

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 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 m^2 .

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

Sementara luasan bangunan adalah 15.700 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 = 11,18m².

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%

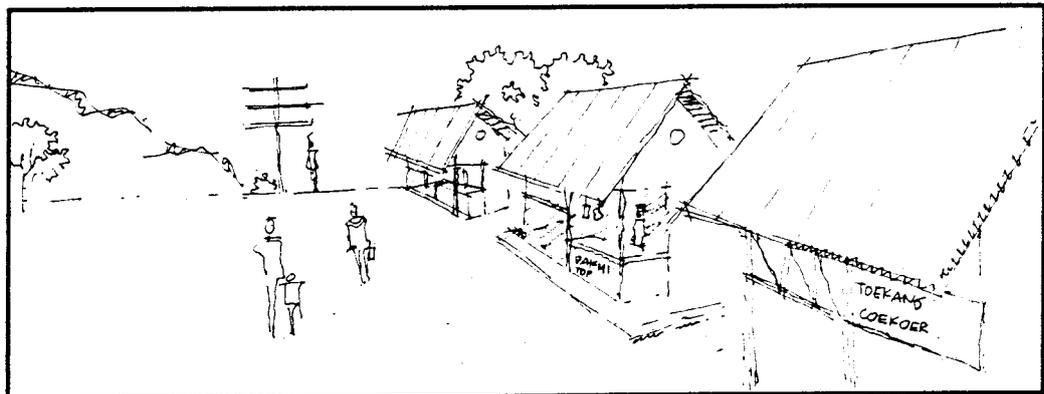
- Prediksi jumlah pedagang tahun 2007
- $706.036 \times 69,23\% \times 0,56 = 2.738$ pedagang.

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.

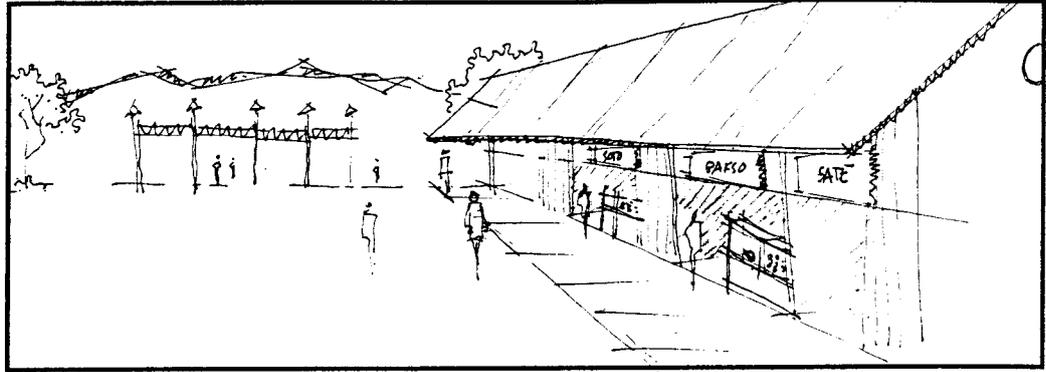


Gambar 3.1: Pertokoan

b. Kios

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

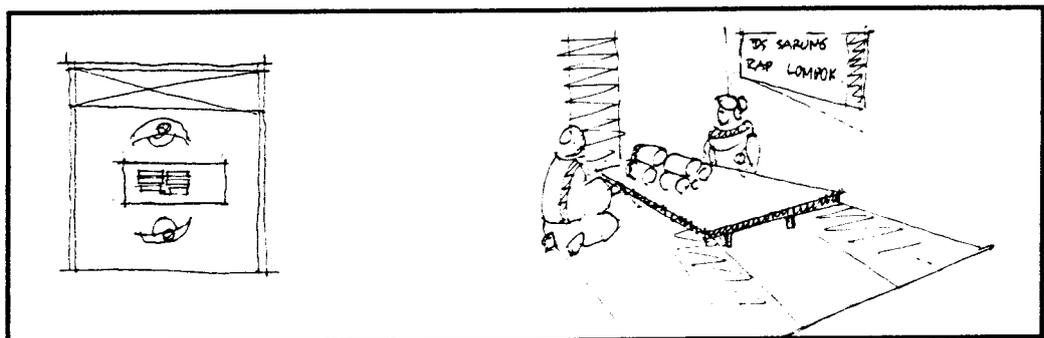
memamerkan atau memilih barang dagangannya dengan pembatas ruangan menggunakan dinding permanen dan terletak dalam bangunan pasar.



