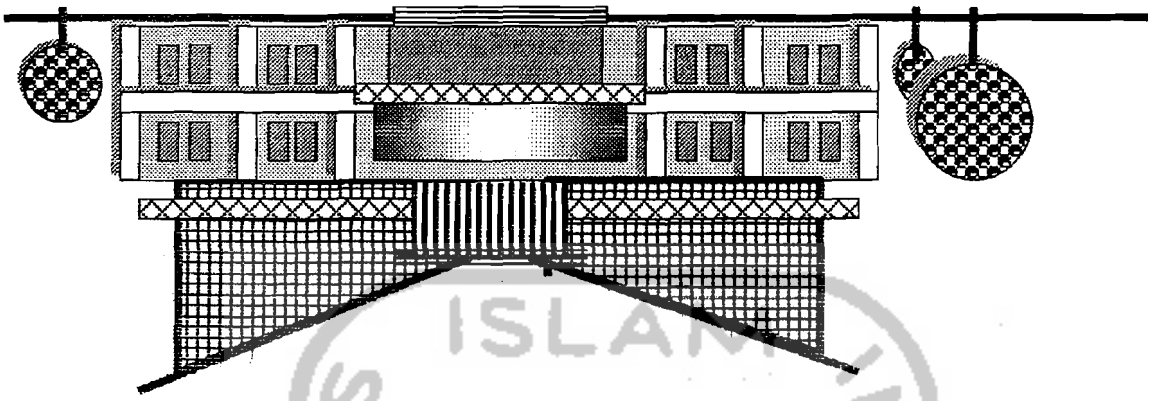


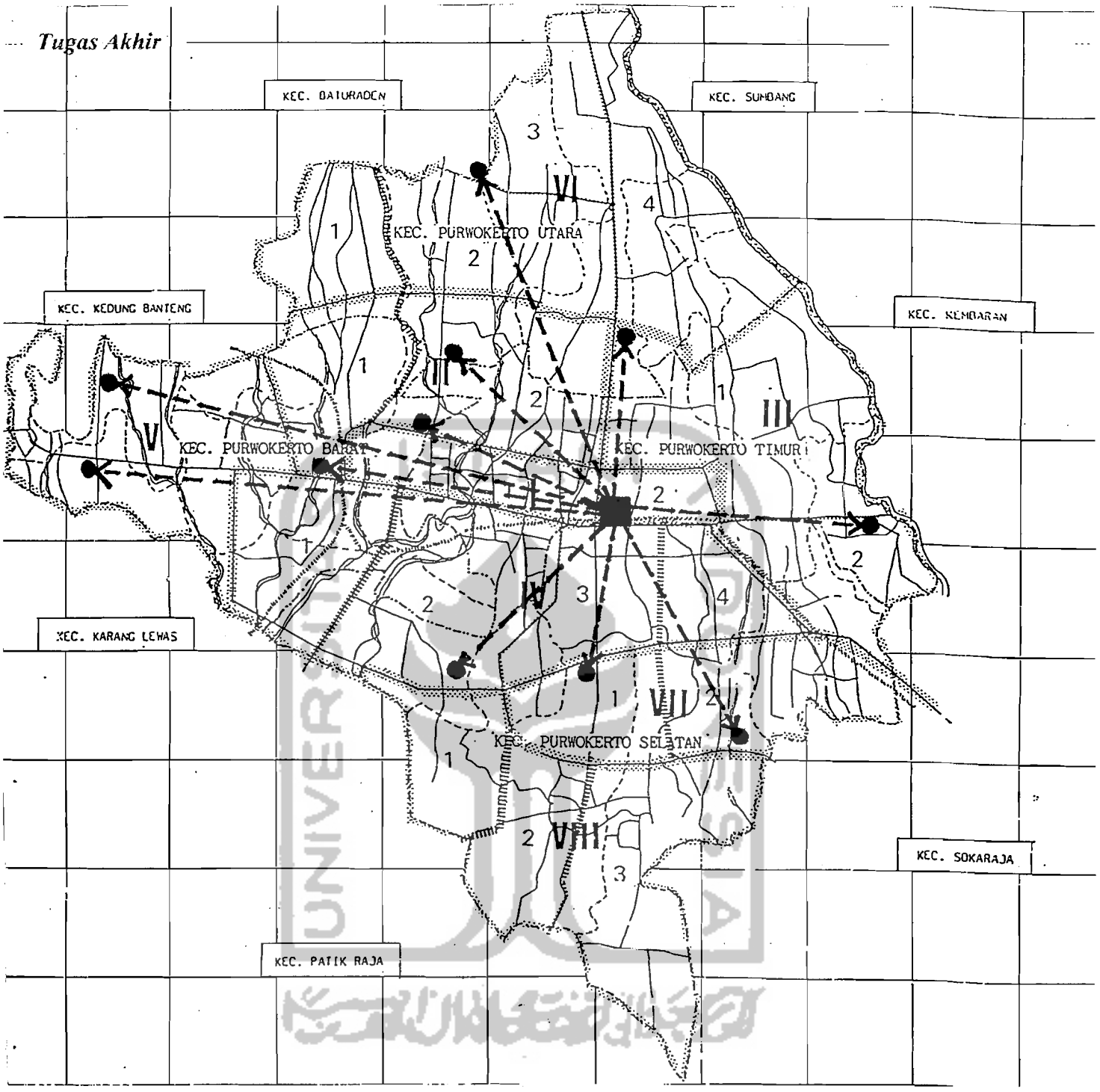
BAB III
ANALISA PASAR WAGE SEBAGAI DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Tinjauan Pasar Wage

Pasar Wage Purwokerto merupakan pasar terbesar bagi pasar-pasar lainnya, yang keberadaannya memiliki jangkauan pelayanan regional. Pola persebaran pasar yang ada di Kota Purwokerto (dalam hal ini adalah pasar yang ada di Kotatif Purwokerto) yang ada saat ini terlihat cukup bagus, tidak terlihat adanya pemusatan titik-titik pasar yang mempersempit jangkauan pelayanannya. Sedangkan untuk unit-unit permukiman yang lebih kecil terutama daerah pinggiran biasanya dikembangkan pasar lingkungan atau pasar desa yang pengelolaannya diluar Dinas Pendapatan Daerah (biasanya dikelola pemerintah desa) yang penyebarannya juga sudah merata hampir diseluruh desa.

Sehingga dari aspek persebaran pasar yang ada, dapat dilihat bahwa, usaha perencanaan baru Pasar Wage sebagai Pasar Induk lebih cenderung hanya terbatas pada peningkatan kualitas dan kuantitas fisik bangunan dan tata ruang perkotaannya, terutama menyangkut daya tampung terhadap aktivitas perdagangan yang sudah diluar daya tampung bangunan pasar yang ada, dan tidak menyangkut kurangnya tingkat pelayanan (jangkauan layanan) pasar terhadap seluruh masyarakat.

Namun, disamping Pasar Wage juga perlu dilakukan beberapa perencanaan ataupun renovasi terhadap beberapa pasar yang ada. Karena secara umum pasar-pasar yang ada di kotatif Purwokerto merupakan bangunan pasar lama yang secara fisik sudah kurang memenuhi syarat baik tampilan bangunannya maupun permasalahan prasarana pasarnya.



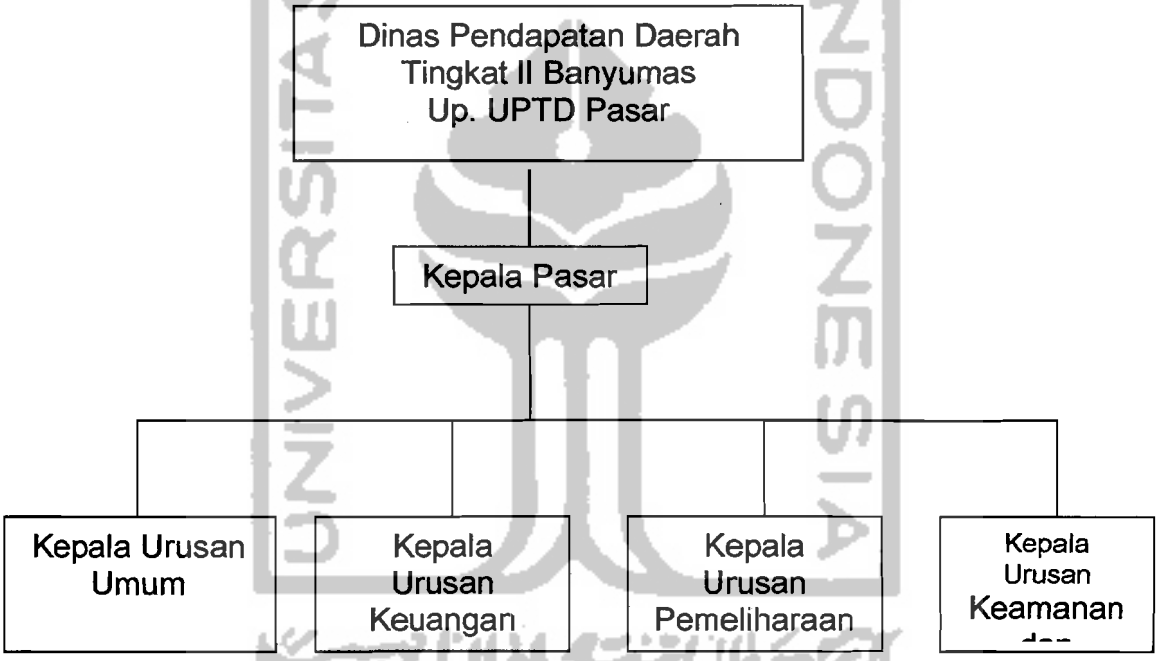
Peta 3.1 Peta persebaran lokasi dan jangkauan pelayanan Pasar di Kotatif Purwokerto

3.1.1. Pengelolaan Pasar Wage

Dalam penyelenggaraan dan pengelolaan fasilitas perpasaran, Pasar Wage Purwokerto masih diserahkan pada Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Banyumas, dalam hal ini adalah pada Unit Pelaksana Teknis Dinas Pasar (UPTD Pasar).

Pada Pasar Wage Purwokerto bentuk struktur organisasi secara garis besar hampir sama pada seluruh jenis pasar, hanya jumlah personilnya yang berbeda disesuaikan dengan kebutuhan pada setiap pasar.

