

# 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 pewardahan 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 pewardahan 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