Gambar.3.2 : Kios

c. Los

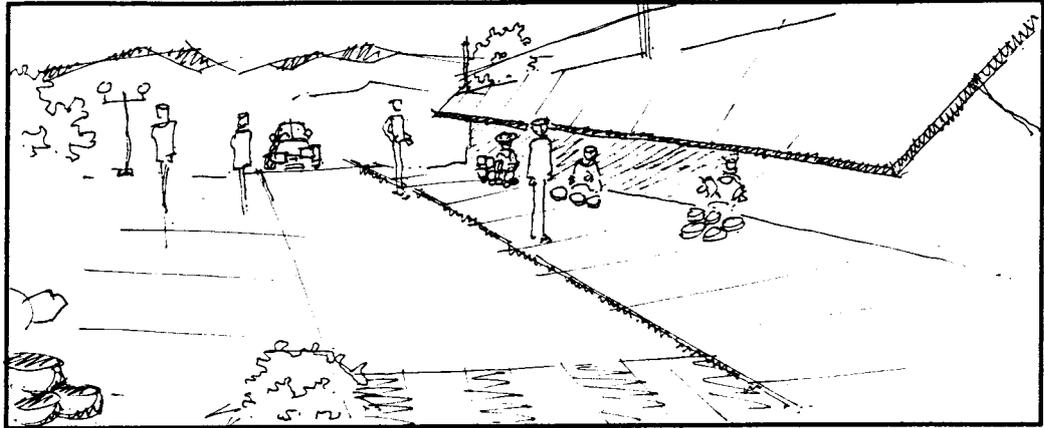
Los yang akan direncanakan pada pasar Banjarsari yaitu areal yang ditinggikan kira-kira 30 cm untuk para pedagang dan pembeli dalam tawar menawar barang antara pedagang dan pembeli itu sendiri, dengan cara pembeli duduk berhadapan-hadapan dengan penjual yang dibatasi dengan barang dagangannya atau dengan 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.¹⁾

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

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

Maka untuk luasan para pengunjung, sebagai bukti luas persil 17.300 dan luas bangunan 15.700 m².

- 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:

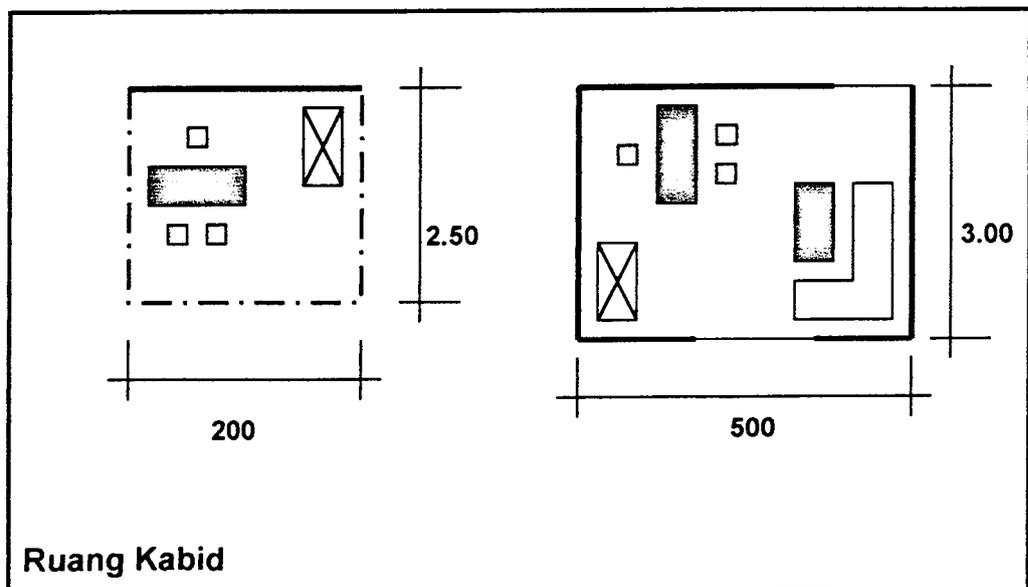
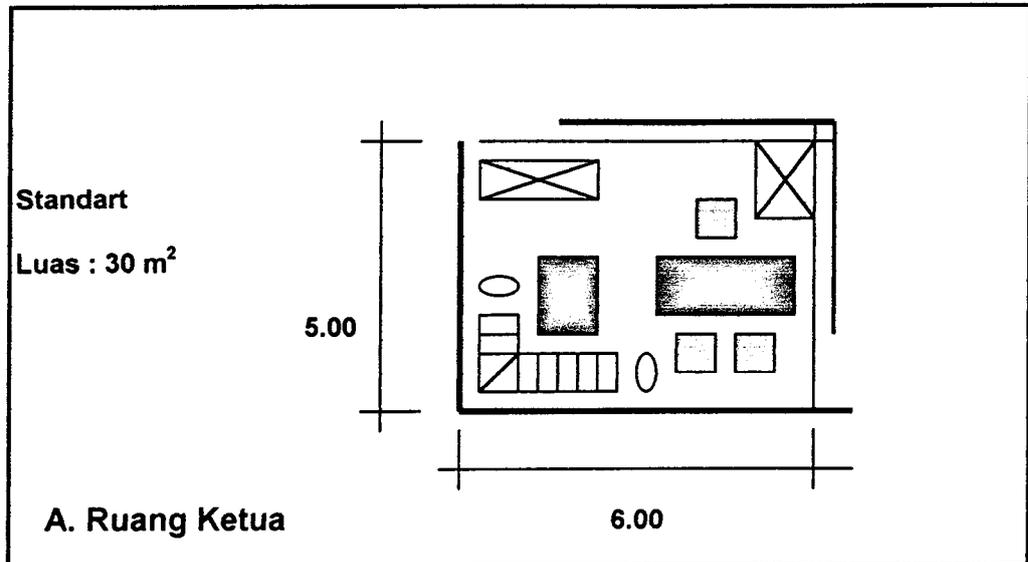
- Aktifitas administrasi
terdiri dari aktifitas yang berkaitan dengan keuangan, pembukuan administrasi barang, inventarisasi dan pendataan.

