

21/703

5120000499001

TUGAS AKHIR
Konsep Perencanaan dan Perancangan

PENATAAN KEMBALI PASAR UMUM WEDI
SEBAGAI FASILITAS PERDAGANGAN DI KLATEN
Penekanan pada pola tata ruang, dalam kaitannya dengan
faktor keterbatasan lahan



Oleh :

SURYO SUBROTO

No. Mhs : 94 340 048

Nirm : 940051013116120047

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999

XIV, 120 : 23.900

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

JUDUL

**PENATAAN KEMBALI PASAR UMUM WEDI
SEBAGAI FASILITAS PERDAGANGAN DI KLATEN**
**Penekanan pada pola tata ruang, dalam kaitannya dengan
faktor keterbatasan lahan**

Oleh :

SURYO SUBROTO

No. Mhs : 94 340 048

Nirm : 940051013116120047

Yogyakarta, Februari 1999

Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

(IR. AGOES SOEDIAMHADI)

(IR. HANDOYOTOMO, MSA)



Mengetahui
Ketua Jurusan Arsitektur
Universitas Islam Indonesia
(IR. MUNICHY B.E, M.Arch)

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999**

Kyemembahkan kepada :

Gabak-ibuk yang tercinta, yang telah memberikan segalanya, baik dorongan moral maupun spiritual, dan selalu menyertaku dalam setiap langkah dalam hidup ini dengan penuh keabaran, ketabahan dan kebijaksanaan.

Agama, bangsa dan negeri tercinta, kembali berjaya dan beresaja dalam mengatasi kehidupan yang singkat ini.

Staka dan adiknya tersayang, Era, Sy, yang telah membantu banyak, baik dukungan moral maupun spiritual, Amin, Dadun, Gundi, Spar, Fasih, Sai dan sahabatku yang selalu mendorong dan memberikan inspirasi.

Jogyakarta, Januari 1999
Sump Subroto

Berusahalah berjuang sesuai dengan hati, hulu, rasa, sayang dan kesucian batin,
agar "kebahagiaan" dengan sukarela menyempul kita.
(Penulis)

Kehidupan di dunia adalah bayangan belaka,
Dan kehidupan akhiratlah yang kekal dan abadi.
(Al Qur'an)

MOTTO



KATA PENGANTAR

Assalamu alaikum wr. wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT. Penulis mampu menyelesaikan penulisan Tugas Akhir yang berjudul Penataan kembali Pasar Umum Wedi sebagai fasilitas perdagangan di klaten, dengan penekanan pada pola tata ruang, dalam kaitannya dengan faktor keterbatasan lahan.

Penulisan ini di ajukan sebagai syarat kelulusan pada jenjang strata satu, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

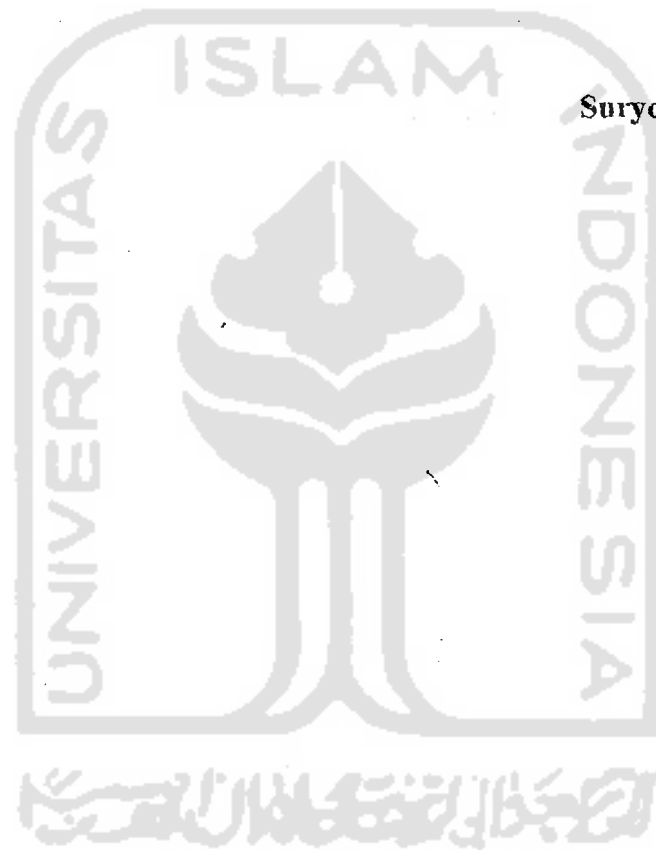
Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam terselesaikannya penulisan ini. Ucapan terima kasih penulis tujukan juga kepada :

1. IR. Munichy B E. M. Arch. Selaku ketua jurusan Arsitektur Fakultas teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. IR. Agoes Soediamhadi, Selaku dosen pembimbing I, yang telah banyak membantu dan membimbing penulis.
3. IR. Handoyotomo, MSA, Selaku dosen pembimbing II, yang telah membantu dan memberikan bimbingan kepada penulis.
4. Seluruh pejabat dan staf di lingkungan pemda tingkat II Kabupaten Klaten.
5. Seluruh pegawai Pasar Wedi (Pak Lurah dan staf).
6. Seluruh teman senasib dan seperjuangan dan teman mahasiswa arsitektur UII. Angkatan 1994.
7. Seluruh staf dosen dan karyawan di lingkungan jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UII.
8. Semua pihak yang telah banyak membantu, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari , bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan ini. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritiknya yang bersifat membangun, guna perbaikan dan kesempurnaan penulisan ini di masa yang akan datang. Semoga penulisan ini bermanfaat bagi yang membacanya. Amin

Wassalammu alaikaum wr. wb.

Yogyakarta, Januari 1999



Suryo Subroto

ABSTRAK

Pasar merupakan salah satu jantung perdagangan dan perekonomian negara harus selalu ditingkatkan pelayanannya dan kemampuan menyediakan kebutuhan rakyat. Ditengah kondisi perekonomian yang semakin sulit dan stabilitas yang terancam, dimana rakyat mulai kesulitan dalam mencari kebutuhan pokok, maka pasar sebagai pusat kegiatan bisnis yang telah merakyat diharapkan tetap mampu menopang dan menyediakan kebutuhan masyarakat.

Sejalan dengan perkembangan kondisi ini khususnya di Daerah Klaten perlu adanya pengembangan dan penataan kembali Pasar Umum Wedi agar lebih representatif.

Pemerintah daerah Tingkat II Klaten dengan berbagai kebijaksanaannya dalam bidang ekonomi dan perdagangan telah merencanakan untuk mengadakan penataan kembali Pasar Umum Wedi dengan segala kelebihannya, bahwa Kota Wedi adalah pusat perdagangan di daerah sekitarnya.

Untuk mendukung kegiatan penataan kembali pasar ini, tentunya perlu suntikan dana yang tidak kecil mengingat melonjaknya semua harga bahan bangunan di seluruh tanah air. Maka dari itu bantuan dari pemerintah dan pihak swasta nasional sangat diharapkan. Investor sangat diharapkan menginvestkan dananya pada penataan pasar ini dengan prinsip sama-sama menguntungkan. Investor mendapatkan kemudahan birokrasi dan mendapatkan fasilitas yang diperlukan dan pedagang yang secara umum kelas menengah kebawah mampu tetap *survive* berdagang di pasar.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk dari tahun-ketahun, yang menyebabkan meningkatnya pula jumlah pengunjung di pasar, harus benar-benar diperhatikan, karena lahan yang semakin terbatas khususnya di Daerah Wedi ini. Penataan dan pengembangan pasar mutlak harus memperhatikan lahan yang terbatas ini, aspek sosial ekonomi dari pedagang dan lingkungan sekitarnya, agar tidak terjadi permasalahan-permasalahan sosial seperti yang telah banyak terjadi di negara yang sebenarnya selalu menjunjung tinggi persatuan dan kesatuan ini.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	I
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERSEMBAHAN	
MOTTO	
KATA PENGANTAR	II
DAFTAR ISI	III
DAFTAR GAMBAR	VII
DAFTAR TABEL	IX
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1.Latar belakang	1
1.1.1. Tinjauan kependudukan di Daerah Wedi	2
1.1.2. Perekonomian di Daerah Wedi	3
1.1.3. Pasar Wedi	4
1.1.4. Potensi Pasar Wedi	7
1.1.5. Kendala Pasar Wedi	8
1.2. Permasalahan	9
1.2.1. Permasalahan makro	9
1.2.2. Permasalahan mikro	10
1.3. Tujuan dan sasaran	10
1.3.1. Tujuan	10
1.3.2. Sasaran	10
1.4. Lingkup permasalahan	11
1.5. Metode pengumpulan data	11
1.6. Metode pembahasan	11
1.7. Sistematika penulisan	12
1.8. Keaslian penulisan	13
1.9. Kerangka pola pikir	16

BAB II : SISTEM PERPASARAN DI PERKOTAAN

2.1. Tinjauan konsepsi dasar pasar	17
2.1.1 Tinjauan lembaga pasar	17
2.1.2. Perkembangan fungsi pasar	18
2.2. Hubungan antara kegiatan perpasaran dengan kondisi perkotaan	20
2.2.1. Perlunya wadah bagi kegiatan perpasaran	20
2.2.2. Daerah belakang (hinterland) sebagai pendukung kegiatan perdagangan	21
2.3. Pendekatan terhadap sistem perpasaran di perkotaan	23
2.3.1. Sistem perpasaran	23
2.3.2. Pendukung kegiatan perpasaran	27
2.4. Fasilitas kegiatan perpasaran	32

BAB III : SISTEM PERPASARAN DIDERAH KECAMATAN WEDI KABUPATEN DAERAH TK. II KLATEN

3.1. Tinjauan makro Kota Wedi	34
3.1.1. Keadaan umum Kota Wedi	34
3.1.2. Induk sistem prasarana kota	38
3.2. Sistem perpasaran di Daerah Wedi	40
3.2.1. Tinjauan umum pasar	40
3.2.2. Sistem distribusi	41
3.2.3. Sistem pengelolaan	46
3.2.4. Pasar pusat kota kecamatan	47
3.3. Permasalahan –permasalahan yang timbul	61
3.3.1. Daya tampung	61
3.3.2. Fasilitas pasar	61
3.3.3. Bangunan	63
3.3.4. Sirkulasi	64
3.4. Beberapa alternatif pengembangan	65
3.4.1. Sasaran	65

3.4.2. Dasar pertimbangan	66
3.4.3. Kemungkinan pengembangan	66

BAB IV : POLA TATA RUANG, DALAM KAITANNYA DENGAN FAKTOR KETERBATASAN LAHAN.

4.1. Pendekatan konsep perencanaan dan perancangan	
Pasar Wedi	68
4.2. Pendekatan konsep tapak	68
→ 4.3. Analisa tapak	68
↳ 4.3.1. Besaran site	69
↳ 4.3.2. Analisa terhadap bangunan yang dipertahankan dan tidak dipertahankan	70
↳ 4.3.3. Analisa view dari dan ke arah site	72
↳ 4.3.4. Analisa fasilitas-fasilitas pasar pada site	73
4.4. Pendekatan konsep penampilan bangunan	77
4.5. Analisa penampilan bangunan	77
4.5.1. Analisa fungsi dan citra bangunan	77
4.5.2. Kejelasan orientasi pencapaian dan pencerminan pola fisik bangunan	78
4.6. Pendekatan konsep struktur dan bahan bangunan	79
4.7 Analisa struktur dan bahan bangunan	79
→ 4.8. Pendekatan konsep ruang	82
↳ 4.8.1. Pendekatan kebutuhan ruang	82
↳ 4.8.2. Pendekatan pola hubungan dan pengelompokan ruang	82
↳ 4.8.3. Pendekatan besaran ruang	82
4.9. Tuntutan sifat efisien pola tata ruang pada lahan terbatas	85
4.9.1. Analisa fungsi dan program ruang pada site	85
4.9.1.1. Karakteristik kegiatan	85
4.9.1.2. Kebutuhan ruang	86
4.9.1.3. Hubungan ruang	87

4.9.2. Analisa aspek sosial	90
4.9.2.1. Aksesibilitas ruang	90
4.9.2.2. Materi dagangan	91
4.9.3. Analisa strategi penataan	92
4.9.3.1. Kemampuan mengangsur	92
4.9.3.2. Strategi proses pembangunan	96
4.10. Pendekatan konsep sirkulasi	98
4.11. Analisa terhadap tuntutan sirkulasi yang aman dan nyaman	99
4.11.1. Arah dan macam sirkulasi	99
4.11.2. Kualitas dan kuantitas sirkulasi	101
4.12. Kesimpulan analisa	102

BAB V : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep tapak	104
5.1.1. Konsep besaran ruang site	104
5.1.2. Konsep fasilitas-fasilitas pada site (utilitas)	104
5.2. Konsep penampilan bangunan	107
5.3. Konsep struktur dan bahan bangunan	108
5.4. Konsep tata ruang	110
5.4.1. Konsep macam dan besaran ruang	110
5.4.2. Konsep organisasi ruang dan pengelompokan ruang	112
5.5. Konsep sirkulasi	117

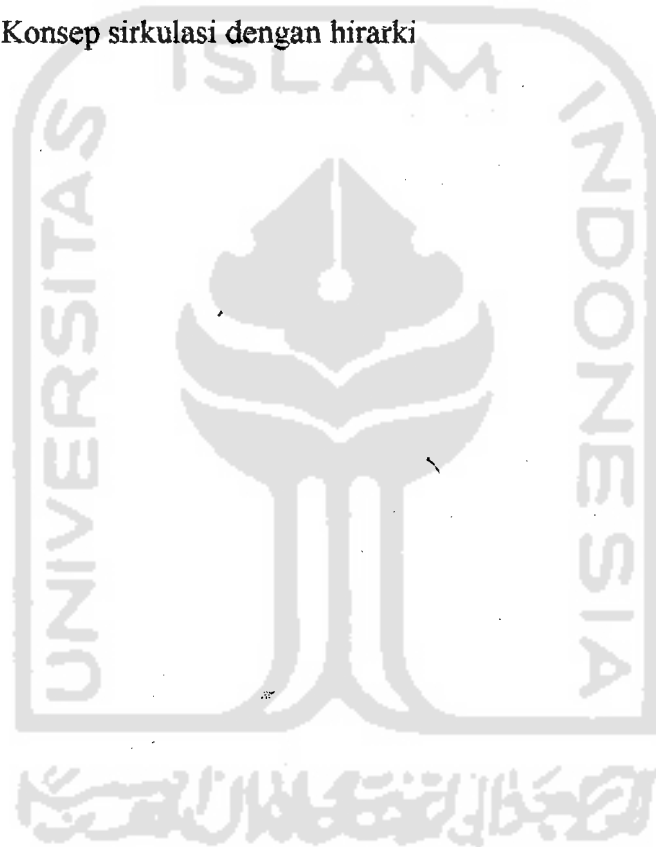
Daftar pustaka

Penutup

DAFTAR GAMBAR

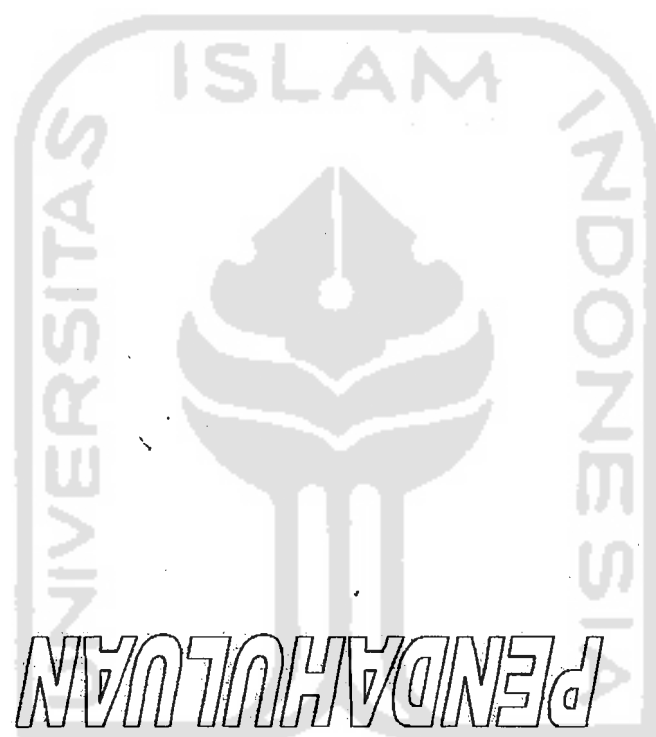
		Halaman
Gambar	III-1 : Rencana pengembangan Kota Wedi dengan seluruh desa di kecamatan.	35
Gambar	III-2 : Batas utara Pasar Wedi	49
Gambar	III-3 : Batas timur lokasi Pasar Wedi	49
Gambar	III-4 : Sirkulasi didalam pasar	50
Gambar	III-5 : Sirkulasi diluar pasar	51
Gambar	III-6 : Kondisi persampahan di pasar	52
Gambar	III-7 : Keadaan pedagang dan kondisi fisik bangunan los	53
Gambar	III-8 : Parkir sepeda pedagang	62
Gambar	III-9 : Keadaan bangunan los	63
Gambar	III-10 : Keadaan bangunan kios	64
Gambar	III-11 : Kondisi sirkulasi di luar pasar	65
Gambar	III-12 : Kondisi sirkulasi di dalam pasar	65
Gambar	IV-1 : Besaran dan lokasi site	69
Gambar	IV-2 : Analisa bangunan yang dipertahankan dan tidak dipertahankan	71
Gambar	IV-3 : Analisa view dari dan ke arah site	72
Gambar	IV-4 : Sistem pengelolaan sampah pada pasar	73
Gambar	IV-5 : Perencanaan area parkir	74
Gambar	IV-6 : Sistem pembuangan air kotor secara fungsional	75
Gambar	IV-7 : Kondisi sistem pembuangan air hujan	75
Gambar	IV-8 : Sistem pembuangan air hujan secara fungsional	76
Gambar	IV-9 : Penampilan bangunan setempat sebagai dasar penampilan bangunan	78
Gambar	IV-10 : Orientasi pencapaian mempengaruhi penampilan Bangunan	79
Gambar	IV-11 : Perencanaan ruang ditinjau dari aspek sosial	90
Gambar	V-1 : Sistem pembuangan air hujan	105
Gambar	V-2 : Bukaan dengan sistem pengaturan udara silang	106

Gambar	V-3	: Sistem pencahayaan alami	106
Gambar	V-4	: Ciri penampilan bangunan setempat	108
Gambar	V-5	: Orientasi bangunan didasarkan pada view dan sirkulasi dalam site	108
Gambar	V-6	: Organisasi ruang berdasar kebutuhan ruang	113
Gambar	V-7	: Organisasi ruang berdasar sifat dagangan	114
Gambar	V-8	: Zonning secara horisontal	115
Gambar	V-9	: Zonning secara vertikal	115
Gambar	V-10	: Konsep sirkulasi sesuai aspek sosial	118
Gambar	V-11	: Konsep sirkulasi dengan hirarki	118



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel II-1 : Hirarki pelayanan perdagangan dan Spesifikasinya	26
Tabel II-2 : Tinjauan pedagang dan macamnya	29
Tabel II-3 : Kelompok materi dagangan dan spesifikasinya	30
Tabel III-1 : Besar restribusi bangunan kios	57
Tabel III-2 : Besar restribusi bangunan los	59
Tabel IV-1 : Daftar harga barang	80
Tabel IV-2 : Daftar harga jasa pekerja, tukang dan mandor	80
Tabel IV-3 : Perhitungan besaran ruang kios pasar	83
Tabel IV-4 : Besaran ruang los pasar	84
Tabel IV-5 : Kelompok dan macam kegiatan pelaku	85
Tabel IV-6 : Kebutuhan ruang pada pasar	87
Tabel IV-7 : Jenis barang dagangan	91
Tabel IV-8 : Pengelompokan pedagang atas dasar jumlah Penghasilan	94
Tabel IV-9 : Kemampuan menabung dan kemampuan mengangsur pedagang lama	95
Tabel V-1 : Besaran ruang berdasar pada macam ruang	110
Tabel V-2 : Luasan bangunan kios berdasarkan jenis dagangan	111
Tabel V-3 : Luasan bangunan los berdasarkan jenis dagangan	111



BAB I

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perkembangan dan pertumbuhan kota yang terus meningkat memaksa pengembangan komponen kota yang diharapkan pada saatnya mampu memperkuat terbentuknya suatu wilayah menjadi kota. Perkembangan dan pertumbuhan ini akhirnya dapat mencirikan sifat-sifat perkotaan yang dinamis. Kedua faktor ini merupakan manifestasi tuntutan kebutuhan ruang yang diakibatkan oleh kegiatan fungsional kota dan penduduknya.

Kota yang baik dan sekaligus mencirikan kekotaan yang kuat mempunyai dua sifat utama, yaitu ;”*Bagi penduduk kota sendiri merupakan tempat tinggal, tempat bekerja dan berkreasi yang memungkinkan setiap pribadi dapat mengembangkan dirinya sesuai dengan kodrat manusia sebagai pribadi-pribadi maupun sebagai anggota masyarakat dan yang kedua adalah bahwa bagi wilayah belakangnya, mampu berfungsi sebagai pusat pelayanan dan pusat perkembangan gagasan baru, serta mampu berperan sebaik-baiknya sebagai pusat acuan dalam proses perkembangan nilai-nilai kehidupan yang semakin meningkat*”,¹ Pengembangan dan pertumbuhan kota banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal, misalnya kondisi politik, ekonomi, maupun sosial budaya suatu wilayah.

Dalam bidang ekonomi, misalnya banyak komponen-komponen ekonomi negara menjadi seperti tidak berdaya, bank yang menjadi jantung perekonomian banyak yang mengalami likuidasi, serta melemahnya proses distribusi bahan pokok kebutuhan rakyat. Tetapi bagaimanapun kita tetap berharap keadaan ini cepat berakhir, karena usaha dari pemerintah terus dilakukan, khususnya dalam menyediakan sembilan bahan pokok rakyat yang makin langka dipasaran.

Pasar sebagai salah satu wadah atau tempat kegiatan bisnis yaitu jual beli masyarakat, mendapatkan salah satu prioritas utama yang dipandang harus ditingkatkan pelayanannya dan kemampuan menyediakan bahan pokok rakyat. Ditengah melonjaknya harga barang-barang, khususnya pada *supermarket-*

¹ RUTRK Kabupaten Klaten

supermarket kebutuhan pokok masyarakat, pasar menjadi pilihan utama masyarakat, karena harga dipasar disinyalir lebih murah dan tentunya lebih lengkap. Untuk itu maka pasar yang sebelumnya kurang representatif dalam hal pelayanan, kebersihan pengadaan jaringan sirkulasi yang baik serta penataan massa yang kurang teratur karena adanya pertumbuhan massa yang organis misalnya, banyak yang direnovasi dan tidak sedikit yang diadakan pembangunan baru. Pembangunan pasar ini menjadi lebih penting manakala sumber daya daerah memenuhi, misalnya jumlah penduduk yang besar, dan secara otomatis kebutuhan masyarakat akan terus meningkat, khususnya kebutuhan pokok.

. Sehubungan dengan hal tersebut maka persyaratan ruang (tata ruang) disusun agar berbagai kegiatan dan dinamika masyarakat dapat berjalan serasi dan tidak saling mengganggu. Untuk itu sangat perlu study tentang kebutuhan dan perilaku pengguna pasar (konsumen), agar tercipta ruang yang diharapkan. Hal ini akan berhasil kalau lahan dan pengaturan massa bangunan direncanakan dan ditata secara benar dengan melihat dasar-dasar dan study terhadap pengolahan gubahan massa dan efektifitas ruang. Demikian perlunya pengadaan pasar yang representatif ini, menuntut penulis mencoba merencanakan dan merancang pasar yang lokasinya berada di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten.

1.1.1. TINJAUAN KEPENDUDUKAN DI DAERAH WEDI

Pendataan faktor kependudukan ini meliputi perkembangan, kepadatan, sebaran, dan komposisi penduduk. Dalam kaitannya dengan keberadaan Pasar Wedi, bahwa faktor kepadatan dan perkembangan penduduk sangat terkait erat. Hal ini tampak pada keadaan yang terus berkembang dan menjadi pusat kepadatan di wilayah ini.

Desa Kalitengah yang menjadi pusat kota Kecamatan Wedi adalah desa yang paling padat penduduknya dengan 5.885 jiwa, (prediksi tahun 1998) dengan 1.341 kk, dan rata-rata per rumah tangga adalah 4.33 jiwa. Oleh karena itu Pasar Wedi yang berada tepatnya di Desa Kalitengah ini selain sangat potensial juga menghadapi kendala dalam hal penyediaan fasilitas perdagangan. Karena padatnya jumlah penduduk ini, secara langsung

berdampak pada sarana dan prasarana desa, misalnya adalah sarana transportasi. Korelasi ini tampak jelas pada jumlah pemakai jalan yang semakin padat. Khususnya di depan Pasar Wedi kepadatan jumlah pemakai jalan ini sangat tinggi, hal ini terlihat pada kemacetan-kemacetan yang terjadi pada setiap harinya.

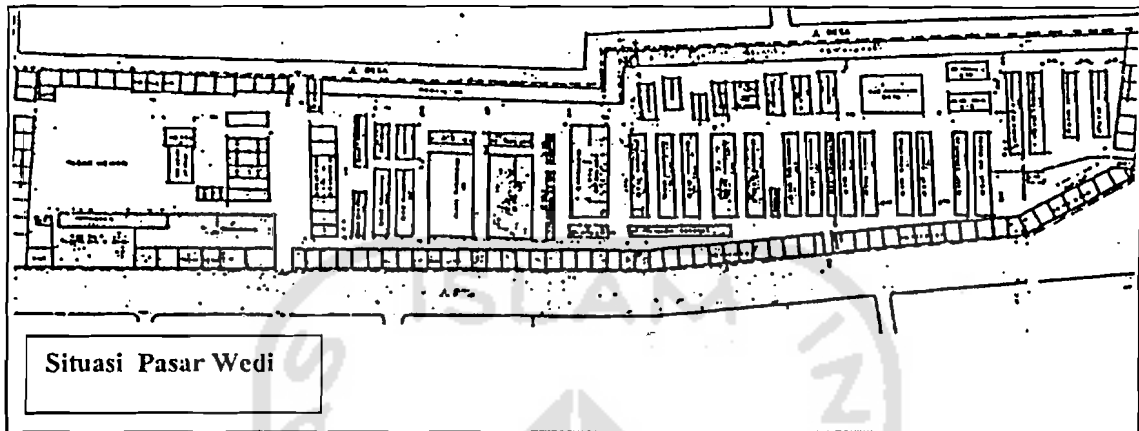
Berdasarkan data yang kami peroleh setelah jam 08.30 sampai jam 11.30 adalah jam paling padat yang berakibat kemacetan tadi. Pada jam tersebut kendaraan yang lewat hanya bisa jalan dengan kecepatan minim, karena terhalang oleh orang yang lalu lalang di jalan. Hal ini semakin membahayakan pemakai jalan ketika harus ditambah dengan kondisi di depan Pasar Wedi yang kurang nyaman, yaitu keberadaan ruang parkir disepanjang tepi pasar. Kepadatan ini juga berpengaruh didalam pasar, yaitu dengan semakin sesaknya ruang yang ada didalam pasar. Jumlah pengunjung yang terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, mengakibatkan masalah-masalah yang tidak mudah dipecahkan, karena perlu analisis yang matang.

1.1.2. PEREKONOMIAN DI DAERAH WEDI

Seiring dengan perkembangan ekonomi global, maka perkembangan ekonomi terus meningkat di seluruh wilayah. Khusus di Daerah Wedi dominasi sektor perdagangan tidak dapat terbendung lagi. Untuk itu maka fasilitas-fasilitas perdagangan terus ditingkatkan baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif. Berdasarkan pada data yang ada bahwa dari sektor perdagangan, prasarana yang paling diutamakan di daerah ini adalah, pasar, toko, kios dan warung. Oleh karena itu untuk terus meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang telah mencapai 5,10 %, maka keberadaan pasar dan sarana lain secara kualitatif harus meningkat pula.

1.1.3. PASAR UMUM WEDI

Situasi Pasar umum Wedi terlihat pada gambar dibawah ini:



Pasar umum Wedi terletak di Kecamatan Wedi yang berada pada jalur jalan utama kecamatan. Pasar ini merupakan pasar yang diperuntukkan sebagai jual beli bahan-bahan pokok masyarakat, dan barang-barang kebutuhan lain yang sangat komplek. Disamping itu pada Pasar Umum Wedi terdapat juga Pasar Hewan, yang terletak disebelah selatan pada bagian pasar.

Tetapi menurut RUTRK, ada rencana pemindahan Pasar Hewan kelokasi yang lain. Pasar ini dibatasi oleh Jalan DPU pada sebelah timur dan sebelah utara, dan untuk sebelah barat dan selatan dibatasi oleh Jalan Kampung. Berdasarkan data yang ada bahwa luas Pasar Wedi adalah 11.648m^2 , dengan jumlah pedagang terbagi ke dalam beberapa bagian, yaitu; untuk kios jumlah pedagangnya adalah 184, untuk los jumlah pedagangnya adalah 366, dan pedagang diluar kios dan los adalah 336, jadi total jumlah pedagang yang ada sebanyak 886 pedagang. Dari jumlah pedagang yang ada itu, ternyata mengalami peningkatan yang cukup pesat dari tahun sebelumnya. Padahal lahan yang tersedia tidak prospektif mengalami pengembangan, karena lahan yang tersedia sudah tidak mampu menampung pedagang. Berdasarkan

perhitungan yang penulis lakukan ternyata lahan yang tersedia terbukti tidak cukup untuk menampung jumlah pedagang yang ada. Perhitungan ini sebagai berikut :

- Jumlah total pedagang adalah 886, terbagi kedalam tiga bagian yaitu, pedagang kios, pedagang los dan pedagang diluar kios dan los.

1. Kios (184 pedagang).

Asumsi 80% dari pedagang menggunakan kios berukuran, $6 \times 4 = 24m^2$, 20% dari pedagang menggunakan kios dengan ukuran $6 \times 5 = 30m^2$, dan satu pedagang adalah investor yang menggunakan lahan dengan luas $200m^2$. Lebih jelasnya sebagai berikut :

- $80\% \times 184 = 147 \times 24m^2 = 3528m^2$

- $20\% \times 184 = 36 \times 30m^2 = 1080m^2$

- Investor (gudang garam) = $200m^2$

Total = $4808m^2$

2. Los (366 pedagang)

Asumsi 60% menggunakan los berukuran $6m^2$, 20% menggunakan los berukuran $4m^2$, dan 20% menggunakan los berukuran $3m^2$, jadi;

- $60\% \times 366 = 220 \times 6m^2 = 1318m^2$

- $20\% \times 366 = 73 \times 4m^2 = 293m^2$

- $20\% \times 366 = 73 \times 3m^2 = 219m^2$

Total adalah $1830m^2$

3. Pasar hewan diasumsikan luasnya adalah $24 \times 27 = 648m^2$

4. Luas pasar adalah $11648m^2 - 7286m^2 = 4362m^2$.

5. Sirkulasi yang ada dipasar kurang lebih 40%.

6. Jumlah keseluruhan perhitungan adalah $1+2+3+4 = 11648m^2$.

Jadi dengan demikian jumlah pedagang yang berada diluar kios dan los yaitu 336 pedagang, terbukti tidak tertampung, dan ini membuktikan bahwa site pasar yang ada sekarang tidak dapat menampung seluruh pedagang yang ada. Ditunjang dengan data RUTRK khususnya untuk ibukota Kecamatan Wedi, garis sempadan bangunan (ROOI) selebar 10m dari As jalan, padahal

kondisi yang ada sekarang dari As jalan hanya 4m. Maka dari itu secara otomatis lahan atau site Pasar Wedi akan berkurang 6m x panjang tepi pasar pada jalan primer (lahan terpotong). Luas lahan terpotong ini adalah $6m \times 270m = 1620m^2$. Hal ini menambah bukti ketersediaan lahan tidak mencukupi kebutuhan ruang yang dikehendaki. Besaran ruang yang belum terhitung adalah luasan area parkir yang seharusnya ada pada Pasar Wedi. Dengan kondisi seperti ini perlu penataan kembali Pasar Umum Wedi agar lebih representatif. Maka dari itu perkembangan jumlah pedagang pasar Wedi harus diantisipasi secara berkesinambungan dengan memberikan solusi yang tepat. Dan berdasarkan keterangan yang kami dapat dari Kepala Badan Pemeriksa Pasar Klaten bahwa perkembangan Pasar Wedi ini salah satu pasar yang perkembangan jumlah pedagangnya paling cepat. Perkembangan jumlah pedagang ini paling besar terjadi khususnya pada pedagang yang ada di luar pasar itu sendiri. Oleh karena itu maka dampak yang terjadi adalah adanya penumpukan jumlah pedagang yang berada diluar pasar. Jika hal ini ditambah dengan jumlah kepadatan sirkulasi di sepanjang pasar, maka akibatnya akan sangat membahayakan bagi seluruh pengguna pasar. Untuk kondisi didalam pasar, bahwa situasinya juga sudah begitu padat. Hal ini terlihat dari jalur sirkulasi yang dipadati oleh penjual. Jadi tidak hanya kios dan los saja yang dipakai untuk berjualan, tetapi sebagian jalur sirkulasi dipakai juga untuk berjualan.

