

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 perletakannya 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 500m², untuk taman kota jumlah kebutuhan disesuaikan dengan jumlah BWK disediakan taman seluas 1.250m².

– **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.

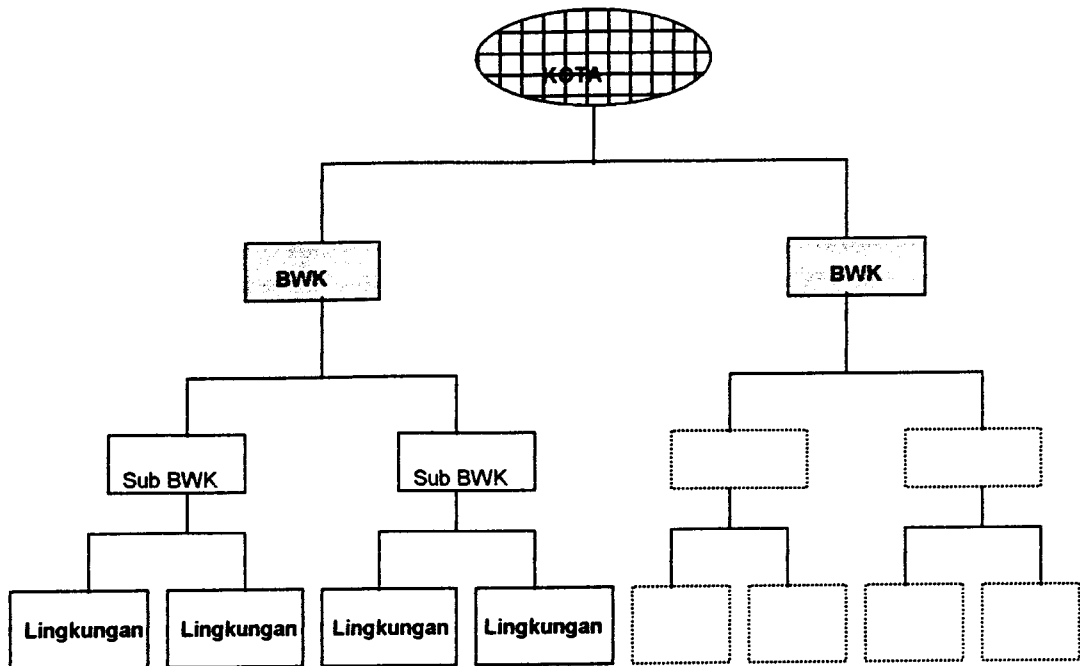
Pembagian Tingkat Pelayanan Kota Dan Fungsi Dominan