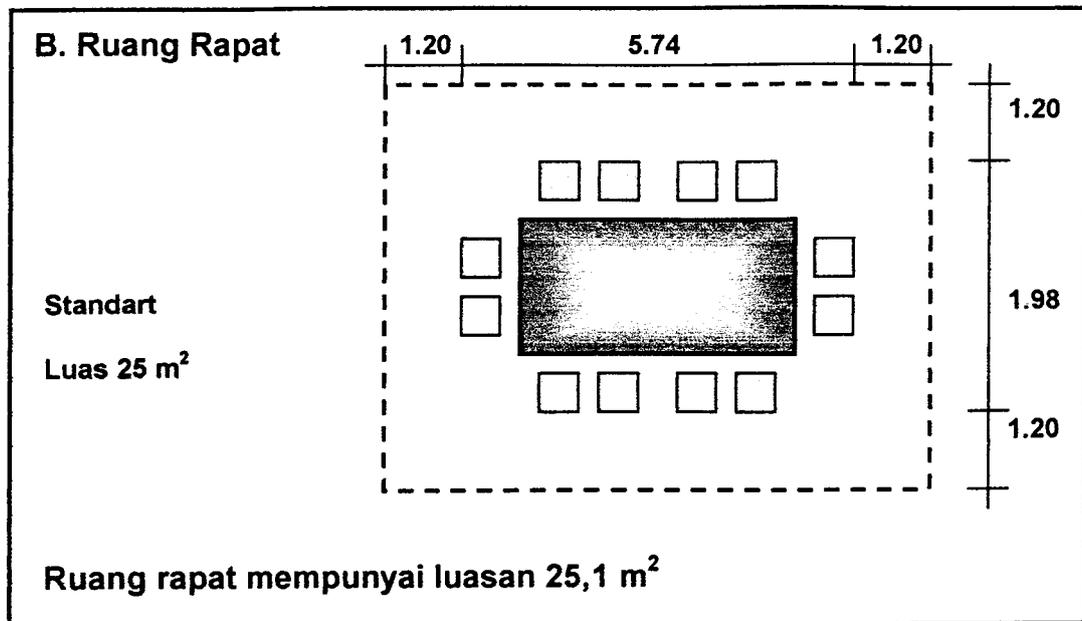
¹⁾ Dinas pengelola pasar kotamadya Pekalongan

²⁾ 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 m²/ruang

Direncanakan dua buah unit lavatory = 2,7 x 2 = 5,4 m².

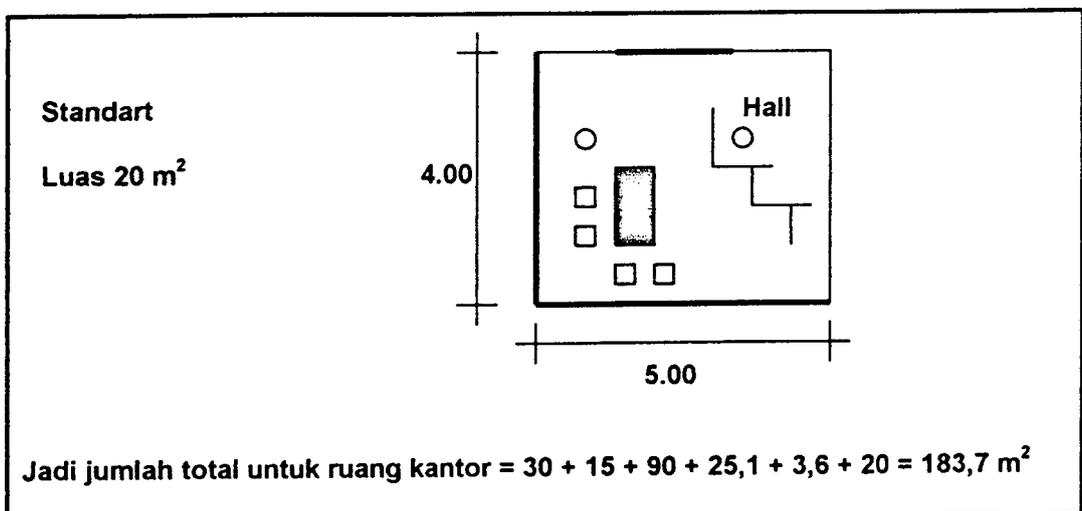
Untuk Jumlah Staf diperlukan 6 ruang, sehingga total luas untuk ruang dinas pasar = (30m² + 15m² + (6x7,5m²)