Ketika kami menanyakan kepada salah satu dari mereka yang berjualan, tentang kondisi di pasar itu, pada intinya bahwa *"kebutuhan kios dan los semakin meningkat, karena jumlah mereka yang berjualan didalam pasar juga mengalami peningkatan"*². Hal ini berarti daya tampung terhadap pedagang yang ada di dalam pasar kurang. Akibatnya jalur sirkulasi yang ada didalam pasar mengalami pemadatan pengguna juga. Dan efek lain adalah pembeli merasa tidak nyaman dan leluasa dalam mencari kebutuhan yang diinginkan.

² Wawancara dengan pedagang.

- **Transportasi**

Kegiatan perdagangan yang ada di Daerah Wedi yang begitu padat berdampak pada peningkatan jumlah transportasi yang ada. Dari hasil pengamatan langsung jaringan jalan, sebagai indikasi awal jaringan jalan yang ada mempunyai pola kisi-kisi dengan kerangka utama berupa jalan Kabupaten. Transportasi yang begitu padat, karena harus melayani arus lalu lintas dari dan ke Kecamatan Gantiwarno dan Kecamatan Bayat, serta kecamatan lain yang berada di sebelah selatan kabupaten, berdampak pada pertumbuhan kecamatan Wedi sangat cepat. Dan dampak langsung adalah kepadatan lalu lintas disepanjang jalan utama lokal.

Khusus di Desa Kalitengah yang merupakan Kota Kecamatan dan termasuk wilayah yang dilalui oleh arus lalu lintas seperti diatas tadi, maka kepadatannya paling tinggi. Akibatnya kerawanan bahayanya juga sangat tinggi. Pasar Wedi yang berada di Desa Kalitengah demikian juga keadaannya, sudah padat oleh jumlah pedagang yang terus meningkat, ditambah jumlah kepadatan arus pemakai jalan yang terus meningkat memaksa para pengguna tidak aman atau kurang aman berada di sekitar pasar tersebut.

Kepadatan disekitar pasar ini paling utama disebabkan oleh tempat parkir kendaraan yang berada di sepanjang pasar, sehingga mengakibatkan jalan yang ada semakin sempit, dan secara otomatis menghambat kelancaran kendaraan yang melewati area tersebut. Selain area parkir adalah karena keberadaan pedagang pasar yang ada di luar pasar juga menambah kepadatan semakin tinggi.

1.1.4. POTENSI PASAR WEDI

Pasar Wedi yang berada pada pusat kota kecamatan merupakan jantung perdagangan kecamatan. Pasar ini berada pada jalur yang menghubungkan Kota Klaten kearah kecamatan-kecamatan yang berada pada bagian selatan Klaten, diantaranya adalah Bayat, Cawas Pedan dan sebagainya, sehingga akan mempercepat perkembangan kota dan pertumbuhan ekonomi kota pada

umumnya. Sebagai pasar umum, pasar wedi menampung para pembeli dengan jumlah yang cukup besar. Pada hari pasaran jumlah pengunjung pasar sangat besar. Jumlah pengunjung inilah yang menjadikan potensi utama pasar Wedi untuk terus berkembang sebagai pusat perdagangan di Kecamatan Wedi.

1.1.5. KENDALA PASAR WEDI

Berdasarkan data, bahwa jumlah pedagang semakin meningkat dari waktu-kewaktu, tidak hanya pedagang yang ada didalam pasar tetapi pedagang yang ada diluar pasarpun mengalami perkembangan yang meningkat juga.

Oleh karena itu jalur sirkulasi yang ada pada jalan DPU semakin sempit, karena tidak sedikit para pedagang menjual dagangannya di pinggir jalan di sepanjang jalan ini. Selain itu kendala datang karena area parkir untuk pengunjung yang ada terletak disepanjang jalan DPU. Hal ini menambah ruwetnya sirkulasi didepan pasar Wedi ini, sehingga bahayanya pun semakin besar. Kendala yang lain muncul pada prospektif pengembangan pasar yang mengalami kesulitan, khususnya pengembangan pada arah horisontal, karena telah begitu padatnya massa bangunan yang ada pada pasar Wedi, padahal lahan yang tersedia tidak memungkinkan untuk itu. Untuk itu penataan Pasar Wedi ini sangat perlu memperhitungkan hal-hal seperti adanya kendala-kendala tersebut.

Rangkuman :

Jadi secara keseluruhan bahwa muncul beberapa hal yang bisa dijadikan konsep dasar untuk mengemukakan beberapa permasalahan. Permasalahan yang muncul diharapkan dapat menjadi pijakan awal yang akan disiskripsikan kedalam sebuah analisis permasalahan yang lebih mendalam. Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas ada beberapa hal penting yang menyangkut pada permasalahan. Hal-hal penting itu antara lain bahwa kepadatan pengguna yang berada didalam pasar maupun diluar pasar ternyata menjadi masalah serius. Kepadatan ini diakibatkan antara lain karena

umumnya. Sebagai pasar umum, pasar wedi menampung para pembeli dengan jumlah yang cukup besar. Pada hari pasaran jumlah pengunjung pasar sangat besar. Jumlah pengunjung inilah yang menjadikan potensi utama pasar Wedi untuk terus berkembang sebagai pusat perdagangan di Kecamatan Wedi.

1.1.5. KENDALA PASAR WEDI

Berdasarkan data, bahwa jumlah pedagang semakin meningkat dari waktu-kewaktu, tidak hanya pedagang yang ada didalam pasar tetapi pedagang yang ada diluar pasarpun mengalami perkembangan yang meningkat juga.

Oleh karena itu jalur sirkulasi yang ada pada jalan DPU semakin sempit, karena tidak sedikit para pedagang menjual dagangannya di pinggir jalan di sepanjang jalan ini. Selain itu kendala datang karena area parkir untuk pengunjung yang ada terletak disepanjang jalan DPU. Hal ini menambah ruwetnya sirkulasi didepan pasar Wedi ini, sehingga bahayanya pun semakin besar. Kendala yang lain muncul pada prospektif pengembangan pasar yang mengalami kesulitan, khususnya pengembangan pada arah horisontal, karena telah begitu padatnya massa bangunan yang ada pada pasar Wedi, padahal lahan yang tersedia tidak memungkinkan untuk itu. Untuk itu penataan Pasar Wedi ini sangat perlu memperhitungkan hal-hal seperti adanya kendala-kendala tersebut.

Rangkuman :

Jadi secara keseluruhan bahwa muncul beberapa hal yang bisa dijadikan konsep dasar untuk mengemukakan beberapa permasalahan. Permasalahan yang muncul diharapkan dapat menjadi pijakan awal yang akan disiskripsikan kedalam sebuah analisis permasalahan yang lebih mendalam. Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas ada beberapa hal penting yang menyangkut pada permasalahan. Hal-hal penting itu antara lain bahwa kepadatan pengguna yang berada didalam pasar maupun diluar pasar ternyata menjadi masalah serius. Kepadatan ini diakibatkan antara lain karena

perkembangan penduduk yang secara tidak langsung menambah jumlah pengunjung dan pemakai jalan DPU didepan Pasar Wedi, Peningkatan jumlah pedagang dan ruang parkir yang berada diluar pasar (disepanjang pasar). Untuk kondisi yang berada di dalam pasar, seperti yang sudah dijelaskan diatas pada intinya terjadi hambatan yang tidak jauh berbeda dengan apa yang terjadi diluar pasar. Dengan ini maka kelancaran proses jual beli terganggu karena tidak lancarnya arus sirkulasi dalam pasar.

Untuk itu menurut penulis perlu perencanaan yang matang tentang korelasi yang terhambat ini, sehingga pembeli dengan mudah mencapai bagian-bagian kebutuhan barang yang dikehendaki. Dengan alasan ini diharapkan mampu mengurangi pedagang yang berada pada jalur sirkulasi sehingga kelancaran pembeli dan kenyamanan didalam pasar terjamin dengan baik. Selain itu faktor keterbatasan lahan pada pasar juga menjadi kendala manakala program pengembangan pasar dilakukan. Karena secara horisontal sudah sulit mengalami pengembangan. Hal ini tidak lain karena massa bangunan yang sudah sangat padat pada area Pasar Wedi, dan perkembangan jumlah pedagang yang cukup pesat.

Beberapa hal diatas sangat perlu adanya penyelesaian yang diharapkan mampu menjadikan kepuasan bagi semua pihak khususnya bagi pemakai pasar itu sendiri. Dengan keadaan seperti diatas maka perlu penataan Pasar Wedi yang baru, dalam pengertian lebih representatif, nyaman, serta perencanaan dan perancangan pola tata ruang yang efisien sesuai dengan faktor keterbatasan lahan.

1.2. PERMASALAHAN

Berdasar pada latar belakang dan data maka permasalahan yang ada adalah:

1.2.1. Permasalahan makro:

- Bagaimana konsep pasar yang representatif sesuai dengan sumber daya dan kebutuhan serta pengembangan tata ruang.

1.2.2. Permasalahan mikro:

- Bagaimana konsep sirkulasi yang diharapkan oleh pelaku (pengguna) pasar, agar lebih mudah, nyaman sesuai dengan karakteristik kegiatan pengguna pasar.
- Bagaimana konsep pola tata ruang yang efisien dalam hubungannya dengan faktor keterbatasan lahan, sehingga sebagian besar pembeli mampu menikmati pelayanan para penjual dengan baik.

1.3. TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan :

- Tujuan penulisan ini adalah menyusun sebuah konsep perencanaan dan perancangan Pasar Wedi sebagai dasar untuk :
 - Menata Pasar Wedi menjadi fasilitas yang representatif sebagai fasilitas perdagangan.
 - Menata Pasar Wedi untuk mengatasi jumlah pemakai sirkulasi yang sangat padat, baik diluar pasar maupun didalam pasar.
 - Menata Pasar Wedi khususnya dalam hal pola tata ruang dalam kaitannya dengan faktor keterbatasan lahan.

1.3.2. Sasaran :

- Secara umum sasaran yang ingin di capai adalah menyusun konsep perencanaan dan perancangan sebagai dasar untuk:
 - Menciptakan kondisi pasar yang nyaman dan mudah bagi masyarakat dalam mendapatkan kebutuhan pokoknya.
 - Menciptakan pola sirkulasi yang mudah, nyaman, sesuai dengan karakteristik kegiatan pemakai pasar.
 - Menciptakan pola tata ruang yang efisien dalam kaitannya dengan faktor keterbatasan lahan.

1.4. LINGKUP PERMASALAHAN

Dengan banyaknya permasalahan yang ada berkaitan dengan proses perencanaan dan perancangan pasar umum ini, maka penulis berusaha membatasi pada permasalahan masalah sirkulasi dan efektifitas ruang pada lahan yang terbatas.

1.5. METODE PENGUMPULAN DATA

Secara keseluruhan adalah cara memperoleh data untuk mendukung pembahasan dan metode yang digunakan dalam menganalisa dan membahas permasalahan untuk memperoleh solusi yang diharapkan.

- **Cara memperoleh data :**

1. Pengamatan langsung terhadap Pasar Wedi Klaten dan melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait, diantaranya, kepala pasar dan kepala badan pemeriksa pasar Kabupaten Klaten dan khusus pada pengguna pasar untuk mengetahui karakteristik berdagang.
 2. Studi literatur yaitu mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan kegiatan jual beli (di pasar), diskripsi dan definisi dari pasar, dan sebagainya.
- Langkah selanjutnya adalah kompilasi data, pengolahan data dan menguraikan permasalahan kedalam pembahasan yang lebih mendalam. Dalam kompilasi dan identifikasi data diperlukan data-data sebagai berikut :
 - Jumlah pedagang
 - Peta lokasi pasar
 - Rencana kerja, target pendapatan kondisi fisik pasar, dan kemampuan daya beli atau sewa pedagang.
 - Area parkir
 - Jenis sirkulasi dan pola sirkulasi
 - Jumlah kendaraan bermotor
 - Kondisi site

1.6. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang dipakai adalah metode analisa dan sintesa dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pertama :

Dalam bagian ini digunakan pendekatan-pendekatan pemecahan permasalahan :

- Menganalisa hubungan pasar dengan lingkungan sekitar.
- Menganalisa khusus Pasar Wedi sesuai dengan sumber daya (potensi) dan kendala yang ada.
- Menganalisa kebutuhan masyarakat dan kegiatan konsumen yang berada dalam kegiatan di pasar.
- Menganalisa tata ruang pasar dan gubahan massa bangunan Pasar Wedi.

2. Kedua :

Bagian ini berisi rumusan-rumusan hasil dari analisa masalah pada metode sebelumnya, kemudian diperoleh konsep perencanaan dan perancangan desain dalam kaitannya dengan segala hal yang telah dianalisa. Konsep ini antara lain berupa penataan pola tata ruang dan gubahan massa bangunan dan konsep tentang sirkulasi yang terpaut pada lokasi sesuai dengan lahan yang ada dan perilaku pengunjung Pasar Wedi.

1.7. SISTEMATIKA PENULISAN

1. Mengungkapkan tentang kerangka penulisan mulai dari latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup permasalahan, metode pengumpulan data, metode pembahasan, sistematika penulisan serta pola pikir.
2. Mengungkapkan tentang tinjauan secara umum pasar, ditinjau dari berbagai ilmu dan kondisi pasar itu sendiri.
3. Mengungkapkan tinjauan secara khusus pada masalah pasar di Kecamatan Wedi, kondisi, latar belakang, sampai pada masalah dan manfaatnya.
4. Mengungkapkan tentang amatan, pemahaman dan pendiskripsian data untuk kemudian diolah menjadi formula yang dijadikan dasar perencanaan dan perancangan selanjutnya.
5. Mengungkapkan analisa tentang konsep pertimbangan perencanaan dan perancangan awal menurut perhitungan-perhitungan arsitektural sesuai dengan data, standart data dan literatur yang terkait.

6. Mengungkapkan tentang konsep perencanaan dan perancangan dari hasil amatan dan perhitungan pada bab sebelumnya.
7. Mengungkapkan hasil analisis terhadap permasalahan dan pengolahan data yang ada pada bab-bab sebelumnya.

1.7. KEASLIAN PENULISAN

Untuk menghindari duplikasi penulisan, terutama pada penekanan permasalahan oleh karena itu maka kami sebutkan beberapa thesis Tugas Akhir yang kami jadikan acuan dan kami jadikan literatur dalam penulisan ini :

1. Penataan Pasar Kiwon dikudus, oleh Noor Faiz JTA-UII, 1997.

Penekanan : Pada sirkulasi dan mempertahankan ciri khas Pasar Tradisional.

Permasalahan :

- Bagaimana mewadahi kegiatan pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya dengan mempertahankan ciri pasar tradisional, sehingga dapat meningkatkan pelayanan dan kualitas sebagai ruang pasar yang menyediakan kebutuhan pokok.
- Bagaimana menciptakan tata ruang Pasar Kliwon sebagai pasar penyedia bahan pokok yang komunikatif dan memberikan kenyamanan bagi pembeli dan penjual dalam melakukan aktifitas dengan mempertimbangkan sifat kegiatan dan barang dagangannya.

Perbedaan :

- Perbedaan yang nyata adalah bahwa penulisan karya Noor Faiz ini, orientasinya kepada ciri khas pasar tradisional, sedangkan penulis lebih menekankan pada penekanan sirkulasi yang efektif, dan pola tata ruang dalam pasar dalam kaitannya dengan faktor keterbatasan lahan.

2. Penataan Pasar Khusus Ngasem Sebagai Obyek Wisata Perdagangan, Reynold, JTA-UII, 1998.

Penekanan : Pasar Ngasem Sebagai Obyek Wisata Perdagangan.

Permasalahan :

- Penataan Pasar Khusus Ngasem sebagai antisipasi perkembangan pasar dalam kaitannya dengan keterbatasan lahan.
- Penataan ruang dagang bertolak dari pola perdagangan dan karakteristik cara dagang burung, dalam kaitannya dengan kenyamanan dalam pengamatan.
- Penataan pola sirkulasi dalam kaitannya dengan upaya penguasaan pengamatan seluruh materi dagangan.

Perbedaan :

- Perbedaan yang utama adalah pada karya Reynold, pasar yang diangkat adalah merupakan pasar khusus sebagai obyek wisata perdagangan. Oleh karena itu penekanan wisata sebagai dasar untuk konsep perencanaan dan perancangan selanjutnya.
- Yang kedua yang menunjukkan perbedaan adalah mengenai konsep tata ruang, yaitu konsep tata ruang karya Reynold lebih tertuju pada ciri khas atau penghayatan terhadap cara dagang burung pada pasar yang bersangkutan.
- Yang ketiga adalah konsep tata ruang tidak ada penekanan khusus pada penulisan karya Reynold, sedangkan pada penulisan ini konsep pola tata ruang pasar ditekankan.

3. Penataan Pasar Klewer, Agung Rahmadi, JTA-UH, 1997

Penekanan : Penataan wadah sebagai antisipasi perkembangan pedagang kaitannya dengan keterbatasan lahan.

Perbedaan : Secara makro penekanan ini memiliki pengertian yang hampir sama dengan karya penulis, tetapi jika diamati secara mendalam akan terlihat perbedaan-perbedaannya. Perbedaan yang utama adalah untuk penataan Pasar Klewer ini jenis dagangannya adalah barang-barang tekstil, sedangkan pada Pasar Wedi sebagian besar adalah bahan-bahan kebutuhan pokok dalam prosentase yang hampir sama, maksudnya tidak khusus pada barang tekstil

saja. Sehingga karakteristik kegiatan pelaku pasar akan lain. Perbedaan yang lain adalah penekanan pada Pasar klewer adalah padaantisipasi perkembangan pedagang saja, tetapi pada penulisan ini penekanannya lebih pada jumlah pengunjung dan jumlah pedagang, jadi lebih kompleks dibanding penekanan pada Pasar Klewer.

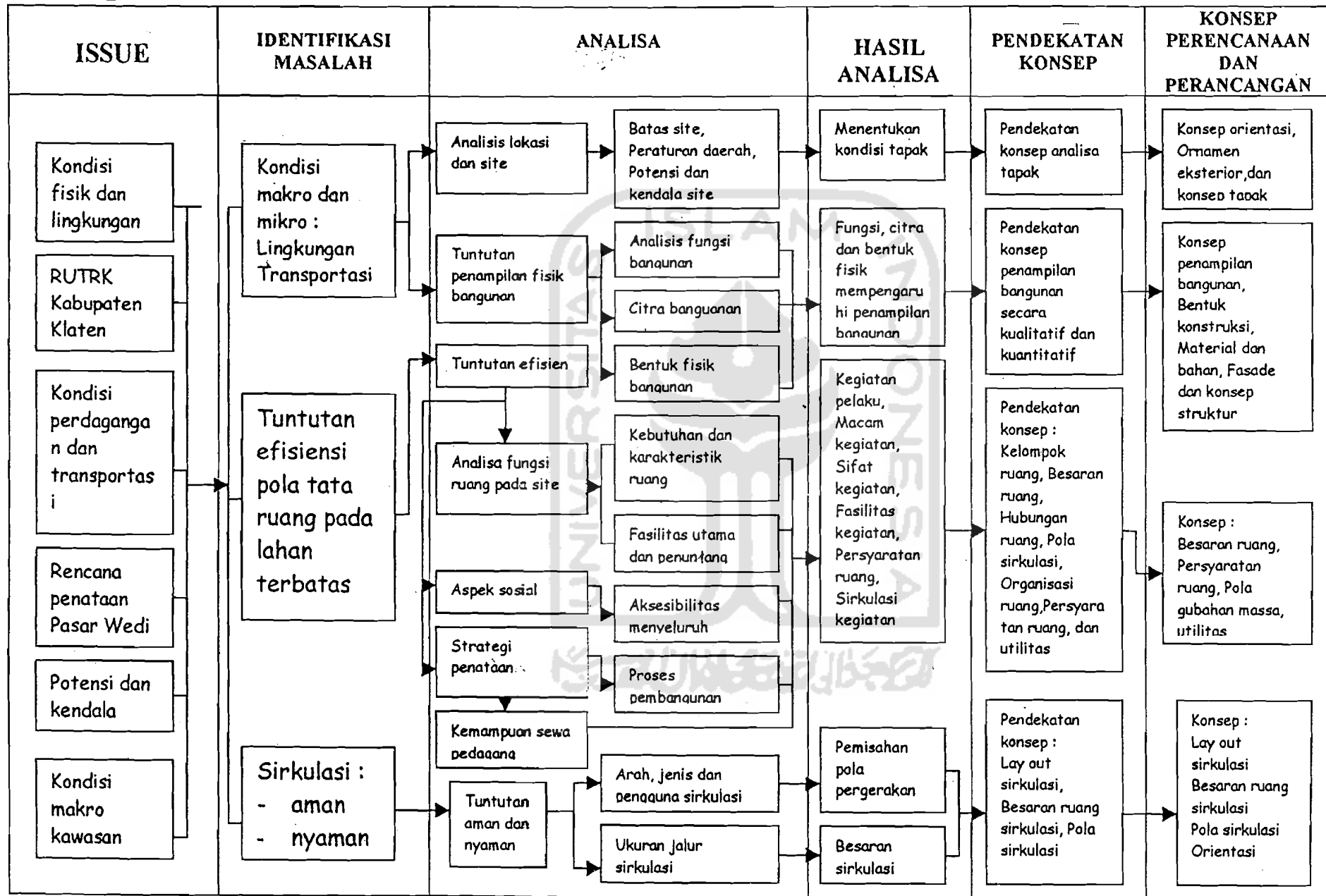
4. Penataan Pasar Parakan sebagai Pasar Transit dan 9 bahan pokok, oleh Muchzidin Sofan, JTA-UII.

Penekanan : Tata ruang Pasar sebagai Pasar Transit yang jelas, komunikatif, dan kenyamanan bagi pembeli dan penjual

Permasalahan : Bagaimana mewadahi kegiatan Pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya, serta menciptakan tata ruang Pasar sebagai Pasar Transit yang jelas, komunikatif, dan kenyamanan bagi pembeli dan penjual.

Perbedaan : Masalah utama yang diangkat jelas menunjukkan perbedaan yaitu, menciptakan tata ruang pasar sebagai Pasar Transit. Masalah ini berkait erat dengan kelancaran proses bongkar muat barang dari dan ketujuan, sedangkan masalah utama penulis pada Menciptakan pola tata ruang yang efisien sesuai karakteristik berdagang dan faktor keterbatasan lahan.

1.8. POLA PIKIR



PENATAAN KEMBALI PASAR UMUM WEDI

SURYO SUBROTO



BAB II

SISTEM PERPASARAN DI PERKOTAAN

2.1 TINJAUAN KONSEPSI DASAR PASAR

2.1.1. Tinjauan Lembaga Pasar

Pasar sebagai suatu lembaga sarana pertukaran barang antara penjual (penghasil, pemroses, penyalur) dan pembeli dalam suatu lingkungan kehidupan, dapat tumbuh secara organis ataupun dibangun secara sadar sebagai suatu sarana perekonomian dalam skala wilayah pemukiman tertentu. Karena merupakan bagian dari satu sistem perekonomian, maka lembaga pasar terikat oleh kaidah-kaidah ekonomi yakni efisiensi, kemudahan, hukum penawaran-permintaan dan dengan demikian dalam kaitannya dengan sifat serta jangkauan pelayanannya ditentukan oleh tingkat harga barang dan jasa. Dalam perkembangannya, karena pasar merupakan sub sistem dari suatu sistem perekonomian yang lebih luas, maka antar pasar dalam suatu kota wilayah membentuk kait hubungan yang kompleks. Dari beberapa pengertian mengenai pasar selama ini, ternyata dapat dibedakan atas 3 (tiga) tinjauan.

a. Fungsional Ekonomis

Dimana pada tinjauan ini melihat pasar dalam fungsi ekonomisnya, yakni sebagai tempat transaksi/jual beli antara pedagang dan konsumen dengan berbagai kemungkinan ragam barang.

b. Tradisional Historis

Pada tinjauan ini melihat pasar dalam peran historis sosiologisnya, dimana karena adanya unsur kebiasaan (tradisi) maka pasar tidak lagi sekedar sebagai tempat transaksi, melainkan juga merupakan tempat untuk memenuhi tuntutan psikologis pengunjungnya (kontak sosial, nostalgia). Dalam hal ini peran barang sebagai obyek transaksi dapat menjadi tingkat sekunder.

c. Formal Kelembagaan

Tinjauan ini melihat pasar sebagai satu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah. Dalam hal ini secara resmi dipungut retribusinya oleh jawatan/dinas dibawah Pemerintah Daerah atau perubahan daerah dinas diberi

otorita untuk mengelola pelayanan umum dibidang perpasaran di daerah yang bersangkutan.

Dari ketiga tinjauan diatas, berdasarkan batasan studi yang dibuat ditetapkan bahwa studi akan lebih menekankan pada pasar dalam tinjauan yang pertama (fungsi ekonomis) dan ketiga (formal kelembagaan).

2.1.2. Perkembangan fungsi pasar

Seiring dengan kemajuan peradaban, fungsi Pasar mengalami perkembangan. Beberapa ragam fungsi pasar yang berkembang saat ini adalah sebagai berikut :¹⁾

a. Pasar sebagai sumber pendapatan daerah.

Dengan penarikan restribusi dari pedagang di Pasar Pemerintah Daerah memperoleh pendapatan. Pada pasar-pasar di Jakarta, 60 % dari ristribusi pasar ditetapkan sebagai pendapatan daerah, sedang 40 % merupakan biaya-biaya operasional yang dipegang oleh pengelola pasar, dalam hal ini PD Pasar Jaya.

Di Yogyakarta, Pasar ditangani oleh Jawatan Pasar sehingga hasil restribusi pasar seluruhnya masuk ke Pemerintah daerah. Sedang biaya-baiya operasional seluruhnya dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.

b. Pasar sebagai tempat kesempatan kerja

Statistik mengenai berapa tenaga kerja yang diserap dalam sektor perdagangan di bidang perpasaran belum tercatat dengan baik, tetapi hal ini dapat diperkirakan bahwa pembangunan pasar akan menambah tempat kesempatan kerja. Dapat dilihat sebagai contoh pembangunan sebuah pasar Inpres yang direncanakan dapat menampung ± 150 pedagang dan akan dapat menyerap tenaga kerja ± 300 orang dengan asumsi setiap pedagang membutuhkan pelayan toko sebanyak 2 orang.

c. Pasar sebagai tempat rekreasi

Masyarakat yang datang ke pasar ternyata tidak semata-mata ingin berbelanja, namun juga bermaksud berkreasi, menyaksikan penataan barang-barang dalam almari atau meja pajangan, membanding-bandingkan jenis dan harga barang di pasar yang satu dengan pasar lainnya.

¹ Wiryadi, SITEM PERPASARAN DAN PERANANNYA DALAM EKONOMI KOTA, hal. 63 - 65

Pada pasar-pasar tradisional, yang sifat masyarakatnya masih *paguyuban*, orang datang ke pasar kadang-kadang karena ingin bertemu dengan orang lain, ingin mengobrol dan menyambung hubungan batin. Terutama pada hari-hari pasaran, banyak orang menyempatkan diri datang ke pasar. Dari sini dapat pula disaksikan, bahwa tempat rekreasi yang paling murah ada di pasar. Orang keluar masuk pasar tanpa larangan, tanpa dibedakan status sosial, profesi, dan sebagainya.

Pembangunan pasar-pasar di kota-kota besar yang disertai tempat hiburan seperti boiskop, bilyard dan sebagainya, adalah usaha untuk memanfaatkan kecenderungan rekreasi ini. Pembangunan pasar-pasar khusus juga akan menimbulkan daya tarik tersendiri bagi para wisatawan, seperti pembangunan Pasar Burung, Pasar Ikan, Pasar Induk Sayur-Mayur, Pasar Buah dan lain-lain.

d. Pasar sebagai tempat studi dan pendidikan.

- Pasar akan memberi pelajaran kepada para pedagang bagaimana caranya memberi pelayanan yang baik kepada konsumen pasar.
- Pasar akan mendidik anak-anak untuk berani membeli sesuatu, caranya memberi pelayanan yang baik kepada konsumen.
- Pasar akan mendidik anak-anak untuk berani membeli sesuatu, belajar mengenal tempat untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan dan mendidik anak-anak untuk memutuskan sendiri apa yang menjadi pilihannya.
- Pasar akan merupakan tempat melatih seorang pedagang untuk belajar menghitung harga pokok, biaya dan laba. Kesemuanya itu merupakan pendidikan informal yang tidak didapat dalam bentuk tertulis. Permasalahan pendidikan bukan hanya dijumpai di sekolah atau perguruan tinggi saja, tetapi pasar dapat pula menjadi obyek pendidikan dan studi.
- Pasar dapat dijadikan obyek studi guna menyelesaikan gelar kesarjanaan.
- Pasar mendidik masyarakat untuk mentaati kebersihan, ketertiban, dan keindahan lingkungan, yang berarti juga meningkatkan disiplin masyarakat. Tawar-menwar, saling tukar pandangan dan pelayanan masyarakat akan selalu terjadi di Pasar. Dengan demikian Pasar merupakan tempat studi dan pendidikan.

2.2.HUBUNGAN ANTARA KEGIATAN PERPASARAN DENGAN KEGIATAN PERKOTAAN

2.2.1. Perlunya wadah dalam kegiatan Perpasaran.

Sumber alam yang merupakan sumber kebutuhan masyarakat (konsumen) letaknya tersebar dimana-mana, sehingga untuk mengejar kebutuhannya, konsumen juga tersebar. Dalam mengatasi hal ini, terjadilah bentuk-bentuk yang mencerminkan penerapan prinsip-prinsip efisiensi pada suatu wadah sebagai pusat kegiatan.

a. Produk perdagangan sebagai kebutuhan masyarakat.

Dalam dunia perdagangan, produk kebutuhan masyarakat dapat dibedakan dalam:

1. Kebutuhan Barang

Yaitu kebutuhan yang berbentuk prasarana, barang, modal, bahan baku penolong dan barang konsumsi.

2. Kebutuhan Jasa

Yaitu kebutuhan yang langsung dikonsumsi, misalnya jasa kesehatan, jasa pendidikan, jasa pemerintahan, keamanan, angkutan dan sebagainya.

b. Terbentuknya struktur perdagangan

Pertumbuhan pada dasarnya menuntut diterapkannya pola-pola efisiensi setiap sektor kegiatan usaha. Pelaksanaan nantinya akan terlihat pertimbangan skala ekonomi dan pemilihan lokasi yang paling dirasa menguntungkan dalam pemberian pelayanan. Hal ini dapat berbentuk sebagai kecenderungan berkelompoknya berbagai kegiatan usaha, untuk memenuhi kebutuhan bersama. Implikasi dari hal tersebut adalah bahwa bagi kegiatan pelayanan “lokal”, lokasi yang dinilai paling menguntungkan adalah site yang sentral, sesuai dengan ciri-ciri dalam pelayanan bagi materi perdagangan yang akan diekspor (keluar daerah). Dengan demikian sedikit pengantar seperti di muka, maka dapat diartikan bahwa unsur pembentuk struktur pada wilayah adalah jasa distribusi. Sedang jasa-jasa lain bukanlah unsur pembentuk struktur walaupun dapat mempengaruhi wujud strukturnya. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa dimanapun lokasi dari kegiatan usaha penghasil barang itu terjadi

akhirnya biaya distribusilah yang menentukan jangkauan pemasaran.²⁾

c. Kota sebagai simpul jasa distribusi

Jasa distribusi pada hakikatnya berperan memasarkan produk primer ke konsumen akhir. Selama didalam proses tersebut, produk primer dapat mengalami perubahan melalui proses permutanian, pengelolaan, pengolahan dan sebagainya dalam memenuhi tuntutan kebutuhan konsumen akhir. Dalam kaitan inilah, simpul jasa distribusi dintakan sebagai *titik tumpu* bagi tumbuh dan berkembangnya kota atau dengan kata lain, kota mempunyai fungsi ekonomi dalam rangka peranannya sebagai titik simpul distribusi. Pengkajian lebih lanjut, bahwa kota dengan pusat perdagangannya, maka harga barang yang berlaku pada simpul tersebut merupakan ukuran harga pasar untuk jenis barang yang dihasilkan oleh kegiatan usaha produksi yang berbeda disekitarnya. Dengan menurunkan harga angkutan, maka wilayah pengaruh pelayanan (simpul) semakin besar. Turunnya biaya angkutan dikarenakan oleh meningkatnya teknologi angkutan. Sedangkan peningkatan teknologi adalah sejalan dengan semakin besarnya volume arus barang. Dibalik peningkatan itu semua, akan menuntut pula adanya pengumpulan barang sebelum diangkut. Kegiatan pengumpulan barang ini tidak lain juga merupakan bentuk simpul jasa distribusi. Berlangsungnya perkembangan tersebut bermunculanlah simpul-simpul jasa distribusi, yang nampak sebagai kota-kota kecil baru yang sifatnya melengkapi simpul yang telah ada.

