BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

1.1.1. Kondisi Eksisting Pasar

Pada awalnya, pasar oleh masyarakat dipakai sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, terutama kebutuhan pangan yang dilakukan dengan cara tukar menukar barang atau barter. Pertumbuhan dan perkembangan pasar, sekarang ditentukan atas dasar lokasi yang strategis~dan terjangkau lingkungan masyarakat.

Di dalam wilayah kecamatan Gondokusuman terdapat 3 buah pasar. Pasar-pasar ini melayani kebutuhan pokok penduduk, selain toko-toko dan supermarket yang hanya melayani penduduk golongan menengah ke atas. Salah satu pasar yang dimaksud adalah Pasar Demangan yang mempunyai kategori pasar III. Pasar ini terletak dalam wilayah Pasar Reksonegaran, dengan Lurah pasarnya berkedudukan di Pasar Demangan. Artinya bahwa didalam perpasaran kota, Pasar Demangan berfungsi mendistribusikan dengan cakupan pelayanan dalam wilayah kota. Tingkat transaksinya adalah antara pedagang menengah ke pengecer atau dari pedagang ke konsumen langsung (pembeli) dengan jenis jualan yang cukup lengkap.

Pasar Demangan terletak di pinggir Jalan Gejayan dengan luas area tanah 4785,28 m^2. Posisinya terletak diantara zone perdagangan (JIn Gejayan dan JIn Solo) dan perumahan (daerah Samirono dan Demangan). Pertumbuhan perekonomian daerah ini sangat cepat apalagi ditunjang dengan dibangunnya Supermaket dan pusat

perbelanjaan lain. Di sekitar pasar tersebut secara kontekstual fisik pasar demangan dibatasi oleh :

- Pertokoan dan jasa di sebelah utara,
- Jalan Kampung (lingkungan perumahan) di sebelah timur,
- Pertokoan di sebelah selatan, dan
- Jalan Gejayan di sebelah barat.

Pasar ini mempunyai Keuntungan karena terletak pada jalur transportasi kota dan dapat dicapai dengan segala macam kendaraan selain itu posisinya juga mempunyai kerugian karena letaknya terjepit diantara pertokoan, sehingga menyulitkan pasar untuk berkembang melebar atau mengatur sirkulasi dengan baik.

Berdasarkan skala radius pelayanan, pasar Demangan adalah melayani pemukiman penduduk sampai radius 2-3 km. Hal ini didasari oleh karakteristik pasar Demangan yang termasuk dalam kategori jenis pasar dengan populasi yang dilayani sekitar 250.000 jiwa penduduk, perkiraan kepadatan (jumlah perdagangan per ha) scbesar 150-200 jiwa/ha, dan status pasarnya yang merupakan kategori Pasar Wilayah. Dengan cakupan pelayanannya yang luas maka pasar ini diharapkan daput menyediakan sarana dan prasarana yang mampu mewadahi kebutuhan masyarakat sekitar

Berdasarkan ratio pada kotamadia Yogyakarta pedagang akan melayani 50 orang penduduk. Pada Pasar Demangan terdapat 457 orang pedagang yang meliputi pedagang golongan ekonomi lemah sampai menengah, yang menempati

area! $2m^2$ sampai 12 m^2. Maka ratio yang diperoleh berdasarkan Tabel 1 dan Tabel 2 yaitu 64,56 penduduk/pedagang.



Gambar I.1 Radius Pelayanan Pasar Demangan
Pada Kecamatan Gondokusuman
Sumber : Bapeda Jogjakarta, Februari 2003

Dapat disimpulkan bahwa jumlah pedagang pasar Demangan telah mampu melayani penduduk wilayah melebihi ratio standart kota Yogyakarta.