Secara skematis, struktur organisasi pengelola Pasar Wage adalah sebagai berikut:



Skema 3.1 Struktur Organisasi Pasar Wage

(Sumber: Bappeda TKII Banyumas)

Secara keseluruhan, pengelola pasar (kepala pasar) di Pasar Wage berkewajiban untuk :

- Membuka dan menutup pasar sesuai peraturan yang berlaku
- Pasar di buka pada pukul 05.00 pagi sampai dengan pukul 18.00 petang

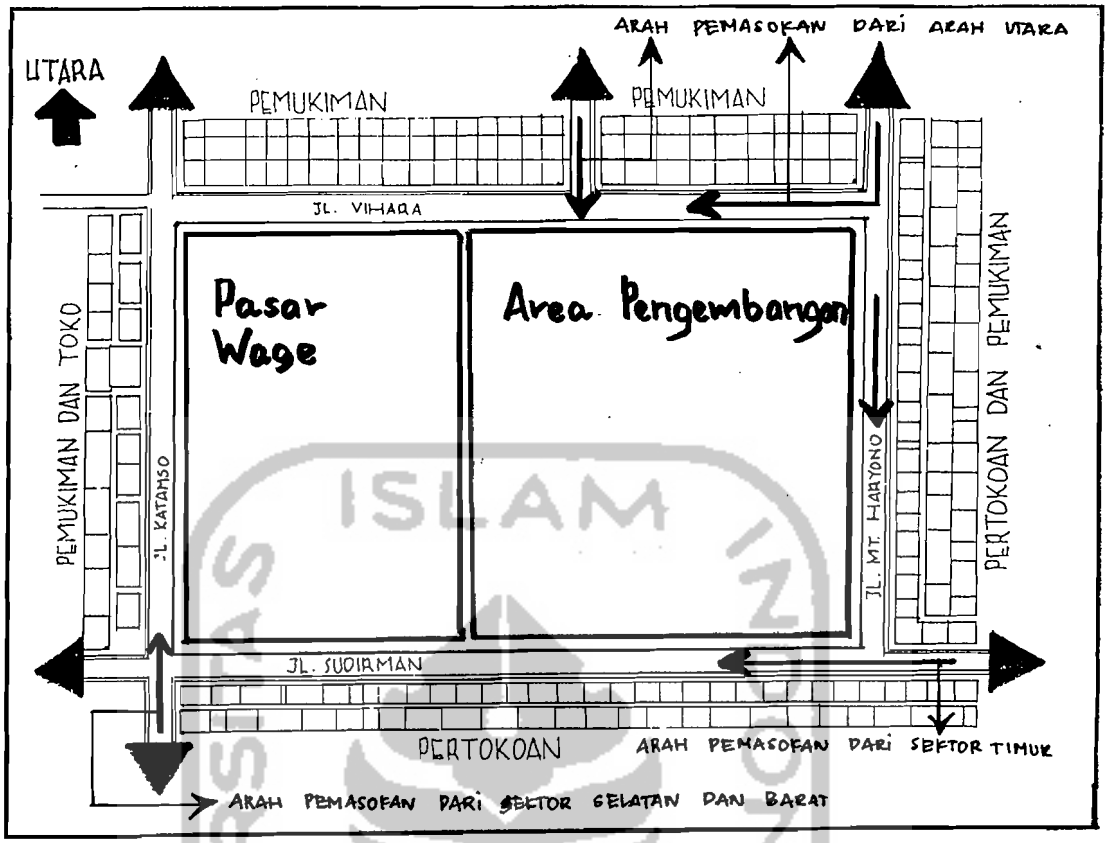
- Apabila di pandang perlu pasar-pasar tertentu di buka diluar ketentuan yang berlaku.
- Kepala pasar mengadakan pungutan Retribusi Pasar dengan menggunakan karcis pasar.
- Kepala pasar mengatur penempatan para pedagang sesuai dengan jenis barang yang di perdagangkan.
- Kepala pasar menjaga ketertiban, kebersihan, keindahan, keamanan, dan kesehatan pasar.
- Kepala pasar ikut melaksanakan tata tertib yang diatur dalam perundang-undangan.

3.1.2. Tinjauan Non Fisik

3.1.2.1. Distribusi Barang

Pasar Wage Purwokerto memiliki posisi yang sangat strategis jika dilihat dari kondisi pergerakan yang ada. Dengan adanya dua fasilitas pusat transportasi yang berskala besar akan sangat mendukung pemasokan dan pendistribusian barang-barang yang dipasarkan. Dua pusat transportasi tersebut adalah Stasiun Purwokerto dan Terminal Purwokerto yang sebentar lagi juga akan dikembangkan sebagai terminal Induk. Dua fasilitas transportasi tersebut merupakan pendukung bagi posisi kota yang memiliki akses yang baik terhadap kota-kota disekitarnya.

Akses distribusi secara makro yang dapat digunakan dilihat dari pola pergerakan di kota Purwokerto terbagi menjadi tiga sektor, yaitu dari sektor Utara yaitu daerah Batu Raden (kawasan wisata pegunungan) dan sekitarnya, sektor Barat yaitu dari arah Ajibarang, Karanglewas dan sekitarnya, dan dari arah sektor Timur yaitu dari daerah Sokaraja, Banyumas dan sekitarnya. Untuk lebih jelasnya jalur pemasokan dan distribusi barang untuk Pasar Wage dapat dilihat pada skema berikut :



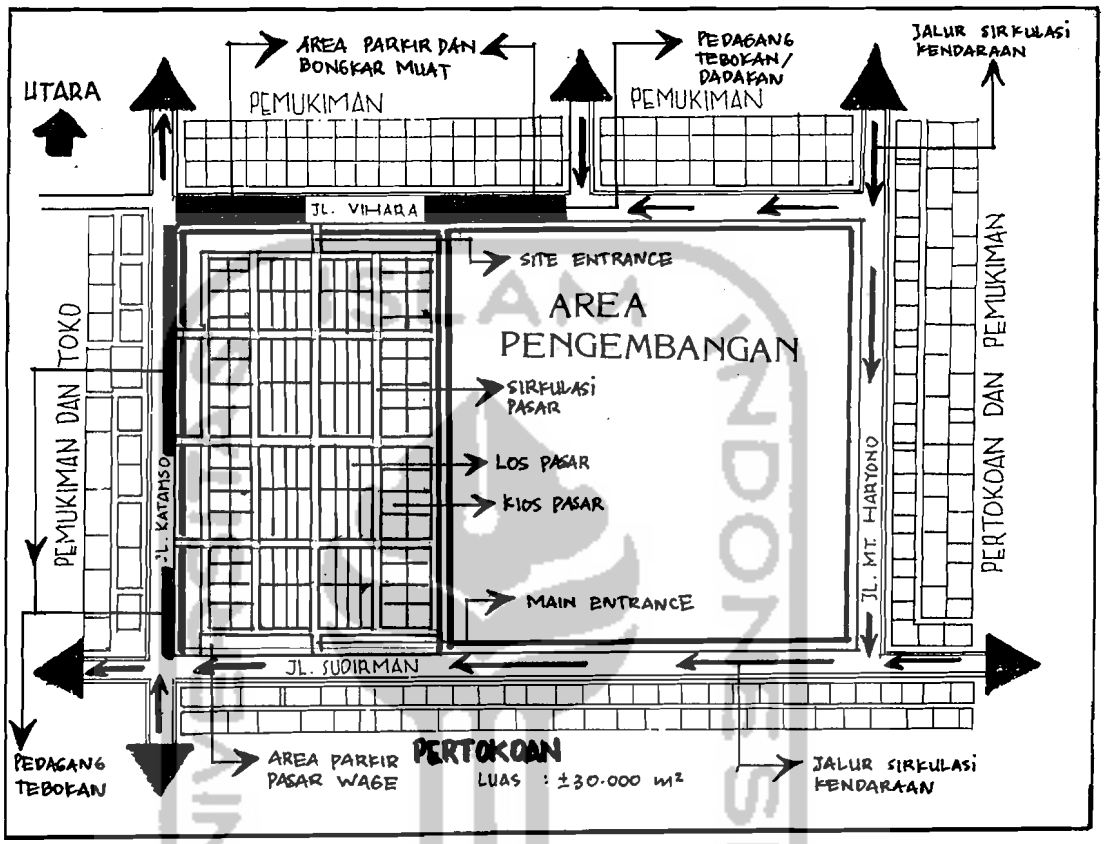
Gambar 3.1 Jalur Pemasokan ke Pasar Wage

3.1.2.2. Perkembangan Kegiatan di Sekitar Pasar

Banyaknya orang yang mengunjungi Pasar Wage dimanfaatkan oleh penghuni sekitar pasar tersebut, terutama di sepanjang jalan Pasar dan jalan Vihara. Banyak muncul pertokoan dan pedagang kaki lima yang berusaha menjaring para pengunjung yang hendak masuk ke pasar.

Selain itu juga muncul pedagang-pedagang lesehan/tebokan yang keberadaannya semakin memperburuk penampilan pasar yang tentunya membutuhkan penanganan lebih lanjut yang nantinya dengan semaksimal mungkin tanpa melakukan penggusuran.

Pada waktu malam hari jalan Pasar dan jalan Vihara dijadikan alternatif sebagai ruang untuk berkumpul baik interaksi sosial, tongkrongan, ataupun lesehan yang berakibat dapat mempersempit jalan.



Gambar 3.2 Kondisi Tapak Pasar Wage dan sekitarnya

3.1.3. Tinjauan Fisik

3.1.3.1 Penampilan Bangunan

Dari keseluruhan penampilan bangunan baik yang menyangkut tata ruang, sanitasi, sirkulasi kondisinya sudah sangat tidak mendukung lagi sebagai suatu pasar. Hal ini dapat di lihat pada beberapa bentuk bangunannya. Kemudian tidak adanya pengelompokan menurut jenis dagangan. Hal ini selain karena munculnya pedagang baru juga karena pedagang dengan seenaknya

mengganti jenis barang dagangannya sementara lokasinya tetap sehingga menyebabkan semakin memburuknya kondisi dalam pasar.

Permasalahan lainnya adalah celah antar atap los yang semestinya menjadi alur sirkulasi cahaya dan angin ternyata telah ditutup dan berubah menjadi atap dasaran para pedagang, masalah lainpun muncul dengan kondisi tersebut, yaitu semakin sempitnya jalur sirkulasi baik manusia maupun barang.