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

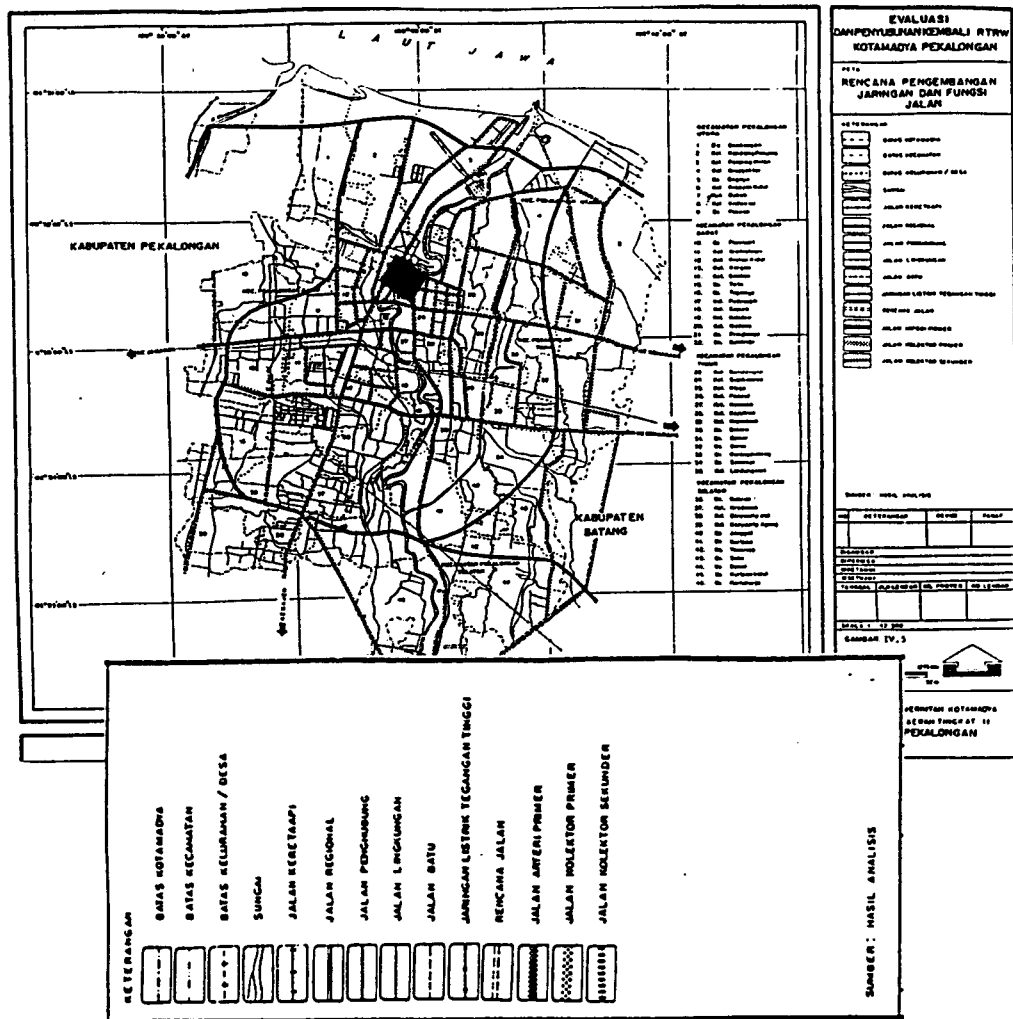
Skema Struktur Tingkat Pelayanan Kota



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 :¹⁾

- 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.²⁾

- 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.

¹⁾ 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 m².

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 m².

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

²⁾ 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 :³⁾

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 m². Penjelasan ini telah diberikan di atas.

e. Supermarket

Luas lantai untuk supermarket ini berkisar antara 1.000 sampai 2.500 m² dengan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15 % dari seluruh area penjalan. Penjelasan ini telah diuraikan di atas.

³⁾ . 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 m² dengan luas area penjualan minimum 2.500 m².

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".⁴⁾

⁴⁾ 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”.⁵⁾

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”.