2.2.2. Daerah belakang (*Hinterland*) sebagai pendukung kegiatan perdagangan.

a). Daerah belakang (*Hinterland*) sebagai sumber kegiatan ekonomi Produktif.

Hinterland dari suatu kota (kota-kota Indonesia), adalah sebagai kegiatan usaha dibidang agraris, yang berarti merupakan sumber kegiatan ekonomi produktif yang berupa :

- Kegiatan pertanian, perkebunan, kehutanan.
- Kegiatan peternakan, perikanan, dll

²⁾ Poernomosidhi hadjisaroso. TEORI DAN STRATEGI PENGEMBANGAN WILAYAH UNTUK NEGARA R.I. 1978.

Untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat *Hinterland* sudah sewajarnya sumber produktif itu dipasarkan keluar baik untuk warga maupun ke daerah lain. Maka “kota” lah sebagai jawaban atas tuntutan dimanakah paling cepat dan laku pemasaran produk-produk tersebut dilakukan.

b). Daerah belakang (*Hinterland*) sebagai konsumen berkala.

Kebutuhan sehari-hari terutama bahan pangan bagi masyarakat *hinterland*, sudah tercukupi oleh sumber lokal. Namun kebutuhan berkala dengan kualitas baik, haruslah didatangkan dari luar. Dimanakah barang-barang tersebut mudah dan cepat/murah didapat, maka kota lah jawabnya.

c). Kota sebagai wadah kegiatan perdagangan *Hinterland*

Penjualan barang keluar, dan pembeli barang dari luar bagi masyarakat *Hinterland* adalah kota sebagai tumpuannya. Sehingga perlu adanya wadah yang mempunyai skala luas yaitu pelayanan luar daerah selain pelayanan lokal.

1. Lokasi wadah kegiatan

Daerah pintu gerbang (*gate*) kota, merupakan tempat tujuan utama yang paling enak dirasakan bagi masyarakat *Hinterland*, dan site yang sudah berpotensi, perdagangan yang akan menampung kegiatan tersebut, sehingga pintu-pintu gerbang sebagai ambang dengan daerah *Hinterland* dimukanya, merupakan pusat keramaian kegiatan perdagangan antar dua daerah, yaitu kota dan luar kota (*Hinterland*).

2. Sarana dan prasarana penunjang

Selain prasarana wadah yang telah disinggung dimuka adalah diperlukan juga prasarana perhubungan yaitu jaringan jalan. Sarana yang lebih banyak berwujud kendaraan-kendaraan akan berperan dalam kelangsungan kehidupan tersebut,. Sehingga suasana pintu gerbang akan lebih kompleks dan disibukkan dengan alat-alat transport, yang berarti akan meminta lebih banyak lagi fasilitas-fasilitasnya di daerah ini (parkir, gudang/garasi, dll).

2.3.PENDEKATAN TERHADAP SISTEM PERPASARAN DI PERKOTAAN.

2.3.1. Sistem Perpasaran.

a. Sistem Distribusi

Proses perpindahan barang, ada tiga jalan yaitu :

1. Secara Langsung

Yaitu perpindahan barang dari produsen langsung ke tangan konsumen.



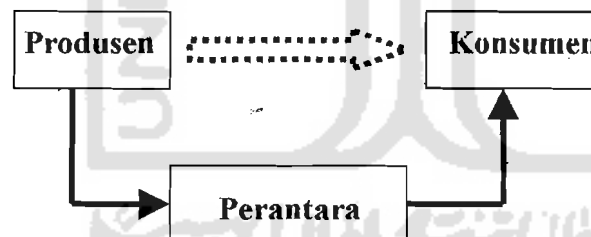
Nilai barangnya sebagian besar mempunyai sifat :

- ◆ Barang yang segar/*fresh* (lekas basi)
- ◆ Kebutuhan sehari-hari berdimensi kecil

2. Secara resmi langsung (daerah perantara).

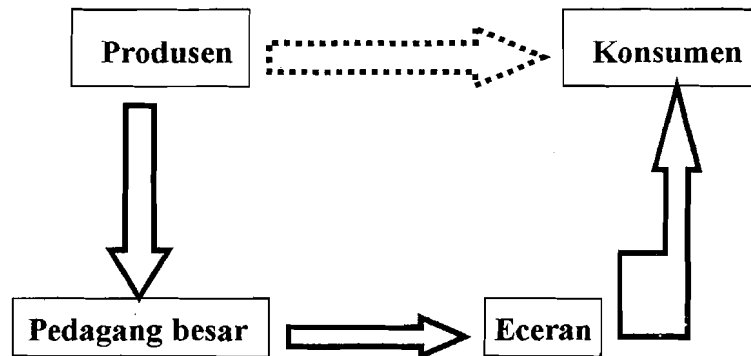
Yaitu perpindahan barang dari produsen ke konsumen, dimana ada pihak ketiga ikut mendukungnya (perantara).

Disini tumbuh pedagang, sebagai perantara.



3. Secara Tak Langsung

Bentuk penyampaian barang dari produsen melalui pihak ketiga terlebih dahulu sebelum ke konsumen. Pihak pedagang besar dan eceran, sebagai proses penyampaian barang sampai pada konsumen akhir.



Hal ini akan didapatkan suatu gambaran yang bermacam-macam segi atau tingkatan sebagai akibatnya. Tingkatan-tingkatan tersebut bisa berwujud :

- ♦ Tingkatan harga, yaitu semakin tak langsung saluran terdistribusi, semakin mahal harga barang dari awal.
- ♦ Tingkatan pelayanan, yaitu semakin tak langsung saluran terdistribusi, semakin bagus pelayanannya baik dalam cara penyajian barangnya maupun *convinence* yang dirasakan oleh konsumen.

b. Sistem pelayanan.

Tinjauan geografis bagi suatu kota, tidak dimungkinkan dilayani oleh sebuah wadah kegiatan perpasaran saja. Sedangkan kegiatan tersebut dapat tumbuh secara organis sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dengan faktor-faktor pertimbangan :

- ♦ Jangkauan pelayanan
- ♦ Motivasi pembeli, pencapaian
- ♦ Kelengkapan barang yang disajikan.

Maka kegiatan perpasaran terbagi dalam unit-unit pelayanan dan wilayahnya akan sangat dipengaruhi oleh faktor geografisnya. Dalam peninjauan keseluruhan fasilitas perdagangan suatu kota, berdasarkan hirarki pelayanan dapat dikemukakan adanya kegiatan yang terpusat (di pusat kota) dan yang tersebar.

1. Fasilitas perdagangan yang terpusat

Prasarana ini merupakan hirarki palig tinggi dari fasilitas-fasilitas perdagangan dan mempunyai tata letak dipusat kota. Aktivitas perdagangan dipusat, secara umum terdiri dari :

- a. Perdagangan eceran (*retail trade*), yang terdiri dari pertokoan dan pasar dengan barang-barang kebutuhan sehari-hari.
- b. Perdagangan besar (*whole sale trade*), yang terdiri dari pertokoan, grosir.

Daerah ini selain berfungsi sebagai pusat pelayanan seluruh kota, juga merupakan pusat pelayanan bagi pemasaran produksi regional dan daerah sekitarnya.

2. Fasilitas perdagangan yang tersebar

Prasarana kegiatan perdagangan yang tersebar, berfungsi sebagai pelayanan lingkungan-lingkungan didalam kota. Dimana wadah ini di dalam alokasinya adalah dipusat-pusat area pelayanan tersebut dan menjadi satu dengan fasilitas sosial lainnya dan merupakan pusat lingkungan.

Soewito membagi Hirarki Pelayanan Perdagangan itu dengan spesifikasi fasilitas, populasi pelayanan skala radius pelayanan, perkiraan kepadatan dan status pasar ³⁾ sebagai berikut :

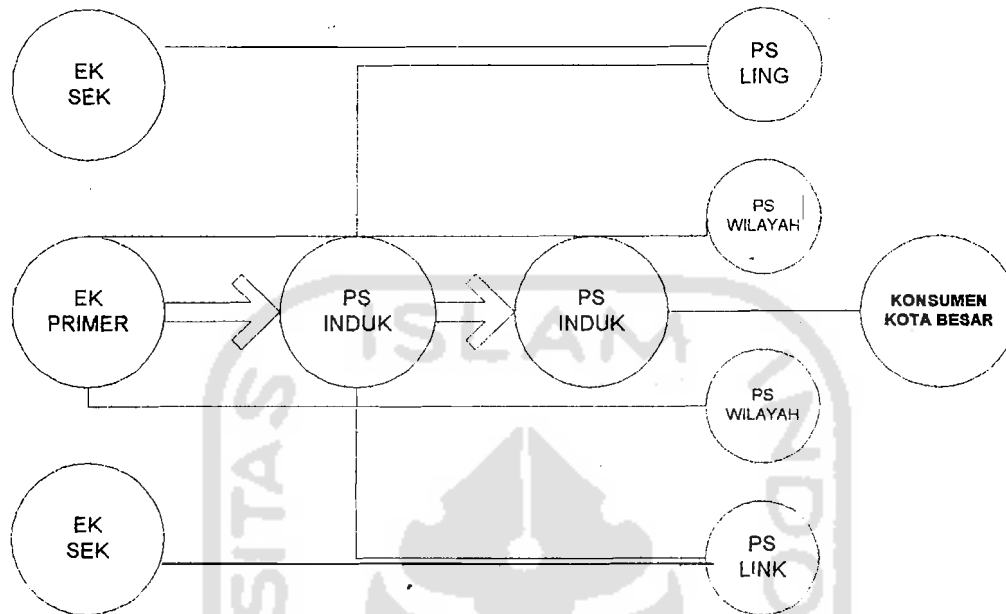
³⁾ Soewito. OPTIMASI PENGGUNAAN RUANG PADA DASAR WILAYAH DI KOTA BESAR, hal.46

TABEL II-1

Hirarki pelayanan perdagangan dan spesifikasinya menurut Soewito.

NO	HIRARKI PELAYANAN PERDAGANGAN	SPESIFIKASI
1	Pusat kota besar	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas : perkantoran ekonomi, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, kantor pos, dll), dan <i>civic centre</i> • Populasi pelayanan : kota dan regional. • Skala radius pelayanan : 5-10 km. • Perkiraan kepadatan : 300/ha. • Status pasar : pasar kota..
2	Pusat kota pembantu	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas : perkantoran ekonomi, pertokoan, perpasaran. • Populasi pelayanan : kota dan regional. • Skala dan radius pelayanan : 3-5km. • Perkiraan kepadatan : 200-250/ha. • Status pasar : pasar kota.
3	Pusat wilayah	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas : perkantoran ekonomi, pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, kantor pos, dll), dan <i>civic centre</i>. • Populasi pelayanan : 250.000. • Perkiraan kepadatan : 150-200/km. • Status pasar : pasar wilayah.
4	Pasar kecamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas : perkantoran ekonomi, pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, kantor pos, dll), <i>civic centre</i>. • Populasi pelayanan : 20.000-70.000. • Skala dan radius pelayanan : s/d 1,5km. • Perkiraan kepadatan : 20-100/ha. • Status pasar : pasar lingkungan.
5	Kelompok perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas : warung-warung dan toko-toko kecil. • Populasi pelayanan : kurang dari 500. • Skala dan radius pelayanan : s/d 0,5km. • Perkiraan kepadatan : 80-100ha. • Status pasar :-

- POLA HUBUNGAN PERDAGANGAN ANTAR PASAR DAN PELAYANAN TIAP PASAR PADA KONSUMEN DI KOTA BESAR



(Sumber : Soewito, OPTIMASI PENGGUNAAN RUANG PADA PASAR WILAYAH DI KOTA BESAR)

c. Sistem Pengelolaan.

Untuk melaksanakan tugas sehari-hari di bidang perpasaran, Pemerintah Daerah menempuh satu cara dari 2 pilihan, yakni dengan menunjuk :

- ♦ Jawatan/Dinas dibawahnya.
- ♦ Perusahaan Daerah yang diberi otorita untuk mengelola pelayanan umum di bidang perpasaran.

2.3.2. Pendukung kegiatan perpasaran.

a. Konsumen

Konsumen pasar adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tipe masyarakat yang merupakan unsur konsumtif bagi pasar ditentukan oleh : status sosial ekonomi dan wawasan budaya intelektualnya.

Dari segi sejarahnya, Pasar adalah bentuk fasilitas yang tumbuh secara organis karena pertemuan motivasi yang saling menguntungkan antara pedagang dan pembeli. Kebiasaan tawar-menawar secara langsung tetap bertahan sampai kini karena cara ini dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak, baik dari pertimbangan kebebasan memilih barang maupun persesuai harga. Karena itu konsumen pasar pada umumnya adalah lapisan masyarakat yang tingkat wawasan budaya/intelektualnya relatif belum maju.

Demikian pula jika ditinjau dari segi status sosial ekonominya, maka Konsumen Pasar kebanyakan adalah lapisan masyarakat dari golongan penghasilan rendah sampai sedang. Motivasi untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan kehendak tetapi dengan harga murah membutuhkan bentuk-bentuk pelayanan langsung, transaksi pada unit-unit eceran kecil dan pelayanan langsung. Pada masyarakat dengan kondisi sosial ekonomi yang relatif masih rendah, motivasi tersebut masih kuat, sehingga pasar tetap dibutuhkan. Di kota besar yang struktur masyarakatnya lebih kompleks dengan golongan berpenghasilan menengah ke atas dan wawasan budaya tinggi lebih banyak daripada kota kecil, terjadi penggolongan konsumen untuk pasar, pertokoan atau pelayanan yang lebih modern, seperti *departement store* dan super market. Maka tidak seluruh masyarakat kota besar dapat diperhitungkan sebagai konsumen pasar.

Ditinjau dari segi kesempatan, masyarakat golongan ekonomi rendah sampai sedang relatif tidak begitu sibuk sehingga mereka masih dapat menyempatkan diri untuk datang dan langsung ke pasar setiap hari. Dan karena kemampuan ekonomi yang terbatas, mereka melakukan pembelian dalam jumlah kecil dalam periode harian.

Ini berbeda dengan masyarakat golongan menengah ke atas yang kebanyakan memiliki kesibukan yang tinggi. Mereka tidak datang langsung ke tempat jual beli setiap hari, tetapi secara berkala dengan maksud berbelanja dalam jumlah besar untuk keperluan beberapa hari sekaligus berupa barang-barang kebutuhan berkala seperti kelontong, peralatan rumah tangga, sandang dan sebagainya. Untuk sebagian kebutuhan sehari-harinya biasanya mereka disuplai oleh pedagang-pedagang keliling yang mendapatkan barang-barang dari pasar.

Jadi golongan menengah ke atas juga merupakan konsumen pasar meskipun tidak langsung.

Maka dapatlah diringkas, bahwa konsumen dari Pasar sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, para pedagang keliling dan pemilik warung di kampung –kampung.

b. Pedagang

Pedagang dalam menjalankan kegiatannya menyediakan modal, tenaga dan material jual beli.

TABEL II-2

Tinjauan pedagang dan macamnya.

NO	TINJAUAN PEDAGANG	JENIS (MACAM/ KELOMPOK) PEDAGANG
1	Dari segi jumlah pelakunya	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang individu. • Pedagang gabungan/ kongsi.
2	Dari segi kemampuan modalnya	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang modal kecil. • Pedagang modal sedang. • Pedagang modal cukup. • Pedagang modal besar.
3	Dari segi cara penyalurannya	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang eceran. • Pedagang grosir. • Pedagang pengumpul.
4	Dari segi jangkauan pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang lingkungan. • Pedagang lokal. • Pedagang kota. • Pedagang regional.
5	Dari segi cara pelayanannya	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang langsung. • Pedagang tak langsung.
6	Dari segi asalnya	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang dari desa/ <i>hinterland</i>. • Pedagang dari kota

c. Materi dagangan dapat dikelompokkan atas dasar :

TABEL II-3

Kelompok materi dagangan dan spesifikasinya.

NO	KELOMPOK MATERI DAGANGAN	SPEKIFIKASI
1	Jenis materi dagangan	<ul style="list-style-type: none"> a. Bahan pangan : <ul style="list-style-type: none"> • Hasil pertanian. • Sayuran. • Buah-buahan. • Hasil peternakan. • Bumbu-bumbuan. • Bahan pangan mentah yang diproses. • Pangan matang b. Barang-barang kelontong / grabatan. c. Bahan sandang. d. Perkakas rumah tangga. e. Barang-barang standart/ <i>Convenience Goods</i>/ Klithikan : sisir, onderdil, kacamata. f. Barang-barang khusus/ <i>Impulse Goods</i>/ Mewah : perhiasan, radio, televisi. g. Jasa : nangk jahit, reparasi arloji, kacamata.
2	Sifat/ kesan materi dagangan.	<ul style="list-style-type: none"> a. Bersih. b. Kotor. c. Berbau. d. Tak berbau. e. Basah. f. Kering. g. Tahan lama. h. Tak tahan lama.
3	Tingkat urgensi materi perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> a. Barang kebutuhan sehari-hari (<i>Demand Goods</i>). b. Barang kebutuhan berkala (<i>Convenience Goods</i>). c. Barang tak selalu dibutuhkan (<i>Impulse Goods</i>).
4	Cara pengangkutan	<ul style="list-style-type: none"> a. Barang pecah belah. b. Bukan barang pecah belah.
5	Cara penyajian	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyajian sederhana (sayur, bumbu). b. Penyajian sedang (beras, bahan pangan yang diproses). c. Penyajian baik (klontong/ grabatan). d. Penyajian khusus (arloji, kacamata).

d. Unsur-unsur penunjang.

Unsur-unsur penunjang adalah pihak-pihak yang berperan dalam kelangsungan kegiatan perdagangan di pasar. Unsur-unsur ini meliputi : Pemerintah, pengelola, Bank dan swasta.

1. Pemerintah

Dalam rangka pembangunan dan pelancaran ekonomi nasional, pemerintah wajib memelihara kestabilan ekonomi, diantaranya dengan menguasai sektor perpasaran dengan cara ikut mengelola dan menarik pajak pasar, menentukan klasifikasi pasar dalam wilayah kekuasaannya. Pembangunan fisik pasar biasanya dilakukan oleh Pemerintah dengan Anggaran Daerah ataupun Inpres.

2. Bank

Bank berperan terutama dalam hal segi pembiayaan pembangunan dan permodalan bagi para pedagang. Misalnya : pembangunan pasar Inpres dibiayai melalui Bank Pemerintah, Kredit candak Kulak bagi para pedagang disalurkan melalui Bank Rakyat Indonesia, dan sebagainya.

3. Swasta

Dalam hal ini yang disebut swasta bisa para pedagang sendiri atau pelaksana (kontraktor) yang membiayai pembangunan pasar, karena pada prinsipnya pembangunan fasilitas pasar dibiayai dengan dana dari masyarakat yang akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk yang lain. Secara umum pasar sebagai suatu kebutuhan masyarakat yang dikelola oleh dan untuk kepentingan masyarakat melalui peranan unsur-unsur penunjang yang menggerakkan kehidupan pasar sehari-hari.

2.4. FASILITAS KEGIATAN PERPASARAN

a. Fasilitas Transportasi :

1. Jaringan jalan

- a. Jaringan jalan pencapaian
- b. Jaringan angkutan manusia dan barang

2. Tempat Parkir

a. Umum

Merupakan tempat parkir kendaraan pengunjung yang berupa : sepeda, sepeda motor ataupun mobil.

b. Halte / terminal

Merupakan tempat pemberhentian ataupun pangkalan angkutan umum, seperti : Biskota, Colt, Andong, Becak.

c. Khusus

Merupakan tempat penitipan kendaraan pedagang dan pengelola

b. Fasilitas Penunjang Kegiatan pasar :

1. Bangunan pasar

- a. Tempat bongkar muat dari dan ke alat angkut
- b. Gudang tempat penampungan barang
- c. Tempat Jual beli (los pasar/kios pasar)
- d. Ruang pengelola
- e. Ruang Penunjang (kamar mandi, WC, musholla)
- f. Ruang Keamanan (Kriminal, Kebakaran)

2. Jaringan Utilitas

- a. Listrik
- b. Air (bersih, kotor, hujan)
- c. Telepon
- d. Sampah

3. Fasilitas Sosial

Mengingat fungsi pasar yang tidak merupakan tempat bisnis semata, maka pasar biasanya dilengkapi fasilitas sosial. Fasilitas ini bisa meliputi Gedung bioskop, tempat bilyard, Telepon Umum ataupun Plaza (ruang-ruang terbuka) dan Taman-taman.





SISTEM PERPASARAN DI DAERAH MEDICAL

TINJAUAN KHUSUS

BAB III

SISTEM PERPASARAN DI DAERAH KECAMATAN WEDI

3.1. Tinjauan makro daerah Klaten

3.1.1. Keadaan umum Kota Klaten

a. Peranan dan fungsi Kota Wedi

Peranan Kota Wedi dalam lingkup regional adalah sebagai berikut :¹

- ❑ Pusat pengumpul hasil pertanian dan perkebunan.
- ❑ Pusat perdagangan industri kecil (kerajinan).

Sebagai pusat perdagangan, daerah Wedi diharapkan mampu sebagai jantung perekonomian kota Klaten secara umum dan Daerah Hinterland secara khusus. Berbagai kalangan menilai bahwa pasar sangat strategis fungsinya dikala ekonomi dalam keadaan yang tidak stabil, karena yang berhubungan adalah kalangan pemilik modal yang secara umum menengah kebawah dan ini menurut ekonomi kerakyatan yang digiatkan oleh MENKOP, sekarang ini yang paling aman, karena hutangnya relatif lebih kecil dibanding pengusaha lain yang lebih besar.

Fungsi Kota Wedi dalam skala lokal sebagai berikut :²

- ❑ Pusat pelayanan kegiatan pemerintahan kecamatan.
- ❑ Pusat pelayanan sosial ekonomi, seperti perdagangan, kesehatan, rekreasi, dan lain-lain untuk daerah belakangnya.
- ❑ Pusat pengembangan kegiatan pendidikan, perdagangan, industri kerajinan (tekstil, keramik), dan transportasi.

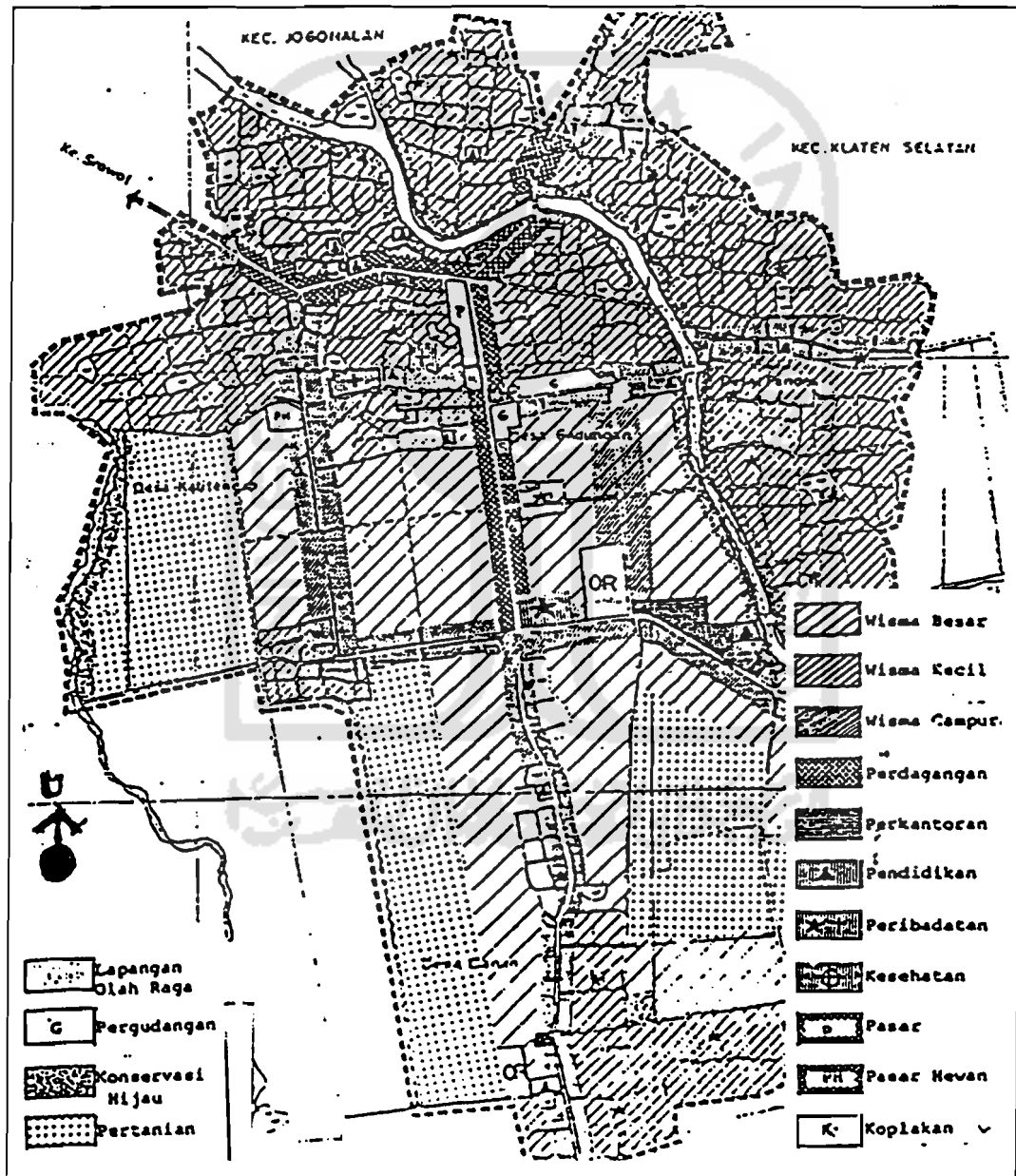
¹ RUTRK Kabupaten Klaten dan analisis

² RUTRK Kabupaten Klaten dan analisis

b. Arah pengembangan struktur kota

1. Wilayah administrasi dan fungsional kota.

Kota Wedi yang direncanakan termasuk wilayah pengembangannya yaitu terdiri Desa Gadungan, Desa pandes, Desa Kalitengah, Desa Canan dengan luas total 494 ha. Lokasi Kota Wedi dapat dilihat pada peta di bawah ini.



GAMBAR III-1. Rencana pengembangan Kota Wedi dengan seluruh desa di kecamatan.

2. Pengembangan sistem kegiatan Kota.

Kota Wedi memiliki fungsi primer maupun fungsi sekunder untuk melayani kegiatan internal Kota Wedi maupun daerah sekitarnya atau daerah hinterlandnya. Fungsi primer yang akan dikembangkan terutama disepanjang jalur-jalur primer yang memiliki aksesibilitas tinggi kedaerah-daerah hinterlandnya. Sedangkan fungsi sekunder dikembangkan diseluruh bagian kota pada pusat-pusat lingkungan. *Fasilitas-fasilitas yang berfungsi primer dikota wedi berupa pasar umum yang melayani perdagangan hasil pertanian, dan kebutuhan sekunder masyarakat daerah belakangnya.* Karena fungsi primer yang dimiliki Pasar Umum Wedi, maka keberadaan Pasar Umum Wedi harus benar-benar mampu mewadahi kegiatan masyarakatnya, dalam hal ini adalah kegiatan untuk menyediakan kebutuhan-kebutuhan masyarakat.

3.. Pengembangan sistem jaringan jalan

❑ Sistem jaringan Primer (regional)

Sistem jaringan primer yang sudah ada di Kota Wedi saat ini berupa jalur penghubung Kota Klaten dengan kecamatan lain, seperti Gantiwarno, bayat dan Srowot. Jaringan ini melewati Pasar Wedi yang berada pada persimpangan dari arah kota menuju ke kecamatan disebelah selatan kota. Hal ini menyebabkan padatnya arus pengguna jalan di depan Pasar Wedi.

❑ Sistem jaringan sekunder (lokal)

Pengembangan jaringan sekunder sebagian besar berupa peningkatan jalan untuk mengoptimalkan volume trafik jalan yang bersangkutan sehingga dapat memperlancar kegiatan kota pada zona-zona yang dihubungkan oleh jalur tersebut. Pengembangan

jalur sekunder itu terutama pada lingkungan permukiman bagian selatan kota.

Jalur-jalur tersebut meliputi :

1. Peningkatan jalan sekitar kawasan perkantoran di Desa Gadungan
2. Peningkatan jalan dari pertigaan kearah selatan kota.
3. Peningkatan jalan lingkar barat.
4. Pembuatan trotoar disekitar pasar pasar.

4. Strategi pelaksanaan pembangunan Struktur Tata Ruang kota.

Strategi pelaksanaan pembangunan Struktur Tata Ruang Kota Wedi ditetapkan dengan memperhatikan arahan-arahan sebagai berikut :

- Pelaksanaan pengembangan tata guna tanah Kota Wedi dilaksanakan secara fleksibel terutama untuk daerah-daerah yang potensial untuk fungsi campuran.
- Rencana pemanfaatan ruang Kota diarahkan untuk kantong-kantong lahan yang masih kosong sehingga dapat mencapai optimalisasi dan efisiensi fasilitas pelayanan kota.
- Untuk pemeratakan tingkat pertumbuhan/ perkembangan kota, maka perlu diprioritaskan pembangunan prasarana kota yang menyebar dan menghubungkan antar bagian-bagian kota dengan pusat kota.
- Alih fungsi penggunaan lahan persawahan produktif (irigasi teknis) menjadi area terbangun kota diupayakan seminimal mungkin.
- Pengembangan kawasan pemukiman yang berorientasi untuk membentuk kota yang kompak dengan mengatur kepadatan

penduduk secara seimbang, sehingga sesuai dengan struktur kota yang ingin dicapai

- Pengembangan dan pemeliharaan daerah sekitar sungai kota sebagai upaya serta perlindungan terhadap kelestarian aliran sungai.

3.1.2. Induk sistem prasarana kota.

1. Air bersih

Pada saat ini pengadaan air bersih telah terlayani dengan baik oleh jaringan perpipaan PDAM. Hanya sebagian kecil saja yang belum, oleh karena itu untuk masa mendatang diharapkan seluruh bagian kota mampu terlayani oleh jaringan perpipaan PDAM.

2. Air limbah

Pada umumnya pembuangan air limbah rumah tangga di kota Wedi menggunakan sistem setempat (on site), yaitu dengan menggunakan septik tang. Sementara itu air buangan rumah tangga disalurkan pada saluran drainase dan atau diserapkan dalam sumur resapan.

3. Persampahan

Sampai saat ini penduduk kota Wedi belum terlayani oleh pengelolaan sampah sistem modul. Penduduk membuang sampah dengan cara membakar atau ditimbun di halaman rumah. Pada masa mendatang perlu pengelolaan sampah seiring dengan peningkatan kegiatan kota.

4. Drainase

Saluran drainase di kota Wedi sebagian masih menggunakan saluran irigasi dan cara membuat resapan. Maka sangat perlu dilakukan perencanaan jaringan drainase yang lebih representatif mengingat

perkembangan suatu kota akan menimbulkan permasalahan pengaliran air hujan dan air kotor yang lebih banyak pula.

5. Jalan perkotaan

Pada prinsipnya jaringan jalan di Kota Wedi, tidak banyak mengalami masalah khususnya dalam hal kondisi fisik jalan, karena telah dilakukan pengaspalan untuk periode-periode tertentu. Pengembangan jaringan jalan untuk perkembangan pertumbuhan kota tetap perlu dilakukan, karena jalan adalah sarana yang vital untuk kemajuan tersebut.

6. Perumahan rakyat KIP/MIIP

- Perumahan

Jumlah rumah di Kota Wedi yang layak huni tahun 1994 adalah 2165 unit untuk itu masih dibutuhkan rumah sebanyak 581 buah yang membutuhkan lahan seluas kurang lebih 23,24ha.

- KIP

Rencana program perbaikan kampung di Kota Wedi meliputi desa-desa yang memiliki pola pertumbuhan organis memusat yang tidak terkendali, desa-desa yang dimaksudkan sebagai desa percontohan, serta desa-desa yang membutuhkan penanganan serius dalam pengendalian lingkungan alam maupun binaan.

- MIIP

Di Kota Wedi terdapat pasar yang memiliki fungsi primer dan sekunder. Kondisi pasar tersebut sebagian besar belum berupa bangunan permanen, padahal kegiatan perdagangan yang terjadi di Kota Wedi cukup besar. Untuk meningkatkan fungsi Kota Wedi perlu diadakan peningkatan sarana dan prasarana pendukung pasar Wedi baik berupa peningkatan bangunan fisik maupun prasarana

pendukungnya seperti air bersih, listrik, telepon, dan sebagainya, serta penataan kembali secara keseluruhan.