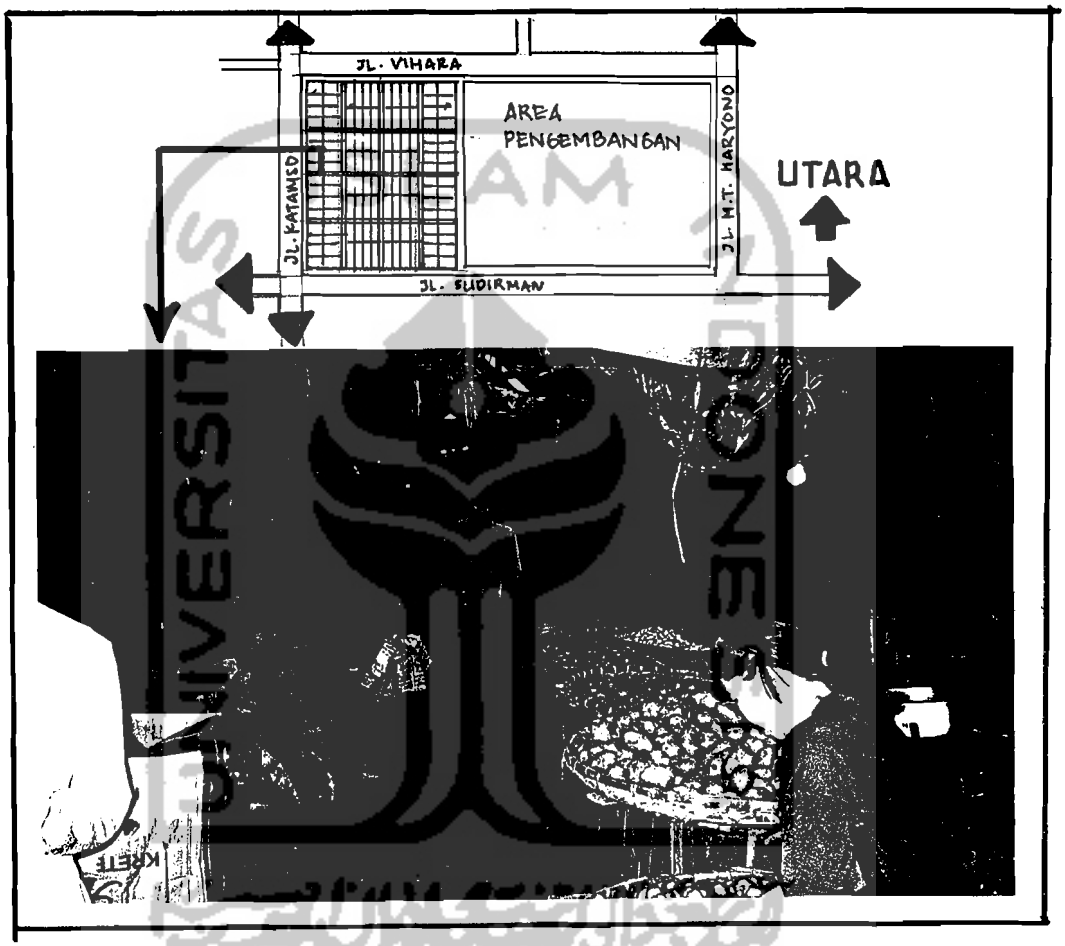
3.1.3.2. Daya Tampung

Hingga saat ini, Pasar Wage Purwokerto memiliki 1.522 orang pedagang yang resmi terdaftar sebagai pedagang baik didalam dan diluar pasar. Namun dengan semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi, otomatis juga menambah pedagang yang juga memberikan palayanan kebutuhan tersebut. Hal ini terlihat dari tidak tertampungnya para pedagang yang ada sehingga, kemudian datanglah pedagang tebokan atau pedagang dadakan yang akhirnya juga berdampak pada arus sirkulasi baik di dalam pasar maupun diluar pasar terkesan semrawut.

Gambar 3.3 Para pedagang tebokan yang tidak tertampung di dalam pasar

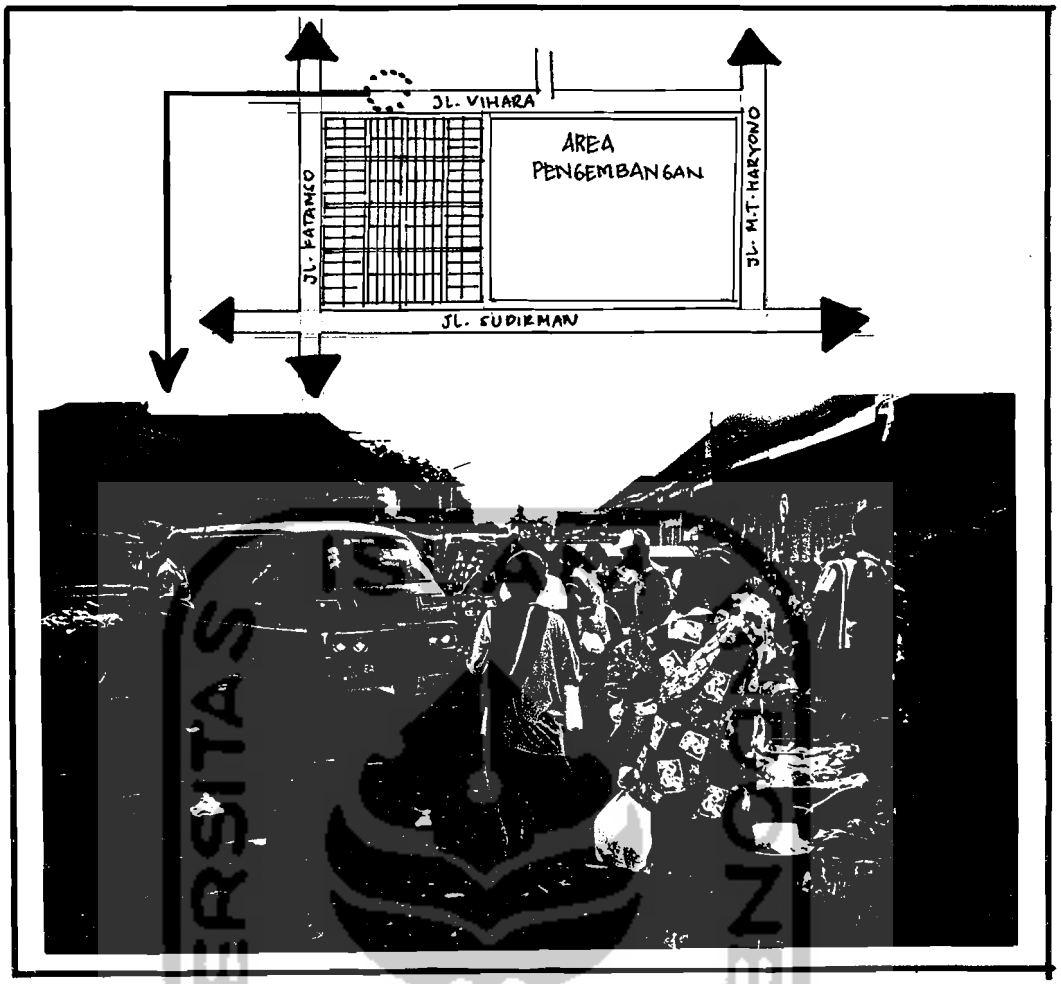
3.1.3.3. Sirkulasi

Sirkulasi yang terjadi didalam Pasar Wage sangat terhambat dengan adanya dari para pedagang-pedagang yang selalu berjualan di lorong-lorong maupun di jalan-jalan ataupun diantara los-los pasar sehingga menyebabkan sirkulasi di dalam pasar sangat padat dan mempersempit area sirkulasi yang disediakan.



Gambar 3.4 Kondisi sirkulasi pada Pasar Wage

Sedangkan untuk yang diluar Pasar Wage kesemrawutan sirkulasi terlihat pada Jl. Vihara (belakang pasar) yang digunakan sebagai pangkalan angkutan pedesaan,padahal aktivitas bongkar muat barang dagangan pasar juga berlangsung di sepanjang Jl. Vihara tersebut.



Gambar 3.5 Kondisi luar Pasar Wage (Jl. Vihara)

3.1.3.4. Sanitasi

Secara keseluruhan hampir seluruh kondisi Pasar Wage terutama saluran sanitasi (jaringan air kotor / hujan dan air bersih) juga penghawaan dan pencahayaan sangat kurang sekali. Hal ini terlihat terutama jika terjadi turun hujan, maka keadaan didalam Pasar Wage akan menjadi becek sekali. Hal ini juga terlihat padan celah antar atap los yang semestinya menjadi jalur sirkulasi cahaya dan angin telah ditutup dan berubah menjadi atap dasaran para pedagang.

PERPUSTAKAAN

Gambar 3. 6 Kondisi dalam Pasar Wage

3.1.3.5. Fasilitas Pasar

Fasilitas yang terdapat pada Pasar Wage sudah tidak berfungsi dengan semestinya hal ini terlihat dari beberapa ruang fasilitas yang tidak terpakai, hal ini disebabkan karena sarana yang lain juga tidak mendukung sehingga banyak ruang-ruang fasilitas yang tutup (tidak terpakai).

Adapun fasilitas yang tidak berfungsi antara lain adalah :

- Parkir Umum dan halte
- Angkutan manusia dan barang
- Bangunan pasar : ruang jual beli (terbuka / tertutup), gudang
- Jaringan utilitas : air, listrik, teltpon, sampah
- Fsilitas sosial : Taman, ruang terbuka, KM / WC

3.2. Analisa Perencanaan

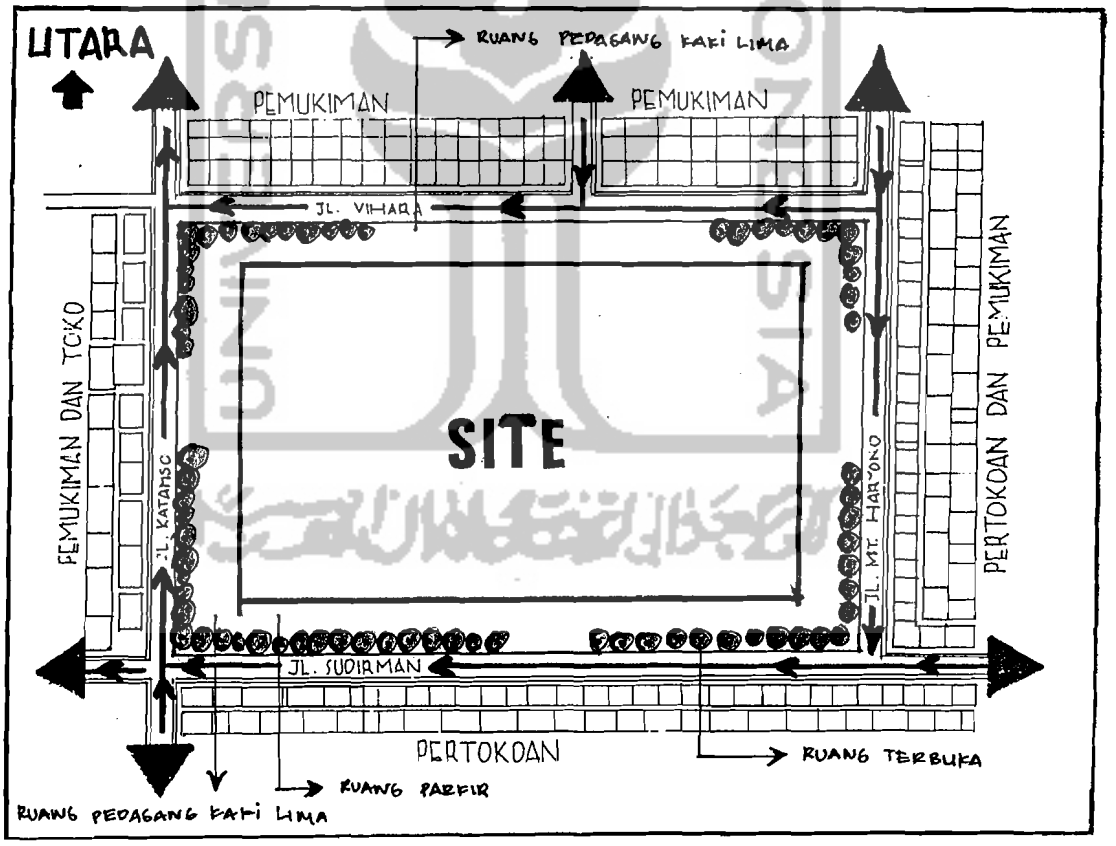
3.2.1. Analisa Penataan Lokasi

Dalam perencanaan bangunan Pasar Wage sebagai Pasar Induk yang memerlukan penataan lebih kongkrit harus dilakukan rekayasa terhadap site yang berhubungan dengan : Building Code, Kondisi Site (alamiah dan buatan), Sirkulasi, Pandangan keluar maupun ke dalam, kegiatan disekitar site.

