

Tugas Akhir



STUDI EVALUASI LOKASI PASAR DI KOTA MAKASSAR



BOSOWA

Disusun Oleh

AHMAD MUZAKKIR

4593042031/9931101010059

JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN WIL. & KO
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR

2001

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas "45" Makassar, Nomor : 014/01/U/45/I/01 tanggal 3 Januari 2001 tentang PANITIA dan TIM PENGUJI TUGAS AKHIR, maka :

Pada Hari : **Rabu, 10 Januari 2001**

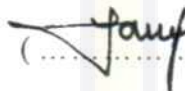
Skripsi Atas Nama : **AHMAD MUZAKKIR**

Nomor Pokok/NIRM : **45 93 042 031/993110101059**

Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar setelah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi Sarjana Negara dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara Jenjang Strata Satu (S-1) pada Jurusan Planologi, Fakultas Teknik, Universitas "45" Makassar.

PENGAWAS UMUM

Dr. Andi Java Sose, SE, MBA
(Rektor Universitas "45" Makassar)

()

TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : **Ir. M. Yoenus Usman, MSP**

Sekretaris : **Ir. Sya fri**

Anggota : - **Dr. Ir. H. Slamet Trisutomo, MS**

- **Ir. H. Tommy SS. Eisenring, Msi**

- **Ir. H. A. Heikal Munarka**

- **Ir. H. Louis Santoso, Msi**

- **Ir. M. Fathien Azmy Hilmie, Msi**

- **Ir. Hamid Umar, Msi**

()
()
()
()
()
()
()
()


Disahkan

Rektor Universitas "45"
Makassar



Dr. Andi Java Sose, Se, MBA

Diketahui

Ketua Jurusan Planologi
Universitas "45" Makassar


Ir. Sya fri





Kata Pengantar

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas berkat rahmat dan hidayahNya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Tugas akhir ini dengan judul **"STUDI EVALUASI LOKASI PASAR DI KOTA MAKASSAR"**, diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada jenjang Strata Satu (S1) pada Jurusan Teknik Planologi Universitas "45" Makassar.

Penulis menyadari akan keterbatasan dan kekurangan, maka guna kesempurnaan tugas akhir ini, saran dan kritikan yang sifatnya membangun sangat diharapkan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini, yaitu :

1. Ayahanda H. Baso Hidayat, BA dan Ibunda Dra. Hj. Marhati Haning yang telah membesarkan, mendidik, membimbing dengan penuh kasih sayang.
2. Bapak Dr. Ir. H. Slamet Trisutomo, MSi selaku Pembimbing I, Bapak Ir.H. Tommy SS. Eissenring, MSi selaku Pembimbing II dan Bapak Ir. H.A. Heikal Munarka selaku Pembimbing III yang telah meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penulis hingga terselesaikannya tugas akhir ini.

3. Bapak Ir. Mursyid Mustafa, M.Si selaku Dekan Fakultas Teknik dan seluruh staff dan pengajar yang ada di lingkungan Fakultas Teknik umumnya Jurusan Planologi khususnya.
4. Segenap Staff BAPPEDA Tingkat II Kota Makassar khususnya bagian penelitian yang telah memberikan data yang penulis butuhkan.
5. Adik-adikku yang tersayang yang selalu memberikan motivasi dan pengertian yang sebsar-besarnya.
6. Sahabat-sahabatku, rekan-rekan mahasiswa terutama angkatan 93 yang telah banyak memberikan dorongan hingga selesainya tugas akhir ini.
7. Semua pihak yang telah membantu penulis selama studi hingga selesainya tugas akhir ini.

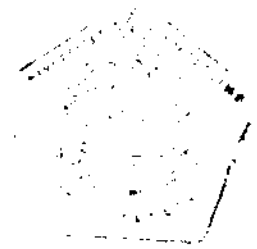
Akhir penulis berharap semoga bantuan yang telah diberikan senantiasa mendapat imbalan dari Allah SWT.

Makassar, Agustus 2000

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1-1
B. Rumusan Masalah	1-3
C. Tujuan/Sasaran dan Kegunaan Penelitian.....	1-4
1. Tujuan dan Sasaran	1-4
2. Kegunaan	1-4
D. Ruang Lingkup Pembahasan	1-4
E. Batasan Wilayah Studi	1-5
F. Metode Penelitian	1-5
G. Sistematika Pembahasan	1-6
H. Kerangka Penelitian	1-8



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Evaluasi	II-1
B. Pengertian Pasar	II-2
1. Jenis-jenis dan Klasifikasi Pasar	II-3
2. Fungsi dan Peranan Pasar	II-4
C. Aktivitas Perdagangan	II-5
1. Pelaku Kegiatan	II-5
2. Pihak Penunjang	II-7
3. Jenis Kegiatan	II-7
4. Klasifikasi Materi Dagangan	II-9
D. Penyediaan Fasilitas Pelayanan	II-10
E. Teori Lokasi	II-14
F. Kriteria Lokasi Pasar	II-21

BAB III TINJAUAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Tinjauan Umum Kota Makassar	III-1
1. Karakteristik Kota Makassar	III-1
2. Kondisi Fisik Dasar	III-1
B. Kependudukan	III-2
1. Jumlah Penduduk	III-2
2. Kepadatan Penduduk	III-3
C. Pola Penggunaan Lahan	III-5
D. Kebijakan Pembangunan Kota Makassar	III-8

E. Tinjauan Terhadap Potensi Pasar III-13

F. Tinjauan Terhadap Potensi Pasar Berdasarkan Sampel..... III-15

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Perkembangan Lokasi Pasar di Kota Makassar..... IV-1

B. Analisis Evaluasi Lokasi Pasar di Kota Makassar IV-2

BAB V PENUTUP

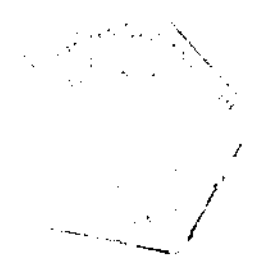
A. Kesimpulan V-1

B. Saran V-2

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN





DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar II.1. Grafik Sewa Lahan (Von Thunen)	II-15
Gambar II.2. Proses Timbulnya Areal Perdagangan	II-19
Gambar II.3. Hipotesis Christaller	II-20
Gambar III.1. Peta Kawasan Andalan dan Prioritas Propinsi Sulawesi Selatan Tahun 2000	VI-1
Gambar III.2. Peta Administrasi Kota Makassar Tahun 2000	VI-2
Gambar III.3. Peta Penentuan Fungsi Ruang Kota Makassar Tahun 2000	VI-3
Gambar III.4. Peta Existing Penyebaran Penduduk Kota Makassar Tahun 2000	VI-4
Gambar III.5. Peta Existing Kepadatan Penduduk Kota Makassar Tahun 2000	VI-5
Gambar III.6. Peta Existing Penggunaan Lahan Kota Makassar Tahun 2000	VI-6
Gambar III.7. Peta Rencana Penggunaan Lahan Kota Makassar Tahun 2000	VI-7
Gambar III.8. Peta Existing Lokasi Pasar Kota Makassar Tahun 2000	VI-8
Gambar IV.1. Peta Tapak Lokasi Sampel I yaitu Pasar Sentral/Makassar Mall. Sentral/Makassar Mall	VI-9
Gambar IV.2. Peta Tapak Lokasi Sampel II yaitu Pasar Pannampu.....	VI-10
Gambar IV.3. Peta Tapak Lokasi Sampel III yaitu Pasar Kerung-kerung.....	VI-11
Gambar IV.4. Peta Tapak Lokasi Sampel IV yaitu Pasar Mamajang.....	VI-12

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1. Pertumbuhan Penduduk Tiap Kecamatan di Kota Makassar Tahun 1995 – 1999	III-3
Tabel 3.2. Penduduk Kota Makassar Menurut Kecamatan Dalam Rumah Tangga dan Kepadatannya Tahun 2000	III-3
Tabel 3.3. Penggunaan Lahan di Kota Makassar Tahun 1999	III-8
Tabel 3.4. Lokasi Pasar Umum di Kota Makassar Tahun 2000	III-14
Tabel 4.1. Penyimpangan Sampel I yaitu Pasar Sentral I/Makassar Mall.....	IV-7
Tabel 4.2. Penyimpangan Sampel II yaitu Pasar Pannampu	IV-10
Tabel 4.3. Penyimpangan Sampel III yaitu Pasar Kerung-Kerung.....	IV-13
Tabel 4.4. Penyimpangan Sampel I yaitu Pasar Mamajang	IV-15

ABSTRAK

AHMAD MUZAKKIR, Studi Evaluasi Lokasi Pasar Di Kota Makassar (Dibawah bimbingan : Dr. Ir. H. Slamet Trisutomo, MS; Ir. H. Tommy SS. Eisenring, MSi; Ir. H. Heikal Munarka).

Keberadaan suatu kota diharapkan dapat berperan secara aktif dan fungsional dalam mendukung proses pembangunan nasional dan daerah, dimana kota mempunyai peranan yang semakin besar sebagai tempat konsentrasi permukiman penduduk yang semakin lama makin meluas juga merupakan konsentrasi berbagai kegiatan administrasi, pendidikan, perdagangan, politik, kebudayaan dan sosial ekonomi.

Perkembangan kota diakibatkan oleh beberapa faktor yaitu penduduk dan sosial ekonomi masyarakat kota itu sendiri dan menimbulkan dampak terhadap peningkatan kebutuhan ruang yang cenderung meningkat sementara lahan yang ada terbatas luasnya.

Dari hal tersebut menuntut peran aktif perencana dan pengendali pembangunan agar suatu kota menciptakan berbagai kawasan-kawasan yang benar-benar dinamis.

Dalam studi Evaluasi ini dilakukan dengan mencoba melihat sejauh mana lokasi pasar yang ada berdasarkan aspek fisik dan pemanfaatan ruang dengan menggunakan kriteria dan standar perencanaan yang ada kemudian mengukur intensitas pembangunan yang dinyatakan dengan rasio perbandingan antara luas lantai dasar dengan total luas lahan berdasarkan sampel yang ada.

Dari hasil analisis disimpulkan bahwa untuk lokasi sampel I mengalami penyimpangan sebesar 54,6 % berarti mengalami evaluasi total, untuk sampel II mengalami penyimpangan sebesar 28 % mengalami evaluasi sebahagian, untuk sampel III terjadi penyimpangan sebesar 38 % mengalami evaluasi sebahagian, sedangkan sampel IV terjadi penyimpangan sebesar 54,6 % mengalami evaluasi total.

Dengan melihat hasil evaluasi tersebut di atas, diperlukan penekanan terhadap perencanaan fasilitas perdagangan berupa pasar terhadap aspek kebutuhan lokasi dan berbagai sarana dan prasarana penunjang sehingga diharapkan dapat menunjang kelancaran sirkulasi pengunjung, pedagang dan barang dagangan.



UNIVERSITAS

Bab I
Pendahuluan



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota akan selalu mengalami perkembangan, selama kekuatan yang merupakan penyebabnya terus bekerja dan meningkat, yaitu faktor penduduk dan kegiatan sosial ekonomi masyarakat kota itu sendiri. Faktor tersebut mempunyai dampak yang luas dan mencakup berbagai dimensi kehidupan perkotaan. Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan fungsional perkotaan menyebabkan peningkatan kebutuhan akan perumahan, utilitas serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya.

Keberadaan suatu kota diharapkan dapat berperan secara aktif dan fungsional dalam mendukung proses pembangunan nasional dan daerah. Peranan kota semakin besar, karena kota di samping merupakan konsentrasi permukiman penduduk yang makin lama makin meluas kota juga merupakan konsentrasi berbagai kegiatan administrasi, pendidikan, perdagangan, politik dan kebudayaan dan sosial ekonomi.

Dalam pelaksanaan pembangunan, sarana penunjang pelayanan masyarakat yang dirasakan manfaatnya merupakan prioritas utama. Salah satu yaitu di bidang perekonomian yang merupakan sarana vital penunjang pembangunan yakni tersedianya prasarana sebagai wadah kegiatan jual beli dan pusat perputaran roda ekonomi masyarakat.

Jika dikaitkan dengan ruang, maka minimasi jarak sebagai salah satu bentuk sifat efisiensi merupakan salah satu kriteria dan pertimbangan penduduk kota dalam memilih lokasi kegiatan untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Jarak adalah merupakan masalah yang sangat penting karena menyangkut ongkos, waktu perjalanan, kenikmatan serta kenyamanan dan lain-lain.

^A Berdasarkan fungsi di dalam ruang, lokasi fasilitas pemenuh kebutuhan penduduk kota secara keseluruhan terletak pada ruang yang paling strategis yaitu kawasan pusat kota yang berfungsi sebagai *Central Business District* (CBD), dimana kegiatan fungsional yang dilakukan penduduk kota terkonsentrasi serta memiliki intensitas tinggi pada kawasan pusat kota.

Di Kota Makassar saat ini terdapat beberapa pasar besar dengan jangkauan pelayanan ke seluruh wilayah Kota Makassar dan bahkan ke wilayah-wilayah tingkat II se Sulawesi Selatan maupun lintas propinsi misalnya Pasar Sentral (Makassar Mall), Pasar Butung, Pasar Panampu, Pasar Pa Baeng-Baeng dan Pasar Daya.

Dengan melihat kondisi dasar pasar yang ada di Kota Makassar, berdasarkan hasil pengamatan langsung dan hasil interview dengan berbagai masyarakat sekitar pasar tersebut bahwa terdapat beberapa pasar yang perlu ditinjau kembali lokasi maupun skala pelayanannya baik itu dari segi fisik bangunan maupun non fisik bangunannya. Hal ini dapat terlihat pada hari-hari puncak pasar dan bahkan tiap hari yaitu semakin semrawutnya keadaan serta semakin padatnya penunjang dan pengelompokan ruang yang tidak sesuai.

Pengelompokan ruang yang semrawut menyebabkan pengunjung merasa tidak enak dan tidak nyaman karena keadaan yang semakin sumpek dan kotor. Akibat dari hal tersebut, masyarakat sulit untuk mendapatkan barang yang diperlukan karena tidak adanya pemisah kegiatan dari fungsi yang berbeda. Masalah lain yang dihadapi pasar di Kota Makassar adalah masih kurangnya fasilitas penunjang pasar dengan area yang tersedia.

: Semakin bertambahnya jumlah pedagang dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan perluasan fisik pasar menyebabkan timbulnya los-los yang bersifat sementara dan darurat, penataan barang yang tidak sesuai dengan area yang tersedia sehingga menyebabkan sirkulasi dan *lay out* pengunjung yang semakin sempit karena jalur sirkulasi tersebut dijadikan pula sebagai tempat berjualan.

Selain hal tersebut di atas, luas area parkir juga sangat terbatas, hal ini juga sangat mengganggu kelancaran lalu lintas karena jalan yang ada sebagian digunakan sebagai tempat berjualan bagi para pedagang kaki lima.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah yang dikemukakan pada pembahasan di atas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut :

- Apakah lokasi pasar yang ada sesuai bila ditinjau dari aspek fisik lokasi pasar.

- Apakah penentuan lokasi pasar tersebut sudah sesuai dengan arahan peruntukan lahan yang telah ditetapkan.

C. Tujuan/Sasaran dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan dan Sasaran

- Melihat sejauh mana lokasi pasar tersebut berdasarkan aspek fisik lokasi pasar.
- Melihat sejauh mana lokasi pasar tersebut berdasarkan aspek pemanfaatan ruang.

2. Kegunaan

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Memberikan masukan bagi pemerintah (pengambil keputusan) dalam mengembangkan dan menetapkan lokasi pasar berdasarkan fungsi kota tersebut.
- Sebagai bahan informasi dasar dan pembanding bagi peneliti yang serupa.

D. Ruang Lingkup Pembahasan

Untuk lebih memfokuskan pembahasan penelitian ini, maka penulis membatasi lingkup pembahasan, yang berkisar pada evaluasi lokasi pasar di Kota Makassar dengan menggunakan metode sampel.

E. Batasan Wilayah Studi

Dengan mengingat studi ini merupakan studi evaluasi lokasi pasar, maka batasan wilayah penelitian adalah hanya pada lokasi beberapa pasar antara lain pasar sentral/Makassar Mall, Pasar Panampu, Pasar Kerung-kerung dan Pasar Mamajang.

F. Metode Penelitian

Pada pembahasan studi ini digunakan berbagai metode antara lain adalah sebagai berikut :

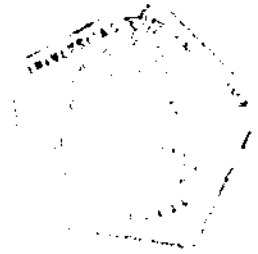
1. Metode Penentuan Sampel

Sampel yang akan diambil pada Kota Makassar, diambil secara acak berdasarkan jenis dan kasifikasi kelas yang ada di kota makasssar yang menghasilkan 4 (empat) lokasi pasar untuk mewakili kondisi masing-masing kelas pasar, antara lain pasar kelas I yaitu pasar regional, pasar kelas II yaitu pasar sentral/pusat, pasar kelas III yaitu pasar wilayah dan pasar kelas IV yaitu pasar lingkungan.

2. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. Survey Lapangan (Observasi) yaitu dengan melakukan pengamatan langsung pada lokasi studi.



b. Penelitian Kepustakaan (Library Research) yaitu dengan melakukan pengkajian literatur dan sumber lain yang dimaksudkan untuk meletakkan kerangka teoritis secara proporsional sesuai kebutuhan dan lingkup studi.

3. *Metode Analisis*

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian dilakukan dengan analisis kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan masing-masing lokasi sampel kemudian membandingkan dengan standar yang ada

Evaluasi dilaksanakan pada taha purna pelaksanaan yakni untuk mengetahui apakah lokasi tersebut sudah sesuai dengan standar yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota Makassar.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam pembahasan studi ini digunakan sistematika pembahasan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran Penelitian, Ruang Lingkup Pembahasan, Batasan Wilayah Studi, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan dan Kerangka Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tentang Pengertian Evaluasi, Pengertian Pasar, Jenis-jenis dan Klasifikasi Pasar, Fungsi dan Peranan Pasar, Kegiatan Yang

Diwadahi, Aktifitas Perdagangan, Pelaku Kegiatan, Jenis Kegiatan, Klasifikasi Materi Dagangan, Penyediaan Fasilitas Pelayanan, Teori Lokasi, Kriteria Lokasi Pasar.

BAB III TINJAUAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Menguraikan tentang Tinjauan Umum Kota Makassar, Karakteristik Kota Makassar, Kondisi Fisik Dasar, Kependudukan, Kepadatan Penduduk, Pola Penggunaan Lahan, Kebijakan Pembangunan Kota Makassar, Tinjauan Terhadap Potensi Pasar di Kota Makassar, Tinjauan Terhadap Potensi Pasar Sampel yang ada.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Menguraikan tentang Analisis Perkembangan Lokasi Pasar di Kota Makassar, Analisis Evaluasi Lokasi Pasar di Kota Makassar, Analisis Aksesibilitas.

