

PERENCANAAN PUSAT PASAR BUAH BERASTAGI DI MEDAN

TUGAS AKHIR

Tema : Green Arsitektur

***Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Ujian Sarjana***

Oleh :

AMRI PERANGIN-ANGIN

NIM : 99.814.0015



**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2008**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

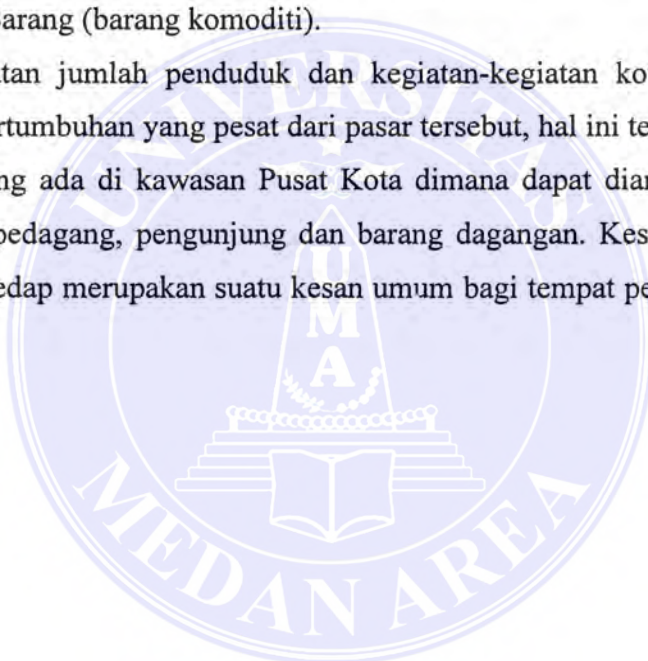
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)7/12/23

ABSTRAKSI

Pasar secara sederhana merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual-beli barang dan jasa. Adapun pasar menurut kajian Ilmu Ekonomi memiliki pengertian pasar adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/ jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menerapkan harga keseimbangan (harga Pasar) dan jumlah yang diperdagangkan. Jadi setiap proses yang mempertemukan antara pembeli dan penjual, maka akan membentuk harga yang disepakati antara pembeli dan penjual. Dalam kehidupan sehari-hari kita dapat melihat Pasar dalam bentuk fisik seperti Pasar Barang (barang komoditi).

Peningkatan jumlah penduduk dan kegiatan-kegiatan kota dewasa ini telah mendorong pertumbuhan yang pesat dari pasar tersebut, hal ini terutama sangat terasa pada pasar yang ada di kawasan Pusat Kota dimana dapat diamati ramainya pasar tersebut oleh pedagang, pengunjung dan barang dagangan. Kesan kotor, becek dan berbau tidak sedap merupakan suatu kesan umum bagi tempat perbelanjaan yang ada sekarang ini.



ABSTRACT

Market in a simple understanding is meant a place where the seller and buyer met and make transaction in selling-buying goods and services. It is however the market is interpreted refers to Economics that market is some place or an interaction process between demand (buyer) and offer (seller) for a goods/ certain services as it resulting in taking a balance price in that market and sort of the commodities to trade out. So that every process encourage meet people between the buyer and the seller there shall form a price as agreed between the buyer and the seller. In daily life, we can see the market physically such as market of commodities (consumption goods).

The increasing number of population and varieties of activities in the cities today has pushed a fast growth on the market itself. In this case, one can note highly on the market available on the central area of the city where there can be seen so crowd people to meet, as seller, visitor coming to that area and the commodities to sell, there is found an expression of muddy, dirty and smell and unpleasant aroma, in generally this condition is always seen specially on the place where is known as market.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR FOTO	vii
DAFTAR PETA	viii

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang	1
I.2. Tujuan dan Sasaran	1
I.2.1. Tujuan	1
I.2.2. Sasaran	2
I.3. Ruang Lingkup Pembahasan	2
I.4. Metoda Pembahasan	2
I.5. Sistematika Pembahasan	3
I.6. Batasan dan Anggapan	4
I.7. kerangka berfikir	5