Adapun yang dominan didalam analisa tersebut adalah sebagai berikut

1. Peraturan Bangunan (Building Code)

   Untuk kebutuhan ruang luar, untuk bangunan Pasar Induk ini terbagi atas fasilitas pelayanan parkir yang memiliki koefisien (KRP / Koefisien Ruang Parkir) 0,28 – 0,30 , areal bagi pedagang kaki lima yang sesuai arahan kebijaksanaan tata ruang kota di Kotatif Purwokerto memiliki KRPKL (Koefisien Ruang Pedagang Kaki Lima) sebesar 0,02 – 0,03 dan koefisien Ruang Terbuka Hijau sebesar 0,33 – 0,88 dari luas lahan yang tersedia (*sumber Bappeda TK* II Banyumas) Kemudian untuk ketinggian bangunan maksimum 3 lantai di atas tanah. Untuk lebih jelasnya mengenai batasan site dapat dilihat pada sketsa berikut ini :



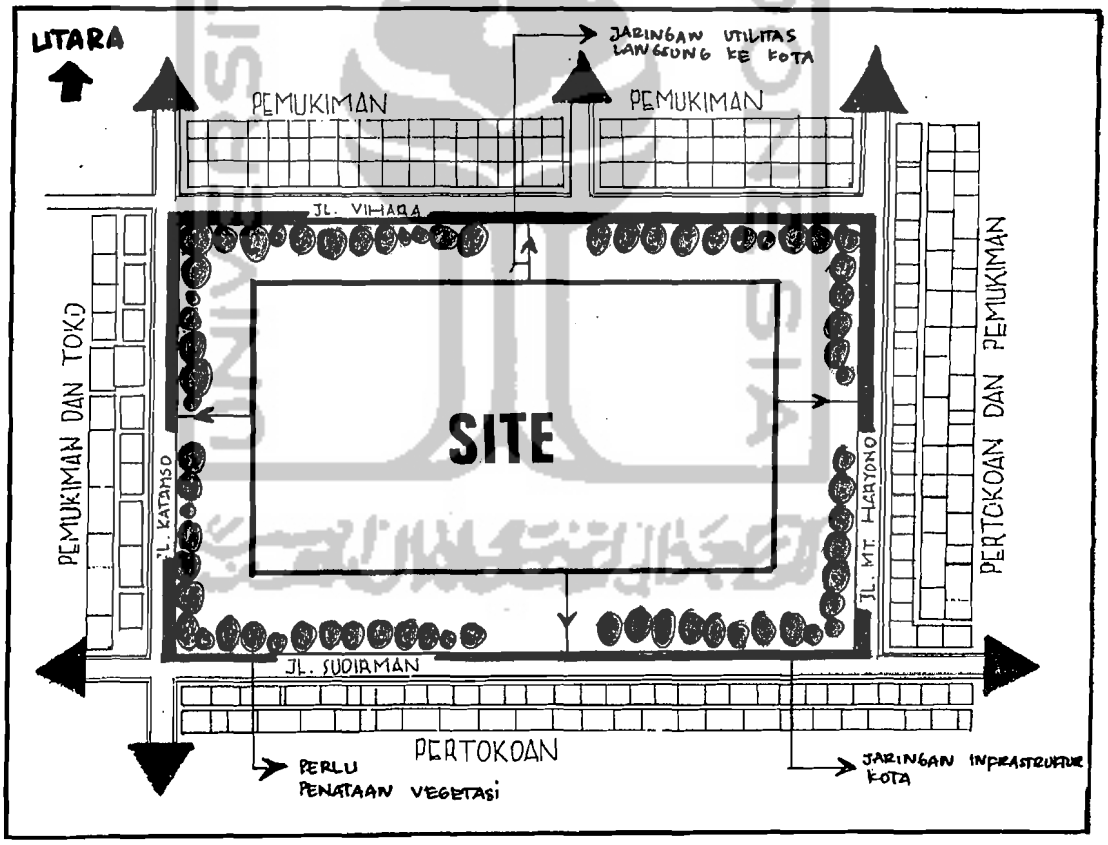
Gambar 3.7 Analisa Peraturan bangunan Pasar Wage

(Sumber : Analisa)

2. Kondisi Site

Kondisi site saat ini merupakan bangunan pasar lama yang secara garis besar adalah sebagai berikut :

1. Site relatif tidak berkontur dan vegetasi relatif sangat sedikit karena site habis untuk kegiatan dan bangunan sehingga perlu dipikirkan keberadaan vegetasi sebagai unsur estetika maupun pengelolaan iklim makro bangunan.
2. Jaringan infrastruktur kota yang melalui site ini sangat lengkap seperti : listrik, telpon, PAM, dan pada sepanjang jl. Sudirman dfi lalui oleh riol kota. Hal ini memudakan dalam perencanaan utilitas bangunan.



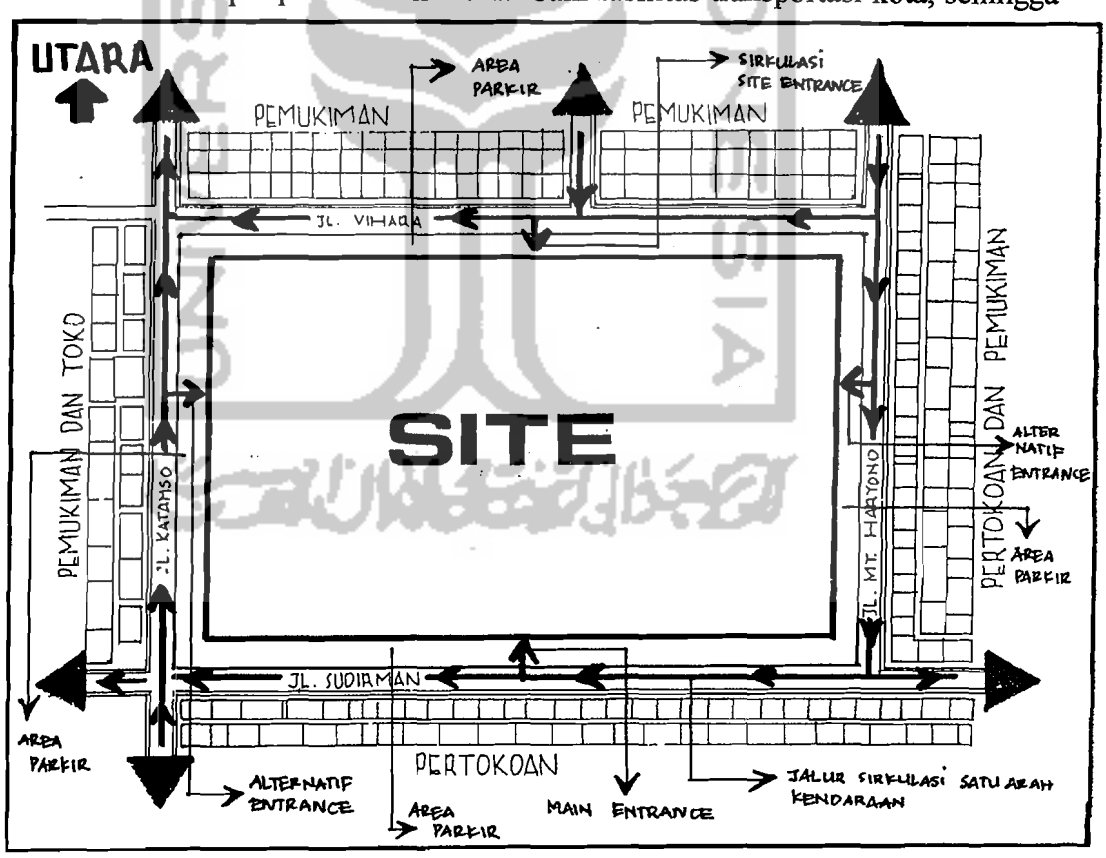
Gambar 3.8 Analisa Kondisi Site

(Sumber : Analisa)

3. Sirkulasi sekitar site

Posisi site berbatasan dengan persimpangan jalan. Sirkulasi sangat padat terjadi pada Jl. Brigjend. Katamso yang trotoarnya habis untuk kegiatan pedagang kaki lima. Kemudian lalu lintas padat terjadi pada pukul 07.00 – 10.00, yaitu pergerakan masyarakat ke tempat kerja / aktivitas dan pedagang yang masuk ke pasar pukul 12.00 – 14.00, dan masyarakat yan ulang kerja / aktivitas pada pukul 16.00 – 18.00. Sehingga perlu dipertimbangkan :

1. Posisi pintu masuk ke site untuk memudahkan pengunjung dan tidak menggangu sirkulasi / lalu lintas.
2. Keleluasan pandangan bagi pengguna lalu lintas maupun pengguna pasar terutama pada daerah persimpangan demi keamanan dan kemudahan arah.
3. Tempat parkir tidak membebani fasilitas transportasi kota, sehingga



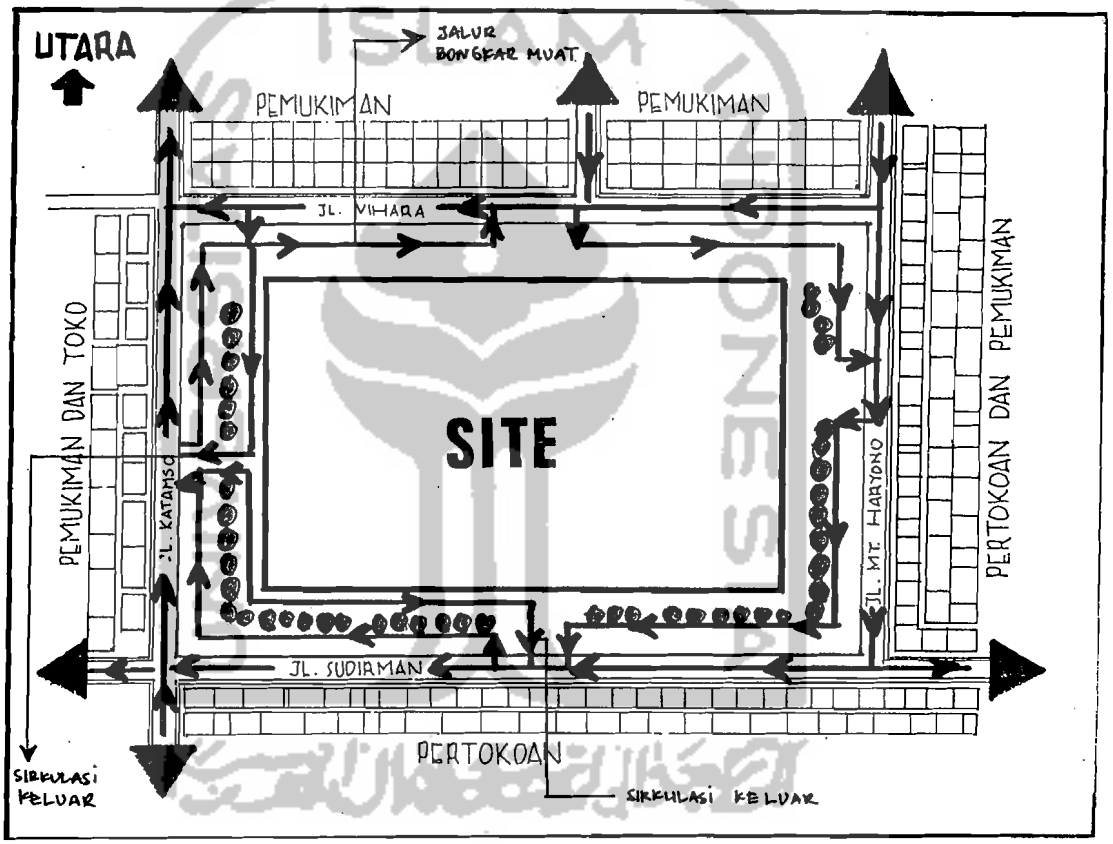
Gambar 3.9 Analisa Sirkulasi sekitar Site

(Sumber : Analisa)

4. Sirkulasi dalam Site.

Guna memudahkan kelancaran di dalam site, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah :

a. Memisahan sirkulasi antara pengunjung dengan kendaraan servis.
b. Memisahkan sirkulasi antara kendaraan dengan pejalan kaki.
c. Demi keamanan pasar maka bangunan hars dapat di kelilingi mobil pemadam kebakaran.

