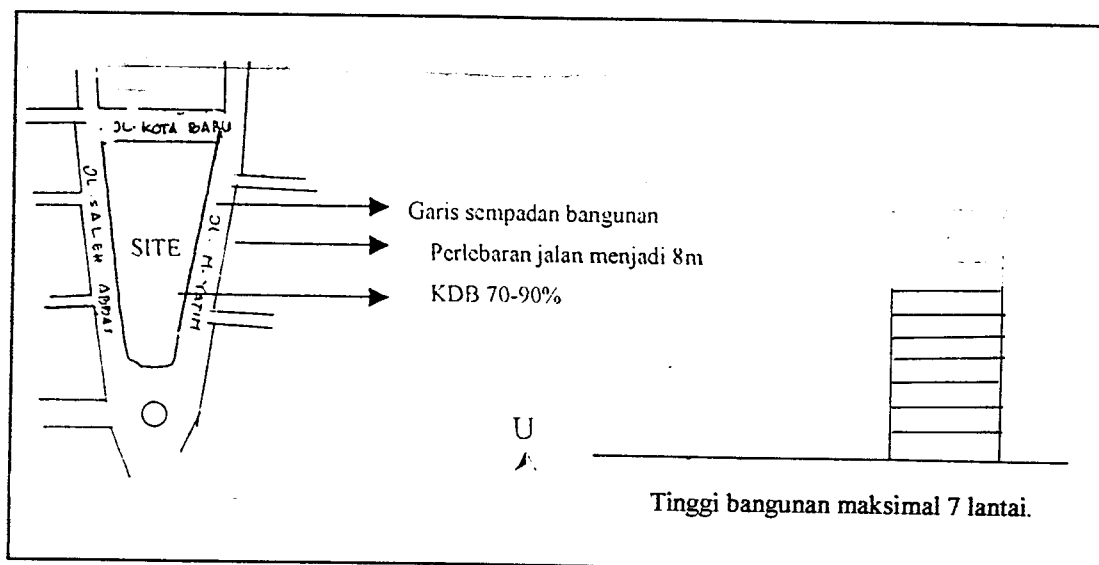


3.2.2. Analisa Site

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



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

Sumber: RUTRK Pekanbaru 1994-2004

3.3. Analisa Distribusi Komoditas

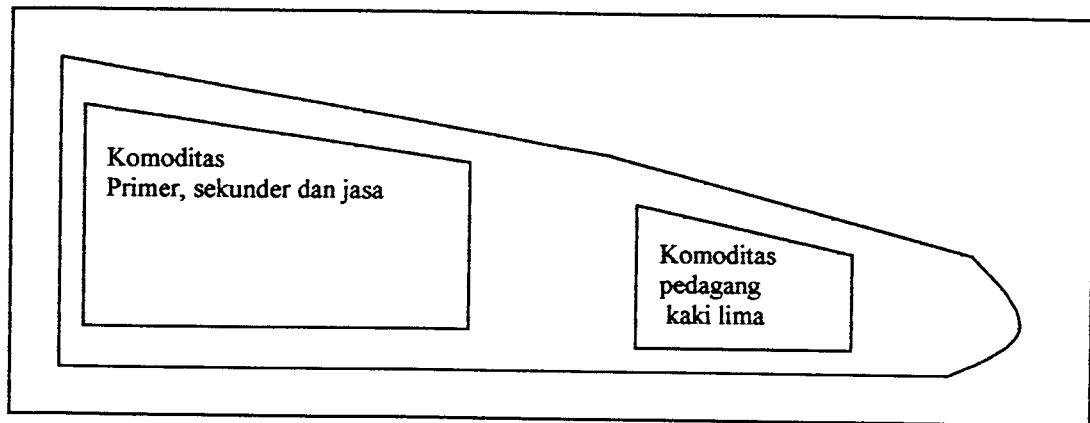
3.3.1. Pendistribusian komoditas perlu dikategorikan menurut karakter komoditas barang primer, sekunder, jasa dan pedagang kaki lima. Barang primer dibagi berdasarkan sifat basah, kering, tahan lama dan bau (Lihat tabel 3.1), misalnya barang