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

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

Total luas ruang pengelola 90m²

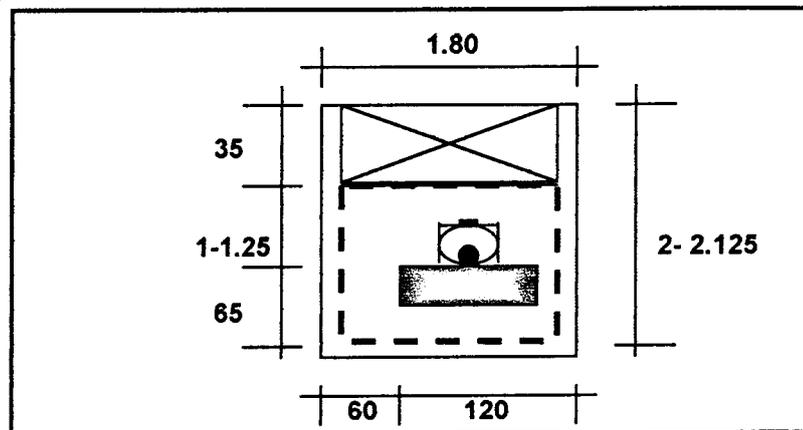
D. Hall + Ruang Tamu



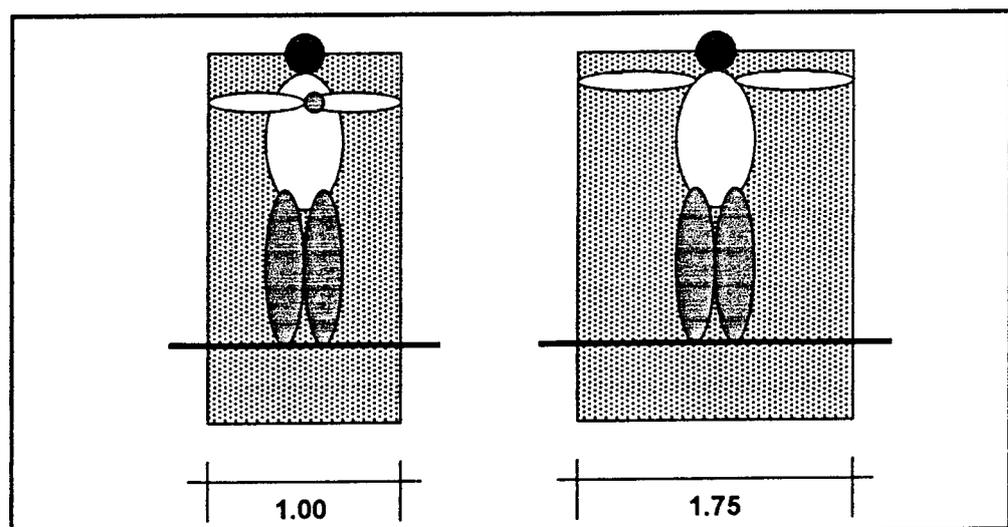
3.2.3. Tipologi Unit Ruang Pasar Banjarsari

- Ruang dagang toko, kios, dan los.

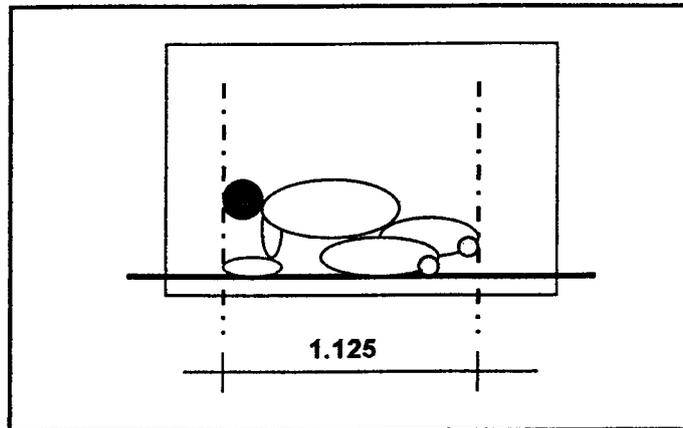
Untuk menentukan type unit ruang pedagang, perlu ditinjau dari tingkat kemampuan termasuk golongan menengah atau besar, serta ditinjau dari sistem pelayanannya. Dalam perencanaan Pasar Banjarsari ini diarahkan pada sistem pelayanan pasar Tradisional, kemudian mencari luasan minimal dari fasilitas tersebut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



Gambar 3.5. Sketsa luas kios

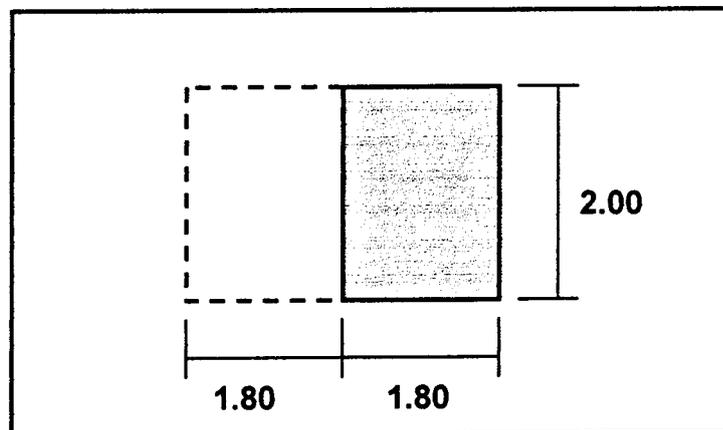


Gambar 3.6. Standart Ruang Gerak Aktifitas Perdagangan



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 $36 - 64 \text{ m}^2$
- Kios → luasan $22,5 - 25 \text{ m}^2$
- Los → luasan 16 m^2
- Toko direncanakan terdiri dari luasan $36 \text{ m}^2 - 64 \text{ m}^2$ 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 m², 22,5 m² dan 25 m²