1.1.2. Kondisi Tapak, Kontruksi dan Pengguna Pasar.

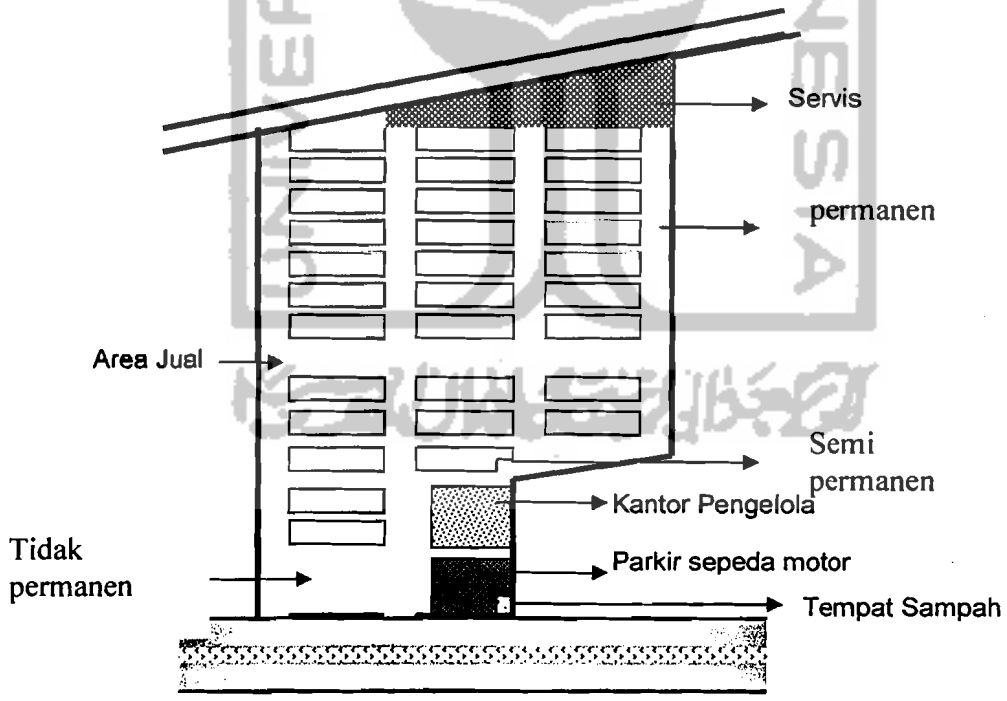
1.1.2.1. Kondisi tapak

Kondisi tapak pada Pasar demangan teriihat sangat ramai pada jam-jam sibuk yaitu pagi hari, seluruh luasan persil pasar akan dipenuhi oleh pedagang dan pembeli, bahkan tempat parkir pun berganti fungsi menjadi tempat berjualan. Sangat sulit

untuk menentukan secara pasti batas-batas antara bangunan perdagangan dengan yang bukan. Dibawah ini adalah luasan-luasan bangunan pada pasar Demangan :

- Luasan persil : 4785,28 m^2
- Luas bangunan : 3900,125m^2
- Luas bangunan perdagangan : 2137 m^2 untuk 457pedagang
- Jadi pedagang menempati luasan : $\frac{2137}{457} = 4{,}7\ m^2$

Jika dibandingkan dengan standart, yaitu 8-12 m^2 / pedagang maka angka tersebut masih sangat kurang.



Gambar I.2 Pembagian Fungsi Tapak Pada Pasar Demangan
Sumber : Pengamatan, Februari 2003

Konstruksi bangunan pada Pasar Demangan adalah sebagai berikut:

- Permanen, pada bangunan bagian tengah ke arah belakang yang berupa kios-kios dan los-los.
- Semi permanen, pada bagian muka sebelah selatan bangunan yang berupa tempat parkir motor dan sepeda pedagang dan pengelola pasar.
- Tidak permanen, pada bagian muka bangunan yang berfungsi sebagai area berjualanan dengan menggelar dagangan.

Pengelompokan ruangan pada pasar Demangan belum tertata, seluruh area pasar dipergunakan sebagai tempat berjualan. Pengelompokan area jual berdasarkan jenis dan sifat barang belum ada.

Kondisi fisik bangunan pada Pasar Demangan untuk kios-kios dagang, ruang pengelola dan penitipan motor sudah permanen, pada bagian muka bangunan masih bersifat semi permanen dan tidak permanen. Pasar Demangan menyediakan fasilitas untuk parkir kendaraan :

- Tempat parkir untuk pengunjung dan becak : 135 m2, yang sekarang pada setiap pagi berubah fungsi untuk area berdagang.
- Tempat untuk penitipan sepeda atau sepeda motor baik pengunjung maupun pedagang : 165 m^2

Jumlah kendaraan yang datang setiap pagi diperkirakan sebagai berikut:

- Sepeda : 10-25
- Sepeda motor : 100-150
- Mobil : 25-40

- Becak : 15-25
- Truk : 3-5

Luasan area parkir untuk becak dan mobil 135 m^2 sedangkan jumlah becak setiap hari berkisar 25 dan mobil berkisar 40 jika diasumsikan untuk becak 35 m^2 dan untuk mobil 100 m^2, maka tiap becak menempati luasan :

$$\frac{35}{25} = 1{,}4m^2$$

Dan untuk mobil jika diparkir sejajar dan dibandingkan dengan standart maka tiap mobil hanya menempati luasan : $\frac{100}{40} = 2{,}5m^2$

Maka dilihat dari kondisi diatas, maka terdapat kesenjangan luas area parkir, sehingga pada hari libur dan hari raya kepadatan akan meningkat hingga dua kali lipat dari hari biasanya.