3.2. Sistem perpasaran di daerah Wedi.

3.2.1. Tinjauan umum pasar

Pasar adalah bentuk fasilitas perdagangan yang tumbuh secara organis, hal ini dikarenakan ada mutualisme dari pedagang dan pembeli. Pedagang menawarkan barangnya, sedangkan pembeli berusaha mendapatkan barang dengan harga semurah mungkin dari pedagang. Pasar adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli, mereka tidak hanya melakukan transaksi jual beli melainkan bersosialisasi secara akrab dan merasa satu dalam nasib dan hubungan kekeluargaan.

Pasar sebagai sarana perdagangan yang merupakan ujung tombak perekonomian suatu daerah, karena masyarakat menggunakan pasar sebagai sumber mendapatkan kebutuhannya. Perkembangan selanjutnya bahwa pengertian pasar telah berkembang sangat kompleks, yang antara lain :

- ❑ Pasar : Tempat orang jual beli, pekan, tempat aneka pertunjukan, kedai, warung, kios, dan sebagainya, lingkungan tempat suatu barang dagangan dapat laku, kurang baik barangnya.¹
- ❑ Pasar : Adalah tempat jalinan hubungan antara pembeli dan penjual serta dalam pertukaran itu.²
- ❑ Pasar di bagi kedalam dua bagian :³
 - a. Secara fungsional
 - Arti ekonomi : Pasar merupakan transaksi jual beli, antara penjual dan pembeli
 - Arti Sosial : Pasar merupakan suatu tempat untuk bertemu dan berkomunikasi antara masyarakat.

¹ Muhammad Ali, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern. Pustaka Anani Jakarta.

² Steiner 1969

b. Secara formal

- Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola langsung oleh instansi pemerintahan yaitu DIPENDA. Dimana dinas ini mengelola pasar dan secara resmi memungut retribusi pasar.

3.2.2. Sistem distribusi.

1. Jenis barang dagangan.

Secara umum jenis barang dagangan dapat digolongkan atas :

- Barang-barang makanan baik mentah maupun matang (sayur, buah, tahu, tempe, lauk-pauk, dll).
- Barang-barang sandang (tekstil, pakaian jadi, logam mulia, kerajinan dll).
- Barang-barang kebutuhan rumah tangga (gerabah, kelontong, kerajinan dll).

Sedangkan menurut tingkat frekuensi kebutuhan konsumen, dibedakan atas :

- Kebutuhan sehari-hari, terdiri dari barang yang tingkat kebutuhan dan keawetannya (tanpa perlakuan apapun) terbatas satu atau dua hari (sayur, tempe, buah dsb). Barang-barang ini biasanya dibeli setiap hari.
- Kebutuhan sehari-hari. Namun tingkat keawetannya lebih dari 2 hari (kacang, kedelai, gula, bumbu, minyak, bakmi dsb), sehingga tidak perlu harus membeli setiap hari.
- Kebutuhan berkala, termasuk dalam hal ini adalah barang-barang yang diperlukan tidak setiap hari, melainkan dalam jangka waktu tertentu. Kelompok ini dibedakan atas : kebutuhan sandang (tekstil, pakaian jadi, perhiasan) dan kebutuhan rumah tangga (pecah belah, gerabah, kerajinan, dsb).

³ Departemen Umum Kabupaten Klaten

- Warung, yakni menjual jenis-jenis makanan yang langsung dimakan di tempat.

2. Asal barang.

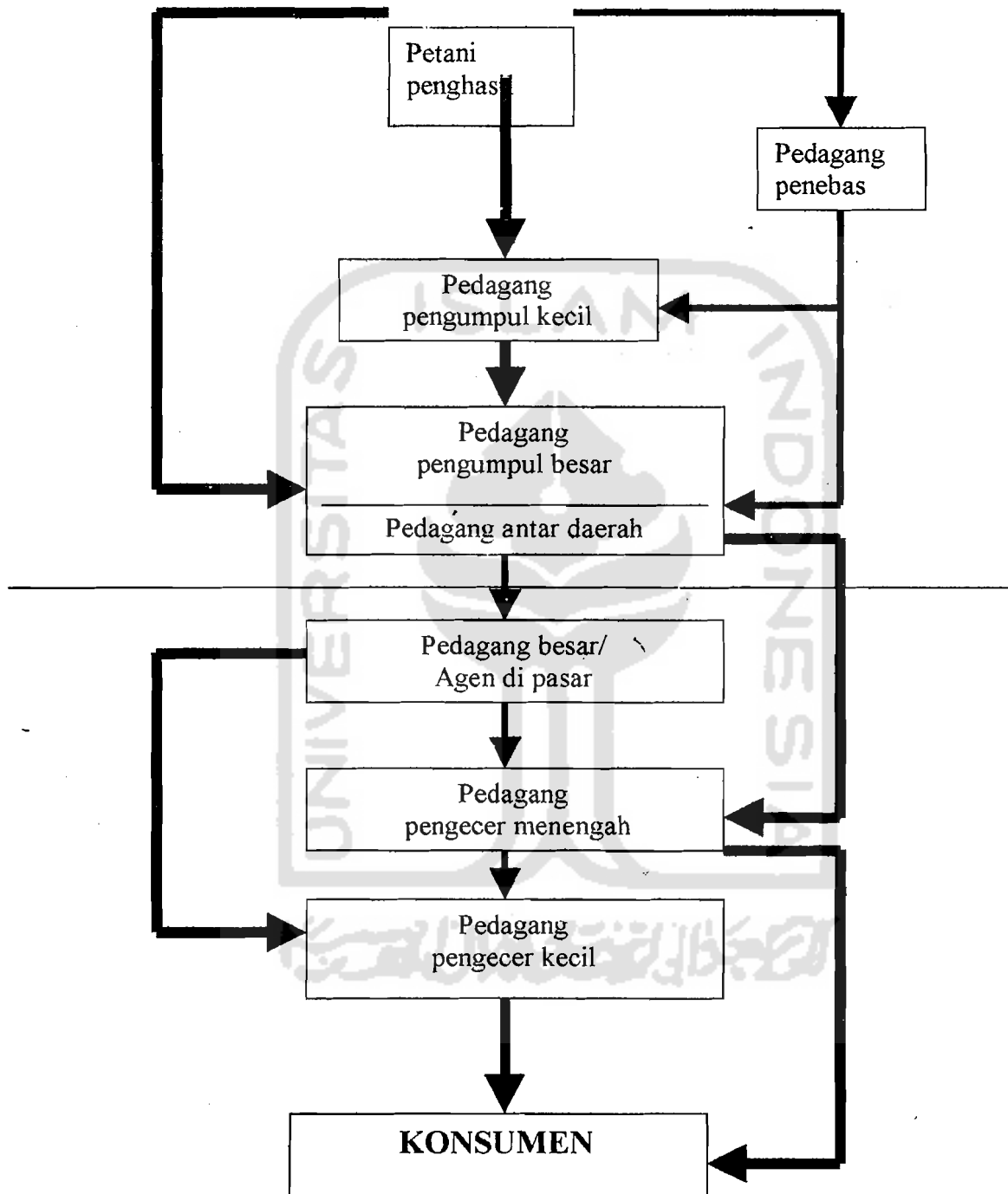
Secara umum beberapa sumber asal barang dapat dibagi :

- Dari wilayah kota.
Dibedakan atas skala produksi besar (pakaian jadi dsb), dan skala kecil yang berupa industri rumah tangga (jajan pasar dsb).
- Dari wilayah sekitar kota.
Beberapa daerah seperti bayat, cawas, gantiwarno cukup menyumbang banyak jenis-jenis komoditi barang (ayam, telur, makanan mentah dll).
- Dari daerah-daerah di Yogyakarta dan jawa tengah lainnya dan jawa timur.
Cukup banyak jenis-jenis komoditi yang berasal dari daerah-daerah ini baik dari kebutuhan sehari-hari maupun kebutuhan berkala (sayur dsb).

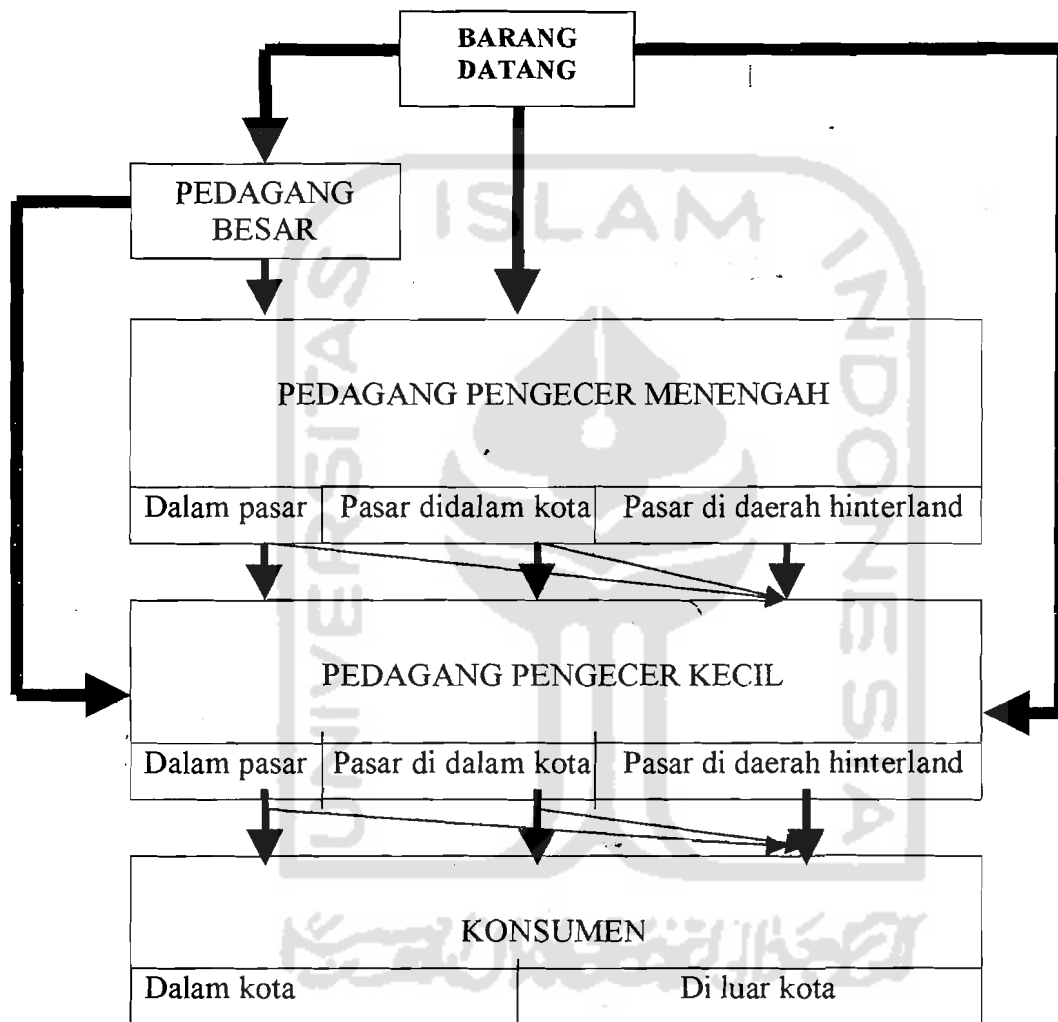
3. Pola distribusi

Pola distribusi yang dimaksud adalah rangkaian perjalanan mulai dari produsen sampai kepada konsumen. Yang termasuk produsen antara lain petani penghasil, pengrajin, industri menengah, industri besar, dan yang termasuk konsumen adalah pedagang penebas, pedagang pengumpul kecil/besar, pedagang antar daerah, pedagang besar/ agen. Proses tersebut melalui yang namanya perantara yang menghubungkan produsen dan konsumen.

POLA DISTRIBUSI TIDAK LANGSUNG



POLA DISTRIBUSI DI DAERAH KONSUMSI



- Dari proses yang terjadi, pola distribusi dapat dikelompokkan:
 - a. Pola langsung.

Pada pola ini produsen langsung menjajakan ke konsumen barang dagangannya di pasar tanpa perantara. Jenis barang yang diperdagangkan dengan pola ini adalah

kebutuhan sehari-hari terutama makanan (tahu, tempe sayur dan buah).

b. Pola tidak langsung.

Pola ini menjelaskan produsen tidak langsung berhadapan dengan konsumen, tetapi melalui perantara yang jumlahnya satu atau lebih. Jenis barang yang diperdagangkan adalah Sayur, buah-buahan, hasil bumi, hasil industri lain daerah dsb.

4. Fasilitas pergudangan.

Fasilitas pergudangan penunjang distribusi barang pada pasar Wedi belum tersedia, padahal ini adalah salah satu yang penting dalam proses distribusi, jadi biasanya dari produsen langsung di bagi kedalam pedagang melalui penampungan sementara (bukan khusus gudang).

5. Transportasi pendukung.

Transportasi sebagai penunjang utama proses distribusi barang mempunyai pola yang ditentukan juga oleh distribusi barangnya

a. Sarana transportasi.

- Truk dipakai untuk mengangkut barang yang berasal dari produsen luar daerah.
- Truk box, terutama dipakai untuk angkutan hasil industri pabrik.
- Colt, alat angkut yang umumnya berasal dari daerah disekitar kota Klaten.
- Dokar atau andong, merupakan sarana transportasi yang dipakai untuk sarana angkutan lokal dengan volume barang terbatas.



- Becak, adalah alat angkut dalam skala wilayah tertentu. Selain itu juga sepeda dan sepeda motor.
- Untuk pedagang yang berada di pasar cukup jalan kaki.

b. Pola transportasi.

Pola transportasi yang mengiringi pola distribusi barang, secara umum dapat dibedakan :

1. Tahap datang/ dropping barang, yaitu :

- Barang langsung menuju tempat pemasaran, terutama dari daerah sekitar. Biasanya memanfaatkan transportasi umum (colt, andong dll).
- Barang terlebih dulu menuju tempat penimbunan ataupun dropping point. Jumlah barang dalam skala besar, asal barang biasanya dari luar Klaten.

2. Tahap pergi/penyebaran.

- Tahap ini merupakan tahap perginya barang setelah dibeli konsumen, baik dari wilayah kota maupun luar kota. Sarana yang digunakan biasanya milik sendiri (motor, colt dll).

3.2.3. Sistem pengelolaan.

1. Kelembagaan yang ada.

Lembaga pasar merupakan salah satu kantor yang ada dilingkungan pemerintah daerah kabupaten Klaten, dinamakan kantor urusan pasar (badanpengelolapasar). Kantor ini yang mengelola pasar Wedi melalui pegawai yang ada.

2. Pelaksanaan.

Dalam pelaksanaan pengelolaan oleh Jawatan Pasar dalam pengumpulan restribusi pasar, ditempatkan satu lurah pasar yang ditugasi

sebagai wakil pengelola yang ada di pasar. Dan lurah ini adalah lurah daerah setempat.

3.2.4. Pasar pusat kota kecamatan.

1. Sebagai pusat kegiatan kota

Pusat kegiatan kota merupakan kumpulan kelompok-kelompok kegiatan yang disebut komponen fungsional yang antara komponen mempunyai pengaruh. Sebagai komponen fungsional memiliki peranan dominan, antara lain adalah memiliki fungsi ekonomi, daya serap terhadap kerumunan manusia, serta sebagai penggerak arus lalu lintas pada pusat kota. Karena Wilayah Kalitengah adalah pusat perdagangan di Kota Wedi, dan pasar berada tepat pada pusat kota, maka pasar secara otomatis mempunyai fungsi vital sebagai tombak ekonomi dan perdagangan.

2. Komponen fungsional perdagangan.

Pasar Wedi secara historis dan organis tumbuh sebagai pusat kegiatan penduduk setempat dan awal mula pasar yang ada di daerah Wedi, maka dari itu pasar ini memiliki peranan sebagai fungsional komponen kota. Secara geografis banyak komponen yang akhirnya mengerumuni pasar kota. Peranannya dalam pelayanan, Pasar Wedi masih menunjukkan sebagai lembaga khas pasar yang dominan, bahkan dapat dikatakan sebagai kunci kembang susutnya komponen fungsional perdagangan.

3. Karakter dan motifasi pengunjung

Karena pengaruh lingkungan yang berbau tradisional, maka sifat paguyuban masyarakatnya masih erat. Oleh karena itu tidak semua pengunjung pasar ingin berbelanja, tetapi lebih dari itu ingin rekreasi, ingin bertemu keluarga, teman, dan menyambung hubungan batin yang

dalam antar teman maupun relasi yang ada di pasar. Dengan adanya motifasi tambahan itu, maka dapat dikatakan jangkauan pelayanan pasar sangatlah luas. Tetapi terbatas pada jenis-jenis komoditi perdagangan, ataupun kebutuhan sehari-hari yang sifatnya tidak mendesak dan tidak memiliki angka keawetan yang cukup. Sedangkan untuk kebutuhan sehari-hari yang bersifat mendesak serta mudah didapat, cukup dengan berbelanja di pasar lingkungannya.

4. Jangkauan pelayanan.

a. Perdagangan partai kecil.

- Melayani konsumen tingkat wilayah atau lingkungan kota untuk barang kebutuhan sehari-hari. Jenis komoditi ; bahan pangan, hasil bumi, sayur dan buah-buahan, sandang, kelontong, loak, peternakan dan perikanan.
- Melayani konsumen masyarakat kota dan sekitarnya untuk barang-barang berkala dan impulsive.
- Melayani pedagang-pedagang kecil tingkat pasar lingkungan, warung dan kios di Kota Klaten.

b. Perdagangan partai besar.

- Melayani pedagang pengecer menengah di dalam pasar Wedi.
- Melayani pedagang pengecer menengah di pasar-pasar wilayah atau lingkungannya dan daerah hinterland. Dengan jenis komoditi; hasil bumi, bahan pangan, industri hasil pertanian, hasil peternakan dan perikanan.

→ 5. Kondisi fisik pasar.

Penjelasan fisik pasar disini adalah lebih pada kondisi suasana yang ada di pasar ditambah dengan kondisi-kondisi yang jelas mempengaruhi fisik.

1. Lokasi.

Secara jelas lokasi Pasar Wedi terletak di Desa Kalitengah, Kecamatan wedi, Kabupaten Klaten. Dengan dibatasi oleh jalan DPU (jalan primer kota), dan jalan-jalan desa. Lokasi Pasar Wedi ini berada pada pusat kota kecamatan yang merupakan pusat perdagangan di Kota Wedi, Oleh karena itu sangat strategis sebagai pusat pertumbuhan dan perkembangan perekonomian daerah.



GAMBAR III-2. Batas utara Pasar Wedi adalah Jalan DPU.



GAMBAR III-3. Batas timur Pasar Wedi adalah Jalan DPU.

1. Kondisi tapak.

Secara khusus dapat terlihat bahwa :

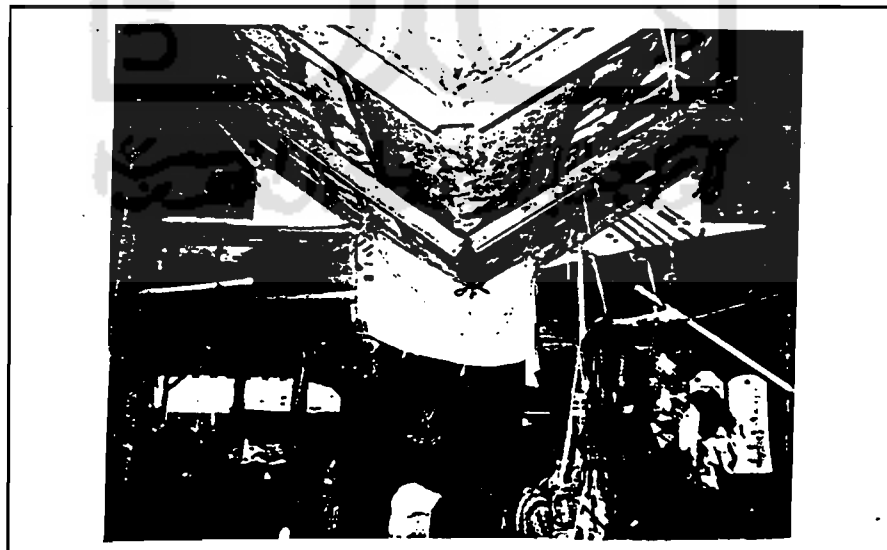
- Luas lahan/tapak adalah : 11.648m²
- Saluran : 373m²
- Luas bangunan permanen : 4799m²
- Pasar hewan ± : 648m²
- Jumlah pedagang : 886 orang.
- Pedagang kios : 184 orang.
- Pedagang los : 366 orang.
- Pedagang diluar los dan kios : 336 orang.

Berkaitan dengan jaringan utilitas, pada tapak telah ada jaringan listrik, drainase, dan belum tersedia jaringan telepon.

2. Sirkulasi.

a. Didalam pasar.

Sirkulasi yang ada didalam pasar kurang teratur karena banyak pedagang menggunakan jalur sirkulasi sebagai tempat berdagang, sehingga kenyamanan dan keamanan pengunjung tidak terjamin.



GAMBAR III-4. Sirkulasi di dalam pasar.

Melihat kondisi diatas perlu pengaturan pola sirkulasi yang lebih representatif, sesuai dengan kegiatan, besaran ruang dan ketersediaan lahan.

b. Diluar pasar.

Sirkulasi yang ada diluar pasar pada dasarnya merupakan pergerakan dari dan ke arah pasar. Adapun aktifitas pengguna sirkulasi di luar pasar adalah :

- Pejalan kaki : Jalan yang dilalui adalah trotoar dan jalan umum disekitar pasar.
- Kendaraan umum : Roda empat, Roda dua, Becak, Andong, Kendaraan angkutan kota, Kendaraan angkut barang.



GAMBAR III-5. Sirkulasi diluar pasar.

Area parkir berada di sepanjang jalan DPU. Dengan keadaan seperti ini, dan untuk menghindari *cross circulation*, pada area ini perlu disediakan tempat parkir khusus untuk kendaraan pengunjung pada site yang ada.

c. Prasarana pendukung.

Beberapa prasarana yang ada didalam pasar sebagai berikut :

- Listrik
- Air bersih
- Air kotor

Untuk tempat sampah perlu disediakan karena, pasar sangat banyak menghasilkan sampah dan apabila tidak tertangani dengan baik maka, dampak negatif terhadap pengguna pasar dan lingkungan sangat besar.



GAMBAR III-6. Kondisi persampahan di pasar. Akibat belum adanya tempat sampah secara permanen dan khusus pada pasar.

→ 6. Kondisi non fisik pasar.

Kondisi non fisik pasar menekankan pada tata cara berdagang atau jual beli yang ada di pasar. Pedagang yang ada di pasar secara umum adalah kelas menengah kebawah yang menggunakan cara jual seperti pada pasar lain umumnya.

Selain kondisi berdagang, maka keadaan ekonomi atau aspek ekonomi sangat perlu diketahui mengingat aspek ekonomi terkait erat dengan aspek sosial yaitu keterkaitan pedagang dengan pengunjung

atau pedagang dengan pasar itu sendiri. Aspek ekonomi ini menggambarkan kondisi pendapatan pedagang, kemampuan dan keuntungan yang didapat, berguna untuk perhitungan harga ruang setelah ada pembangunan baru.

a. Pedagang.

Tata cara pedagang dalam menjual barang dagangannya adalah :

1. Pada los pasar.

- Menggunakan almari kayu/ kotak kayu untuk menyimpan dan memajang barang dagangannya. Sifat barang dagangannya tahan lama.
- Menggunakan meja/ amben untuk memamerkan barang dagangannya.

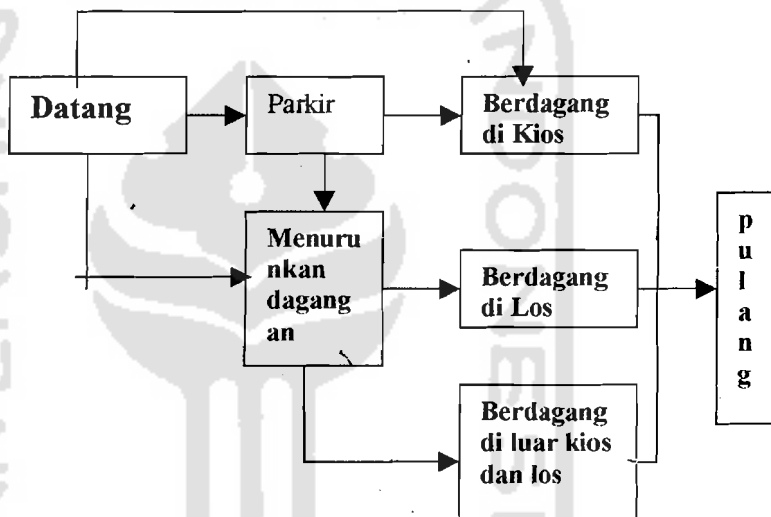


GAMBAR III-7. Keadaan pedagang dan fisik bangunan pada los.

Pada beberapa bagian bangunan los telah banyak mengalami kerusakan, dan sirkulasi pedagang tidak lancar, karena area sirkulasi banyak digunakan sebagai tempat jualan.

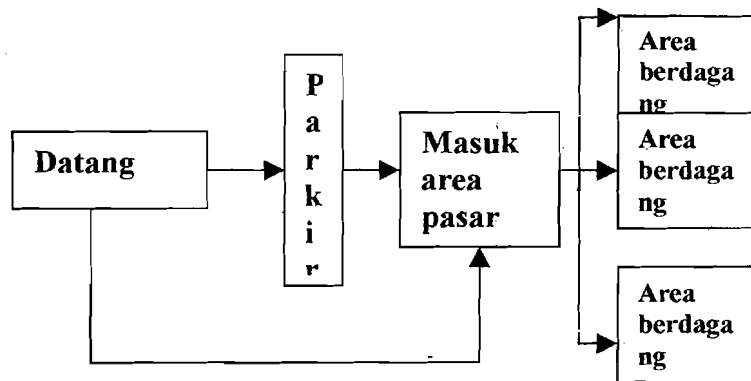
3. Pada luar los

- Menggunakan keranjang, sifat barang dagangannya tidak tahan lama dan berpindah-pindah.
- Menggunakan tikar, dengan digelar pada alas untuk memajang barang dagangannya.
- Kegiatan pedagang seperti terlihat pada skema dibawah ini :



b. Pembeli.

Pembeli yang ada pada pasar Wedi tidak sebatas berasal dari desa Kalitengah saja tetapi lebih jauh dari itu, misalnya dari lain kecamatan, seperti Bayat, Gantiwarno dll. Jumlah penduduk Kota Wedi yang 5885 proyeksi tahun 1998, merupakan aset besar bagi para pedagang. Kegiatan pembeli terlihat pada skema dibawah ini :



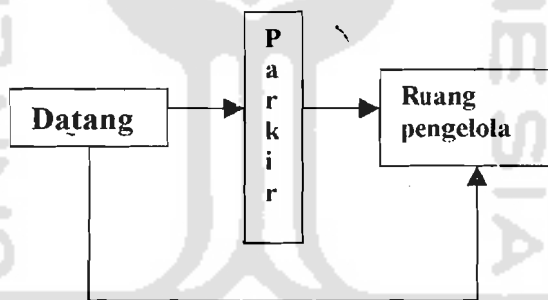
c. Pengelola.

Pengelola pasar Wedi terdiri dari ;

- Kepala pasar : 1 orang.
- Pegawai : 18 orang (kontrak 3 orang).

Jumlah : 19 orang.

Kegiatan pengelola terlihat pada skema kegiatan di bawah ini :



d. Barang dagangan.

Barang yang ada sebagian besar dari daerah lokal ditambah daerah hinterland dan barang pasokan dari luar kota. Adapun barang-barang ini adalah ; Buah-buahan, Sayur-sayuran, Daging, Bahan kebutuhan pokok, seperti beras, gula dll, Tahu/tempe, Peralatan pertukangan, Sandang, Kerajinan, Bala pecah, Bumbon, Grabah, Makanan dan minuman, Hewan.

e. Analisa aspek ekonomi Pasar Umum Wedi.

1. Harga kios Pasar Wedi.

Untuk mengetahui harga kios pada Pasar Wedi, dasar perhitungannya adalah berdasarkan ketetapan Badan Pengelola Pasar Pemerintah Kabupaten Daerah TK. II Klaten. Ketetapan ini berlaku untuk seluruh pasar yang ada di Kabupaten Klaten berdasarkan kelas pasar.

Pembagian kelas-kelas pasar didasarkan pada fasilitas, kondisi fisik pasar, dan semua bagian dari pasar secara kuantitatif dan kualitatif. Kelas-kelas tersebut adalah, kelas IA, IB, IIA, IIB, IIIA, dan IIIB. Untuk Pasar Wedi masuk kedalam kelas IB, dibawah Pasar Klaten. Harga sewa yang ditentukan ini disamakan dengan retribusi yang ditarik pada tiap pasar, dan ditentukan sewa perbulan. Data harga sewa pada Pasar Wedi terlihat pada tabel dibawah ini.

TABEL III-I.

Besar redistribusi bangunan kios pada Pasar Wedi.

NO	KELAS	UKURAN (m ²)	SEWA/BL (rp)	JUMLAH UNIT	PEMASUKA N (rp)
1	Utama (I)				
	IA	3 x 4 = 12	13.200	39	514.800
	IB	3,3 x 3,7 = 12,21	11.000	1	11.000
	IC	2,7 x 4 = 10,8	12.100	1	12.100
	ID	6 x 6 = 36	39.600	1	39.600
	IE	6 x 4 = 24	26.400	5	132.000
	IF	8 x 4 = 32	35.200	1	35.200
	IG	7,4 x 5,2 = 38,48	41.800	1	41.800
	IH	3 x 6 = 18	19.800	1	19.800
	II	5,5 x 6 = 33	36.300	1	36.300
	IJ	5,5 x 5 = 27,5	29.700	1	29.700
	IK	5,6 x 5 = 28	31.900	1	31.900
	IL	5,5 x 2,6 = 14,3	15.400	2	30.800
	IM	5,5 x 2,5 = 13,75	14.200	1	14.200
	IN	5 x 7 = 35	38.000	1	38.000
				57	683.600
2	Samping				
	(II) A	2,8 x 7,7 = 21,56	18.000	1	18.000
	IIB	4 x 5 = 20	18.000	9	162.000
				10	180.000
3	Dalam				
	(III)A	3 x 4 = 12	9.000	31	279.000
	IIIB	4 x 4 = 16	12.000	1	12.000
	IIIC	6 x 4 = 24	18.000	2	36.000
	IIID	3 x 3,3 = 9,9	6.750	7	47.250
	IIIE	3 x 3,5 = 10,5	7.500	33	247.500
	IIIF	5 x 5,2 = 26	19.500	1	19.500
	IIIG	6 x 5 = 30	22.500	2	45.000
	IIIH	3 x 5 = 15	11.250	8	90.000
	IIII	4,6 x 5 = 23	17.250	2	34.500
	IIIJ	5 x 5,5 = 27,5	20.250	2	40.500
	IIIK	3 x 3,4 = 13,5	10.500	3	30.900
	IIIL	3,3 x 4,5 = 14,85	10.800	1	10.800
	IIIM	3 x 3,4 = 10,2	9.750	3	29.250
	IIIN	2 x 4 = 8	6.000	1	6.000

III O	$2,5 \times 3 = 7,5$	5.250	2	10.500
III P	$3 \times 6 = 18$	13.500	7	94.500
III Q	$3 \times 3,1 = 9,3$	6.750	5	33.750
III R	$4 \times 6 = 24$	18.700	1	18.700
III S	$3 \times 3,7 = 11,1$	8.250	2	16.500
III T	$3,7 \times 6,2 = 22,94$	16.500	1	16.500
III U	$3 \times 3,6 = 10,8$	7.875	2	15.750
			117	1.134.400

Berdasarkan data diatas, jumlah kios yang ada adalah 184 buah dengan pemasukan Rp 1.998.000,00 dalam satu bulannya. Untuk satu tahunnya adalah Rp 23.976.000,00. Angka ini sangat kecil untuk pemasukan sebuah Pasar dengan luas yang ada dan letak, serta jumlah bangunan yang tergolong besar.

Oleh karena itu perlu subsidi, atau dana tambahan yang dihasilkan dari pemasukan lain selain dari redistribusi tadi. Subsidi ini bisa dari investor yang diberikan kemudahan-kemudahan untuk menyewa beberapa bangunan untuk membuka usahanya dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun untuk sekali sewa.

Kemudahan-kemudahan tadi berupa penyediaan beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh investor. Fasilitas-fasilitas ini bisa dijual untuk mensubsidi pendapatan pedagang lama. Karena tanpa ini maka pedagang akan kesulitan menyewa harga bangunan yang baru.

Subsidi ini nantinya digunakan untuk menutupi biaya renovasi bangunan baru dan penambahan fasilitas-fasilitas yang belum tersedia pada pasar.

2. Analisa bangunan los pada Pasar Wedi.

Untuk los harga sewa dihitung per hari sesuai dengan jenis barang dagangannya. Misalnya untuk jenis dagangan beras dengan kecambah (sayuran), untuk beras dengan luasan yang sama yaitu $1 \times 1 \text{ m}^2$, besar redistribusinya adalah Rp250,00, sedangkan untuk kecambah dengan luasan sama besar redistribusinya adalah Rp300,00.