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

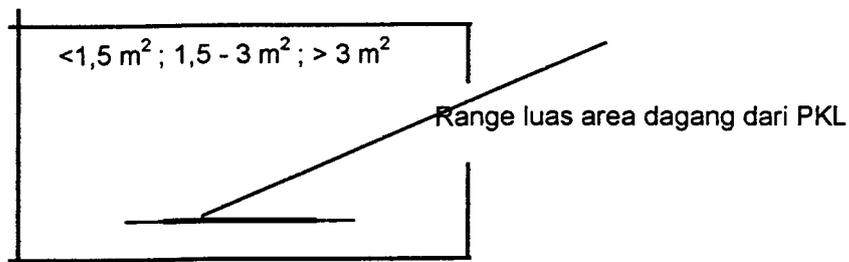
Prosentasi jumlah pedagang = 0,18%

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 :

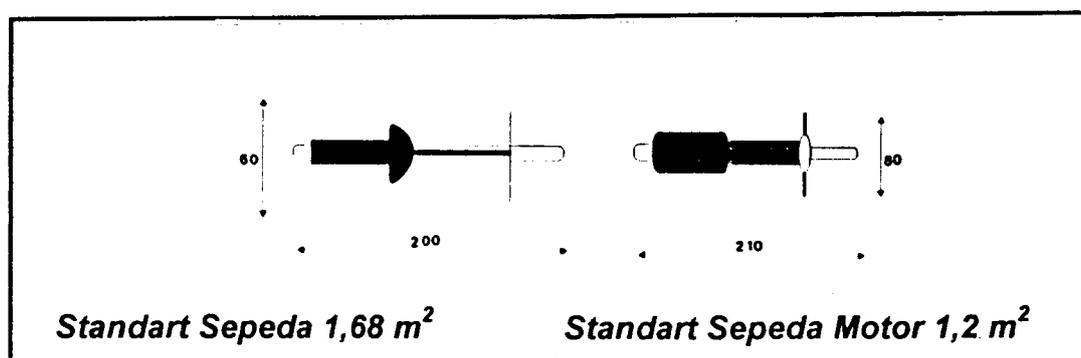
- Mobil \longrightarrow $1185 : 5 = 237$ buah.
- Sepeda Motor \longrightarrow $1874 : 5 = 374$ buah.
- Sepeda \longrightarrow $1638 : 5 = 327$ buah
- Becak \longrightarrow $1260 : 5 = 252$ buah

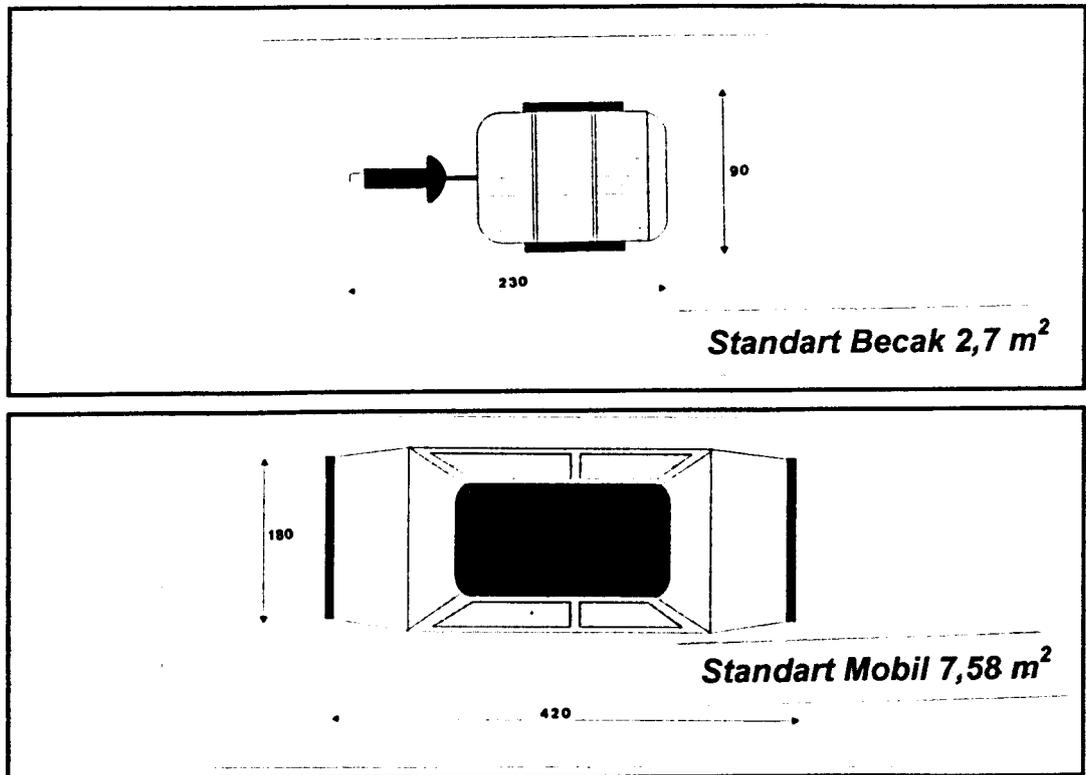
Berdasar luasan yang dibutuhkan setiap jenis kendaraan yang ada, maka luas kebutuhan parkir adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1. Rekapitulasi luas areal parkir