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

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

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

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



Gambar 3.3. penataan perdagangan kaki lima

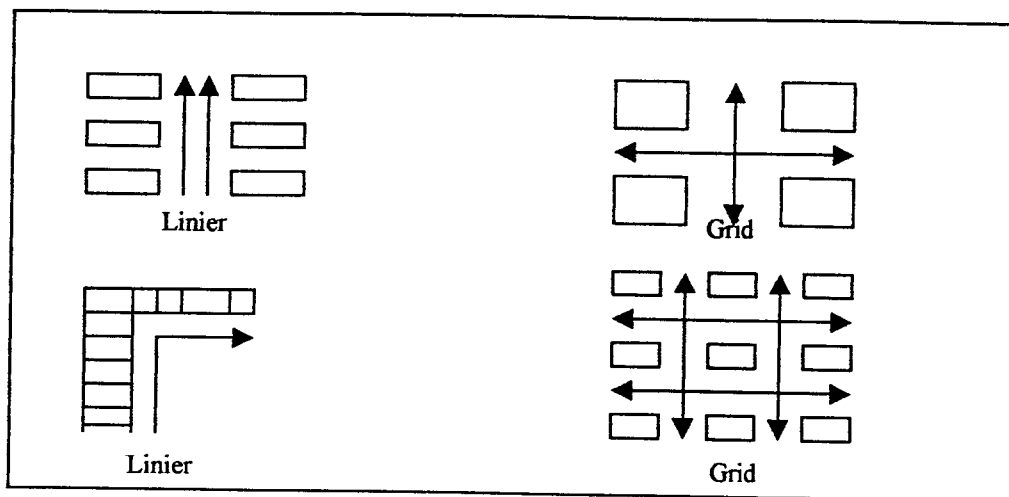
Sumber : Analisa

3.3.2. Sistem Sirkulasi dalam Ruangan

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

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

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