BAB V PENUTUP

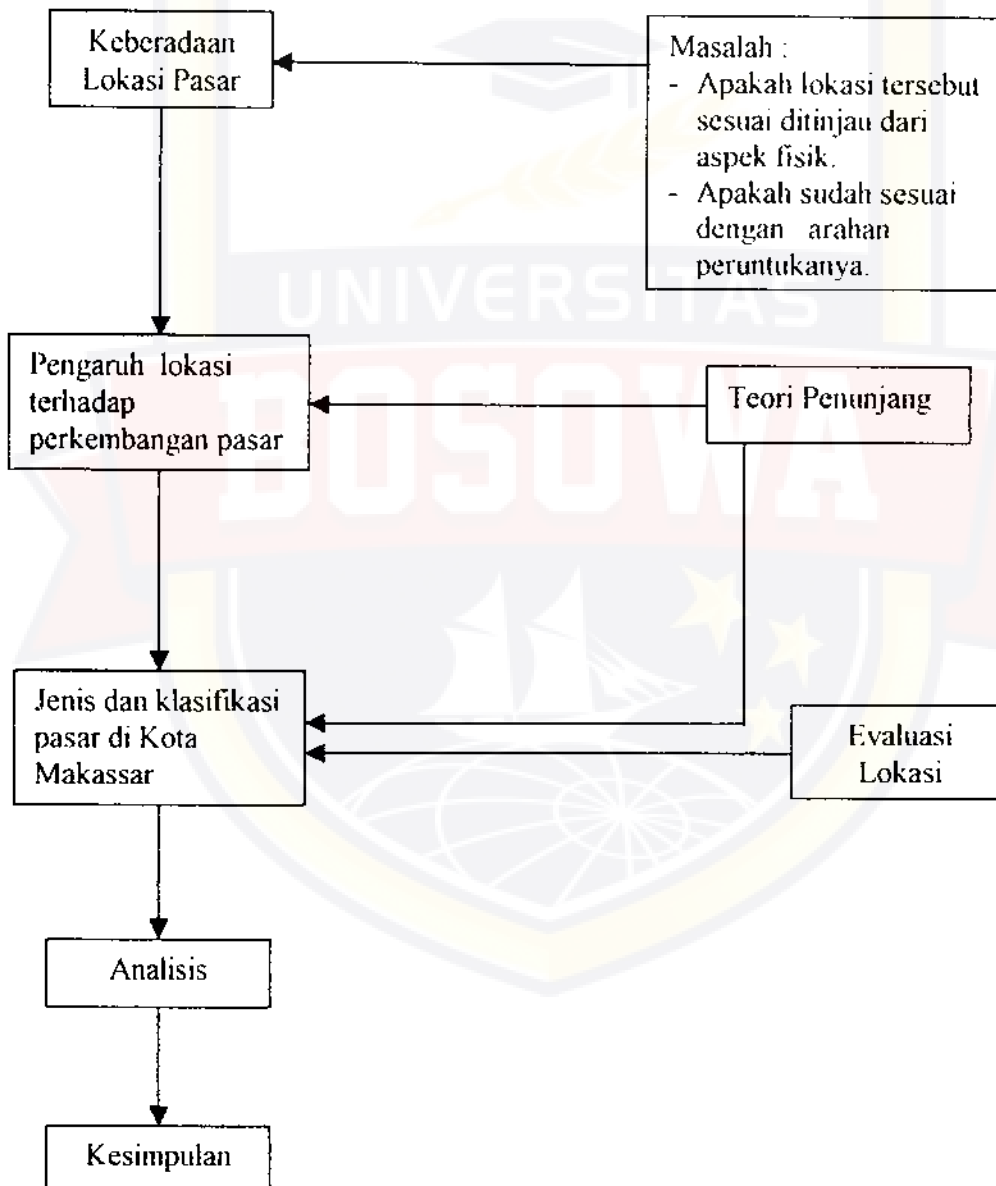
Menguraikan tentang Kesimpulan, dan Saran-saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1.1. Kerangka Penelitian

STUDI EVALUASI LOKASI PASAR DI KOTA MAKASSAR





Bab II
Tinjauan Pustaka

BAB II

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Pengertian Evaluasi

Evaluasi sebagai salah satu fungsi manajemen berurusan dan berusaha untuk mempertanyakan efektifitas dan efisiensi pelaksanaan dari suatu rencana, sekaligus mengukur sesubjektif mungkin hasil pelaksanaan itu dengan ukuran yang dapat diterima pihak-pihak yang mendukung maupun tidak mendukung suatu rencana. Secara eksplisit, pengertian evaluasi sering digunakan untuk menunjukkan tahap-tahap dalam siklus pengelolaan proyek, secara umum dapat dibagi menjadi tiga kategori antara lain :

1. *Evaluasi Pada Tahap Perencanaan*

Kata evaluasi sering digunakan pada tahap perencanaan dalam rangka mencoba, memilih dan menentukan skala prioritas berbagai alternatif dan memungkinkan terhadap cara mencapai tujuan yang telah dirumuskan sebelumnya.

2. *Evaluasi Pada Rahap Pelaksanaan*

Evaluasi adalah suatu kegiatan untuk melakukan analisis untuk menentukan tingkat kemajuan pelaksanaan dibandingkan dengan rencana.

3. *Evaluasi Pada Tahap Purna Pelaksanaan*

Pengertian evaluasi pada tahap ini hampir sama dengan pengertian evaluasi pada tahap pelaksanaan, hanya perbedaannya, yang dinilai dan dianalisa

bukan pada tingkat kemajuan pelaksanaan dibandingkan dengan rencana, yakni apakah dampak yang dihasilkan oleh pelaksanaan kegiatan tersebut sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

Sehingga hubungan antara perencanaan dengan evaluasi dapat digambarkan dengan pernyataan :

“Evaluasi yang baik dapat dilaksanakan hanya apabila didasarkan pada rencana yang baik. Sebaliknya rencana yang baik tidak akan dapat diciptakan apabila tidak didasarkan atas umpan balik yang dihasilkan oleh evaluasi yang baik”. (B. Aji Firman, 1984 : 32).

B. Pengertian Pasar

Beberapa pendapat tentang pengertian pasar secara umum akan diuraikan sebagai berikut :

a. Menurut Philip Kotler (1983)

Pasar adalah merupakan tempat terwujudnya dimana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertahankan barang dan jasa.

b. Menurut Dr. Basu Swasta DH, SE, MBA (1988)

Pasar adalah tempat dimana orang-orang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk berbelanja dan kemauan untuk berbelanja.

Berdasarkan definisi tersebut dapat diketahui adanya 2 (dua) unsur penting yang terdapat pada pasar yakni :

- Orang dengan segala keinginannya
- Daya beli mereka

c. Menurut W.J. Stanton

Pasar adalah tempat untuk transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang kejadiannya berlangsung pada saat di tempat tertentu.

Namun pengertian lain mengenai pasar adalah suatu wadah dimana seseorang atau sekelompok orang melakukan aktifitas berjualan yang terencana. Menurut Kocstoer (1996) mendefinisikan pasar berkala adalah "Pasar yang hanya aktif/buka pada hari-hari tertentu dalam seminggu". Pasar merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli yang sangat besar pengaruhnya dalam memperlancar perekonomian masyarakat. Jika letak dua buah pasar berdekatan, maka akan terjadi over laping terutama dalam hal jual beli.

1. Jenis-jenis Dan Klasifikasi Pasar

Jenis-jenis pasar yang ada di kota-kota ditentukan oleh fungsi kedudukannya serta materi dengan yang diperjual belikan. Adapun jenis-jenis pasar dibedakan atas beberapa macam. (Winardi, 1990) adalah sebagai berikut :

- a. Pasar regional, yaitu pasar yang mempunyai kemampuan pelayanan seluruh wilayah kota sampai keluar kota, materi dagangan yang diperjual belikan dalam skala besar. sedangkan bangunannya bersifat permanen dan terletak pada lokasi strategis terhadap aspek regionalnya.
- b. Pasar sentral/pusat yaitu suatu wadah/sarana perbelanjaan karena kedudukan, fungsi dan materi dagangan yang diperjual belikan sifatnya



lengkap dan berskala besar, sehingga merupakan pasar dengan lingkup pelayanan seluruh wilayah kota dengan sarana pelayanan masyarakat dengan tingkat penghasilan rendah sampai sedang.

- c. Pasar wilayah yaitu suatu tingkatan pada pasar dengan lingkup pelayanan tingkat wilayah dimana materi dagangan yang diperjual belikan tidak selengkap pasar pusat dan letaknya pada pusat-pusat kegiatan wilayah yang tersebar dalam kota.
- d. Pasar lingkungan yaitu suatu tingkatan wadah pasar dengan lingkup pelayanan meliputi suatu lingkungan, dimana materi dagangan yang diperjual belikan terbatas dan terletak di pusat kegiatan lingkungan.

2. Fungsi dan Peranan Pasar

Pasar merupakan suatu wadah yang erat kaitannya dengan kehidupan sosial ekonomi masyarakat dimana fungsi dan peranannya dapat dilihat dari berbagai aspek atau segi antara lain :

a. Dari Segi Sosial Ekonomi

Pasar merupakan suatu wadah yang dapat memperlancar arus produksi dari pihak produsen sampai pada konsumen, sehingga sangat penting artinya dalam kegiatan perekonomian secara menyeluruh.

b. Dari Segi Pelayanan

Pasar merupakan suatu sarana pelayanan yang timbul untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, baik kebutuhan primer (pokok) maupun kebutuhan

sekunder (pelengkap), sehingga tujuan ke pasar bukan hanya berusaha memenuhi kebutuhan yang bersifat ekonomi tetapi juga mendapatkan kebutuhan yang bersifat rekreasi dan hiburan. Dan pasar juga merupakan tempat bagi produsen untuk memasarkan hasil produksi.

c. Dari Segi Perkotaan

Pasar merupakan suatu pelengkap dari suatu kota yang menambah kompleksnya suatu sarana pelayanan bagi masyarakat dan merupakan salah satu elemen pembentuk kota. Disamping itu pasar merupakan salah satu sumber devisa bagi pemerintah, serta tempat menampung para pelanggan pengecer sehingga memudahkan pengontrolan dan pengawasan.

C. Aktivitas Perdagangan

1. Pelaku Kegiatan

1. Pembeli/Konsumen

Pembeli/konsumen adalah masyarakat yang membutuhkan pelayanan akan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan kehidupannya yang juga menentukan macam masyarakat yang bagaimana yang merupakan unsur konsumtif pasar.

- Dari Segi Sosial Kultur

Pasar adalah bentuk fasilitas yang tumbuh secara organis, karena pertemuan motivasi yang saling menguntungkan antara pedagang dan pembeli. Secara historis kebiasaan tawar menawar langsung tetap

bertahan sampai sekarang, masyarakat terbiasa dengan cara-cara tersebut yang dianggap paling menguntungkan dengan pertimbangan dapat bebas memilih barang yang dibutuhkan atau mencari harga yang sesuai secara langsung antara kedua belah pihak.

- *Dari Segi Sosial Ekonomi*

Masyarakat dengan sosial yang tinggi lebih menuntut segi-segi ekonomi meskipun dengan pelayanan sederhana. Motivasi untuk mendapatkan barang sesuai dengan keinginan tetapi mencari harga yang murah membutuhkan bentuk pelayanan yang bersifat langsung, sehingga kondisi ekonomi masyarakat masih relatif rendah, maka motivasi tersebut masih kuat untuk menunjukkan bahwa fasilitas pasar masih dibutuhkan.

2. Pedagang/Penjual

Pedagang/penjual adalah pihak yang menyediakan barang dan jasa untuk ditawarkan kepada konsumen. Dalam menjalankan kegiatannya, pedagang menyediakan modal, kegiatan, tenaga, materi/barang dalam aktivitas jual untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dari segi bentuk dan macam pedagang digolongkan atas beberapa golongan yaitu :

- Pelakunya terdiri dari pedagang individu dan pedagang gabungan/kongsi.
- Dari kemampuan modalnya meliputi pedagang kecil, sedang dan besar.

- Cari menyalurkannya yaitu pedagang eceran, pedagang grosir dan pengumpul
- Lingkup pelayanannya yaitu pedagang dengan pelayanan langsung maupun pedagang dengan pelayanan tidak langsung

2. Pihak Penunjang.

Untuk pihak penunjang antara lain pihak pengelolah, pemerintah, bank dan para produsen.

1. Pengelolah adalah pihak yang menangani/mengurus dan mengawasi terlaksananya aktivitas pelayanan yang berlangsung di pasar.
2. Pihak penunjang lainnya adalah pemerintah, pihak bank dan para produsen.

3. Jenis Kegiatan

a. Kegiatan Jual Beli

Pasar merupakan tempat berlangsungnya kegiatan jual beli. Di sini juga terjadi pula transaksi atau tawar menawar pembeli dan penjual serta terjadi komunikasi langsung.

b. Kegiatan Sirkulasi

Keinginan pembeli untuk mencari barang dari suatu unit ke unit lain merupakan suatu proses sirkulasi antara pembeli dengan barang. Kegiatan sirkulasi ini menginginkan suatu keadaan yang mudah dijangkau, cepat dan lancar untuk sampai ke unit lain dalam pasar.

c. Kegiatan Distribusi Barang

Adanya kebutuhan penjual terhadap barang dagangan menyebabkan terjadinya suatu distribusi. Kegiatan distribusi tersebut merupakan pengiriman barang dari berbagai daerah dan produsen ke seluruh unit-unit penjualan dalam pasar.

Kegiatan ini dapat dibedakan menurut sifat dan jumlah barang antara lain :

- Untuk barang yang mudah rusak/busuk dapat langsung di dropping pada unit penjualan.
- Untuk barang yang tidak mudah rusak dalam jumlah besar, pengirimannya dapat langsung ke unit penjualan atau dapat ditampung sementara pada gudang penyimpanan.

d. Kegiatan Unsur Penunjang

Dengan adanya unsur-unsur penunjang, maka kegiatan jual beli akan menjadi lancar, unsur penunjang tersebut antara lain :

- Kegiatan unsur pengelolah
- Kegiatan Bank Pasar
- Kegiatan parkir

e. Kegiatan Servis

Terlaksananya kegiatan yang berlangsung di pasar ditunjang oleh kegiatan service yang terdiri dari :

- Kegiatan pemeliharaan gedung (masalah kebersihan dan lain-lain)
- Kegiatan dropping barang
- Kegiatan parkir

4. Klasifikasi Materi Dagangan

Pasar sebagai sarana perbelanjaan menyediakan segala macam barang atau materi dagangan yang diperjual belikan. Materi dagangan dapat dibedakan atas :

a. Berdasarkan kebutuhan akan barang dan jasa

➤ *Barang kebutuhan harian*

Materi dagangan yang disajikan umumnya berupa bahan makanan antara lain : hasil pertanian beras, kacang-kacangan, palawija dan sejenisnya, hasil perikanan dan peternakan, hasil perkebunan (sayur-sayuran) dan hasil olahan (terigu, mentega, minyak goreng dan sebagainya, perlengkapan kamar mandi dan WC, alat tulis menulis.

➤ *Barang kebutuhan berkala*

Materi barang yang disajikan antara lain berupa bahan sandang berupa pakaian, sepatu, sandal, tas, barang keperluan rumah tangga, barang-barang kelontong dan obat-obatan.

➤ *Barang kebutuhan khusus*

Barang ini berupa alat-alat elektronik, mesin tempat menjahit, salon, peralatan musik, peralatan fotografi, perhiasan mewah dan lain-lain.

b. Berdasarkan sifat dan karakteristik barang yang dapat dibedakan atas .

➤ Barang yang sifatnya kotor

➤ Barang tak berbau

➤ Barang bersih



- Barang kering
- Barang basah

D. Penyediaan Fasilitas Pelayanan

Sebagaimana dikemukakan oleh Jayadinata (1992) bahwa kota atau daerah perkotaan mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting dan dominan dalam kehidupan masyarakat. Keadaan ini menjadi sangat penting karena kota merupakan wadah konsentrasi pemukiman penduduk dan berbagai kegiatan ekonomi dan sosial. Disamping itu kota merupakan pintu gerbang masuknya segala pengaruh dan kemajuan yang berasal dari luar seperti ide, konsepsi, barang-barang, berbagai kebutuhan.

Kebutuhan-kebutuhan ini untuk berbagai lapisan masyarakat. Kebutuhan ini tentu berbeda menurut golongan umur, pendapatan, pendidikan, budaya dan daerah. Secara garis besar kebutuhan-kebutuhan tersebut dapat dikelompokkan ke dalam kebutuhan pangan (makanan), kebutuhan sandang (pakaian) dan kebutuhan papan (perumahan). Di kota-kota besar jumlah kebutuhan penduduknya lebih besar dan beragam baik secara kuantitatif maupun kualitatif dibandingkan dengan kebutuhan penduduk kota kecil dan di daerah pedesaan, (Bintarto, 1983).

Kebutuhan-kebutuhan masyarakat perkotaan meliputi penyediaan perumahan, lapangan kerja, pendidikan, kesehatan, rekreasi, fasilitas pelayanan kota seperti air bersih, listrik, angkutan umum, komunikasi dan lain sebagainya. Singkatnya kebutuhan di daerah perkotaan sangat banyak jenisnya meliputi kegiatan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik (Adisasmita, 1989).

Mengkaitkan besaran kota (jumlah penduduk) dan fungsi-fungsi utama kota (permukiman, tempat kerja, sistem transportasi dan rekreasi), maka diperlukan tersedianya fasilitas-fasilitas pelayanan perkotaan baik di bidang ekonomi maupun di bidang sosial. Fasilitas-fasilitas tersebut meliputi : bank, pasar, toko, kios, transportasi (dalam kota dan antar kota), telepon/telekomunikasi, kantor pos dan sebagainya. Fasilitas-fasilitas pelayanan di bidang sosial misalnya sekolah-sekolah, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, utilitas kota dan sebagainya (Sitohang, 1990).

Semakin besar jumlah penduduk, maka diperlukan fasilitas pelayanan yang semakin banyak dan luas pula. Tersedianya fasilitas pelayanan ekonomi dan sosial merupakan kemudahan bagi penduduk dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari serta bagi perusahaan dalam melanjutkan/melaksanakan kegiatan usahanya (Adisasmita, 1988). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tingkat ketersediaan fasilitas pelayanan mencerminkan tingkat kemudahan, atau dengan lain perkataan tingkat kemudahan ditentukan oleh tingkat ketersediaan fasilitas pelayanan.

Salah satu fasilitas ekonomi yang sangat penting yaitu fasilitas pelayanan perbelanjaan (shopping facilities). Terdapat kecenderungan bahwa fasilitas tersebut makin besar di kota makin lengkap pula dari pada pedesaan. Antara besaran kota dengan desa digambarkan dengan jumlah penduduk. Besaran tersebut terdapat kaitan yang erat dengan tersedianya fasilitas pelayanan perbelanjaan yang melayani kebutuhan-kebutuhan penduduk perkotaan mulai dari

kebutuhan sehari-hari sampai dengan barang-barang yang spesial (Winardi, 1993).

Kebutuhan sehari-hari dilayani oleh pasar dan toko, karena pasar dan toko selalu merupakan titik api atau fokus point dari sesuatu kota (Bintarto, 1983). Sarana pasar meliputi pasar sentral, pasar-pasar di tingkat kecamatan (pasar pagi, pasar sore, pasar darurat) bahkan yang lebih kecil lagi yang di tingkat kelurahan/desa. Sarana toko meliputi toko eceran besar seperti specialty store, departement store, supermarket, discount house (hyper market), general store dan chain store, sedang toko eceran kecil yang berpangkalan seperti kios, depot, warung dan yang berpangkat tidak tetap seperti pedagang kaki lima, serta eceran kecil tak berpangkal seperti roda dorong, pedati, alat pikul, pedagang keliling dan tukar catut (Alma, 1992). Fasilitas tersebut ada yang bersifat permanen dan ada yang tidak permanen yang terletak dan tersebar mendekati permukiman penduduk.

Di negara-negara yang sudah maju pusat-pusat perbelanjaan seperti shopping center, super market, ditata dengan rapi sedemikian rupa dan beraglomerasi sehingga dapat menarik para pengunjungnya. Misalnya diberi tempat duduk untuk istirahat menikmati air mancur, musik band, hawa yang sejuk dalam ruanga, warna warni yang indah, tempat parkir yang bebas di luar gedung. Dan masih banyak lagi upaya yang dilakukan untuk menarik pengunjung.