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

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

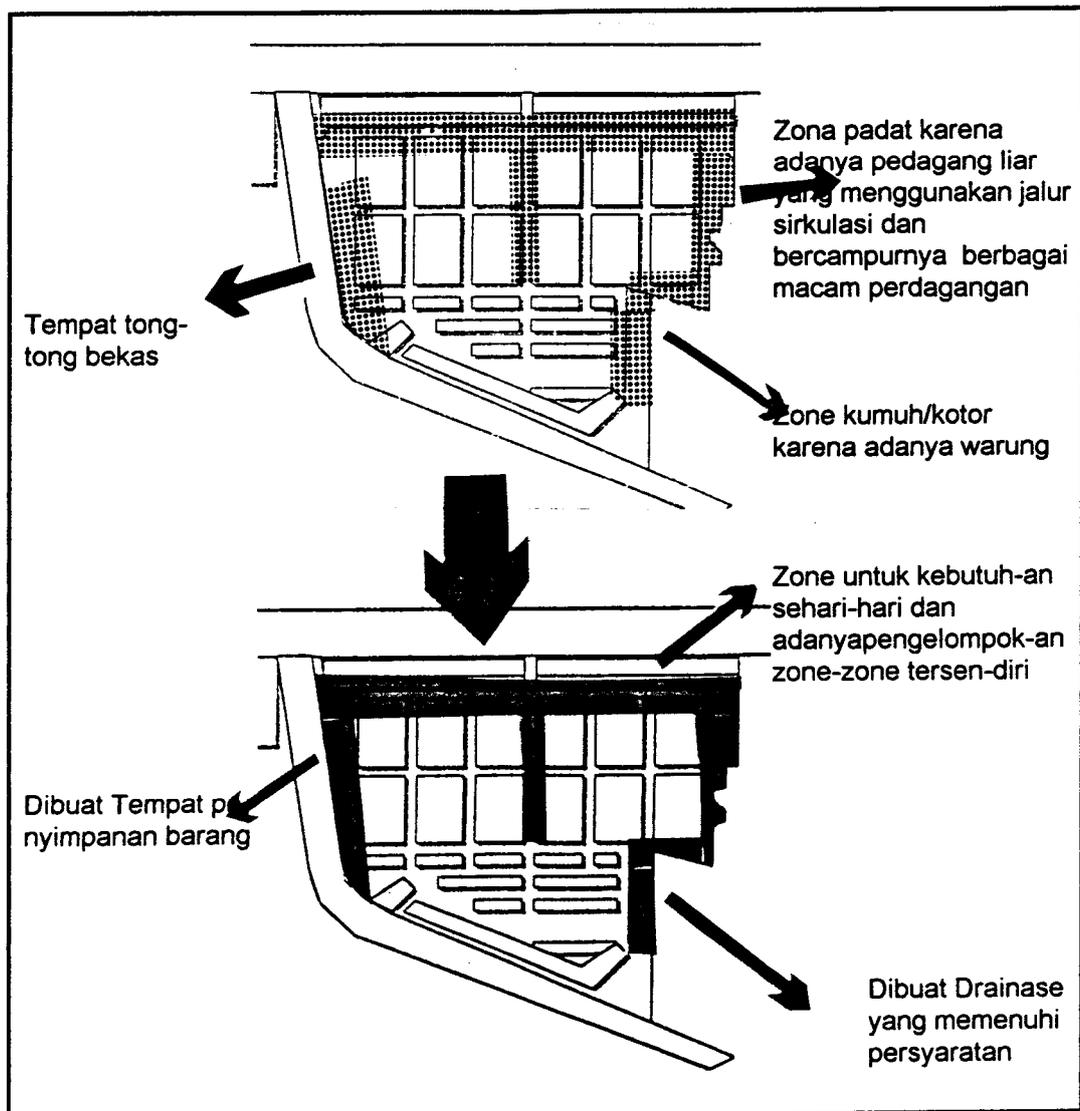
Pria = $2/3 \times 48 = 32$

Terdiri atas 8 kamar mandi/WC, dan 18 urinoir, jadi total luas total = 129,5 m².