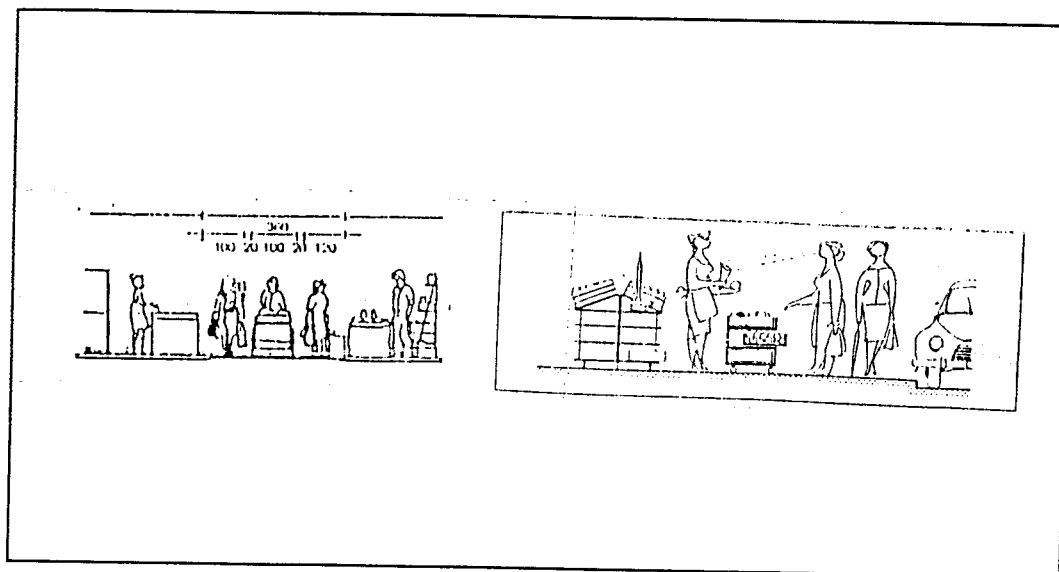


Gambar 3.4. Pola Sirkulasi dalam Bangunan

Sumber: Analisa

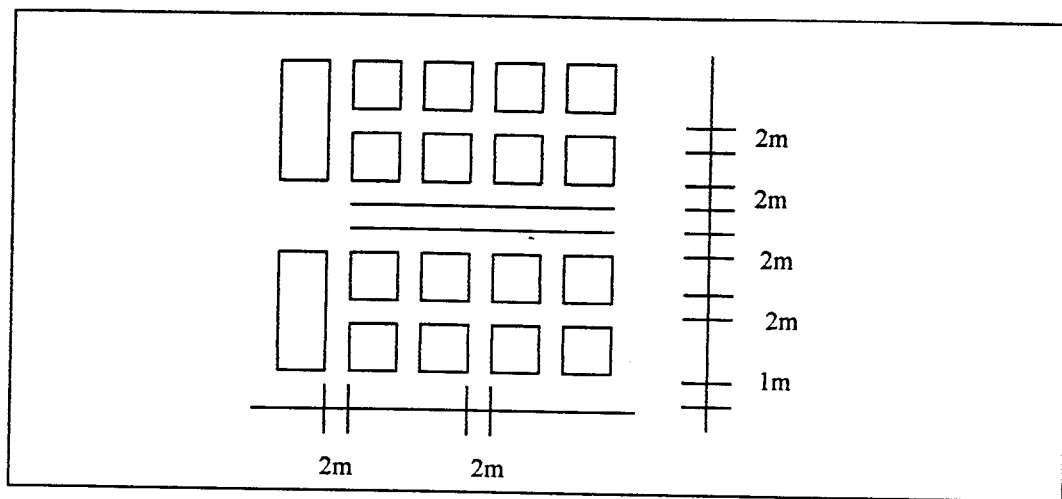
Sirkulasi linier dipergunakan untuk pergerakan lurus. Sirkulasi grid dipergunakan karena sistim ini sangat mempermudah pencapaian dari satu blok ke blok perdagangan lainnya.

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



Gambar 3.5. Ukuran dan kebutuhan Ruang gerak

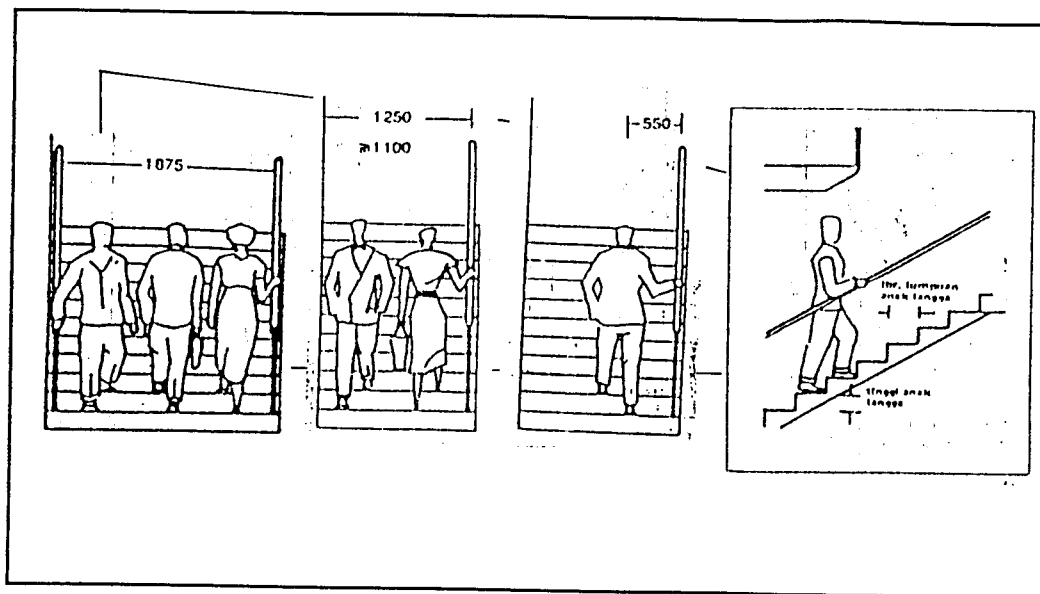
Sumber; Pengamatan



Gambar 3.6. Ukuran dan Kebutuhan Ruang Gerak

Sumber: Pengamatan.