Di negara-negara sedang berkembang perbedaannya dimana para pengusaha pusat-pusat perbelanjaan tidak mementingkan kondisi yang merupakan

daya tarik bagi para pengunjung, tetapi lebih banyak mementingkan kebutuhan setempat atau sesaat. Misalnya membagi los-los dalam pasar yang umumnya sempit, sehingga para pengunjung merasa kepanasan dan kurang menarik. Tetapi di kota yang cukup besar seperti Jakarta, Surabaya pusat perbelanjaan sudah terlihat dan terasa, dimana ruangan los yang cukup luas dengan fasilitas penunjangnya yang makin membaik (Sudarman, 1988).

Keputusan pembeli untuk berbelanja, Albert Della Bitta dalam Mangkuncgara (1988) membagi dalam dua pertimbangan yakni, pertama pertimbangan yang berkenaan dengan keputusan pembelian barang dan kedua pertimbangan yang berkenaan dengan harga, selera dan pendapatan. Pertimbangan kedua, seseorang pembeli memutuskan untuk berbelanja, karena wadah perbelanjaan tidak hanya satu, tidak berada pada satu tempat tetapi berada dimana-mana dengan wadah yang beragam dan daya tarik yang berbeda.

Pertimbangan ini akan memengaruhi orientasi penduduk menuju pusat-pusat perbelanjaan sangat dipengaruhi oleh daya tarik pusat-pusat perbelanjaan seperti :

- 1) Harga barang-barang yang dijual adalah relatif rendah dibandingkan dengan di pusat perbelanjaan lain.
- 2) Pada pusat perbelanjaan pembeli dengan mudah memperoleh kebutuhan sekaligus dari pada toko atau warung pembeli harus mendatangi satu per satu perbelanjaan tersebut.

- 3) Ada kemudahan dalam transportasi, seperti tersedianya angkutan umum ke pusat perbelanjaan, tersedianya fasilitas tunggu, tarif angkutan yang relatif dan dapat dijangkau.
- 4) Daya tarik lainnya seperti Kantor Pos, bank tempat istirahat, tempat rekreasi bagi anak, tempat makan, salon dan lain-lain.

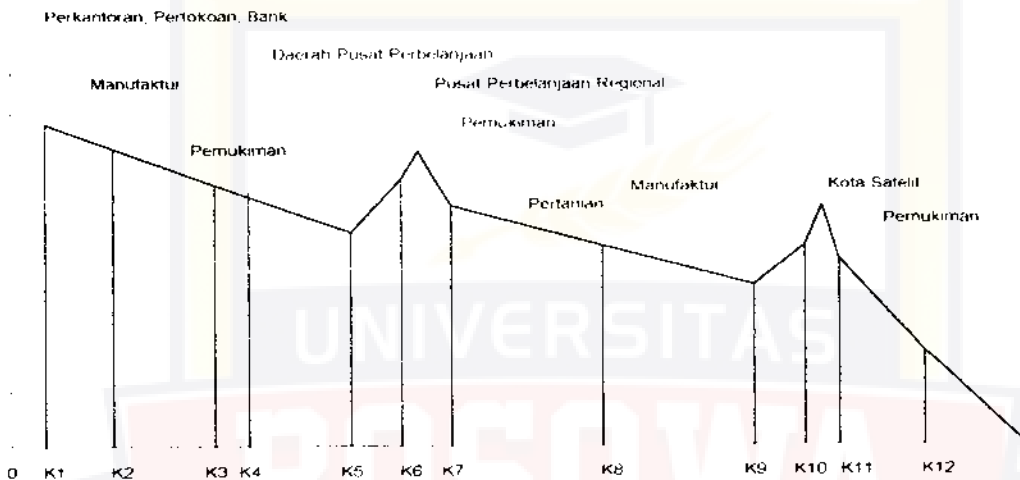
Pertimbangan dan keputusan wujudnya permintaan seseorang atau suatu masyarakat ke atas sesuatu barang ditentukan oleh banyak faktor. Faktor-faktor yang terpenting adalah : (1) harga barang itu sendiri ; (2) harga barang lain yang mempunyai kaitan erat dengan barang tersebut ; (3) pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat ; (4) citra rasa masyarakat ; (5) jumlah penduduk dan (6) ramalan mengenai keadaan yang akan datang. Kesemua itu merupakan keputusan untuk berbelanja (Sudarman, 1988).

E. Teori Lokasi

a. Teori Von Thunen

Penempatan lokasi kegiatan-kegiatan di daerah perkotaan erat berkaitan dengan tingkat sewa tanah. Di daerah pusat perkotaan, sewa tanahnya tinggi dan semakin jauh dari pusat kota semakin rendah pula sewa tanahnya. Kota berkembang terus dan bertambah luas perluasannya dapat pula tidak mengikuti pola radial, melainkan berkembang dalam satu jurusan dari suatu pusat regional, seperti dilukiskan dalam Gambar 11.4. Dari gambar tersebut dapat diketahui terdapat tiga daerah pasar. Antara K_3 dan K_4 yaitu di daerah sekitar pusat perbelanjaan sewa tanah meningkat, demikian pula di

daerah pusat perbelanjaan regional $K_6 - K_7$ dan di kota satelit $K_{10} - K_{11}$. Lebih jelasnya tergambar dalam grafik Sewa Lahan menurut Von Thunen pada gambar II.4.



Gambar II.4. Grafik Sewa Lahan (Von Thunen)

b. Teori Kutub Pertumbuhan

Teori ini pertama kali dilontarkan oleh pencetusnya yaitu Francois Ferroux, seorang ahli ekonomi Perancis menyatakan bahwa pembangunan atau pertumbuhan tidak terjadi di semua tata ruang akan tetapi terbatas dengan variabel yang berbeda-beda intensitasnya.


Tata ruang diidentifikasi sebagai suatu area kekuatan yang di dalamnya terdapat kutub-kutub atau pusat-pusat. Setiap pusat atau kutub mempunyai kekuatan pengembangan keluar dan kekuatan tarikan ke dalam.

Sejalan dengan penjelasan di atas, maka menurut Ferroux (Adisasmita, 1986) menjelaskan bahwa : konsep pertumbuhan kutub (Growth Pole) yang

terpusat dan mengambil tempat tertentu sebagai pusat pengembangan diharapkan menjalankan perkembangan ke pusat-pusat yang tingkatannya yang lebih rendah. Dalam konsep tersebut terdapat istilah spread dan trickling down (penjalaran dan penetasan) serta backwash dan polarization (penarikan dan pemusatan).

Investasi diberikan kepada kota besar, dengan pendirian bahwa jika kegiatan terkonsentrasi dalam suatu ruang, maka konsentrasi itu menimbulkan external economic yang mengakibatkan bertambahnya kegiatan baru pada kawasan itu. Proses itu mempertinggi aglomerasi ekonomi. Semakin besar konsentrasi itu makin banyak penduduk, makin banyak kegiatan yang dilakukan dan makin banyak pula peredaran barang dan jasa yang dibutuhkan bagi kota tersebut. Gejala inilah yang memberikan atau penetasan dan penarikan atau pemusatan pada suatu tempat tertentu.

Konsekuensi yang timbul dari proses tersebut adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh Myrdal, 1976 ; bahwa suatu daerah yang lebih maju akan berkembang lebih cepat dari pada yang kurang maju. Hal ini disebabkan karena Backwash effect yang ditimbulkan oleh daerah yang maju adalah lebih besar dari pada spread effectnya. Yang dimaksudkan dengan backwash effect adalah mengalirnya faktor-faktor produksi potensial dari tempat atau daerah miskin atau ke daerah kaya. Seperti migrasi kaum muda yang dinamis, mengalirnya atau berpindahnya tenaga-tenaga terampil dan terdidik serta modal atau sumber daya alam ke kota-kota atau ke wilayahnya yang besar.



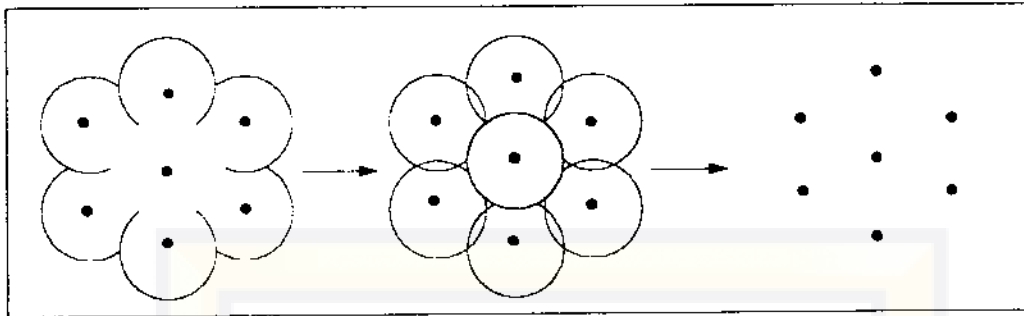
Yang tertinggal di daerah miskin adalah penduduk yang kurang terdidik dan produktifitasnya relatif rendah. Umumnya sarana dan prasarana serta pemasaran lebih baik di daerah yang kaya, sehingga terjadi pemusatan kegiatan ekonomi.

Sesungguhnya Teori Growth Pole mengandung kelemahan dalam implementasinya di lapangan, yakni cenderung menimbulkan ketidakmerataan pembangunan dengan adanya back wash dan spread effect, yang tidak seimbang, tidak terjadi trickle-down effect (perembesan ke bawah) di negara berkembang, strategi ini terlalu memusatkan pada industri alisasi dan timbulnya arus urbanisasi ke kota-kota besar serta perekonomian masyarakat sangat tergantung pada sektor perkotaan.

Namun di balik kelemahan-kelemahan tersebut, maka sesungguhnya pemikiran dasar dari konsep pertumbuhan apabila dilihat dari segi pertumbuhan dan perkembangan kota atau wilayah serta peranan sektor industri dalam perkembangan ekonomi adalah cukup baik. Karena adanya eksternal economic yang diciptakannya sehingga akibatnya terjadi aglomerasi dari pada industri dan mengalirnya tenaga kerja ke sub wilayah yang merupakan daerah titik pertumbuhan, dengan demikian di suatu daerah, arus polarisasi akan bergravitasi ke arah pusat-pusat yang dominan serta menimbulkan adanya interaksi antara kutub-kutub pertumbuhan dengan wilayah pengaruh. Keadaan ini akan memperlancar proses pertumbuhan ekonomi.

c. Teori Tempat Sentral (Central Place)

Esensi dasar dari teori tempat sentral (Christaller, 1933) adalah menjelaskan hirarki perkotaan model Christaller dinyatakan sebagai suatu sistem geometri yang dikenal dengan nama sistem $k = 3$, dimana k ditetapkan secara abstrak sebagai huruf indeks yang digunakan untuk notasi pola pemukiman. Dalam menjelaskan teori ini, Christaller (1933) menggunakan asumsi di antaranya wilayah model merupakan dataran yang homogen, penduduk dan tenaga belinya tersebar merata ke seluruh wilayah serta tidak adanya keuntungan eksternal, asumsi tersebut mendasari penjelasan tentang susunan pusat-pusat secara spasial. Menurut Christaller, setiap wilayah memiliki pusat, besar kecilnya pusat-pusat tersebut sebanding dengan besar kecilnya masing-masing wilayah heksagonal. Wilayah heksagonal yang terbesar memiliki pusat yang paling besar, sedangkan wilayah heksagonal yang terkecil memiliki pusat yang kecil. Dalam kesinambungan jangka panjang seluruh wilayah heksagonal yang besarnya berbeda-beda sudah mencakup dan saling bertindih satu sama lain. Susunan hirarki ini membentuk model pola pemukiman sistem $k = 3$. Lihat gambar II.5.

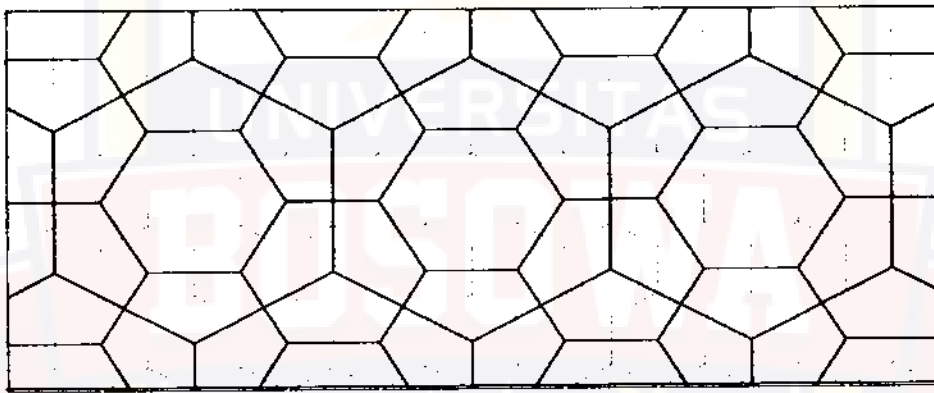


Gambar 11.5. Proses Timbulnya Areal Perdagangan Hexagonal

Secara horisontal, model Christaller menunjukkan kegiatan-kegiatan manusia yang tersusun dalam tata ruang geografis dan tempat-tempat sentral (pusat-pusat yang lebih tinggi ordenya mempunyai wilayah pelayanan yang lebih luas). Tempat-tempat sentral kecil dan wilayah-wilayah komplementernya tercakup dalam wilayah-wilayah perdagangan dari pusat-pusat yang lebih besar secara vertikal, model tersebut memperlihatkan keterkaitan dalam pelayanan antara tempat sentral, yang lebih rendah ordenya (Adisasmita, 1987).

Lebih lanjut dapat dijelaskan, bahwa teori tempat sentral (Central Place Theory) yang diintroduksir oleh Walter Christaller dikenal secara luas sebagai teori pertumbuhan kota. Konsep dasar teori tersebut pada dasarnya telah merintis analisa tata ruang, dimana pada identifikasi sistem wilayah baik secara fisik maupun ekonomi yang memiliki pola distribusi kegiatan-kegiatan produksi dan daerah perkotaan secara hirarkis. Suatu tempat sentral yang pada hakekatnya adalah pusat kota yang memiliki fungsi utama dan bertindak sebagai suatu pusat pelayanan untuk daerah hinterland di sekitarnya (daerah

komplementar mensuplay barang dan jasa dari pusat sentral). Seperti, perdagangan besar dan perdagangan eceran, jasa perbankan, organisasi business dan sebagainya. Menurut Christaller (1933) jasa sedemikian rupa sehingga tidak terdapat bagian wilayah yang terlewatkan oleh pelayanan jasa. Daerah pelayanan berbentuk segi enam (heksagonal) dengan ukuran yang dapat diperbesar lagi. Lihat gambar II.6.



Gambar II.6. Hipotesis Christaller

Suatu bagian dari pola pemukiman K-3 menurut Christaller hanya tiga tingkat yang paling besar dari pusat hexagonal yang dapat dilihat pada diagram.

Sistem yang diciptakan tersebut pada hakekatnya didasarkan pada 2 (dua) faktor lokasi yaitu : ongkos transfer dan ekonomi. Tempat-tempat sentral yang lebih tinggi ordenya disuplay oleh tempat sentral yang lebih rendah ordenya.

Wilayah heksagonal yang terluas terbagi menjadi wilayah-wilayah hexagonal lebih kecil dengan tempat-tempat sentralnya masing-masing yang tersusun secara hirarkis dengan demikian kota tumbuh secara dan berkembang

sebagai akibat dari suplay barang dan jasa kepada daerah hinterland di sekitarnya. Untuk itulah dapat dikatakan bahwa, Central Place Theory dari W. Christaller telah melandasi dikembangkan teori kutub pertumbuhan yang menekankan pada dinamisme dan aglomerasi, utamanya adalah pemilihan pusat modal yang dominan dan di samping itu mendesentralisasikan kegiatan-kegiatan ekonomi produktif.

F. Kriteria Lokasi Pasar.

Dalam pelaksanaan evaluasi ini, kriteria pasar adalah merupakan dasar pertimbangan yang harus terpenuhi berdasarkan standar perencanaan yang dituangkan dalam buku Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Perkotaan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum. Standar perencanaan tersebut antara lain :

1. Untuk Pasar Lingkungan adalah :

- Fungsi utama sarana ini adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari.
- Lokasi berada di pusat lingkungan dan tidak menyebrang jalan lingkungan yang dekat dengan Taman Kanak-Kanak dan Taman Bermain.
- Minimum penduduk pendukung yang dapat mendukung adalah 2500 penduduk.
- Luas tanah yang dibutuhkan adalah 1.200 m² dengan Building Coverage 40 %.

- Sarana-sarana pelengkap adalah antara lain :
 - Tempat Parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan.
 - Sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan aktivitas ibu berupa Balai Pengobatan, Balai Pertemuan, Pos Hansip.

2. Untuk Pasar Wilayah adalah :

- Fungsi utama adalah untuk menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung-tepungan, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat pendidikan dan alat-alat rumah tangga dan lain-lain.
- Terdiri dari toko-toko lengkap dengan bengkel-bengkel-bengkel reparasi kecil seperti radio, kompor, setrika, sepeda dan motor-motor.
- Lokasi berada pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.
- Mempunyai terminal kecil untuk pemberhentian kendaraan.
- Minimum penduduk pendukung adalah 30.000 penduduk.
- Luas tanah yang dibutuhkan adalah 13.500 m².
- Mempunyai sarana-sarana pelengkap antara lain :
 - Tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah.
 - Pos Polisi.
 - Pos pemadam kebakaran.
 - Kantor pos pembantu.

- Tempat ibadah.

3. Untuk Pasar Sentral /Pusat adalah :

- Fungsi utama adalah sama dengan pasar wilayah hanya dilengkapi dengan sarana-sarana niaga seperti kantor-kantor, bank, industri kecil seperti konveksi dan lain-lain.
- Toko-toko tidak hanya menjual kebutuhan sehari-hari akan tetapi juga terdiri dari bengkel revarasi service juga unit-unit produksi (yang tidak menimbulkan polusi) dan tempat hiburan.
- Lokasi mengelompok dengan Kecamatan.
- Mempunyai pangkalan transpor untuk kendaraan jenis angkutan penumpang kecil.
- Minimum penduduk pendukung sarana ini adalah 120.000 penduduk.
- Luas tanah yang dibutuhkan adalah 36.000 m².
- Luas tanah perpenduduk menjadi 0,3 m²/penduduk.
- Mempunyai sarana-saran pelengkap antara lain :
 - Tempat parkir umum (sudah termasuk kebutuhan luas tanah).
 - Pos Polisi.
 - Pos pemadam kebakaran.
 - Kantor pos peniawantu.
 - Tempat ibadah.

4. Untuk Pasar Regional adalah :

- Fungsi utama sama dengan pasar wilayah dengan skala yang lebih besar dan lengkap.
- Terdiri dari toko-toko, bengkel revarasi service, produksi dan tempat-tempat hiburan.
- Lokasi dikelompokkan kedalam pusat wilayah yang mempunyai terminal bis, oplet dan kendaraan-kendaraan jenis angkutan penumpang kecil lainnya.
- Minimum penduduk pendukung sarana ini adalah 480.000 penduduk.
- Luas lahan yang dibutuhkan adalah 96.000 m².
- Luas tanah perpenduuk menjadi 0,2 m²/penduduk.
- Mempunyai sarana pelengkap antara lain :
 - Tempat parkir (sudah termasuk kebutuhan luas tanah).
 - Pos Polisi.
 - Pos pemadam kebakaran.
 - Kantor pos pembantu.
 - Tempat ibadah.



