

Tugas akhir

**RE-DESAIN PASAR BANJARSARI  
DI PEKALONGAN**

Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan



Oleh

**SOBIRIN**

88340055

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1997**

Tugas akhir

**RE-DESAIN PASAR BANJARSARI  
DI PEKALONGAN**

Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan

Oleh :

**SOBIRIN**  
88340055

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1997**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**RE-DESAIN PASAR BANJARSARI  
DI PEKALONGAN**

Oleh:

**SOBIRIN**  
88340055

Yogyakarta, 01 Desember 1997

Menyetujui

Dosen Pembimbing Utama



**Ir. H. Munichy BE., M.Arch.**

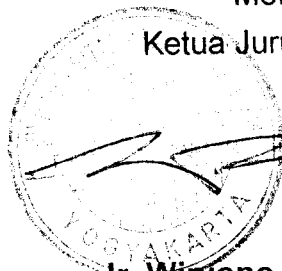
Dosen pembimbing Pembantu



**Ir. Hastuti Saptorini, MA.**

Mengetahui

Ketua Jurusan Arsitektur



**Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch.**

## PERSEMBAHAN

*Manusia itu tiada lain.....  
Seumpama rumah-rumah dan penghuninya  
Hari ini semanis madu dikecupnya  
Esok gurun tandus  
Atau kuburan nan sunyi  
Manusia itu tiada lain.....  
Seumpama tali bintang dan cahayanya  
Pulang menjadi taburan debu  
Setelah habis pancaran sinarnya.  
(Labied Ibnu Robi,ah)*

**Kupersembahkan :**

*Bapak Ghozy B. dan Ibunda tersayang  
Adik dan Kakak yang selalu memberikan spirit buatku  
Dinda E. Mufidyah. S. yang selalu mengiringi setiap langkahku dalam suka  
maupun duka.*

## PRAKATA

*Bismillahirrohmanirrohim*  
*Assalamu-alaikum Wr-Wb*

Alhamdulillah segala puji syukur kami haturkan ke hadirat Allah Swt, Dengan segala taufik dan hidayah-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan dalam tugas penulisan ini.

Tulisan ini merupakan salah satu syarat dari serangkaian tahapan dalam menyelesaikan pendidikan program Studi Strata Satu dengan judul, "**Re-Desain Pasar Banjarsari di Pekalongan**" yang diajukan kepada Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, untuk thesis Tugas Akhir, periode I Tahun 1997/1998.

Selama penulisan Tugas Akhir ini, penyusun mendapatkan makna dari arti kuliah selama ini, dimana, perlu adanya kegigihan di dalam mencari data maupun untuk bisa ikut dalam bimbingan selanjutnya, disinilah keuletan, ketabahan dan kejelian di dalam mencari issue serta dalam pemecahan permasalahannya diuji dalam penyusunan penulisan ini. Dan dengan kerendahan hati kami mengucapkan banyak-banyak terima kasih yang sedalam-dalamnya atas saran dan bimbingan serta kerja samanya yang tak ternilai ini.

Kami ucapkan kepada Bapak Ir.H. Municy B.Edrees M.Arch., Ibu Ir. Hastuti Saptorini. MA, selaku dosen Pembimbing Tugas Akhir, Bapak Ir Wiryono Raharjo. M.Arch., selaku Ketua Jurusan teknik Arsitektur, Universitas Islam Indonesia, Bapak Ir. Tony Kunto Wibisono selaku dosen Wali yang selalu memberikan perhatiannya. Terima kasih pula kepada Kepala Dinas Pengelola Pasar Banjarsari yang telah membantu dalam memberikan data, dan tidak lupa pula rekan-rekan kelompok Tugas Akhir Deni, Hery, Duce dan Mashudi yang telah memberikan saran dan bantuannya, serta sesama pihak yang telah banyak memberikan bantuan moril maupun material, sehingga dapat terselesainya penulisan ini.

Akhirnya besar harapan kami, semoga Allah SWT berkenan membalas amal baik mereka dan senantiasa mendapatkan Rohman dan Rohim-Nya.

Upaya dan usaha telah kami lakukan, akhirnya kami menyadari bahwa penulisan ini tentu tidak lepas dari kekurangan, karena kelebihan datangya dari Allah semata, sedangkan kekurangan datangya dari hambanya. Untuk itu saran dan kritik yang kami harapkan untuk perbaikan di masa yang akan datang.

*Wassalamu alaikum Wr-Wb*

Yogyakarta, 01 Desember 1997

Penyusun

Sobirin

88 340 055/TA/FTSP/UII

## ABSTRAKSI

Pasar sebagai sarana perekonomian masyarakat, di mana terjadi transaksi jual beli dan interaksi sosial masih amat dibutuhkan oleh masyarakat kita, walaupun telah banyak muncul toko-toko, swalayan yang menjamin kenyamanan dalam berbelanja, tapi kebutuhan masyarakat akan pasar masih amat besar.

Pasar Banjarsari yang merupakan wadah kegiatan jual beli barang kebutuhan pokok bagi masyarakat kota Pekalongan.

Pada kondisi pasar yang ada sekarang ini terdapat permasalahan-permasalahan yang mengakibatkan menurunnya kualitas pelayanan.

Dalam hal ini dilakukan beberapa analisa terhadap kondisi yang sekarang, baik itu fisik maupun non fisik yang menyangkut kuantitas kegiatan, maupun perilaku atau tata cara kegiatan jual beli dan tempat pewadahan yang ada.

Di dalam upaya mendesain ulang, sebagai dasar penentu salah satunya diambil dari tinjauan terhadap barang dan perilaku dari pada komponen kegiatan yang antara lain adalah pembeli dan penjual, serta tata cara yang dianut secara turun temurun dipasar Banjarsari, di mana masih dapat digolongkan sebagai tata cara tradisional.

Penekanan desain yang baru di tekankan pada penciptaan ruang-ruang jual yang optimal dengan berdasarkan pertimbangan tuntutan perilaku komponen kegiatan barang dan tata cara yang ada, serta pemisahan antara wet market dengan dry market dengan cara dipisah dengan lantai.

Hasil transformasi yang berdasarkan tuntutan di atas dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERSEMBAHAN .....	iii
PRAKATA .....	iv
ABSTRAKSI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2. Permasalahan Khusus .....	4
1.3. Tujuan dan Sasaran .....	4
1.4. Lingkup Pembahasan .....	4
1.5. Metode Pembahasan .....	5
1.6. Sistematika Pembahasan .....	6
1.7. Keaslian Penulisan .....	7
1.8. Pola Pikir.....	8
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM PASAR BANJARSARI KOTAMADYA PEKALONGAN</b>	
2.1. Tinjauan Kodya DATI II Pekalongan .....	9
2.1.1. Pemanfaatan Ruang Wilayah .....	9
2.1.2. Rencana Struktur Pelayanan Kota .....	15
2.1.3. Transportasi .....	19
2.2. Tinjauan Tempat Perdagangan .....	20
2.2.1. Pengertian Tempat Perbelanjaan .....	20
2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan .....	21
2.3. Pengertian dan Batasan .....	28
2.4. Tinjauan umum Perpasaran di Kotamadya Pekalongan	30
2.4.1. Sebaran Pasar.....	30



2.4.2. Jenis Materi yang dijual .....	30
2.4.3. Waktu Pelayanan .....	31
2.4.4. Status Pasar .....	31
2.4.5. Pola Distribusi Barang .....	31
2.5. Tinjauan khusus Pasar Banjarsari .....	32
2.5.1. Kondisi Pasar .....	35
2.5.2. Kondisi non fisik Pasar Banjarsari .....	40
2.6. Tinjauan Perdagangan Pasar Banjarsari .....	41
2.6.1. Jenis Kegiatan Pasar .....	41
2.6.2. Bentuk Kegiatan Pelayanan .....	42
2.6.3. Spesifikasi Bangunan .....	45

### **BAB III. ANALISA PERMASALAHAN**

3.1. Analisa Pasar Banjarsari di Kotamadya Pekalongan .....	46
3.1.1. Sebaran Pasar .....	46
3.1.2. Distribusi barang .....	46
3.2. Analisis terhadap Kondisi Fisik Pasar Banjarsari .....	47
3.2.1. Daya Tampung .....	47
3.2.2. Pelaku Kegiatan .....	48
3.2.2.1. Pedagang .....	48
3.2.2.2. Jumlah Pedagang .....	50
3.2.2.3. Sistem Jual Beli .....	51
3.2.2.4. Pembeli .....	51
3.2.2.5. Pengelola .....	52
3.2.3. Tipologi Unti Ruang Pasar Banjarsari .....	55
3.2.4. Aktifitas Pelengkap dan Jasa .....	58
3.3. Analisa Terhadap Kondisi Fisik Pasar .....	63
3.3.1. Tapak .....	63
3.3.2. Zoning Ruang Penjualan .....	64
3.3.3. Analisa Terhadap Aspek Kualitas (Citra) Bangunan .....	66
3.4. Sirkulasi .....	68

3.4.1. Di dalam Pasar .....	69
3.4.2. Di luar Pasar .....	70
3.5. Faktor-faktor Luar (external factor) yang mendukung keberadaan pasar .....	70
3.5.1. Kebijakan Pemerintah Daerah .....	70
3.5.2. Rencana Ketinggian Bangunan .....	70
3.5.3. Koefisien Dasar Bangunan (building coverage) ...	70
3.6. Pasar Banjarsari dalam Kerangka Pengembangan Kota .	70
3.7. Rekomendasi .....	71

## **BAB IV KONSEP PERENCANAAN DAN PERENCANAAN**

4.1. Konsep Dasar Perencanaan.....	73
4.1.1. Konsep Dasar lokasi dan Site .....	73
4.1.2. Konsep Dasar penzonningan .....	74
4.2. Konsep Dasar Perancangan .....	75
4.2.1. Konsep Kebutuhan Ruang .....	75
4.2.2. Besaran Ruang .....	76
4.2.3. Hubungan Sinergi Fasilitas .....	77
4.2.4. Konsep Dasar Sirkulasi dan Organisasi Ruang.....	77
4.2.4.1. Konsep Sirkulasi .....	77
4.2.4.2. Sirkulasi Ruang Dalam.....	77
4.2.5. Konsep Transportasi Dalam Bangunan.....	77
4.2.6. Konsep Dasar Tata Ruang.....	78
4.2.6.1. Konsep Dasar Tata Ruang Dalam .....	78
4.2.6.2. Konsep Dasar Tata Ruang Luar .....	79
4.2.7. Sirkulasi Ruang Luar .....	79
4.2.8. Konsep Dasar Environment .....	80
4.2.8.1. Tata hijau .....	80
4.2.8.2. Penghawaan .....	80
4.2.8.3. pencahayaan .....	81
4.2.9. Konsep Dasar Utilitas .....	82
4.2.9.1. Pemadam Kebakaran .....	82

4.2.9.2. Draenase .....	82
4.2.10. Penampilan Bangunan .....	82

**DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR GAMBAR

- 2.1. Peta Pembagian Wilayah
- 2.2. Tabel Tingkat Pelayanan Kota
- 2.3. Skema Struktur Tingkat Pelayanan Kota
- 2.4. Jalur Transportasi
- 2.5. Kondisi Fisik Pasar Banjarsari
- 2.6. Peta Lokasi Pasar Banjarsari
- 2.7. Tapak Pasar Banjarsari
- 2.8. Ruang Jual dan Sirkulasi
- 2.9. Zoning Penjualan Pasar Banjarsari
- 2.10. Situasi kondisi parkir
- 2.11. Pertokoan di depan Pasar Banjarsari
- 2.12. Toko Pasar Banjarsari
- 2.13. Kios Pasar Banjarsari
- 2.14. Los Berdikari Pasar Banjarsari
- 2.15. Pedagang Kaki Lima di Luar pasar Banjarsari
- 3.1. Toko
- 3.2. Kios
- 3.3. Los
- 3.4. Pedagang Kaki Lima
- 3.5. Sketsa Luas Kios
- 3.6. Standart Ruang Gerak Aktifitas Perdagangan
- 3.7. Standart Ruang Pelayanan untuk Kios
- 3.8. Besaran Minimal Modul Kios
- 3.9. Toko Dalam Pasar Banjarsari
- 3.10. Zoning Penjualan dan Sirkulasi
- 3.11. Poencia Building Tokyo
- 3.12. Bentuk Sirkulasi Dalam Pasar
- 3.13. Sirkulasi di Luar Pasar
- 4.1. Lokasi Site

- 4.2. Penzoningan Horisontal
- 4.3. Penzoningan Vertikal
- 4.4. Pola dan Bentuk Parkir
- 4.5. Barang dagangan dapat dilihat dari bawah
- 4.6. Sirkulasi Ruang Dalam
- 4.7. Pengelompokkan Ruang Jual Berdasarkan Hirarki Ruang
- 4.8. Pengelompokkan Ruang Jual Berdasarkan Sifat Barang
- 4.9. Konsep dasar tata Ruang Dalam
- 4.10. Konsep Dasar Tata Ruang Luar
- 4.11. Tata Hijau
- 4.12. Sistem Sirkulasi Udara
- 4.13. Sistem Pencahayaan Alami
- 4.14. Konsep dasar Penampilan Bangunan

**DAFTAR TABEL**

Tabel, 2.1. Tingkat Pelayanan Kota

Tabel, 2.2. Klasifikasi Pasar Kotamadya Pekalongan

Tabel, 2.3. Kepadatan Penduduk Kotamadya Pekalongan Tahun 1996/Kecamatan

Tabel, 2.4. Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Madya Pekalongan Tahun 1994 sampai tahun 2007

Tabel, 2.5. Jumlah Pedagang Pasar Banjarsari Menurut Penjenisan

Tabel, 3.1. Rekapitulasi Areal Parkir Pada Pasar Banjarsari

Tabel, 3.2. Rekapitulasi Luas Areal Kegiatan Pasar Banjarsari

Tabel, 4.1. Besaran Ruang

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang Permasalahan

Kotamadya Pekalongan merupakan kota yang masih berkembang, ini dibuktikan dengan hadirnya bangunan-bangunan tinggi yang semakin merebah. Kenyataan ini sangat berpengaruh pada sistem ekonomi Kotamadya Pekalongan, dimana jalur perdagangan makin berkembang. Perkembangan jalur perdagangan di kota ini lebih dominan mengarah ke tempat-tempat strategi yakni tumbuhnya beberapa fasilitas-fasilitas publik yang arahnya menyebar kepinggiran kota-kota, namun lokasinya masih mendekati pusat kota (BWK PK).<sup>1)</sup>

Dengan adanya perkembangan jalur perdagangan, secara langsung juga perkembangan fisik kota membutuhkan struktur tata ruang wilayah, dimana pemanfaatan ruang yang mencirikan adanya fungsi-fungsi tertentu, baik fungsi primer maupun fungsi sekunder. Dalam hal ini adalah pemanfaatan ruang demi ekologi kota.

Perwujudan pemanfaatan ruang kota harus serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota, antara lain wujud fisik secara horisontal dan vertikal, penanganan antara sektor ekonomi dan industri. Namun dalam

pelaksanaanya upaya pembentukan ruang kotamadya Pekalongan dihadapkan pada beberapa permasalahan pertumbuhan fisik tak terkendali. Salah satu sarana yang perlu mendapatkan perhatian dalam penataannya yaitu Pasar Banjarsari.

Pasar Banjarsari adalah salah satu penunjang elemen pembentuk kota, yang juga sebagai pelayanan masyarakat dalam sektor perekonomian dan perdagangan juga sekaligus sebagai sarana yang memperlibatkan tingkah laku dan dari sikap masyarakat itu sendiri. Pasar merupakan sub sistem dari sistem perekonomian yang lebih luas, maka antara pasar dalam suatu kota atau daerah membentuk kait hubungan yang sangat kompleks, dan dalam kait hubungan yang kompleks ini sesuai dengan perkembangan penduduk dan tuntutan kegiatannya.

Setiap pasar yang berkembang secara tidak terencana, untuk memenuhi jangkauan dan kapasitas pelayanannya. Dengan kondisi ini masing-masing pasar akan berkembang secara berlebihan/tidak proposional, dalam arti tidak adanya kesinambungan antara daya dukung fisik dengan beban aktifitasnya. Sehingga mendesak dan memenuhi tempat yang negatif terhadap ruang disekitarnya. Hal ini menimbulkan kesemrawutan didalam dan diluar pasar, sehingga dengan keterbatasan areal yang ada maka banyak ditemui kendala dalam pengembangan pasar tersebut guna menampung ledakan jumlah pedagang. Maka sebagai antisipasinya mereka mendirikan Bangunan-bangunan non

---

1) RUTRK Kotamadya Pekalongan 1996-2007



permanen atau kios-kios liar di sekitar luar pasar dan areal parkir. Sedangkan kalau ditinjau dari luas lantai yang ada sekarang kurang lebih 15.300 m<sup>2</sup> dengan ditempati kios sebanyak 168 buah dengan luasan 9.309 m<sup>2</sup> yang sisanya digunakan oleh sirkulasi dan fasilitas bersama.<sup>2)</sup>

Kesemrawutan didalam pasar itu sendiri dikarenakan bermunculnya para pedagang eceran yang meletakkan dagangannya di jalur-jalur sirkulasi, sehingga jalur sirkulasi sendiri hampir habis digunakan para pedagang eceran tersebut, karena para pedagang menganggap dengan berjualan di jalur sirkulasi dagangannya akan laku keras.

Kesemrawutan itu bukan hanya berpengaruh pada kenyamanan bekerja di dalam pasar, namun juga berpengaruh pada arus sirkulasi kendaraan di sekitar areal dan depan pasar. Karena parkir-parkir kendaraan dan angkutan umum yang terutama becak masih menggunakan pada kanan dan kiri bahu jalan, serta pada sirkulasi jalan kanan pasar digunakan untuk berjualan para pedagang liar yang menggunakan kios-kios non permanen. Karena kurang tersedianya kantong parkir dan sarana untuk berjualan didalam pasar, serta tidak adanya areal khusus untuk bongkar muat barang yang kurang memadai, sehingga kegiatan bongkar muat barang masih bercampur menjadi satu dengan kios-kios liar dan parkir sehingga makin padat, keadaan disekitar areal pasar itu sendiri.

---

<sup>2)</sup> Dinas Pengelola pasar Kotamadya Pekalongan

## **I.2. Permasalahan**

### **Permasalahan Umum**

Bagaimana pasar yang dapat mewadahi kegiatan di dalamnya, sehingga dapat meningkatkan pelayanan dan kualitas ruang pasar terhadap lingkungannya sebagai pasar kodya Pekalongan

### **Permasalahan Khusus**

Bagaimana menciptakan pewadahan ruang bagi kegiatan pedagang dan pengunjung di dalam dengan mempertimbangan jumlah pedagang dan pengunjung hingga tahun 2007.

## **I.3. Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1. Tujuan**

Merencanakan dan merancang pasar dengan penekanan pada tata ruang pasar yang bisa menampung pewadahan para pedagang sampai tahun 2007.

### **1.3.2. Sasaran**

Mendapatkan konsep dasar bagi perencanaan dan perancangan tata ruang, serta bentuk bangunan dari tata lingkungannya.

## **1.4. Lingkup Pembahasan**

Agar dapat ditangani secara jelas, perlu diadakan pembatasan besar ruang lingkup wilayah. Perencanaan dan perancangan berlaku untuk jangka waktu 10 tahun karena dianggap merupakan jangka waktu

yang optimal yang masih dapat dipertanggungjawabkan terhadap perubahan yang mungkin mempengaruhi pelaku dan peran.

Permasalahan ekonomi tidak di bahas secara mendalam dan biaya pe-laksanaan dianggap dapat dijangkau (Oleh Insvestor). Beberapa kuantitatif di dasarkan pada pengamatan lapangan, studi banding atau studi-studi gerak dan standar yang umum dipakai.

Orientasi pembahasan terbatas pada lingkup pemikiran arsitektur dan tata ruang lingkungan dengan mengingat kegiatan jual beli pasar dan kegiatan penunjang yang terkait. Hal-hal yang berada di luar disiplin arsitektur dibahas dengan logika sederhana.

### **1.5. Metode Pembahasan**

Mengungkapkan masalah di dasarkan pada metode analisa gejala yang terjadi pada kasus yang pengamatannya dilakukan dengan pihak yang berkompeten secara observasi langsung.

Pemecahan masalah/pembahasan menggunakan metode analisa, sintesa dengan mengidentifikasi potensi dan penghambat yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang ada hingga didapat faktor-faktor penanganan untuk mencapai tujuan dan sasaran. Pemecahan tersebut didasari pada persyaratan serta standar yang berlaku dan suasana kegiatan yang diharapkan.

## **1.6. Sistematika Pembahasan**

### ***Bab I Pendahuluan***

Mengemukakan secara garis besar latar belakang ungkapan permasalahan, tujuan dan sasaran yang hendak dicapai, lingkup permasalahan, metode dan sistem pembahasan.

### ***Bab II Tinjauan***

Pada bab ini, hal-hal yang ingin dikedepankan menyangkut : Tinjauan Kotamadya Pekalongan, Tinjauan Tempat Perdagangan, Pengertian dan Batasan, Tinjauan Umum Perpasaran di Kotamadya Pekalongan serta Tinjauan Khusus terhadap Pasar Banjarsari.

### ***Bab III Analisa***

Menganalisa data-data yang telah ada kemudian dihubungkan dengan literatur, teori dan pendekatan-pendekatan, sehingga arah dari pemecahan permasalahan yang timbul serta alternatif pengembangan pasar Banjarsari dapat terlihat. Yang kemudian disimpulkan permasalahan dan rekomendasi penyelesaiannya.