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



Gambar

3.7. Sistem Sirkulasi Vertikal

Sumber Analisa

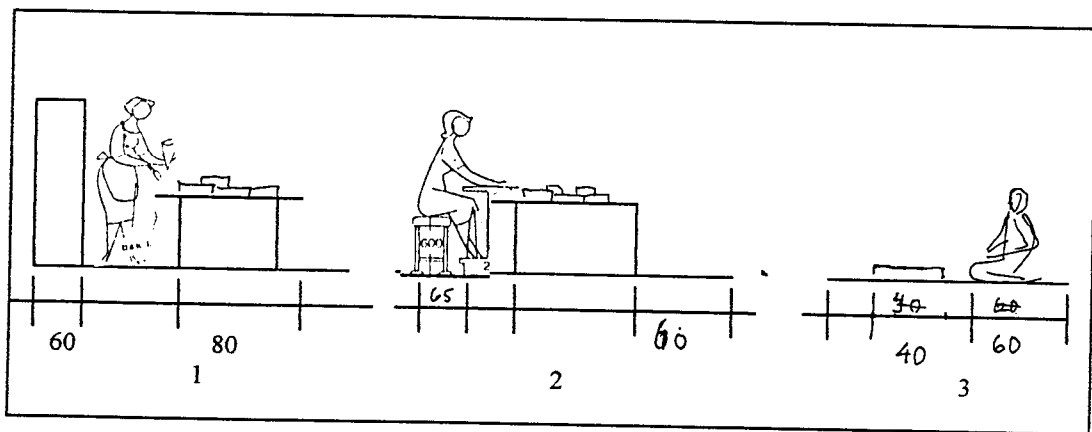
3.4. Analisa Moda Perdagangan

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

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

A. Karakter Pedagang

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

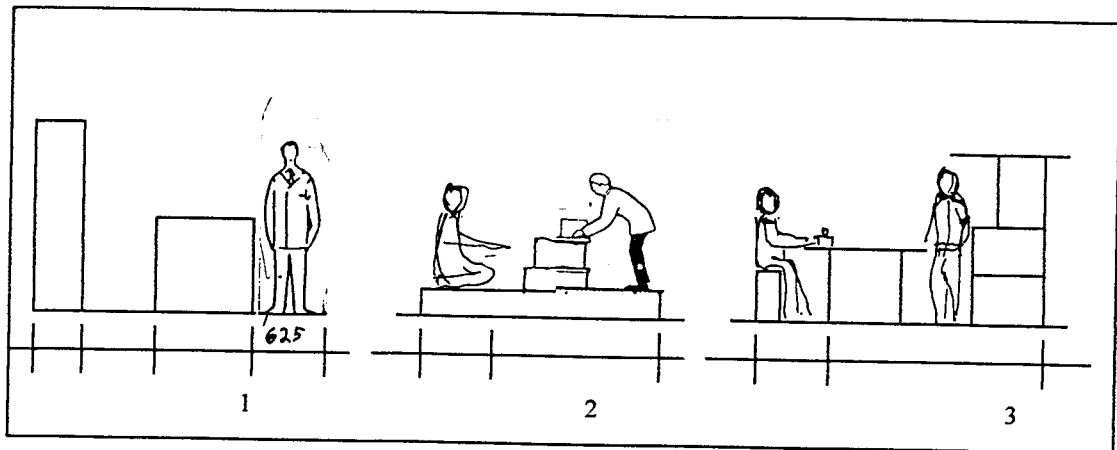


Gambar 3.8. Karakter Pedagang

Sumber: Analisa

B. Karakter Pembeli

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



Gambar 3.9. Karakter Pembeli

Sumber: Analisa

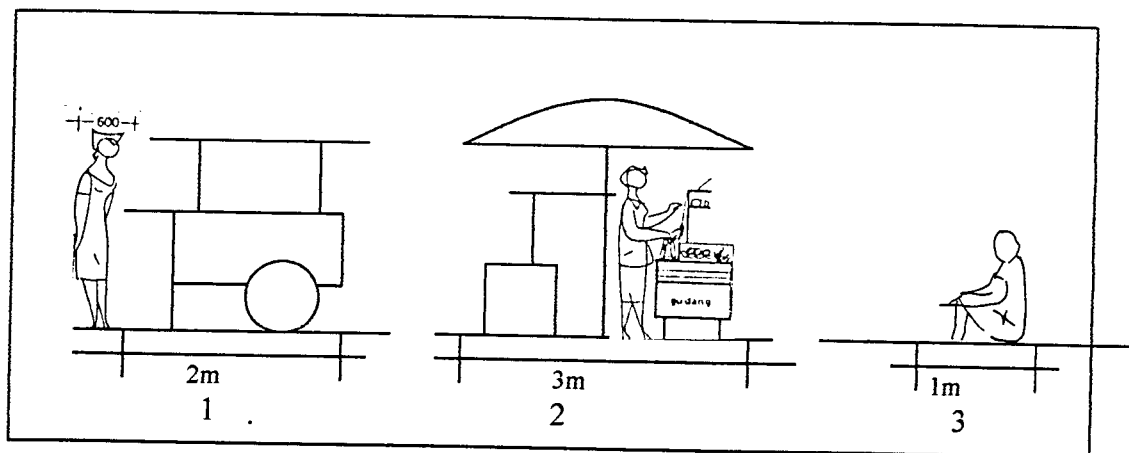
Dari analisa karakter pedagang dan pembeli maka didapatkan moda perdaganga untuk Pasar Bawah, dimana pedagang yang mempergunakan kios akan memiliki moda perdagangan dengan cara menjajakan barang dagangan di meja-meja maupun digantung ditempat tertentu. Pedagang yang mempergunakan los memiliki moda perdagangan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