3.3. Analisa terhadap kondisi fisik pasar

3.3.1. Tapak

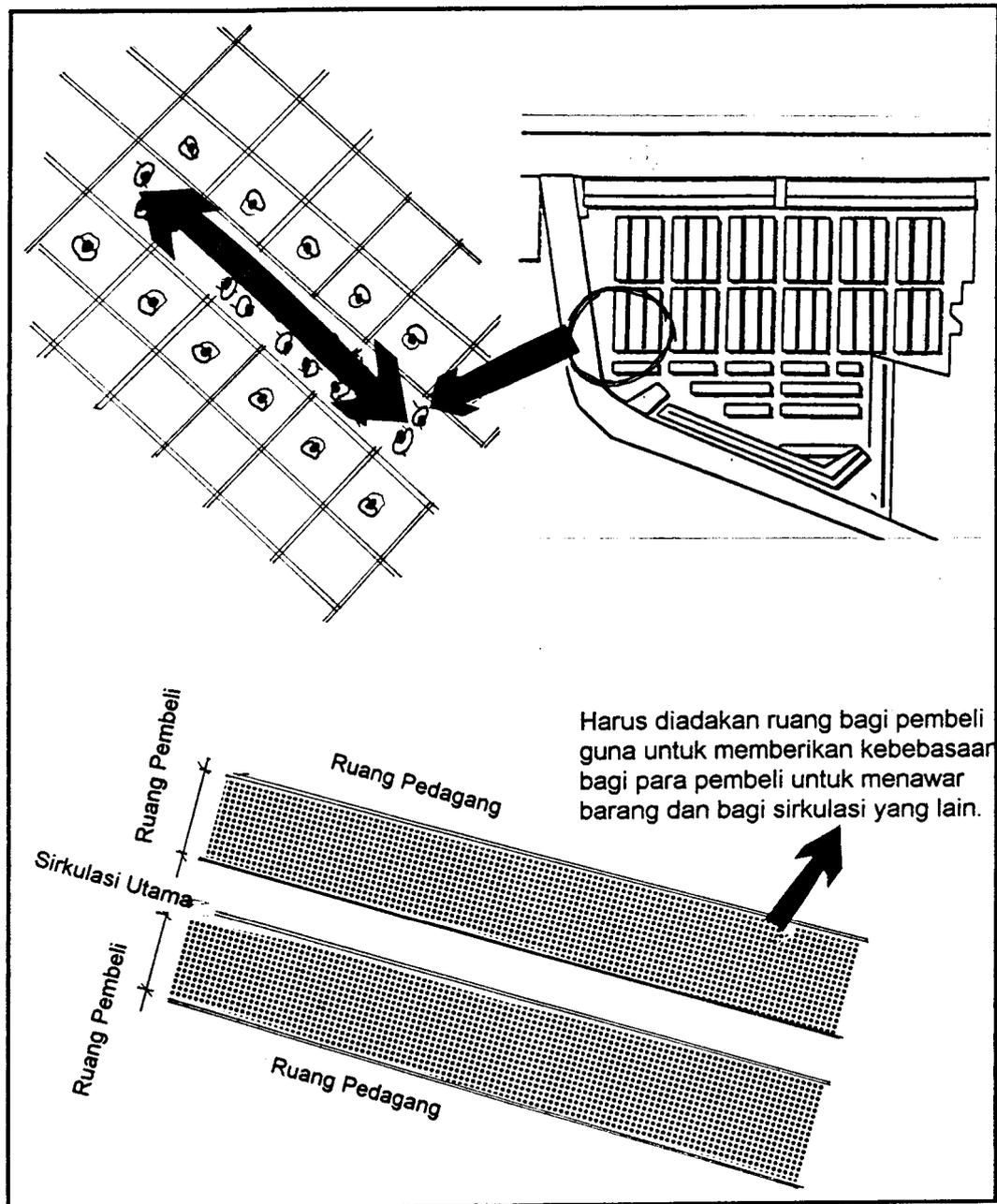
Tapak pada pasar Banjarsari terletak pada zoning perdagangan sehingga dapat saling menunjang satu diantaranya. Sedangkan di dalam pasar Banjarsari tapak terlihat di bawah ini.



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.

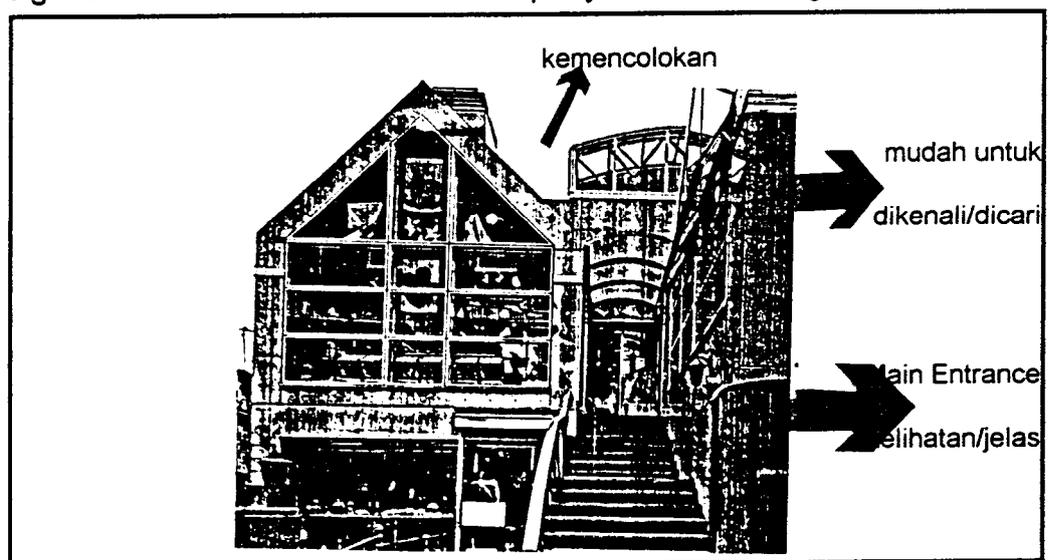
3.3.3. Analisa terhadap aspek kualitas (citra)