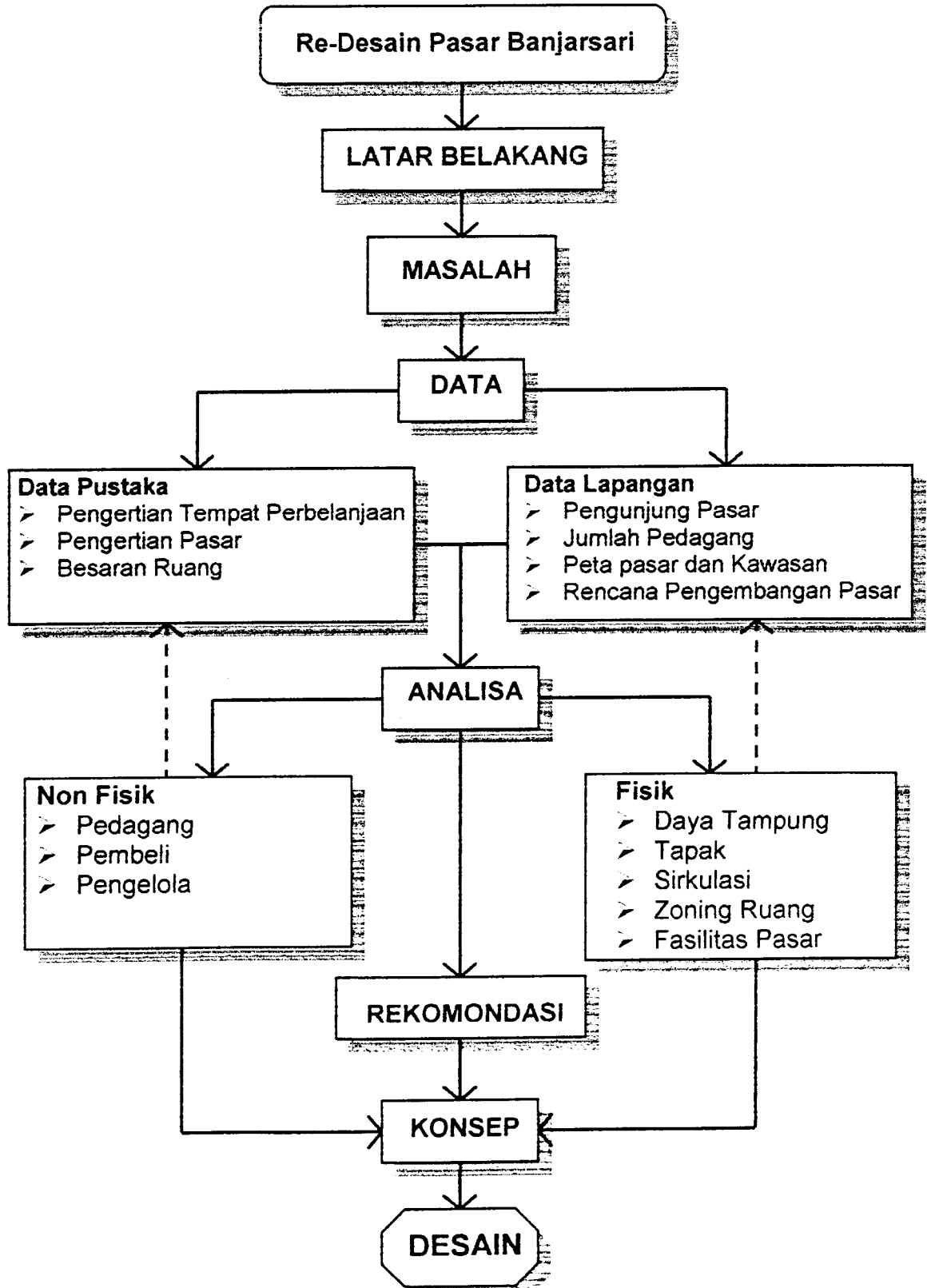
### ***Bab IV Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan.***

Pembahasan secara umum dari potensi dan hambatan, serta perkembangan dan pertumbuhan pasar Banjarsari sebagai bahan masukan dalam pemecahan masalah yang ada. Mengemukakan konsep dasar perencanaan dan perancangan sebagai landasan konseptual.

**1.7. Keaslian buku**

1. Renovasi Pasar Bantul oleh Sujadianto  
Penekanan pada Efisiensi Jual Beli Sesuai Macam Dagangannya  
1992 (TGA UGM)
2. Pasar Purwodadi oleh Widartanto  
Upaya Penataan dan Pengembangan Tata Ruang 1994 (TGA UGM)
3. Penataan Pasar Gede oleh Sunardiyanto  
Penataan kembali yang tidak mengganggu aktifitas 1996 (TGA UGM)

## 1.8. Pola Pikir



## BAB II

### TINJAUAN PERPASARAN DI KOTAMADYA PEKALONGAN

#### 2.1. Tinjauan Kotamadya Pekalongan

##### 2.1.1. Rencana Pemanfaatan Ruang wilayah

Secara prinsip pengembangan ruang wilayah adalah pengembangan ruang dengan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman perkotaan, pemusatan dan destribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Dengan acuan tersebut maka arahan dalam rencana pemanfaatan ruang ini adalah mengisi seluruh ruang kota dengan kegiatan perkotaan.

Prinsip-prinsip yang dipakai dalam rencana pemanfaatan ruang adalah :

1. Mengakomodasi semaksimal mungkin segenap bentuk pemanfaatan ruang yang telah ada, dan seminimal mungkin menggeser / mengganti bentuk pemanfaatan yang yang ada tersebut.
2. Arah perkembangan fisik adalah ekspansi dari pemanfaatan ruang yang ada sekarang yang relatif mengarah kesemua arah.
3. Mekanisme perkembangan fisik dapat berlangsung dengan 2 cara yaitu secara kesinambungan (*contiuous development*) dan secara "melompat" (*skipped development*).

4. Karena sifat dari kedalaman rencana ini adalah pada struktur tata ruang wilayah, maka titik berat perhatian adalah pada konsentrasi-konsentrasi pemanfaatan ruang yang mencirikan adanya fungsi-fungsi tertentu, baik fungsi primer maupun sekunder.

Konsentrasi pemanfaatan dimaksud baik yang bersifat "massive" atau blok maupun yang bersifat linier/memanjang (misalnya pada jalan-jalan utama kota).

**Bentuk-bentuk dari pemanfaatan ruang tersebut meliputi :**

#### **A. Perumahan**

Perkiraan kebutuhan penambahan perumahan terkait langsung dengan perkiraan penambahan penduduk. Sebaran perumahan yang merupakan penambahan tersebut terkait dengan strategi penyebaran penduduk di masa yang akan datang.

Perkiraan jumlah unit rumah pada tahun 2007 adalah 53.554 unit, atau terjadi penambahan 7.512 unit jika dikurangi jumlah unit rumah yang ada sekarang, penambahan rumah yang akan datang di arahkan ke kawasan-kawasan pengembangan baru yang mengarah kepinggir yang berturut-turut menurut BWK diperkirakan di **BWK A** sebesar 2.740 unit, di **BWK B** sebesar 1.412 unit, di **BWK C** sebesar 2.137, dan di **BWK D** sebesar 1.173 unit. Sementara karena kepadatan nya sudah cukup tinggi , maka untuk **BWK PK (pusat Kota)** diharapkan tidak ada penambahan jumlah rumah.



## B. Industri.

Menurut kelompok jenis industri, dewasa ini terlihat adanya kecenderungan-kecenderungan persebaran/perlokasian yaitu :

- Industri yang relatif lebih besar intensitasnya kegiatannya yang mencakup terutama aneka industri dan industri lain dengan skala besar, diarahkan pada bagian timur kota yaitu di sub BWK A3.
- Industri bahan kimia .
- Pengelompokan-pengelompokan industri dengan skala relatif kecil.
- Industri kerajinan batik dan rumah tangga..
- Industri yang berupa industri tekstil dibagian hulu.
- Pergudangan untuk mendukung kegiatan industri dan jasa diarahkan bersatu dengan lokasi industri.

## C. Perdagangan dan jasa.

Kegiatan perdagangan terutama yang bersifat pelayanan lokal, telah menunjukkan kecenderungan keluar dari CBD (pusat kota) dan mulai menyebar ke BWK lainnya . Hal ini dapat dilihat dari kegiatan pasar dan atau pertokoan yang antara lain terdapat di:

- Sepanjang jalan Sudirman, jalan Setiabudi di **BWK B** dan **BWK C**.
- Sekitar persimpangan JL. Sudirman, JL. Urip sumoharjo dengan JL Wilis, yaitu di **BWK C**.
- Sepanjang Jalan Buaran, yaitu di **BWK C**.
- Sepanjang Jl. Tirta dan Jl Gajah mada di **BWK D**.
- Jl. WR. Supratman, yaitu di **BWK D**.

#### **D. Fasilitas Umum**

Untuk fasilitas umum yang pelayanannya lebih bersifat lokal, maka pengembang dan perletakkannya mengikuti perkembangan jumlah penduduk dan kawasan perumahan yang harus dilayaninya. Penambahan terhadap fasilitas-fasilitas umum yang ada sekarang diarahkan pada pusat-pusat BWK dan pusat lingkungan perumahan sesuai dengan tingkat pelayanannya.

##### ***Bentuk-bentuk fasilitas umum di maksud meliputi :***

- Pendidikan : Dari mulai tingkat SLTA (umum dan kejuruan), SLTP, SD, TK.
- Kesehatan : meliputi Puskesmas, poliklinik dan sebagainya.
- Lapangan olah raga dan taman , yang disesuaikan dengan kebutuhan lingkungannya.

#### **E. Pemerintahan.**

Kawasan perkantoran pemerintahan yang berkembang dewasa ini menunjukkan ada2 konsentrasi yaitu masing-masing disekitar kantor pembantu Gubernur (di jalan Wr. Supratman atau **BWK PK**) dan sekitar kawasan perkantoran Walikota (di Jl. Mataram atau di **BWK C**).

#### **F. Ruang Terbuka Hijau**

Mengacu kepada Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1988 tentang penataan RTH di Wilayah Perkotaan , maka arahan rencana RTH ini adalah sebagai berikut :

– **Taman Kota**

Taman kota dikembangkan baik untuk skala fungsional kota, maupun dalam lingkup lingkungan perumahan/pemukiman, mulai dari tingkat BWK, lingkungan pemukiman maupun unit lingkungan perumahan. Sebagai acuan standart untuk linkup 2.500 penduduk disediakan taman lingkungan seluas 500m<sup>2</sup>, untuk taman kota jumlah kebutuhan disesuaikan dengan jumlah BWK disediakan taman seluas 1.250m<sup>2</sup>.

– **Olah raga.**

Fasilitas ini diberikan setiap masing-masing tingkat pelayanan kota, sejak dari unit lingkungan perumahan(misalnya lapangan volly), BWK (sepak bola), kota (sepak bola/stadion, dan sebagainya).

– **Jalur hijau**

RTH jalur hijau ini terintegrasi dengan kawasan lindung setempat/konservasi, serta jalur hijau jalan.

- **Rekreasi kota.**

RTH rekreasi dikembangkan dapat berdiri sendiri ataupun terintegrasi dengan bentuk-bentuk RTH kegiatan lain. Pengembangan RTH rekreasi kota misalnya TWT. Pasir kaca.

- **Pertanian.**

RTH pertanian ini secara prinsip adalah kawasan-kawasan perkotaan yang sejalan dengan tahap perkembangan fisik kota belum dimanfaatkan untuk kawasan terbangun. Olehkarena itu RTH pertanian ini bersifat sementara.



## **G. Arahan Pelestarian Kawasan Bangunan Tua**

Konservasi kawasan merupakan salah satu bentuk tindakan pelestarian yang ditujukan terhadap suatu kawasan yang mengandung nilai sejarah (historis) perkembangan yang cukup tinggi. Konservasi adalah satu cara pelestarian yang tidak menghambat derap pembangunan karena konservasi menyambut baik inovasi, metode dan teknologi sejauh hal itu tidak menghilangkan identitas lingkungan disekitarnya. Melalui konservasi pula diharapkan makna kultural dari suatu tempat dapat di tangkap kembali dan dipelihara keberadaannya.

### **2.1.2. Rencana Struktur Tingkat Pelayanan Kota.**

Guna membentuk struktur tingkat pelayanan kota maka direncanakan pembagian kota atas BWK (Bagian Wilayah Kota), yaitu sebanyak 10 BWK dan selanjutnya untuk masing-masing BWK dibagi lagi atas lingkungan-lingkungan pemukiman (LP) dengan jumlah ber variasi antara 3 sampai 8 lingkungan.

Uraian pembagian BWK serta indikasi kegiatan dominan selain pemukiman/perumahan antara lain :

**1. BWK PK : dengan luas 410,50 Ha merupakan BWK pusat kota (CBD) yang terbagi atas :**

- PK - 1 : Pemukiman, perdagangan dan jasa.
- PK - 2 : Pemukiman, perdagangan dan jasa.
- PK - 3 : Pemukiman, perdagangan dan jasa.
- PK - 4 : Pemukiman, perdagangan dan jasa.

**2. BWK A1 : Dengan luas sekitar 261,50 Ha terbagi atas 3 LP, yaitu:**

- A1 : Pemukiman.
- A2 : Pemukiman.
- A3 : Pemukiman.

**3. BWK A2 : Dengan luas sekitar 450,20 Ha terbagi atas 2 LP**

- A2 -1 : Pemukiman, pendidikan, pariwisata pantai, industri.
- A2 -2 : Pemukiman, sawah yang dipertahankan, TPA (eksisting).

**4. BWK A3 : Dengan luas sekitar 486,30 Ha terbagi atas 3 LP**

- A3 - 1 : Pemukiman, pendidikan.
- A3 - 2 : Pemukiman, kawasan industri.
- A4 - 3 : Pemukiman, kawasan industri.

**5. BWK B1 : Dengan luas sekitar 613,40 Ha terbagi atas 4 LP.**

- B1 - 1 : Pemukiman, perdagangan dan jasa, industri (eksisting), dan terminal regional (eksisting).
- B1 - 2 : Permukiman.
- B1 - 3 : Permukiman, perdagangan dan jasa, industri (eksisting).
- B1 - 4 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan.

**6. BWK B2 : Dengan luas sekitar 332,90 terbagi atas 3 LP**

- B2 - 1 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan.
- B2 - 2 : Permukiman.
- B2 - 3 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan.

**7. BWK C1 : Dengan luas sekitar 659,00 terbagi 5 LP.**

- C1 - 1 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan.

- C1 - 2 : Permukiman, lahan yang dipertahankan.
- C1 - 3 : Permukiman, pemerintahan (eksisting), pendidikan.
- C1 - 4 : Permukiman.
- C1 - 5 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan.

**8. BWK C2 : Dengan luas sekitar 489,62 Ha terbagi atas 3LP.**

- C2 - 1 : Permukiman, perdagangan dan jasa industri (eksisting)
- C2 - 2 : Permukiman, industri (eksisting).
- C2 - 3 : Permukiman.

**9. BWK D1 : Dengan luas sekitar 312,90 Ha terbagi atas 2 LP.**

- D1 - 1 : Permukiman, aneka industri.
- D1 - 2 : Permukiman, perdagangan dan jasa fasilitas sosial wilayah (eksisting), Pemerintahan

**10. BWK D2 : Dengan luas sekitar 654,20 Ha terdiri atas 2LP.**

- D2 - 1 : Permukiman dan aneka industri.
- D2 - 2 : Permukiman, lahan sawah yang dipertahankan, tambak perikanan.

Pembagian Tingkat Pelayanan Kota Dan Fungsi Dominan

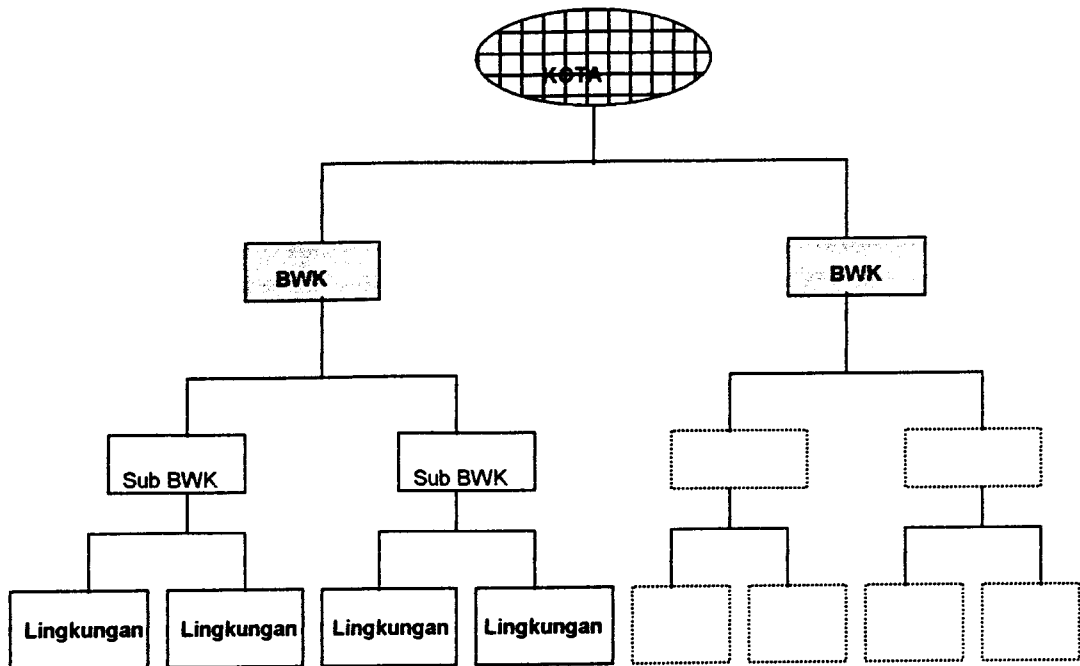
BWT/SUB BWT	LINGKUNGAN PERMUKIMAN (MA)	FUNGSI DOMINAN
PK (Luas = 410,50 Ha)	PK 1 = 91,50 PK 2 = 91,10 PK 3 = 122,90 PK 4 = 105,00	- Perumahan, perdagangan dan jasa - Perumahan, perdagangan dan jasa - Perumahan, perdagangan dan jasa - Perumahan, perdagangan dan jasa
A 1 (Luas = 261,10 Ha)	A 1 - 1 = 92,20 A 1 - 2 = 103,50 A 1 - 3 = 65,40	- Perumahan - Perumahan - Perumahan
A 2 (Luas = 405,20 Ha)	A 2 - 1 = 146,50 A 2 - 2 = 258,70	- Perumahan, pendidikan, pariwisata pantai, industri - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan, TPA (ekskisting)
A 3 (Luas = 486,20 Ha)	A 3 - 1 = 97,90 A 3 - 2 = 224,00 A 3 - 3 = 164,40	- Perumahan, pendidikan - Perumahan, kawasan industri - Perumahan, kawasan industri
B 1 (Luas = 613,40 Ha)	B 1 - 1 = 146,80 B 2 - 2 = 109,40 B 2 - 3 = 110,70 B 2 - 4 = 246,50	- Perumahan, perdagangan dan jasa, industri (ekskisting), terminal (ekskisting) - Perumahan - Perumahan, perdagangan dan jasa, industri (ekskisting) - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan
B 2 (Luas = 332,90 Ha)	B 2 - 1 = 98,40 B 2 - 2 = 86,80 B 2 - 3 = 147,70	- Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan - Perumahan - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan
C 1 (Luas = 659,00 Ha)	C 1 - 1 = 171,30 C 1 - 2 = 129,90 C 1 - 3 = 141,40 C 1 - 4 = 111,90 C 1 - 5 = 104,50	- Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan - Perumahan, pemertanian (ekskisting), pendidikan - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan
C 2 (Luas = 489,62 Ha)	C 2 - 1 = 145,40 C 2 - 2 = 199,50 C 2 - 3 = 144,72	- Perumahan, perdagangan dan jasa, industri (ekskisting) - Perumahan, industri (ekskisting) - Perumahan
D 1 (Luas = 312,90 Ha)	D 1 - 1 = 98,70 D 1 - 3 = 214,20	- Perumahan, aneka industri - Perumahan, perdagangan dan jasa, fasilitas sosial wilayah (ekskisting), pemertanian
D 2 (Luas = 564,20 Ha)	D 2 - 1 = 243,60 D 2 - 2 = 320,60	- Perumahan, aneka industri, pelabuhan, pengembangan pariwisata pantai - Perumahan, lahan sawah yang dipertahankan, tambak perikanan

Sumber : Hasil Analisa

Gambar 2.2 :Tabel Tingkat Pelayanan Kota



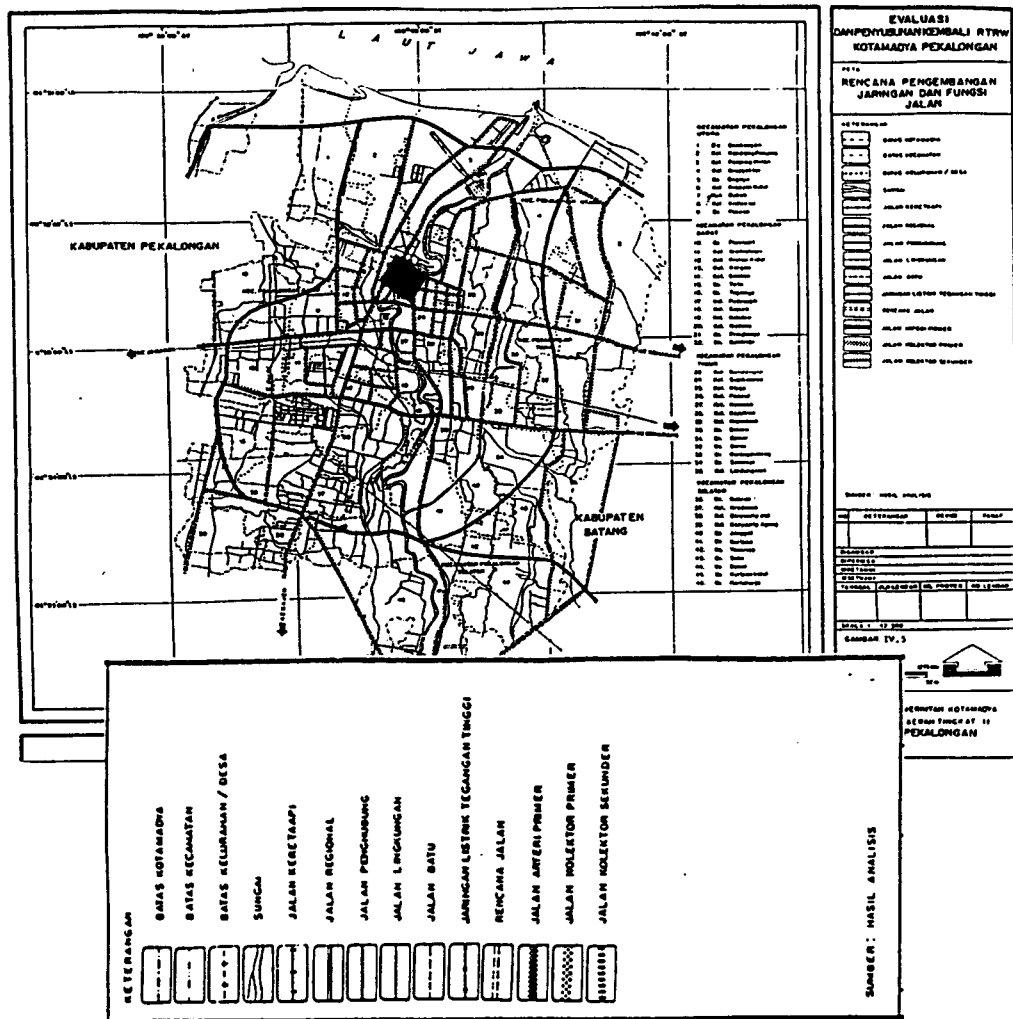
### Skema Struktur Tingkat Pelayanan Kota



Gambar 2.3 : Skema Struktur Tingkat Pelayanan Kota

#### 2.1.3. Transportasi

Transportasi jalan raya sekaligus akan menjadi pembentuk struktur tata ruang kota yang utama, maka penguraian sistem transportasi ini didekati dari penguraian sistem jaringan jalan raya. (lihat gambar/peta dibawah ini).



Gambar 2.4: Jalur transportasi

2.2. Tinjauan Tempat Perdagangan.

2.2.1. Pengertian Tempat Perbelanjaan.

Adalah suatu tempat pertemuan antara penjual dan pembeli untuk berinteraksi, dan dalam perkembangannya fungsi pasar meningkat sebagai fungsi rekreasi. Pada dewasa ini tempat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi tempat perbelanjaan modern, yang biasanya telah dimiliki oleh investor, dan tempat perbelanjaan tradisional atau sering disebut dengan sebutan pasar tradisional.

