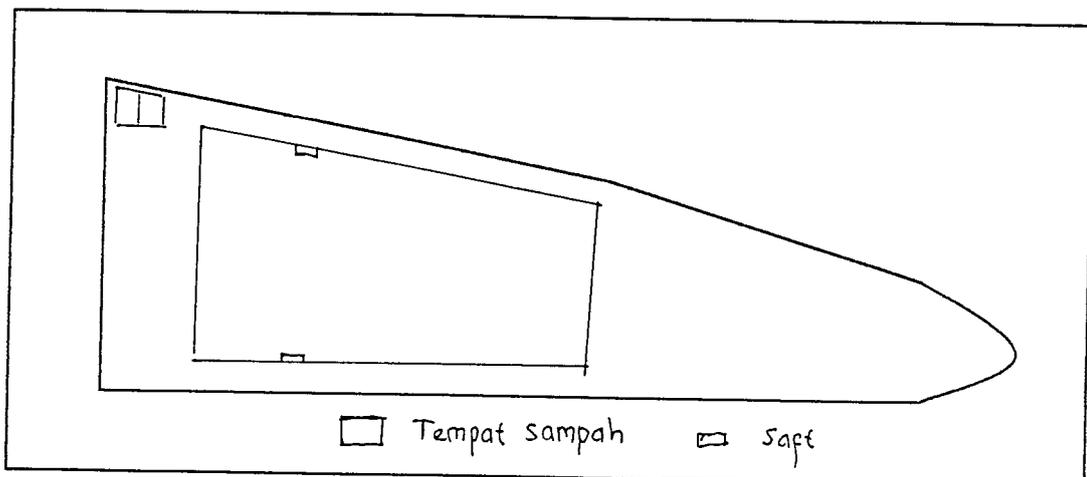
B. Mekanikal Elektrikal

Mekanikal elektrikal menggunakan dua sumber dari PLN dan generator dengan sistem *Automatic Switch trnsfer* dimana fungsi ini berfungsi saat suplay listrik dari PLN terputus sehingga listrk tetap hidup.



C. Tempat Sampah

Tempat sampah untuk pedagang disediakan shaft yang mana pada tiap-tiap unit bangunan dikumpulkan menjadi satu pada bak penampungan sementara, untuk pelayanan tempat sampah bagi pengunjung disediakan tong sampah yang kemudian semua sampah dikumpulkan di bak pemanpungan sementara, kemudian diangkut petugas kebersihan kota untuk dibuang ke pembuangan akhir.



DAFTAR PUSTAKA

1. Analisis Tapak, Edward T White – Intermatra
2. Diktat Kuliah Pengantar Bisnis oleh Usman Toyib, Fakultas Ekonomi jurusan Ekonomi Pembangunan, Universitas Islam Indonesia, 1994
3. Pengantar Perancangan Kota, desain dan perancangan kota, Edisi ke-lima, jilid 2, Artur B. Galion. FALA, Simon Elsner, APA, AICP, Penerbit Airlangga, tahun 1994
4. Rencana Umum Tata Ruang Kota, Pekanbaru, tahun 1996
5. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Pekanbaru 1997
6. Sintesis Modernisme dan Tradisionalisme, Pasar gede, Kompas Minggu, 7 mei 2000
7. UPTD Pasar bawah, tahun 1997
8. Pasar kota Banjarmasin oleh Hasnan Syariful Azis (94 340 024) universitas Islam Indonesia/ Tugas Akhir
9. Pasar Umum Regional di Mataram, oleh Puji Mangas Towo (92 340 110) Universitas Islam Indonesia/Tugas Akhir (1990)
10. Penetaan Kembali Pasar Kota Gede, oleh M. Darwis 91983-1984)
11. Penataan Pasar Tawangmangu Sebagai Pasar Tradisional di Kawasan Wisata, oleh Tunggul Feri Tri Margono (94 340 026) Universitas Islam Indonesia/Tugas Akhir
12. Pusat Pembelanjaan di Kudus, oleh Supartono (13678) Universitas Gajah Mada/Tugas Akhir 91992)
13. Tata Atur, oleh Edward T White-Penerbit ITB bandung 1986