3.5. Analisa Perdagangan Kaki Lima

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

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

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



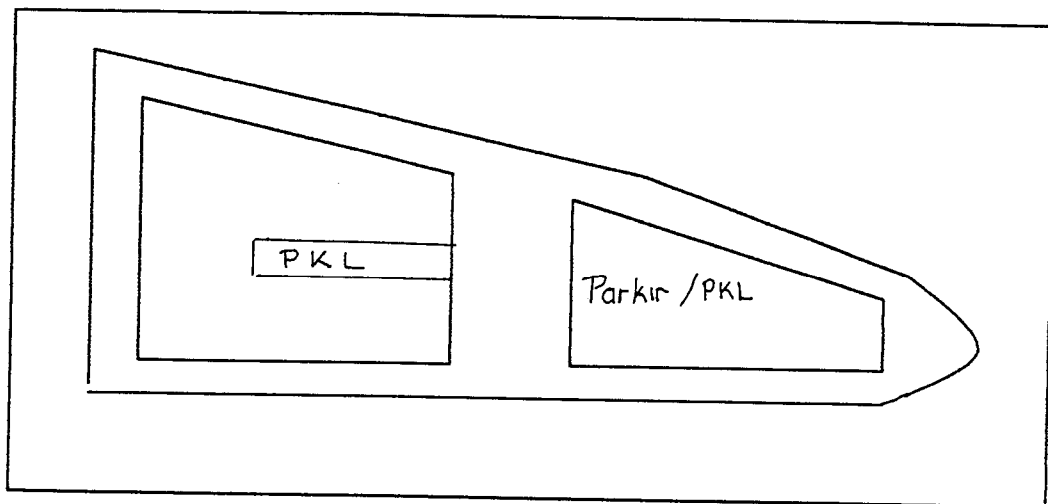
Gambar 3.10. cara Penyajian pedagang kaki lima