### 2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi tiga tingkatan menurut skala pelayanannya, yaitu :<sup>1)</sup>

- a. *Neighbourhood strip* . dapat berupa satu atau, yang lebih umum , sekelompok toko yang berkaitan satu dengan yang lainnya dalam satu pusat perdagangan eceran lokal dengan luas keseluruhan antara 50.000 dan 100.000 kaki persegi.
- b. *Neighbourhood mall* adalah suatu pengembangan terpadu dimana developer mengambil inisiatif untuk mengumpulkan sekelompok toko dengan beberapa jenis toko inti seperti restoran, fast food dan toko makanan. Luas keseluruhannya antara 100.000 sampai 500.000 kaki persegi.
- c. *Regional mall* juga merupakan pengembangan terpadu tetapi dengan skala yang jauh lebih besar yaitu antara 2 sampai 4 juta kaki persegi.

Skala pelayanan pusat perbelanjaan ini, berdasarkan data sumber yang lain, terdapat perbedaan luas areanya, namun pusat perbelanjaan tersebut masih tetap digolongkan menjadi tiga tingkatan.<sup>2)</sup>

- a. Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood center*).

Skala pelayanan pusat perbelanjaan lokal ini , tingkatannya yang paling kecil, karena menjangkau untuk lingkungan yang mempunyai jumlah penduduk antara 5000 sampai dengan 40.000 jiwa.

---

<sup>1)</sup> West Alan, "Perdagangan Eceran", Penerjemahan : Ir. Haryanto Gunawan, MBA, PT. Pustaka Bina Marga Persindu, Jakarta, 1992.

Dengan demikian maka luas area untuk pusat perbelanjaan ini juga tergolong yang terkecil, di mana berkisar antara 30.000 sampai 100.000 kaki persegi, atau sekitar 2.787 sampai dengan 9.290 meter persegi.

b. Pusat perbelanjaan distrik (*community center*)

Skala pelayanan pusat perbelanjaan distrik ini, tingkatannya menengah atau bersekala wilayah, sehingga pusat perbelanjaan distrik ini mampu untuk melayani jumlah penduduk antara 40.000 sampai dengan 150.000 jiwa. dengan demikian maka luas lantai untuk pusat perbelanjaan distrik ini harus lebih besar dari pusat perbelanjaan lokal, yaitu sekitar antara 100.000 sampai dengan 300.000 kaki persegi, atau berkisar antara 9.290 sampai dengan 27.870 m<sup>2</sup>.

c. Pusat perbelanjaan regional (*Main center*)

Skala pelayanan pusat perbelanjaan ini lebih besar daripada kedua pusat perbelanjaan tersebut di atas, sehingga pusat perbelanjaan regional ini mampu untuk melayani 150.000 sampai dengan 400.000 penduduk. Demikian pula dengan luas area pusat perbelanjaan ini, berkisar antar 100.000 sampai dengan 1.000.00 kaki persegi atau berkisar antara 27.870-92.990 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan peraturan atau ketentuan dilingkungan departemen perdagangan yang disampaikan oleh direktur bina sarana perdagangan kepada kepala kantor Wilayah Departemen Perdagangan Propinsi Jawa

---

<sup>2)</sup> Gruen, Victor, "*Shopping Town USA, The Planning Of Shopping Center*", Reinhold Publishing

Tengah melalui surat No. 09/Bsp-2/11/94, tanggal 24 Pebruari 1994, maka bentuk atau jenis perbelanjaan, sebagai berikut ini :

### ***Pasar***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli baik secara eceran/partai kecil atau dikonsumsi maupun secara partai besar/grosir untuk didagangkan kembali.

### ***Pasar Tradisional***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memperjual belikan barang/jasa kebutuhan sehari-hari secara eceran.
- b. Melibatkan banyak pedaganag eceran skala kecil.
- c. Bangunan dan fasilitas pasarnya relatif sederhana.
- d. Pemilikan dan pengelolaannya umumnya oleh Pemerintah Daerah.

### ***Pasar Modern***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memperjual-belikan barang dan jasa baik secara eceran maupun partai besar.
- b. Penjual pada umumnya pemodal besar/ekonomi kuat.
- c. Bangunan dan fasilitasnya modern yang dilengkapi AC, eskalator, musik, lapangan parkir dan sebagainya.
- d. Penataan ruang dan tempat-tempat barang baik.

- e. Barang-barang yang diperjual-belikan adalah barang kebutuhan sehari-hari sampai kepada barang-barang sekunder dan mewah.

### ***Supermarket (Pasar Swalayan)***

Adalah pasar modern tempat penjualan barang-barang eceran yang berskala besar dengan pelayanan yang bersifat *self service*. Kepemilikan supermarket bisa dimiliki oleh satu orang ataupun grup. Komoditi inti yang dijual adalah barang-barang makanan dan keperluan rumah tangga serta dilengkapi dengan barang-barang lainnya. Termasuk dalam kategori supermarket ini adalah Gelael, Mitra, Hero, Golden Trully, Tomang Tool, dan sebagainya.

### ***Departemen Store (Toko Serba Ada)***

Adalah pasar modern tempat penjualan barang-barang eceran skala besar. Komoditi inti yang dijual adalah jenis fashion, seperti pakaian, sepatu, tas, kosmeti dan sebagainya. Barang-barang tersebut ditata dengan baik. Pelayanan dibantu oleh pramuniaga dan ada juga *self service*. Kepemilikan departemen store bisa dimiliki oleh satu orang ataupun grup. Contohnya Matahari Departemen Store, Ramayana Departemen Store dan sebagainya.

### ***Pasar Grosir***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dengan pembeli secara partai besar untuk kemudian diperdagangkan kembali.

***Pasar Grosir Tradisional***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli secara partai besar untuk kemudian diperdagangkan kembali. Pada pasar grosir tradisional ini jumlah pedagang grosir relatif banyak. Contoh Pasar Tanah Abang, Pasar Cipulir, Pasar Mangga Dua dan sebagainya.

***Pasar Grosir Modern***

Adalah tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli secara partai besar untuk kemudian diolah atau diperdagangkan kembali dengan pelayanan yang bersifat self service. Pemilikan bisa dimiliki satu orang ataupun grup. Contoh pasar grosir makro.

***Pusat Perbelanjaan/Pusat Perdagangan***

Penjelasan ini telah diuraikan di atas. Adapun contohnya Gajah Mada Plaza, Blok M Mall, dan sebagainya.

***Toko Bebas Pajak (Duty Free Shop)***

Tempat untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan barang yang barangnya tidak dikenakan pajak, sehingga dapat dibeli dengan harga yang lebih murah namun tidak semua orang dapat belanja ditempat tersebut. Biasanya pembeli harus menjadi anggota dan diprioritaskan untuk orang asing. Toko ini harus berbentuk badan hukum.

**Franchising (Waralaba)**

Suatu cara perdagangan yang dilakukan oleh seorang pemasok (*franchisor*) dengan memberikan hak kepada seorang dealer (*franchise*) untuk menjual produknya dengan membayar imbalan tertentu. Franchisor yang bersangkutan biasanya membantu menyediakan peralatan, gedung, pengetahuan manajemen dan bahkan marketing, franchise harus taat pada peraturan yang ditetapkan franchisor. Contoh Kentucky Fried Chicken, pasar grosir makro, Sogo Departemen Store.

**Pasar Percontohan**

Merupakan embrio atau bibit pasar fisik di daerah yang perekonomiannya relatif terbelakang dan diharapkan dapat berkembang mandiri serta mampu mendorong tumbuh dan berkembangnya potensi ekonomi daerah sekitarnya. Jenis barang diperjual belikan adalah barang-barang kebutuhan sehari-hari serta barang-barang hasil produksi pertanian dan kerajinan masyarakat setempat.

**Pertokoan**

Adalah suatu wilayah lingkungan/tempat/bagian perkotaan dimana terdapat bangunan toko-toko disepanjang tepi jalan raya dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai daerah pertokoan.

**Pasar Induk**

Adalah pasar tempat transaksi barang dan jasa antar penjual dan pembeli dalam partai besar untuk kemudian diperdagangkan kembali



kepasar-pasar lainnya. Contoh Pasar Induk Buah-buahan dan Sayur-Mayur Kramat Jati, Pasar Induk beras Cipinang.

Berdasarkan bentuk fisik, pusat perbelanjaan tergolong dalam 7 bentuk, yaitu :<sup>3)</sup>

a. Shopping Street

Shopping Street ini berupa toko yang berderet disanjang sisi jalan.

b. Shopping Center

Shopping Center merupakan kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual. Penjelasan ini telah diuraikan di atas.

c. Shopping Precint

Shopping precint ini merupakan kompleks pertokoan yang pada bagian stand/toko menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari segala macam kendaraan.

d. Departemen Store

Luas lantai untuk departemen store ini berkisar antara 10.000 sampai 20.000 m<sup>2</sup>. Penjelasan ini telah diberikan di atas.

e. Supermarket

Luas lantai untuk supermarket ini berkisar antara 1.000 sampai 2.500 m<sup>2</sup> dengan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjalan. Penjelasan ini telah diuraikan di atas.

---

<sup>3)</sup> . Nadine, Benddinton, "Design for shopping Centre", Butterworth Design Series, 1982.

f. Departemen Store dan Supermarket

Merupakan gabungan antara kedua jenis pusat perbelanjaan tersebut di atas.

g. Superstore merupakan toko satu lantai yang menjual macam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem pelayanan self service. Luas lantainya berkisar antara 5.000 sampai dengan 7.000 m<sup>2</sup> dengan luas area penjualan minimum 2.500 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan kuantitas barang yang dijual, maka dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

a. Toko Grosir

Yaitu tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli secara partai besar untuk kemudian diperdagangkan kembali.

b. Toko Eceran

Yaitu tempat transaksi barang dan jasa antara penjual dan pembeli dalam jumlah yang relatif kecil.

### 2.3. Pengertian dan Batasan

Pasar merupakan sebagai lembaga sarana pertukaran barang antara penjual (penghasil, pemroses, penyalur) dan pembeli dalam satu lingkungan kehidupan, mempunyai banyak pengertian :

"Pasar adalah tempat jual beli, tempat aneka pertunjukan, kedai warung, dan lain-lain, lingkungan tempat suatu barang dagangan dapat laku, kurang baik buatan barangnya".<sup>4)</sup>

---

<sup>4)</sup> Mohammad Ali, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern, Pustaka Amani, Jakarta.

“Pasar adalah tempat jalinan hubungan antara pembeli dan penjual serta produsen yang turut serta dalam pertukaran itu”.<sup>5)</sup>

Sedangkan menurut Departemen Pekerjaan Umum (DPU) artian pasar dibagi menjadi :

### **1. Secara Fungsional**

- Dalam artian ekonomi, pasar merupakan transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli.
- Dalam artian sosial, pasar merupakan tempat kontak sosial masyarakat lingkungannya.

### **2. Secara Formal**

Dalam artian kelembagaan, pasar dapat dipandang sebagai suatu lembaga formal yang dikelola oleh pemerintah daerah yang secara resmi dipungut retribusinya oleh Dinas Pasar (lembaga di bawah Pemda). Selanjutnya menurut beberapa pengertian diatas dapat diambil kesimpulan di bawah :

*“Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sebagai sarana perekonomian masyarakat di dalam suatu wilayah tertentu, dimana selain terjadi suatu transaksi jual beli antar penjual dan pembeli juga terjadi jalinan hubungan atau kontak sosial antara masyarakat lingkungan tersebut”.*

---

<sup>5)</sup> Steiner, 1969.

## **2.4. Tinjauan Umum Perpasaran di Kotamadya Pekalongan.**

### **2.4.1. Sebaran Pasar**

Dilihat dari kedudukannya Kotamadya Pekalongan merupakan kota yang berada pada jalur Pantura (Pantai Utara) yang sekaligus sebagai jalur antara Semarang dan Jakarta. Sehingga Kotamadya Pekalongan sngat ramai. Di samping itu Kotamadya Pekalongan secara administrasi merupakan daerah Pusat Kota yang membawahi beberpa Kabupaten dan Kecamatan.

*Sebelah utara dibatasi oleh Laut Utara.*

*Sebelah selatan dibatasi oleh Kabupaten Kedunguni.*

*Sebelah barat dibatasi oleh Kabupaten Wiradesa.*

*Sebelah timur dibatasi oleh Kabupaten Batang.*

Secara garis besar macam pasar dikelompokkan menjadi dua :

1. Pasar umum
2. Pasar khusus.

### **2.4.2. Jenis materi yang dijual**

Menurut materi yang dijual pasar dapat dibedakan menjadi<sup>6)</sup> :

1. Pasar umum :Pasar yang menjual meteri perdagangan yang dibutuhkan sehari-hai sembilan macam kebutuhan pokok.
2. Pasar khusus :Pasar yang menjual materi perdagangan yang mmenjual satu macam barang tertentu, misalnya pasar hewan.

---

<sup>6)</sup> Dody Isnanto, Tugas Akhir teknik Arsitektur, UGM, 1991.

### 2.4.3. Waktu Pelayanan.

Menurut waktu pelayanan jenis pasar dapat dibedakan menjadi dua :

1. **Pasar harian** : pasar yang memiliki perdagangan setiap hari kegiatan utama (jualbeli) terjadi setiap hari tetapi memiliki kegiatan puncak pada hari-hari tertentu.
2. **Pasar khusus** : pasar yang kegiatan paayanannya terjadi pada hari-hari tertentu. Yaitu menurut hari pasar (Kliwon, Legi, Pahing, Pon, Wage) yang ditentukan oleh masyarakatnya sendiri.

### 2.4.4. Status pasar

Menurut status kepemilikan jenis pasar dapat dibedakan menjadi :

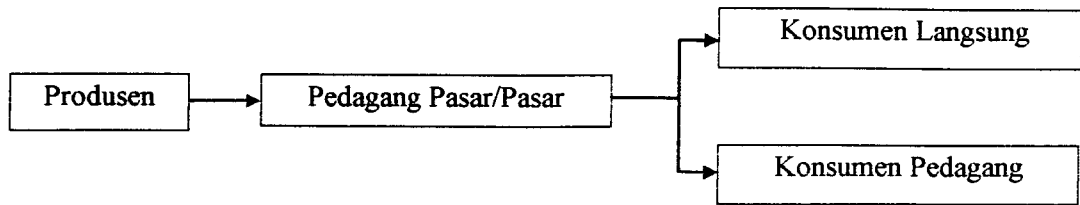
1. **Pasar daerah** : pasar yang dikelola oleh pemerintah daerah.
2. **Pasar desa** : pasar yang dikelola oleh desa/kecamatan setempat, biasanya pasar desa tidak seramai pasar daerah dan status tanah pasar milik desa/kelurahan setempat.

### 2.4.5. Pola distribusi barang

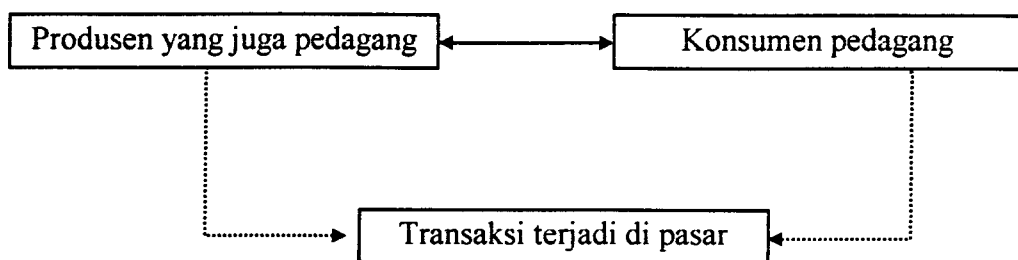
Pasar Banjarsari merupakan psar Kodya yang tingkat pelayanannya dan jenis barang yang ditumpang bermacam-macam dalam skala besar, sedangkan barang-barang datang dari daerah-daerah sekitarnya. Pasar Banjsarsari merupakan pasar pusat, maka pasar Banjarsari merupakan pasar untuk transaksi jual beli barang-barang besar ataupun kecil yang kemudian disalurkan ke pasar-pasar sekitarnya.

Ada dua macam sistem distribusi barang :

- **Barang dengan kapasitas sedang dan kecil**



- **Barang dengan Kapasitas sedang dan besar**



## 2.5. Tinjauan khusus pasar Banjarsari

Di Kotamadya Pekalongan terdapat 11 macam yang jenis dan dagangannya bermacam-macam.

**Tabel 2.1. Klasifikasi Pasar Kotamadya Pekalongan**

Nama pasar	Macam dagangan
Banjarsari	9 macam kebutuhan pokok
Patiunus	9 macam kebutuhan pokok
Kraton	9 macam kebutuhan pokok
Panjan Wetan	Besi-besi tua
Anyar	9 macam kebutuhan pokok
Sayun	Konveksi, sandal/sepatu, buah
Podo sugih	9 macam kebutuhan pokok
Grogolan	9 macam kebutuhan pokok
Sugih Waras	peralatan kendaraan
Poncol	bumbu dapur
Banyuurip	9 macam kebutuhan pokok

Sedangkan jumlah penduduk kotamadya yang terlayani oleh pasar tersebut pada tahun 1996 sebesar 244.647 jiwa. Yang telah terbagi dalam 4 kecamatan.

**Tabel 2.2. : Kepadatan Penduduk tahun 1996/kecamatan<sup>7</sup>**

<b>Kecamatan</b>	<b>Jumlah penduduk</b>
Pekalongan Timur	59.573
Pekalongan Barat	76.740
Pekalongan Selatan	44.360
Pekalongan Utara	64.474

Berdasarkan luas persil yang telah ada dan jumlah penduduk Kotamadya Pekalongan maka dapat diukur kemampuan pasar dalam melayani kebutuhan masyarakat di wilayah kota. tingkat kemampuan pasar dapat diukur dengan melihat ratio luas persil dibanding jumlah penduduk. Ratio luas persil terhadap jumlah penduduk wilayah Kotamadya dibatasi pada jumlah penduduk Pekalongan barat ditambah 25% dari jumlah penduduk Pekalongan timur, utara dan selatan. Karena keberadaan pasar Banjarsari sendiri berada pada lokasi Pekalongan barat.

---

<sup>7</sup> Kantor Statistik Kotamadya Pekalongan

**Tabel 2.3.** Proyeksi Jumlah Penduduk Kotamadya Pekalongan Tahun 1994 – 2007.

Kecamatan	1994	1996	2000	2007
PKL Utara	54.341	64.474	90.761	165.213
PKL Selatan	33.642	44.360	77.128	203.049
PKL Barat	67.53	76.740	99.042	154.823
PKL Timur	48.571	59.573	89.579	182.951
<b>Jumlah</b>	<b>204.088</b>	<b>245.147</b>	<b>356.510</b>	<b>706.036</b>

**Tabel 2.4.** Jumlah Pedagang Menurut Penjenisan

Jenis Barang Dagangan	TAHUN		PERUBAHAN (%)
	1981	1991	
1. Batik	227	250	+5,72
2. Tekstil	176	175	-0,56
3. Tenun	284	274	-3,52
4. Putihari	25	39	+56
5. Konveksi	195	185	-5,12
6. Emas	3	3	0
7. Kelontong	13	12	-7,69
8. Lain-lain	19	24	+26,31
<b>Jumlah</b>	<b>942</b>	<b>952</b>	<b>1,06</b>

Sumber : Kantor Pengelola Pasar Banjarsari



Adapun yang termasuk dalam jenis materi lain-lain adalah : kantor, bank, toko obat, toko sepatu, tas, radio, jam dll.

### 2.5.1. kondisi Pasar

#### A. Kondisi Fisik Pasar

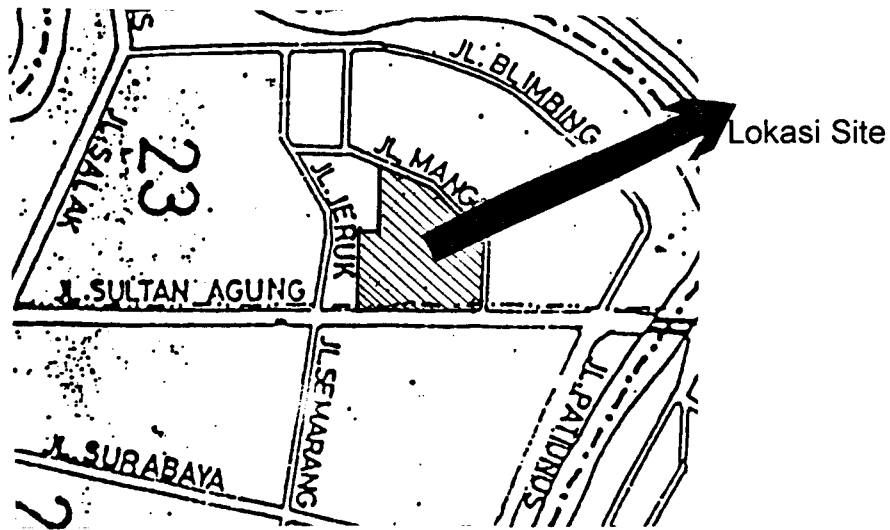
Pasar Banjarsari merupakan pasar yang telah lama berdiri, jadi konstruksi maupun fasilitas yang ada sudah tidak mampu lagi untuk mendukung kegiatan yang ada sekarang ini. Disamping itu, bentuk dari bangunan sendiri sudah tidak mencerminkan bangunan yang bercirikan bangunan komersial.



Gambar 2.5. Kondisi Fisik Pasar

#### B. Lokasi

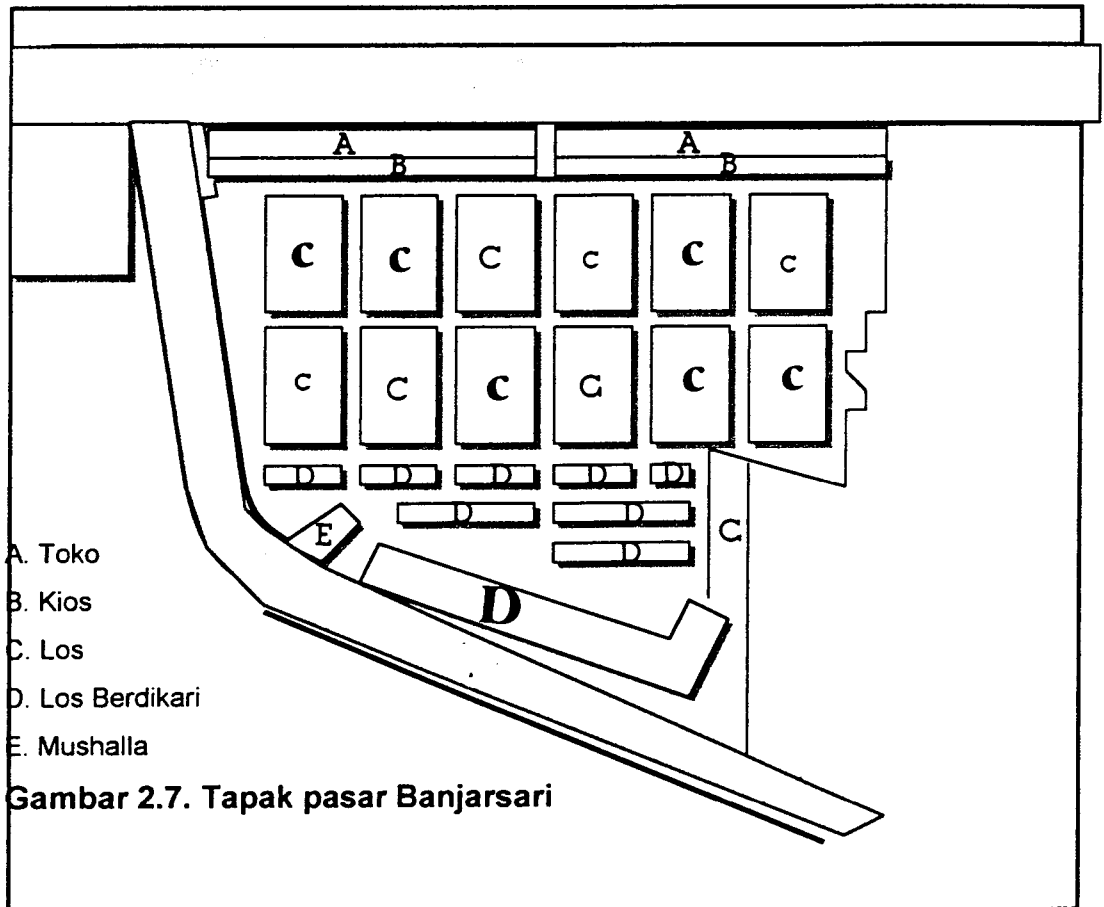
Dilihat dari lokasi pasar Kotamadya Pekalongan mempunyai keuntungan karena posisinya yang mudah dijangkau oleh semua jenis kendaraan dan letaknya di zona perdagangan yang memungkinkan untuk saling mendukung.