Gambar I.3 Luberan Tempat Parkir
Sumber : Pengamatan, Februari 2003

1.1.2.2. Pedagang

Pedagang pasar Demangan sebagaian besar berasal dari sekitar kota Jogjakarta yang menyangkut berbagai lapisan masyarakat. Penjual atau pedagang dalam hal ini adalah orang yang menjadi perantara produsen ke konsumen dengan jalan menjual barang produksi. Untuk menarik konsumen atau dalam menyajikan barang dagangan, ada beberapa cara yang dipakai oleh pedagang antara lain:

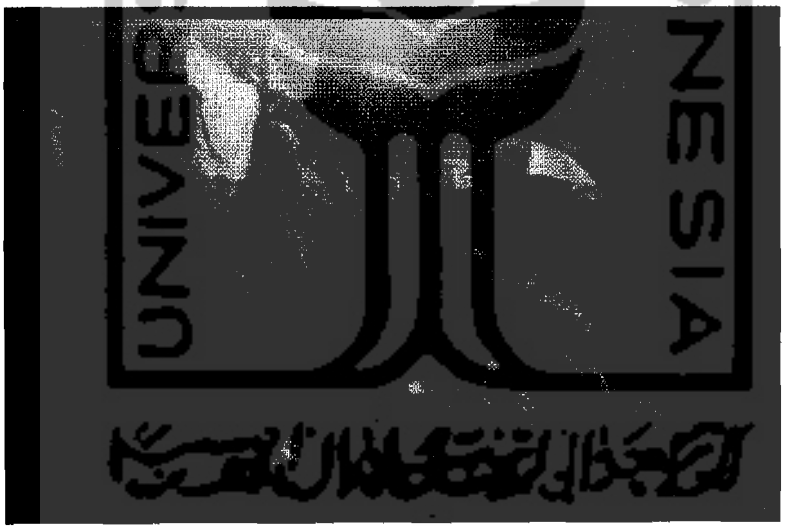
- Pada los-los pasar (pada bangunan permanen dan semi permanen), yaitu dengan menggunakan kotak-kotak kayu untuk sarana display dan penyimpanan barang atau menggunakan Tratag dari bambu atau gendheng. Barang dagangan tahan lama dan bisa disimpan.
- Di luar Los (Pada bangunan tidak permanen), yaitu diluar pasar dengan menggunakan keranjang-keranjang, menggunakan payung kertas atau plastik atau langsung digelar dilantai atau ditanah.

Jumlah pedagang pada Pasar Demangan[1]:

- Pada los : 280
- Di luar pasar : 62
- Los berdikari : 34
- Luar los : $\frac{81}{457}$

[1] Dinas Pengelola Pasar, Data Jumlah Pedagang 2003

Melihat kondisi diatas, temyata aktivitas yang terjadi di pasar Demangan tidak hanya terbatas pada aktivitas perdagangan di dalam los-los pasar (bangunan pasar), tetapi juga memanfaatkan jalur-jalur sirkulasi (diluar bangunan pasar). Jalur sirkulasi yang menampung berbagai kegiatan akan menyebabkan tidak lancamya sirkulasi, kondisi ini menuntut pasar untuk menyediakan ruang bagi pedagang dan pembeli. Selain itu besaran ruang yang tersedia bagi pedagang sekarang ini jika dilihat dari luas dan dibandingkan dengan standart ruangnya maka besaran yang didapat sebagian besar bemilai negatif, ini bertanda ruang dagang yang ada belum mencukupi kebutuhan yang optimal (Tabel 3 Jenis Barang Dagangan dan Luas Ruang).



Gambar I.4 Luberan Pedagang
Sumber : Pengamatan, Februari 2003

Secara garis besar barang-barang dagangan yang dijual di Pasar Demangan dikelompokan berdasarkan jenis-jenisnya seperti pada Tabel 3. Asal barang-barang tersebut adalah :

- Dari pasar beringharjo ; pedagang kulakan di pasar Beringharjo kemudian dijual di Pasar Demangan
- Dari desa/daerah hinterland ; pedagang membawa hasil buminya untuk dijual di pasar Demangan
- Dari mobil-mobil pengecer ; biasanya untuk produk-produk dari perusahaan, misalnya roti pabrik, sabun mandi, pasta gigi dsb.