Sumber: Analisa

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

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

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

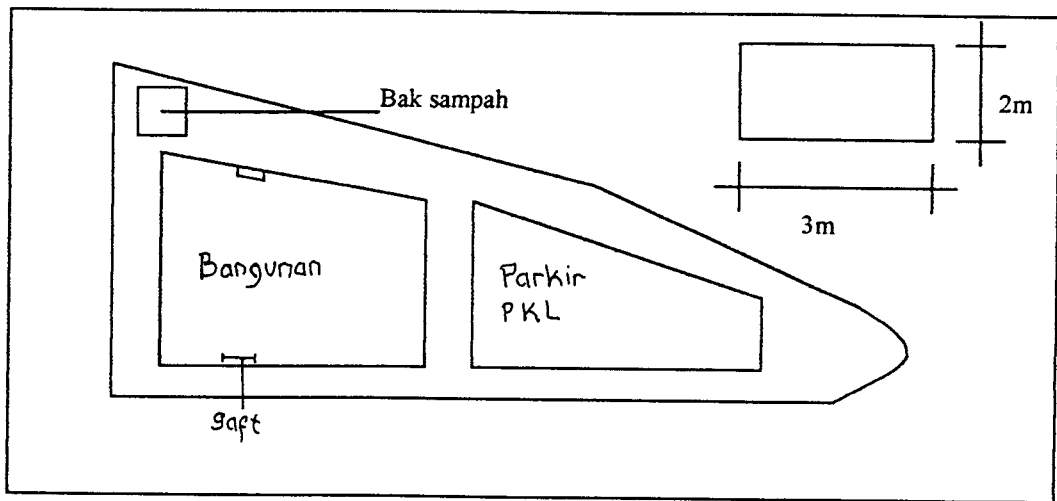


3.6. Analisa Infrastruktur Pasar Bawah

Layanan infrastruktur di Pasar Bawah

1. Tempat sampah

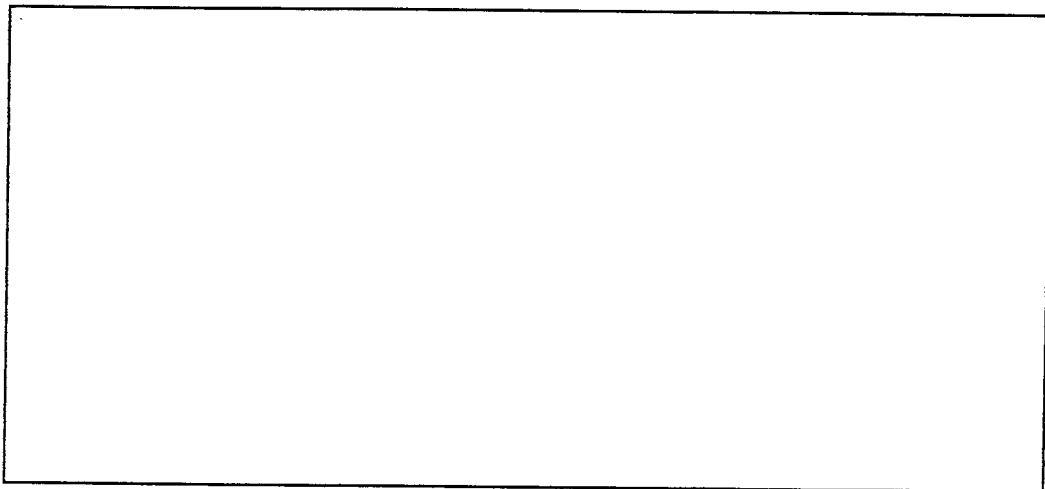
Tempat sampah yang dipergunaka untuk pengunjung berupa tong-tong sampah, sedangkan untuk pedagang disediakan shaft-shaft sampah yang kemudian di angkut oleh petugas kebersihan pasar ke bak sampah sementara dengan gerobak sampah kemudian diangkut ketempat pembuangan terakhir. Ukuran satu tempat sampah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



2. Air Bersih

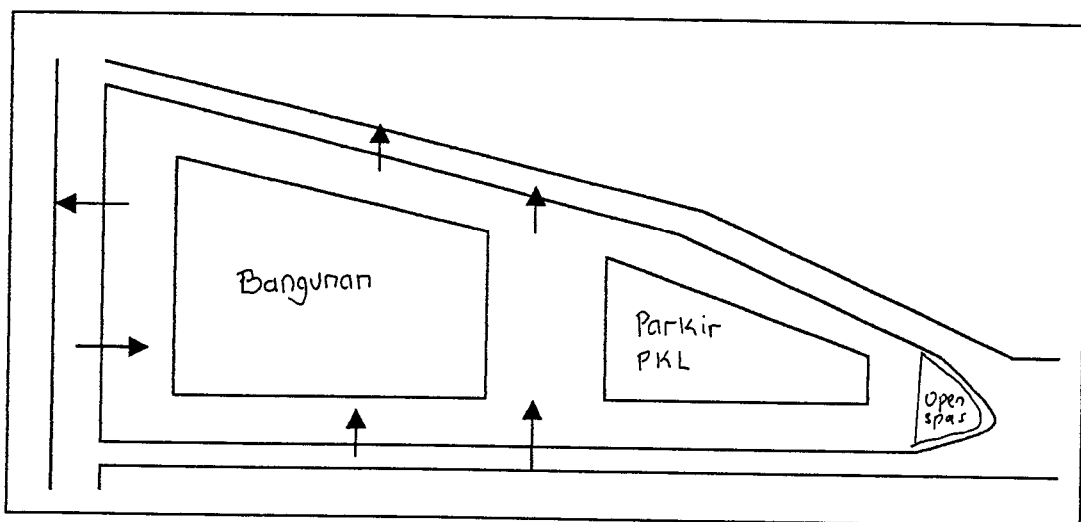
Jaringan air bersih di dapat dari sumber air dinaikkan menggunakan pompa kemudian ditampung di water tower dan baru disalurkan ke km/wc, unit daginn umum. Perkiraan 100 liter/orang/hari dengan asumsi penggunaan 30% dari pedagang.

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



3.7. Sirkulasi Luar

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



3.7.1. Besaran Ruang

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

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

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

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

Untuk kios perdagangan sekunder dari 373 pedagang berupa:

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

Jumlah luasan lantai = 4914 m^2

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

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

Unit los dan kios perdagangan primer dari 223 pedagang berupa:

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

Jumlah luasan lantai = 1117 m^2

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

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

Unit pedagang kaki lima dari 149 pedagang:

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

Parkir pembeli

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

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

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

Parkir pedagang

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

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

Jumlah = 411 m²

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

Tabel 3
REKAPITULASI BESARAN RUANG

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

Jumlah total lantai pasar adalah = 10436,208 m²

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

Luas lantai dasar = 3742,8

3.8. Kesimpulan

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

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

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