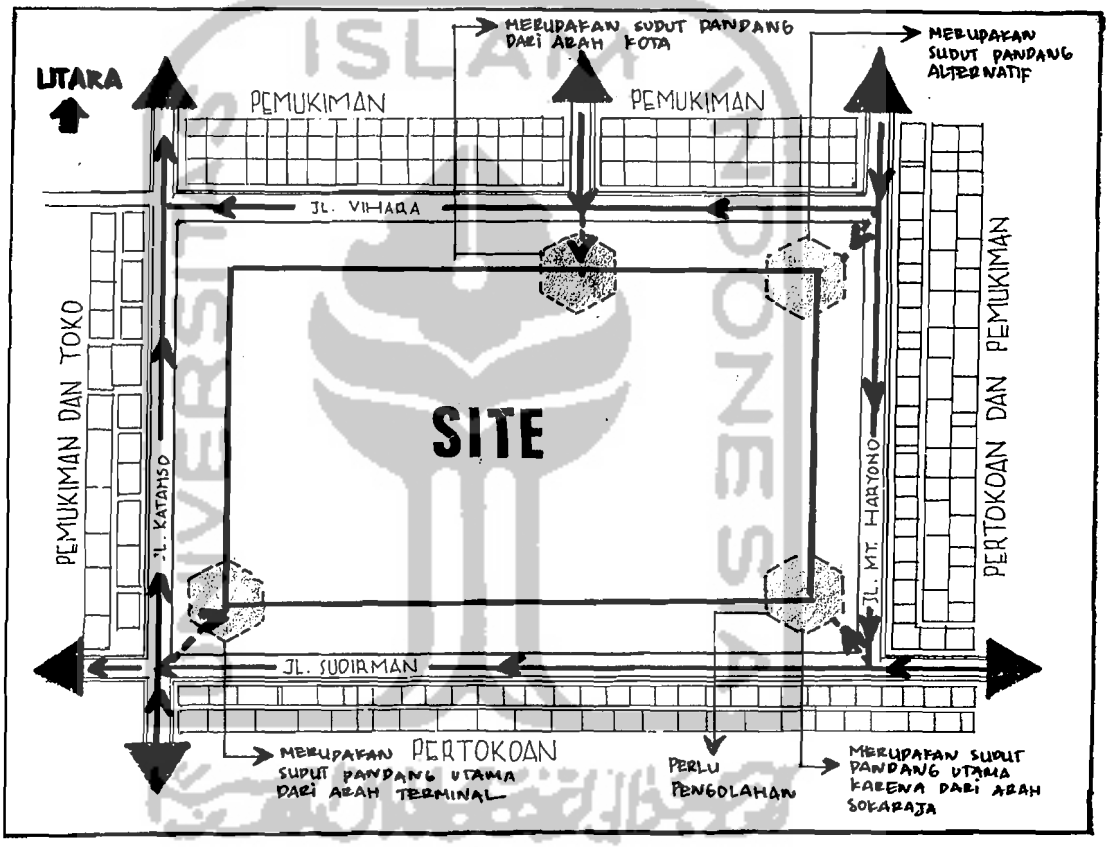


Gambar 3.10 Analisa Sirkulasi dalam Site

(Sumber : Analisa)

5. Pandangan ke dalam site

Pandangan kedalam site bertujuan untuk mempermudah pengenalan pada bangunan oleh pengguna maupun masyarakat. Yang perlu di perhatkan adalah orientasi bangunan terhadap arah dan sudt pandang, terutama dari arah Jl. Sudirman sebagai jalan tama ke pasar.



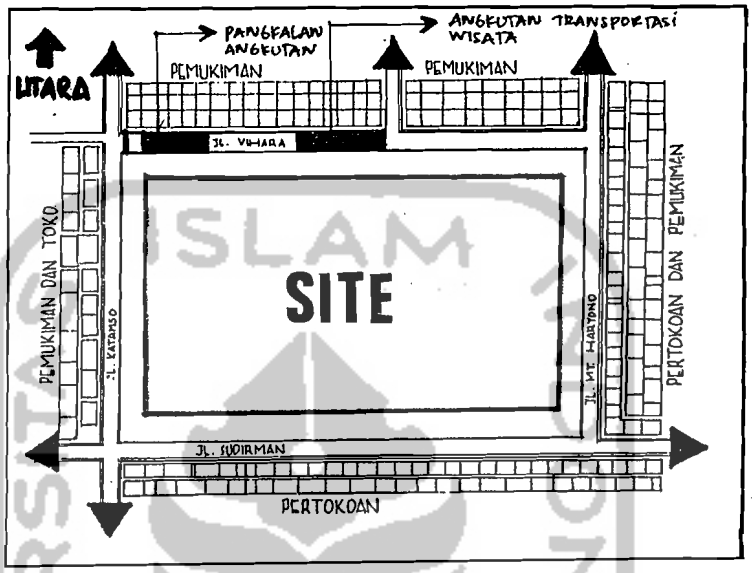
Gambar 3.11 Analisa pandangan ke dalam Site

(Sumber : Analisa)

6. Kegiatan disekitar site

   Kegiatan yang ada disekitar site adalah :

   1. Pertokoan : terjadi di sebelah Barat Jl. Sudirman
   2. Jalur Wisata Batu Raden : terjad di sebelah Utara / Jl Vihara.



Gambar 3.12 Analisa kegiatan di sekitar Site

(Sumber : Analisa)

3.3. Analisa Perancangan

3.3.1. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas

a. Pelaku

Pelaku pada Pasar Induk secara garis besar dapat dikelompokan menjadi :

- Kelompok Pengunjung, yaitu pelaku yang datang untuk berbelanja atau mencari ruang.
- Kelompok Pedagang, yaitu pemakai yang menggunakan los-los/kios-kios/toko maupun halaman pasar sebagai tempat usaha komersial, dengan kewajiban membayar uang sewa atau retribusi.

- Kelompok Pengelola, yaitu pelaku yang mengelola pasar, baik secara administratif, pengelolaan fasilitas penunjang dan pengelolaan operasional pasar seperti operasional bongkar muat.

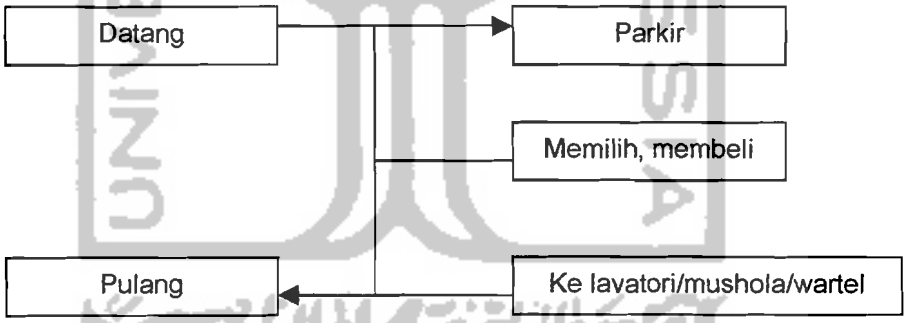
b. Aktivitas

Berdasarkan pelaku aktivitas maka dapat dikelompokan menjdi empat aktivitas yang akan menentukan macam dan bentuk aktivitas yang perlu disediakan. Keempat aktivitas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kelompok Aktivitas Utama

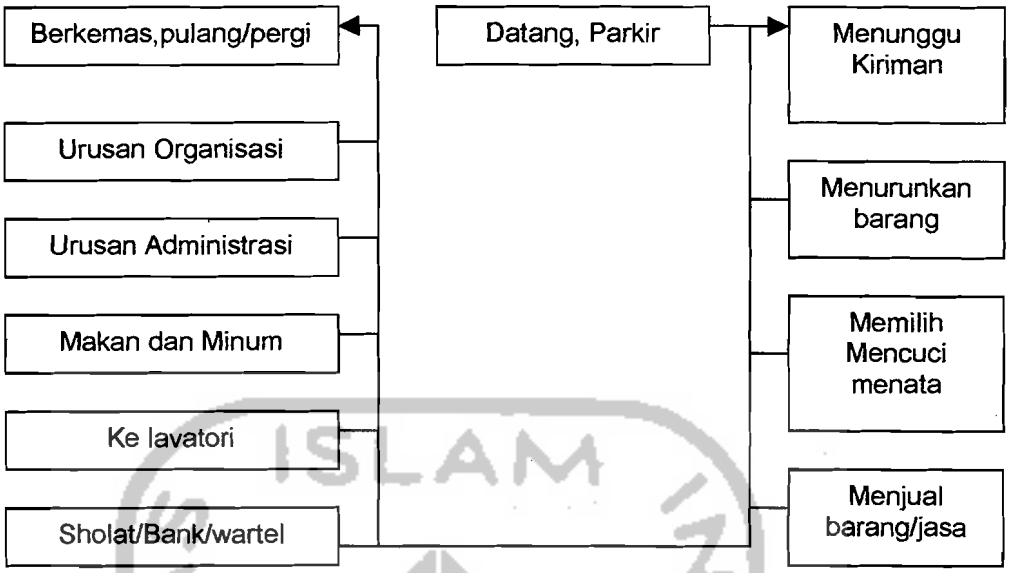
   Kelompok aktivitas ini terdiri dari :

   - Aktivitas Pengunjung, yang secara garis besar dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.1 Kegiatan Pengunjung

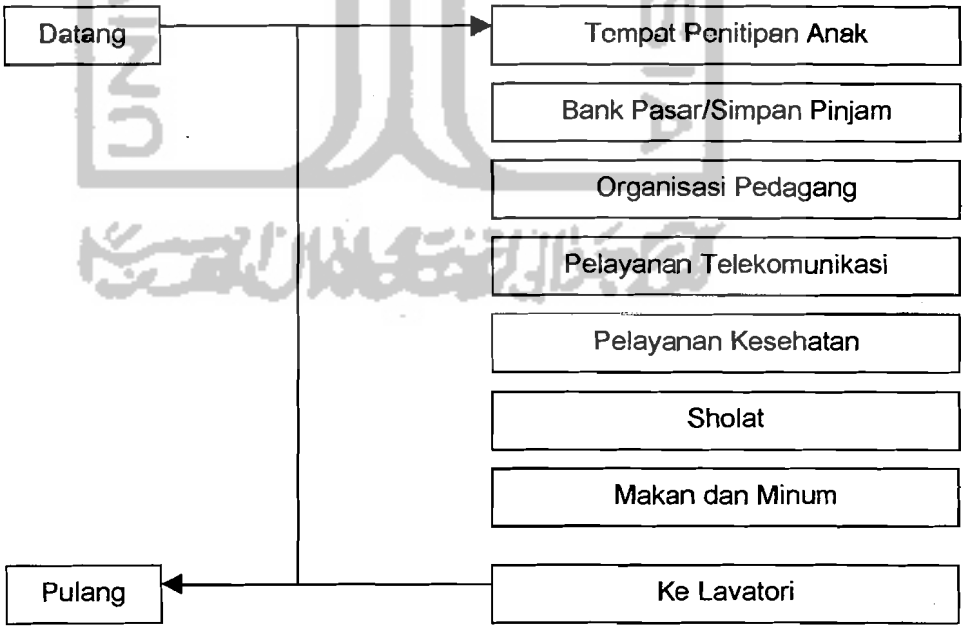
   - Aktivitas Pedagang, yang secara diagramatis dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.2 Kegiatan Pedagang