Kategori Komoditas	Nama komoditas	Karakter Komoditas			Tempat	Prosentase Perdagangan (%)	Jumlah Pedagang	Luas Satuan (m ²)	Luas (m ²)
		Kering	Awet	Mahal					
Barang Sekunder	1. Keramik	O	O	O/X	KIOS	30	112	15	68
	2. Perhiasan - Emas	O	O	O		6	22	15	330
	- Parfum								
	3. Pakaian jadi	O	O	X		13	49	15	735
	4. Tekstil	O	O	X		5	19	12	228
	5. Sepatu dan tas	O	O	X		5,5	21	12	252
	6. Alat tulis dan kantor	O	O	X		6	22	12	264
	7. Elektronik	O	O	O/X		10	37	15	555
	8. Alat rumah tangga dan kelontong	O	O	X		7,5	28	12	336
	9. Rokok	O	O	X		6	22	6	132
	10. Obat-obatan	O	O	X		3,9	14	6	84
11.P & D	O	O	X		2,9	11	12	132	

X = Tidak

O = Ya

Kategori Komoditas	Nama komoditas	Karakter Komoditas			Tempat	Prosentase Perdagangan (%)	Jumlah Pedagang	Luas Satuan (m ²)	Luas (m ²)
		Bau Busuk	Kering	Awet					
Barang Pedagang Kaki Lima	1. Mempergunakan Gerobak	X	O/X	O	Dekat parkir	25	52	4	208
	2. Mempergunakan Tenda	X	O/X	O	Dekat parkir	40	45	6	270
	3. Lesehan	X	X	O	Dekat selasar	35	52	1	52
Jasa	1. Service	X	O	O	Dekat	25	7	4	28
	2. Penjahit pakaian	X	O	O	parkir	35	9	6	54
	3. Tukang cukur	X	O	O		20	5	6	30
	4. Sol Sepatu	X	O	O		20	5	4	20

X = Tidak

O = Ya

PEKANBARU

Gambar: 4.10
**PETA RENCANA PENYEBARAN
 KEBUTUHAN FASILITAS SOSIAL
 DI KOTAMADYA PEKANBARU TAHUN 200**

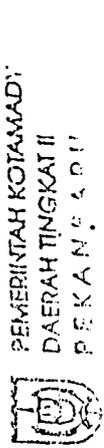
Kelurahan:

- Batas Kotamadya
- Batas Kecamatan
- Sungai
- Danau
- Jalan
- Batas Wilayah Pengembangan
- PERSEKUTUAN
 - 1. TR
 - 2. ST
 - 3. SLP
 - 4. SVA
- PERSEKUTUAN
 - 1. Nong
 - 2. Pabrik
 - 3. Pasar
- KESEHATAN
 - 1. BUKA RAGA DAN RESDU
 - 1. Gedung OP
 - 2. Gedung
 - 3. Bioskop
 - 4. Pabrik
 - 5. Pabrik
- PERADATAN
 - 1. Masjid
 - 2. Sarung
 - 3. Masjid
 - 4. Gereja
 - 5. Vihara