Gambar 2.6. Peta lokasi pasar Banjarsari

C. Tapak

Kondisi tapak pasar Banjarsari terdapat beberapa kegiatan perdagangan diantaranya

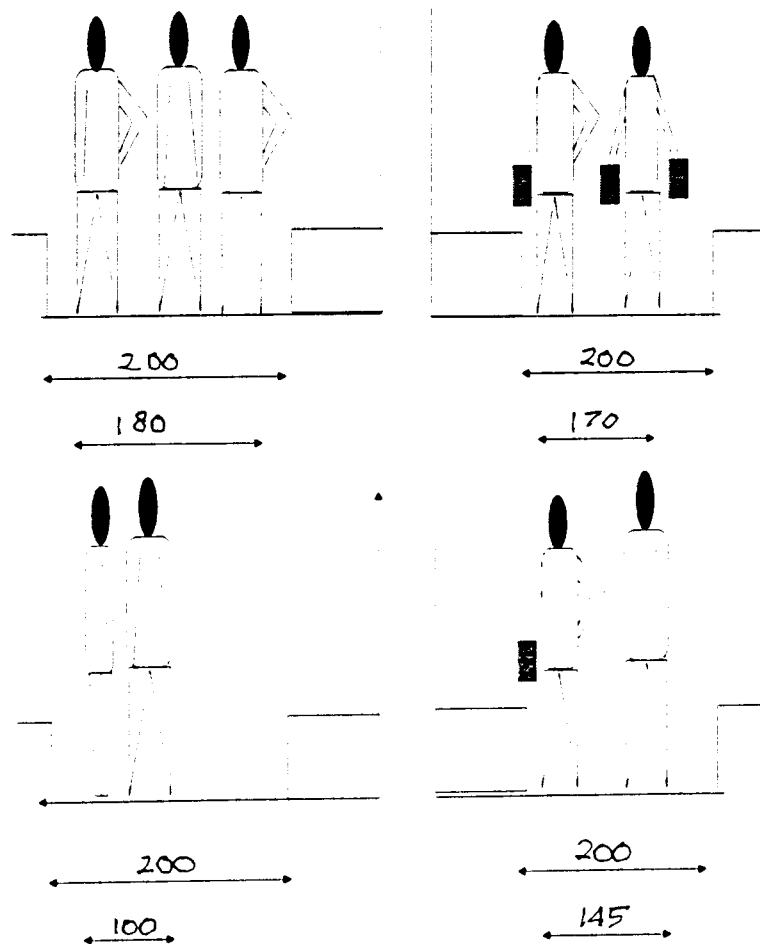


Gambar 2.7. Tapak pasar Banjarsari

## D. Tata Ruang

### a. Ruang-ruang jual

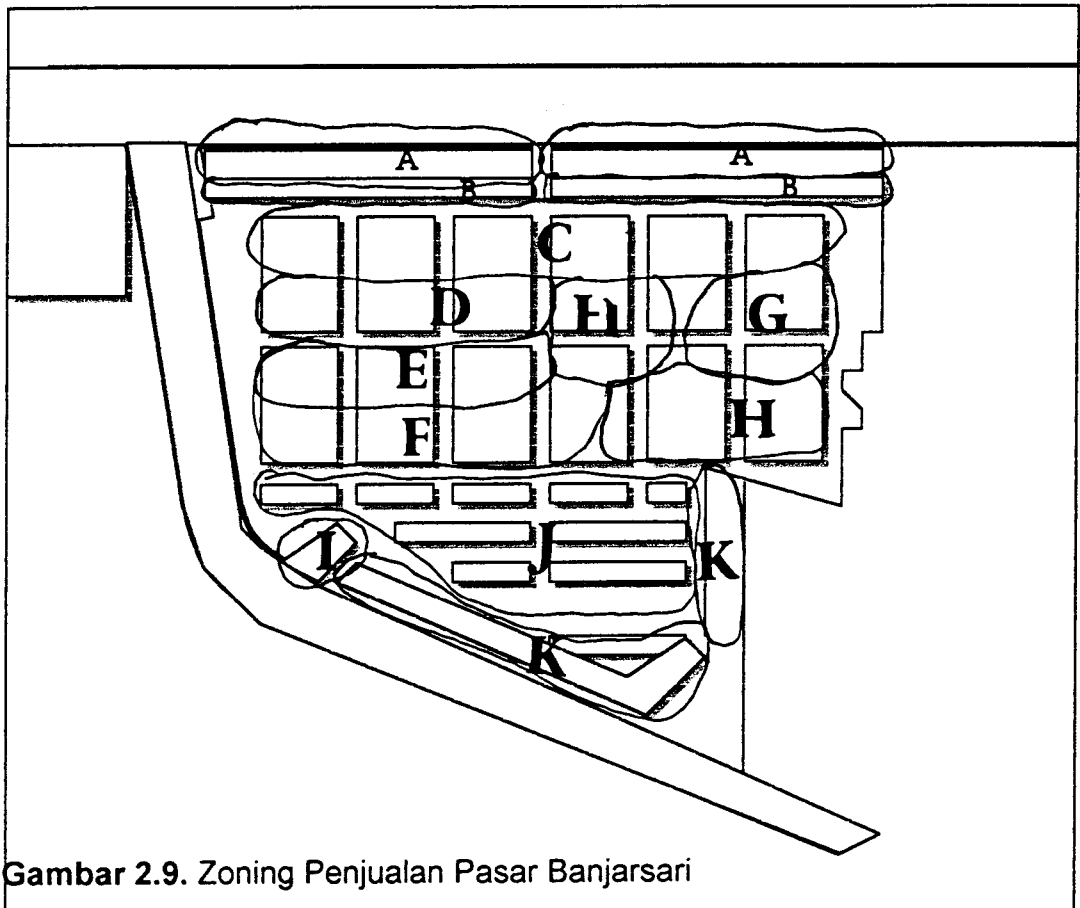
Ruang-ruang jual pada pasar Banjarsari, ruang sirkulasi untuk pejalan kaki atau pengunjung kurang lebih 2 meter sedangkan pada musim-musim tertentu sirkulasi tersebut padat karena banyaknya pengunjung, sedangkan sirkulasi tersebut sekarang banyak yang dimanfaatkan untuk pedagang kaki lima didalam pasar itu sendiri. Sehingga pada pasar Banjarsari yang sekarang sirkulasinya kurang menunjang untuk aktivitas para pengunjung.



Gambar 2.8. Ruang jual dan sirkulasi

### b. Zoning penjualan

Zoning penjualan pada pasar Banjarsari masih adanya percampuran antara zon-zon perdagangan, sehingga menyulitkan para pengunjung atau pembeli untuk mencari keperluannya atau barang yang dibutuhkan.



Gambar 2.9. Zoning Penjualan Pasar Banjarsari

- a) Zoning toko konveksi
- b) Zoning kios konveksi
- c) zoning sayuran dan perabotan dapur
- d) Zoning bumbu dapur dan sandal, perabotan dapur
- e) Zoning sepatu, sandal, topi/peci dan perhiasan mainan
- f) Zoning konveksi/batik dan konveksi
- g) Zoning daging dan ikan
- h) Zoning bumbu, batik, dan sayuran
- i) Zoning mushalla
- j) Zoning pakian-pakian bekas, jahitan, elektronika dan minyak wangi
- k) Zoning warung

### C. Bangunan

- Toko menghadap ke arah jalan raya dengan jumlah 37. Dengan luasan masing-masing ukuran  $8 \times 8 = 64 \text{ m}^2$ . jadi luasan untuk areal toko sama dengan  $64 \text{ m}^2 \times 37 = 2368 \text{ m}^2$ .
- Los pasar dengan sistem petak-petak dengan ukuran empat persegi panjang  $52 \times 8 = 416 \text{ m}^2$ . Setiap petak berisi 34 los, yang masing-masing mempunyai ukuran  $4 \times 4$  yang berjumlah 54 los.  
jadi areal untuk los sama dengan  $54 \times 416 \text{ m}^2 = 2246 \text{ m}^2$ .
- Kios yang menghadap ke barat di dalam pasar berjumlah 40 dengan ukuran  $5 \times 4,5 \text{ m}^2 = 22,5 \text{ m}^2$ . Sama dengan  $40 \times 22,5 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$ .  
Areal yang digunakan untuk warung 27 dengan ukuran  $5 \times 5$  sama dengan  $27 \times 25 = 675 \text{ m}^2$ .

Jadi luasan untuk kios jumlah  $1575 \text{ m}^2$ .

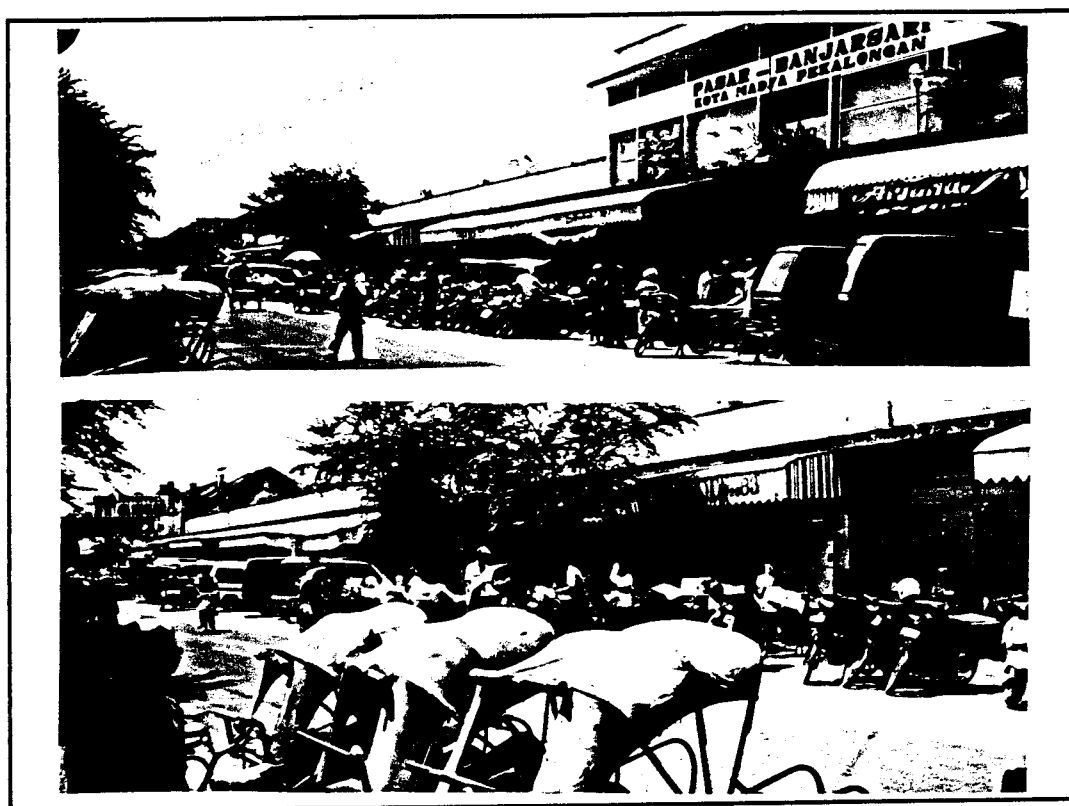
- Los berdikari dengan jumlah 10 buah dengan ukuran masing-masing 4  
ukuran  $72 \times 7 = 2016 \text{ m}^2$ .  
5 ukuran  $24 \times 5 = 600 \text{ m}^2$ .  
1 ukuran  $45 \times 7 = 315 \text{ m}^2$ .

Jadi areal untuk los berdikari berjumlah  $2931 \text{ m}^2$ .

- Mushalla dengan ukuran  $17 \times 17 = 289 \text{ m}^2$ .
- Sedangkan luasan persil =  $17.300 \text{ m}^2$ . dan luasan bangunannya  $15.700 \text{ m}^2$ .

#### d. Parkir.

Pada areal parkir di pasar Banjarsari masih menggunakan areal pada bahu kanan kiri jalan, sehingga pada jalan tersebut pada jam-jam tertentu padat/macet. Disamping itu pada areal parkir yang terletak di Utara dan belakang pasar Banjarsari digunakan sebagai areal jual beli para pedagang kaki lima. sehingga areal parkir yang sekarang bercampur menjadi satu dengan pedagang kaki lima.



Gambar 2.10. Situasi kondisi parkir di pasar Banjarsari

#### 2.5.2. Kondisi Non Fisik Pasar Banjarsari.

##### A. Pedagang

Pedagang pada umumnya berasal dari dalam daerah dan tidak menutup kemungkinan pula yang dari luar daerah yang kebanyakan dari

golongan ekonomi menengah ke bawah. Terbukti dengan adanya tawar-menawar barang sehingga tidak langsung jadi.

### **B. Pembeli**

Pembeli pada umumnya masyarakat di sekitar pasar atau dari luar daerah yang pada umumnya menggunakan pasar sebagai fasilitas perkonomian, pembeli bermacam-macam motivasi ada yang hanya ingin sekedar jalan-jalan, dan ada juga yang hanya untuk mengunjungi atau bertemu teman, dan ada pula yang mempunyai motivasi untuk rekreasi semata.

### **C. Pengelola**

Pengelola adalah suatu badan atau kelembagaan yang bertugas untuk mengelola pasar dalam hal ini di bawah Pemda. Pengelola di sini mempunyai kegiatan yang berhubungan dengan pengawasan para pedagang dan sekaligus pengawasan bangunan pasar itu sendiri.

## **2.6. Tinjauan Perdagangan Pasar Banjarsari**

### **2.6.1. Jenis Kegiatan Pasar**

Jenis kegiatan di pasar Banjarsari adalah :

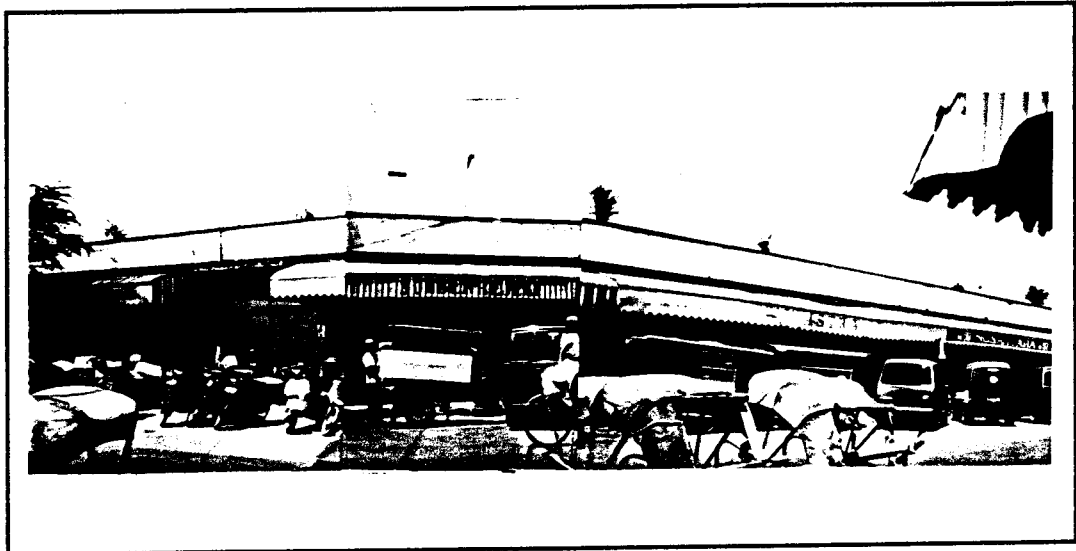
- Kegiatan utama adalah kegiatan yang mendominasi pada pasar Banjarsari adalah batik, tekstil dan bahan pokok sehari-hari.
- Kegiatan sekunder, merupakan jenis perdagangan yang melengkapi kegiatan utamanya, yaitu, putihan, emas, klontong dan lain-lain.

### 2.6.2. Bentuk kegiatan Pelayanan

Ada lima bentuk pelayanan dalam kegiatan perdagangan di pasar Banjarsari

#### 1. Toko/pertokoan

Toko yang terdapat di pasar Banjarsari adalah sama dengan toko-toko pada umumnya yakni penjual dan pembeli di dalam toko dibatasi oleh meja/etalase atau dengan membiarkan para pembeli melihat barang dagangan para pedagang. Bentuk pelayanan ini umumnya menjual barang tekstil, sepatu dan terdapat di sisi luar dengan bangunan pasar Banjarsari.



Gambar 2.11. Pertokoan di depan pasar Banjarsari

#### 2. Kios pasar

Bentuk pelayanan pasar Banjarsari adalah penjual dan pembeli dalam posisi berdiri untuk memilih barang yang diinginkan. Sedangkan pembatas ruangan dari dinding permanen.





Gambar 2.12. Kios Pasar Banjarsari

### 3. Los pasar

Bentuk pelayanan pasar penjual dan pembeli dalam posisi duduk di atas papan. Yang ditinggikan dengan ketinggian sekitar 30 cm, dalam pelayanan tersebut pedagang dan pembeli bisa ngobrol-ngobrol sambil memilih atau melihat-lihat dagangan dengan seksama dan tidak terburu-buru. Bentuk pelayanan dari los pasar Banjarsari adalah dengan memisahkan antara penjual dan pembeli dengan barang dagangannya. Dengan penyekat ruangan menggunakan bambu-bambu atau papan-papan yang sekaligus sebagai tempat menaruh atau memamerkan barang.



Gambar 2.13. Los pasar Banjarsari

#### 4. Los Berdikari

Bentuk dari layanan ini adalah los-los yang dibuat sendiri oleh para pedagang yang pada umumnya digunakan untuk layanan barang-barang bekas, menjahit dan jualan jam tangan. Di sini pada umumnya para pedagang dari ekonomi lemah.



Gambar 2.14. Los berdikari pasar Banjarsari

#### 5. Kaki lima

Merupakan bentuk pelayanan perdagangan kaki lima dengan ciri dari bentuk penjual duduk atau berdiri di samping atau di belakang meja dagangannya. Pedagang kaki lima ini banyak terdapat di koridor-koridor dalam pasar dan di luar pasar yang menggunakan fasilitas jalan dan parkir sebagai tempatnya, adapun materi dagangannya seperti sandal, pakaian, sepatu, makanan, buah-buahan dan lain-lain.



Gambar 2.15. Pedagang kaki lima diluar pasar Banjarsari

### 2.6.3. Spesifikasi bangunan

- Luas lantai keseluruhan 15.700 M<sup>2</sup>
- Struktur : rangka beton, dengan modul struktur 50 x 70
- Lantai : ubin tegel
- Atap : bentuk atap biasa atau kampung dikombinasi dengan atap joglo dengan struktur, rangka baja dan kayu penutup atap genteng dan seng.



## **BAB III**

### **ANALISA PERMASALAHAN**

#### **3.1. ANALISA PASAR BANJARSARI DI KOTAMADYA PEKALONGAN**

##### **3.1.1. Sebaran Pasar**

Kotamadya Pekalongan mempunyai sebelas pasar dengan karakter dan jenis yang berbeda yakni adanya pasar khusus dan pasar umum. Sebagian dari pasar tersebut, letaknya menyebar dengan jarak cukup jauh dari pasar yang satu dengan yang lainnya. Pasar Banjarsari merupakan pasar umum yang menyediakan berbagai macam dagangan. Selain itu, pasar tersebut sebagai parameter harga dari pasar yang lainnya di Kota Pekalongan. Sebagai parameter untuk harga-harga barang, maka kebanyakan dari konsumen lebih memilih untuk berbelanja di pasar tersebut dengan alasan dari faktor harga. Kenyataan ini menjadikan suasana pasar tersebut selalu dipadati oleh pengunjung dari berbagai kalangan masyarakat.

##### **3.1.2. Distribusi Barang**

Pasar Banjarsari merupakan pasar yang melayani masyarakat lokal dengan radius pelayanan kurang lebih 7 km, selain itu pasar Banjarsari sendiri merupakan pelayanan dari pasar-pasar disekitarnya, sehingga secara otomatis pasar Banjarsari harus bisa menampung pewardahan bongkar muat barang lewat barang secara besar maupun kecil, yang berfungsi sebagai transaksi saja untuk orang barang sedang maupun besar, tapi tidak menutup kemungkinan untuk mengantisipasi stok barang pada pasar sendiri untuk barang-barang besar.

### 3.2. Analisis Pewadahan Sebagai Antisipasi Perkembangan Pasar Banjarsari Sampai Tahun 2007

#### 3.2.1. Daya Tampung

Pasar Banjarsari bila dilihat dari segi pelayanan dibanding dengan luas lahan yang tersedia sudah tidak bisa menampung lagi kegiatan yang ada didalamnya, maka alternatif untuk bisa menampung kegiatan didalamnya yaitu dengan penambahan jumlah lantai yang berbentuk bangunan vertikal dua lantai. Bila dihitung melalui ratio luas bangunan dibanding dengan jumlah pedagang yang ada, maka untuk mendapatkan prediksi kebutuhan luas lantai pada pasar Banjarsari adalah :

- **Kebutuhan Luas lantai pada pasar Banjarsari**

- Tahun 1996 jumlah penduduk = 245.147 jiwa.

- Tahun 2007 jumlah penduduk = 706036 jiwa.

Berdasarkan standart RURTK ditentukan kebutuhan sarana perbelanjaan sebesar  $0,25 \text{ m}^2$  /jiwa.

Maka kebutuhan sarana perbelanjaan Tahun 2007 diperkirakan  $0,25 \text{ m}^2$  /jiwa x 706.036 =  $176.509 \text{ m}^2$  /jiwa.

Adapun koefisien sarana perbelanjaan Tahun 1996/2007

$952/1375 = 69,23\%$ .

Maka kebutuhan luas lantai pada pasar Banjarsari adalah:

$69,23\% \times 176.509 \text{ m}^2$  /jiwa =  $122.197 \text{ m}^2$  .

$122.197 \text{ m}^2 : 2.738 = 44,63 \text{ m}^2$  / pedagang beserta sirkulasinya.

Sementara luasan bangunan adalah  $15.700 \text{ m}^2$ , jika secara sepintas diambil ratio rata-rata luas areal bangunan dengan jumlah pedagang yang ada sekarang adalah :

$$\frac{15.700}{1375} = 11,18 \text{ m}^2/\text{pedagang}$$

Areal pedagang dan termasuk sirkulasi = 11,18m<sup>2</sup>.