BOSOWA

Bab III
Tinjauan Umum Wil.
Penelitian

BAB III

TINJAUAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Tinjauan Umum Kota Makassar

1. Karakteristik Kota Makassar

Kota Makassar merupakan ibukota Propinsi Sulawesi Selatan dan merupakan pusat pengembangan Indonesia Bagian Timur. Kota Makassar mempunyai fungsi kota yang majemuk, antara lain sebagai pusat perdagangan, pusat transportasi, pusat pendidikan, pusat industri, pusat pariwisata dan pusat jasa distribusi lainnya, telah mengalami perkembangan fisik sarana dan prasarana perkotaan yang jangkauan pelayanannya melampaui batas Propinsi Sulawesi Selatan, bahkan mencakup kawasan Timur Indonesia. Dengan demikian, dalam rangka percepatan pembangunan Kawasan Timur Indonesia, pembangunan daerah Sulawesi Selatan dihadapkan pada tantangan untuk mewujudkan dan menetapkan fungsi Kota Makassar sebagai kota metropolitan agar mampu berperan sebagai salah satu pusat pengembangan nasional bagi Kawasan Timur Indonesia.

2. Kondisi Fisik Dasar

Secara geografis Kota Makassar terletak di pesisir pantai barat Sulawesi Selatan pada koordinat $119^{\circ}18'27,97''$ – $119^{\circ}32'31,03''$ Bujur Timur dan $5^{\circ}00'30,18''$ - $5^{\circ}14'6,49''$ Lintang Selatan dengan ketinggian yang

bervariasi antara 0 – 25 meter dari permukaan laut dengan kemiringan tanah rata-rata 0 -- 5% ke arah barat.

Kota Makassar berbatasan langsung dengan beberapa wilayah antara lain sebagai berikut :

- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa
- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkep
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah batar berbatasan dengan Selat Makassar.

Dari beberapa pulau-pulau kecil lepas pantai yang juga merupakan bagian dari Kota Makassar, secara keseluruhan Kota Makassar mempunyai luas wilayah 175,77 km² dengan dibagi oleh 11 (sebelas) kecamatan.

B. Kependudukan

1. Jumlah Penduduk Kota

Jumlah penduduk Kota Makassar akhir tahun 1999 adalah sebesar 1.191.456 jiwa dengan kepadatan 6.778 jiwa/km² (dapat dilihat pada tabel 3.1). Dengan demikian laju pertumbuhan penduduk rata-rata pertahunnya sebesar 3,24% pertahun (Kantor Statistik Kota Makassar tahun 2000).

Penyebaran penduduk Kota Makassar berdasarkan data per kecamatan menunjukkan penduduk masih terkonsentrasi di Wilayah Kecamatan Tamalate yaitu sebesar 267.138 jiwa atau sekitar 22,40% dari total jumlah penduduk, kemudian disusul oleh Kecamatan Panakkukang sebesar 201.625

jiwa atau 16,92%, sedangkan yang terendah adalah Kecamatan Ujung Pandang sebesar 42.957 jiwa atau sebesar 3,61%. Selanjutnya dapat dilihat pada tabel 3.1.

Tabel 3.1.
Pertumbuhan Penduduk Tiap Kecamatan di Kota Makassar
Tahun 1995 – 1999

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			
		1996	1997	1998	1999
1.	Mariso	65.252	67.017	67.986	69.051
2.	Mamajang	77.752	79.880	81.035	82.015
3.	Tamalate	242.812	249.458	253.064	267.138
4.	Makassar	109.507	112.504	114.131	114.969
5.	Ujung Pandang	41.217	42.345	42.538	42.957
6.	Wajo	47.921	49.233	49.945	50.540
7.	Bontoala	73.582	75.596	76.689	77.383
8.	Ujung Tanah	49.676	51.036	51.774	52.141
9.	Tallo	128.360	131.873	133.873	136.836
10.	Panakkukang	183.850	188.890	191.947	201.625
11.	Biringkanaya	87.350	89.741	91.038	96.801
	J u m l a h	1.107.267	1.137.573	1.154.020	1.191.456

Sumber : Kantor Statistik Tahun 2000

2. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk per kilometer persegi, Kecamatan Makassar sebesar 45.623 jiwa per kilometer persegi, Kecamatan Mariso sebesar 37.940

jiwa per kilometer persegi, Kecamatan Biringkanaya kepadatan terendah sebesar 1.209 jiwa per kilometer persegi, Kecamatan Ujung Tanah sebesar 8.778 jiwa per kilometer persegi dan Kecamatan Tamalate sebesar 9.074 jiwa per kilometer persegi. Wilayah-wilayah yang kepadatan penduduknya masih rendah tersebut masih memungkinkan untuk pengembangan daerah pemukiman terutama Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalate dapat dilihat pada Tabel 3.2.

Tabel 3.2.
Penduduk Kota Makassar Menurut Kecamatan
(Dalam Rumah Tangga dan Kepadatannya)
Tahun 2000

No.	Kecamatan	Luas Kecamatan (km ²)	Rumah Tangga (RT)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
1.	Mariso	1,82	14.479	69.051	37.940
2.	Mamajang	2,25	21.723	82.015	36.451
3.	Tamalatea	29,44	46.069	267.138	9.074
4.	Makassar	2,52	21.066	114.969	45.623
5.	Ujung Pandang	2,63	5.633	42.957	16.333
6.	Wajo	1,99	13.741	50.540	25.397
7.	Bontoala	2,10	21.304	77.383	36.849
8.	Ujung Tanah	5,94	9.244	52.141	8.778
9.	Tallo	5,83	28.555	136.336	23.471
10.	Panakkukang	41,19	37.099	201.625	4.895
11.	Biringkanaya	80,06	31.077	96.801	1.209
	Jumlah	175,77	294.989	1.191.456	6.778

Sumber : Kantor Statistik Tahun 2000

C. Pola Penggunaan Lahan Kota Makassar.

Kota Makassar dalam perkembangannya telah mengalami pemekaran wilayah yaitu pada periode sebelum tahun 1971 luas Kota Makassar hanya 2.499,8 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 438.809 jiwa, yang tersebar di 8 (delapan) kecamatan masing-masing : Kecamatan Makassar, Mariso, Ujung Tanah, Ujung Pandang, Mamajang, Bontoala, Wajo dan Tallo.

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 1971, pada tanggal 01 September 1971 wilayah Kota Makassar diperluas menjadi 17.577 Ha dengan 11 wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Makassar, Mariso, Ujung Tanah, Ujung Pandang, Mamajang, Bontoala, Wajo, Tallo, Panakkukang, Biringkanaya dan Tamalate.

Selanjutnya pada tahun 1997 Kota Makassar dimekarkan menjadi 14 wilayah kecamatan dan 142 kelurahan, termasuk 3 (tiga) kelurahan di pulau-pulau. Pada tahun 1999 berdasarkan Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, maka Kota Makassar meliputi pula wilayah perairan \pm 4 mil ke arah laut atau \pm 10.000 Ha.

Berdasarkan hal tersebut, maka Kota Makassar memiliki luas wilayah \pm 27,577 Ha yang terdiri dari 17.437 Ha wilayah daratan, 140 Ha pulau-pulau dan 10.000 Ha perairan laut. Perkembangan wilayah tersebut secara visualisasi dapat dilihat pada gambar 3.7.

Akibat daripada perluasan wilayah kota, sangat berdampak terhadap pola pemanfaatan/penggunaan lahan yang disebabkan oleh tingkat dinamika penduduk.

Kawasan terbangun membentang sepanjang pantai, dibatasi oleh Sungai Tallo, di sebelah utara dan Sungai Jeneberang di sebelah selatan. Penggunaan lahan di kawasan terbangun terdiri dari pemukiman, perdagangan, industri, jasa dan tanah kosong untuk peruntukkan.

Pola penyebaran masing-masing adalah :

- a. Pemukiman menempati hampir seluruh wilayah kecamatan yang ada di kota lama, kecuali Kecamatan Wajo dan Kecamatan Ujung Pandang yang merupakan pusat perdagangan kecamatan-kecamatan tersebut adalah Ujung Tanah, Makassar, Bontoala, Mariso, Mamajang dan Tallo. Sedangkan pemukiman baru sebagian besar terdapat pada Kecamatan Panakkukang, Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Biringkanaya.
- b. Perdagangan menempati hampir seluruh wilayah Kecamatan Tallo, sebagian Kecamatan Ujung Tanah dan sepanjang Jalan Penghibur (Kecamatan Ujung Pandang) fasilitas perdagangan di Kota Makassar dapat dikelompokkan menjadi 2, yaitu perdagangan regional atau grosir dan perdagangan kota atau eceran. Kedua hal ini berkembang sangat pesat, dengan memunculkan beberapa Pusat Niaga Daya, Makassar Mall (Pusat Niaga Makassar), Pasar Terong, Pasar Baru, Pusat Grosir Gudang Rabat Alfa dan Pusat Perkulakan

Goro PUSKUD Hasanuddin dan fasilitas perdagangan lainnya yang bersifat lokal dengan luas kebutuhan lahan 109,3 Ha.

- c. Industri, sebagian besar berlokasi di Kecamatan Tallo, Makassar (sepanjang Jalan Urip Sumohardjo) dan Kecamatan Tamalate (sepanjang Jalan Sultan Alauddin), Kecamatan Biringkanaya (KIMA, sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan), sisanya tersebar di Kecamatan Wajo dan Kecamatan Bontoala.
- d. Jasa, tersebar di semua kecamatan yang termasuk Kota Lama dan Tamalate sepanjang Jalan Sultan Alauddin.
- e. Tanah kosong diperuntukkan berlokasi di Kecamatan Tallo Jalan Irma Suryani dan Jalan Sunu.

Di dalam pola penggunaan lahan tersebut, dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu kawasan terbangun (urban area) dan kawasan tidak terbangun (non urban area). Data penggunaan lahan berdasarkan interpretasi foto udara tahun 1998 menunjukkan perbandingan antara lahan terbangun dengan lahan tidak terbangun adalah 51,89% : 48,10%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3.3 dan Gambar yang terlampir.

Tabel 3.3
Penggunaan Lahan di Kota Makassar, Tahun 1998/1999

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)	Keterangan
1	Permukiman	7.048,86	40,10	Urban Area
2	Industri	679,75	3,87	
3	Jasa	955,35	5,44	
4	Perdagangan	438,14	2,50	
5	Sawah	2.726,71	15,51	Non Urban area
6	Kebun Campuran	610,30	3,50	
7	Tegalan	611,51	3,50	
8	Tambak	1.833,38	10,43	
9	Hutan sejenis (Nipah)	388,38	2,21	
10	Gundukan Pasir	99,34	0,60	
11	Tanah Kosong	829,10	4,72	
12	Rawa	88,63	0,50	
13	Lainnya	1.267,74	7,21	
	Jumlah	17.577,1900	100,090	

Sumber : - BPN Sulawesi Selatan, 1999
- Buku Analisis RUTRW Kota Makassar, 1999-2000

D. Kebijakan Pengembangan Kota Makassar.

Kebijakan pembangunan kota Makassar memiliki sasaran dan prioritas pembangunan yang sesuai dengan tujuan dan kebijakan pembangunan kota. Sasaran pembangunan sektoral dalam bentuk fungsi dan peranan pelayanan sosial ekonomi kota. Fungsi yang ditetapkan tersebut antara lain sebagai berikut :

- Sebagai Pusat kegiatan perdagangan.
- Sebagai pusat kegiatan industri.
- Sebagai pusat transportasi kota.
- Sebagai pusat pelayanan pendidikan.
- Sebagai pusat pelayanan kesehatan.

Fungsi struktur tata ruang kota tersebut kemudian dijabarkan kedalam Detail Tata Ruang Kota yang didasarkan pada kondisi existing dan hasil analisis kecenderungan perkembangan. Detail Tata Ruang Kota tersebut adalah sebagai berikut :

1. Detail Tata Ruang Kota "A"

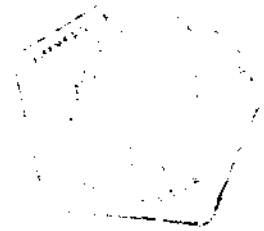
Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "A" di pusatkan di Kecamatan Ujung Tanah, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Ujung Tanah termasuk pulau-pulau dan perairan laut, dengan luas 593,8 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "A" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Transportasi Laut (pelabuhan).
- b. Fungsi Penunjang : Pariwisata (Wisata Tirta Bahari), Militer dan permukiman.

2. Detail Tata Ruang Kota "B"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "B" di pusatkan di kecamatan Ujung Pandang meliputi seluruh wilayah kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan



Wajo, Kecamatan Bontoala, Kecamatan Makassar, Kecamatan Mariso dan Kecamatan Mamajang dengan luas wilayah sebesar 1.331 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya maka DTRK "B" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial.
 - b. Fungsi Penunjang : Rekreasi, Pemerintahan Kota dan permukiman.
3. Detail Tata Ruang Kota "C"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "C" dipusatkan di Kecamatan Tamalate, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Tamalate dengan luas wilayah sebesar 2.021 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "C" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Rekreasi pantai dan jasa pariwisata.
 - b. Fungsi Penunjang : Perdagangan, Permukiman, Pendidikan Tinggi dan Transportasi Darat.
4. Detail Tata Ruang Kota "D"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "D" di pusatkan di Kecamatan Rappocini, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Rappocini dengan luas wilayah sebesar 923 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "D" di arahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Jasa Pelayanan Sosial/Umum.
- b. Fungsi Penunjang : Permukiman Perdagangan, Pemerintah/Perkantoran.

5. Detail Tata Ruang Kota "D"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "E" dipusatkan di kecamatan Panakkukang, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Panakukang dengan luas wilayah sebesar 1.715 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "E" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial
- b. Fungsi Penunjang : Permukiman, pendidikan Tinggi, Ruang Terbuka Hijau dan Transportasi Darat (Terminal Angkutan Kota).

6. Detail Tata Ruang Kota "F"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "F" dipusatkan di Kecamatan Manggala, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Manggala dengan luas wilayah sebesar 2.404 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "F" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Permukiman.
- b. Fungsi Penunjang : Ruang Terbuka Hijau, Pariwisata, Pendidikan Tinggi, Perdagangan dan Jasa Pelayanan Sosial/Umum.

7. Detail Tata Ruang Kota "G"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "G" dipusatkan di Kecamatan Tallo, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Tallo dengan luas wilayah sebesar 583 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "G" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Pariwisata dan Ruang Terbuka Hijau.
- b. Fungsi Penunjang : Jasa Pelayanan Sosial/Umum dan Permukiman.

8. Detail Tata Ruang Kota "H"

Detail tata Ruang Kota (DTRK) "H" di pusatkan di Kecamatan Tamalanrea, meliputi wilayah Kecamatan Tamalanrea dengan luas wilayah 3.184 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "H" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Pendidikan Tinggi.
- b. Fungsi Penunjang : Permukiman, Industri, Perdagangan dan Pelayanan Kesehatan dan Jasa sosial/Umum.

9. Detail Tata Ruang Kota "I"

Detail Tata Ruang Kota (DTRK) "I" dipusatkan di Kecamatan Biringkanaya, meliputi seluruh wilayah Kecamatan Biringkanaya dengan luas wilayah 4.822 Ha.

Berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka DTRK "I" diarahkan berfungsi sebagai :

- a. Fungsi Utama : Industri dan Transportasi Darat (Terminal AKAP).
- b. Fungsi Penunjang : Pemukiman, Militer dan Ruang terbuka Hijau/Pekuburan.

E. Tinjauan Terhadap Potensi Pasar di Kota Makassar

Pasar dan pertokoan adalah satu sarana penting pendukung kegiatan perdagangan karena merupakan tempat akumulasi dan distribusi barang-barang perdagangam baik secara grosir/borongan maupun eceran.

Dinamika kegiatan/aktivitas pasar dan pertokoan sangat dipengaruhi terhadap indeks harga suatu barang, karena kenaikan atau penurunan harga suatu barang ditentukan oleh tingkat permintaan dan tingkat penawaran.

Secara garis besar pasar yang ada di Kota Makassar dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian yaitu pasar induk dan pasar pembantu, sedangkan menurut jenisnya pasar yang ada dibagi dalam empat kelas antara lain pasar kelas I yaitu pasar regional, pasar kelas II yaitu pasar sentral/pusat, pasar kelas III yaitu pasar wilayah, dan pasar kelas IV yaitu pasar lingkungan. Untuk pasar regional yang ada di kota makassar yaitu pasar sentral I atau makassar mall, untuk pasar sentral/pusat yaitu Pasar Sentral II, Pasar Butung, Pasar Terong, Pasar Kalimbu, Pasar Pa'baeng-baeng, Pasar Daya dan Pasar Pannampu, untuk pasar wilayah yaitu Pasar Baru, Pasar Kerung-kerung, Pasar Maricaya, Pasar Lajjo, Pasar Sambung Jawa, dan Pasar Parang Tambung, untuk pasar lingkungan yaitu Pasar Cidu, Pasar Sawah, Pasar Mamajang, Pasar Cendrawasih, Pasar Mandai, Pasar

panakkukang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3.4 serta Gambar terlampir.

Tabel 3.4. Lokasi Pasar Umum di Kota Makassar Tahun 1999

No	Nama Pasar	Lokasi	Kelas	L.Tanah (m ²)	L. Bgn (m ²)	Kelompok
1	Sentral I	Kec. Wajo	I	12.000	23.895	Pasar Induk
2	Sentral II	Kec. Panakkukang	II	8.150	7.489	Pasar Pembantu
3	Butung	Kec. Wajo	II	7.704	18.012	Pasar Pembantu
4	Terong	Kec. Bontoala	II	13.253	27.000	Pasar Pembantu
5	Kalimbu	Kec. Bontoala	II	2.053	2.000	Pasar Pembantu
6	Pa'Baeng-Baeng	Kec. Tamalate	I	21.610	10.329	Pasar Induk
7	Cidu	Kec. U. Tanah	IV	-	-	Pasar Pembantu
8	Baru	Kec. U. Pandang	III	4.875	22.000	Pasar Pembantu
9	Sawah	Kec. U. Pandang	IV	3.200	3.000	Pasar Pembantu
10	Kerung-kerung	Kec. U. Pandang	III	2.053	2.000	Pasar Pembantu
11	Maricaya	Kec. Makassar	III	2.400	3.000	Pasar Pembantu
12	Mamajang	Kec. Mamajang	IV	1.904	1.000	Pasar Pembantu
13	Cenderawasih	Kec. Mamajang	IV	1.250	720	Pasar Pembantu
14	Lojia	Kec. Mariso	III	-	-	Pasar Pembantu
15	Sambung Jawa	Kec. Mariso	III	8.150	1.000	Pasar Pembantu
16	Daya	Kec. Biringkanaya	II	4.150	3.500	Pasar Pembantu
17	Mandai	Kec. Biringkanaya	IV	4.400	4.200	Pasar Pembantu
18	Tamalanrea	Kec. Tamalanrea	IV	1.960	1.700	Pasar Pembantu
19	Pannampu	Kec. Tallo	II	49.920	23.895	Pasar Pembantu
20	Panakkukang	Kec. Manggala	IV	-	-	Pasar Pembantu
21	Prg Tambung	Kec. Tamalate	III	9.620	6.162	Pasar Pembantu
22	TPI Rajawali	Kec. Mariso	-	-	-	Pasar Ikan
23	TPI Gusung	Kec. Mariso	-	-	-	Pasar Ikan

Sumber : - Revisi RUTR Kota Makassar 1999-2000
 - Dinas Pengelola Pasar Kota Makassar

F. Tinjauan Terhadap Potensi Pasar Berdasarkan Sampel.

1. Sampel I yaitu Pasar Sentral/Makassar Mall

Pasar sentral/makassar mall mempunyai fungsi sebagai pusat perbelanjaan dan niaga yang lebih dengan skala besar, luas tanah adalah 120.000 m² dengan luas bangunan 23,895 m², jumlah toko,kios dan lods adalah 3,019 unit yang terdiri dari 1700 unit yang aktif dan 1319 unit yang tidak aktif, jumlah pedagan kaki lima adalah 300. Mempunyai area parkir yang cukup, pos keamanan, alat pemadam kebakaran dan tempat ibadah.