⁵⁾ 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 senganat 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 menjadi⁶⁾ :

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

⁶⁾ 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 pelayanannya 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 :

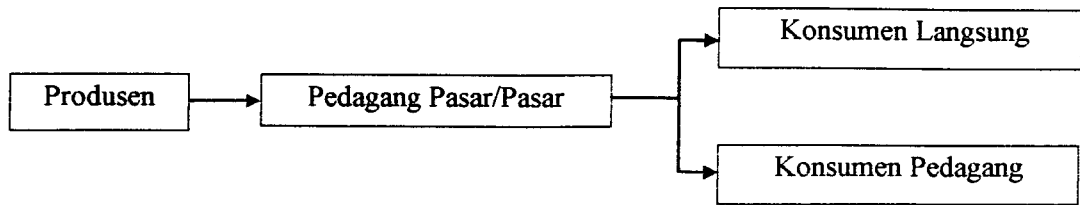
1. **Pasar daerah** : pasar yang dikelola oleh pemerintah daerah.
2. **Pasar desa** : pasar yang dikelola oleh desa/kecamatan setempat, biasanya pasar desa tidak seramai pasar daerah dan status tanah pasar milik desa/kelurahan setempat.

2.4.5. Pola distribusi barang

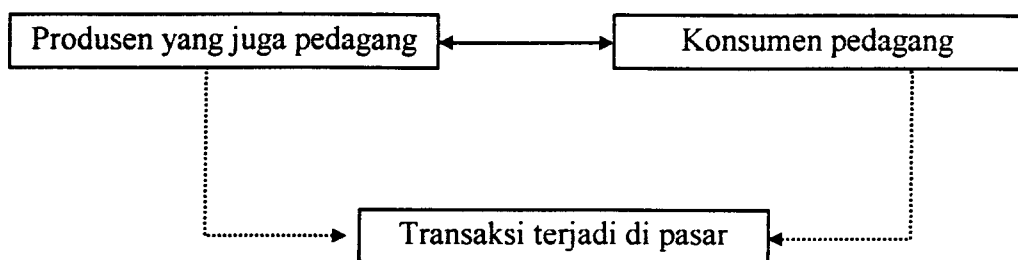
Pasar Banjarsari merupakan pasar Kodya yang tingkat pelayanannya dan jenis barang yang ditumpang bermacam-macam dalam skala besar, sedangkan barang-barang datang dari daerah-daerah sekitarnya. Pasar Banjarsari merupakan pasar pusat, maka pasar Banjarsari merupakan pasar untuk transaksi jual beli barang-barang 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/kecamatan⁷

Kecamatan	Jumlah penduduk
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.