Maka jumlah pedagang dengan luasan lantai sudah tidak memberi keleluasaan bagi pedagang dan pembeli untuk beraktivitas didalamnya.

### **3.2.2. Pelaku Kegiatan**

#### **3.2.2.1. Pedagang**

Pedagang yaitu orang yang menempati didalam pasar untuk menawarkan atau memamerkan atau menjual barang dagangannya. Pada umumnya mereka berasal dari daerah sendiri, (Pekalongan) dan ada pula yang datang dari daerah luar, mereka biasanya dari golongan ekonomi menengah kebawah, itu terlihat dengan sistem jual beli dengan tawar menawar. Sedangkan para pedagang modern atau pedagang dari golongan ekonomi kuat, barang yang disajikan sudah merupakan harga patokan sehingga para pembeli melihat-lihat barang dan akan membeli melihat dari kondisi keuangan mereka.

Adapun aktivitas atau pola kegiatannya :

- mempersiapkan barang dagangannya
- memamerkan barang dagangannya
- membayar retrebusi
- membungkus
- mengemasi barang dagangannya
- pulang

Adapun menurut data yang ada, para pedagang menyimpan barang dagangannya pada rak-rak penyimpanan yang dibuat sendiri oleh pedagang didalam pasar.

- **Jumlah pedagang pasar Banjarsari Tahun 2007**
- **Kondisi pembanding adalah tahun 1996**
  - Jumlah penduduk 245.147 Jiwa.
  - Jumlah pedagang 1.375

Prosentasi jumlah pedagang/penduduk = 0,56%

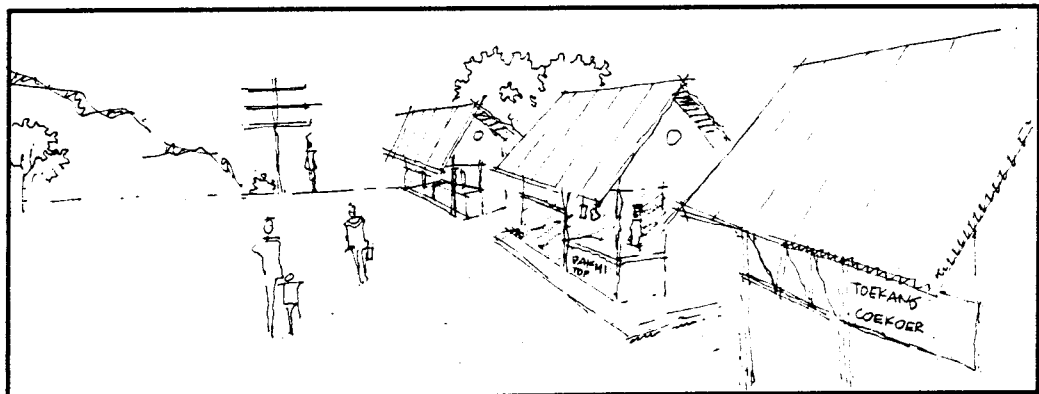
- Prediksi jumlah pedagang tahun 2007
- $706.036 \times 69,23\% \times 0,56 = 2.738$  pedagang.

Analisa disini hanya dibatasi dengan mengenai pilihan pedagang dalam hal memamerkan barang dagangannya untuk menarik para pembeli.

### 3.2.2.2. Analisa Jenis pedagang

#### a. Toko/pertokoan

Pada bangunan pasar, toko yang akan direncanakan diletakkan pada bagian depan bangunan pasar, karena toko biasanya bisa langsung dapat dilihat dengan mudah dari luar bangunan pasar itu sendiri, disamping itu biasanya toko digunakan oleh pedagang yang memiliki ekonomi kuat.

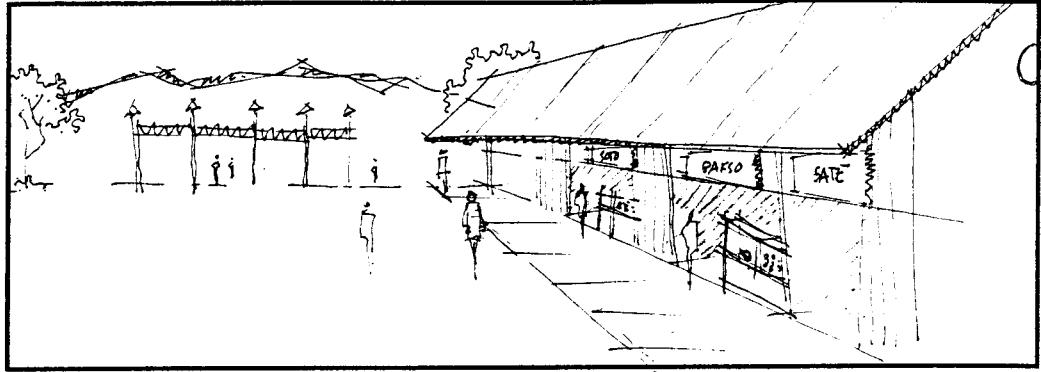


Gambar 3.1: Pertokoan

#### b. Kios

Kios adalah bentuk pelayanan pasar Banjarsari yang akan direncanakan pembeli dan pedagang sama-sama berdiri untuk

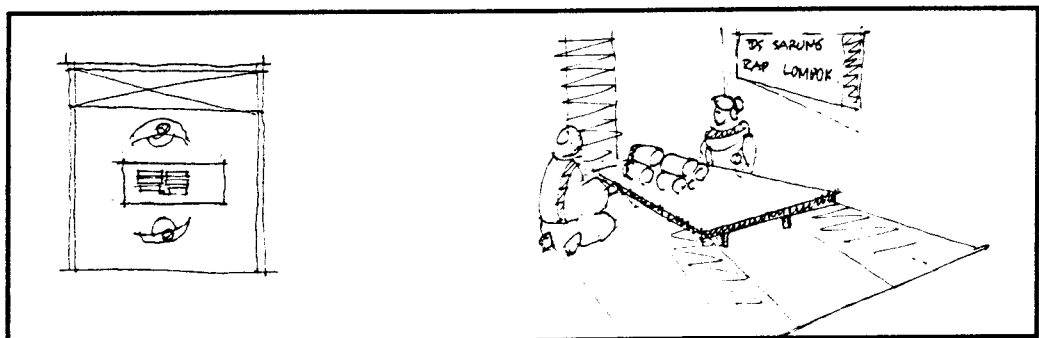
memamerkan atau memilih barang dagangannya dengan pembatas ruangan menggunakan dinding permanen dan terletak dalam bangunan pasar.



Gambar.3.2 : Kios

### c. Los

Los yang akan direncanakan pada pasar Banjarsari yaitu areal yang ditinggikan kira-kira 30 cm untuk para pedagang dan pembeli dalam tawar menawar barang antara pedagang dan pembeli itu sendiri, dengan cara pembeli duduk berhadapan-hadapan dengan penjual yang dibatasi dengan barang dagangannya atau dengan cara pembeli berdiri untuk memilih barang.

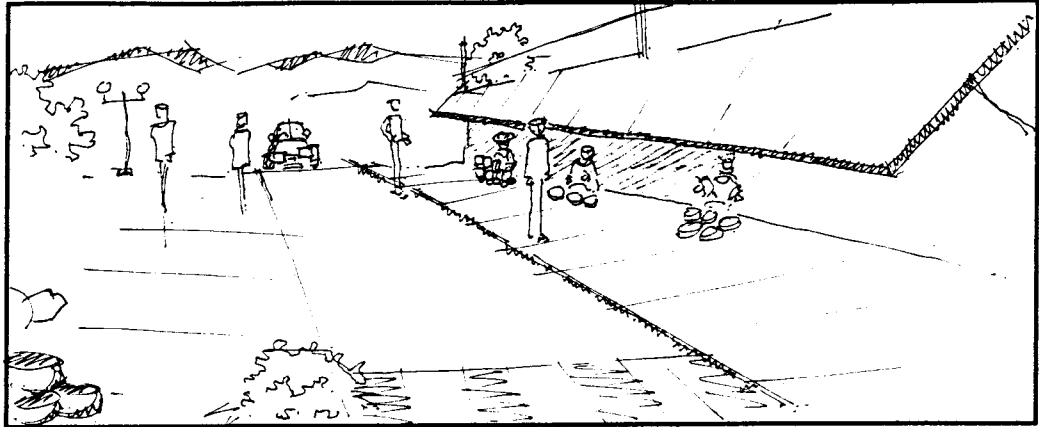


Gambar.3.3 : Los



#### d. Kaki Lima

Kaki Lima yang akan direncanakan pada pasar Banjarsari diletakkan pada areal atau pada bangunan basement karena mereka pada umumnya dari masyarakat golongan ekonomi lemah.



Gambar.3.4. Pedagang kaki lima

#### 3.2.2.3. Analisa sistem jual beli

Sistem jual beli pada pasar banjar sari adalah

- Sistem tawar menawar yaitu dimana pembeli bisa menawar harga dari pedagang dan biasanya dilakukan oleh pedagang eceran.
- Grosir  
Biasanya dilakukan oleh pedagang atau pembeli dengan partai besar.
- Eceran  
Biasanya dilakukan oleh pembeli dengan partai kecil.

#### 3.2.2.4. Pembeli

Pembeli adalah masyarakat yang memanfaatkan keberadaan pasar Banjarsari untuk membeli barang-barang dagangan kebutuhan pokok. Pembeli biasanya dari masyarakat daerah sendiri dan tidak menutup kemungkinan bagi masyarakat luar daerah.

### A. Analisa Dalam Wujud Ratio

Jumlah pengunjung pasar.<sup>1)</sup>

- hari biasa ratio rata-rata jumlah pengunjung 1400 orang
- hari-hari libur jumlah pengunjung 2000 orang

Untuk satu orang pembeli  $0,7 \times 0,7 = 0,49 \text{ m}^2$ <sup>2)</sup>

Maka untuk luasan para pengunjung, sebagai bukti luas persil 17.300 dan luas bangunan 15.700 m<sup>2</sup>.

- Luas area untuk pengunjung pada hari libur  $2000 \times 0,49 = 980 \text{ m}^2$  /pengunjung.
- Luas area untuk pengunjung pada hari biasa  $1400 \times 0,49 = 686 \text{ m}^2$  /pengunjung.

### B. Analisa Dalam Wujud Perilaku

Dalam pasar Banjarsari masih bercampurnya berbagai macam kegiatan dalam satu zoning/areal sehingga membingungkan para pembeli untuk membeli barang yang diinginkan. Oleh sebab itu maka perzoningan didalam pasar Banjarsari harus dibedakan letak jenis perdagangan antara yang basah dan yang kering dan jenis perdagangan yang sering dibutuhkan sehari-hari harus diletakkan pada akses pencapaian. sehingga menghemat bagi pembeli dan juga hemat biaya.

#### 3.2.2.5 Pengelola

Aktifitas yang terjadi berkaitan dengan pengelolaan pasar yang terdiri atas:

- Aktifitas administrasi  
terdiri dari aktifitas yang berkaitan dengan keuangan, pembukuan administrasi barang, inventarisasi dan pendataan.

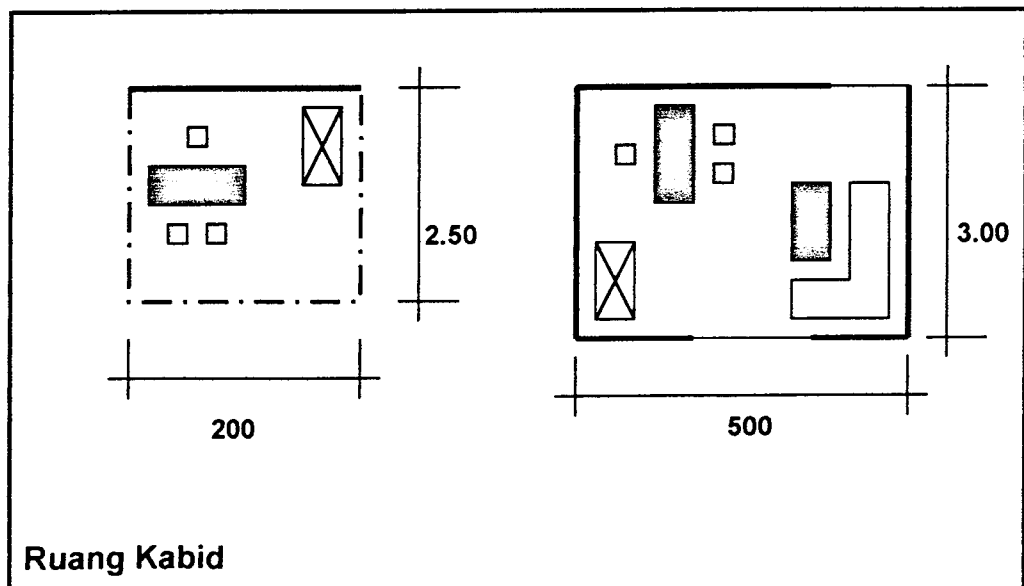
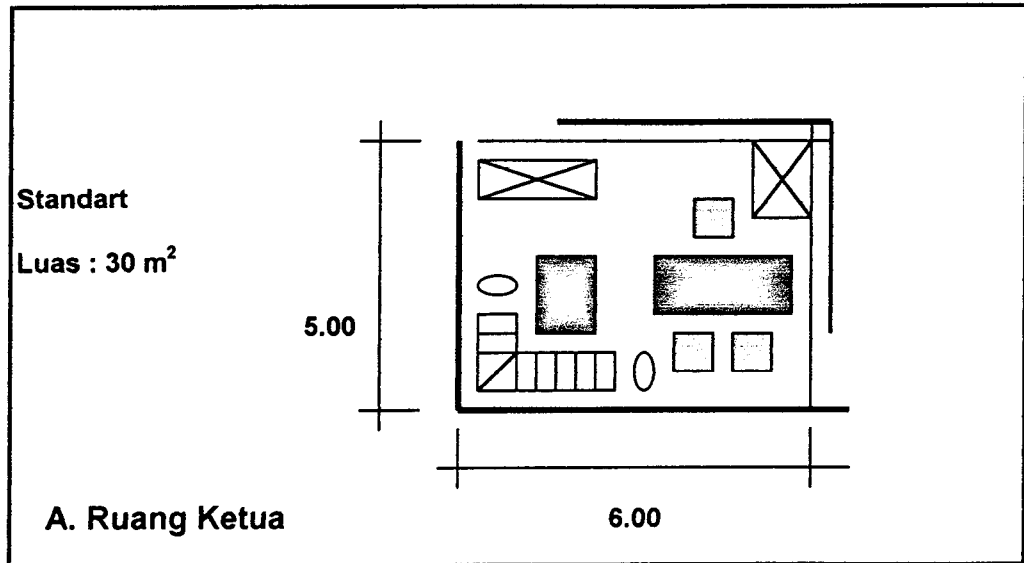
---

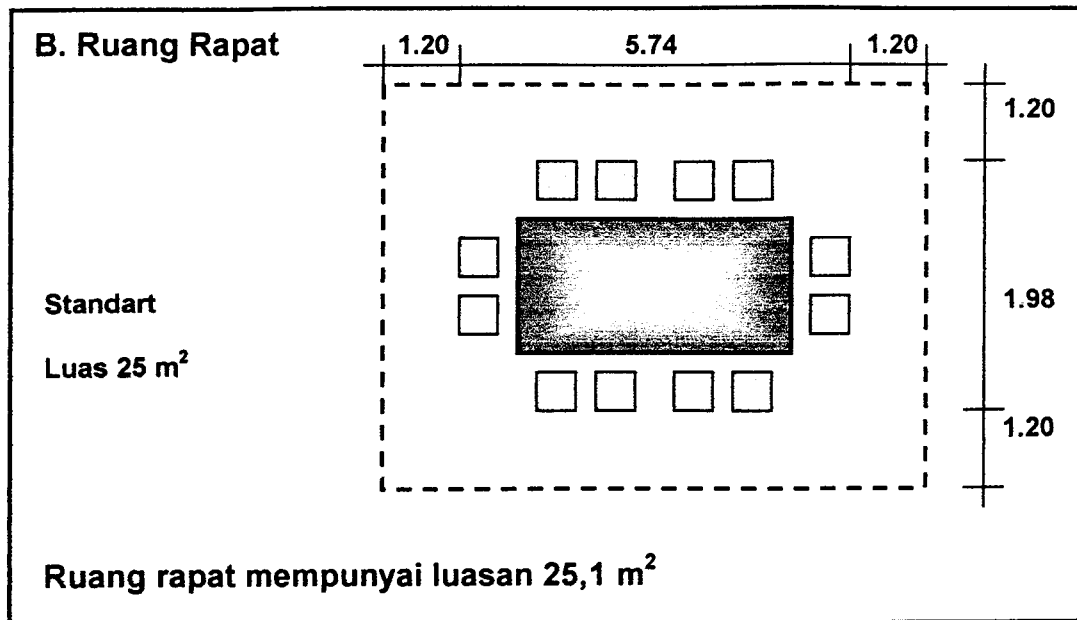
<sup>1)</sup> Dinas pengelola pasar kotamadya Pekalongan

<sup>2)</sup> Ernst Neuferts

- Kelompok aktifitas intern, staff

Pengelola terdiri atas petugas dan pejabat serta pelaksana dinas pasar Pemda Kotamadya Pekalongan yang melayani bidang pengelolaan, pendataan, retribusi dan servis.





### C. Lavatory

Mengacu pada standart Neufert = 2,7 m<sup>2</sup>/ruang

Direncanakan dua buah unit lavatory = 2,7 x 2 = 5,4 m<sup>2</sup>.

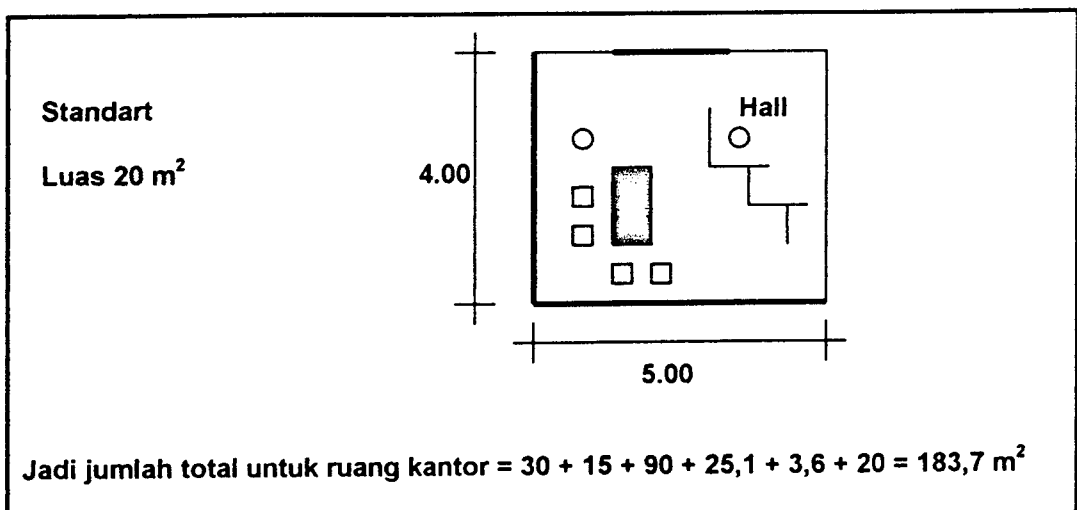
Untuk Jumlah Staf diperlukan 6 ruang, sehingga total luas untuk ruang dinas pasar = (30m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + (6x7,5m<sup>2</sup> )

$$= (30\text{m}^2 + 15\text{m}^2 + 45\text{m}^2$$

$$= 90\text{m}^2$$

Total luas ruang pengelola 90m<sup>2</sup>

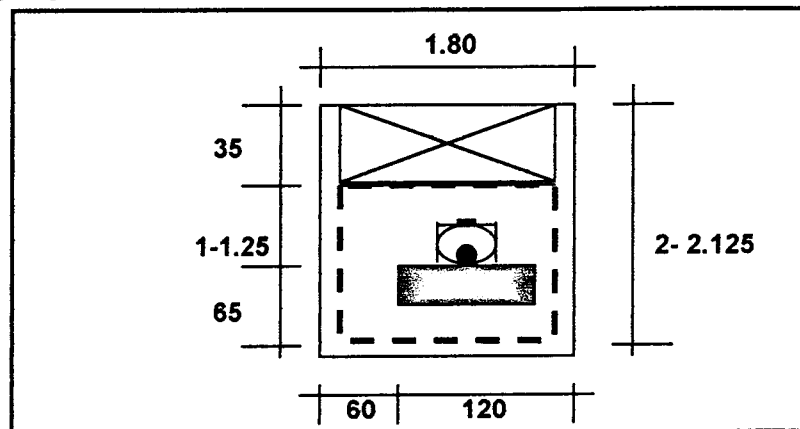
### D. Hall + Ruang Tamu



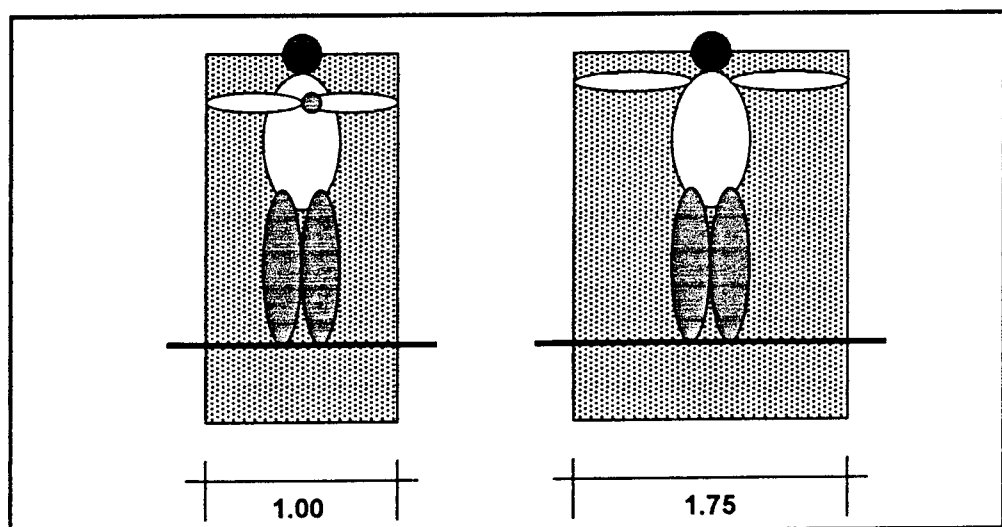
### 3.2.3. Tipologi Unit Ruang Pasar Banjarsari

- Ruang dagang toko, kios, dan los.

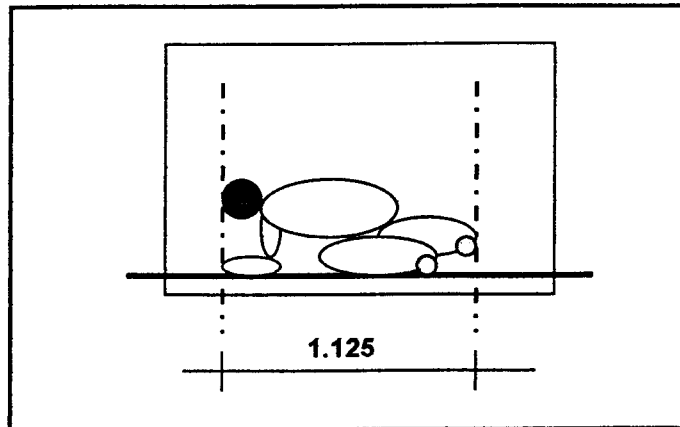
Untuk menentukan type unit ruang pedagang, perlu ditinjau dari tingkat kemampuan termasuk golongan menengah atau besar, serta ditinjau dari sistem pelayanannya. Dalam perencanaan Pasar Banjarsari ini diarahkan pada sistem pelayanan pasar Tradisional, kemudian mencari luasan minimal dari fasilitas tersebut yang nantinya akan dipakai sebagai acuan penentuan type tempat perdagangan.