2. Sampel II yaitu Pasar Pannampu.

Pasar Pannampu merupakan pasar dengan fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan yang dilengkapi dengan sarana niaga lain seperti kantor, bank, industri kecil seperti konveksi. Jumlah toko, kios dan lods yang ada adalah 655 unit yang terdiri dari 223 unit yang aktif dan 432 unit yang tidak aktif, lokasi mengelompok dengan pusat kecamatan. Pasar ini mempunyai tempat parkir umum, pos keamanan, alat pemadam kebakaran dan tempat ibadah.

3. Sampel III yaitu Pasar Kerung-Kerung.

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari dan alat-alat pendidikan dan alat-alat rumah tangga. Jumlah toko, kois dan lods yang ada adalah 390 unit yang terdiri dari 130 unit yang aktif dan 260 unit yang tidak aktif, lokasi berada pada jalan utama lingkungan yangmengelompok dengan lingkungan. Pasar ini mempunyai tempat parkir yang cukup, pos keamanan.

4. Sampel IV yaitu Pasar Mamajang.

Fungsi utama pasar ini adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari. lokasi berada pada pusat lingkungan. Jumlah lods yang ada adalah 132 unit yang terdiri dari 85 unit lods yang aktif dan 47 lods yang tidak aktif.





BOSOWA

Bab IV

Analisis Dan Pembahasan



BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Perkembangan Lokasi Pasar di Kota Makassar

Perkembangan lokasi pasar di Kota Makassar dipengaruhi oleh beberapa aspek di antaranya penduduk, aksesibilitas dan letak lokasinya. Dengan melihat kondisi pasar yang ada di Kota Makassar serta perkembangannya, maka rata-rata pasar yang ada berkembang secara alami disebabkan karena perkembangan penduduk kota yang terus bertambah.

Perkembangan lokasi pasar itu terlihat di sekitar lokasi dengan munculnya pedagang-pedagang kecil atau pedagang kaki lima yang semakin hari semakin bertambah misalnya di pinggir jalan menuju pasar, trotoar-trotoar jalan di depan toko. Hal ini mempengaruhi situasi dan kondisi pasar yang semakin semrawut dan tidak teratur lagi. Disamping itu pula muncul warung-warung darurat di sekitar lokasi pasar sehingga membuat pemandangan yang kurang baik.

Melihat kondisi pasar di Kota Makassar dikaitkan dengan perkembangan fisik kota, maka penentuan lokasi pasar ditetapkan berdasarkan beberapa aspek yang mendukung dan yang menyebabkan dampak negatif terhadap lokasi pasar dan daerah sekitarnya. Khusus untuk pasar pembantu yang banyak lokasinya perlu mendapat perhatian dan antisipasi lebih awal mulai dari kondisi bangunan, letak, susunan dan prasarana yang ada.

Pasar pembantu yang memang tumbuh dan berkembang sesuai kondisi alam dan kondisi setempat perlu untuk membuat suatu perencanaan untuk pengembangannya sehingga lokasi pasar dapat digunakan secara optimal sebagai tempat pembelanjaan yang memenuhi standar yang ada. Di samping itu pula perlu mendapat perhatian khusus bagi munculnya pasar. Pasar darurat di berbagai daerah dalam Kota Makassar yang semakin hari semakin bertambah terutama pada pintu-pintu gerbang kompleks perumahan. Hal ini akan tumbuh dan berkembang sesuai dengan kondisi yang ada.

B. Analisis Evaluasi Lokasi Pasar di Kota Makassar

Sektor perekonomian adalah merupakan suatu aspek penting dalam perkembangan kota. Hal ini menunjukkan bahwa sektor ekonomi sangat menentukan perkembangan kota. Potensi pertumbuhan suatu kota tergantung pada kemampuan untuk mewujudkan dan menarik sumberdaya yang produktif di luar untuk pertumbuhan. Alokasi suatu pusat perdagangan atau pasar yang kurang tepat akan menjadikan yang tidak ekonomis.

Keberadaan pelabuhan laut Soekarno-Hatta sangat mendukung salah satu fungsi maupun peran sebagai pusat perdagangan. Oleh karena fungsi pelabuhan sebagai transportasi laut yang dapat menunjang kelancaran pergerakan orang dan barang yang keluar masuk kota Makassar, sehingga arus barang yang masuk dapat memenuhi kebutuhan konsumen akan lebih terkendali.

Kawasan perdagangan yang ada pada Detai Tata Ruang Kota B yaitu Kecamatan Wajo, berdasarkan ketersediaan lahan maupun jangkauan pelayanan terhadap masyarakat sudah tidak memungkinkan sehingga dibutuhkan pengembangan pada pusat-pusat permukiman dengan pertimbangan jangkauan pelayanan.

Beberapa lokasi pasar yang ada di Kota Makassar berada pada jalur utama sehingga pada waktu-waktu tertentu akan mempengaruhi kondisi arus lalu lintas misalnya pada hari-hari raya, sebahagian pedagang melakukan tawar-menawar dan menjajakan dagangannya pada sisi jalan sehingga menghambat arus lalu lintas yang akan melewati jalan tersebut.

Dengan melihat kondisi pasar di Kota Makassar dikaitkan dengan perkembangan fisik kota, maka perlu diantisipasi penetapan dan letaknya dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang mendukung dan yang menyebabkan dampak negatif terhadap lokasi pasar dan sekitarnya. Khusus untuk pasar pembantu dan pasar-pasar darurat yang lokasinya perlu mendapat perhatian dan antisipasi lebih awal mulai dari kondisi bangunan, letak dan kondisi prasarana yang ada.

Pasar yang sifatnya pasar pembantu tumbuh dan berkembang sesuai dengan kondisi alam dan kondisi setempat yang dianggap perlu untuk membuat suatu perencanaan untuk pengembangannya sehingga lokasi pasar dapat digunakan secara optimal sebagai tempat perbelanjaan yang memenuhi standar yang ada.

Munculnya pasar-pasar darurat yang waktu operasionalnya berada pada jam-jam tertentu pada daerah-daerah permukiman semakin hari semakin bertambah yang perlu diantisipasi tentang pengalokasian dan penertiban yang akan terus berkembang sesuai dengan kondisi yang ada.

1. Analisis Sampel I yaitu Pasar Sentral I / Makassar Mall

Sampel I adalah Pasar Sentral I (Pasar Induk Primer) yang menyatu dengan Makassar Mall yang mempunyai jumlah kios, toko dan lods adalah 3.019 unit (Sumber : Dinas Pengelola Pasar KMUP, 2000 dan hasil perhitungan). Skala pelayanan pasar ini mencakup keseluruhan wilayah Kota Makassar maupun luar Kota Makassar dengan materi dagangan yang diperjual belikan dalam skala besar dan beraneka ragam.

Berdasarkan hasil survei bahwa lokasi Pasar Sentral mempunyai fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan niaga yang mempunyai skala yang besar dan lengkap, yang terdiri dari berbagai toko, kois, lods, bengkel reparasi service, produksi dan tempat hiburan. Luas tanah adalah 12.000 m² dan luas bangunan 23.895 m² dan jumlah 3,019 unit yang terdiri dari 1700 unit yang aktif dan 1319 unit yang tidak aktif. Lokasi berada dalam kelompok wilayah akan tetapi belum mempunyai terminal untuk bis, oplet dan kendaraan-kendaraan jenis angkutan penumpang kecil lainnya sehingga diperlukan perencanaan terminal kecil sebagai tempat untuk pemberhentian kendaraan angkutan kota atau angkutan penumpang kecil lainnya. Berdasarkan penduduk pendukung sudah sesuai

Tugas Akhir Hal IV-4

Tugas Akhir Hal IV-5

Tugas Akhir Hal IV-6

$$\begin{aligned}
 KLB &= \frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{Luas Lahan}} \\
 &= \frac{119.325}{12.000} \\
 &= 9,9\%
 \end{aligned}$$

$$\text{Building Coverage } 40\% = 4.800 \text{ M}^2$$

$$\begin{aligned}
 \text{Penyimpangan} &= 23.895 \text{ M}^2 - 4.800 \text{ M}^2 \\
 &= 19.095 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

$$\text{Persentase } (\%) = 159\%$$

Berdasarkan ketentuan Building Coverage 40 % untuk Pasar Pannampu (Sumber : Dinas Wasbang Kota Makassar, 2001), maka penyimpangan yang terjadi pada Pasar Sentral I/Makassar Mall adalah sebesar 159 %. Dari persentase penyimpangan tersebut, maka diperlukan evaluasi.

Tabel. 4.1. Penyimpangan Sampel I yaitu Pasar Sentral I/Makassar Mall.

No	Jenis	Penyimpangan (%)	Keterangan
1.	Lokasi	0 %	Sesuai
2.	Luas	87,5 %	-
3.	Koefisien	159 %	Tdk Sesuai
4.	Jlh. Penduduk	100 %	Di butuhkan 2 unit
5.	Sarana :		
	-Terminal Kecil	100 %	Sesuai
	-Tempat Parkir	0 %	Sesuai
	- Pos Keamanan	0 %	Sesuai
	- Pos Pemadam	0 %	Sesuai
	- Ktr. Pos Pembantu	100 %	Tdk sesuai
	- Tempat Ibadah	0 %	Sesuai
6.	Rata-Rata	54,6 %	

Sumber : Hasil Perhitungan.

2. *Sampel II yaitu pasar Pannampu*

Pasar Pannampu merupakan pasar dengan fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan yang dilengkapi dengan sarana niaga lain seperti kantor, industri kecil seperti konveksi. Jumlah toko, kios dan lods yang ada adalah 655 unit yang terdiri dari 223 unit yang aktif dan 432 unit yang tidak aktif, lokasi mengelompok dengan pusat kecamatan. Pasar ini mempunyai tempat parkir umum, pos keamanan dan tempat ibadah.

Berdasarkan penduduk pendukung sudah sesuai standar yang ada yaitu minimal 120.000 jiwa, sedangkan jumlah penduduk pendukung yang ada adalah 136.336 jiwa.

Luas lahan yang ada adalah 49.920 m², sedangkan menurut standar yang ada bahwa untuk pasar wilayah membutuhkan luas lahan sebesar 36.000 m² sehingga lokasi masih sangat mencukupi dengan luas tanah perpenduduk sebesar 0,3 m²/penduduk. Untuk sarana-sarana pelengkap antara lain tempat parkir sudah mencukupi, pos penjagaan dan tempat ibadah.

Lokasi pasar ini berada pada Kecamatan Tallo dengan batasan lingkungan adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tinumbu II.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Permukiman Penduduk.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Tinumbu III.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Tinumbu I.

Lokasi Pasar Pannampu mempunyai letak yang strategis karena berada pada sisi jalan yang menghubungkan antara Kecamatan Tallo dengan mandai sehingga mudah dicapai dengan menggunakan angkutan kota yang melintasi atau dengan kendaraan umum maupun pribadi lainnya. Ketersediaan area parkir yang cukup adalah merupakan suatu keunggulan namun belum terdapat pemisahan entrance antara jalur masuk dan jalur keluar, dan juga kondisi bangunan yang sebagian besar masih semi permanen dan darurat. Dari kondisi fisik bangunan pasar tersebut, perlu diadakan peningkatan kualitas, penataan bangunan, serta perencanaan sirkulasi sehingga dapat memperlancar pengunjung maupun proses sirkulasi barang dagangan.

Jika ditinjau dari Rencana Tata Ruang yang dijabarkan kedalam Rencana Struktur Tata Ruang, bahwa Pasar Pannampu berada pada DTRK "G" dengan Fungsi Penunjang sebagai Jasa Pelayanan Umum, sehingga Pasar ini merupakan pelayanan perdagangan bagi masyarakat berdasarkan arahan rencana tata ruang yang ada.

Rasio perbandingan antara luas bangunan lantai dasar dengan total luas lahan (Koefisien Dasar Bangunan), untuk intensitas pembangunan pada sampel II adalah

Luas Lahan : 49.920 M²

Luas Bangunan : 27.174 M²

$$\begin{aligned}
 \text{KDB} &= \frac{\text{Luas Bangunan Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100 \% \\
 &= \frac{27.174}{49.920} \times 100 \% \\
 &= 54,4 \%
 \end{aligned}$$

$$\text{Building Coverage } 40 \% = 19.968 \text{ M}^2$$

$$\begin{aligned}
 \text{Penyimpangan} &= 27.174 \text{ M}^2 - 19.968 \text{ M}^2 \\
 &= 7.206 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

$$\text{Persentase } (\%) = 14,4 \%$$

Berdasarkan ketentuan Building Coverage 40 % untuk Pasar Pannampu (Sumber : Dinas Wasbang Kota Makassar, 2001), maka penyimpangan yang terjadi pada Pasar Pannampu adalah sebesar 14,4 %.

Tabel. 4.2. Penyimpangan Sampel II yaitu Pasar Pannampu.

No	Jenis	Penyimpangan (%)	Keterangan
1.	Lokasi	0 %	Sesuai
2.	Luas	38 %	Luas lebih
3.	Koefisien	14,4 %	Tdk Sesuai
4.	Jlh. Penduduk	0 %	Sesuai
5.	Sarana :		
	- Tempat Parkir	0 %	Sesuai
	- Pos Keamanan	0 %	Sesuai
	- Pos Pemadam	100 %	Tdk sesuai
	- Ktr. Pos Pembantu	100 %	Tdk sesuai
	- Tempat Ibadah	0 %	Sesuai
	Rata-Rata	28 %	

Sumber : Hasil Perhitungan.

3. Sampel III yaitu Pasar Kerung-Kerung.

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari dan alat-alat pendidikan dan alat-alat rumah tangga. Jumlah toko, kios dan kios yang ada adalah 390 unit yang terdiri dari 130 unit yang aktif dan 260 unit yang tidak aktif. Pasar ini mempunyai tempat parkir yang cukup, pos keamanan.

Lokasi berada dalam kelompok wilayah akan tetapi belum mempunyai terminal kecil untuk tempat pemberhentian kendaraan sehingga diperlukan perencanaan terminal kecil sebagai tempat untuk pemberhentian kendaraan angkutan kota. Berdasarkan penduduk pendukung sudah sesuai standar yang ada yaitu minimal 30.000 jiwa, sedangkan jumlah penduduk pendukung yang ada adalah 114.969 jiwa.

Luas lahan yang ada adalah 2.053 m², sedangkan luas lahan untuk jenis pasar wilayah adalah 13.500 m² sehingga dibutuhkan penambahan luasan lokasi sebesar 11.447 m² atau 84,7 %. Untuk sarana-sarana pelengkap antara lain tempat parkir sudah mencukupi, pos penjagaan, akan tetapi diperlukan penyediaan alat pemadam kebakaran serta tempat ibadah.

Lokasi pasar ini berada pada Kecamatan Makassar dengan batasan lingkungan adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan permukiman penduduk
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Maccini Baru.

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kerung-Kerung.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Permukiman Penduduk.

Jika ditinjau dari Rencana Tata Ruang Kota yang telah dijabarkan dalam Rencana Fungsi Ruang Kota bahwa lokasi pasar ini berada pada Detail Tata Ruang Kota "B" yang mempunyai Fungsi Utama sebagai Pusat Perdagangan (CBD), sehingga sudah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Makassar.

Intensitas pembangunan Pasar Kerung-Kerung menunjukkan besarnya volume yang dapat dinyatakan dengan rasio perbandingan antara luas bangunan lantai dasar dengan total luas lahan (Koefisien Dasar Bangunan)

Untuk intensitas pembangunan pada sampel III adalah

Luas Lahan : 2.053 M²

Luas Bangunan : 2.000 M²

$KDB = \frac{\text{Luas Bangunan Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100 \%$

$$= \frac{2.000}{2.053} \times 100 \%$$

$$= 97,4 \%$$

Building Coverage 40 % = 821 M²

Penyimpangan = 2.000 M² - 821 M²

$$= 1.179 \text{ M}^2$$

Persentase (%) = 57,4 %

Berdasarkan ketentuan Building Coverage 40 % untuk Pasar Kerung-kerung (Sumber : Dinas Wasbang Kota Makassar, 2001), maka penyimpangan yang terjadi pada Pasar Kerung-kerung adalah sebesar 57,4 %.

Tabel. 4.3. Penyimpangan Sampel III yaitu Pasar Kerung-Kerung.

No	Jenis	Penyimpangan (%)	Keterangan
1.	Lokasi	0 %	Sesuai
2.	Luas	84,7 %	Luasan lebih
3.	Koefisien	57,4 %	Tdk Sesuai
4.	Jlh. Penduduk	0 %	Sesuai
5.	Sarana :		
	- Tempat Parkir	0 %	Sesuai
	- Pos Keamanan	0 %	Sesuai
	- Pos Pemadam	100 %	Tdk sesuai
	- Ktr. Pos Pembantu	100 %	Tdk sesuai
	- Tempat Ibadah	0 %	Sesuai
	Rata-Rata	38 %	

Sumber : Hasil Perhitungan.

4. Sampel IV yaitu Pasar Mamajang.

Fungsi utama pasar ini adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari, lokasi berada pada pusat lingkungan. Jumlah lods yang ada adalah 132 unit yang terdiri dari 85 unit lods yang aktif dan 47 lods yang tidak aktif. Luas tanah 1.904 m², sedangkan berdasarkan standar yang ada, untuk jenis pasar lingkungan ini membutuhkan luas tanah sebesar 1.200 m², sehingga lokasi yang ada masih mencukupi, lingkungan pasar adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Onta Baru.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Permukiman Penduduk.

- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan Onta Lama.
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Permukiman Penduduk.

Pasar Mamajang ini adalah merupakan pasar lingkungan yang mempunyai skala pelayanan lingkungan (lokal) dengan materi dagangan yang diperjual belikan terbatas dan terletak pada pusat lingkungan. Lokasi menggunakan sebahagian rumah penduduk. Lokasi pasar berada pada DTRK B dengan fungsi utama pusat perdagangan dan jasa sosial. Lokasi pasar ini berada pada pusat permukiman yang jaraknya sangat rapat sehingga dampak yang ditimbulkan oleh pasar ini terasa langsung bagi masyarakat misalnya adanya bau yang kurang sedap yang dapat mengganggu kesehatan. Kondisi bangunan sifatnya semi permanen dan bangunannya sangat rapat menimbulkan dampak pada sirkulasi Barang dagangan maupun pengunjung .

Berdasarkan kondisi tersebut di atas maka lokasi pasar tersebut di perlukan penanganan yang lebih baik terutama mengenai penataan bangunan, peningkatan kualitas bangunan, peningkatan pelayanan yang lebih baik dan efektif. Untuk Jenis pasar dengan skala pelayanan lokal semacam ini belum merata di seluruh wilayah kota sehingga pelayanan terhadap masyarakat secara keseluruhan belum maksimal terutama pada daerah-daerah permukiman baru, dengan demikian kebutuhan sehari-hari masyarakat masih banyak yang menggunakan jasa pedagang keliling yang harganya lebih mahal.