1.2. PERMASALAHAN

Bagaimana model Pasar Demangan yang optimal dan nyaman dari sisi tata ruang melalui studi evaluasi Pasar Demangan yang telah ada saat ini ?

1.3. TU JUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mencari dan menentukan model rekomendasi dari hasil evaluasi tata ruang terhadap kebutuhan ruang pasar Demangan.

1.3.2. Sasaran

Menentukan variabel-variabel yang berkaitan dengan tata ruang:

- Mencari kegiatan dagang (menurut jenis) yang dominan.
- Besaran ruang dagang yang mampu menampung aktifitas berdasarkan standart.
- Pengelompokan ruang-ruang dagang berdasarkan jenis-jenis barang dagangan.

1.4. BATASAN/DEFINISI.

Optimasi[2] : "Merupakan suatu usaha untuk meningkatkan kegunaan ruang melalui optimasi bangunan dan optimasi ruang".

Kenyamanan[3] : " Segala sesuatu yang memperiihatkan dirinya sesuai dan harmonis dengan penggunaan suatu ruang, baik dengan ruang itu sendiri maupun dengan berbagai bentuk, wama, simbol maupun tanda, suara, bau, ataupun cahaya".

Tata : "Aturan, peraturan, susunan, cara susunan, sistem".

Ruang : "Kerangka atau wadah dimana suatu obyek dan kejadian tertentu berada"

Tata Ruang[4] : "Suatu ruang yang tersusun secara beraturan atau berderet".

Model ? - - - - ?

Resume:

Optimasi ruang dan kenyamanan tata ruang adalah suatu usaha untuk meningkatkan kegunaan bangunan dan ruang yang memperiihatkan dirinya sesuai dan harmonis dengan penggunaan suatu ruang, baik dengan ruang itu sendiri maupun dengan berbagai bentuk, warna, simbol maupun tanda, suara, bau, maupun cahaya.

---

[2] Saiffulah Mj, Studi Optimasi Ruang Lab....., TGA, FT UGM, 1979.
[3] Rusatam Hakim, Unsur Perancangan, Hal 111, Bina Aksara 1987.
[4] Poerwadarminta, Kamus Bahasa Indonesia, Depart P & K, Balai Pustaka, 1976.

1.5. LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan masalah ini hanya pada menentukan kebutuhan ruang yang mampu menampung seluruh pedagang dan kegiatan yang berkaitan dengan pembeli (parkir) serta nyaman dari segi tata ruang yaitu orientasinya jelas dan sirkulasi lancar.

Ruang untuk berdagang ini harus memiliki besaran yang didasari oleh kebutuhan berdagang, perilaku pedagang dalam berjualan, dimensi furniture yang digunakan dan standart besaran ruang dari pemerintah daerah. Setelah didapatkan modul ruang yang optimal maka ruang dagang ini harus nyaman dari segi tata ruang yaitu mudah diakses dan orientasinya jelas. Hal ini dipengaruhi oleh tata letak ruang dagang/pembagian ruang berdasarkan jenis, pemberian warna/tanda atau nama pada kelompok ruang , juga harus nyaman dari segi sirkulasi dan pencahayaannya karena hal ini juga mendukung aksesibilitas ruang.

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

Bag I : **Pendahuluan**

Bagian ini berisikan latar belakang masalah, permasalahan, tujuan dan sasaran, pembahasan, metode pengumpulan data, sistematika penulisan

Bag II : **Tinjauan Umum**

Bagian ini berisikan teori tentang pasar dan penyajian, sistem sirkulasi, pola tata ruang, teori optimasi dan kenyamanan tata ruang.

Bag III : **Rancangan Penelitian**

Bagian ini berisikan tentang penjabaran variabel, penentuan sampel dan cara analisis.

Bag IV : **Analisis Data**

Bagian ini berisikan tentang hasil wawancara dan pengamatan lapangan.

Bag V : **Analisis Data**

Bagian ini berisikan tentang data-data dilapangan dan peraturannya serta tentang disain furniture (bentuk, dimensi dan bahan), tata ruang luar (tata massa, tata sirkulasi, tata ruang parkir dan tata vegetasi), tata ruang dalam (tata ruang, tata sirkulasi dan karakter ruang)

Bag VI : **Model Rekomendasi**

Bagian ini merupakan kesimpulan dari bab V yang dijadikan sebagai guideline perancangan pada tahap transfer disain.