BAB II Tinjauan Teoritis

II.1. Tinjauan Umum	6
II.2.1. Pengertian	6
II.2.2. Sejarah Perkembangannya	8
II.2.3. Klasifikasi Pasar Perbelanjaan	9
II.2.4. Peran dan Tujuan Pusat Pasar Buah	9
II.2.5. Pelaku Kegiatan	10
II.2.6. Organisasi Pengelola	16
II.2.7. Manajemen Pengelola	19
II.2.3. Jangkauan Pelayanan	20
II.2.3.1. Tempat Distribusi Buah	21

BAB III TINJAUAN KHUSUS

III.1. Tinjauan Khusus Kota Medan	22
III.2. Potensi Daerah Kota Medan Tentang Pusat Pasar Buah	22
III.3. Tinjauan Terhadap Perkembangan	25
III.4. Sistem Pengembangan Kota Medan	29
III.4.1. Penyesuaian Batas Wilayah Kota Medan	33
III.4.2. Konsep Pengembangan Kota Medan	34

BAB IV ANALISA DAN PROGRAM PERANCANGAN

IV.1. Dasar Pendekatan.....	36
IV.2. Analisa Arsitektur Bangunan.....	37
IV.2.1. Kebutuhan Jenis Ruang	39
IV.2.2. Hubungan Dan Kelompok Ruang.....	42
IV.2.3. Kapasitas Pelayanan	43
IV.2.4. Standar Besaran Ruang.....	43
IV.2.5. Sistem Penataan Ruang.....	52
IV.2.6. Modul.....	54
IV.2.7. Sistem Struktur	59
IV.2.8. Perlengkapan Bangunan.....	61
IV.3. Analisa Penentuan Lokasi dan Tapak.....	65
IV.4. kesimpulan	74

BAB V KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

V.1. Konsep Dasar Perancangan	76
V.2. Faktor Penentuan Perancangan	76
V.2.1. Lokasi dan Tapak	76
V.2.2. Jenis Kegiatan	77
V.2.3. Kapasitas	77
V.3. Persyaratan Perancangan.....	77
V.3.1. Tapak.....	77
V.3.2. Massa/Bangunan	78
V.3.3. Ruang	78
V.3.4. Struktur	78
V.3.5. Fasilitas Penunjang	79
V.3.7. service.....	81
V.3.8. Penampilan Bangunan.....	81
V.4. Program Perencanaan.....	81
V.4.1. Program Ruang.....	81
V.4.2. Tapak.....	82
V.4.3. Kesimpulan.....	85

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Pengertian Pusat Pasar Buah sebenarnya mempunyai sistem perekonomian teradisional yang modern. Pusat Pasar Buah tersebut umumnya diisi oleh pengusaha pasar buah dengan kumpulan-kumpulan pedagang bermodal besar dan kecil, dimana kegiatan tawar-menawar dan jual beli dilakukan di Pusat Pasar Buah tersebut. pengusaha modal besar dapat menjual hasil panen buah yang berkualitas dari para petani langsung ke para pedagang bermodal besar dan kecil dengan harga lebih baik dan sebaliknya pedagang bermodal kecil juga dapat membeli hasil panen buah para petani dari pedagang modal besar dan kecil kemudian pedagang bermodal kecil dapat menjual hasil panen petani langsung ke pada konsumen di tempat-tempat seperti pasar-pasar kecil (jongko-jongko), warung-warung, kios-kios pinggir jalan, plaza dan supermarket dengan adanya Pusat Pasar tersebut maka hubungan antara pengusaha bermodal besar dengan pedagang modal besar dan kecil dapat berhubungan langsung.