Harga sewa yang diterapkan dalam Pasar Wedi khususnya los, disesuaikan dengan tarif restribusi harian yang dipungut. Dibawah ini adalah tabel yang menunjukkan besar rsetribusi harian untuk jenis bangunan los pada Pasar Wedi.

TABEL III-2.

Besar restribusi bangunan los pada Pasar Wedi.

NO	JENIS BARANG DAGANGAN	UKURAN (m)	BESAR KTR	JUMLAH UNIT	PEMASUKAN (Rp)
1	Sembako				
	IA (minyak)	2 x 1= 2	500	3	1500
	IB (beras)	1 x 1= 1	250	4	1000
	IC (gula)	2 x 2= 4	300	5	1500
				12	4000
2	Sayuran				
	IASayur (kacang)	1x 2= 2	250	34	8500
	IB (kecambah)	1 x 1= 1	300	8	2400
	IC (tokolan)	2 x 3=6	500	5	2500
				47	13.400
3	Sandang				
	IA (sandal)	2 x 1= 2	400	6	2400
	IB (sandal)	2x 2= 4	400	12	4800
	IIA (pakaian)	2 x 2= 4	350	10	3500
	IIB (pakaian)	2 x 3=6	350	6	2100
	IIC (pakaian)	2 x 4=8	350	12	4200
				46	17000
4	Makanan dan Minuman				
	I.Makanan :				
	IA (roti)	2 x 2= 4	300	9	2700
	IB (tape)	1,5 x 2= 3	350	2	700
	IC (bakmi)	2 x 3= 6	500	2	1000
	ID (emping)	2 x 4= 8	600	3	1800
	II.Minuman :				
	IIA (jamu)	2 x 3= 6	450	4	1800
				20	8000
5	Buah-buahan				
	IA (pisang)	2 x 2= 4	375	11	4125

	IB (ketela)	$2 \times 4=8$	750	4	3000
				15	7125
6	Bumbon				
	IA (bumbon)	$2 \times 2=4$	425	22	9350
	IB (bumbon)	$2 \times 1=2$	425	6	2550
	IC (bumbon)	$2 \times 3=6$	425	4	1700
	ID (bumbon)	$2 \times 4=8$	425	6	2550
				38	16150
7	Lauk-pauk				
	IA (tahu)	$2 \times 2=4$	400	6	2400
	IB (tahu)	$2 \times 1=2$	400	3	1200
	IC (tahu)	$1 \times 1=1$	400	4	1600
	IIA (telur)	$1 \times 1=1$	300	2	600
	IIIA (daging)	$2 \times 2=4$	525	7	3675
				22	9475
8	Bala pecah				
	IA (bala pecah)	$2 \times 4=8$	500	2	1000
	IB (bala pecah)	$2 \times 2=4$	500	3	1500
				5	2500
9	Abak				
	IA (abak)	$2 \times 2=4$	600	5	3000
	IB (abak)	$2 \times 4=8$	600	3	1800
				8	4800
10	Grabah	$3 \times 3=9$	750	2	1500
	JUMLAH TOTAL			366	83950

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa sistem pungutan yang dilakukan untuk menentukan harga sewa bangunan didasarkan atas jenis barang dagangannya. Pemasukan yang diperoleh dalam satu hari adalah Rp 83.950,00 kalau sebulan adalah Rp 2.518.500,00 , dan dalam satu tahunnya adalah Rp 30.222.000,00. Seperti pada bangunan kios tadi bahwa pendapatan yang didapat dari restribusi pedagang ini masih sangat kecil untuk pasar itu sendiri, dan tidak

mungkin mengandalkan pendapatan ini untuk menyewa bangunan baru, maka dari itu perlu subsidi yang digunakan untuk menutupi kecilnya pendapatan ini.

Seperti pada bangunan kios tadi, bahwa subsidi ini berasal dari investor, yang mana investor diberikan fasilitas-fasilitas tambahan pada bangunannya agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Pasar memperoleh dana (pendapatan) tambahan, sedangkan investor memperoleh kemudahan-kemudahan untuk kegiatan bisnisnya.

3.3. Permasalahan – permasalahan yang timbul.

3.3.1. Daya tampung

Dalam bab terdahulu telah terdapat perhitungan yang jelas mengenai kemampuan lahan menampung jumlah pedagang. Dalam perhitungan itu dapat disimpulkan bahwa kenyataannya lahan yang tersedia tidak mampu menampung jumlah pedagang yang ada di pasar. Maka dari itu pengembangan pasar dimasa yang akan datang mengandalkan kearah vertikal saja. Khususnya pada pedagang yang berada di luar kios dan los sangat memerlukan tempat berdagang seperti pedagang yanglain, hal ini untuk menghindari berbagai permasalahan yang ada pada pasar (pedagang, pengunjung dan keadaan pasar).

3.3.2. Fasilitas pasar.

Secara jelas terlihat kurangnya fasilitas pasar, seperti misalnya Ruang parkir kendaraan, fasilitas utilitas bangunan, dan tempat sampah khusus, serta tempat penampungan permanen barang-barang bongkar muat. Hal ini sangat menyulitkan operasional pasar dan pengelolaan pasar, karena segala sesuatunya belum tersedia.

Contoh konkrit adalah keadaan kumuh dan kurang bersih dalam hal penataan, dan beberapa fasilitas baru secara organis tumbuh pada beberapa bagian pasar, misalnya adalah parkir sepeda pedagang berada pada bagian los pedagang, hal ini menambah semrawutnya kondisi pedagang dan bangunan.

Oleh karena itu perlu fasilitas-fasilitas tambahan yang memenuhi syarat, dan dalam kaitannya dengan aspek ekonomi perlu fasilitas-fasilitas tambahan yang bisa dijual untuk subsidi terhadap pedagang lama, karena pendapatan yang dihasilkan dari redistribusi pedagang lama sangat kecil, sehingga untuk menempati bangunan yang baru perlu dana tambahan, dana inilah yang berasal dari investasi para investor.

Dari sistem yang diterapkan ini diharapkan pedagang lama tidak tergusur dari pasar, tetapi mampu bertahan dan mampu memenuhi kebutuhan yang diperlukan. Banyak kasus menjadi dasar analisis ini yang nantinya diharapkan tidak terjadi pada Pasar wedi.



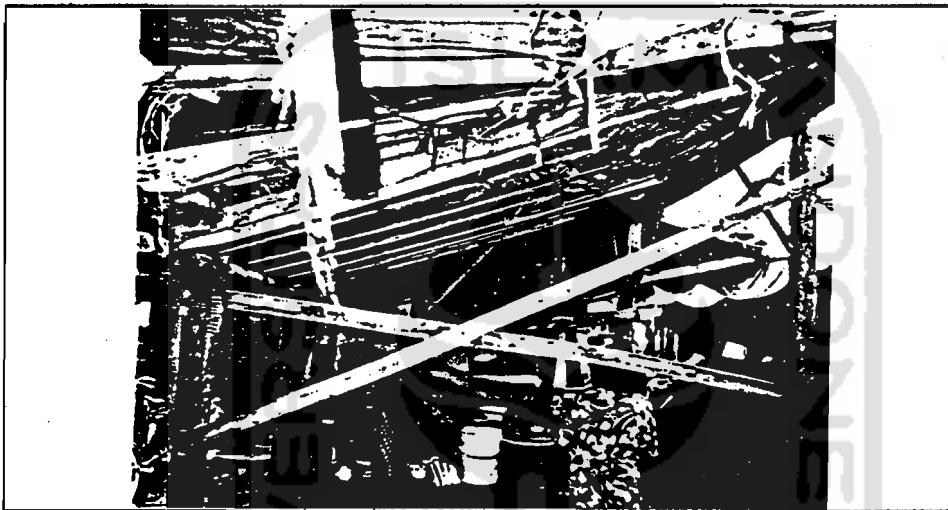
GAMBAR III-8. Parkir sepeda pedagang.

Hal ini harus diperhatikan dalam merencanakan dan merancang suatu renovasi bangunan pasar ini, Dan sudah seharusnya bahwa area parkir di sediakan secara permanen dan baik. Parkir dalam kondisi diatas sangat memiliki dampak yang tidak baik, baik dari segi aestetika maupun segi sosial-ekonomi.

Dari segi aestetika, jelas parkir ini mengganggu pandangan dan tidak menyenangkan, dan dari segi sosial ekonomi, hal ini tentu akan mengganggu sirkulasi pengguna pasar dan membuat pengguna enggan parkir, sehingga akan mempengaruhi hubungan sosial antara pengguna.

3.3.3. Bangunan.

Banyak bangunan yang sudah harus diganti, karena bahan yang dipakai sudah sebagian rusak. Bangunan los yang kurang representatif, karena lantai masih tanah, kondisi bangunan juga sudah tidak representatif, misalnya ada kebocoran bagian atap bangunan. Untuk pasar hewan, karena akan ada pemindahan maka peruntukan lahan juga belum direncanakan, apakah untuk bangunan tempat pedagang atau area parkir.



GAMBAR III-9. Keadaan bangunan los.

Pada beberapa bagian bangunan masih bisa dipertahankan mengingat biaya yang akan keluar sangat besar, tetapi pada banyak bangunan sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus diganti dengan bangunan yang baru.



GAMBAR III-10. Keadaan bangunan kios.

Untuk kios sebelah timur dan utara pasar, masih bisa dipertahankan dengan renovasi yang tidak terlalu besar, hal ini lebih pada tinjauan ekonomis.

3.3.4. Sirkulasi

Secara umum baik sirkulasi yang ada dipasar maupun yang ada diluar pasar mengalami masalah yang sama yaitu adanya kesemrawutan pengguna sirkulasi. Menurut analisa kami bahwa hal ini dipicuoleh banyak hal, sebagai contoh adalah keterbatasan ruang sirkulasi, meningkatnya jumlah pedagang diluar kios dan los sehingga menggunakan jalur sirkulasi sebagai tempat berdagang, Pembagian hierarki jalur sirkulasi yang kurang tepat baik sirkulasi primer maupun sirkulasi sekunder.

Untuk sirkulasi barang, Pola yang terjadi adalah karena adanya pembeli yang dalam mendapatkan barang dagangannya sesuai dengan yang mereka inginkan, tetapi banyak mendapat halangan karena pemadatan sirkulasi.

Trotoar yang menjadi tempat pejalan kaki nyaris tidak bisa dipakai karena digunakan untuk berjualan. Parkir tidak terdapat pada pasar karenanya parkir berada pada jalan DPU didepan pasar, hal ini juga akan mengganggu pengguna jalan.



GAMBAR III-11. Kondisi sirkulasi di luar pasar.



GAMBAR III. 12. Sirkulasi didalam pasar.

3.4. Beberapa alternatif pengembangan.

3.4.1. Sasaran.

Untuk mengurangi kegiatan yang dapat menimbulkan dampak negatif terhadap pengembangan kawasan Pusat kota pada khususnya dan Kota Klaten pada umumnya, memberikan wadah baru untuk kegiatan tersebut yang diharapkan dapat meningkatkan sistem perpasaran yang ada dan tetap menjaga kelangsungan kegiatan pasar pusat kota.

3.4.2. Dasar pertimbangan.

- a. Struktur kota yang diinginkan dengan memprioritaskan pengurangan terhadap kegiatan-kegiatan yang paling memberi dampak negatif terhadap perkembangan kota.
- b. Kedudukan dan peranan pasar sebagai elemen komponen fungsional perdagangan, serta kaitan segi geografis penduduknya.
- c. Karakter serta motifasi dari pengunjung pasar.
- d. Usaha pemerataan dan peningkatan sarana dan secara umum kondisi pasar wedi dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Kabupaten Klaten.

3.4.3. kemungkinan pengembangan.

Beberapa langkah pengembangan ini, merupakan bagian dari prosese secara bertahap jangka panjang. Diterapkan untuk sekecil mungkin berpengaruh terhadap perekonomian pasar yang dapat menurunkan dan mematikan usahanya.

- a. Mengeluarkan kegiatan perdagangan `Grosier/ Dropping Point` dari kawasan pusat kota, untuk jenis komoditi sayur dan buah-buahan. Karena frekuensi kebutuhan jenis komoditi tersebut sangat tinggi dan mendesak, serta lingkup pelayanannya yang berskala regional. Sehingga menimbulkan dampak negatif terhadap tata ruang lingkungan sekitarnya, terutama berkaitan dengan proses transportasi.
- b. Dari segi fisik pasar, bahwa kemungkinan pengembangan terjadi pada beberapa bangunan yang telah mengalami kerusakan dan kurang representatif, karena hal ini berpengaruh terhadap pengguna pasar khususnya pedagang pasar sebagai ujung tombak kegiatan pasar. Pengembangan yang dapat dilakukan adalah pengembangan dengan arah vertikal hal ini karena untuk memenuhi jumlah pedagang yang ada dan mengganti bangunan yang kurang representatif tadi. Maka dari itu proses pengembangan pasar tidak secara keseluruhan bangunan jadi

hanya pada bangunan yang kurang representatif saja, mengingat biaya atau segi efisiensi.

- c. Tidak mungkin mengandalkan pendapatan dari restribusi pedagang lama untuk membayar harga bangunan yang baru, maka perlu investasi dari para investor, dengan menyediakan fasilitas-fasilitas yang bisa dijual untuk mensubsidi pendapatan pedagang lama tadi.
- d. Pengembangan pada Wadah fasilitas pasar dilakukan karena kebutuhan yang telah sangat mendesak, yaitu bahwa fasilitas-fasilitas tadi belum tersedia di pasar. Hal ini akan berpengaruh pada proses kelancaran kegiatan, pengelolaan pasar dan proteksi terhadap berbagai kemungkinan buruk terjadi pada pasar.
- e. Meningkatkan pelayanan bagi daerah-daerah belakangnya, mengingat pasar Wedi sebagai pusat perdagangan bagi daerah hinterland di sekitarnya. Dengan demikian diharapkan konsumen akan semakin dapat terpenuhi kebutuhannya, khususnya kebutuhan pokoknya.

DALAM KAITANNYA DENGAN FAKTOR KETERBATASAN LAHAN

POLA TATA RUANG,

BAB IV

BAB IV

**POLA TATA RUANG, DALAM KAITANNYA DENGAN FAKTOR
KETERBATASAN LAHAN**

4.1. Pendekatan konsep perencanaan dan perancangan Pasar Wedi.

□ **Dasar pertimbangan pendekatan.**

- Sifat efisien dan efektif dalam hubungan dengan permasalahan yang ada.
- Tingkat perkembangan dan lingkungan fisik.
- Kondisi sosial.
- Aspek ekonomi.
- Aktifitas pelaku kegiatan.

Dasar pertimbangan ini akan menentukan pendekatan secara makro dan mikro dalam kaitan pasar sebagai wadah kegiatan jual beli. Sedangkan tujuan dari adanya pendekatan ini adalah mencoba mengarahkan analisa menuju konsep secara urut dan sistematis agar mudah dihasilkan konsep perencanaan dan perancangan.

4.2. Pendekatan konsep tapak.

Pendekatan ini berisi ruang terbangun dan ruang yang tidak dibangun serta hubungan dengan beberapa analisa site meliputi :

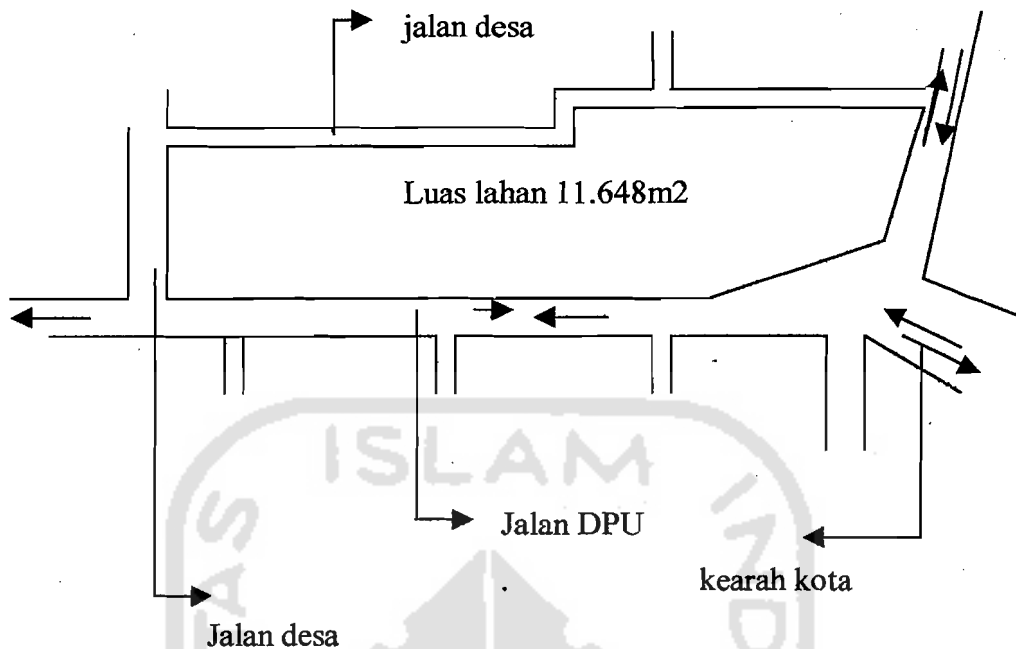
- Luas lahan.
- Luas bangunan yang dipertahankan.
- Luas lahan baru.
- View dan orientasi bangunan.
- Fasilitas-fasilitas pasar pada site.
- Pedagang yang akan ditampung

4.3. Analisa tapak.

4.3.1. Besaran site

Menurut data yang ada bahwa site memiliki luas 11.648m², terdiri dari Pasar Umum dan Pasar hewan. Dalam RUTRK ada rencana pemindahan Pasar hewan ke lokasi lain yaitu disebelah barat Desa

Kalitengah. Secara skematis posisi site Pasar Wedi terlihat pada gambar dibawah ini :



GAMBAR IV-1, Besaran dan lokasi site.

Lahan seluas ini ternyata tidak mampu menampung seluruh pedagang yang ada. Untuk menampung semua pedagang maka perlu pengembangan bangunan.

Dalam kaitannya dengan penekanan yang diambil, bahwa pola tata ruang yang diharapkan adalah memiliki sifat efisien. Maka karena secara horisontal pengembangan bangunan tidak bisa dilakukan, pengembangan bangunan baru dilakukan pada arah vertikal. Sifat efisien ini juga terkait dengan aspek sosial dan ekonomi.

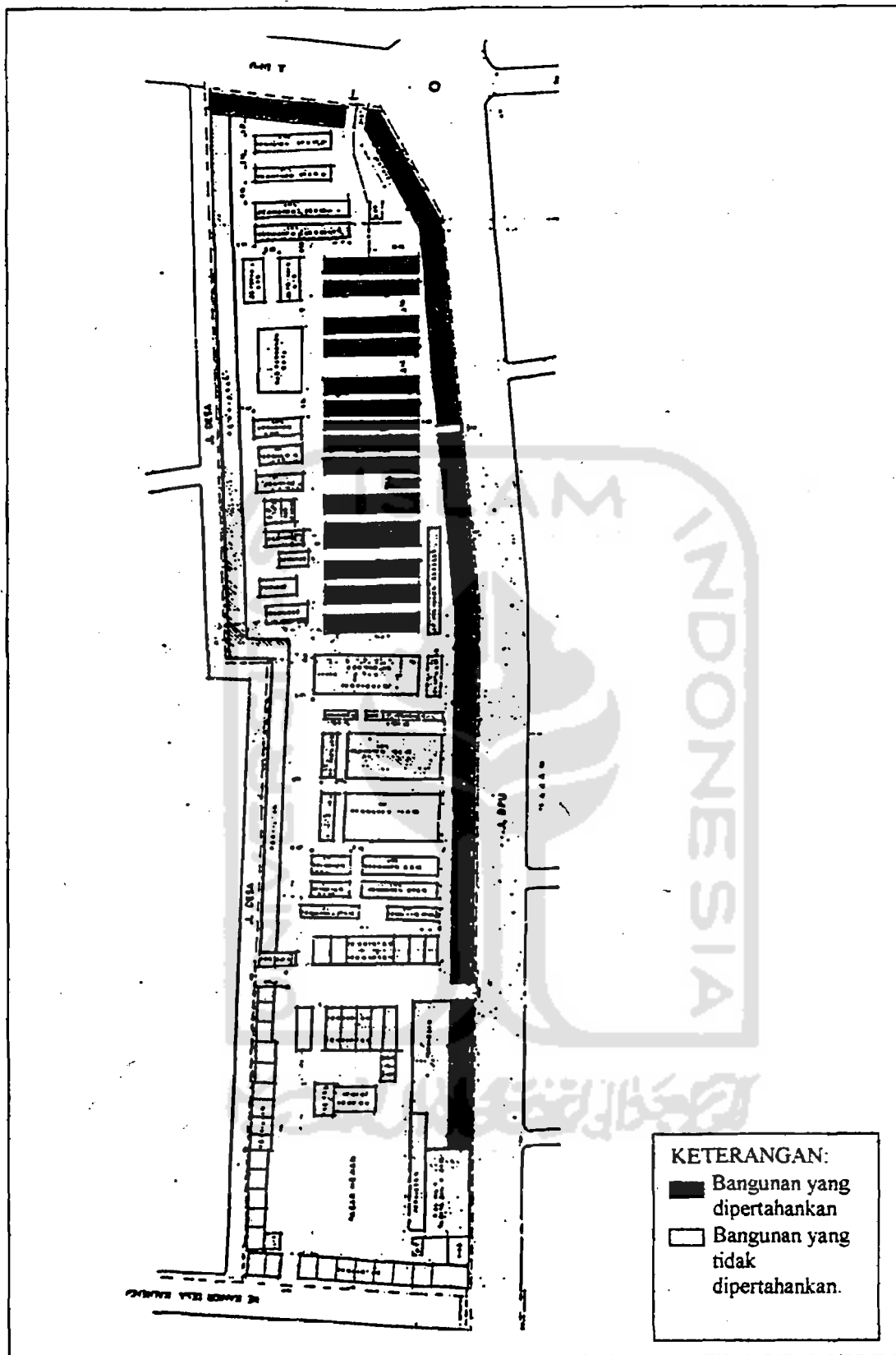
Dalam kaitannya dengan aspek sosial, perencanaan pola tata ruang harus memperhatikan keberadaan pedagang lama yang sebagian besar adalah pedagang kelas menengah kebawah agar pedagang kecil ini tetap bisa bertahan.

Sedangkan dari aspek ekonomi, beberapa hal perlu diperhatikan yaitu; Penghasilan pedagang untuk menentukan atau mengetahui kemampuan mengangsur, harga bahan bangunan sekarang untuk mengetahui harga bangunan baru dan bunga bank.

4.3.2. Analisa terhadap bangunan yang dipertahankan dan tidak dipertahankan.

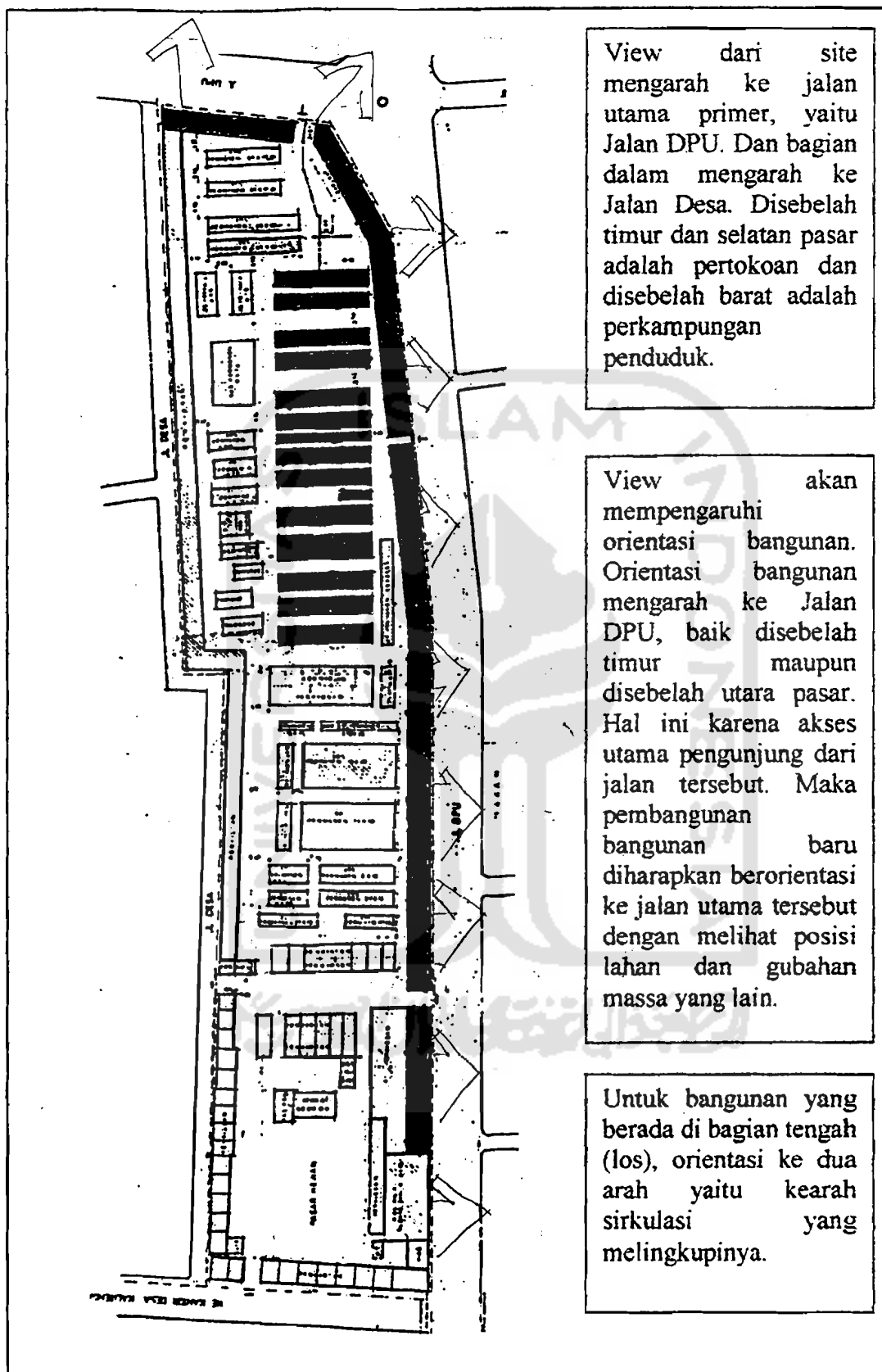
Bangunan yang dipertahankan di sini adalah bangunan yang masih cukup layak di huni untuk kegiatan berdagang. Bangunan ini adalah bangunan kios di sepanjang tepi Jalan DPU, yaitu sebelah timur dan utara pasar dan sebagian dari bangunan los di dalam pasar. Dari segi fisik bangunan masih baik dan mungkin renovasi dilakukan sebatas pengecatan. Struktur bangunan masih layak digunakan dan bahan bangunan yang digunakan masih layak juga. Untuk bangunan los yang dipertahankan berjumlah 14 unit bangunan, dengan dasar bahwa struktur bangunan masih cukup kokoh, karena bahannya adalah baja, dan kondisi atap masih baik. Tiang-tiang penyangga masih cukup baik dan tidak mengalami pelapukan sehingga tidak membahayakan.

Bangunan yang tidak bisa dipertahankan adalah bangunan yang sudah tidak layak untuk kegiatan berdagang. Bangunan yang tidak layak digunakan untuk kegiatan berdagang adalah seluruh kios bagian dalam, yaitu kios sebelah barat dan timur pasar, dan sebagian besar bangunan los pada pasar. Dari segi fisik bangunan ini telah banyak mengalami kerusakan konstruksi, baik struktur maupun bahan bangunan. Pada beberapa bangunan los maupun kios mengalami kebocoran pada atapnya, rangka atapnya banyak yang patah, dinding-dinding bangunan kios banyak yang retak dan sebagainya.



GAMBAR IV-2, Analisa bangunan yang dipertahankan dan yang tidak dipertahankan.

4.3.3. Analisa view dari dan ke arah site.



GAMBAR IV-3, Analisa view dari dan ke arah site.

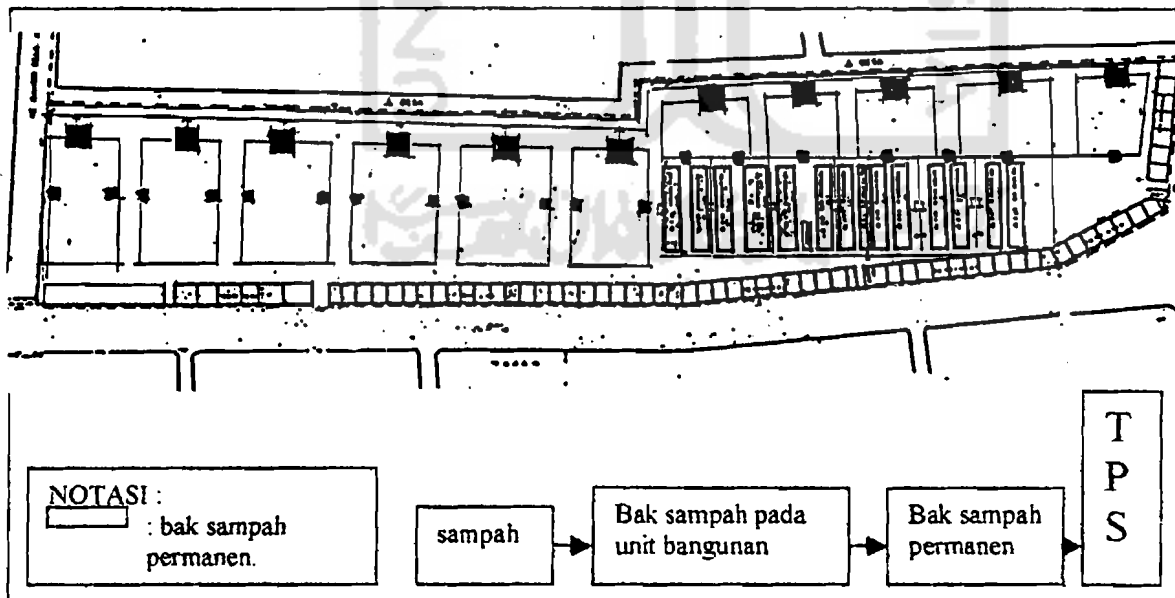
4.3.4. Analisa fasilitas-fasilitas pasar pada site.

1. Sampah.

Penyediaan tempat sampah khusus pada area pasar secara permanen tidak tersedia pada Pasar Wedi. Tempat sampah dan pengelolaan yang ada sekarang hanya berupa penyediaan keranjang sampah pada masing-masing modul bangunan. Sampah dibersihkan sendiri oleh masing-masing pemilik bangunan, kemudian diangkut oleh tukang sampah kedalam truk sampah untuk kemudian dibuang pada tempat pembuangan sampah.

Oleh karena perlu pengelolaan sampah secara baik melalui fasilitas yang memadahi, sehingga dampak negatif mampu diminimalisasikan. Pengelolaan ini sesuai dengan pengelolaan sampah pada umumnya, yaitu ditampung pada masing-masing unit bangunan. Volume sampah yang akan ditampung sesuai dengan jenis dagangan, dan ini akan mempengaruhi besar kecilnya volume bak sampah permanen yang disediakan. Untuk barang dagangan yang menghasilkan sampah dalam jumlah besar, volume bak sampah juga akan lebih besar, dan sebaliknya.

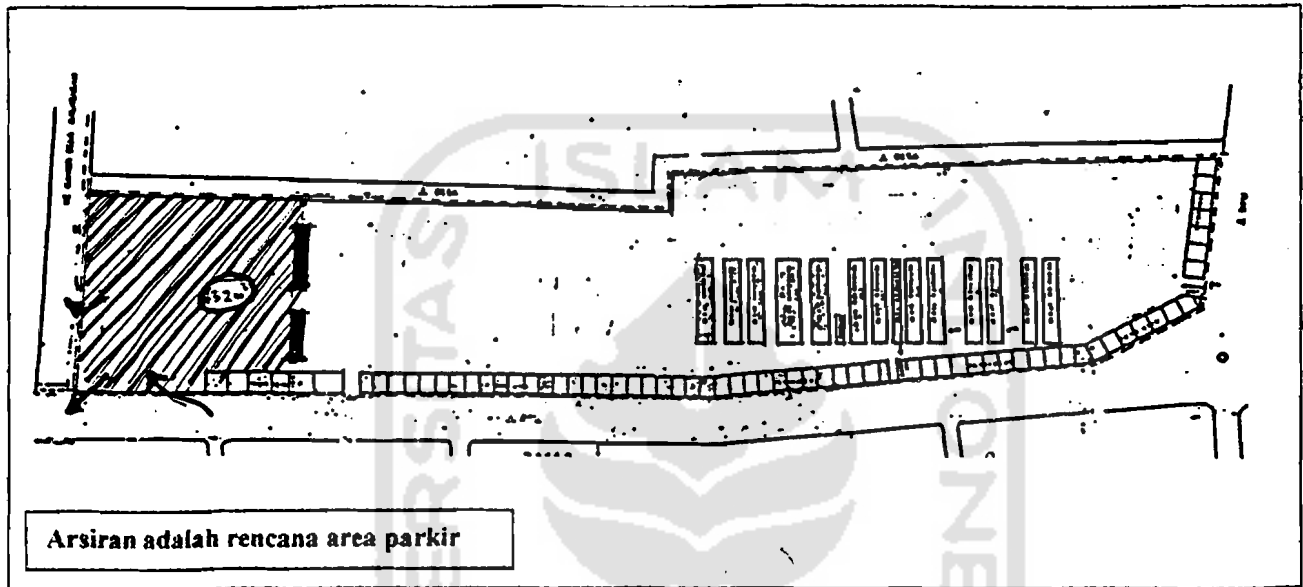
- Pembuangan sampah ditampung pada masing-masing unit bangunan terlebih dahulu.