⁷ 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
Jumlah	204.088	245.147	356.510	706.036

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
Jumlah	942	952	1,06

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

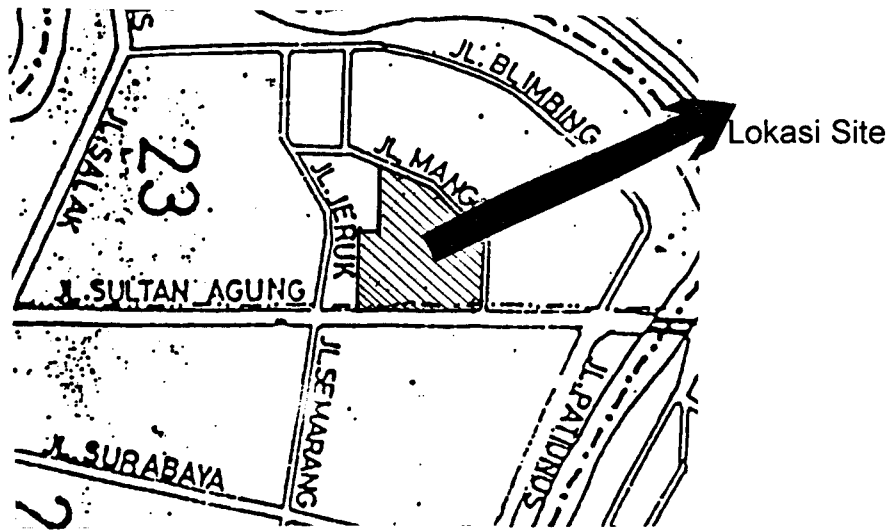
Pasar Banjarsari merupakan pasar yang telah lama berdiri, jadi konstruksi maupun fasilitas yang ada sudah tidak mampu lagi untuk mendukung kegiatan yang ada sekarang ini. Disamping itu, bentuk dari bangunan sendiri sudah tidak mencerminkan bangunan yang bercirikan bangunan komersial.



Gambar 2.5. Kondisi Fisik Pasar

B. Lokasi

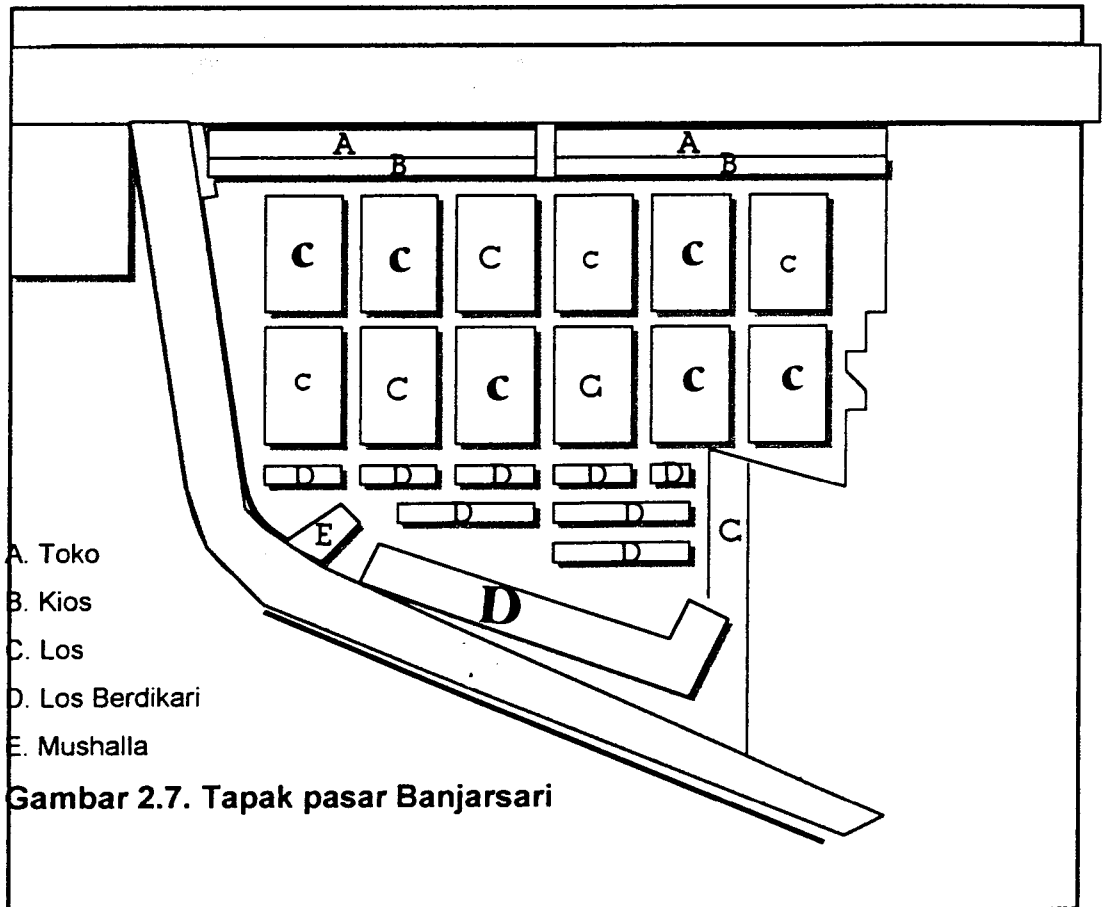
Dilihat dari lokasi pasar Kotamadya Pekalongan mempunyai keuntungan karena posisinya yang mudah dijangkau oleh semua jenis kendaraan dan letaknya di zona perdagangan yang memungkinkan untuk saling mendukung.