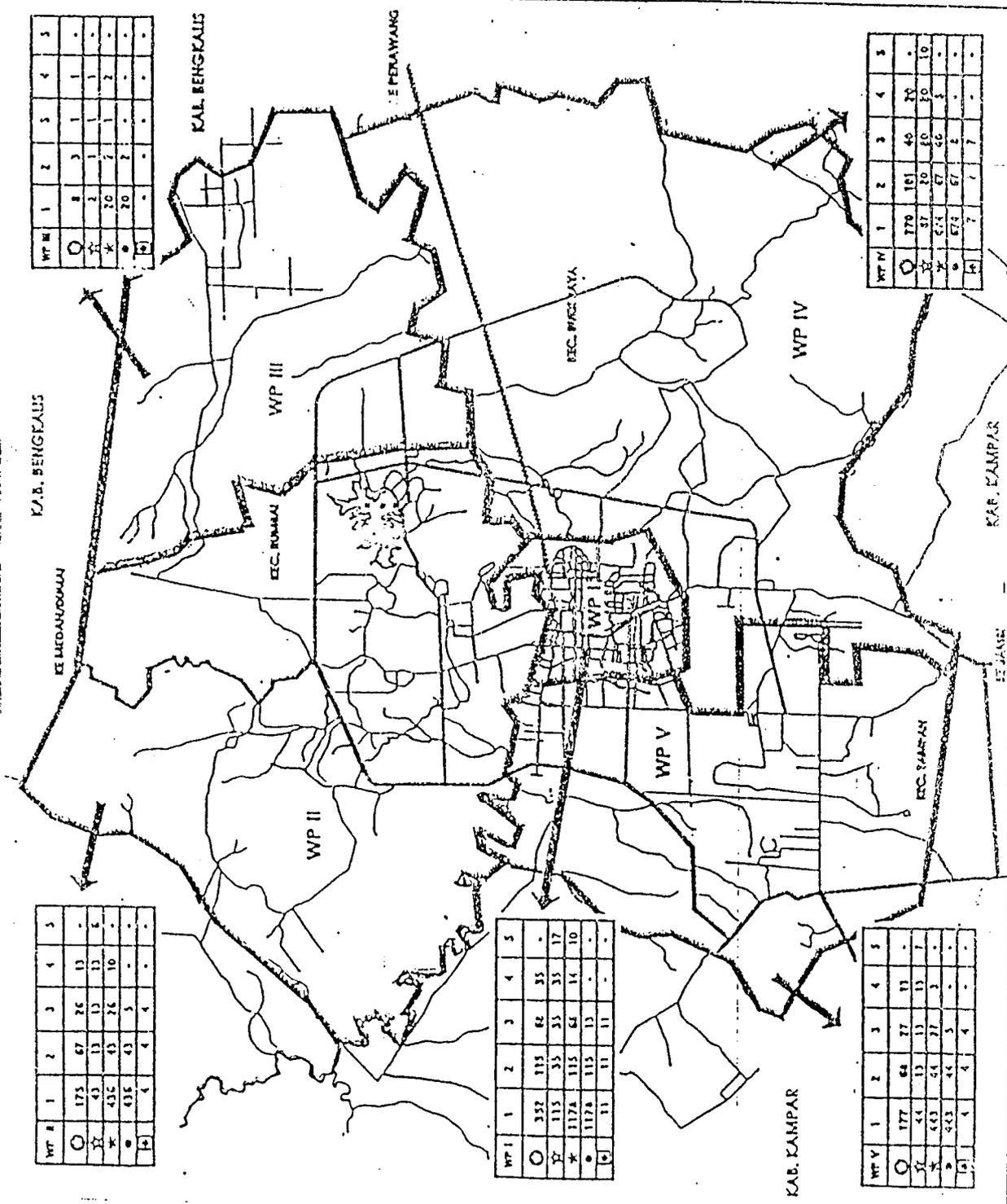
Sumber: HASIL ANALISIS

Digambar: 1
 Diperiksa: 1
 Direvisi: 1
 Disetujui: 1

Angka: No. Proyek: Jml. Lembar: No. Lembar:



PEMERINTAH KOTAMADYA
 DAERAH TINGKAT II
 PEKANBARU



WP	1	2	3	4	5
○	175	67	26	11	-
○	43	13	13	13	6
○	435	43	26	10	-
○	415	43	5	-	-
○	4	4	4	-	-

WP	1	2	3	4	5
○	1	3	1	1	-
○	1	1	1	1	-
○	20	1	1	2	-
○	-	-	-	-	-
○	-	-	-	-	-

WP	1	2	3	4	5
○	332	115	62	35	-
○	115	35	35	35	17
○	1174	115	62	14	10
○	1174	115	13	-	-
○	11	11	11	-	-

WP	1	2	3	4	5
○	177	64	27	11	-
○	44	13	13	13	7
○	443	44	27	3	-
○	443	44	3	-	-
○	4	4	4	-	-

WP	1	2	3	4	5
○	170	101	46	20	-
○	37	20	20	20	10
○	474	67	46	3	-
○	474	67	2	-	-
○	7	1	7	-	-

KOTAMADYA PEKANBARU