Gambar 3.5. Sketsa luas kios

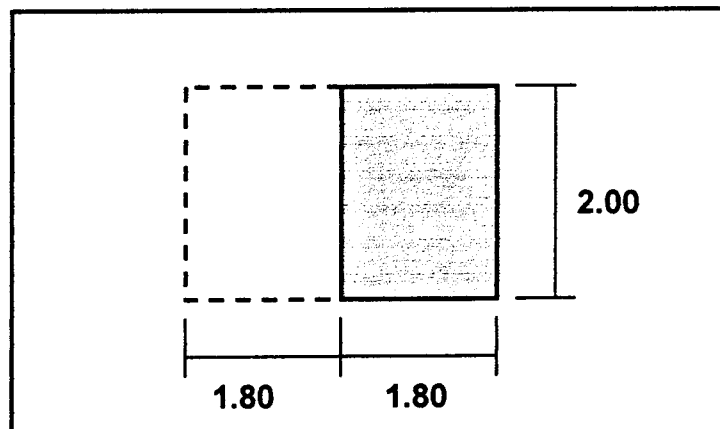


Gambar 3.6. Standart Ruang Gerak Aktifitas Perdagangan



Gambar 3.7. Standart Ruang Pelayanan Untuk Kios

Dari gambaran sistem pelayanan tersebut, maka dapat ditentukan besaran minimalnya yaitu :



Gambar 3.8. Besaran Minimal Modul Kios

Dalam penentuan tipe ruang berpacu pada tipe ruang yang sudah ada.

- Toko → luasan 36 – 64 m<sup>2</sup>
- Kios → luasan 22,5 – 25 m<sup>2</sup>
- Los → luasan 16 m<sup>2</sup>
- Toko direncanakan terdiri dari luasan 36 m<sup>2</sup> – 64 m<sup>2</sup> sehingga toko yang direncanakan :

Jumlah toko yang ada/luasan yang terkecil dan terbesar.

$$\frac{2.368}{(36 + 49/2)} = \frac{2.368}{60,5} = 25,14 = 25 \text{ Toko}$$

- Adapun kios dan los direncanakan dengan luasan 16 m<sup>2</sup>, 22,5 m<sup>2</sup> dan 25 m<sup>2</sup>

Menempati sisa ruang yang ada dengan jumlah kios.

$$2.738 - 39 = 2.699 \text{ kios dan los}$$

- Pedagang Kaki Lima.

Jumlah pedagang informal (kaki lima) berdasarkan data dari Dinas Pengelola Pasar adalah 450 pedagang kaki lima, ini merupakan gabungan dari pedagang kaki lima yang terdapat di dalam pasar dan di luar pasar.

Jumlah pedagang kaki lima tahun 1991/1997

$$175/450 = 38,8\%$$

#### **Kondisi pembanding Tahun 1996**

Jumlah penduduk tahun 1996 = 245.147

Jumlah pedagang kaki lima = 450

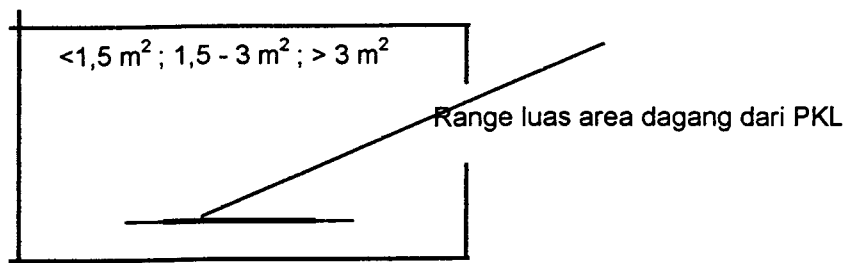
Prosentasi jumlah pedagang = 0,18%

Jadi Prediksi jumlah pedagang pada tahun 2007 adalah :

$$38,8\% \times 0,18\% \times 706.036 = 353 \text{ Pedagang kaki lima}$$

Dalam perencanaan nantinya untuk menjangkau sampai tahun 2007 diperkirakan jumlah 493 pedagang kaki lima. Adapun untuk selanjutnya perlu dibatasi diadakannya peraturan (kebijakan) pembatasan jumlah pedagang kaki lima.

Untuk pedagang kaki lima membutuhkan tempat bervariasi yaitu :



Sehingga untuk mempermudah pembuatan modul, maka diambil rata-rata yaitu  $2,5 \text{ m}^2/\text{pedagang}$ . Untuk itu kebutuhan ruang pedagang kaki lima total =  $493 \times 2,5 \text{ m}^2 = 1232 \text{ m}^2$ .

### 3.2.2.6. Aktifitas Pelengkap dan Jasa

Pasar merupakan tempat berkumpulnya para pedagang dan pembeli serta orang-orang yang mempunyai hubungan/berkepentingan dengan pasar atau yang punya aktifitas dalam pasar itu sendiri.

Aktifitas dalam pasar tidak dibatasi oleh waktu sebelum apa yang diharapkan belum dicapai, oleh sebab itu di dalam pasar harus menyediakan tau mempunyai tempat-tempat yang berpotensi sebagai pelengkap fasilitas dari kegiatan didalamnya. Adapun pelengkap atau fasilitas yang dibutuhkan didalam pasar :

- a. Warung
  - b. Bank cabang
  - c. Masjid
  - d. Parkir
  - e. Lavatory
  - f. Perawatan bangunan
- a. *Warung, cafeteria* merupakan fasilitas pelengkap yang menjadi tempat istirahat bagi pengunjung maupun pengguna pasar.

Aktifitas yang terjadi :



- Memesan.
- Pengolahan bahan mentah.
- Pelayanan oleh penjual.
- Aktivitas makan.
- Pembayaran.
- Pengelolaan, pengawasan.
- Bermain, bagi anak-anak.
- Menunggu dan beristirahat bagi ibu-ibu.
- Administrasi.

*b. Bank cabang pasar*

Adalah fasilitas pendukung yang berfungsi untuk membantu bank wilayah pembantu.

Disini ruang untuk bank diasumsikan ruang:  $9 \times 72 \text{m}^2 = 108 \text{m}^2$ .

*c. Masjid atau Musholla*

Melihat kecenderungan pedagang yang memanfaatkan masjid Jami Loji sebagai sarana ibadah sholat jumat, meskipun masjid jami terletak di luar areal pasar tetapi jaraknya tidak begitu jauh dari areal pasar Banjarsari, maka pada areal pasar tidak perlu didirikan masjid tapi perlunya musholla untuk sarana ibadah para pengunjung maupun para pedagang sehari-hari.

*d. Parkir*

Mengingat keterbatasan lahan untuk pengembangan secara horizontal, maka alternatif untuk area parkir berada di depan pasar dengan pertimbangan kemudahan aksesibilitas menuju bangunan. Adapun untuk mengantisipasi terhadap besaran areal parkir akibat arus pertambahan volume kendaraan, maka untuk pengembangan bangunan diren-

canakan secara vertikal. Berdasarkan data dari Dinas Pengelola Pasar, kendaraan yang parkir dikawasan tersebut memiliki prosentase pertambahan setiap tahun, mulai dari tahun 1997 adalah :

- Mobil 840 ———> +3,5%
- Motor 1184 ———> +4,7%
- Sepeda 1075 ———> +4,3%
- Becak 975 ———> +2,6%

Dengan demikian jumlah kendaraan parkir di kawasan pasar Banjarsari hingga 10 tahun ke depan dapat di asumsikan dengan rumus :

$$Pt = Po (1+P)^n$$

P = Prosentase pertambahan penduduk

Pt = Jumlah kendaraan pada tahun dicari

Po = Jumlah tahun yang akan diperhitungkan

n = Banyak tahun dihitung dari Po.

$$\begin{aligned} \text{- Mobil } Pt &= 840(1+0,035)^{10} \\ &= 840(1,035)^{10} \\ &= \mathbf{1184,9 = 1184 \text{ kendaraan}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{- Motor } Pt &= 1184 (1+0,047)^{10} \\ &= 1184 (1,047)^{10} \\ &= \mathbf{1874,2 = 1874 \text{ motor}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{- Sepeda } Pt &= 1075 (1+0,043)^{10} \\ &= 1075 (1,043)^{10} \\ &= \mathbf{1638 \text{ sepeda.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{- Becak } Pt &= 975 (1+2,6)^{10} \\ &= 975 (1,026)^{10} \\ &= \mathbf{1260 \text{ becak}} \end{aligned}$$

Dari data tersebut dapat dicari jumlah kendaraan parkir yang harus ditampung dalam satu satuan waktu parkir (ship parkir) dengan perhitungan :

- Lama aktifitas perdagangan = 10 jam / hari.
- Satu ship parkir rata-rata 2 jam.

Maka terdapat 5 ship (5 kali pergantian parkir), jadi satu ship parkir terdapat :

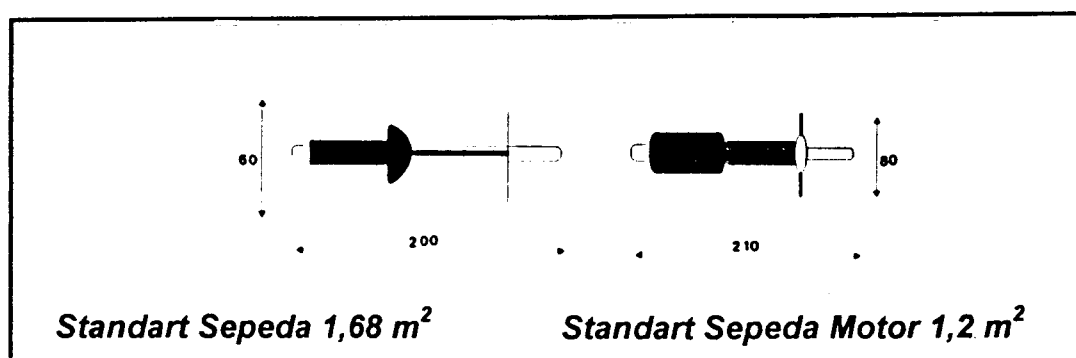
- Mobil  $\longrightarrow$   $1185 : 5 = 237$  buah.
- Sepeda Motor  $\longrightarrow$   $1874 : 5 = 374$  buah.
- Sepeda  $\longrightarrow$   $1638 : 5 = 327$  buah
- Becak  $\longrightarrow$   $1260 : 5 = 252$  buah

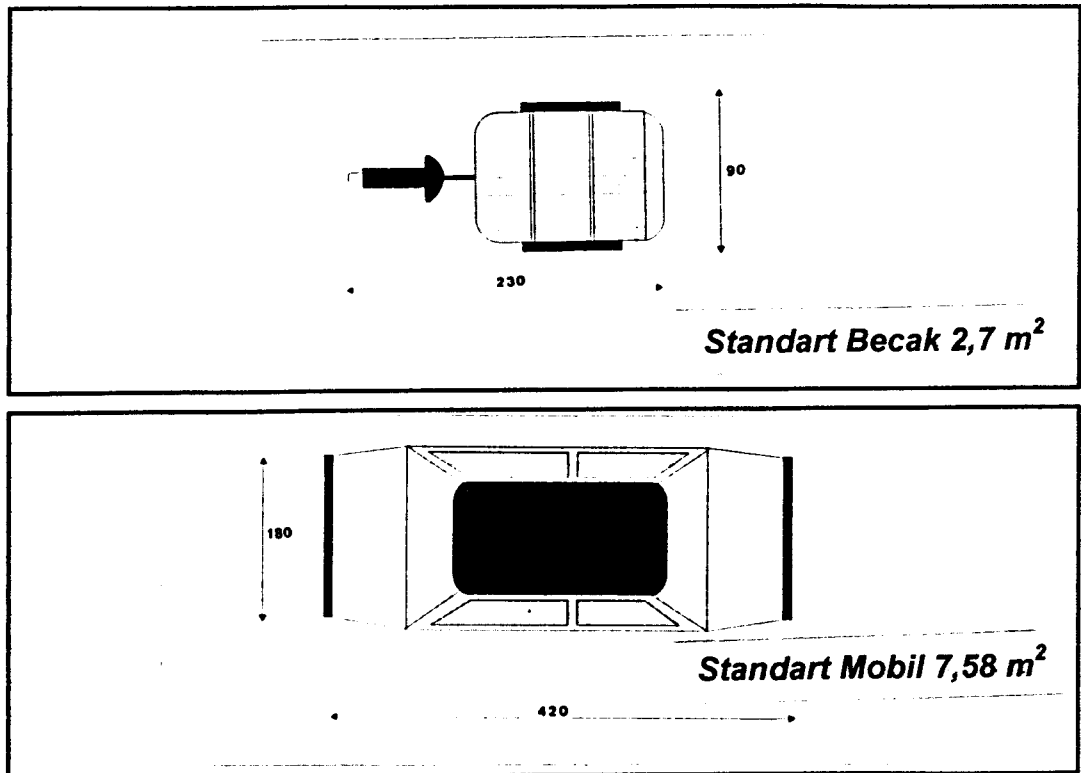
Berdasar luasan yang dibutuhkan setiap jenis kendaraan yang ada, maka luas kebutuhan parkir adalah sebagai berikut :

**Tabel 3.1. Rekapitulasi luas areal parkir**

JENIS KENDARAAN	SATUAN LUAS	BANYAK KENDARAAN	JUMLAH
1. MOBIL	7,58 m <sup>2</sup>	273	1796,16m <sup>2</sup>
2. MOTOR	1,2 m <sup>2</sup>	374	448,80m <sup>2</sup>
3. SEPEDA	1,68 m <sup>2</sup>	327	49,36m <sup>2</sup>
4. BECAK	2,7 m <sup>2</sup>	252	680,40m <sup>2</sup>
JUMLAH	23,06 m <sup>2</sup>	12.261	3474,76 m <sup>2</sup>

**Standart kendaraan dan luas yang akan ditampung di tempat parkir**





### E. lavatory

Mengacu pada standart neufert =  $2,7 \text{ m}^2/\text{ruang}$

Direncanakan 2 buah unit lavatory =  $2,7 \times 2 = 5,4 \text{ m}^2$ .

- Luas unit Lavatory  $2,7 \text{ m}^2$  (*Human Dimesion and Interior Space*).
- Pemakai Lavatory asumsi tiap pedagang ekuivalen dengan tiap pengunjung, sehingga jumlah pemakai  $2000 \times 2 = 4000$  orang.
- Pemakai lavatory asumsi 30% dari pengunjung  $4000 \times 30\% = 120$  orang.

Pemakai Lavatory secara bersamaan diasumsikan 3% dari pengguna atau :  $3\% \times 120 = 3,6$  orang

**Disediakan 48 unit Lavatory dan Urinior dengan komposisi**

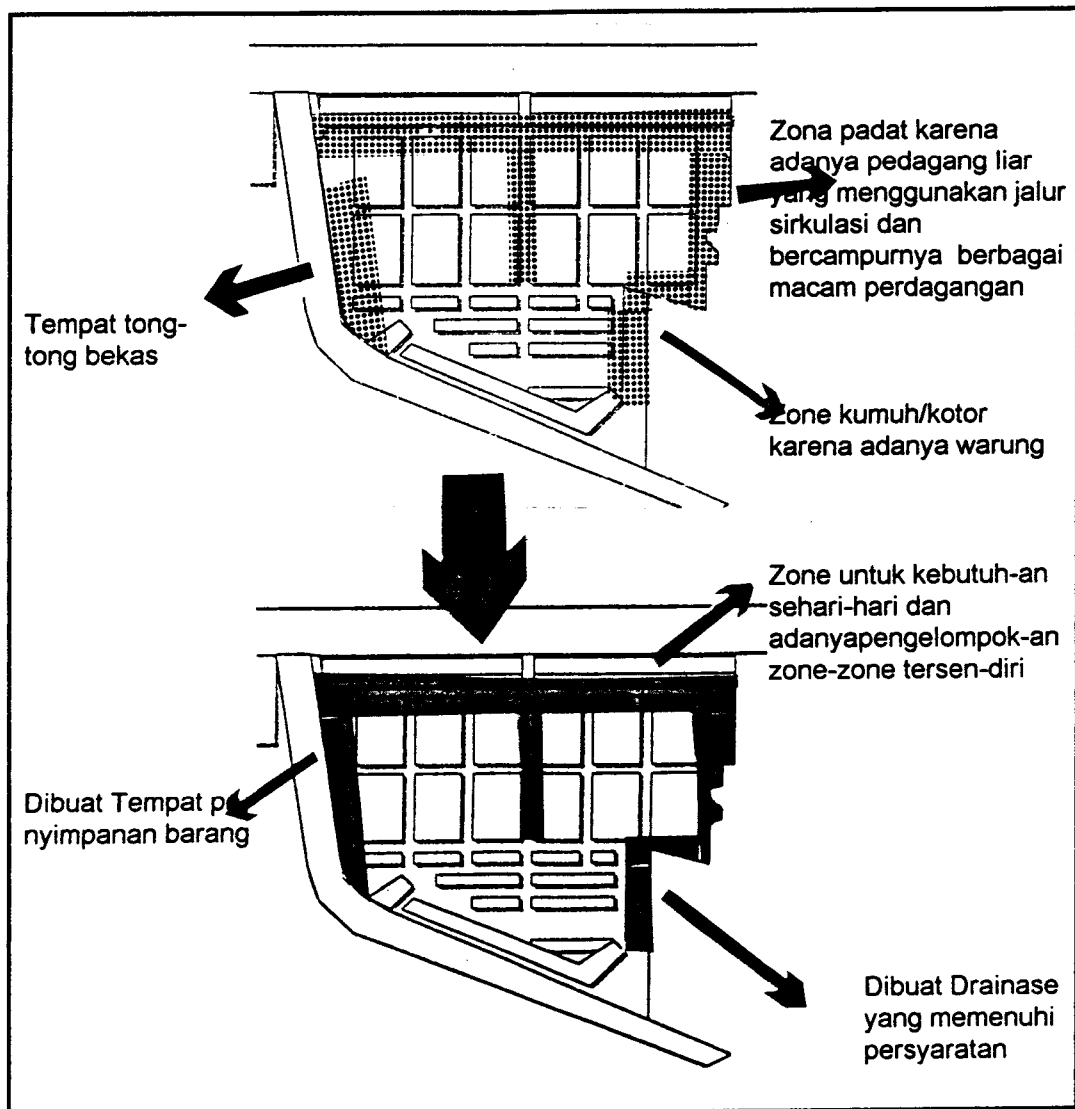
Pria =  $2/3 \times 48 = 32$

Terdiri atas 8 kamar mandi/WC, dan 18 urinoir, jadi total luas total = 129,5 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Analisa terhadap kondisi fisik pasar

#### 3.3.1. Tapak

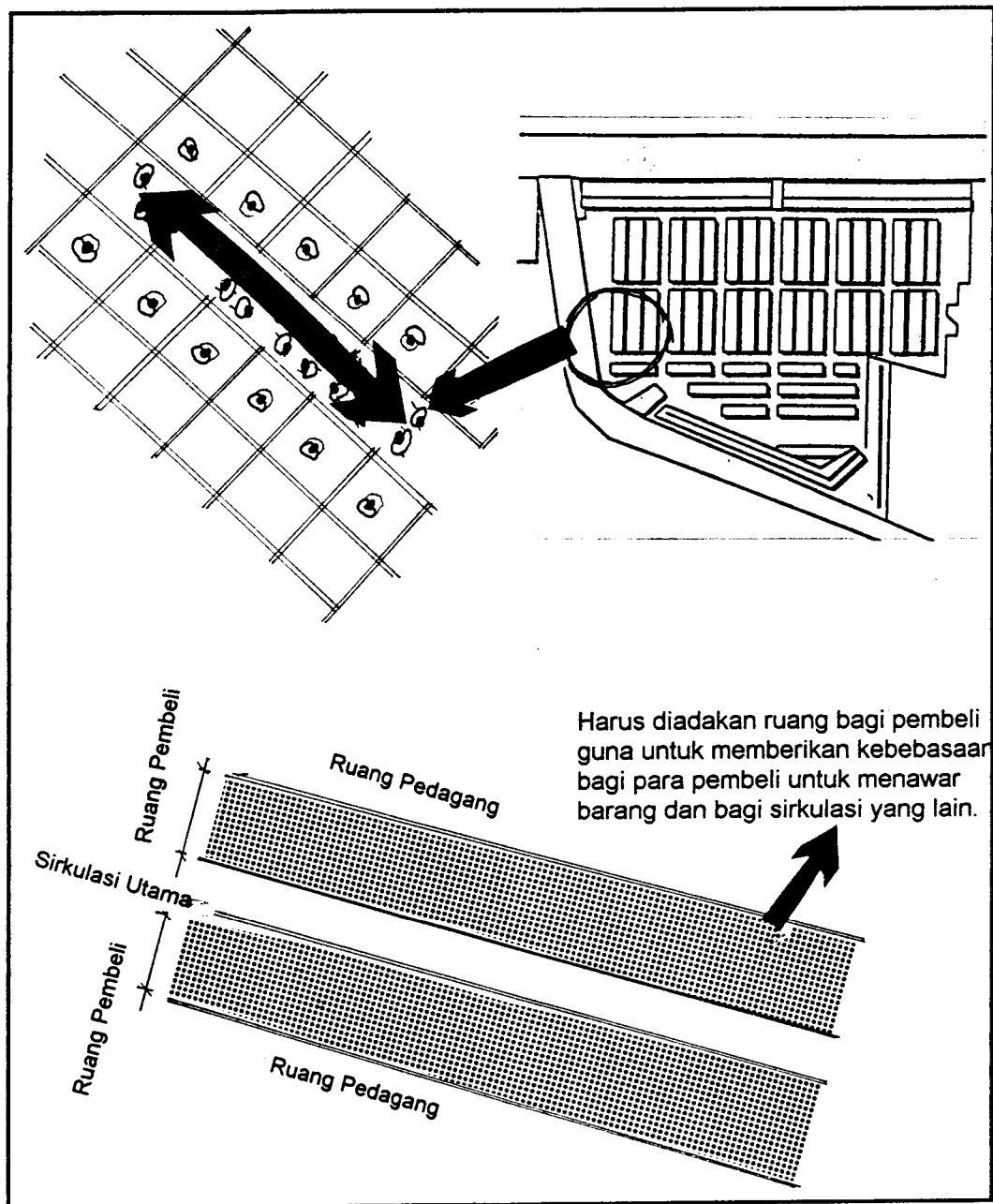
Tapak pada pasar Banjarsari terletak pada zoning perdagangan sehingga dapat saling menunjang satu diantaranya. Sedangkan di dalam pasar Banjarsari tapak terlihat di bawah ini.