2. Kelompok Aktivitas Penunjang

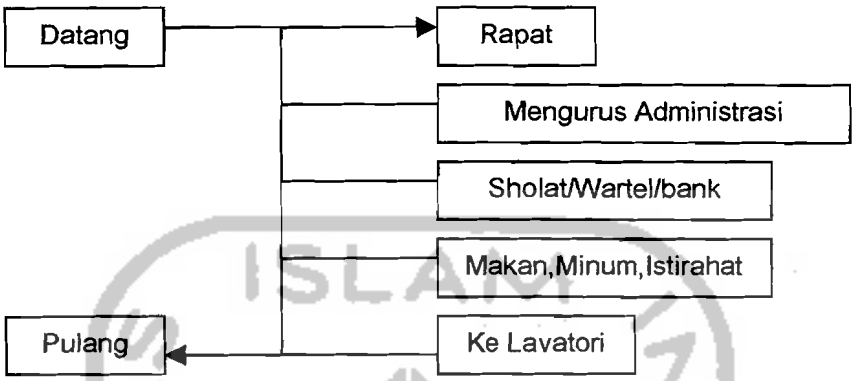
merupakan kelompok aktivitas tambahan yang keberadaannya sangat menunjang kelancaran kegiatan utama (perdagangan). Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.3 Kegiatan Penunjang

3. Kelompok Pengelola

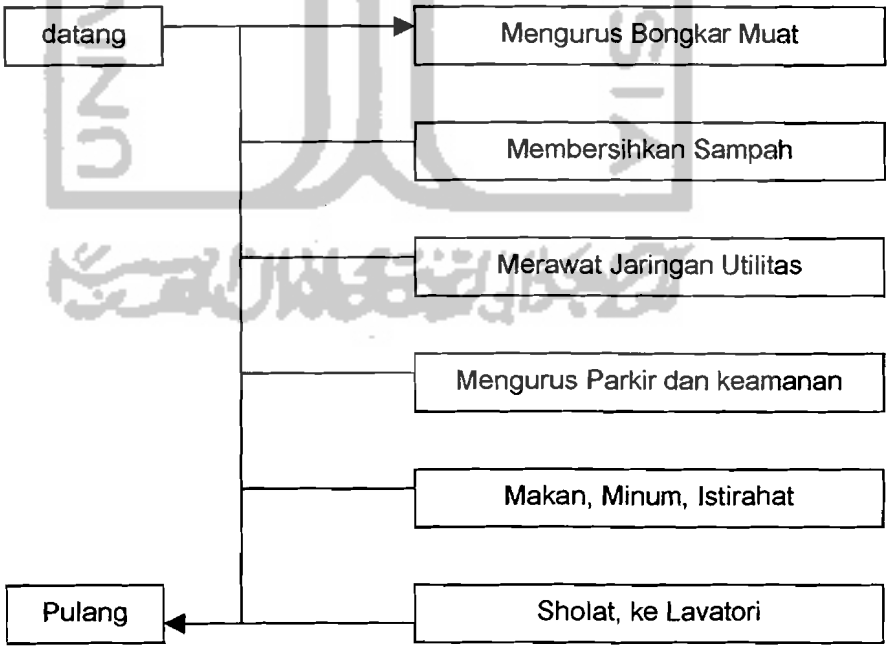
Merupakan kelompok pengelolaan langsung terutama kepada para pedagang, baik pengelolaan administratif ataupun pengelolaan lapangan (keamanan, ketertiban serta kebersihan). Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.4 Kegiatan Pengelola

4. kelompok Aktivitas Pelayanan

Merupakan aktivitas pelayanan terhadap teknis operasional pasar dengan tujuan terjadi kelancaran teknis operasional pasar. Aktivitas ini meliputi :



Skema 3.5 Kegiatan Pelayanan

3.3.2. Analisa Ruang

Berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang, maka jenis pelayanan ruang yang diberikan pada Pasar Wage sebagai Pasar Induk dikelompokan menjadi ***Kelompok Kegiatan Utama, Kelompok Kegiatan Pelayanan, Kelompok Kegiatan Pengelola, Kelompok kegiatan Penunjang*** . Adapun ruang dagang yang diwadahi adalah :

1. Toko, yang disediakan untuk memuat perdagangan grosir maupun eceran.
2. Kios, yang dibedakan antara besar, menengah, dan kecil untuk perdagangan grosir dan eceran.
3. Los, yang dibedakan besar dan kecil untuk memuat pedagang eceran / informal.

Dalam penentuan jumlah dan jenis barang yang diperdagangkan di Pasar Induk sebagai fasilitas umum komersial adalah tergantung dari :

- Kebutuhan dari konsumen (masyarakat Kotif Purwokerto) yang dalam hal ini didasarkan pada kondisi dan jenis yang ada di Pasar Wage Purwokerto.
- Kriteria Pasar Induk sebagai pasar grosir dan sebagian kecil pasar retail dengan pertimbangan scope pelayanannya dengan perbandingan 70 % pasar grosir dan 30 % pasar eceran/retail (berdasarkan analisis perbandingan jumlah pedagang grosir dan eceran di Pasar Beringharjo).

Sedangkan untuk lebih spesifik, dalam menentukan jumlah dan jenis barang yang diperdagangkan nantinya adalah mendasarkan pada kondisi yang ada di Pasar Wage dengan perhitungan seperti terlihat pada tabulasi berikut :

Tabel 3.1 penentuan jumlah pedagang berdasarkan sifat barang yang di perdagangkan

Sifat/jenis Komoditas	Pasar Wage Jumlah Pedagang	Grosir (60 %)	Eceran (40 %)
Pangan Basah bau			
Ikan basah	48	40	26
Ayam Potong	49	40	28
Daging	41	34	22
Pangan basah Tidak bau			
Palawija	48	40	26
Sayur-mayur	260	214	142
Buah-buahan	185	152	102
Pangan Kering bau			
Ikan Asin	56	46	30
Pangan Kering Tidak bau			
Meracang	137	112	76
Jamu	18	15	10
Bumbu	84	69	46
Kue-kue	63	52	34
Beras	92	76	50
Non Pangan			
Logam Mulia	18	15	10
Kelontong	83	68	46
Gerabah	45	37	25
Kain / Konveksi	112	92	62
Elektronika / jam	23	19	13
Sepatu / Sandal	24	19	13
Bahan Bangunan	12	-	16
Kerajinan	-	-	-
Buku / Alat Tulis	-	-	-
Lain-lain	88	55	36
Jasa			
Penjahit	18	14	10
Timbang Emas	-	-	-
Potong Rambut	9	-	12
Warung makan	27	-	36
Jumlah	1522	1209	871

3.3.2.1. Macam Ruang

Macam kebutuhan ruang dapat ditentukan oleh jens dagangan yang di gambarkan sebagai berikut :

Tabel 3.2 Tuntutan macam kebutuhan ruang dagang

Kelompok Pedagang	Kelembagaan Pedagang	Kebutuhan Ruang Dagang
Grosir	Formal	1. Tempat bongkar muat barang 2. Jalur sirkulasi barang 3. Tempat penyimpanan barang 4. Tempat penyajian 5. Tempat parkir kendaraan Konsumen, pedagang, pengangkut
Eceran	Formal	1. Tempat bongkar muat barang 2. Jalur sirkulasi barang 3. Tempat penyajian (toko) yang Memuat penyimpanan 4. Tempat parkir kendaraan konsumen dan pedagang
Eceran	Informal	1. Tempat penyajian (tempat dagang Yang memuat penyimpanan 2. Tempat parkir kendaraan Konsumen dan pedagang

Disamping itu, pada bangunan ini juga memerlukan ruang-ruang servis, baik bagi pengunjung, pedagang maupun pengelola pasar

Tabel 3.3 Macam kebutuhan ruang service dan ruang pengelola

Kegiatan	Karakteristik Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1. Pengelola	1. Pengelola administratif pasar 2. Memungut Retribusi Pedagang	1. Ruang Tamu 2. Ruang Informasi 3. Ruang Staf 4. Ruang Pimpinan 5. Ruang Rapat 6. Gudang 7. Lavatori 8. Tempat Parkir
2. Petugas listrik, air, parkir, keamanan, Kebersihan, Dan kesehatan Pasar	1. Pengelolaan sarana dan prasarana bangunan 2. Pelayanan Umum	1. Pos jaga 2. Lavatori 3. Tempat Parkir 4. Gudang 5. Utilitas
3. Petugas HPPK	1. Pelayanan Organisasi Pedagang pasar	1. Ruang Tamu 2. Ruang Rapat 3. Ruang Staf 4. Ruang Informasi

3.3.2.2. Besaran Ruang

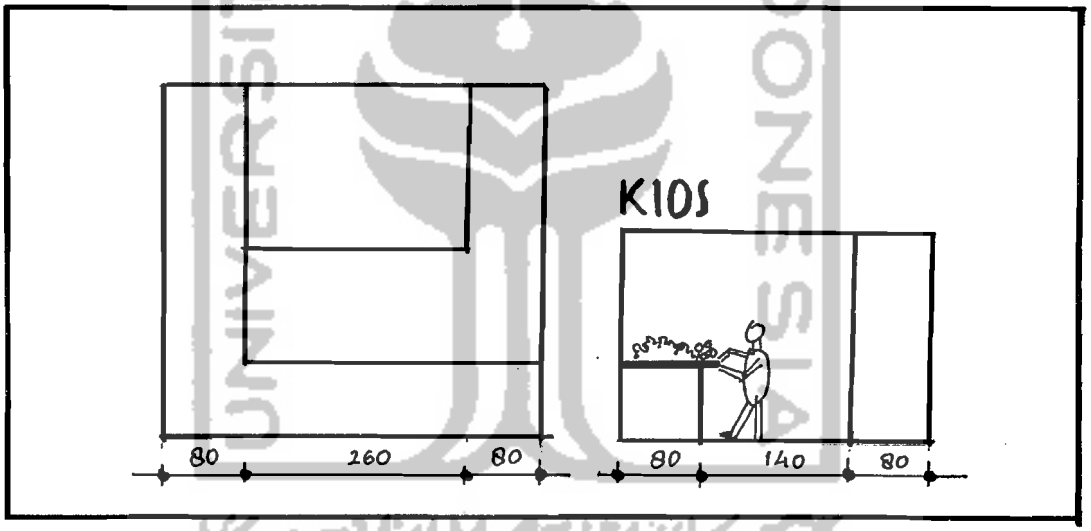
Didalam suatu Pasar Induk jenis barang yang diperdagangkan pada dasarnya tergantung dari kebutuhan lingkungan sekitar pasar, terutama dalam hal ini adalah masyarakat Kota Purwokerto. Untuk itu dalam penentuan kebutuhan besaran ruang diambil perbandingan dari kondisi Pasar Wage dan dari Pasar Beringharjo Yogyakarta.