Rasio perbandingan antara luas bangunan lantai dasar dengan total luas lahan (Koefisien Dasar Bangunan) pada sampel IV adalah

$$\text{Luas Lahan} = 1.904 \text{ M}^2$$

$$\text{Luas Bangunan} = 1.000 \text{ M}^2$$

$$\begin{aligned} \text{KDB} &= \frac{\text{Luas Bangunan Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100 \% \\ &= \frac{1.000}{1.904} \times 100 \% \\ &= 52,5 \% \end{aligned}$$

$$\text{Building Coverage } 40 \% = 761 \text{ M}^2$$

$$\text{Penyimpangan} = 1.000 \text{ M}^2 - 761 \text{ M}^2$$

$$= 239 \text{ M}^2$$

$$\text{Persentase } (\%) = 12,5 \%$$

Berdasarkan ketentuan Building Coverage 40 % untuk Pasar Mamajang (Sumber : Dinas Wasbang Kota Makassar, 2001), maka penyimpangan yang terjadi pada Pasar Mamajang adalah sebesar 12,5 %.

Tabel. 4.4. Penyimpangan Sampel IV yaitu Pasar Mamajang

No	Jenis	Penyimpangan (%)	Keterangan
1.	Lokasi	0 %	Sesuai
2.	Luas	58 %	Luasan lebih
3.	Koefisien	12,5 %	Tdk Sesuai
4.	Jlh. Penduduk	0 %	Sesuai
5.	Sarana :		
	- Tempat Parkir	100 %	Tdk sesuai
	- B. Pengobatan	100 %	Tdk sesuai
	- B. Pertemuan	100 %	Tdk sesuai
	- Pos Keamanan	100 %	Tdk sesuai
	Rata-Rata	54,6 %	

Sumber : Hasil Perhitungan.



UNIVERSITAS

BCCOWA

Bab V
Penutup

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pengamatan lapangan pada kawasan studi/daerah sampel, maka dapatlah disimpulkan tentang evaluasi lokasi pasar di Kota Makassar.

Untuk Lokasi sampel I yaitu pasar sentral/makassar mall hanya membutuhkan evaluasi total yang terdiri dari :

1. Perencanaan terminal bis dan kendaraan angkutan penumpang.
2. Lokasi yang ada tidak mencukupi sehingga dibutuhkan penambahan luas lahan sebesar 87,5 %.
3. Perencanaan kantor pos yang sifatnya pembantu.
4. Penambahan 1 unit berdasarkan standar jumlah penduduk yang disesuaikan dengan rencana peruntukan lahan.

Untuk sampel II yaitu pasar pannampu, juga mengalami evaluasi sebagian yang berupa :

1. Peningkatan kualitas bangunan yang ada misalnya pada bangunan yang terendam air.
2. Lokasi yang ada masih dapat menampung berdasarkan standar perencanaan yaitu untuk pasar sentral/pusat yaitu $0.3 \text{ m}^2/\text{penduduk}$.

3. Lokasi parkir yang tersedia dapat digunakan sebagai pangkalan angkutan penumpang.
4. Untuk kantor pos diperlukan perencanaan sebagai pelayanan kantor pos pembantu.
5. Penyediaan alat-alat kebakaran.

Untuk sampel III yaitu pasar kerung-kerung, mengalami evaluasi sebahagian misalnya :

1. Penambahan luas lahan sebesar 11.447 m² atau 84 %.
2. Peningkatan kualitas bangunan.
3. Penyediaan alat-alat kebakaran.
4. Perencanaan kantor pos pembantu.
5. Peningkatan kualitas bangunan sebahagian.

Untuk Sampel IV juga mengalami evaluasi total yang berupa :

1. Peningkatan kualitas bangunan dan perencanaan tempat parkir yang dapat dipakai bersama kegiatan pada pusat lingkungan.
2. Lokasi yang ada masih sesuai dengan standar perencanaan yang ada yaitu 1.200 m², sedangkan lahan yang tersedia 1.904.
3. Perencanaan sarana penunjang berupa balai pengobatan, balai pertemuan tingkat lingkungan dan pos keamanan.

B. Saran

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sejauhmana lokasi pasar yang ada berdasarkan standar perencanaan yang ada di Kota Makassar. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, menunjukkan bahwa beberapa lokasi pasar yang ada di Kota Makassar diperlukan evaluasi sebahagian. Untuk itu diperlukan suatu produk rencana yang lebih mendasar dengan tingkat kedalaman yang lebih detail sebagai perangkat pengendali terhadap perkembangan lokasi pasar di Kota Makassar.



Tabel Standar Perencanaan untuk Sarana Perbelanjaan.

No	Jenis	Minimum penduduk pendukung	Lokasi	Luas Tanah (M ²)	Keterangan
1.	Pasar Lingkungan	2.500	Pusat lingkungan tdk menyebrang dengan jln lingkungan.	1.200 M ²	Building Coverage 40 %
2.	Pasar Wilayah	30.000	Jalur utama lingkungan.	13.500 M ²	Building Coverage 40 %
3.	Pasar Sentral/Pusat	120.000	Mengelompok dengan kecamatan.	36.000 M ²	Building Coverage 40 %
4.	Pasar Regional	480.000	Dikelompokkan kedalam pusat wilayah.	96.000 M ²	Building Coverage 40 %

Sumber : - Buku Pedoman Standar Perencanaan Proyek Implementasi Tata Ruang Propinsi Sulawesi Selatan Thn 1995/1996.
 - Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota (Dep. PU, 1987)
 - Dinas Pengawasan Bangunan Tahun 2001.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R. **Teori Lokasi dan Pengembangan Wilayah.**
- Aji Firman, B. 1990. **Perencanaan dan Evaluasi Suatu Sistem Untuk Proyek Pembangunan.**
- Amir, M. 1999. **Orientasi Perbelanjaan Penduduk di Kecamatan Panakkukang, Tugas Akhir Pasca Sarjana, UNHAS.**
- Bappeda Tingkat I Sul-Sel. 1995/1996. **Pedoman Standar Perencanaan dalam Proyek Implementasi Tata Ruang Prop. Sulawesi Selatan T.A. 1995/1996.**
- Binardi, 1990. **Asas-asas Marketing.**
- Budiharjo, Eko. 1982. **Arsitektur dan Kota di Indonesia**, Penerbit Alumni Bandung.
- Catanese, Antony J. 1989. **Perencanaan Kota**, Erlangga.
- Dep. Pekerjaan Umum. 1987. **Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.**
- Ilham. 1990. **Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia**, Usaha Nasional.
- Jayadinata, J.T. 1992. **Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Perdesaan Perkotaan dan Wilayah**, ITB Bandung.
- Kalia M, Ridwan T. 1991. **Pusat Perbelanjaan**, Tugas Akhir Arsitektur, UNHAS.
- Kotler Philip. 1993. **Manajemen Pemasaran**, Edisi I, Erlangga.
- Marbun, B.N. 1990. **Kota Indonesia Masa Depan : Masalah dan Prospek**, Erlangga.
- Pemerintah Kota Makassar. 2000. **Revisi Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 1999/2000.**
- Soemanto, W. 1999. **Pedoman Penyusunan Penulisan Skripsi**, Bumi Aksara.
- Stanton. William J. Lamarto Y. 1996. **Prinsip Pemasaran**, Edisi Ketujuh Jilid I Erlangga.

Sugiarto Asri, 1998. **Studi Evaluasi Pemanfaatan Lahan Kawasan Pusat Kota, Kota Makassar.**

Swastha, Basu. 1998. **Manajemen Penjualan, Edisi III (BPFE Yogyakarta).**

Tahir Anas. 1996. **Karakteristik dan Dampak Arus Lalulintas Pusat Perbelanjaan Makassar Mall.**

Ulpa Sandra. 1996. **Pasar Sentral Palopo di Kab. Luwu, Tugas Akhir Arsitektur. UNHAS.**





UNIVERSITAS

Lampiran

DAGOOWA

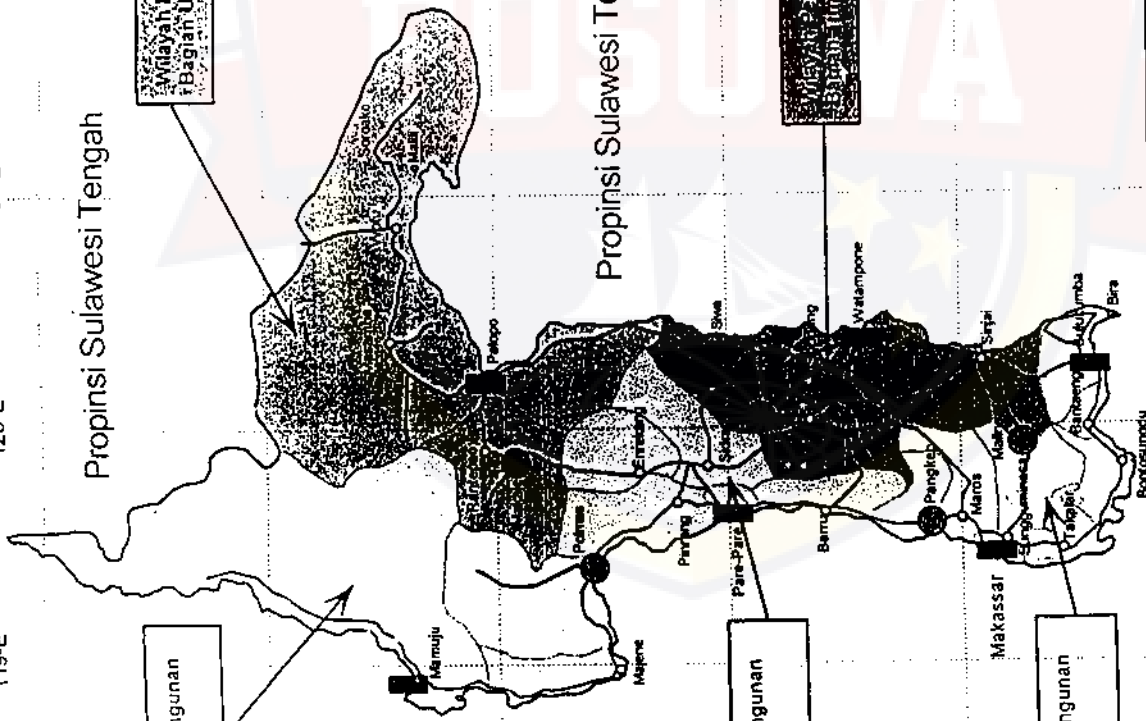
1180°E 1190°E 1200°E 1210°E 1220°E

10°S

Wilayah Pembangunan
Bagian Utara

Wilayah Pembangunan
Bagian Barat

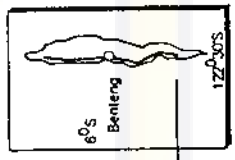
Propinsi Sulawesi Tengah



Propinsi Sulawesi Tenggara

Wilayah Pembangunan
Bagian Tengah

Wilayah Pembangunan
Bagian Selatan



SULAWESI SELATAN

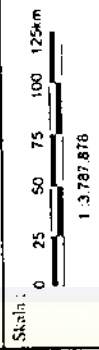
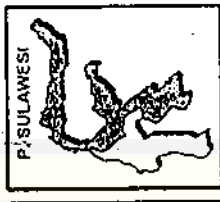
DI KOTA MAKASSAR

KAWASAN ANDALAN & PRIORITAS
PROPINSI SULAWESI SELATAN
TAHUN 2000

LEGENDA :

- JALAN NEGARA
- JALAN PROPINSI
- BATAS KABUPATEN
- IBUKOTA PROPINSI
- IBUKOTA KABUPATEN
- PUSAT KAWASAN ANDALAN
- PUSAT KAWASAN PRIORITAS

PETA INDEK








Sumber :
HASIL ANALISIS, 1999

DOSEN PEMBIMBING
 DR. IR. H. SLAMET TRI SUTUNO, MS
 IR. H. TOMMY S.S. EISENBERG, MS
 IR. H. A. HA EKAL MUNARKA

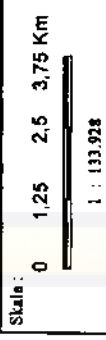
FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
 JURUSAN PLANOLOGI
 UNIVERSITAS 45
 MAKASSAR

ADMINISTRASI KOTA MAKASSAR
TAHUN 2000

Keterangan :

-  BATAS KABUPATEN
-  SUNGAI / KANAL / SITU
-  LAUT
-  JALAN
-  BATAS KECAMATAN

- 1. Kec. Ujung Tanah termasuk : P. Barang Lompo
P. Barang Caddi
P. Kodingareng
- 2. Kec. Wajo
- 3. Kec. Bontoala
- 4. Kec. Tallo
- 5. Kec. Ujung Pandang termasuk : P. Kayangan
P. Lae-Lae
P. Samalona
- 6. Kec. Makassar
- 7. Kec. Mariso
- 8. Kec. Mamejale
- 9. Kec. Tamalate
- 10. Kec. Panakukang
- 11. Kec. Biringkanaya
- 12. Kec. Perwajilan Tamalanrea
- 13. Kec. Perwajilan Manggala
- 14. Kec. Perwajilan Rappocini



Sumber : BAPPEDA KOTA MAKASSAR, 1998
HASIL SURVEY, 1999

DOSEN PEMBIMBING
DR. IR. H. SLAMET TRI SUTUMO, MS
~ IR. H. TOMMY S.S. EISENRENG, MS
~ IR. H. A. HAFKAL, MURAKA

















FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 4S
MAKASSAR



KOTA MAKASSAR

PENENTUAN FUNGSI RUANG KOTA
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000

KETERANGAN :

-  Batas Kabupaten
-  Batas Kecamatan
-  Sungai/Kanalisasi
-  Jalan
-  Batas DTRK
-  DTRK A
-  DTRK B
-  DTRK C
-  DTRK D
-  DTRK E
-  DTRK F
-  DTRK G
-  DTRK H
-  DTRK I
-  Fungsi Utama
-  Fungsi Penunjang

Skala : 1:90.000
 10 Km 0 500 1000 Meter



Sumber :

HASIL ANALISIS, 1999

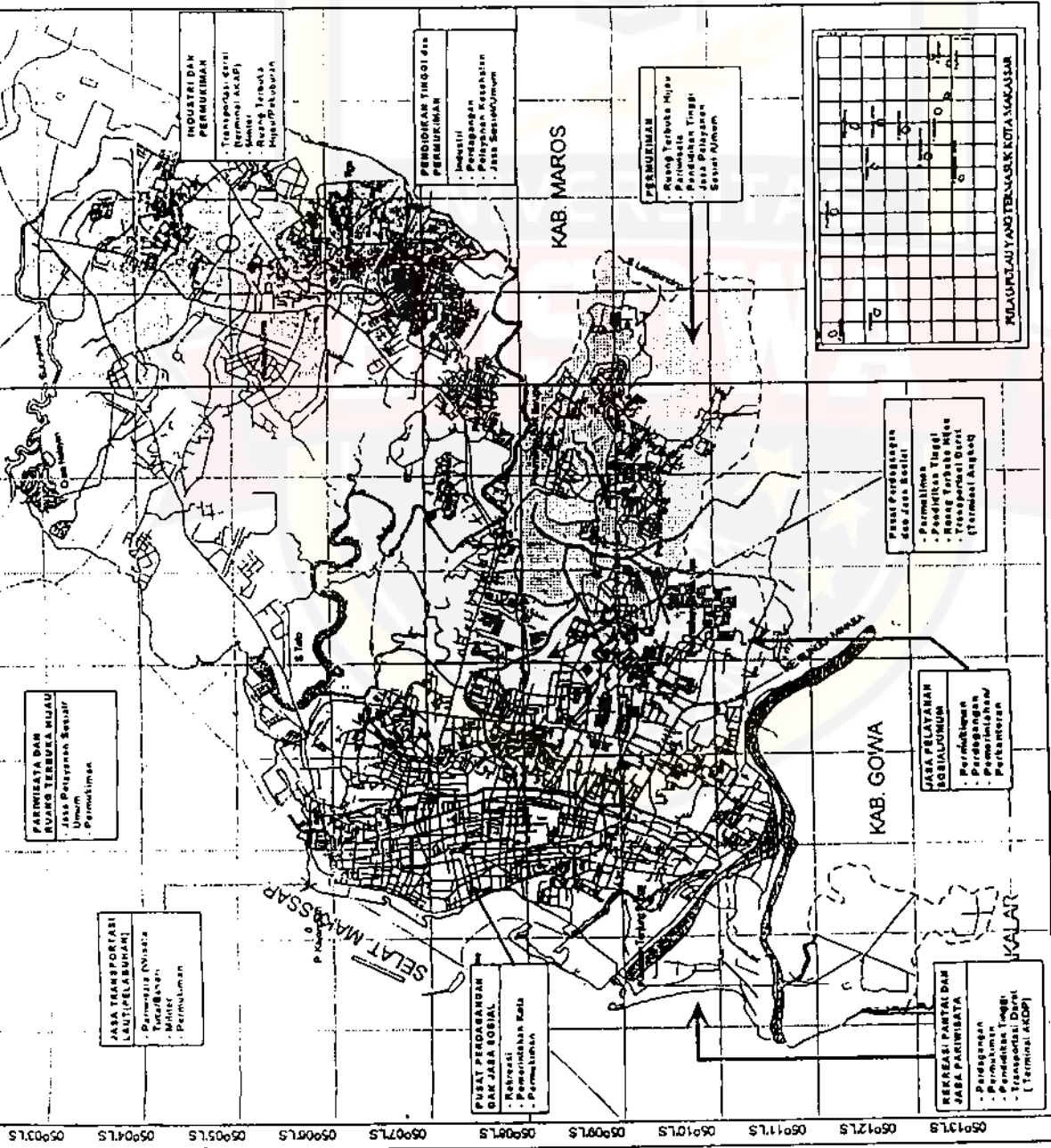
DOSEN PEMBIMBING

DR. IR. H. SLAMET TRI SUTUNO, MS

IR. H. TOMMY S.S. EISENRING, MS

IR. H. A. HAEKAL MUNARKA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
 JURUSAN PLANOLOGI
 UNIVERSITAS 45
 MAKASSAR



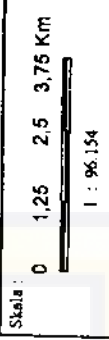
KOTA MAKASSAR

STUDI EVALUASI LOKASI PASAR
DI KOTA MAKASSAR

EXISTING PENYEBARAN PENDUDUK
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000