Gambar 3.9. Tapak dalam pasar Banjarsari

### 3.3.2. Zoning Ruang Penjualan

Zoning ruang penjualan pasar Banjarsari masih menggunakan jalur satu arah, sehingga tidak ada zona untuk pembeli atau pengunjung untuk menawar atau melihat-lihat barang, karena sirkulasi yang ada selalu sesak dengan pengunjung yang lainnya.



Gambar 3.10. Zoning penjualan dan sirkulasi

Analisa ini berguna untuk pengelompokkan

- A. Jenis
- B. Tingkat Mobilisasi
- C. Kedekatan antara ruang/areal jual beli yang saling melengkapi (Completment).

**A. Analisis terhadap jenis karakter barang.**

Di sini barang yang didagangkan bermacam-macam karakter dan jenisnya yaitu :

- Basah
- Padat
- Kering
- Basah
- Bau dan tidak bau.

Barang-barang yang sifatnya sejenis harus diletakkan pada zone tersendiri, di mana barang yang mempunyai sifat basah harus diletakkan pada zone yang basah, jadi pada areal pasar tidak kelihatan kumuh.

**B. Analisis terhadap tingkat mobilisasi**

Tingkat mobilisasi adalah suatu tingkatan kepadatan arus kegiatan yang berada didalam pasar

Dari setiap materi perdagangan memiliki tingkat fungsi yang berbeda-beda menurut lama penjualan. Sehingga tingkat lama penjualan daya jual atau daya laku yang dimiliki oleh materi perdagangan berbeda-beda pula. Hal ini akan mengakibatkan tingkat mobilisasi dari ruang-ruang materi perdagangan memiliki tingkat yang berbeda-beda

juga dapat dikelompokkan. Materi perdagangan dengan daya jual tiap hari disini mobilisasi tinggi.

- Untuk materi perdagangan yang berbeda tingkat mobilisasi sedang, misal sepatu, pakaian, tekstil dan peralatan dapur.
- Untuk materi perdagangan yang tidak selalu dibutuhkan tingkat mobilisasinya rendah, misal, perdagangan elektronika

Dapat disebut disini materi perdagangan dengan daya jual tiap hari seperti, beras, sayur-sayuran, dan bumbu-bumbu dapur. Sedangkan untuk perdagangan yang berbeda, pakaian, sepatu dan lain-lain.

Dengan melihat kenyataan di atas maka pengelompokan areal jual yang bermacam-macam materi atau perdagangan tertentu, Maka tingkat materi mobilisasi tinggi. maka materi tersebut ditempatkan pada zona yang mudah untuk dijangkau oleh pengunjung atau pembeli.

### **C. Analisa terhadap keberdekatan antara areal jual.**

Berangkat dari tuntutan pembeli yang mengharapkan kemudahan dalam memilih, menyeleksi ataupun membeli barang dengan efisien, maka perlu diperhatikan adanya pengelompokan ruang berdasar keberdekatan antar area jual/materi perdagangan yang saling melengkapi, sehingga tuntutan pembeli dalam memiliki barang secara efisien baik waktu, tenaga bahkan mungkin efisiensi biaya dapat tercapai.

#### **3.3.3. Analisa terhadap aspek kualitas (citra)**

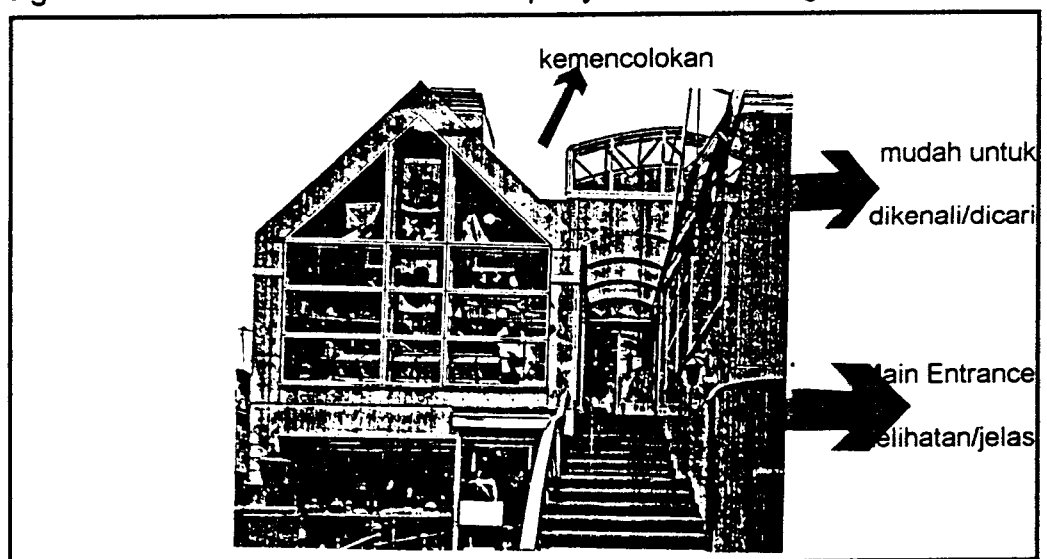
Dilihat dari kualitas bangunan pasar Banjarsari sudah tidak bisa menampilkan dirinya sebagai bangunan pasar yang mengandung peran sebagai fasilitas komersial dan sekaligus merupakan pasar dengan skala pelayanan Kotamadya. Analisa selanjutnya hanya dibatasi pada



citra pasar Banjarsari yang ditampilkan melalui ungkapan bangunan. Kegiatan pasar Banjarsari termasuk dalam kegiatan komersial dimana fasilitas tersebut perlu diperhatikan dalam perencanaan dan perancangan agar mendapatkan fasilitas yang disandang yaitu fasilitas komersial.

Pasar merupakan tempat pelayanan masyarakat yang homogen, maka penampilan bangunan sendiri harus mampu memberikan daya tarik bagi masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini perlu diperhatikan sistem perletakan penzoningan dan bentuk dari bangunan harus dibedakan antara zoning perdagangan basah dengan zoning perdagangan kering.

Penampilan bangunan pada pasar Banjarsari menggunakan bangunan yang bercirikan komersial, dan tidak lupa untuk penekanan pada zoning basah atau pada lantai satu masih menggunakan sistem konvensional, karena berdekatan dengan akses pencapaian dan dibutuhkan sehari-hari, guna untuk menghindari adanya ketakutan bagi pembeli atau pengunjung untuk masuk. Adapun untuk bangunan yang digunakan bercirikan komersial mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.



Gambar 3.11. Phoenicia building Tokyo

### 3.4. Sirkulasi

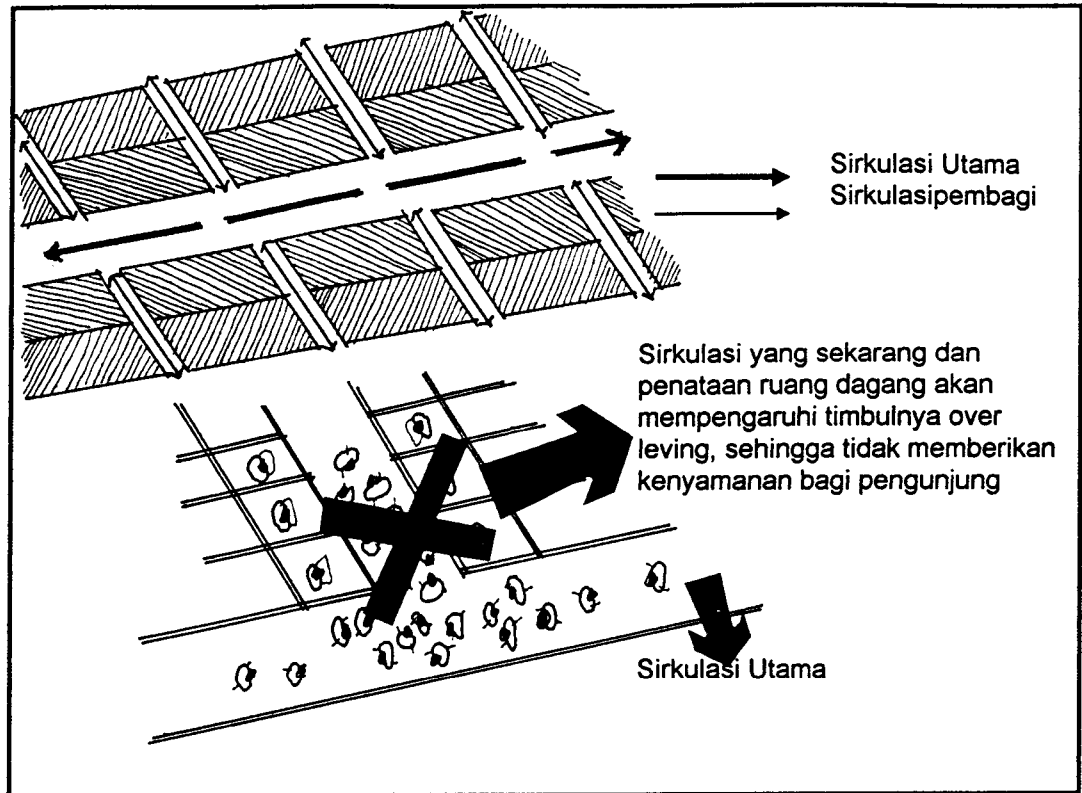
#### 3.4.1. Didalam pasar

Sirkulasi didalam pasar terbentuk karena oleh gubahan massa bangunan, los pasar ditata menurut pola grid empat persegi panjang. Dengan demikian secara otomatis pola sirkulasi pasar mengikuti tatanan massa bangunan pasar tersebut. Dapat dikatakan pola sirkulasi semacam ini cenderung bersifat menyebar dan taat hirarki<sup>2)</sup>

Pada sirkulasi semacam ini dapat menguntungkan di satu sisi dan merugikan pada sisi yang lain, keuntungannya yaitu pedagang dapat menyajikan/memamerkan materi dagangannya secara optimal, kerugiannya yaitu sirkulasi cenderung membingungkan pembeli/pengunjung dan sulit untuk mengarahkan ke tempat-tempat tertentu, karena keseluruhan sirkulasi hampir mempunyai pola pergerakan serta simpul pergerakan yang seragam.

Namun hal itu dapat diatasi dengan membuat image tersendiri dari masing-masing sirkulasi tersebut baik dengan perbedaan dimensi, pola lantai, pola plafond atau perbedaan ketinggian lantai.

Akan tetapi bagaimanapun juga sirkulasi semacam ini telah dipraktekan berpuluh-puluh tahun pada pasar Banjarsari dan sadar ataupun tidak masyarakat Kotamadya Pekalongan telah terdidik oleh pola sirkulasi ini tetap dipertahankan keberadaannya, karena dianggap telah menyatu, akibat dengan pemakai fasilitas pasar ini yaitu masyarakat Kotamadya Pekalongan.



Gambar 3.12. Bentuk sirkulasi dalam pasar

### 3.4.2. Diluar pasar

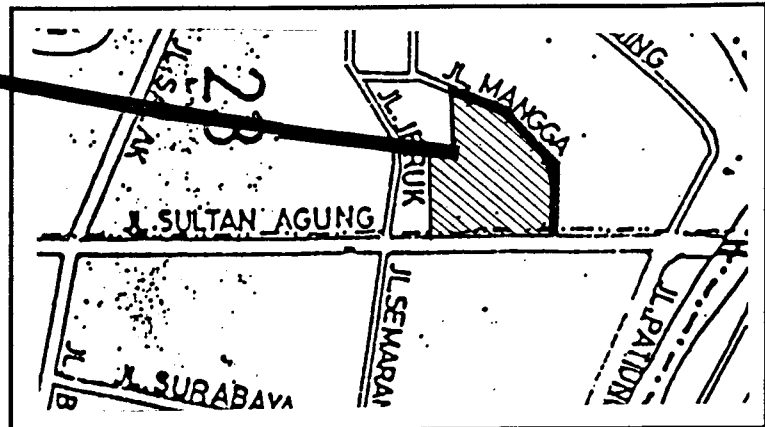
Sirkulasi diluar pasar, umumnya terjadi karena adanya aktifitas-aktifitas

- pejalan kaki
- kendaraan umum
- kendaraan pribadi
- kendaraan angkut barang

Semua jenis sirkulasi di tampung pada jalan

<sup>2)</sup> Dedy Ismanto Tugas Akhir UGM Arsitek 1991

Tidak adanya  
pede-strian,  
sehingga para  
pejalan kaki masih  
menggunakan  
jalan raya



Gambar 3.13. Sirkulasi diluar pasar

### 3.5 Faktor Luar (External factor) yang mendukung keberadaan pasar.

#### 3.5.1. Kebijakan pemerintah daerah.

Adanya pemutusan lahan sebagai zona perdagangan yang terdapat pada RUTRK Kota Madya Pekalongan

#### 3.5.2. Rencana Ketinggian Bangunan

Dalam hal ini di dasarkan pada fungsi yang disandang oleh bangunan dan orientasinya terhadap jaringan jalan serta keterbatasan lahan. Maka rencana bangunan 2 lantai.

#### 3.5.3. Koefisien dasar bangunan (*building coverage*)

Yaitu menggunakan lahan dan orientasinya pada jenis jaringan jalan, dengan penggunaan lahan sebagai zona perdagangan menurut peraturan memperoleh rekomendasi angka KDB sebesar 70%, dengan angka ini sangat menguntungkan pada kondisi pasar saat ini, mengingat untuk melakukan pengembangan di butuhkan angka KDB nya besar.

### 3.6. Pasar Banjarsari dalam kerangka pengembangan kota.

Dengan melihat RUTRK dalam pengembangan kota Pekalongan sangat berpengaruh sekali terhadap pasar Banjarsari, karena pasar itu

sendiri melayani secara lebih luas lagi dan konsekwensinya pertukaran dalam kegiatan didalam pasar itu sendiri.

Dari analisa diatas dapat diperoleh rekapitulasi dari luasan ruang yang dibutuhkan dalam perencanaan sebagai berikut :

**Tabel 3.2. Rekapitulasi luas areal kegiatan**

<b>AKTIVITAS KEGIATAN</b>	<b>luas (M<sup>2</sup>)</b>
1. Bank	108
2. Lavatori	102,6
3. Kantor Pengelola Pasar	179
4. Pedagang Kaki Lima	1.375
5. Kios	1.575
6. Tok	2.368
7. Los	5.177
Jumlah	10.884,6
Parkir	3.474,76
<b>Jumlah Total</b>	<b>14.359,36</b>

Dapat dilihat bahwa dalam perencanaan pasar Banjarsari yang nantinya harus mampu menampung asumsi aktivitas yang dibutuhkan dimana untuk keperluan perdagangan saja pada kondisi sekarang baru mencapai luas 8.589 M<sup>2</sup> dan pada tahun rencana yang diperkirakan sudah mencapai 14.359,36 M<sup>2</sup> dalam perencanaan nantinya harus maksimal dalam mencari alternatif penyelesaian khususnya dalam konteks kawasan lingkungan tersebut.

### 3.7. Rekomendasi

Berdasarkan tinjauan dan analisa di atas pada perencanaan dan perancangan ulang terhadap Pasar Banjarsari, Kodya Pekalongan yang ditekankan pada pewardahan ruang bagi pedagang dan sirkulasi

pengunjung yang diprediksikan sampai dengan tahun 2007 dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Site atau lokasi pasar masih menggunakan lahan yang lama atau masih dipertahankan, karena pada lokasi tersebut masih dalam rencana BWK untuk areal perdagangan dan hunian.
- b. Kondisi lahan pasar Banjarsari sangat terbatas, dimana lingkungannya merupakan lahan terpakai, sehingga untuk alternatif pengembangan secara horizontal dirasa tidak dimungkinkan. Dengan demikian maka pengembangan dilakukan dengan cara vertikal.
- c. Kebutuhan area perdagangan di pasar Banjarsari pada tahun perencanaan diprediksikan 14 539,36 m<sup>2</sup>. Adapun jumlah sebelumnya adalah 12051 m<sup>2</sup>. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi penambahan jumlah pedagang hingga tahun 2007.
- d. Keberadaan fasilitas parkir pada saat ini menggunakan bahu kanan-kiri jalan Sultan Agung. Kebutuhan parkir dikawasan tersebut dari tahun perencanaan diprediksikan membutuhkan lahan seluas sekitar 3 474,76 m<sup>2</sup>, yang dalam perancangan nantinya akan diletakkan pada areal depan bangunan pasar.
- e. Penampilan bangunan pasar Banjarsari bercirikan komersial, dalam hal ini ada perbedaan penzoningan antara areal basah dan kering. Disamping itu antara lantai satu dan lantai dua dibedakan melalui fasade bangunan, karena pada lantai satu merupakan pasar konvensional (wet market). Sedangkan pada lantai dua merupakan pasar kering (dry market) dimana jarang dikunjungi konsumen yang tidak berkepentingan, walaupun hanya untuk melihat-lihat.

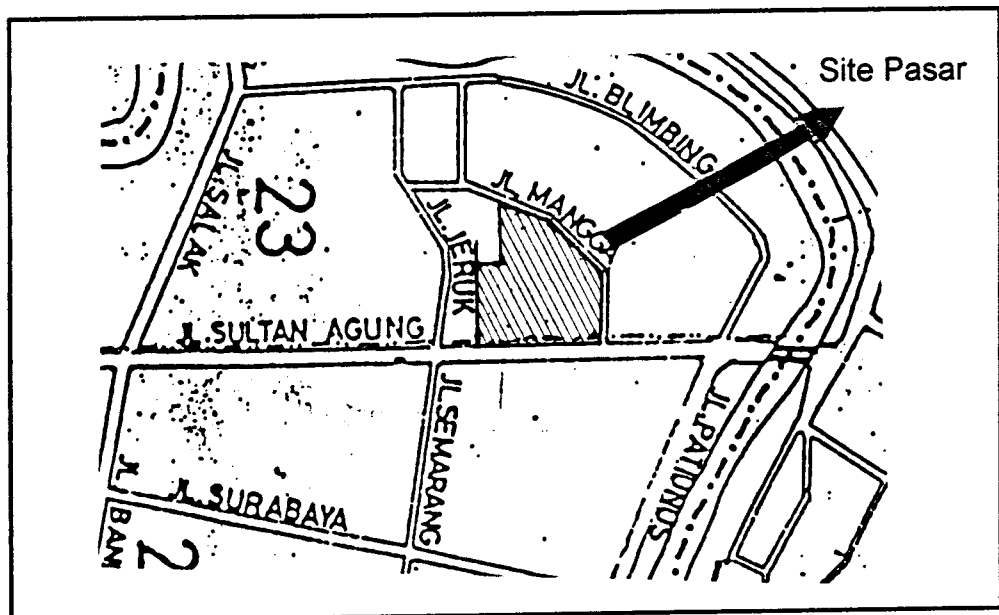
**BAB IV**  
**KONSEP DASAR**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**4.1. Konsep Dasar Perencanaan**

**4.1.1. Konsep Dasar lokasi dan Site**

Lokasi dan Site Pasar Banjarsari masih menempati area semula, yaitu lokasi terletak di jalan Sultan Agung. Penempatan lokasi dan site tersebut dipertimbangkan dengan :

- a. Site terletak pada area rencana pengembangan kota yang diperuntukan untuk kawasan perdagangan dan pemukiman.
- b. Pencapaian jalur transportasi kendaraan umum mudah.
- c. Jaringan utilitas yang mendukung seperti, riol kota, PDAM, PLN, dan telepon
- d. Sirkulasi menuju site lebih mudah karena dapat dijangkau dari beberapa arah.

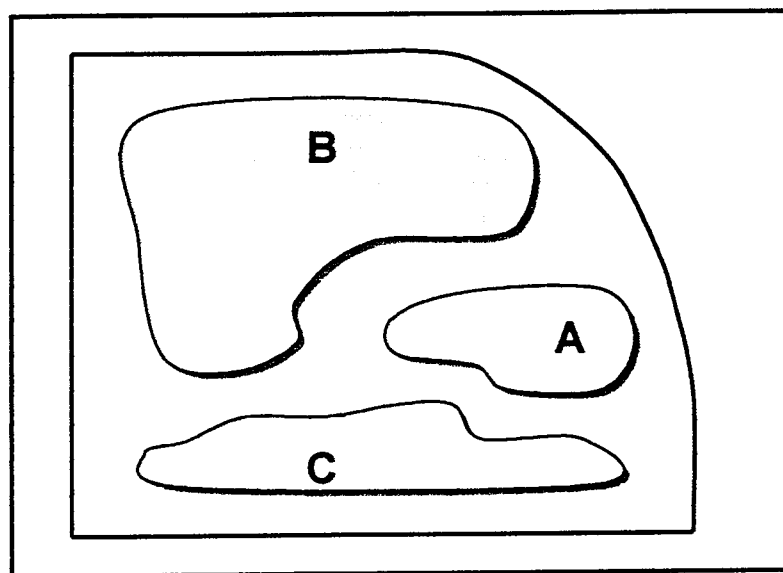


Gambar 4.1. lokasi

#### 4.1.2. Konsep Dasar Penzoningan

##### A. Penzoningan secara Horisontal

Penzoningan horisontal disusun atas dasar pencapaian kebangunan dan kegiatan perdagangan yang lebih efisien, serta memberikan kejelasan bagi pengunjung untuk ingin masuk ke bangunan, dan mengerti letak dan posisi zona-zona yang ada diareal bangunan itu.



keterangan

a. Pengelola

b. perdagangan

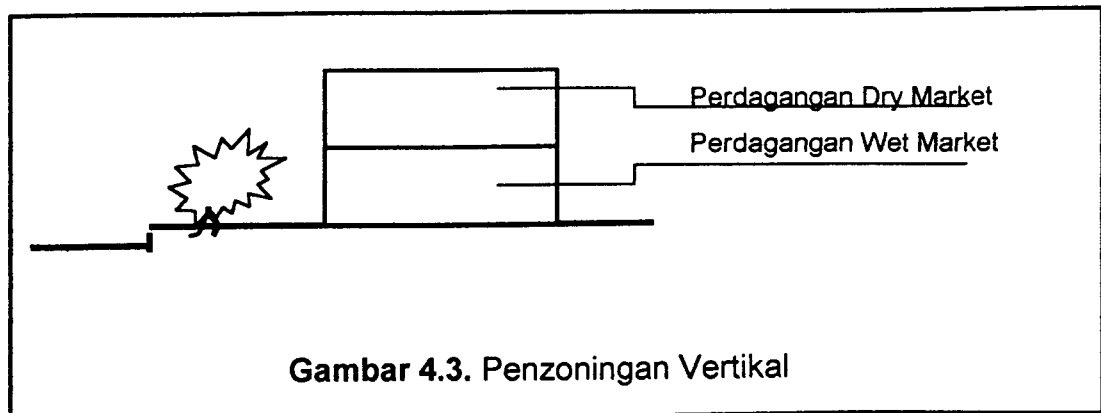
c. Parkir

Gambar 4.2. Penzoningan horisontal

##### B. Penzoningan Vertikal

Penzoningan vertikal disusun atas dasar jenis kelompok aktifitas kegiatan perdagangan yang dibutuhkan sehari-hari oleh masyarakat dan jenis barang yang jarang dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam hal ini perdagangan yang sering dibutuhkan oleh masyarakat adalah jenis perdagangan kebutuhan pokok sehari-hari, sedangkan untuk barang yang jarang dibutuhkan adalah barang-barang elektronika, pakaian, sandal dan sepatu, atau penzoningan vertikal disusun atas dasar barang dagangan yang basah dan kering.