GAMBAR IV-4, Sistem pengelolaan sampah pada pasar secara fungsional.

2. Area parkir

Area parkir yang ada sekarang berada disepanjang tepi pasar pada Jalan DPU, baik sebelah utara dan timur pasar. Karena keadaan ini sangat beresiko khususnya bagi pengguna jalan, maka perlu penyediaan tempat parkir khusus bagi pengunjung pasar. Penempatan area parkir ini bisa pada lokasi Pasar Hewan, karena Pasar Hewan yang akan dipindahkan ketempat lain.

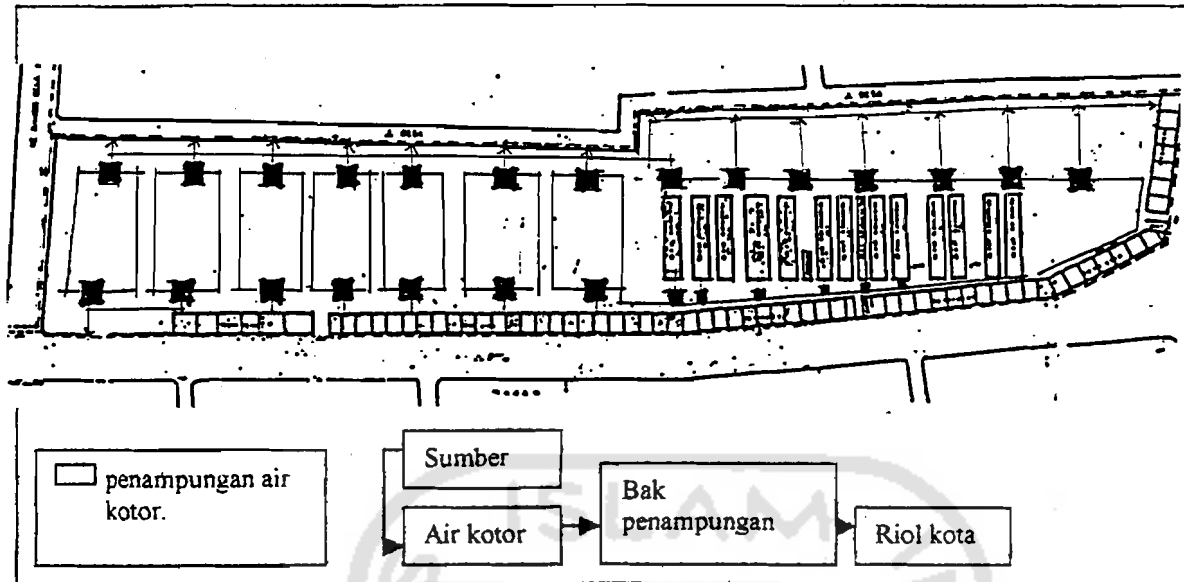


Gambar IV-5, Perencanaan area parkir.

3. Air kotor.

Pembuangan air kotor yang ada sekarang hanya difasilitasi dengan penyediaan selokan kecil pada pasar, dan tidak seluruh bangunan terlalui, sehingga pada beberapa bagian bangunan harus membuang air kotor dibelakang bangunannya (pada bangunan los). Hal ini akan sangat mengganggu kenyamanan pengunjung pasar. Maka perlu penataan ulang tentang sistem pembuangan air kotor agar lebih baik dan tidak mengganggu lingkungan pasar. Pembuangan air kotor ditampung pada masing-masing unit bangunan dan dialirkan ke riol kota.

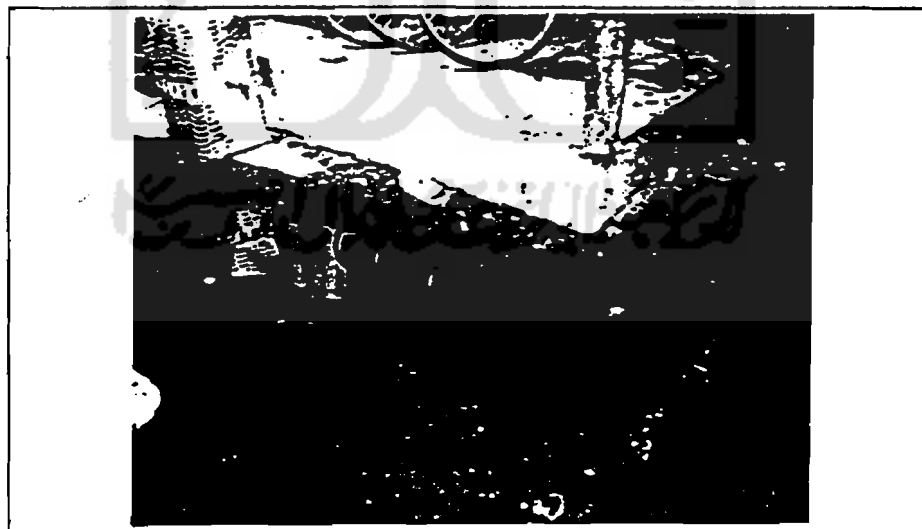
- Ditampung pada tiap-tiap bangunan.



GAMBAR IV-6, Sistem pembuangan air kotor secara fungsional.

4. Air hujan.

Pengelolaan pembuangan air hujan pada Pasar Wedi tidak dirancang dengan baik hal ini terbukti pada waktu hujan didalam area los pasar terdapat genangan air dari luapan selokan kecil yang disediakan untuk mengalirkan air hujan. Keadaan terlihat pada gambar yang kami ambil dari pasar.

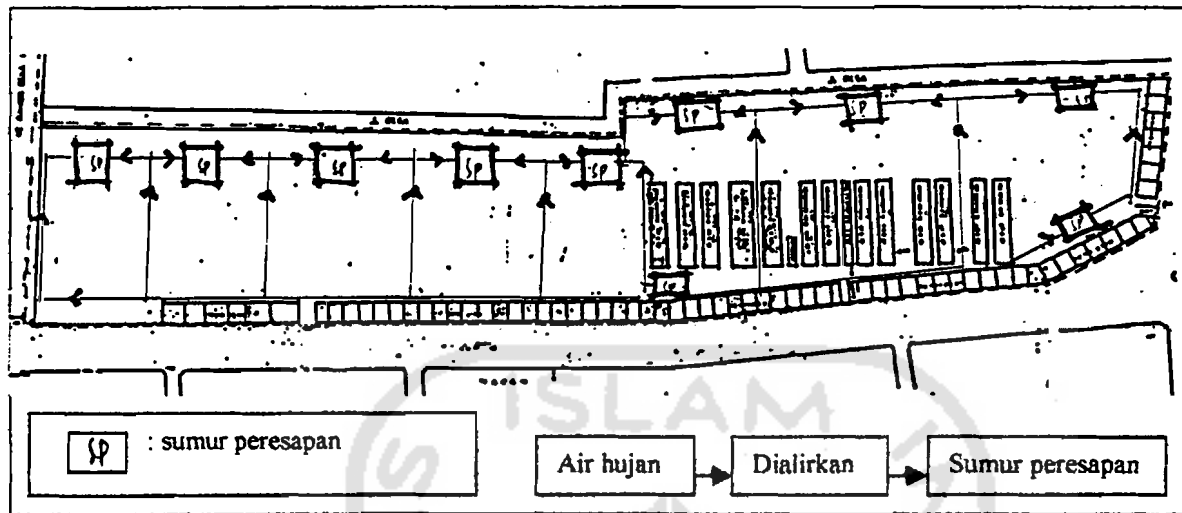


GAMBAR IV-7, Kondisi sistem pembuangan air hujan.

Melihat kondisi ini perlu penataan ulang tentang sistem pembuangan air hujan agar lancar dan tidak mengganggu lingkungan sekitarnya. sistem

yang akan diterapkan disini adalah, menyediakan bak penampungan terlebih dahulu kemudian dialirkan ke sumur peresapan.

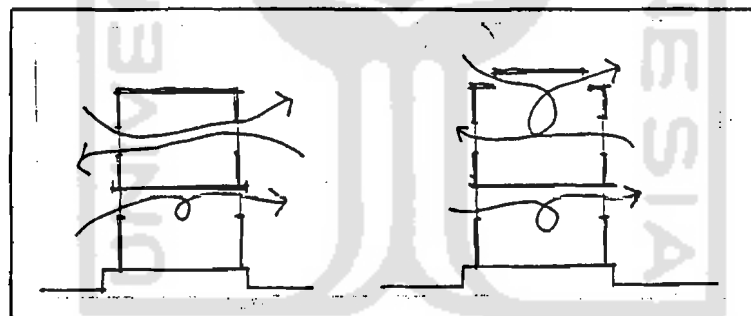
- Ditampung terlebih dahulu dan dialirkan ke sumur peresapan.



GAMBAR IV-8, Sistem pembuangan air hujan secara fungsional.

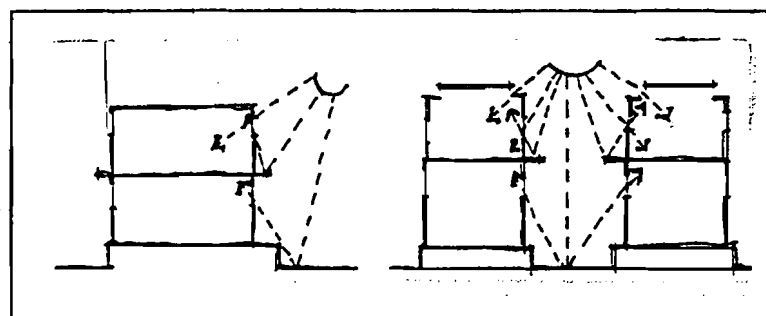
5. Penghawaan.

Sistem penghawaan menggunakan sistem penghawaan alami.



6. Penerangan.

Sistem penerangan semaksimal mungkin menggunakan penerangan alami dengan memanfaatkan sinar matahari.



4.4. Pendekatan konsep penampilan bangunan.

Pertimbangan-pertimbangan yang diperlukan :

- Karakter filosofis sebagai fungsi pelayanan komersial.
- Citra bangunan.
- Kejelasan orientasi pencapaian.
- Pencerminan pola fisik bangunan.

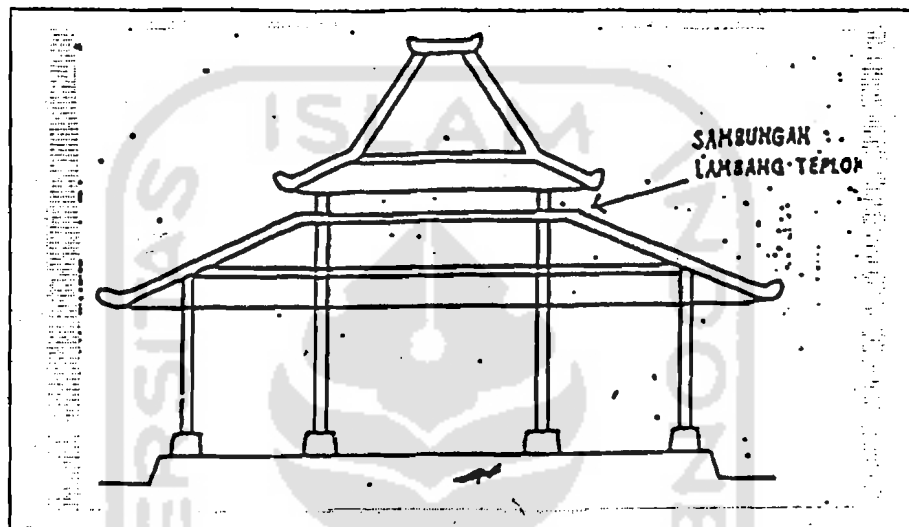
4.5. Analisa penampilan bangunan.

4.5.1. Analisa fungsi dan citra bangunan.

Dilihat dari segi fungsi pasar sebagai bangunan komersial, bangunan perdagangan, dan juga sebagai fasilitas khususnya di bidang ekonomi, penampilan bangunan menggunakan mengutamakan nilai efisiensi. Penyesuaian dengan bangunan sekitarnya adalah prinsip pada konsep penampilan ini. Bangunan menggunakan atap limasan, dan menggunakan bahan-bahan sesuai dengan bahan yang digunakan pada bangunan disekitarnya, misalnya atap menggunakan genteng atau asbes, dinding bata merah dengan plesteran, dan kolom dai beton bertulang, baja atau kayu. Kondisi daerah tropis juga mempengaruhi penampilan bangunan khususnya pada masalah yang berkaitan dengan pengondisian ruangan, yaitu masalah pencahayaan dan penghawaannya.

Saleh Amirudin dalam bukunya “ *Pengantar Kepada Arsitektur*” mengatakan “ *Arsitektur bukan hanya mengenal pengertian-pengertian seperti bentuk, proporsi, skala, gaya, ekspresi dan unsur aestetika lainnya, tetapi mencakup pengertian yang lebih luas lagi antara lain adalah ASPEK SOSIAL.*” Lingkungan sekitar adalah sahabat bangunan dan menyatu kedalam suatu satuan yang sangat erat dan saling mempengaruhi. Kenyataan mengatakan bahwa arsitektur adalah untuk masyarakat dan bukan untuk pameran artifisiil, dan kuajiban arsitektur ialah untuk kemanusiaan, tidak saja berfungsi sebagai wadah aktifitas fisik manusia tetapi juga sanggup memberikan kepada manusianya suatu kesenangan, semangat dan pelayanan emosinya.

Dari beberapa arah konsep diatas, maka citra daerah menjadi pilihan utama bangunan. Atap limasan, bahan yang lazim dan bentuk mengadopsi bangunan-bangunan sekitarnya adalah beberapa ciri bangunan setempat yang akan dijadikan dasar perencanaan dan perancangan. Ditinjau dari segi ekonomi penggunaan atap limasan pada perencanaan dan perancangan masih mampu digunakan, karena subsidi dari investor ditambah dengan tinjauan kemampuan ekonomi dari pedagang lama.



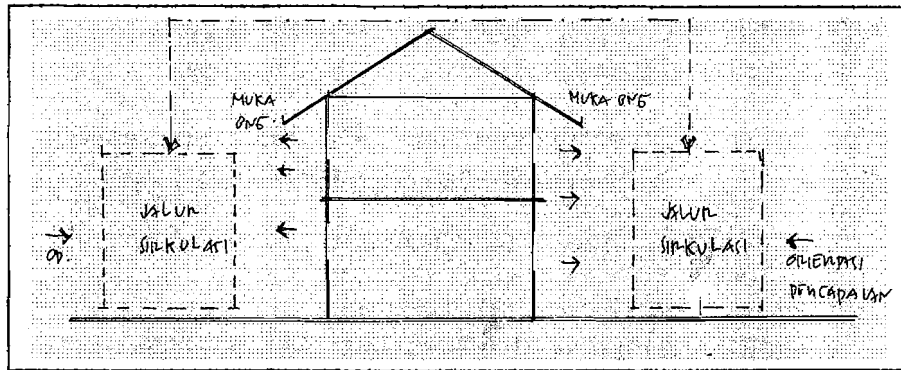
GAMBAR IV-9, penampilan bangunan setempat sebagai dasar penampilan bangunan.

4.5.2. Kejelasan orientasi pencapaian dan pencerminan pola fisik bangunan.

Orientasi pencapaian akan menentukan arah fasade atau tampak muka bangunan. Orientasi bangunan pasar ini mengarah ke jalan utama, jadi fasade atau muka bangunan baru akan menghadap orientasi utama bangunan. Dasar utama mengapa menghadap jalan utama adalah pencapaian dari pengunjung pasar menuju ke pasar sebagian besar dari arah kedua jalan utama tersebut, dan yang kedua orientasi sesuai dengan view yang lebih baik.

Walaupun demikian tidak harus seluruh massa bangunan akan diorientasikan ke jalan utama ini, karena untuk beberapa bangunan didalam

site banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor pendukung, misalnya sirkulasi, dan efektifitas lahan.



GAMBAR IV-10, Orientasi pencapaian mempengaruhi penampilan bangunan.

4.6. Pendekatan konsep struktur dan bahan bangunan.

Pertimbangan konsep struktur bangunan dan bahan bangunan yang digunakan adalah :

- Kemudahan pelaksanaan.
- Faktor ekonomi (murah).
- Kualitas bahan.
- Faktor-faktor lingkungan fisik setempat, misal : Kondisi tanah, angin dan sebagainya.
- Kekuatan menahan beban.

4.7. Analisa struktur dan bahan bangunan.

Struktur dan bahan yang digunakan pada dasarnya menggunakan struktur dan bahan yang disesuaikan dengan lingkungan sekitar. Pada bagian bawah bangunan menggunakan pondasi batu kali, karena tanah memungkinkan dan lebih efisien dari segi ekonomi. Pada bagian dinding, menggunakan pasangan bata merah dengan plesteran dari semen, dan struktur atap menggunakan konstruksi kayu dengan kuda-kuda atau gunungan pada bangunan kios.

Bahan bangunan akan berpengaruh terhadap harga bangunan setelah dibangun. Melihat anggaran dan pemasukan dana dari pedagang dan kemungkinan subsidi dari investor, maka bahan bangunan yang dipakai seperti bahan bangunan sebelum penataan. Bahan bangunan didasarkan pada harga sekarang (krisis),

dimana semua barang mengalami kenaikan dan ini akan melambungkan harga bangunan baru pada saat ini. Daftar harga tersebut seperti terlihat dalam tabel dibawah ini :

TABEL IV-1

Daftar harga bangunan (september 1998)

NO	JENIS BAHAN BANGUNAN	SAT	HARGA BAHAN BANGUNAN
1	Semen nusantara	Kg	250
2	Semen portland putih	Zak	31.500
3	Kapur pasang	M3	45.000
4	Minyak cat	Ltr	2.750
5	Batu pecah 2/3	M3	38.500
6	Pasir urug	M3	10.500
7	Asbes semen gelombang besar (300x10x0,5)	Lbr	59.755
8	Batu kali pecah	M3	16.500
9	Bata merah pejal (bahan keramik)	Bh	75
10	Papan kayu kelas II ukuran 2/15	M	3.600
11	Bingkai reng dan kaso kayu kelas II ¼	M	1.200
12	Paku ukuran 55x3,1 mm (reng)	Kg	7.000
13	Balok kayu jati	M	55.000
14	Cat kayu emco	Kg	4.550
15	Plamir kayu	Kg	7.650
16	Besi beton polos d 6mm pj 12m	Btg	12.750
17	Paku ukuran 125x5,1 mm (gording)	Kg	6.500

TABEL IV-2

Daftar harga jasa pekerja, tukang dan mandor (september 1998)

NO	JENIS PEKERJA	SAT	HARGA
1	Pekerja/ tenaga	Hari	5.750
2	Tenaga gali tanah	Hari	6.750
3	Tukang batu	Hari	8.000
4	Tukang kayu	Hari	8.500
5	Tukang cat	Hari	8.250
6	Tukang politur	Hari	9.000
7	Tukang besi	Hari	8.250
8	Kepala tukang batu	Hari	9.250
9	Kepala tukang kayu	Hari	10.500
10	Kepala tukang cat	Hari	9.500
11	Kepala tukang besi	Hari	9.250
12	Mandor	Hari	10.750
13	Tukang listrik	Hari	8.250

- Dari daftar harga saat ini (data) dapat diketahui harga tiap m² dan m³ sebagai berikut:

1. Pembersihan lapangan	: Rp 675,00
2. Bouwplank	: Rp 15.000,00
3. Galian tanah	: Rp 5.000,00.
4. Pasir urug	: Rp 14.700,00
5. Urugan sirtu	: Rp 17.000,00.
6. Anstamning	: Rp 22.000,00.
7. Pondasi batu kali	: Rp 103.325,00.
8. Pasangan bata merah	: Rp 126.000,00.
9. Plesteran (1:3 :10)	: Rp 6000,00.
10. Cat tembok	: Rp 4.900,00.
11. Cat kayu	: Rp 6750,00.
12. Kusen (kamper)	: Rp 2.169.400,00.
13. Pasang keramik	: Rp 42.000,00.

- Dari harga tiap meter dan tiap meter persegi serta meter kubik tersebut diketahui RAB kasar bangunan baru :

1. Pekerjaan persiapan (pembersihan lokasi sampai alat kerja bantu)	: Rp 148.000,00.
2. Pekerjaan tanah; (Galian tanah sampai urug pasir)	: Rp 114.330,00.
3. Pekerjaan pondasi; (Pondasi batu kali)	: Rp 1.158.555,00.
4. Pekerjaan kolom (ring, dinding, kusen)	: Rp 2.089.250,00.
5. Pekerjaan atap, plafon, konsul, talang	: Rp 970.320,00.

- Jadi total biaya adalah Rp 9.449.250,00, dibagi luasan maka didapatkan harga bangunan per meternya adalah Rp 787.400,00, untuk satu lantainya dan Rp 1.574.800,00, untuk dua lantainya.
- Besar biaya ini belum termasuk biaya beban dari fasilitas yang akan dibangun. Biaya fasilitas ini harus ditanggung oleh pedagang, dan menjadi dana tambahan yang harus dibayarkan.

4.8. Pendekatan konsep ruang.

4.8.1. Pendekatan macam kebutuhan ruang.

Macam kebutuhan ruang didasarkan atas :

- Macam dan sifat unsur-unsur serta kegiatan yang terjadi di pasar.
- Kemungkinan pola-pola pengelompokan kegiatan berdasarkan sifat dan karakter unturnya.
- Kebutuhan ruang dari pedagang sesuai jenis dagangan.

4.8.2. Pendekatan pola hubungan dan pengelompokan ruang.

Dasar pola hubungan dan pengelompokan ruang mempertimbangkan :

- Pola hubungan keterkaitan kegiatan pada masing-masing kelompok.
- Fungsi ruang.
- Pola sirkulasi yang terjadi, baik sirkulasi barang, manusia dan angkutan.

4.8.3. Pendekatan besaran ruang.

Untuk mengetahui besaran ruang-ruang yang dibutuhkan maka perlu diketahui siapa dan berapa jumlah pelaku atau pedagang yang akan ditampung.

- **Pedagang yang akan ditampung.**

Pedagang yang akan ditampung dalam penataan ini adalah pedagang yang berada diluar kios dan los dan pedagang yang bangunannya mengalami kerusakan dan akan di tata ulang. Jumlah pedagang ini adalah 366 pedagang dan pedagang yang bangunannya mengalami penataan ulang. Total jumlah pedagang yang akan ditampung adalah 741 pedagang.

Pedagang kecil berada pada los, sedangkan pedagang menengah berada pada kios dan toko-toko. Oleh karena sebagian besar pedagang Pasar Wedi adalah pedagang kecil sampai menengah, maka hal ini berpengaruh pada perencanaan dan perancangan khususnya dalam penataan kembali Pasar Wedi.

Pengaruh yang sangat erat adalah adanya pengaruh sosial dan ekonomi.

Secara sosial bahwa keberadaan pedagang ini akan terancam tergusur jika penataan pasar kembali tidak mempedulikan pendapatan pedagang ini. Dari aspek ekonomi bahwa kemungkinan harga sewa bangunan baru tidak terjangkau oleh pedagang kecil ini. Untuk mengatasi ini perlu adanya subsidi dengan cara menjual fasilitas-fasilitas tambahan kepada investor yang mau invest di Pasar Wedi. Salah satu cara yang menarik adalah menyediakan kemudahan dalam hal kelonggaran masa sewa bangunan oleh investor, misalnya 25 atau 30 tahun.

▪ **Besaran area parkir :**

Mengingat terbatasnya lahan yang ada, pengelolaan parkir menggunakan sistem 2 kali *shift* (pergantian penampungan kendaraan dua kali) dengan tiap *shift* menampung kendaraan :

- Mobil (asumsi) 15 bh @ $7,58\text{m}^2 = 114\text{m}^2$.
- Sirkulasi 100% $= 114\text{m}^2$.
- Luas total $= 228\text{m}^2$.
- Sepeda motor (asumsi) 50 bh @ $1,68\text{m}^2 = 84\text{m}^2$.
- Sepeda (asumsi) 50 bh @ $1,2\text{m}^2 = 60\text{m}^2$.
- Sirkulasi 20 % $= 60\text{m}^2$.
- Luas total lahan yang dibutuhkan $= 432\text{m}^2$.

▪ **Ruang kios dan los pada site.**

1. Besaran ruang kios (247 pedagang).

- Ukuran kios dibagi kedalam 4 vareasi luasan
- (dalam tabel):

TABEL IV-3

Perhitungan besaran ruang kios pasar.

NO	UKURAN (m)	JUMLAH PEDAGANG	LUASAN LANTAI
1	$3 \times 4 = 12\text{m}^2$	62	$62 \times 12\text{m}^2 = 744\text{m}^2$
2	$3 \times 6 = 18\text{m}^2$	62	$62 \times 18\text{m}^2 = 1116\text{m}^2$
3	$4 \times 6 = 24\text{m}^2$	62	$62 \times 24\text{m}^2 = 1488\text{m}^2$
4	$5 \times 7 = 35\text{m}^2$	61	$61 \times 35\text{m}^2 = 2135\text{m}^2$

- Dari perhitungan diatas didapat luasan total lahan = 5.483m^2 .

2. Besaran ruang los (494 pedagang).

- Ukuran los dihitung berdasarkan luas rata-rata dari masing-masing jenis dagangan.
- Untuk jenis dagangan tertentu mungkin saja ukuran luasannya sama.
- Dibagi kedalam 10 kelompok barang dagangan.

TABEL IV-4

Besaran ruang los pasar.

NO	JENIS DAGANGAN	UKURAN (m)	JUMLAH PEDAGANG	LUASAN LANTAI
1	Sembako	4m^2	59	$59 \times 4\text{m}^2 = 236\text{m}^2$
2	Sayuran	4m^2	59	$59 \times 4\text{m}^2 = 236\text{m}^2$
3	Sandang	4m^2	99	$99 \times 4\text{m}^2 = 396\text{m}^2$
4	Pangan	4m^2	74	$74 \times 4\text{m}^2 = 296\text{m}^2$
5	Buah-buahan	4m^2	25	$25 \times 4\text{m}^2 = 100\text{m}^2$
6	Bumbon	4m^2	74	$74 \times 4\text{m}^2 = 296\text{m}^2$
7	Lauk-pauk	2m^2	49	$49 \times 2\text{m}^2 = 98\text{m}^2$
8	Bala pecah	4m^2	25	$25 \times 4\text{m}^2 = 100\text{m}^2$
9	Abrak	4m^2	25	$25 \times 4\text{m}^2 = 100\text{m}^2$
10	Gerabah	9m^2	25	$25 \times 9\text{m}^2 = 225\text{m}^2$

- Dari perhitungan diatas didapat luasan total bangunan adalah = 2.083m^2 .
- Dari perhitungan luasan bangunan kios dan los baru total luasan yang didapat adalah 7566m^2 .
- Sisa luasan ruang yang ada dipergunakan untuk sirkulasi, open space, fasilitas-fasilitas pasar dan luasan ruang yang akan dijual kepada investor.
- Luasan ruang untuk investor sebesar 30% dari luas bangunan.

Besaran ruang-ruang yang lain :

- Pos keamanan diasumsikan = 24m^2 .

- Fasilitas umum diasumsikan (2%) = 135m².
- Selasar dalam bangunan (20% luas lahan) = 1837m².
- Fasilitas pendukung = 92m².

4.9. Tuntutan efisien pola tata ruang pada lahan yang terbatas.

4.9.1. Analisa fungsi dan program ruang pada site.

Fungsi ruang pada site ditentukan berdasarkan peruntukannya. Kemudian dikelompokkan-dikelompokkan kedalam suatu ikatan massa bangunan. Tetapi pengertian ruang secara luas tidak hanya terpaku kepada ruang kios saja, tetapi mencakup ruang panjang dan area pengamatan.

4.9.1.1. Karakteristik kegiatan (ruang)

□ Macam kegiatan

Macam kegiatan yang terjadi pada Pasar Wedi dibedakan kedalam empat kelompok yaitu:

TABEL IV-5

Kelompok dan macam kegiatan pelaku.

NO	KELOMPOK KEGIATAN	MACAM KEGIATAN
1	Kegiatan umum	☐ Transaksi jual beli. ☐ Penimbangan barang. ☐ Pengangkutan/ muat barang.
2	Kegiatan khusus	☐ Bongkar barang suplai. ☐ Penimbangan barang. ☐ Penampungan. ☐ Pergudangan. ☐ Penyebaran.
3	Kegiatan service	☐ Kegiatan parkir. ☐ Pemeliharaan bangunan. ☐ MCK. ☐ Mushola. ☐ Istirahat.
4	Kegiatan pengelolaan	☐ Kegiatan administrasi. ☐ Koordinasi. ☐ Keamanan. ☐ Komunikasi. ☐ Keuangan.

Kegiatan ini akan dijadikan dasar perencanaan ruang baik kebutuhan, maupun organisasi ruang. Tetapi tidak semua kegiatan diatas akan mewujudkan bangunan baru, karena beberapa bangunan sudah terdapat pada site yaitu bangunan yang dipertahankan.

□ **Sifat kegiatan**

1. Kegiatan umum (publik)

Kegiatan umum disini adalah kegiatan pelayanan utama untuk pembeli, dimana pembeli mempunyai peranan penting dalam menentukan berbagai hal terutama macam dan sifat ruang. Kegiatan inilah yang menghidupkan suasana pasar, yaitu terjadinya korelasi antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu maka kegiatan umum ini sifatnya publik, dan harus mudah dan aman dicapai oleh pengunjung (pembeli).

2. Kegiatan khusus

Sifat kegiatan khusus adalah sifat kegiatan utama yang terjadi pada hal-hal yang spesial atau telah dikhususkan. Kegiatan ini cenderung melayani kegiatan utama pedagang dalam melakukan kegiatan berdagangnya. Dan kegiatan ini berhubungan erat dengan pengadaan barang bagi pedagang untuk dapat dipasarkan atau disebarakan lagi dengan cepat. Sehingga dengan terlayannya suplai barang bagi pedagang dengan cepat akan berpengaruh juga dalam melayani pembeli dalam memenuhi kebutuhannya.

3. Kegiatan service

Sifat kegiatan service ini merupakan kegiatan penunjang bagi terlaksananya kegiatan umum maupun khusus dipasar tersebut, sehingga perannya akan mendukung kegiatan yang lain.

4.9.1.2. Kebutuhan ruang:

Karena tidak semua bangunan yang ada sekarang di bongkar, maka kebutuhan ruang juga akan mengikuti kondisi yang ada. Ruang yang telah ada adalah kios utama, ruang pengelola, dan

beberapa bangunan los. Dibawah ini adalah ruang –ruang yang dibutuhkan untuk pembangunan baru :

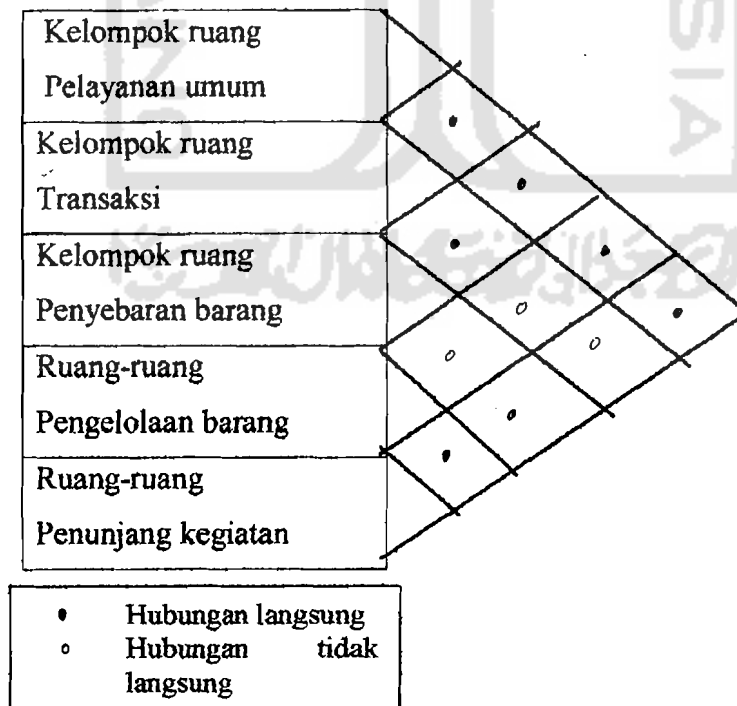
TABEL IV-6

Kebutuhan ruang pada pasar.