- Keterangan :
- BATAS KABUPATEN
 - SUNGAI / KANAL / SITU
 - LAUT
 - JALAN
 - BATAS KECAMATAN

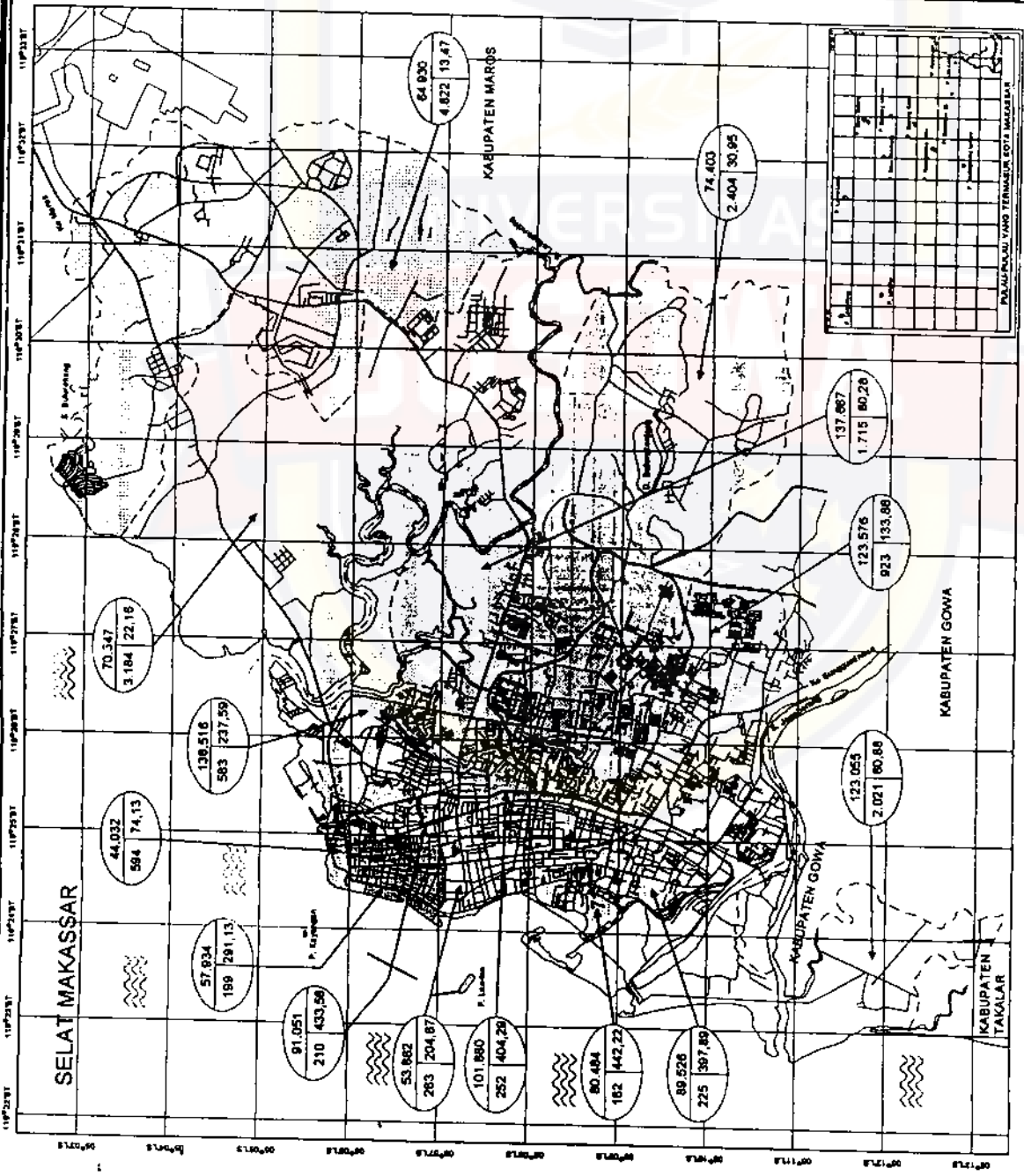
1. Kec. Ujung Tanah
 2. Kec. Wajo
 3. Kec. Bontosa
 4. Kec. Tallo
 5. Kec. Ujung Pandang
 6. Kec. Makassar
 7. Kec. Maricao
 8. Kec. Mamajang
 9. Kec. Tamalate
 10. Kec. Panakkajene
 11. Kec. Biringkanaya
 12. Kec. Perwaktian Tamalenea
 13. Kec. Perwaktian Manggala
 14. Kec. Perwaktian Rappocini
- Jumlah Penduduk (Jiwa)
 Kepadatan (Jiwa/Ha)
 Luas Wilayah (Ha)



Sumber :
BAPPEDA KOTA MAKASSAR, 1998
BPS KOTA MAKASSAR, 1999

DOSEN PEMBIMBING
DR. IR. H. SLAMET TRI SUTUNO, MS
IR. H. TOMMY S.S. EISENRING, MS
IR. H. A. HAERAT, MUNARKA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR













KOTA MAKASSAR

**STUDI EVALUASI LOKASI PASAR
DI KOTA MAKASSAR**

**EXISTING KEPADATAN PENDUDUK
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000**

Keterangan

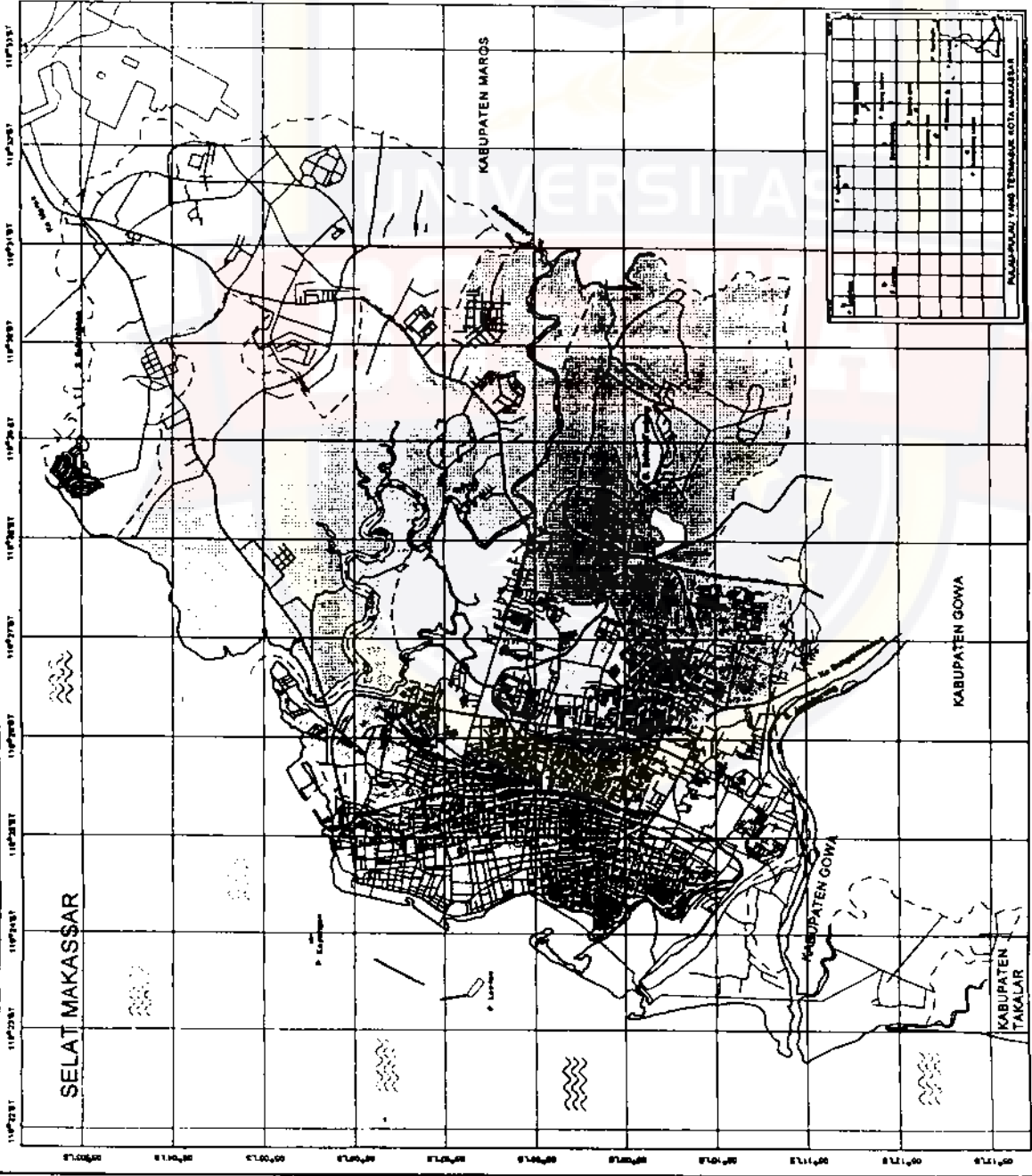
-  Baras Kabupaten
-  Sungai / Kanal / Situ
-  Laut
-  Jalan
-  Batas Kecamatan
-  Kepadatan sangat Rendah (10-20 jiwa/Ha)
-  Kepadatan Rendah (20-50 jiwa/Ha)
-  Kepadatan Sedang (60-100 jiwa/Ha)
-  Kepadatan Tinggi (110-300 jiwa/Ha)
-  Kepadatan Sangat Tinggi (310-400 jiwa/Ha)



Sumber :
BAPPEDA KOTA MAKASSAR, 1998
BPS KOTA MAKASSAR, 1999

DOSEN PEMBIMBING
DR. IR. H. SLAMET TRI SUTOMO, MS
IR. H. TOMMY S.S. EISENRING, MS
IR. IL. A. ILAEKAL MUNARRA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR



KOTA MAKASSAR

DI KOTA MAKASSAR

EXISTING PENGGUNAAN LAHAN
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000

KETERANGAN

	Perumahan		Sungai/saluran
	J a s a		J a l a n
	Perdagangan		Batas Kabupaten
	Industri		Batas Kecamatan
	S a w a h		
	Kebun campuran		
	Tegalan		
	Tambak		
	Hutan sejenis (nipa)		
	Gundukan pasir		
	Tanah kosong		
	R a w a		

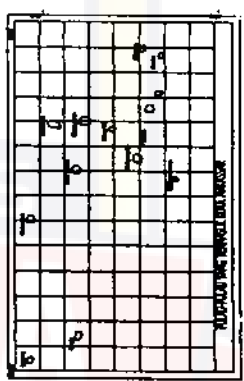
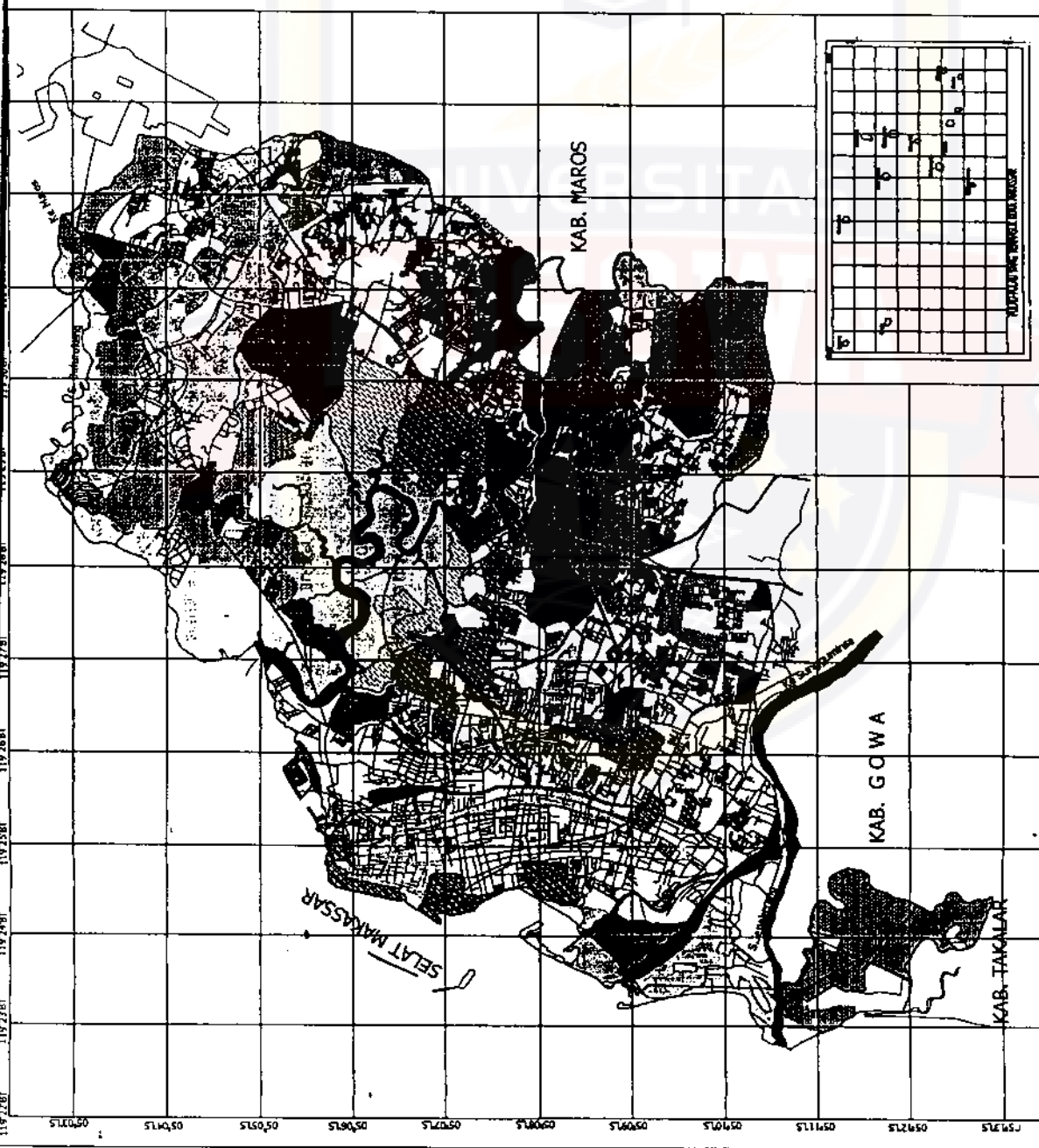


Sumber:

FOTO UDARA TAHUN 1998
KANWIL BPN, PROP. SULAWESI SELATAN

DOSEN PEMBIMBING
DR. IR. H. SLAMET TRI SUTIMO, MS
IR. H. TOMMY S.S. EISENRING, MS
IR. H. A. HA EKAL MUNARKA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR

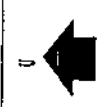


KOTA MAKASSAR

RENCANA PENGGUNAAN LAHAN
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000

NETERANGAN

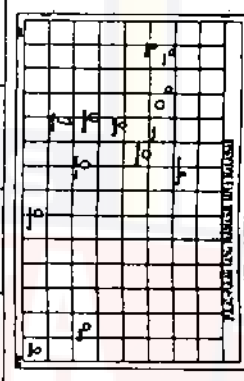
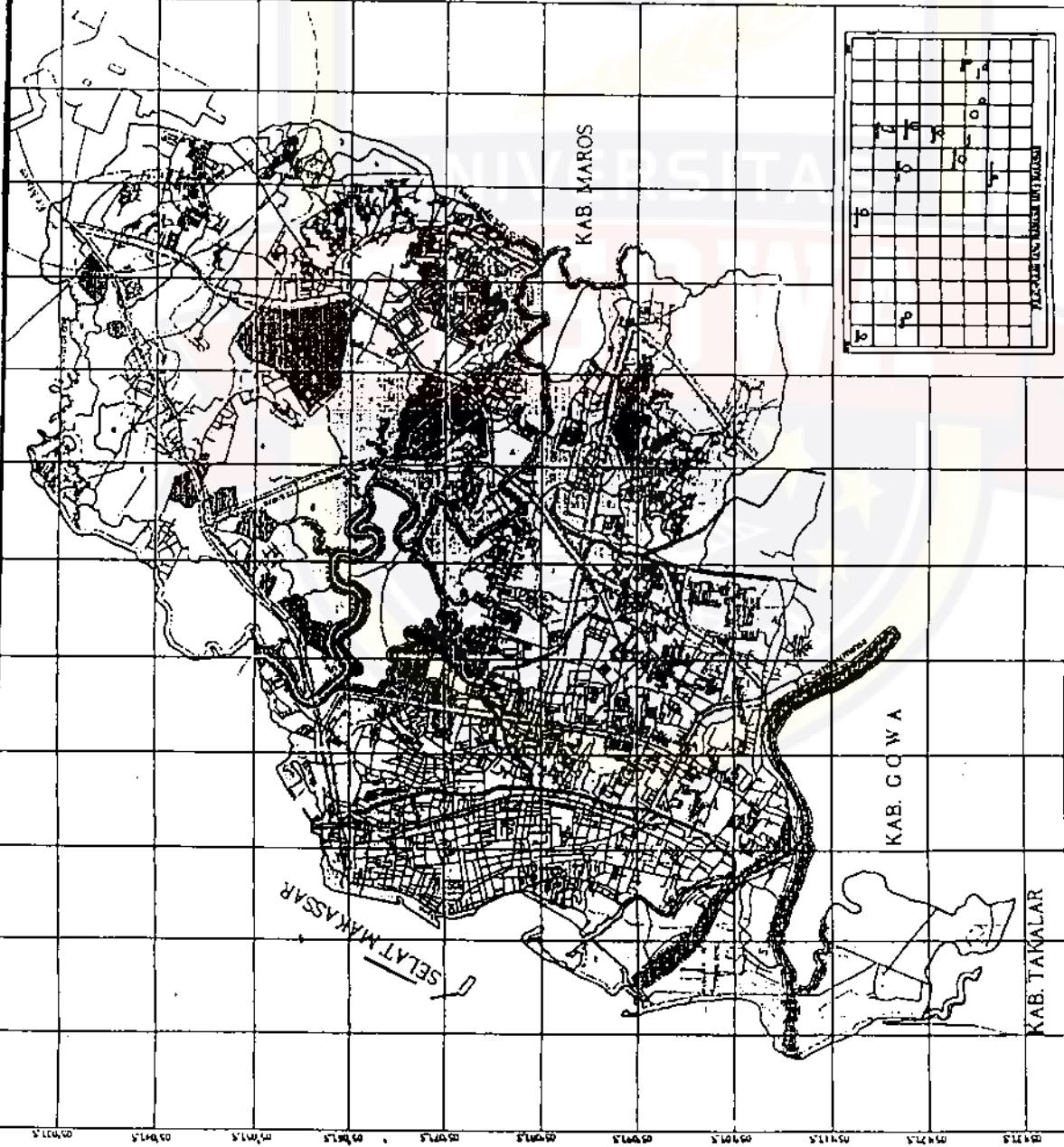
- Sungai
- Jalan
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Perumahan
- Industri
- Perdagangan
- Jasa perdagangan, perkantoran
- Daerah konservasi
- Permukiman terbuka hijau KDB 20%
- Terbuka hijau, kuburan
- Permukiman, pariwisata, perdagangan KDB 50%
- Permukiman, Pariwisata, Perdagangan KDB 40%
- Rawa
- Garis sempadan pantai, sungai, kanal, situ



Sumber HASIL ANALISIS, 1999

DOSEN PEMBIMBING
DR. IR. H. SIAMET TRI SUTOMO, MS
IR. H. TOMMY S.S. EISENRING, MS
IR. H. A. HAERAL MUSAARKA






FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR



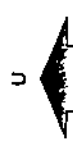
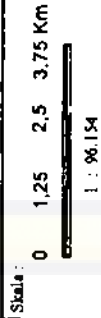
STUDI EVALUASI LOKASI PASAR
DI KOTA MAKASSAR

EXISTING LOKASI PASAR
KOTA MAKASSAR TAHUN 2000

Keterangan

-  Batas Kabupaten
-  Sungai / Kanal / Situ
-  Laut
-  Jalan
-  Batas Kecamatan

- 1 Pasar Sentral I
- 2 Pasar Sentral II
- 3 Pasar Butung
- 4 Pasar Tarong
- 5 Pasar Kalimbu
- 6 Pasar Pa'beang
- 7 Pasar Cidu
- 8 Pasar Baru
- 9 Pasar Sawah
- 10 Pasar Kerung-Kerung
- 11 Pasar Marcaya
- 12 Pasar Mamejang
- 13 Pasar Cenderewasih
- 14 Pasar Loja
- 15 Pasar Sembung Jawa
- 16 Pasar Daya
- 17 Pasar Mandai
- 18 Pasar Pasar Tamalanrea
- 19 Pasar Pannampu
- 20 Pasar Penakkulang
- 21 Pasar Patang Tambung
- 22 Pasar TPI Rajawati
- 23 Pasar TPI Gusung
- 24 Pasar Koruweti