## 4.2. Konsep Perancangan

### 4.2.1. Konsep kebutuhan Ruang

Pada Pasar Banjarsari terdapat ruang-ruang didalamnya yaitu :

#### ***Ruang Pengelola***

- R. Kepala Staf
- R. Wakil
- R. Staf
- R. Rapat
- R. Lavatory
- R. Tamu

#### ***Ruang Perdagangan***

- Toko
- Kios
- Los
- Kaki Lima

#### ***Ruang Pelengkap***

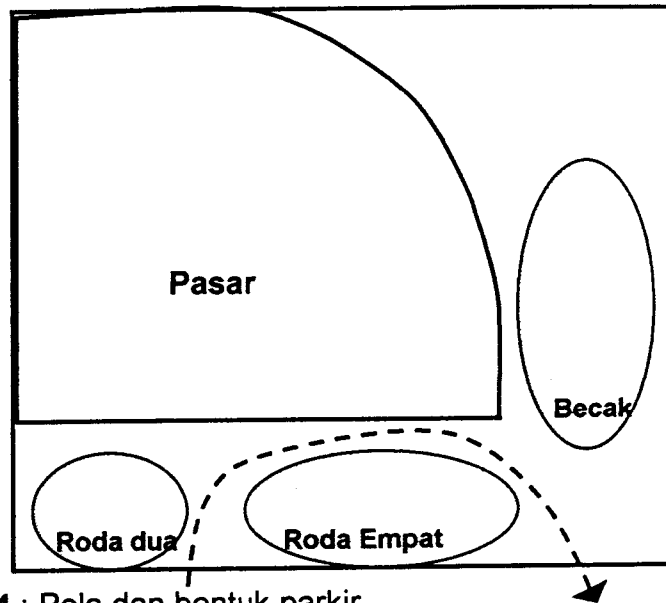
- Bank Cabang

#### ***Ruang Fasilitas Pengunjung***

- Lavatory

**Ruang Parkir**

Ruang parkir pada pasar Banjarsari terletak pada depan bangunan pasar dan masih menggunakan pada areal pasar itu sendiri, adapun pola dan bentuk dari parkir terdapat pada gambar dibawah ini.



Gambar 4.4 : Pola dan bentuk parkir

**4.2.2. Konsep Dasar Besaran Ruang**

No.	Rung/Kelompok Kegiatan	Luas m2)	Jumlah
1	<b>PENGELOLA</b>		<b>140,4</b>
	1. R. Kepala staf	30	
	2. R. Wakil	15	
	3. R. Staf	45	
	4. R. Rapat	25	
	5. R. Lavatory	5,4	
	6. R. Tamu	20	
2	<b>PEDAGANG PASAR</b>		<b>12.119,6</b>
	1. Toko	2.368	
	2. Kios		
	Kios T. 3,6	720	
	Kios T. 7,2	540	
	Kios T. 10,8	270	
	3. Los	5.177	
	4. Kaki Lima	1235	
3	<b>PELENGKAP</b>		<b>120</b>
	1. Bank Cabang	60	
4	<b>Fas. PENGUNJUNG</b>		<b>102,6</b>
	Lavatory	102,6	
5	<b>PARKIR</b>		<b>3.474,76</b>
	1. Mobil	1.796,16	
	2. Sepeda Motor	448,80	
	3. Sepeda	49,36	
	4. Becak	680,40	
	<b>Jumlah</b>		<b>15. 816,96</b>

### 4.2.3. Hubungan Sinergi Fasilitas

Adanya kecenderungan konsumen untuk memilih barang atau melihat-lihat barang sebelum membeli. Kecenderungan tersebut diantisipasi dengan meletakkan area-area

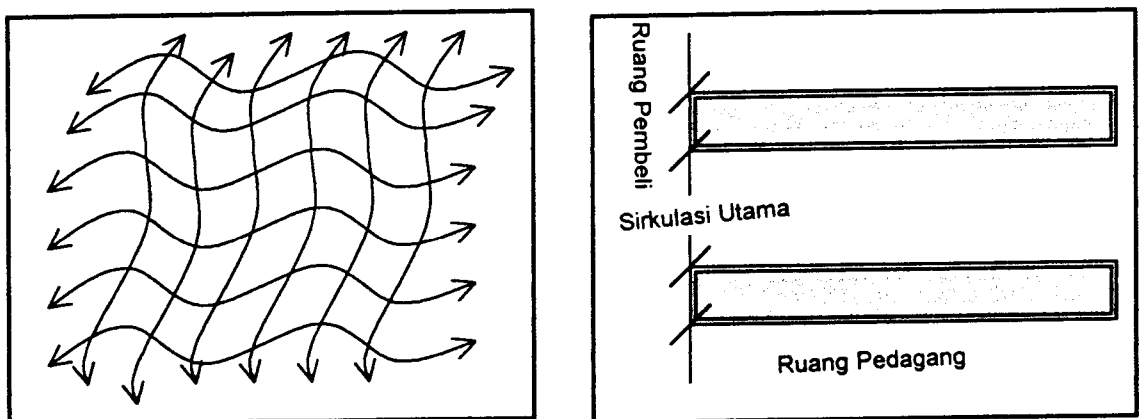
atau blok-blok jenis perdagangan Wet Market dan blok-blok jenis perdagangan Dry Market secara terpisah, dan pemisahan tersebut diterapkan secara vertikal. Yaitu pemisahan antara Wet Market pada lantai satu dan Dry Market pada lantai dua yang dihubungkan melalui tangga.

### 4.2.4. Konsep Dasar Sirkulasi dan Organisasi Ruang

#### 4.2.4.1. Konsep Dasar Sirkulasi

#### 4.2.4.2. Sirkulasi Ruang dalam

Sirkulasi yang diterapkan di dalam pasar, akan ditata menurut pola grid empat persegi panjang, sehingga para pedagang bisa menyajikan atau memamerkan barang dagangannya, dengan penambahan ruangan untuk para pembeli atau pengunjung yang ingin melihat atau menawar barang sehingga para pembeli dengan leluasa untuk menawar atau membeli barang.



Gambar 4.5. Sirkulasi Ruang dalam

### 4.2.5. Konsep Transportasi Dalam Bangunan

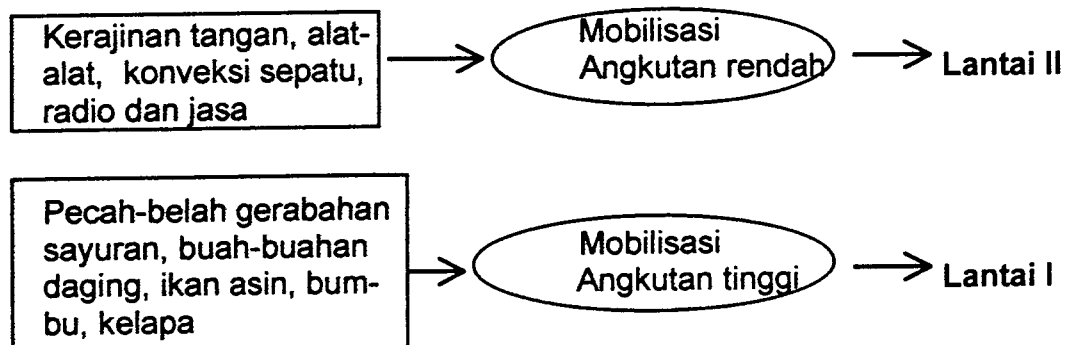
Hubungan ruang pada pasar Banjarsari dihubungkan melalui selasar-selasar perdagangan, sedangkan untuk hubungan antara *wet market* dengan

*Dry Market* dihubungkan melalui sirkulasi secara vertikal. Konsep dasar pemisahan antara *area wet market* dengan *area Dry Market* yaitu untuk memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi pengunjung dalam memilih/mendatangi kios-kios di dalam pasar Banjarsari. Kemudahan dan kenyamanan bagi pengunjung didapatkan dari adanya perbedaan antara sirkulasi menuju lokasi basah dan kering.

#### 4.2.6. Konsep Dasar Tata Ruang

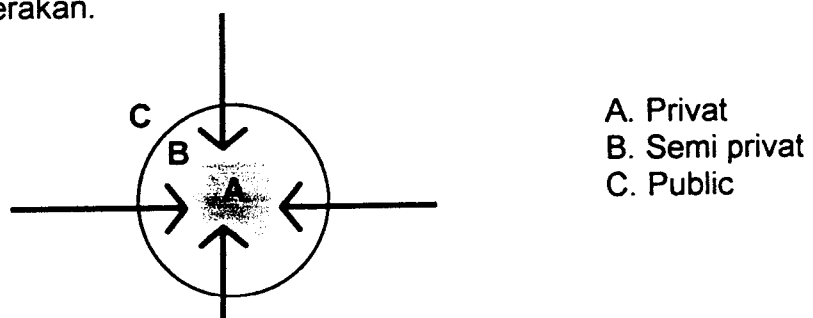
##### 4.2.6.1. Konsep Dasar Tata Ruang Dalam

Penataan ruang didasari oleh adanya tuntutan yang menghendaki cara mengidentifikasi barang yang dijual untuk itu dikelompokkan barang dagangan berdasarkan kecenderungan dominasi yang ada. Pengelompokkan ruang jual berdasarkan tingkat mobilisasi.



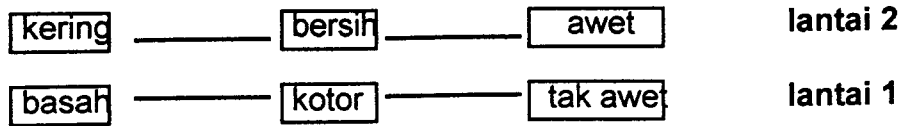
Pengelompokkan ruangan didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- Dikelompokkan berdasarkan hirarki ruang, dan keberdekatan antar fungsi ruang pergerakan.

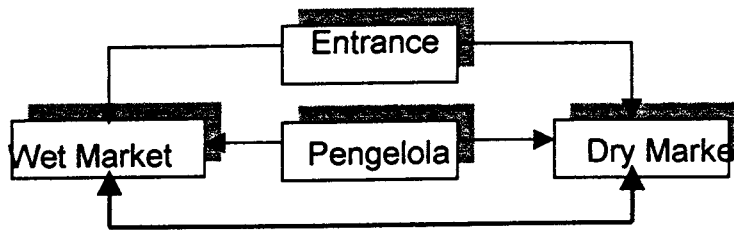


Gambar 4.6 : Pengelompokkan ruang jual berdasarkan hirarki ruang

- Pengelompokan ruang-ruang jual secara makro, berdasarkan jenis dan karakter barang dagangannya.



Gambar 4.7 : Pengelompokan ruang jual berdasarkan sifat barang



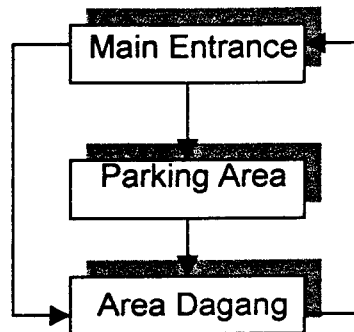
Gambar 4.8. Konsep Dasar Tata Ruang Dalam

**4.2.6.2. Konsep Dasar Tata Ruang Luar**

Pada penataan tata ruang luar, variabel yang sangat diperhitungkan adalah variabel kendaraan dan variabel pengunjung itu sendiri. Dalam hubungannya dengan variabel tersebut, maka parkir untuk kendaraan pengunjung mengingat volumenya yang besar maka ditempatkan di depan bangunan pasar, sedangkan untuk kendaraan umum disediakan halte sebagai emplasemen naik/turun. Untuk variabel pengunjung disediakan pedestrian yang dapat mengalirkan/mengarahkan pengunjung menuju bangunan (baca : kios)

**4.2.7. Sirkulasi Ruang Luar**

Sirkulasi ruang luar merupakan sirkulasi pejalan kaki untuk menuju ke pasar atau main entrance pasar atau untuk pejalan kaki yang melewati area pasar tersebut, maka pada pada areal parkir diperlukan pedestrian.

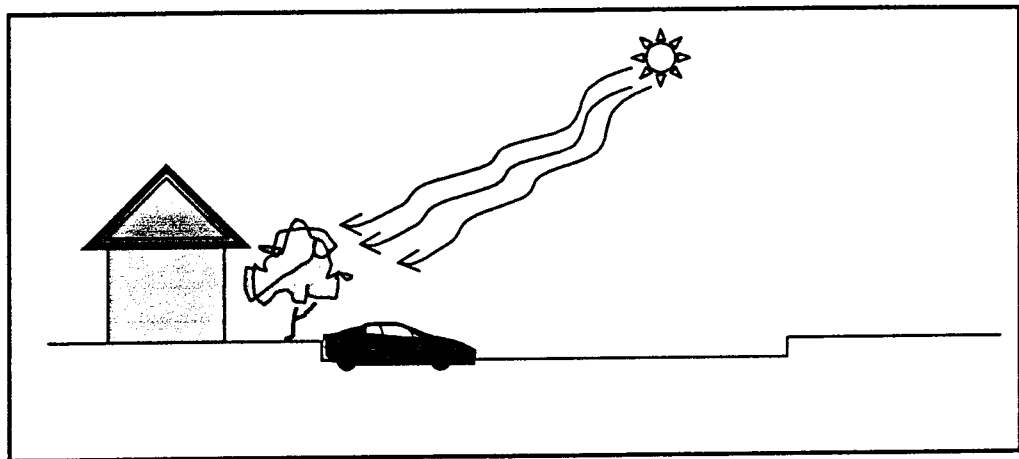


**Gambar 4.9.** Konsep Dasar Tata Ruang Luar

#### 4.2.8. Konsep Dasar Environment

##### 4.2.8.1. Tata Hijau

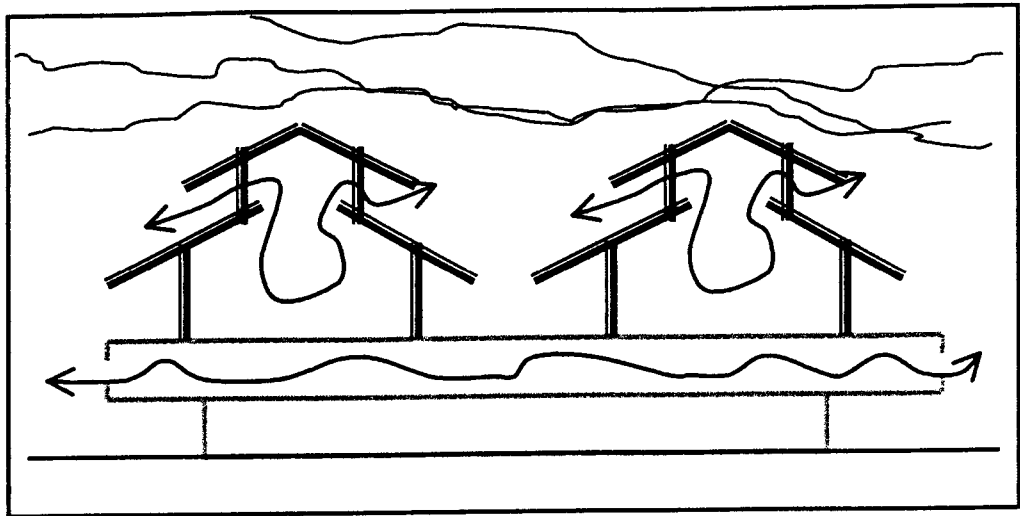
Pemberian tata hijau atau vegetasi untuk mengatasi dari debu yang diakibatkan oleh luar bangunan dan untuk penetralisir radiasi dari pengaruh sinar matahari.



**Gambar 4.10.** Tata Hijau

##### 4.2.8.2. Penghawaan

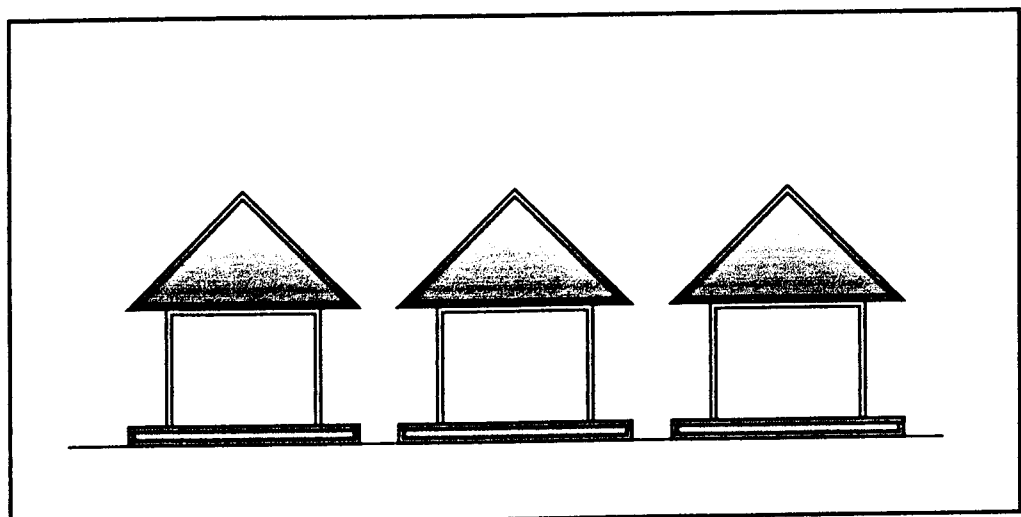
Penghawaan pada pasar Banjarsari menggunakan penghawaan alami dengan sistem bukaan pada atap, atau dibuat jalusi-jalusi pada atap.



Gambar 4.11. Sirkulasi Udara

#### 4.2.8.3. Pencahayaan

Pencahayaan pada pasar Banjarsari menggunakan pencahayaan alami yaitu pencahayaan dari sinar matahari secara tidak langsung berupa pertemuan antara atap satu dengan yang lainnya menggunakan bahan voly carbonat yang transparan dan berbentuk setengah lingkaran, sedangkan kalau malam menggunakan pencahayaan buatan. Meskipun pada malam hari kegiatan pasar sendiri tidak ada, namun penerangan buatan tetap diperlukan pada ruang-ruang khusus.



Gambar 4.12. Sistem pencahayaan alami

#### **4.2.9. Konsep Dasar Utilitas**

##### **4.2.9.1. Pemadam Kebakaran**

Untuk mencegah dan menaggulangi bahaya kebakaran disediakan alat pemadam kebakaran (tangki gas) pada tempat-tempat tertentu serta penyediaan Fire Hidrant yang ditempatkan pada setiap sudut pasar dan lokasi-lokasi strategis untuk penempatannya.

Sedangkan perelengkapan penyelamatan yang perlu dipersiapkan adalah tangga darurat dengan jarak pencapaian maksimum 30 meter, pada lantai dasar langsung berhubungan dengan ruang terbuka.

##### **4.2.9.2. Sistem Drainase, Sanitasi, Pembuangan Sampah.**

- Pembuangan air kotor yang berasal dari kamar mandi, urinior, dan wastafel disalurkan melalui pipa-pipa didalam shaft dan jaringan pipa untuk kemudian ditampung dalam septictank, kemudian sisa cairan diserapkan pada peresapan.
- Pembuangan air hujan disalurkan melalui talang dan pipa kesaluran pembuangan kota.
- Pembuangan sampah pada lantai dua dilakukan dengan cara ditampung sementara pada bak-bak sampah, kemudian dibuang melalui shaft sampah kelantai dasar dan kemudian diangkut dengan truk sampah.

#### **4.2.10. Konsep Penampilan Bangunan**

Pasar Banjarsari merupakan bangunan perdagangan yang merupakan tempat perbelanjaan sehingga dalam penampilan fisik bangunan harus dapat memberikan ciri-ciri dibawah ini :

##### **a. Kejelasan (*clarity*)**

Citra yang memberikan kejelasan bagi pintu masuk utama (*Main Entrance*) dengan cepat dan dapat merasakan aktifitas kehidupan dari luar.



Citra yang memberikan kejelasan bagi pintu masuk utama (*Main Entrance*) dengan cepat dan dapat merasakan aktifitas kehidupan dari luar.

b. Kemencolokan (*boldness*)

Yaitu perlunya mempertimbangkan penyelesaian dengan sesuatu yang membuat orang segera mengenali dan senantiasa mengingat dalam kenangan.

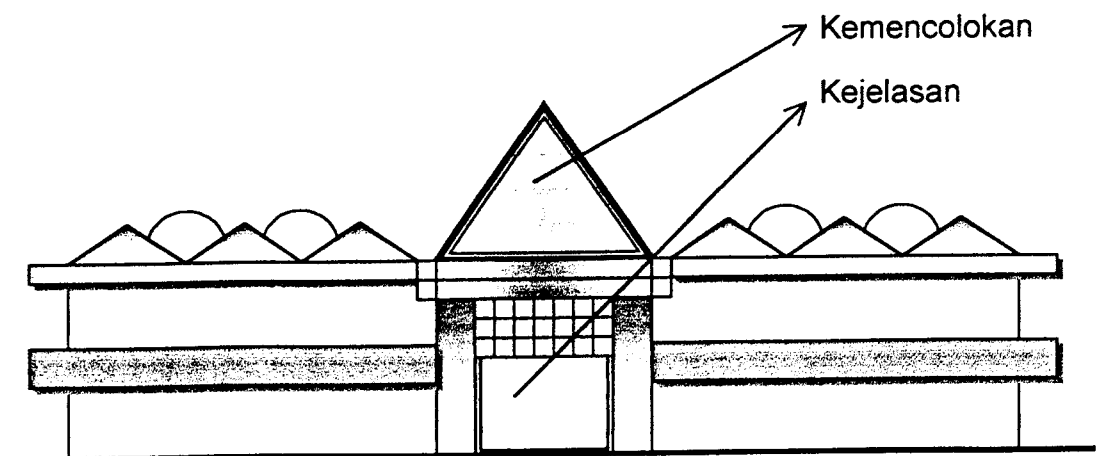
c. Keakraban (*intimacy*)

Yaitu perlunya mempertimbangkan penyesuaian fisik yang memungkinkan terciptanya suasana tersendiri yang menjadikan pengguna/pengunjung merasa betah/kerasan.

d. Efisiensi (*eficiency*)

Perancangan tata ruang menuntut adanya penggunaan yang optimal dari setiap ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.

Dalam penampilan bangunan komersial disini tidak sama dengan penampilan bangunan komersial lainnya, karena pasar merupakan wadah pelayanan masyarakat yang heterogen jadi penampilan bangunannya yang bisa menarik dari segala lapisan masyarakat dan bukan sebaliknya.



Gambar 4.13 : Konsep Dasar Penampilan Bangunan

## DAFTAR PUSTAKA

A. Michael, *The Futurist*, 1984

Alan West, *Handboox of Retailing*, Cover Publishing Company Ltd, England, 1988.

Ali Muhamad, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, pustaka Amani, Jakarta.

Bendington Nadine, *Desingn for Shopping Centre*, Butter Worth Design Series, 1982.

Dinas Tata Kota, Kota Madya Pekalongan

Dinas Pengelola Pasar, Kota Madya Pekalongan

Isnanto Dody, *Penataan Pasar temanggung*, TGA, TA, UGM, Yogyakarta, 1991.

Kechum Markis, *Shop and Stories*, New York, 1957

Neufert Ernes, *Data Arsitektur*, Jilid II, Crosbi Lock Wood Staples, London, 1978.

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

Victor Gruen, *Shopping Town USA The Plaining of Shopping Centre*, Rein Hold Publishing Coorpration Ny, 1960.