NO	KELOMPOK RUANG	MACAM RUANG (LAMA)	MACAM RUANG (BARU)
1	Ruang pelayanan umum	☐ Ruang jualan kios dan los. ☐ Ruang pegawai pasar. ☐ Kamar mandi/ WC. ☐ Mushola	☐ Ruang parkir umum. ☐ Ruang jualan kios dan los baru. ☐ Lavatory. ☐ Mushola. ☐ Swalayan
2	Ruang penunjang	☐ Kantin/ warung/kios/ kaki lima. ☐ Gudang.	☐ ME ☐ Gudang. ☐ Pos keamanan.
3	Ruang transaksi sampai penyebaran barang.	☐ Ruang tempat pengumpulan barang.	☐ Ruang tempat pengumpulan barang. ☐ Ruang parkir muat barang. ☐ Area parkir tunggu muat barang.

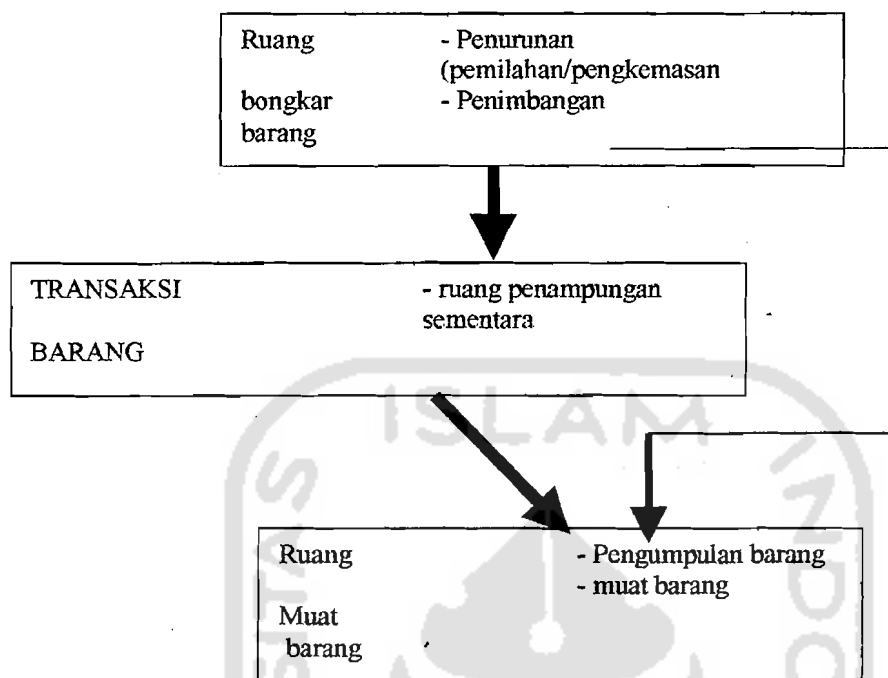
4.9.1.3. Hubungan ruang

Hubungan ruang disesuaikan dengan urutan kegiatan yang berlangsung (sirkulasi yang terjadi), pada dasarnya adalah :

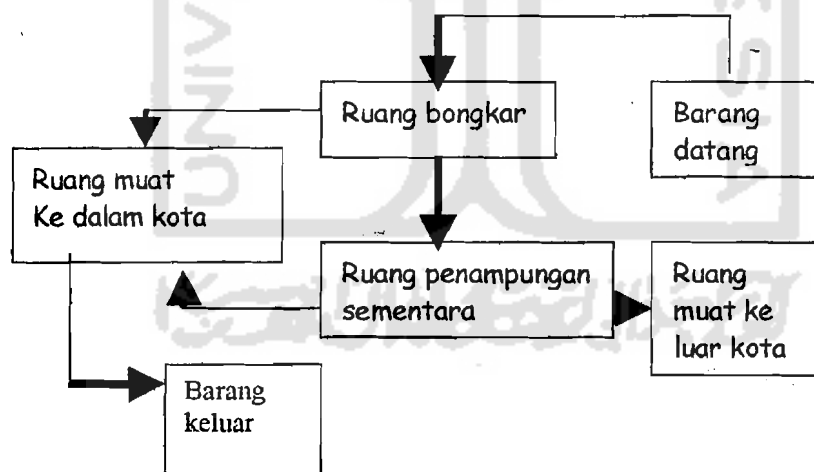


❑ **Pola hubungan ruang**

Pola hubungan ruang untuk kegiatan utama, adalah :



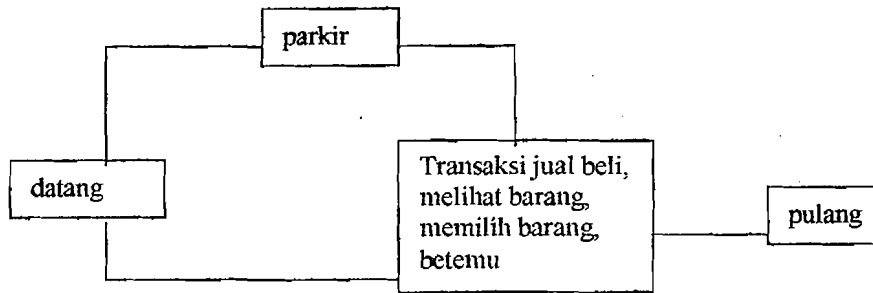
❑ **Pola lay-out ruang :**



❑ **Urutan kegiatan**

Penjelasan urutan kegiatan ini bertujuan untuk memudahkan perencanaan *lay out* ruang.

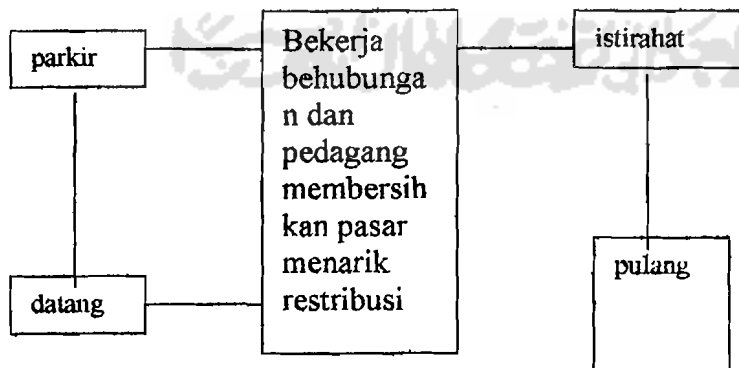
1. Pembeli



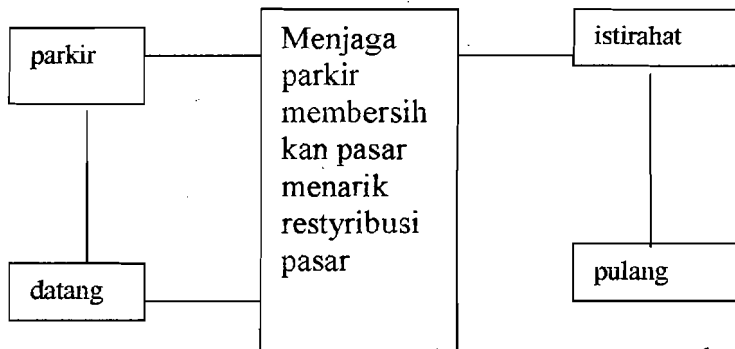
2. Penjual



3. Pengelola



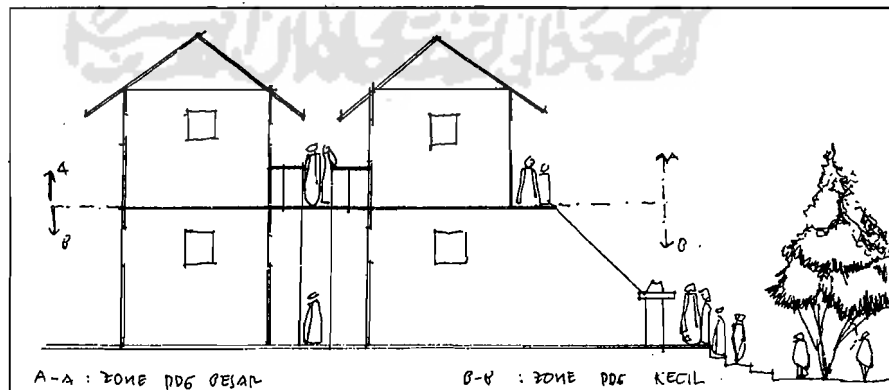
4. Petugas



4.9.2. Analisa aspek sosial

4.9.2.1. Aksesibilitas ruang.

Aksesibilitas atau pencapaian dalam kaitannya dengan aspek sosial adalah bagaimana perencanaan dan perancangan ruang sehingga antara para pedagang terjadi pembagian kesempatan untuk mendapatkan manfaat dari datangnya pengunjung (dalam hal ini adalah pembeli), maksudnya adalah pembeli diharapkan menjangkau pedagang kecil sebelum pedagang besar (investor / kelas ekonomi), Karena kecenderungan pembeli adalah mendapatkan barang-barang atau kebutuhan yang ada di kelas ekonomi, sehingga pedagang kecil (asli) besar kemungkinan terabaikan atau kurang mendapatkan kesempatan, oleh karena itu diharapkan kesempatan pertama pembeli harus menjangkau pedagang kelas rendah ini.



GAMBAR IV-11, Perencanaan ruang ditinjau dari aspek sosial (secara vertikal).

4.9.2.2. Materi dagangan

Pada bab sebelumnya telah disebutkan materi dagangan yang ada pada Pasar Wedi saat ini.. Hal ini bertujuan untuk mempermudah analisa ekonomi dalam kaitannya dengan penetapan harga sewa ruang baru.

TABEL IV-7

Jenis barang dagangan.

NO	KELOMPOK DAGANGAN	JENIS DAGANGAN (LAMA)	JENIS DAGANGAN (BARU)
1	Bahan pangan (makanan).	☐ Roti. ☐ Tape. ☐ Bakmi. ☐ Emping.	☐ Roti. ☐ Tape. ☐ Bakmi. ☐ Emping.
	Bahan pangan (minuman).	☐ Jamu.	☐ Jamu
2	Bahan sandang	☐ Pakaian. ☐ Sandal.	☐ Pakaian. ☐ Sandal.
3	Buah-buahan	☐ Pisang. ☐ Ketela.	☐ Pisang. ☐ Ketela.
4	Bumbon	☐ Lombok. ☐ Bawang putih. ☐ Bawang merah. ☐ Garam dll.	☐ Lombok. ☐ Bawang putih. ☐ Bawang merah. ☐ Garam dll.
5	Sembako	☐ Beras. ☐ Minyak. ☐ Gula.	☐ Beras. ☐ Minyak. ☐ Gula.

Pengelompokan ini didasarkan pada kenyataan dilapangan terhadap semua jenis barang dagangan. Untuk setiap pasar mungkin saja materi dagangan berbeda-beda, tergantung pada konstribusi produsen dalam mensuplai barang dagangan kepada pasar.

Pengelompokan diatas sebagian besar barang dagangan pada los pasar sedangkan pada kios ada penambahan barang dagangan seperti, barang-barang standard (klitikan : sisir, onderdil arloji, kacamata), jasa (tukang jahit, reparasi arloji) dan barang-barang khusus (Radio, televisi).

Tujuan lain dari penentuan materi dagangan ini adalah untuk mengetahui besarnya restribusi dan harga sewa bangunan baru, karena ternyata besar restribusi dan harga sewa bangunan baru didasarkan pada jenis barang dagangannya dan tentunya juga didasarkan pada luasan ruang. Jenis barang dagangan berbanding lurus dengan cepat lakunya barang dagangan. Jadi semakin cepat laku suatu barang maka restribusinya juga akan semakin besar.

4.9.3 Analisa strategi penataan.

4.9.3.1. Kemampuan mengangsur.

Dalam bab sebelumnya pada bagian kemungkinan pengembangan dalam kaitannya dengan aspek ekonomi, disebutkan bahwa, “tidak mungkin mengandalkan pemasukan dari pedagang lama untuk pembayaran pedagang lama pada bangunan baru, “karena pendapatan yang dihasilkan terlalu kecil sedangkan kebutuhan untuk keperluan sewa bangunan baru pasti lebih besar dari sewa bangunan lama. Maka mengangsur adalah jalan terakhir yang bisa dilakukan agar pedagang lama mampu bertahan agar bisa menyewa harga bangunan baru.

Biaya yang harus dibayarkan pedagang adalah biaya bangunan dan biaya fasilitas-fasilitas yang ada dipasar. Seperti pada analisa harga bangunan baru sesuai dengan harga bahan bangunan sekarang, harga bangunan setiap meternya adalah Rp 787.400,00, harga ini masih harus ditambah beban pedagang untuk membayar fasilitas-fasilitas yang ada.

Biaya beban fasilitas ini sebagai berikut :

- Area parkir : $432 \times 1,115 \times 0,5 \times 787.40 = \text{Rp } 189.637.400,00.$
- Area bongkar muat : $200 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 8.779.510,00.$
- Pos keamanan : $24 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 21.070.824,00.$
- Selasar dalam site : $1837 \times 1,115 \times 0,6 \times 787.400 = \text{Rp } 967.572.238,00.$
- Fasilitas umum : $135 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 118.523.385,00.$
- Fasilitas pendukung : $92 \times 1,115 \times 787.400 = \text{Rp } 80.771.492,00.$

Rp 1.386.354.749,00

- Beban biaya fasilitas yang harus ditanggung pedagang adalah :

$\frac{1.386.354.749}{13.076} = \text{Rp } 106.023,00$
--

- Dari hasil ini maka diperoleh total harga bangunan baru Rp 787.400,00 + Rp 106.023,00 = Rp 893.423,00,00.
- Dengan harga ini bisa ditentukan kemampuan mengangsur pedagang untuk menyewa bangunan baru.

Dalam kondisi bahwa pedagang yang sebagian besar adalah pedagang kecil, aspek sosial menjadi sangat diperhatikan, karena pengaruhnya langsung pada para pedagang lama yang telah puluhan tahun berjualan di Pasar Wedi. Untuk mendapatkan dana tambahan tadi beberapa alternatif bisa digunakan, seperti misalnya, dana dari pemerintah daerah karena memang telah ada rencana pengembangan pasar dan secara otomatis pemerintah daerah melihat keberadaan pedagang lama di pasar, dan yang kedua berusaha menarik investor untuk invest di Pasar Wedi.

Untuk menarik investor perlu diperhatikan beberapa hal yang prinsipnya adalah memberikan kemudahan-kemudahan dalam hal birokrasi atau penyediaan fasilitas-fasilitas tambahan yang bisa dijual yang akhirnya menjadi sumbangan dana baru. Kemudahan lain diantaranya adalah memberikan jangka waktu sewa untuk pihak investor sampai 25 tahun atau mungkin 30 tahun sekali sewa (kontrak). Sedangkan untuk pedagang lama diberikan kelonggaran waktu mengangsur antara 2,5th sampai 5th.

Sehingga dengan cara ini diharapkan investor akan berdatangan ke Pasar Wedi untuk menanamkan modalnya. Pihak investor mendapatkan keuntungan dari kegiatan bisnisnya dan Pasar sendiri memperoleh pendapatan baru dari pemasukan dana investor. Untuk mengetahui kemampuan pedagang lama dalam hal segi finansial guna penyewaan bangunan baru, maka perlu mengetahui keuntungan pedagang lama dari berdagang di pasar ini.

Dari keuntungan ini maka akan diketahui kemampuan menabung pedagang dengan standart dari BTN yaitu sepertiga keuntungan. Standart ini berlaku untuk pedagang dalam kelompok kecil sampai mampu dengan

Penghasilan diatas Rp 11.800,00. Angka ini adalah angka terkecil atau minimum kebutuhan hidup rata-rata dalam satu keluarga dengan asumsi jumlah anggota keluarga adalah 4 orang.

Perhitungan diatas didasarkan pada data dari BPS tahun 1996, untuk daerah Jawa Tengah rata-rata pengeluaran atau konsumsi kebutuhan sebulannya Rp 55.100,00 dengan kenaikan 16,89 % pertahunnya. Jadi rata-rata konsumsi setiap harinya (tahun 1999) adalah Rp 2950,00. Untuk satu keluarga dengan asumsi 4 orang adalah Rp 11.800,00. Untuk lebih jelasnya perlu adanya pengelompokan pedagang berdasarkan penghasilan yang mereka dapatkan setiap harinya. Pengelompokan ini sebagai berikut :

TABEL IV-8

Pengelompokan pedagang atas dasar jumlah penghasilan.

NO	KELOMPOK PEDAGANG	JENIS BARANGAN	PENGHASILAN PER
			HARI
1	Mampu Penghasilan (diatas Rp 19.000,00)	▪ Sembako	30.000
		▪ Bumbon	34.000
		▪ Pakaian	39.900
		▪ Pisang	24.900
		▪ Tahu	24.900
		▪ Grabah	24.900
		▪ Abrak	22.500
		▪ Sandal	19.800
		▪ Bakmi	19.800
		▪ Emping	19.800
2	Sedang Penghasilan (15.000-19.000)	▪ Daging	15.900
		▪ Sayuran	15.000
		▪ Roti	15.000
		▪ Jamu	15.000
3	Kecil Penghasilan (11.800-15.000)	▪ Ketela	12.300
		▪ Balapecah	12.300
4	Tidak mampu Penghasilan (dibawah 11.800)	▪ Tape	6.000
		▪ Telur	4.800

Maka pedagang dengan kemampuan menabung dibawah penghasilan Rp11.800,00 harus disubsidi agar bisa bertahan. Pedagang yang termasuk dalam kelompok tidak mampu adalah pedagang tape dan pedagang telur. Sehingga pedagang ini tidak termasuk yang akan dihitung kemampuan mengangsur, karena tidak mampu menabung. Tabel dibawah ini adalah

kemampuan menabung menurut standart BTN yang diberlakukan untuk pedagang yang mampu menabung sehingga diketahui berapa lama pedagang mampu mengangsur. Tabel dibawah ini adalah data mengenai kemampuan menabung pedagang lama berdasarkan standart dari BTN.

TABEL IV-9

Kemampuan menabung dan kemampuan mengangsur pedagang lama.

NO	JENIS DAGANGAN	Kemampuan menabung (Rp)	KEMAMPUAN MENGANGSUR (th)
1.	Sembako	10.000	3
2.	Sayuran	5.000	7,1
3.	Sandang :		
	1. Sandal	6.600	4,5
	2. Pakaian	13.300	3,4
4.	Pangan :		
	A. Makanan;		
	-Roti	5.000	6
	-Bakmi	6.600	6,8
	-Emping	6.600	9
	B. Minuman;		
	- Jamu	5.600	8,9
5.	Buah-buahan;		
	- Pisang	8.300	3,6
	- Ketela	4.100	7,3
6.	Bumbon	11.600	2,6
7.	Lauk pauk;		
	- Tahu	8.300	3,6
	- Daging	5.300	5,6
8.	- Bula pecah.	4.100	11
9.	Abrak (barang bekas)	7.500	6
10.	Chabah	8.300	8,1

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui berapa lama pedagang mampu membayar harga bangunan baru dengan cara mengangsur, yang didasarkan pada harga standart bangunan baru per meter persegiunya. Contoh hitungan adalah sebagai berikut :

1. Jenis dagangan sembako.

- Kemampuan menabung/ hari : Rp 10.000,00.
- Luas ruang : 4 m²

- Harga ruang /m² (2 lt) : Rp 1.786.846,00 x 4 = Rp 7.147.384,00
- Bunga bank satu tahun : ± 50% =Rp 3.573.692,00
- Total yang harus dibayar : 7.147.384 + 3.573.692 = Rp 10.721.076,00
- Pendapatan pedagang dalam 1 tahun adalah : Rp 3.600.000,00.

Jadi kemampuan pedagang membayar bangunan baru selama:

- | |
|---|
| $\frac{10.721.076}{3.600.000} = 2,97 \text{ th.}$ |
|---|

- Atau 35,6 bulan (lama mengangsur), pedagang sembako mampu membayar harga bangunan baru.
- Dengan perhitungan seperti ini maka dapat diketahui berapa lama pedagang lama mampu membayar harga bangunan baru.
- Rata-rata kemampuan mengangsur pedagang lama adalah 6,03 th.
- Melihat rata-rata ini, jika batas waktu yang diberikan untuk mengangsur adalah 2,5 sampai 5 tahun, maka (rata-rata) pedagang lama tidak mampu mengangsur harga sewa bangunan baru berdasarkan waktu tersebut.
- Untuk itu perlu (dana tambahan) subsidi untuk menutupi kekurangan dari pedagang lama.

4.9.3.2. Strategi proses pembangunan

Perlu penjelasan awal terhadap proses pembangunan yang akan dilaksanakan, karena hal ini berkaitan dengan nasib pedagang lama yang ada. Proses pembangunan yang akan dilaksanakan bertujuan agar pedagang lama tidak tergusur begitu saja, tetapi memperhatikan kehidupan usaha mereka.. Melihat tujuan diatas ada beberapa hal bisa dijadikan alternatif selama proses pembangunan;

1.Karena tidak semua bangunan diganti atau ditata ulang, maka pedagang yang menempati bangunan yang tidak mengalami penataan bisa tetap berada pada bangunannya, dengan catatan ada pembatasan khusus dengan area pembangunan, agar proses pembangunan dan pedagang berjualan tidak terganggu. Dari pihak pedagang hal ini tentu

akan sangat membantu karena beberapa kasus pada pasar yang terjadi pedagang tidak laku barang dagangannya karena adanya pemindahan kelokasi baru dan ini akan membuat para pelanggan meninggalkannya.

Pedagang lebih suka berada disekitar lokasi pasar, dengan alasan pelanggan mudah mencari dan tidak harus memikirkan transportasi baru ke lokasi yang baru. Pasar Wonosobo bisa dijadikan contoh untuk kasus seperti ini, dimana pedagang lama dipindahkan ke lokasi baru yang ternyata tidak hanya ditinggalkan pedagang tetapi juga keadaan lokasi baru yang sangat mengkhawatirkan. Kondisi kumuh menjadi teman setiap hari, bangunannya sangat tidak representatif karena bangunan lama, dan banyak bagian bangunan yang telah rusak. Hal ini akan menambah beban bagi pedagang lama.

2. Untuk pedagang yang bangunannya akan ditata ulang disediakan tempat di sepanjang trotoar pasar dan diberikan ruang (skat-skat sementara), dengan tenda atau penutup atap darurat dari terpal, dan menutup salah satu sisi jalan sebelah utara (jalan DPU), dan timur pasar, dan membuka jalan alternatif untuk kendaraan dari arah sebelah barat dan arah kota ke kecamatan disebelah selatan kecamatan Wedi yang melalui Pasar Wedi. Disebelah timur jalan pada trotoar bisa juga digunakan sementara untuk berjualan para pedagang. Biaya penyediaan skat-skat ini ditanggung oleh pemda.

3. Pembicaraan tentang harga bangunan kios maupun los dilakukan mulai sebelum proses pembangunan sampai pada saat prosese berlangsung, hal ini untuk mengantisipasi jika dalam pembicaraan terdapat masalah-masalah dan memakan waktu yang lama. Dan diharapkan bahwa masalah-masalah ini tidak sampai pada saat bangunan baru telah selesai dilaksanakan.

4.10. Pendekatan konsep sirkulasi.

Dasar pertimbangan yang digunakan adalah :

- Aspek sosial.
- Macam dan sifat kegiatan/ aktivitas pelaku.
- Macam pelaku.
- Besara ruang sirkulasi.
- Pola sirkulasi.

Secara garis besar pendekatan ini menentukan pola lay-out sirkulasi :

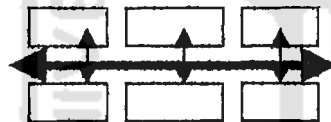
1. Sirkulasi horisontal :

- Selasar satu arah.



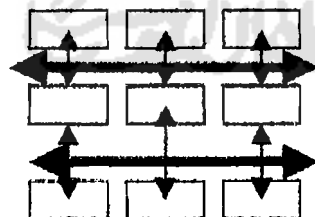
- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka/ tertutup.

- Selasar dua arah.



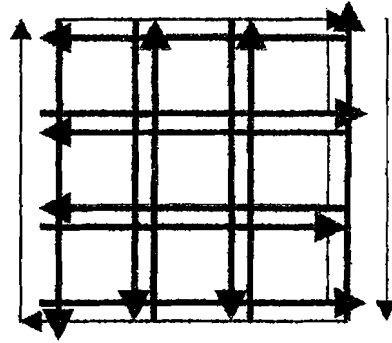
- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.

- Dua selasar tiga ruang.



- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.

- Perkembangan dari sistem peruangan empat arah.



- Digunakan untuk sistem peruangan terbuka atau tertutup.
- Efektif.
- Fleksibel.
- Mudah dikembangkan.

4.11. Analisa terhadap tuntutan sirkulasi yang aman dan nyaman.

4.11.1. Arah dan macam sirkulasi.

Arah sirkulasi akan menentukan orientasi obyek terhadap pelaku sirkulasi. Bangunan yang baik akan menggunakan arah sirkulasi untuk menentukan view dan entrance bangunan. Perencanaan ini menggunakan arah sirkulasi untuk menentukan view bangunan baru. Pada Pasar Wedi arah utama sirkulasi adalah dari arah utara dan selatan, kemudian arah barat adalah arah sekunder. Tetapi perlu ditekankan bahwa tidak semua massa bangunan diarahkan pada arah sirkulasi utama, mengingat banyaknya massa bangunan dan luasnya area perencanaan dan perancangan. Jadi penentuan view dan orientasi bangunan sesuai dengan arah sirkulasi berlaku pada massa bangunan yang orientasi utamanya kearah sirkulasi yang bersangkutan.

Macam sirkulasi yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini adalah pelaku sirkulasi pada Pasar Wedi, yaitu :

- Sirkulasi barang .
 - Sirkulasi angkutan (truk dan pick up/colt).
 - Sirkulasi manusia (penjual, pembeli, pengelola, dan pekerja pasar).
- a. Pola sirkulasi barang dan angkutan.

Secara umum dapat dikelompokkan kedalam menjadi dua bagian :

1. Barang datang.

- Arah datangnya barang dapat dikelompokkan atas dasar daerah produsen dan atas dasar jenis barang dagangan. Untuk memudahkan pengontrolan dipakai jenis barang.
- Sarana angkutan barang digunakan truk barang.
- Frekuensi dan volume barang datang berbeda.
- Waktu bongkar yang diperlukan untuk tiap-tiap truk:
 - 45 menit sampai 125 menit.

b. Distribusi atau penyebaran barang.

- Arah distribusi barang dikelompokkan atas pengelompokan daerah pelayanannya. Dalam hal ini terdapat dua kelompok, yaitu; dalam kota dan luar kota.
- Sarana angkutan menggunakan pick up yang ditrayekkan secara khusus untuk distribusi barang atau dikelola khusus untuk distribusi barang khusus, selain angkutan dari para pembeli sendiri.
- Frekuensi dan volume pendistribusian barang mengingat wilayah yang harus dilayani banyak, maka berbeda dengan frekuensi dan volume barang datang. Frekuensi dari distribusi ini tinggi dengan volume kecil. Dengan diberlakukannya pengaturan waktu dan jalur distribusi yang jelas, diharapkan setiap wilayah pelayanan akan dapat memperoleh barang dengan waktu yang relatif sama.

c. Pola sirkulasi barang dan manusia.

Sirkulasi yang terjadi adalah bentuk transaksi yaitu, perpindahan barang dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Ditinjau dari pelakunya, dibedakan :

1. Barang.

Pelaku kegiatan yang ada di pasar sebagian besar konsumen dalam kota dan sebagian kecil adalah dari luar kota. Pada saat pasaran yaitu pada saat ramai

konsumen dalam kota juga mendominasi dan sebagian kecil dari luar kota.

2. Manusia, terdiri dari :

a. Penjual.

Datang bersama dengan barang dagangannya atau sendiri dan barang dagangannya diantarkan dengan angkutan, dengan tujuan menjual barang dagangannya.

b. Pembeli.

Datang dari daerah sekitar dengan angkutan umum atau angkutan pribadi dengan tujuan ingin mendapatkan kebutuhannya.

c. Pengelola.

Datang kepasar dengan tujuan melaksanakan tugasnya mengelola pasar.

d. Pekerja (karyawan).

Datang dari daerah sekitar dengan angkutan umum atau pribadi atau jalan kaki dengan tujuan menjual jasa pada pembeli dan penjual.

4.11.2. Kualitas dan kuantitas sirkulasi.

Karena adanya tuntutan akan keamanan dan kenyamanan sirkulasi maka perencanaan dan perancangan sirkulasi harus sesuai dengan keinginan pelaku sirkulasi.

Mengingat pengunjung pasar yang tidak hanya membeli saja, melainkan juga akan bersosialisasi atau mungkin rekreasi, maka penekanan kualitas dan kuantitas sirkulasi akan lebih penting.

Pola yang banyak terdapat pada pasar umum biasanya menurut pola grid. Pola ini walaupun terkesan kaku tetapi efektif, karena mudah pencapaian dan mudah mencari barang yang dicari berdasarkan pola jalan yang ada.

Berkaitan dengan kualitas sirkulasi, faktor pencahayaan juga berpengaruh dalam perencanaan. Lebar jalur sirkulasi bervariasi dan harus diatur agar tercipta jalur sirkulasi yang harus dilalui pengunjung dan jalur yang tidak dianjurkan untuk dilewati.

4.12. Kesimpulan analisa.

- Luas lahan pada site tidak mampu menampung seluruh jumlah pedagang yang ada pada Pasar Umum Wedi, oleh karena itu pengembangan Pasar Wedi dilakukan secara vertikal (bertingkat).
- Tidak semua bangunan yang ada sekarang akan dibongkar untuk ditata ulang, karena sebagian bangunan kondisinya masih cukup layak untuk digunakan kegiatan jual beli.
- Orientasi bangunan baru (yang akan dibangun), menghadap kearah Jalan DPU sebagai jalan utama primer kota, dan mengikuti sirkulasi dalam site.
- Perlu penyediaan fasilitas-fasilitas baru pada pasar, karena keadaan sekarang belum tersedia.
- Penampilan fisik bangunan mengacu pada fungsi dan citra bangunan yang menggunakan dasar bahwa bangunan berusaha menyesuaikan dengan kondisi bangunan setempat.
- Untuk memenuhi unsur keamanan dan kenyamanan serta sifat efisien, perencanaan ruang harus memenuhi aspek sosial.
- Dalam hubungannya dengan aspek sosial dalam hal perencanaan dan perancangan ruang dagang, pedagang kecil harus mendapatkan kesempatan terlebih dahulu dari pengunjung sebelum pedagang besar, karena dilihat dari jenis barang dagangannya pedagang besar lebih menarik dan lengkap.
- Pedagang yang akan ditampung dalam pembangunan ini adalah pedagang diluar kios dan los serta pedagang yang bangunannya sudah tidak layak lagi untuk kegiatan berdagang.
- Pedagang lama Pasar Wedi, ternyata tidak mampu membayar harga bangunan baru, atas dasar pendapatannya dan batas waktu sampai 5

tahun dan hanya mampu membayar dengan cara mengangsur ditambah dengan subsidi.

- Pada saat proses pembangunan berlangsung perlu strategi penataan khususnya terhadap pedagang yang akan ditampung, yang pada intinya bahwa pedagang lama akan diperlakukan sesuai dengan hak-haknya sebagai pedagang.
- Sesuai dengan tuntutan sirkulasi yang aman dan nyaman, bahwa sirkulasi ditentukan berdasarkan, kegiatan pelaku, arah dan macam sirkulasi, pola sirkulasi dan aspek sosial yang ada.



The logo of Universitas Islam Indonesia is a large, faint watermark in the background. It features a central emblem of a stylized flower or star with a vertical line through its center, set within a shield-like shape. The words "UNIVERSITAS" and "INDONESIA" are written vertically on the left and right sides of the emblem, respectively, and "ISLAM" is written horizontally at the top.

BAB V
KONSEP PERENCANAAN
DAN PERANGKAIAN

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**5.1. Konsep tapak.**

- Lokasi penataan kembali Pasar Wedi tetap berada pada lokasi pasar yang ada sekarang.
- Karena besaran site yang terbatas, maka pengembangan dalam penataan Pasar Wedi ini dilakukan secara vertikal.

5.1.1. Konsep besaran ruang site.

- Luas bangunan yang dipertahankan = 2.464m².
- Luas lahan baru (horisontal 1lt.) = 9.184m².
- Luas bangunan baru = 13.076m²
- Luas ruang untuk fasilitas = 2.720m².

5.1.2. Konsep fasilitas-fasilitas pada site (dan sistem utilitas).**1. Sampah.**

Konsep pengelolaan atau pembuangan sampah dari bangunan adalah dengan menyediakan bak-bak sampah pada masing-masing unit bangunan kemudian dikumpulkan ke bak sampah induk untuk selanjutnya diangkut dengan menggunakan truk sampah menuju tempat pembuangan sampah (tempat pembuangan akhir).