Macam kebutuhan aktivitas di Pasar Induk adalah sebagai berikut :

1. Kelompok Aktivitas Utama

Tabel 3.4 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas utama

Ruang	Kapasitas (Orang)	Perhitungan	Luas (m2)		Keterangan
			Per unit	Total	
Toko	5	5x15	75	7.800	104 unit
Kios	2	3x4,2	12,6	5.241	416 unit
Los Besar Los Kecil	2	4,2x21 3x21	88,2 63	5.644,8 2.520	64 unit 40 unit
Dasaran	1	1,2x1,2	1,44	449,28	312 petak
Jumlah Luas				21.655,08	



Dari jumlah luas tersebut masih perlu ditambah dengan jalur sirkulasi baik barang maupun manusia yang diperhitungkan sebesar 30 % dari luas lahan. Angka tersebut di ambil sesuai dengan kebutuhan ruang sirkulasi hasil pengamatan, terutama antara kios, los dan dasaran. Hal tersebut untuk pertimbangan 2 (dua) orang belanja dan 2 (dua) orang berjalan.

Sehingga dapat diketahui kebutuhan luas lahan keseluruhan untuk aktivitas utama ini sebesar : (30 % x 21.655,08) + 21.655,08 = 28.151,6 m2

2. Kelompok Aktivitas Penunjang

Tabel 3.5 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas penunjang

Ruang	Standar	Kapasitas Orang	Luas (m2)
1. Tempat penitipan anak :			
- R. Bermain	2,5 m2/anak	20	50
- R. Tunggu	1,8 m2/orang	6	10,8
- R. Administrasi	4 m2/orang	2	8
- R. Periksa	2,5 m2/orang	4	10
- R. Makan	0,82 m2/anak	20	16,6
- R. Lavatori	2,5 m2/unit		2,5
Jumlah			97,9
Sirkulasi 20 %			19,58
Jumlah Luas			117,48 m2
2. Bank Pasar			
- R. Tunggu Nasabah	1,8 m2/orang	12	21,6
- R. Pimpinan	12 m2/orang	1	12
- R. Sekretaris	9 m2/orang	1	9
- R. Administrasi	4 m2/orang	4	16
- R. Teller	5 m2/orang	3	15
- R. Satpam	2 m2/orang	1	2
- R. Kas	9 m2/unit		9
Jumlah			84,6
Sirkulasi 20 %			16,92
Jumlah Luas			101,52 m2
3. Himpunan pedagang pasar			
- R. Pimpinan	12 m2/orang	1	12
- R. Staff	4 m2/orang	12	48
Jumlah			60
Sirkulasi 20 %			12
Jumlah Luas			72 m2

4. Warpostel - R. Tunggu - R. Administrasi - R. Pos dan Giro - R. KBU - Lavatori	 1,8 m2/orang 5 m2/orang 4 m2/orang 1,2 m2/orang 2,5 m2/unit	 10 3 3 4	 18 15 12 48 2,5
Jumlah			52,3
Sirkulasi 20 %			10,46
Jumlah Luas			62,76 m2
5. Klinik Kesehatan - R. Tunggu - R. Periksa	 1,8 m2/orang 2,5 m2/orang	 14 4	 25,2 10
Jumlah			35,2
Sirkulasi 20 %			7,04
Jumlah Luas			42,24 m2
6. Mushola - R. Sholat - R. Mihrab - R. Wudu	 0,85 m2/orang 3 m2 0,625 m2/orang	 50 1 8	 42,5 3 5
Jumlah			50,5
Sirkulasi 20 %			10,1
Jumlah Luas			60,6 m2
7. Lavatori Umum - Lav. Pria - Lav. Wanita	 2,5 m2/unit 2,5 m2/unit	 4 4	 10 10
Jumlah			20
Sirkulasi 20 %			4
Jumlah Luas			24 m2

3. Kelompok Aktivitas Pengelola

Tabel 3.6 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas Pengelola

Ruang	Standar	kapasitas orang	Luas (m2)
- R. Pimpinan	12 m2/orang	1	12
- R. Tunggu Tamu	1,8 m2/orang	6	10,8
- R. Ka. Ur. Umum	9 m2/orang	1	9
- R. Ka. Ur. Keuangan	9 m2/orang	1	9
- R. Ka. Ur. Pemeliharaan	9 m2/orang	1	9
- R. Ka. Ur. Keamanan	9 m2/orang	1	9
- R. Staff	4 m2/orang	25	100
- R. Rapat	2,5 m2/orang	10	25
- Lavatori	2,5 m2/unit	2	5
Jumlah			188,8
Sirkulasi 20 %			37,76
Jumlah Luas			226,56 m2

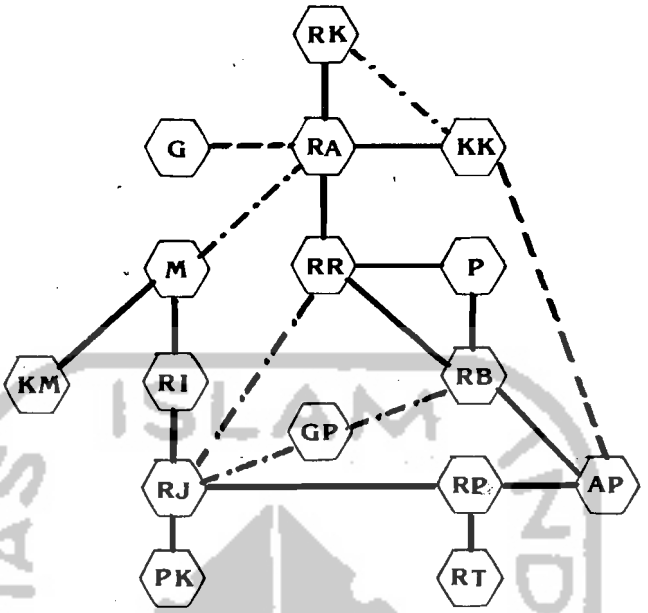
4. Kelompok Aktivitas Pelayanan

Tabel 3.7 Standar dan besaran ruang kelompok aktivitas pelayanan

Ruang	Standar	Kapasitas (orang)	Luas (m2)
- R. Istirahat Pekarya	1,2 m2/orang	30	36
- R. Keamanan/ Informasi	2 m2/orang	6	12
- R. Pos jaga	2 m2/orang	2,4 unit	16
- Parkir bongkar muat	3,5x10 m2 (35 m2/truk)	5 (hasil analisa)	175
- R. Sortir Bongkar	15 m3/truk	2x (5x15m3)	150
- Plat Form Bongkar muat	setengah ruang sortir		75
- R. Trafo dan panel listrik	40 m2		40
- R. Generator Set	60 m2		60
- R. Pompa dan house tank	60 m2		60
- Penampungan sampah sementara	1 m3/17,5 pedagang	2080	118,86
- Gudang alat kebersihan	25 m2		25
- Jumlah			767,86
- Sirkulasi 20 %			153,572
- Jumlah Luas			921,43 m2
- Total Jumlah Luas keseluruhan			29.780,2 m2

3.4.2.3. Hubungan Ruang

Hubungan ruang secara garis besar dapat digambarkan sebagai berikut :



Skema 3.5 Analisa pola hubungan ruang pada Pasar Wage

Keterangan :

RP : Ruang Penerima
RJ : Ruang jual beli
RT : Ruang terbuka
RB : Ruang bongkar muat
P : Ruang penimbangan
GP : Gudang penyimpanan
RI : Ruang istirahat
M : Musholla
KM : KM / WC
G : Gudang peralatan
AP : Area parkir
KK : Kantor kepala pasar
RA : Ruang administrasi
RK : Ruang rapat (ruang koordinasi)
RR : Ruang petugas retribusi
PK : Pos keamanan

Keterangan Simbol :

——— : Sangat dekat
—·—·—: Dekat
– – – : Jauh

3.4.2.4. Persyaratan Ruang

1. Kelompok Ruang Utama
   a. Toko
      - Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah.
      - Di rencanakan sedemikian rupa sehingga dapat memiliki fasilitas gudang penyimpanan sendiri
      - Hubungan antar toko dan dengan fasilitas lainnya sangat erat
      - Perencanaan panjang deretan toko harus mempertimbangkan nilai estetis dan perilaku pemakai juga keamanan kebakaran
      - Penghawaan alami harus berjalan dengan baik
      - Penerangan alami seoptimal mungkin

   b. Kios
      - Bersifat terbuka dan mudah dicapai oleh pengunjung
      - Hubungan antar kios sangat erat
      - Penerangan alami seoptimal mungkin
      - Penghawaan alami harus berjalan dengan baik

   c. Los
      - Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah
      - Saluran air bersih dan kotor yang memadahi
      - Fasilitas penunjang memadahi seperti cuci barang, tangan
      - Hubungan antar los sangat erat
      - Penghawaan alami harus berjalan dengan baik
      - Penerangan alami seoptimal mungkin

   d. Dasaran
      - Merupakan petak-petak yang direncanakan sebagai area serba guna, mengingat pedagang-pedagang ini merupakan pedagang yang tidak tetap.
      - Porsi penghawaan dan penerangan alami seoptimal mungkin

- Bersifat terbuka dan dapat dicapai dengan mudah sebagai suatu ruang yang disediakan secara resmi permanen.

2. Kelompok Ruang Penunjang
   - Berhubungan erat dengan aktivitas utama
   - Bersifat terbuka dan mudah dicapai pleh pengunjung
   - Penghawaan alami seoptimal mungkin

3. Kelompok Ruang Pengelola
   - Mudah dicapai
   - Memiliki tampilan berbeda namun tidak mencolok bagi pengunjung
   - Dapat berhubungan dengan seluruh aktivitas pasar.
   - Penghawaan alami seoptimal mungkin

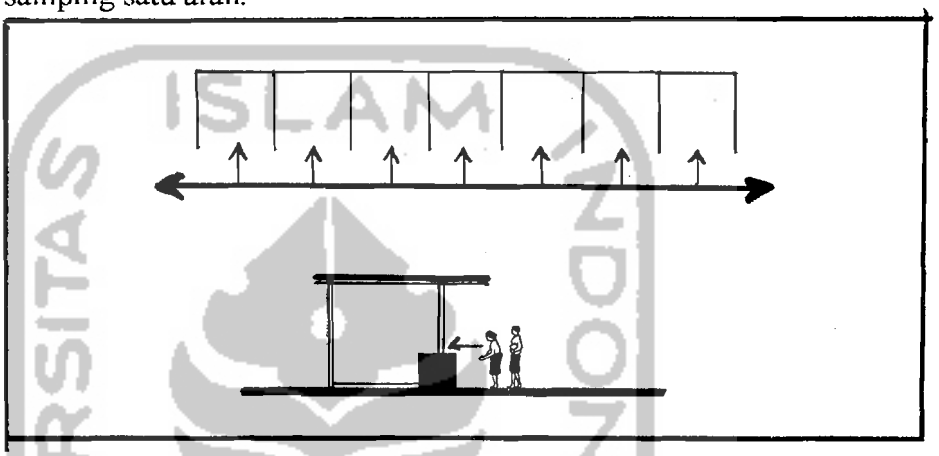
4. Kelompok Ruang Utama
   - Tersembunyi dari pandangan umum kecuali areal parkir
   - Mudah dicapai
   - Sistem kedap suara dan kedap bau dari zone ruang utama dan pengelola serta penunjang terutama yang perlu diperhatikan adalah ruang generator, ruang pompa dan tempat penampungan sampah.