Gambar 2.6. Peta lokasi pasar Banjarsari

C. Tapak

Kondisi tapak pasar Banjarsari terdapat beberapa kegiatan perdagangan diantaranya

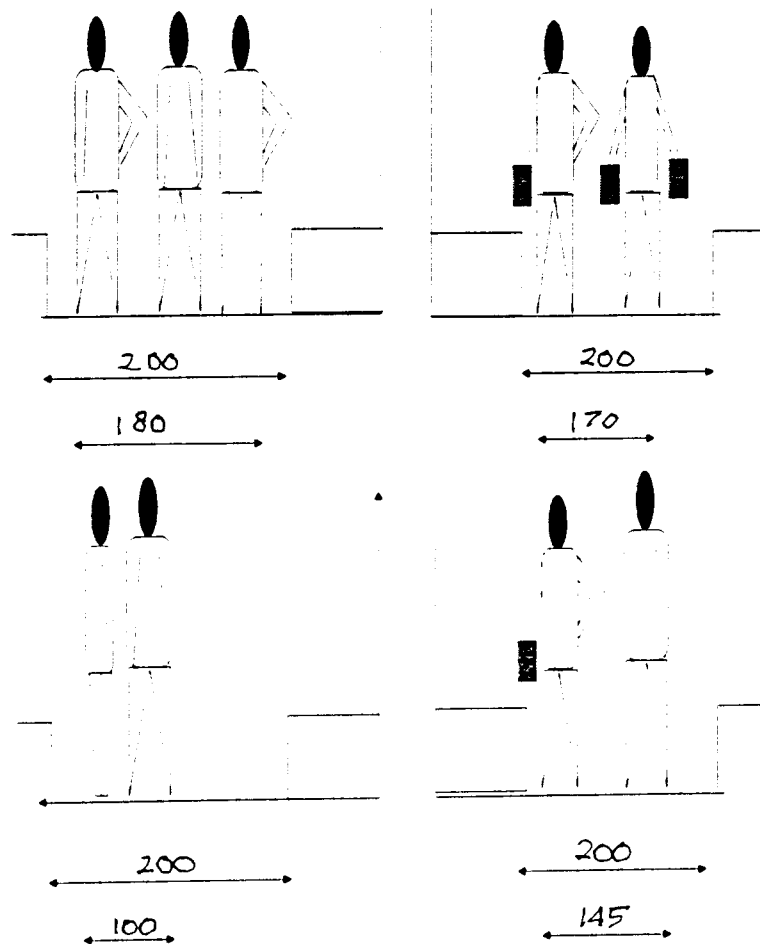


Gambar 2.7. Tapak pasar Banjarsari

D. Tata Ruang

a. Ruang-ruang jual

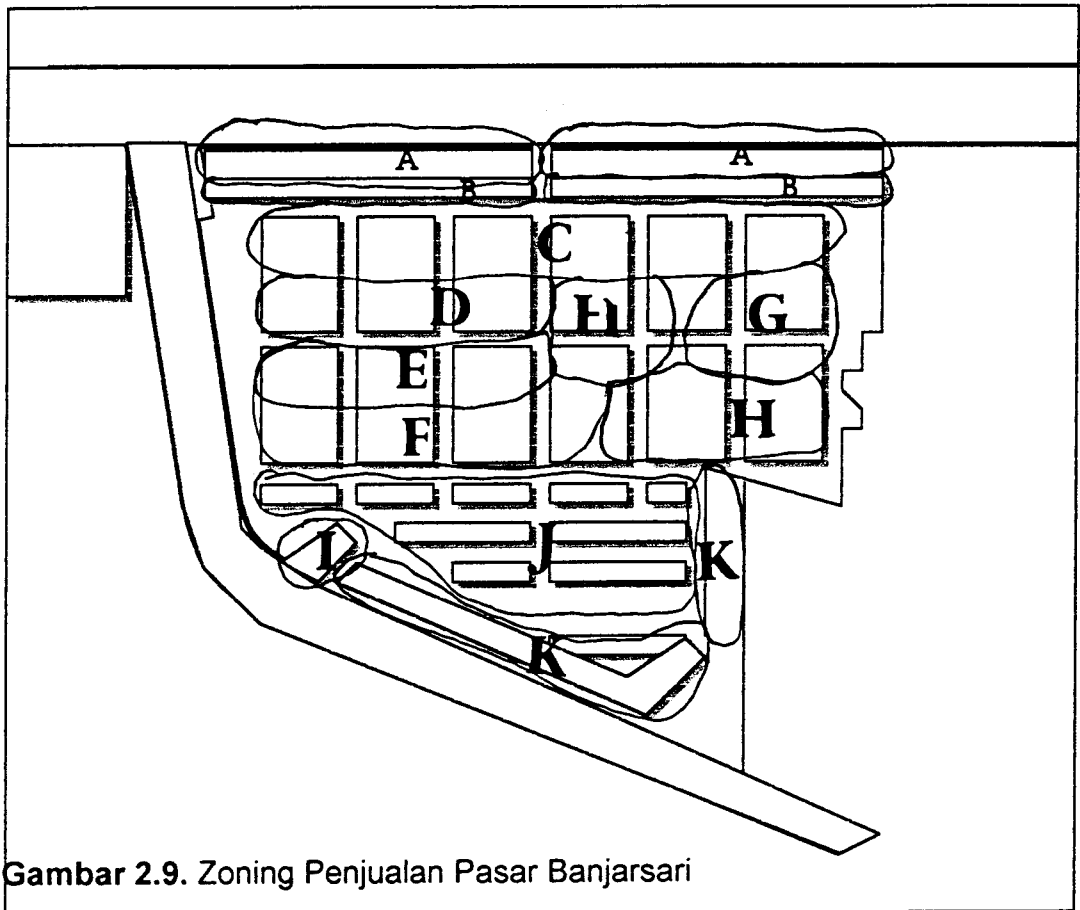
Ruang-ruang jual pada pasar Banjarsari, ruang sirkulasi untuk pejalan kaki atau pengunjung kurang lebih 2 meter sedangkan pada musim-musim tertentu sirkulasi tersebut padat karena banyaknya pengunjung, sedangkan sirkulasi tersebut sekarang banyak yang dimanfaatkan untuk pedagang kaki lima didalam pasar 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 4×4 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 5×5 sama dengan $27 \times 25 = 675 \text{ m}^2$.

Jadi luasan untuk kios jumlah 1575 m^2 .