2. Area parkir.

- Besaran area parkir sesuai kebutuhan adalah 432m².
- Kendaraan yang akan ditampung adalah mobil, sepeda motor dan sepeda, serta truk baik truk barang ataupun truk sampah.

- Sistem yang dipakai adalah menggunakan sistem sif dengan dua kali pergantian.
- Perencanaan area parkir berada pada lokasi Pasar Hewan yang akan dipindahkan.

3. Sistem sanitasi.

a. Jaringan air bersih.

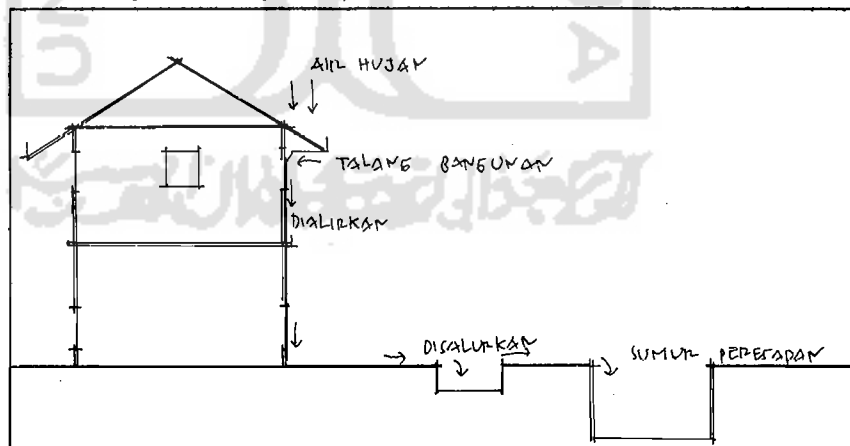
- Memanfaatkan jasa PAM dan ditambah penyediaan sumur pompa air dalam (artesis) demi kelancaran pelayanan.

b. Jaringan air kotor.

- Air kotor dibuang kesaluran induk dari unit bangunan, kemudian disalurkan menuju septictank dan dibuang ke riol kota.

4. Air hujan.

- Sistem pembuangan air hujan adalah disalurkan langsung menuju sumur peresapan.

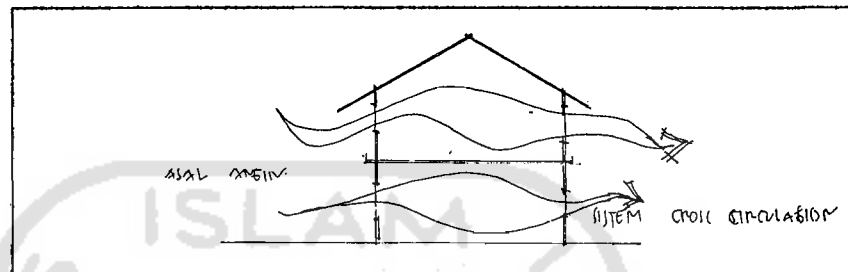


GAMBAR V-1, Sistem pembuangan air hujan.

5. Environment bangunan.

a. Sistem penghawaan.

- Penghawaan alami :
 - Memanfaatkan aliran udara secara maksimal.
 - Pengaturan posisi jendela (bukaan).



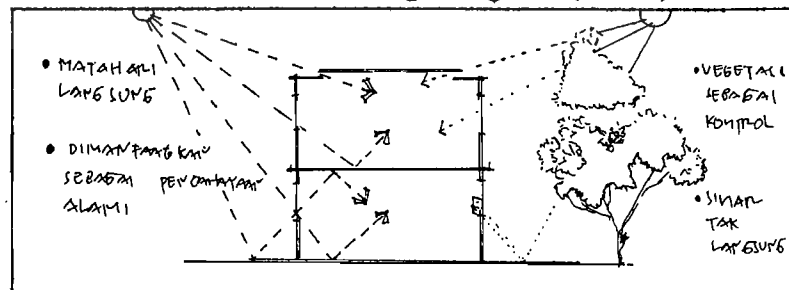
GAMBAR V-2, Bukaan dengan sistem pengaturan udara silang.

• Penghawaan buatan :

Penggunaan penghawaan buatan hanya pada kantor pengelola. Penghawaan buatan yang dipakai adalah menggunakan AC.

b. Sistem pencahayaan.

- Pencahayaan alami :
 - Memanfaatkan sinar matahari secara maksimal.
 - Pengaturan posisi jendela.
 - Kontrol sinar matahari dengan vegetasi (taman).



GAMBAR V-3, Sistem pencahayaan alami.

- Pencahayaan buatan :
 - Dipakai jaringan listrik dari PLN dengan besaran Watt yang dibutuhkan.
 - Menggunakan genset sebagai tenaga cadangan apabila listrik padam.

6. Pengamanan bangunan.

a. Jaringan pemadam kebakaran di luar bangunan pada jarak tertentu disediakan *fire hydrant*, di dalam bangunan juga dilengkapi alat pemadam kebakaran yaitu tabung pemadam, fire protection dan fire hydrant pada ruang-ruang tertentu.

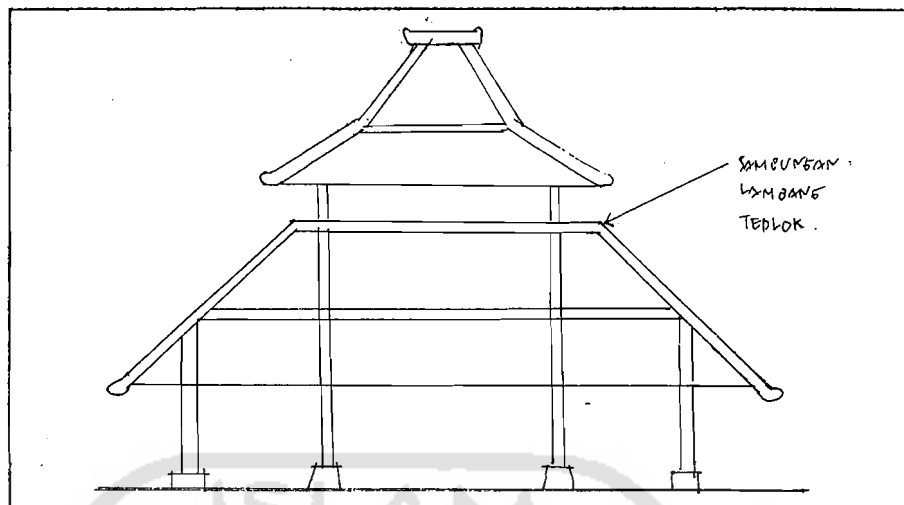
b. Jaringan penangkal petir dipasang sesuai persyaratannya.

7. Konsep kelengkapan bangunan.

- Sistem komunikasi.
 - Komunikasi internal dipakai :
 - Radio panggil (HT).
 - Komunikasi eksternal dipakai :
 - Telephon.
 - Faximile.

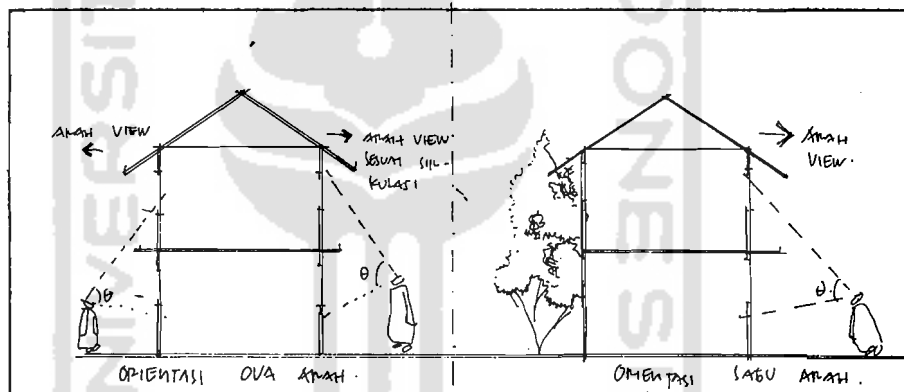
5 2. Konsep penampilan bangunan.

- Konsep dasar penampilan yang mengutamakan fungsi bangunan komersial yaitu sifat ekonomis terhadap bahan dan efisien terhadap fasade bangunan, yaitu penampilan fasade khas Jawa yang didasari pada bentuk dasar grid, bukaan, dan atap limasan (setempat).
- Konsep penampilan bangunan menggunakan dasar citra daerah setempat, khususnya pada bentuk atap bangunannya yaitu limasan. Konsep ini dikembangkan sesuai fungsi dan kegiatan yang ada.



GAMBAR V-4, Ciri penampilan bangunan setempat.

- Orientasi bangunan dipertimbangkan untuk menentukan penampilan bangunan atas dasar arah view bangunan.



GAMBAR V-5, Orientasi bangunan didasarkan view dan sirkulasi dalam bangunan.

5.3. Konsep Struktur dan bahan Bangunan.

1. Konsep struktur bangunan.

a. Modul perencanaan :

Dipakai sistem modul sesuai besaran ruang menurut jenis dagangan yang ada disesuaikan dengan pola grid.

b. Sistem struktur :

- **Struktur bawah :**

Sub struktur yang digunakan adalah menggunakan pondasi batu kali atau pondasi foot plate.

- **Struktur badan (dinding) :**

Struktur yang digunakan adalah struktur rangka yang terdiri dari kolom dan balok yang saling mengikat untuk menahan beban.

- **Struktur atap (atas).**

Menggunakan struktur rangka kayu atau baja sebagai rangka atap bangunan disesuaikan dengan kebutuhan.

2. Penggunaan bahan struktur.

- Prinsip yang digunakan adalah bahwa bahan yang digunakan harus ada tinjauan ekonomi berdasarkan harga saat sekarang.
- Dipakai kayu atau baja sebagai rangka atap bangunan.
- Penutup atap dipakai asbes atau genteng.
- Dinding bangunan menggunakan pasangan bata.
- Lantai dengan bahan keramik atau ubin warna abu-abu.
- Pintu menggunakan bahan yang secara ekonomi lebih murah, mudah pelaksanaanya, sebagai contoh pintu sistem *roolling door*, atau pintu papan, dan bahan kusen menggunakan kayu.

5.4. Konsep tata ruang.

5.4.1. Konsep macam dan besaran ruang.

TABEL V-1

Besaran ruang berdasar pada macam ruang.

NO	KELOMPOK RUANG	MACAM RUANG	BESARAN RUANG (m2)
1	Ruang pelayanan umum	☐ Ruang parkir umum.	432
		☐ Ruang jualan (kios maupun los).	7566
		☐ Lavatory.	53
		☐ Mushola.	60
		☐ Sampah	22
		☐ Swalayan	5510
2	Ruang penunjang	☐ Gudang.	20
		☐ ME	72
		☐ Pos keamanan	24
3	Ruang transaksi sampai pada penyebaran barang.	☐ Ruang tempat pengumpulan barang.	80
		☐ Ruang parkir muat barang.	310
		☐ Area parkir tunggu muat barang.	60

Secara spesifik sesuai dengan jenis dagangan, ditentukan besaran ruang pada kios dan los bangunan. Karena banyaknya vareasi luasan, maka disederhanakan menjadi beberapa vareasi luasan ruang, yaitu :

- Untuk luasan ruang kios vareasinya adalah :
 - $3 \times 4 = 12\text{m}^2$.
 - $3 \times 6 = 18\text{m}^2$.

- $4 \times 6 = 24\text{m}^2$.
- $5 \times 7 = 35\text{m}^2$.
- Untuk bangunan los pasar terbagi kedalam beberapa vareasi luasan, yaitu :
 - $2 \times 2 = 4\text{m}^2$.
 - $2 \times 1 = 2\text{m}^2$.
 - $3 \times 3 = 9\text{m}^2$.
- Luasan ini didasarkan rata-rata luasan ruang yang ada.
- Secara spesifik luasan bangunan los dan kios terlihat pada tabel :

TABEL V-2

Luasan bangunan kios berdasarkan jenis dagangan

NO	UKURAN (M)	JUMLAH PEDAGANG	LUAS LANTAI
1	3 X 4=12	62	744
2	3 X 6=18	62	1116
3	4 X 6=24	62	1488
4	5 X 7=35	61	2135

TABEL V-3

Luasan bangunan los berdasarkan jenis dagangan

NO	JENIS DAGANGAN	UKURAN (M2)	JUMLAH PEDAGANG	LUASAN LANTAI
1	Sembako	4	59	236
2	Sayuran	4	59	236
3	Sandang	4	99	396
4	Pangan	4	74	296
5	Buah-buahan	4	25	100
6	Bumbon	4	74	296
7	Lauk-pauk	2	49	98
8	Bala pecah	4	25	100
9	Abrak	4	25	100
10	Gerabah	9	25	225

5.4.2. Konsep program ruang.

1. Pola hubungan dan pengelompokan ruang.

Pola hubungan dan pengelompokan ruang pasar diwujudkan dalam :

- Pengaturan ruang-ruang berdasarkan pada jenis barang dagangan, dimana barang dagangan yang dikenai restribusi sama atau hampir sama berada satu kelompok (satu zone), agar memudahkan pengelolaan selanjutnya.

Dengan demikian memudahkan konsumen dalam mencari barang yang akan dibelinya.

- Koordinasi unit-unit ruang untuk mengatur pola sirkulasi dan lay-out dalam bangunan yang disesuaikan dengan tata fisik lingkungannya.
 - Pola jalan.
 - Arah dan pola sirkulasi pencapaian ke arah bangunan.
 - Zonning lingkungan.

2. Organisasi ruang.

a. Organisasi ruang berdasarkan kebutuhan ruang.

1. Kelompok ruang pelayanan umum :

- Ruang parkir umum.
- Ruang jualan.
- Lavatory.
- Mushola.
- Sampah.
- Swalayan.

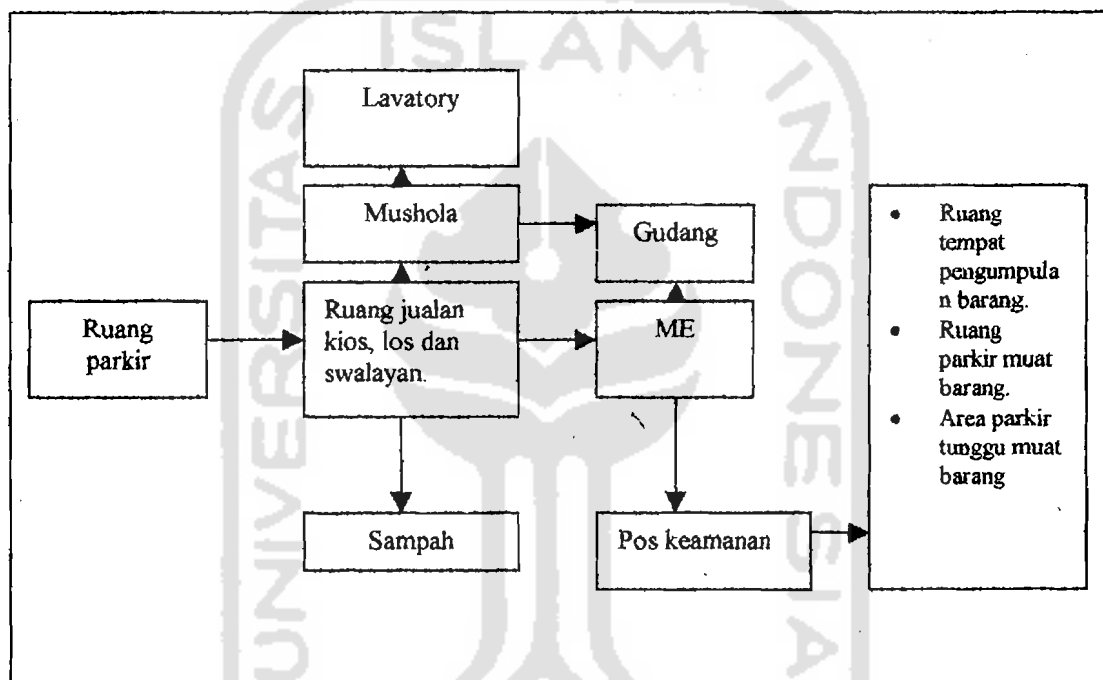
2. Kelompok ruang penunjang :

- Gudang.

- ME.
- Pos keamanan.

3. Kelompok ruang transaksi dan penyebaran barang :

- Ruang tempat pengumpulan barang.
- Ruang parkir muat barang.
- Area parkir tunggu muat barang.



GAMBAR V-6, Organisasi ruang berdasarkan kebutuhan ruang.

b. Organisasi ruang berdasarkan sifat dagangan :

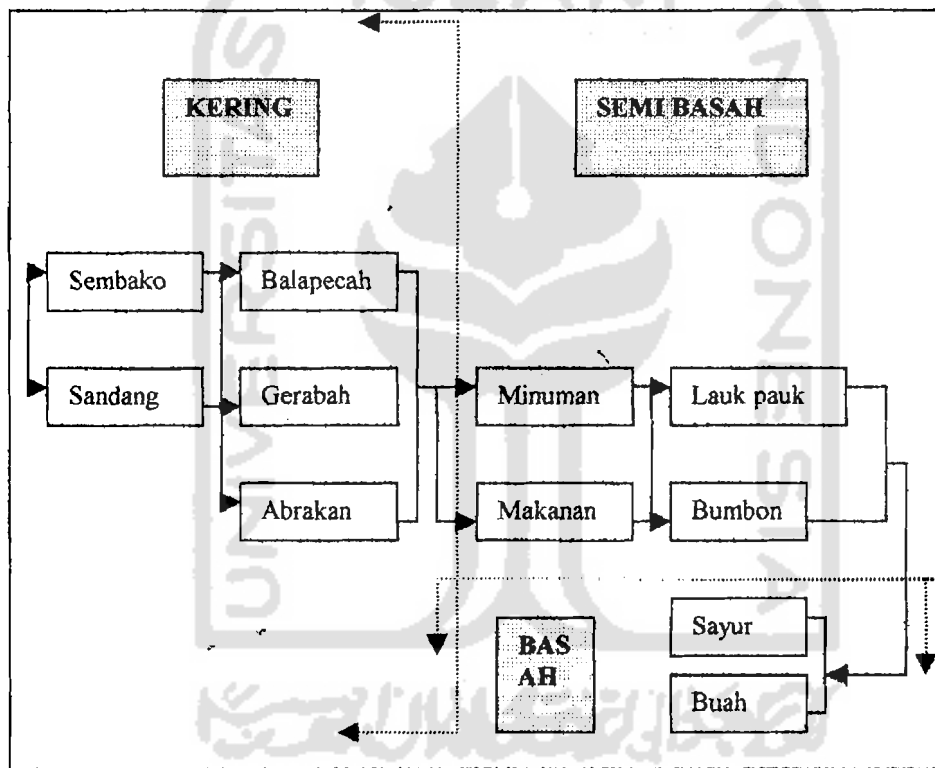
1. Sifat barang basah :

- Sayur.
- Buah-buahan.

2. Sifat barang semi basah :

- Minuman (jamu)..
- Makanan (tape, bakmi, roti. Dll).

- Lauk-pauk.
 - Bumbon.
3. Sifat barang kering :
- Sembako.
 - Sandang.
 - Bala pecah.
 - Gerabah.
 - Abrakan.

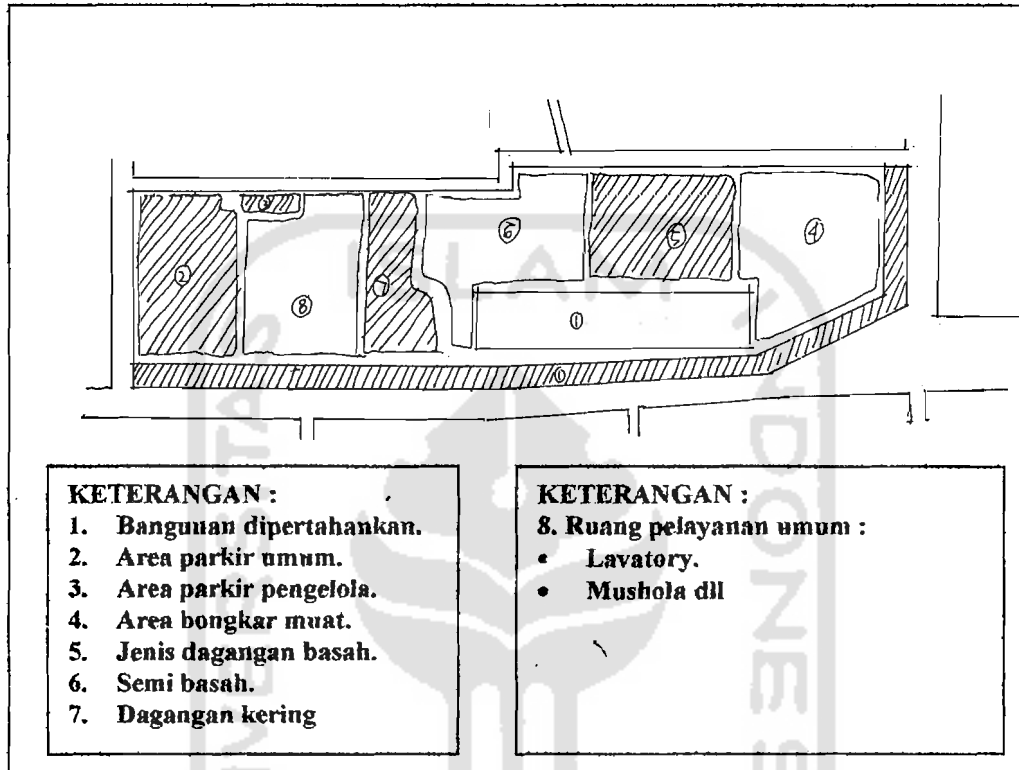


GAMBAR V-7, Organisasi ruang berdasarkan sifat dagangan.

3. Penzonningan.

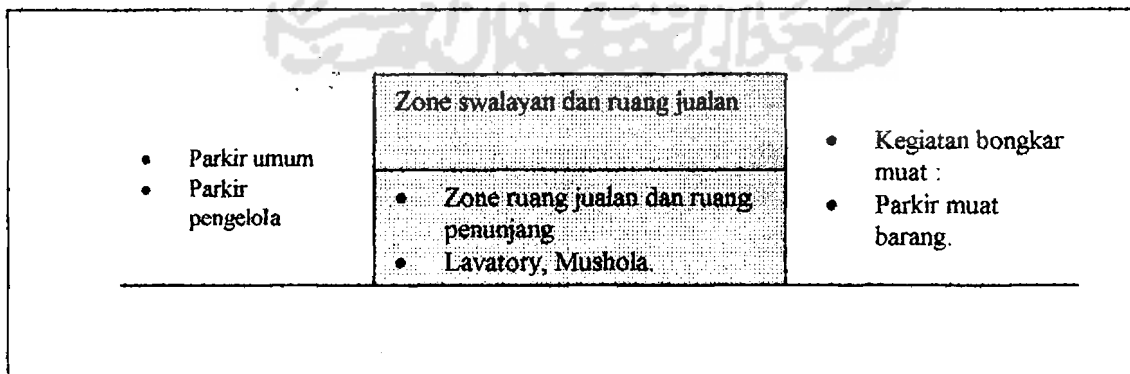
Penentuan zonning berdasarkan pada program ruang yang telah secara skematis dijelaskan dimuka.

A. Zonning secara horisontal :



GAMBAR V-8, Zonning secara horisontal.

B. Zonning secara Vertikal :

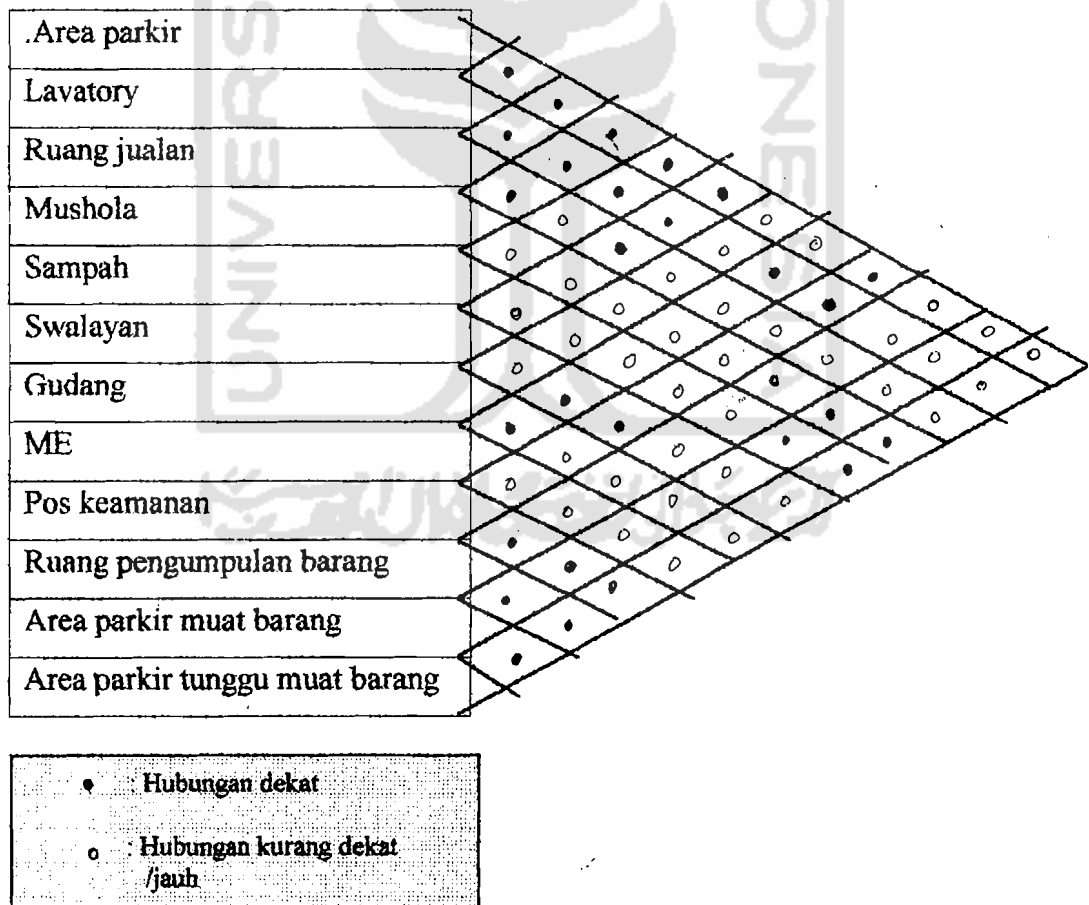


GAMBAR V-9, Zonning secara vertikal.

Penentuan zonning lahan dengan pertimbangan hal-hal sebagai berikut :

- Pemilihan lokasi parkir didalam site pasar dengan tujuan tidak membebani fungsi jalan dilingkungan pasar.
- Gubahan massa ruang jualan mengikuti massa yang sudah ada dan sesuai pola grid dalam site.
- Penempatan fasilitas-fasilitas bangunan didasarkan atas fungsi bagian-bagian fasilitas yang bersangkutan.
- Secara vertikal penzonningan terbagi dua, yaitu : zone dibagian atas (termasuk ruang yang dijual bagi investor), dan zone berada pada bagian bawah.

4. Hubungan ruang



5.5. Konsep sirkulasi.

Sebagai faktor penentu adalah sifat nyaman dan aman bagi pengunjung pasar. Konsep ini di bagi kedalam dua konsep, yaitu secara kuantitatif dan secara kualitatif.

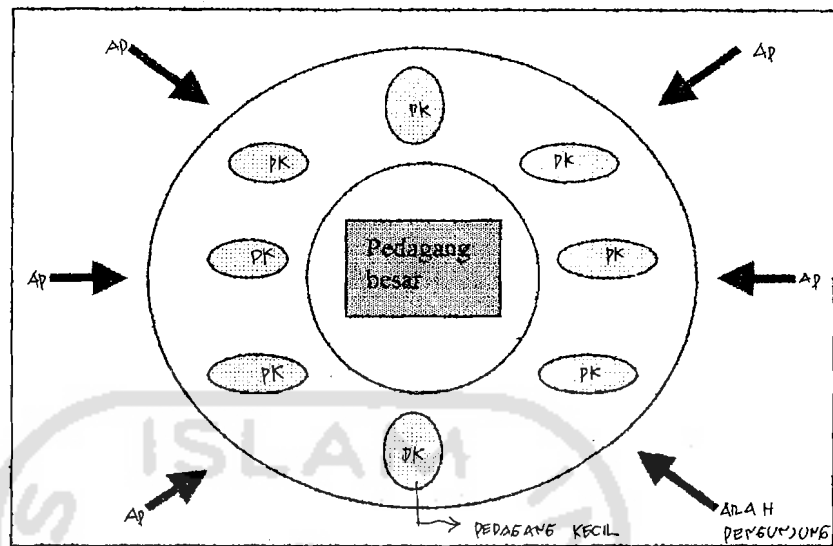
1. Secara kuantitatif:

Secara kuantitatif konsep sirkulasi terbagi kedalam jalur-jalur sirkulasi :

- Jalur utama.
Berperan sebagai penghubung pada setiap bagian pasar serta sebagai area pengamatan sekilas. Digunakan untuk lalu lintas dua orang dengan jarak :2m.
- Jalur pengamatan.
Sebagai jalur untuk mengamati obyek atau materi dagangan dan kegiatan jual beli. Didasarkan pada lalu lintas membawa barang :1,9m.
- Jalur koreksi.
Sebagai jalur yang digunakan untuk mengulangi pengamatan dengan pencapaian yang lebih dekat dari pada jalur yang dilalui semula.
Lalu lintas tiga orang berjajar : 2m.

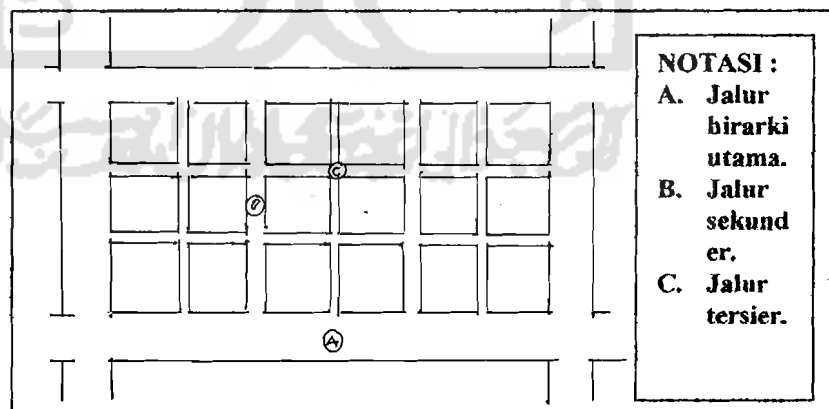
2. Konsep sirkulasi secara kualitatif.

- Aspek sosial ekonomi.
Merencanakan pola sirkulasi dengan prinsip memberikan kesempatan utama untuk dilalui pengunjung bagi pedagang kecil.



GAMBAR V-10, Konsep sirkulasi sesuai dengan aspek sosial.

- Menentukan pola sirkulasi sesuai dengan pola ruang :
 - Dasar yang digunakan adalah pola grid dengan pengembangan grid menjadi lebih kreatif.
 - Dipergunakan hirarki ruang sirkulasi dengan tujuan untuk membedakan jalur sirkulasi utama sampai dengan jalur sirkulasi koreksi (dalam).



GAMBAR V-11, Konsep sirkulasi dengan hirarki.

DAFTAR PUSTAKA

- ❑ Mickey A. Palmer, The Architect's Guide to Facility Programming.
- ❑ Francis DK Ching (terjemahan), Arsitektur bentuk, ruang dan susunannya menurut Erlangga, Jakarta 1985.
- ❑ Ali muhammad, Kamus lengkap Bahasa Indonesia Modern.
- ❑ Ernest neuvert (terjemahan), Data Arsitek I, penerbit Erlangga, Jakarta 1987.
- ❑ Rencana Umum Tata Ruang Kota Klaten.
- ❑ Rencana Detail Tata Ruang Kota Klaten.
- ❑ Saleh Amirudin, ME, Pengantar Kepada Arsitektur.
- ❑ Ir. Hartono Poerbo, March, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak.
- ❑ Studi Evaluasi Pengembangan Pasar Induk Wonosobo, oleh tim independen Undip 1997.
- ❑ Biro Pusat Statistik Jakarta Indonesia, Pengeluaran Untuk Konsumsi Penduduk Indonesia per Propinsi 1996, buku III.

PENUTUP

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah serta inayah Nya kepada penulis sejak awal hingga akhir tersusunnya penulisan tugas akhir Penataan Pasar Wedi sebagai fasilitas perdagangan di Klaten.

Shalawat serta salam semoga terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW. beserta kepada sanak kerabat dan pengikutnya, semoga kita mendapatkan syafaat di hari akhir kelak. Amin....

Penulis menyadari bahwa dengan segala keterbatasan kemampuan, Tugas Akhir ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap, kiranya penulisan ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya para pembaca.