3.3.3. Analisa Sirkulasi

Pola sirkulasi adalah sangat penting terhadap suatu perencanaan dan perancangan sebuah Pasar Induk untuk dapat meningkatkan nilai pelayanan dan kemudahan pencapaian serta pengenalan / orientasi suasana pasar.

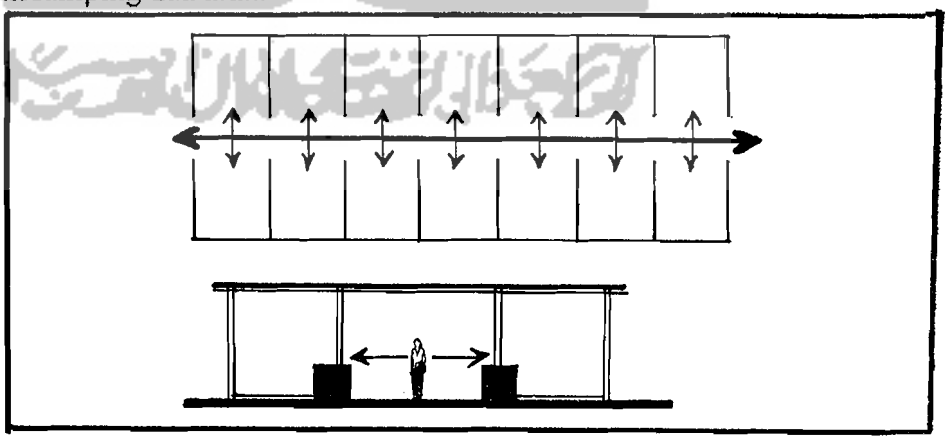
Pola sirkulasi yang dipakai pada Pasar Induk adalah :

1. Selasar satu arah, yang digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup untuk sistem sirkulasi ini paling efektif dan nyaman bagi pengunjung tetapi kurang efisien karena penggunaannya hanya satu arah pencapaian, aspek visual yang terjadi adalah kedepan dan samping satu arah.



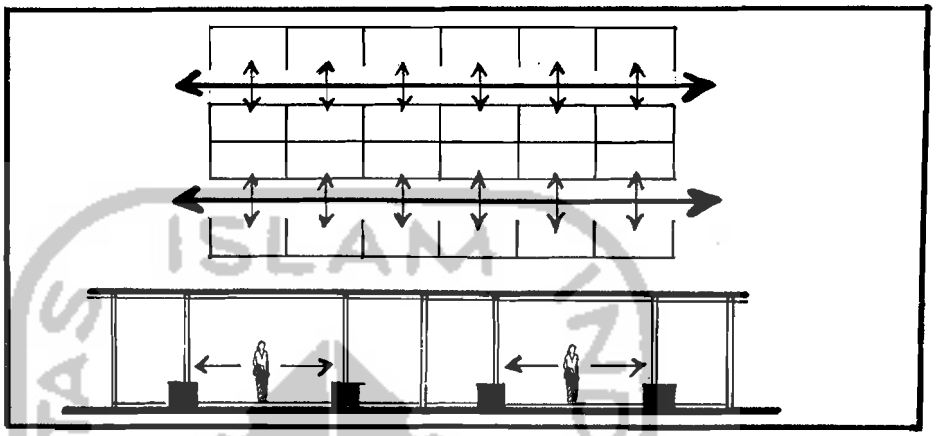
Gambar 3.13 Analisa pola selasar satu arah

2. Selasar dua arah, digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup, penggunaan ini lebih efisien dan efektif dibanding dengan pola yang pertama, aspek visual yang timbul adalah kedepan dan kesamping dua arah.



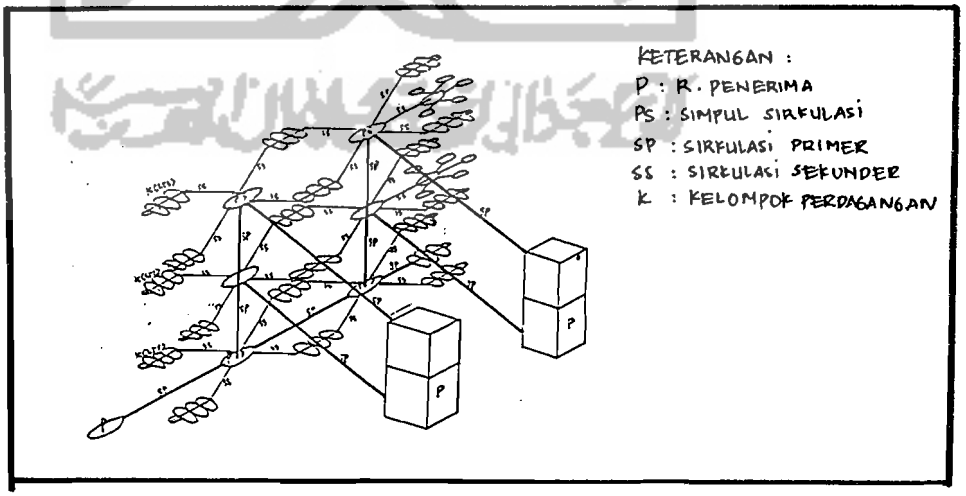
Gambar 3.14 Analisa pola selasar dua arah

3. Dua selasar empat ruang, digunakan untuk sistem peruangan terbuka / tertutup, sistem ini adalah kombinasi dari sistem satu arah dan dua arah, dapat menggunakan sistem peruangan terbuka / tertutup, yang dapat dikembangkan, aspek visual yang timbul adalah kedepan dan kesamping dua arah.



Gambar 3.15 Analisa pola dua selasar tiga ruangan

Dari ketiga pola sirkulasi diatas untuk memudahkan sirkulasi dan pergerakan para pelaku kegiatan pada pasar, akan lebih efektif bila ada kombinasi antara pola sirkulasi, dimana pola sirkulasi yang paling fleksibel adalah pola sirkulasi yang linier. Dan jalur sirkulasi dibagi menjadi dua, yaitu sirkulasi utma untuk kegiatan manusia dan sirkulasi sekunder adalah untuk jalur sirkulasi barang.



Gambar 3.16 Analisa pola sirkulasi yang terarah

3.3.4. Analisa Utilitas

1. Kenyamanan
   a. Pengkondisian Udara

      Untuk mencapai kondisi ruang yang diinginkan, maka perlu adanya pengaturan ventilasi ruang dengan cara memaksimalkan penghawaan alami. Karena sebuah Pasar Iduk sangat memerlukan penghawaan yang dapat memberikan kesejukan bagin para pengunjung.

   b. Penerangan

      Di dalam perencanaan suatu Pasar Induk penerangan alami (langsung dari cahaya matahari sangat dominan sekali karena kegiatan pasar akan berlangsung pada pagi sampai petang. Adapun penerangan buatan (lampu) hanya akan digunakan pada ruang-ruang yang tidak terkena langsung cahaya matahari, dan pada waktu malam hari di dalam maupun dilingkungan sekitar pasar.

2. Pelayanan dan Kesehatan
   a. Jaringan Listrik

      Untuk memberikan pelayanan yang maksimal di dalam pasar maka diperlukan sumber listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator yang kemudian didistribusikan ke tiap-tiap lantai untk penerangan.

      Untuk keperluan darurat disediakan generator yang dilengkapi denga automatic swicth system. Sehingga juga memerlukan ruang yang dapat meredam suara dan getaran.

   b. Jaringan Air Bersih

      Jaringan air bersih diperoleh dari PDAM dan sumur artesis (Depp Well Booring). Pemakaian ini untuk keperluan aktifitas perdagangan (mencuci, lavatori, service, dan cadangan pemadam kebakaran). Sedangkan sistem yang dipakai adalah Down Feed.

c. Jaringan Pembuangan Air Kotor

Air kotor pada bangunan pasar ini terbagi menjadi air kotor yang mengandung kotoran padat (closet) dan air kotor cairan yang berasal dari aktifitas perdagangan, kamar mandi.

d. Jaringan Pembuangan Air Hujan

Pembuangan air hujan dialirkan melalui pipa-pipa ke dalam kolom yang kemudian disalurkan ke riol kota

e. Jaringan Sampah

Pembuangan sampah dilakukan dengan cara menyediakan tempat-tempat sampah yang telah ditentukan serta dengan shaf sampah yang kemudian di angkut oleh petugas sampah yang diangkut untuk pembuangan terakhir

2. Kelancaran Sirkulasi dan Komunikasi

a. Sirkulasi Vertikal

Sebagai fasilitas umum Pasar Induk dengan lantai lebih dari satu membutuhkan sarana hubungan vertikal yang memadai baik untuk sirkulasi barang dan manusia. Untuk itu diperlukan : tangga, lift untuk barang, ram untuk kegiatan bongkar muat dan jenis pengangkut barang.

b. Jaringan Komunikasi dan Tata Suara

Sistem komunikasi menggunakan fasilitas telepon untuk hubungan keluar bangunan yang terbagi menjadi telepon pribadi dan telepon umum di samping penyediaan sarana Warpostel serta intercom.

3. Keamanan Bangunan

a. Terhadap gempa Bumi

Untuk mengantisipasi terjadinya bencana gempa perlu diperhatikan daya dukung tanah dan struktur bangunan yang kuat.

b. Terhadap Kebakaran

Dalam menanggulangi bencana kebakaran yang perlu diperhatikan adalah : Perencanaan tangga yang sekaligus sebagai

tangga darurat, pemakaian fire Detectore sebagai penjejak timbulnya api yang kemudian disambungkan dengan alarm dan spingkler, serta perletakan Hydrant Box pada tempat yang strategis.

c. Terhadap Petir

Sebagai pengamanan bangunan jika terjadi hujan dan petir maka perlu diperhatikan penggunakan sistem penangkal petir. Hal ini untuk mencegah keamanan dan kekuatan pada bangunan tersebut.

3.3.5. Analisa Struktur dan Bahan

a. Sistem Struktur

Pendekatan sistem struktur ini atas pertimbangan berikut :

1. Kondisi lingkungan sekitar yang berkaitan dengan bentuk-bentuk struktur bangunan sekitar.
2. Tuntutan fisik bangunan yang meliputi kekakuan, kestabilan dan daya tahan gempa.
3. Pertimbangan yang dipilih meliputi segi ekonomis, perawatan mudah, tahan lama.
4. Olahan bentuk struktur yang dapat memberikan kesan cukup representatif, akrab, rekreatif dan mendukung eksplorasi desain bangunan.

b. Bahan Bangunan

Pertimbangan penggunaan bahan bangunan adalah sebagai berikut :

1. Sesuai dengan modul struktur.
2. Ekonomis.
3. Mudah Perawatan.
4. Memiliki nilai kekuatan yang baik.
5. Memiliki nilai keindahan yang menarik.
6. Aspek filosofis dan karakteristi kedaerahan.