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

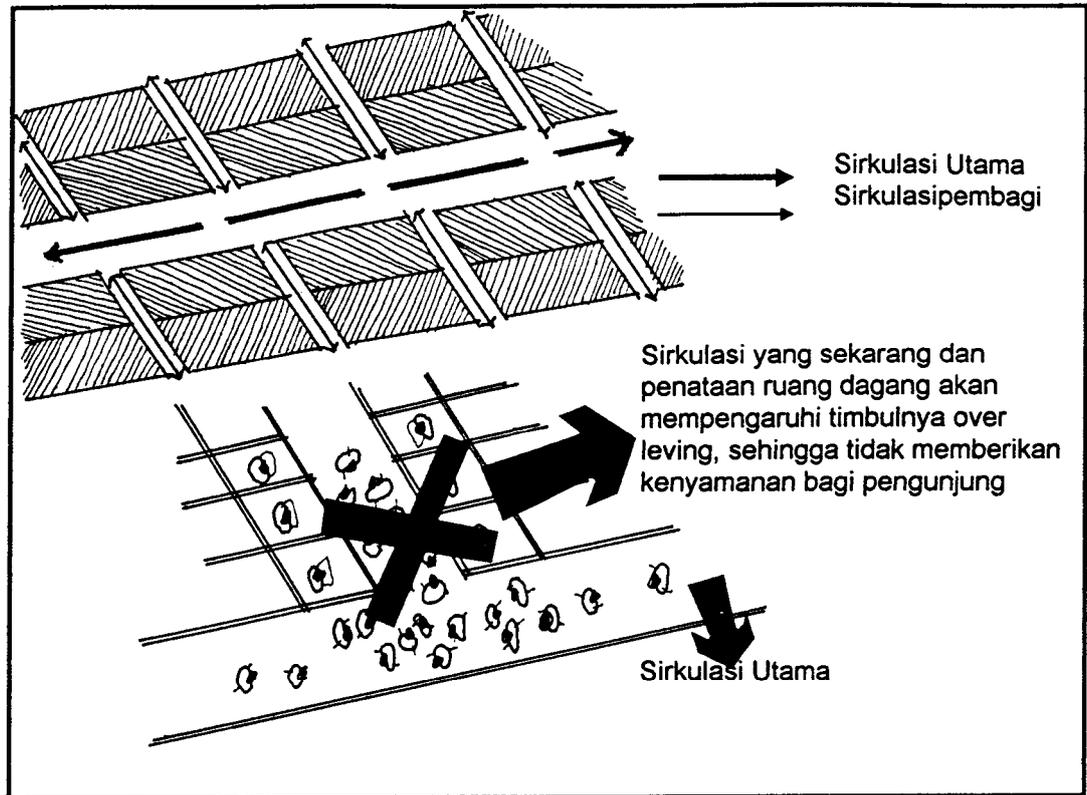
3.4.1. Didalam pasar

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 hirarki²⁾

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 memakai fasilitas pasar ini yaitu masyarakat Kotamadya Pekalongan.



Gambar 3.12. Bentuk sirkulasi dalam pasar

3.4.2. Diluar pasar

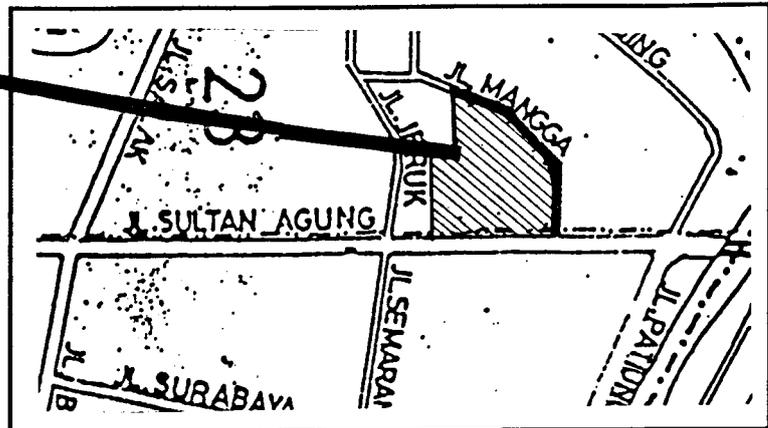
Sirkulasi diluar pasar, umumnya terjadi karena adanya aktifitas-aktifitas

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

Semua jenis sirkulasi di tampung pada jalan

²⁾ 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

AKTIVITAS KEGIATAN	luas (M²)
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
Jumlah Total	14.359,36

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 M² dan pada tahun rencana yang diperkirakan sudah mencapai 14.359,36 M² 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 m². Adapun jumlah sebelumnya adalah 12051 m². 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 m², 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.