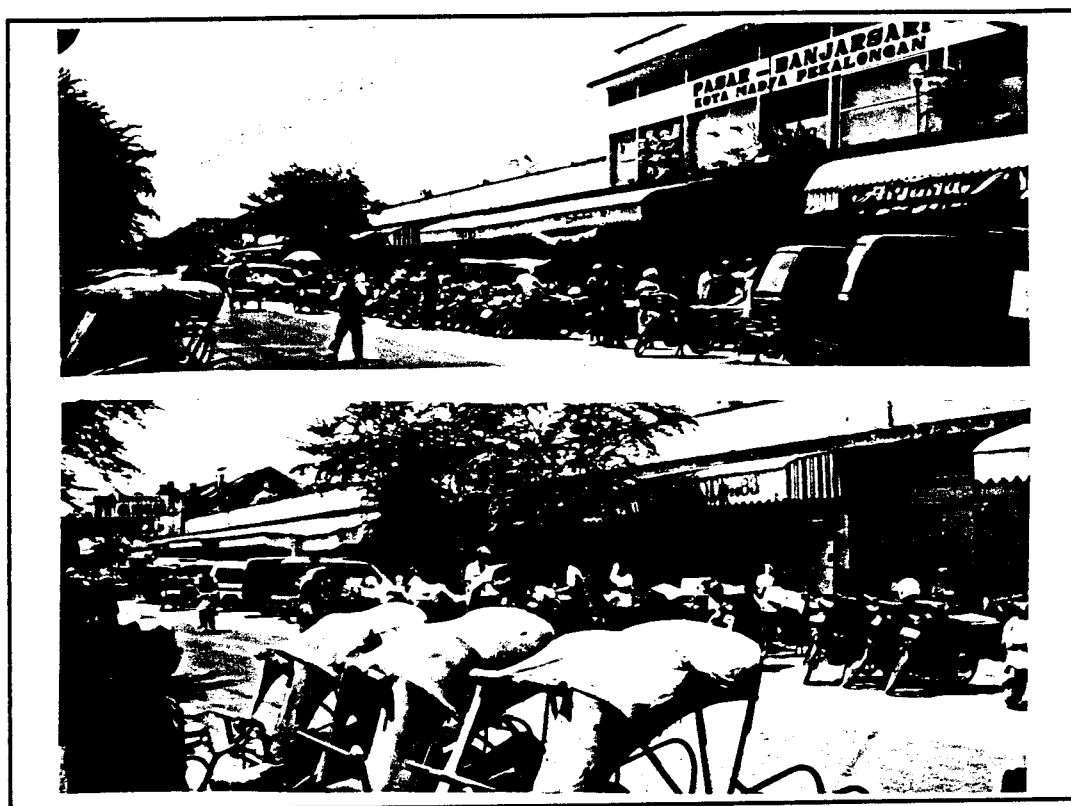
- Los berdikari dengan jumlah 10 buah dengan ukuran masing-masing 4 ukuran $72 \times 7 = 2016 \text{ m}^2$.
5 ukuran $24 \times 5 = 600 \text{ m}^2$.
1 ukuran $45 \times 7 = 315 \text{ m}^2$.

Jadi areal untuk los berdikari berjumlah 2931 m^2 .

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

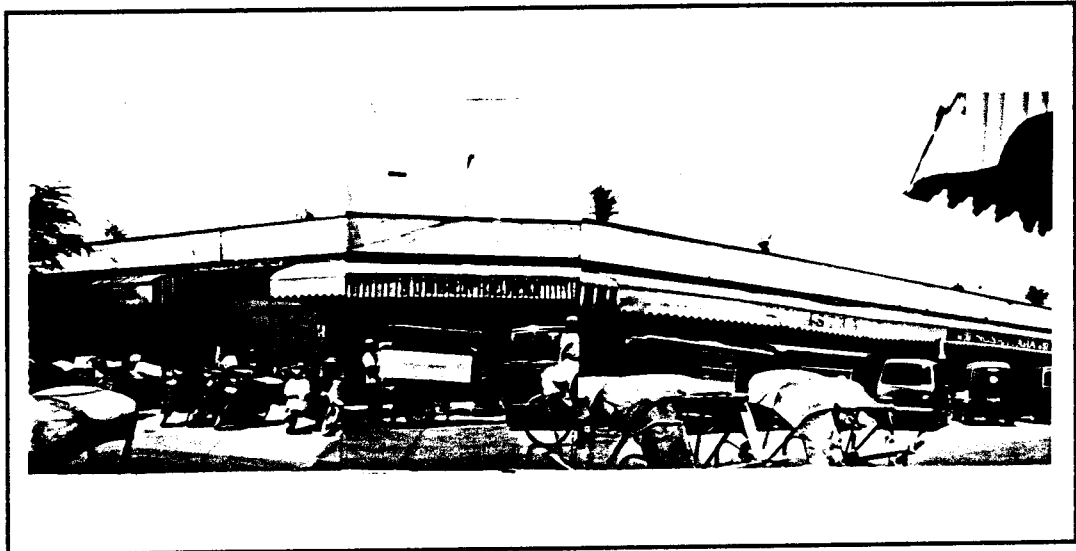
- Kegiatan utama adalah kegiatan yang mendominasi pada pasar Banjarsari adalah batik, tekstil dan bahan pokok sehari-hari.
- Kegiatan sekunder, merupakan jenis perdagangan yang melengkapi kegiatan utamanya, yaitu, putihan, emas, klontong dan lain-lain.

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 M²
- 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.