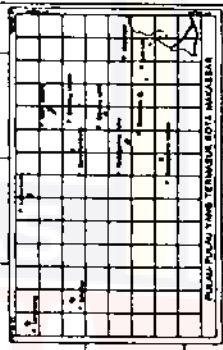
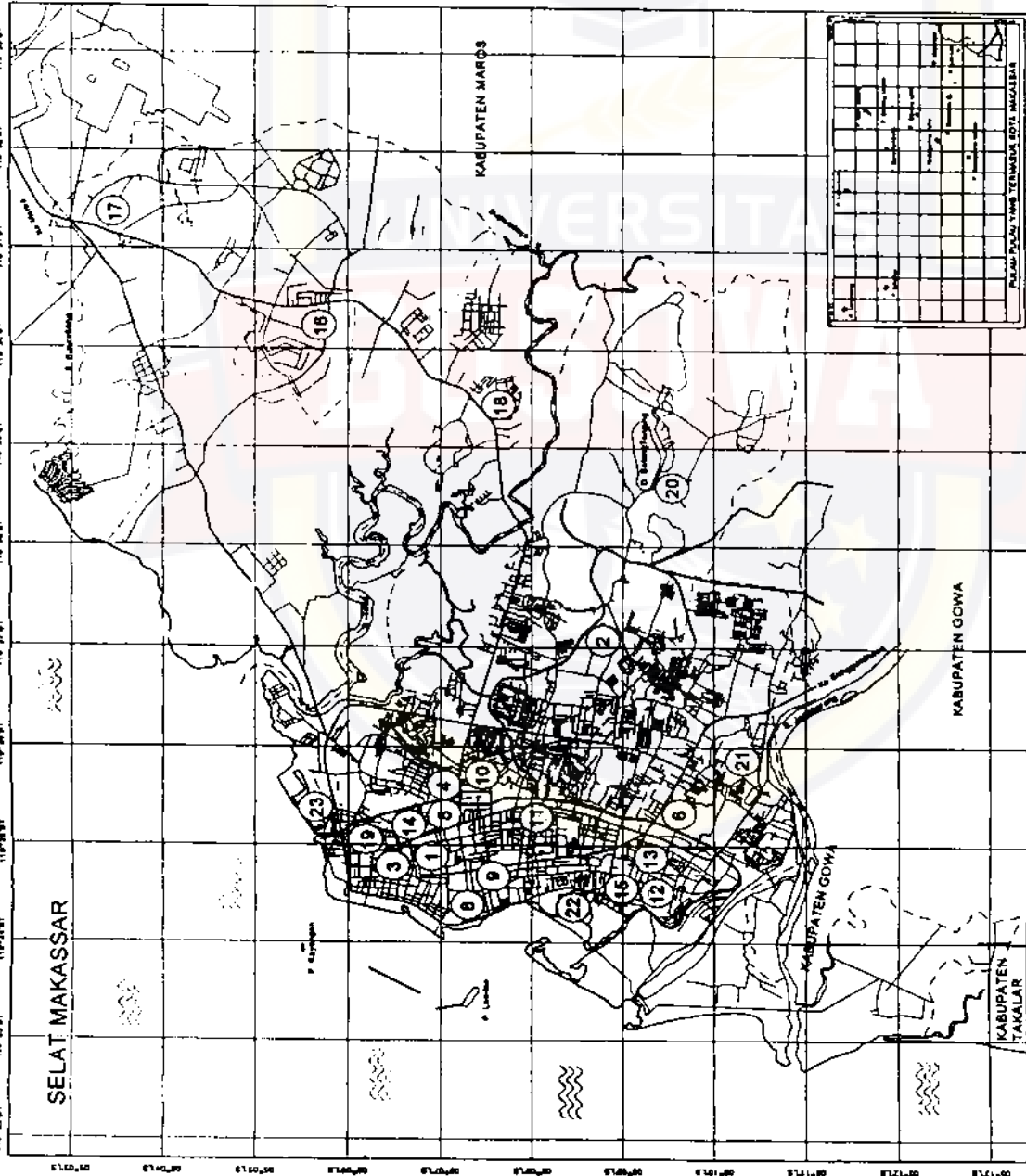
Sumber :

BAPPEDA KOTA MAKASSAR, 1998
HASIL SURVEY, 1999

DOSEN PEMBIMBING

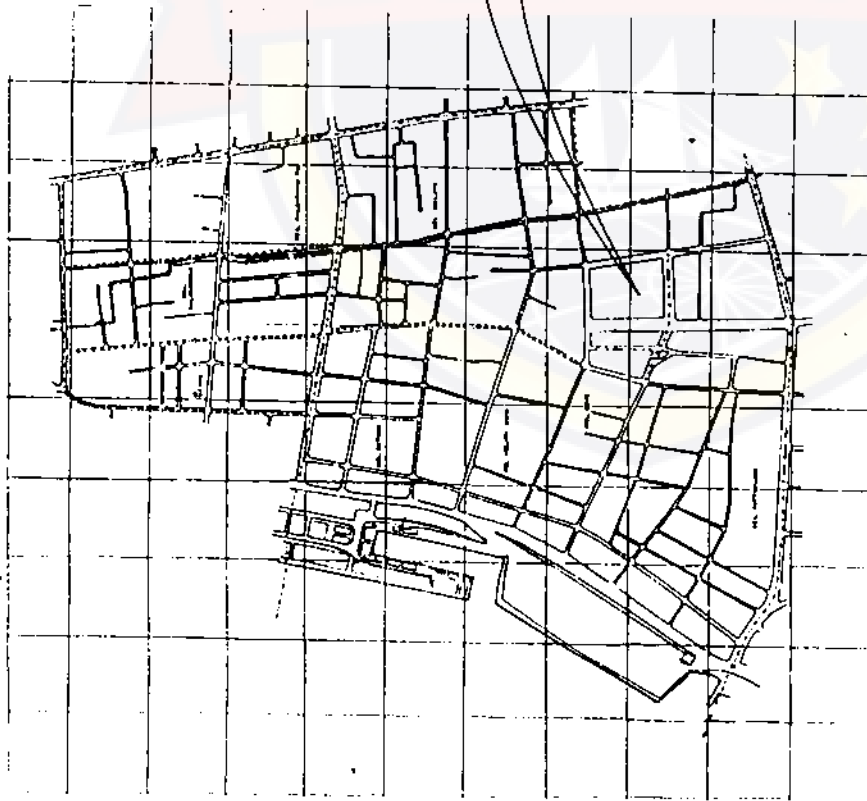
DR. IR. H. SLAMET TRI SUTUNO, MS
IR. H. TOMMY S.S. EISENBERG, MS
IR. H. A. HAFAKAL MUNARKA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN
JURUSAN PLANOLOGI
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR



KOTA MAKASSAR

PETA KUNCI



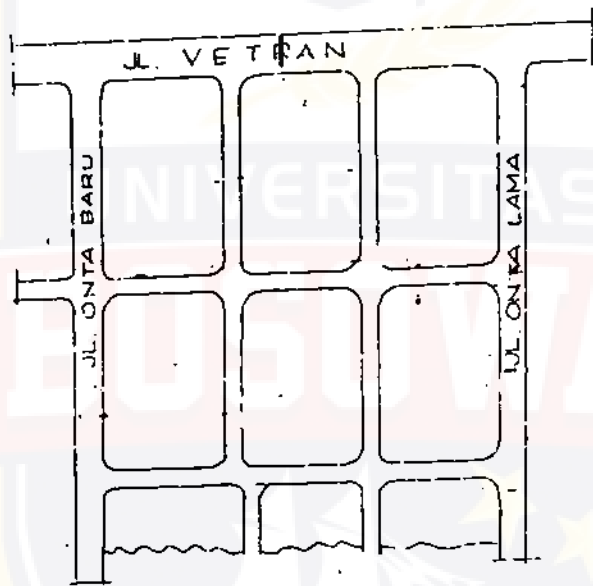
KECAMATAN WAJO

PETA SAMPEL I



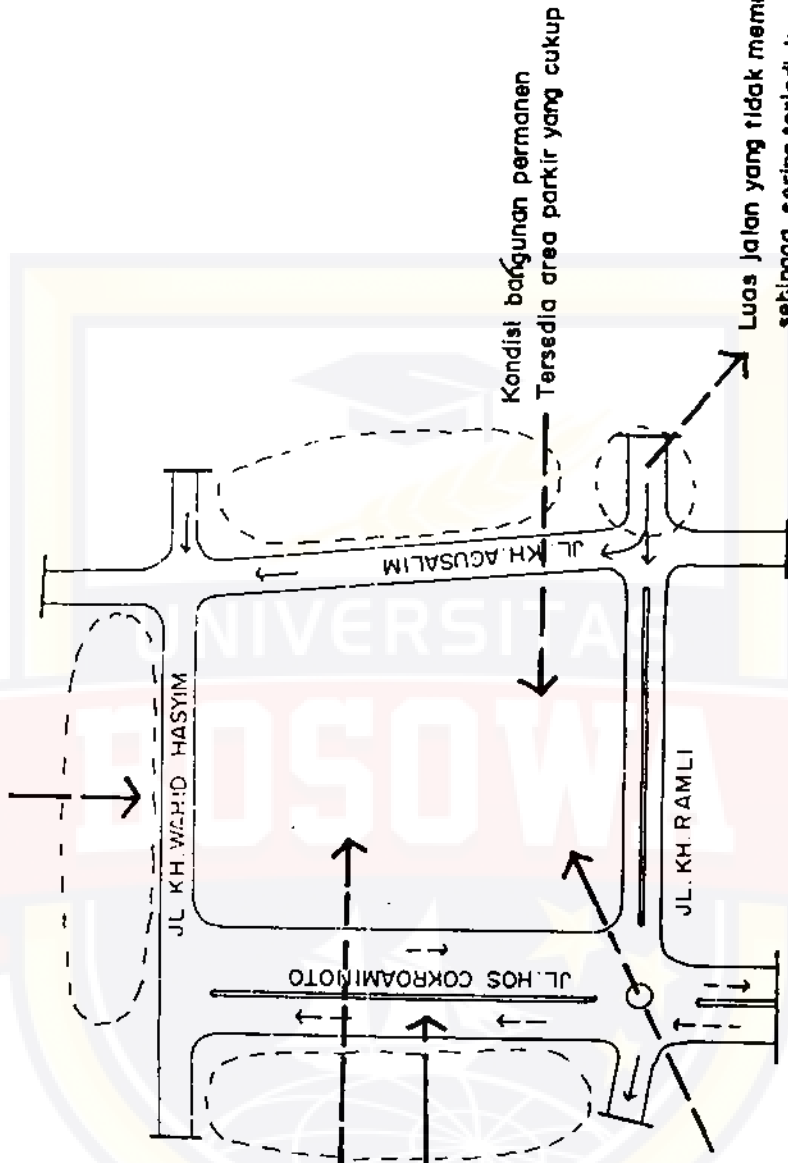
LOKASI PASAR SENTRAL/MAKASSAR MALL

PETA SAMPEL III



Analisa Tapak

Terdapat beberapa bangunan yang mempengaruhi nilai manfaat lahan

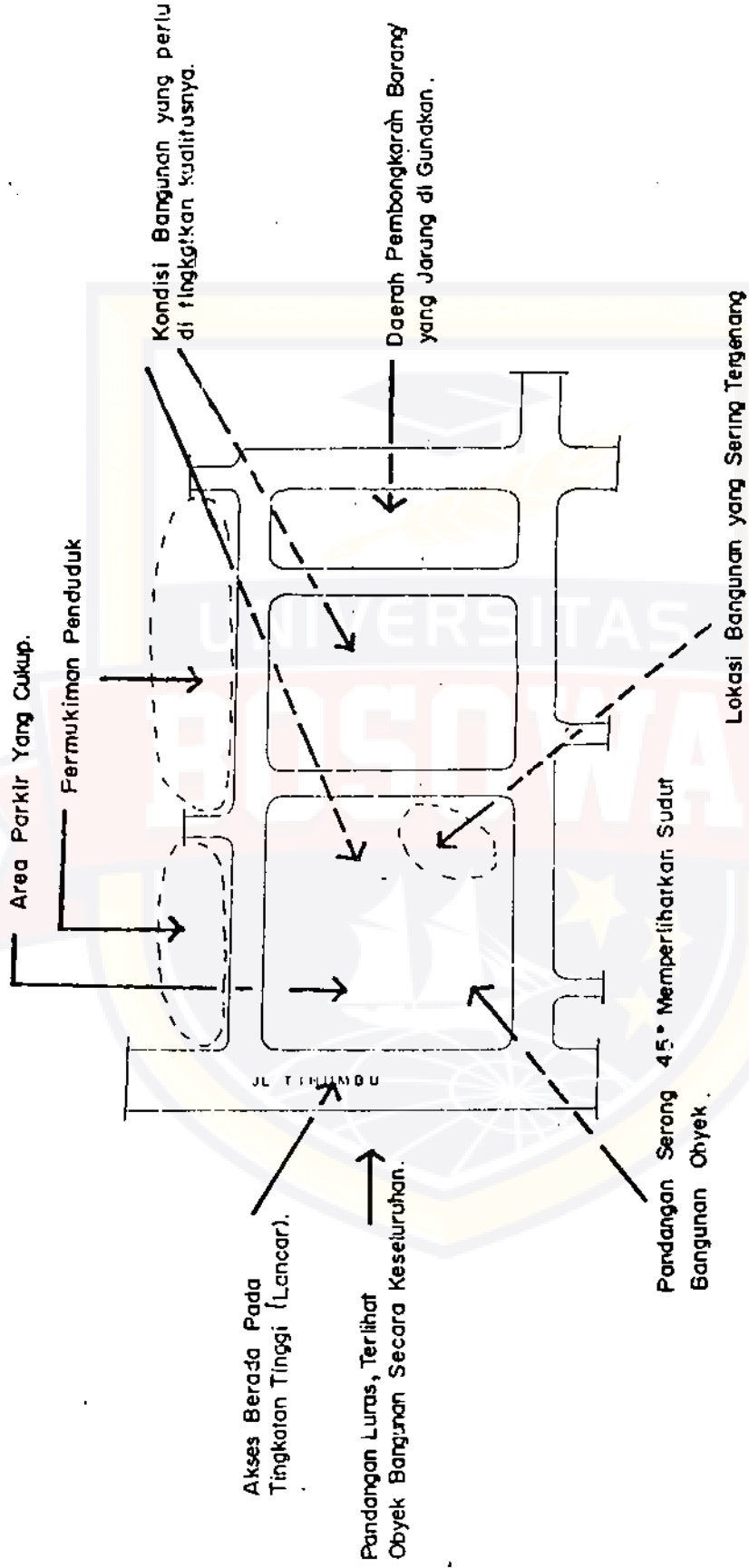


Pandangan serong pada obyek bangunan

Akses, lancar akan tetapi di perlukan pengaturan terhadap arus lalu lintas

Pandangan Lurus yang memperlihatkan sudut bangunan.

Analisa Tapak



Analisa Tapak

Kondisi bangunan yang semi permanen



Permukiman yang rapat dengan bangunan pasar

Bangunan dengan kondisi dan sifatnya darurat, di perlukan peningkatan kualitas.

Permukiman yang sebahagian berfungsi sebagai toko.

Pandangan lurus pada bangunan pasar

Pandangan serong





Foto. 1. Visualisasi Lokasi Sampel I: Pasar sentral / Makassar Mall.



Foto.2. Visualisasi Sisi tampak lokasi pasar sentral : Jln. K.H.Ramli yang Sering digunakan sebagai halte.



Foto.3. Visualisasi perempatan antara Jln.K.H.Ramli dengan Jln. Hos Cokroaminoto yang juga sering digunakan sebagai halte.



Foto.4. Visualisasi lokasi sampel II : Pasar Panampu.



Foto.5. Visualisasi Sampel II yang merupakan badan jalan yang digunakan Sebagai tempat jalan, di tandai dengan adanya berbagai tenda-tenda dan kios darurat.

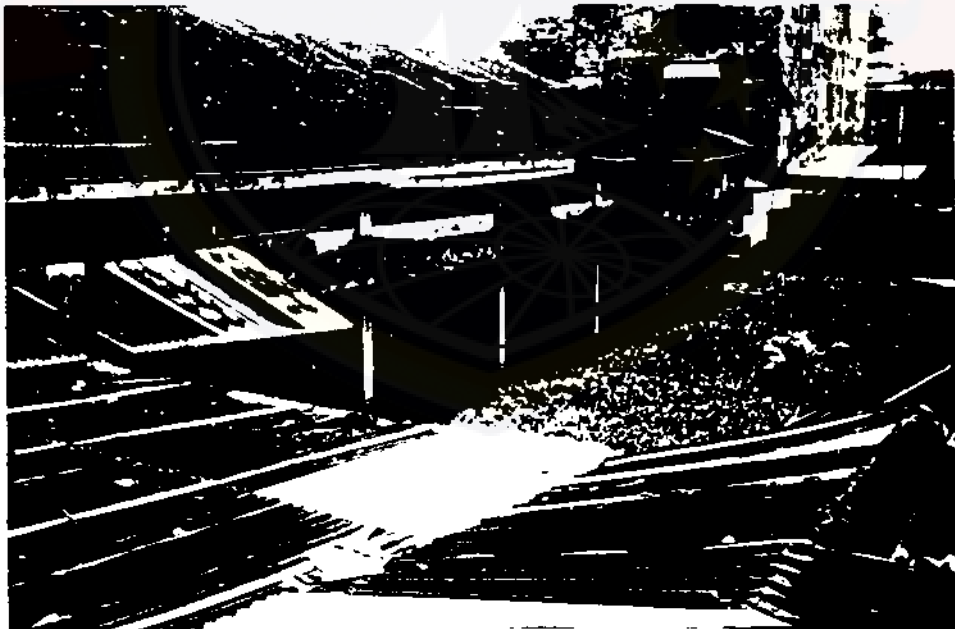


Foto 6. Visualisasi kondisi fisik bangunan yang tergenang



Foto 7. Visualisasi lokasi sampel IV : Pasar Mamajang.



Foto 8. Visualisasi pasar Mamajang dari pandangan serong

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
KANTOR SOSIAL POLITIK
JL. ACHMAD YANI NO. 2 TELP. 315867

Makassar, 20 Januari 2001

Nomor : 0701071-1KSP.2000
Aspek :
Perihal : Izin Penelitian.

Kepada
Yth. 1. KEPALA BIPAS WASBANG KOTA MAKASSAR.
2. KEPALA BIPAS TATA KOTA MAKASSAR.

di -
Makassar

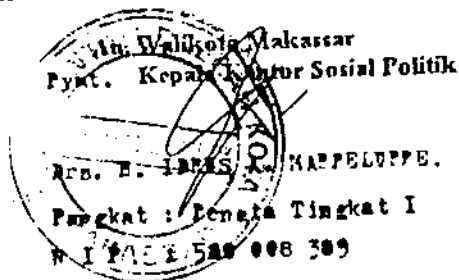
Dengan hormat,

Memujuk surat dari Kadit Sospol Prov. Sulsel.
Nomor : 4593042031/Planologi Tanggal
Perihal tersebut di atas, maka bersama ini disampaikan kepada Saudara bahwa :

Nama : AHMAD MUZAKKIR
Stb. / Jurusan : 4593042031/Planologi
Instansi/Pekerjaan : Mah. Fak. Teknik Univ.45 Makassar.
Alamat : RT Blk.H Baru No.519 Makassar.
Judul : STUDI EVALUASI LOKASI PASAR
(Kasus Kota Madya Makassar).

Bermaksud mengadakan Penelitian pada Instansi / Wilayah Saudara,
dari tanggal 20 Januari 2001 s/d 17 Maret 2001.
Sehubungan dengan maksud tersebut, pada prinsipnya kami dapat menyetujui dan harap diberikan
bantuan dan fasilitas seperlunya.

Demikian disampaikan kepada Saudara untuk ditaklumi dan selanjutnya dilaporkan kepada
Walikota Makassar Cq. Kepala Kantor Sospol Kota Makassar.



Tembusan Kepada Yth.

1. Kadit Sospol Propinsi Sulawesi - Selatan.
2. Bekas Fak. Teknik Univ.45 Makassar.
3. Sdr. AHMAD MUZAKKIR.