Kita lihat sampai sekarang di kota medan belum ada suatu wadah yaitu pusat pasar khusus buah dari berastagi oleh karena itu salah satu pengusaha bermodal besar berkeinginan membangun pusat pasar buah berastagi, dengan adanya pembangunan ini hubungan transaksi jual beli buah antara pengusaha bermodal besar dengan pedagang bermodal besar/ kecil dan para petani dapat berjalan lancar sehingga menguntungkan kesemua pihak dan pemerintah.

I.2. Tujuan Dan Sasaran

Tujuan

- Tujuan dari perencanaan ini adalah untuk mengali mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan sebuah Pusat Pasar dalam memenuhi kebutuhan masyarakat setiap hari dan Mempermudah transaksi jual beli para pengusaha pedagang yang bermodal besar dan pengusaha pedagang modal besar dan kecil dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi
- Menyediakan sarana pelayanan masyarakat yang disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan masyarakat yang dilayani baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Sasaran

- Merumuskan landasan serta program dasar pembangunan fisik Pusat Pasar untuk menuju ketarap yang lebih layak di Kotamadya Medan.
- Mendapatkan konsep perencanaan pembangunan Pusat Pasar Buah yang kemudian dituangkan kedalam design fisik bangunan tersebut.

I.3. Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup Pembahasan di titik beratkan pada masalah yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur sedangkan masalah yang ada diluar lingkup disiplin ilmu arsitektur sejauh masih melatar belakangi mendasari atau menentukan factor-faktor perencanaan fisik bahas secara logis dan rasional dan asumsi tanpa pembuktian yang mendalam.

I.4. Metode Pembahasan

Didalam metode pembahasan ini yang digunakan adalah metoda analisa deskriptiv, yaitu dengan pengumpulan data primer, maupun data sekunder, kemudian mengadakan pertahapan analisa untuk menuju kepada satu kesimpulan, untuk penuju kepada perencanaan dan perancangan.

Tehnik pengumpulan data-data ditempuh dengan cara-cara antara lain:

- Mengadakan survey
- Study literature
- Observasi lapangan
- Wawancara
- Dan lain- lain

I.5. Sistematika Pembahasan

Dalam usaha mendekatkan permasalahan secara terperinci dalam penyusunan landasan dan program perancangan ini adalah sebagai berikut :

- BAB I** : Membahas pendahuluan ulasan dari hal-hal yang bersifat menyeluruh di dalam latar belakang permasalahan, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metoda pembahasan dan sistematika pembahasan, batasan dan anggapan
- BAB II** : Mengemukakan tentang tinjauan bangunan Pusat Pasar Buah yang pada umumnya berisi pengertian pengelolaan, sarana dan prasarana yang menunjang kebutuhan ruang-ruang, organisasi personal dan pengelolanya.
- BAB III** : Memberikan pendekatan dasar perencanaan serta factor-faktor penunjang didalam perencanaan di lokasi bangunan tersebut yang berupa tinjauan terhadap lokasi perencanaan.
- BAB IV** : Pendekatan dan program dasar perancangan, yang membahas tentang dasar pendekatan, personalia, analisa arsitektur bangunan yang bersifat menyeluruh ke arah materi, pembahasan serta menganalisa penelitian lokasi dan tapak. Merangkum serta merumuskan dari permasalahan pembahasan dari Bab I, Bab II, Bab III menjadi satu kesimpulan.
- BAB V** : Pembahasan ditutup dengan konsep dasar perencanaan fisik bangunan Pusat Pasar Buah yang merupakan sasaran hasil pembahasan terdahulu dalam mewujudkan landasan dan program dasar perancangan adalah merumuskan faktor-faktor, syarat-syarat dan program perancangan.

I.6. Batasan Dan Anggapan

- Batasan

- Penentuan letak lokasi dan tapak didasarkan pada rencana induk Kotamadya Medan tahun 1996 – 2005.
- Pertimbangan prediksi untuk perencanaan tidak dikaitkan dengan jangka waktu, tetapi dikaitkan dengan pendekatan pengunjung.
- Teknologi dan perlengkapan Pusat Pasar Buah disesuaikan dengan kemajuan teknologi yang berkembang saat ini.

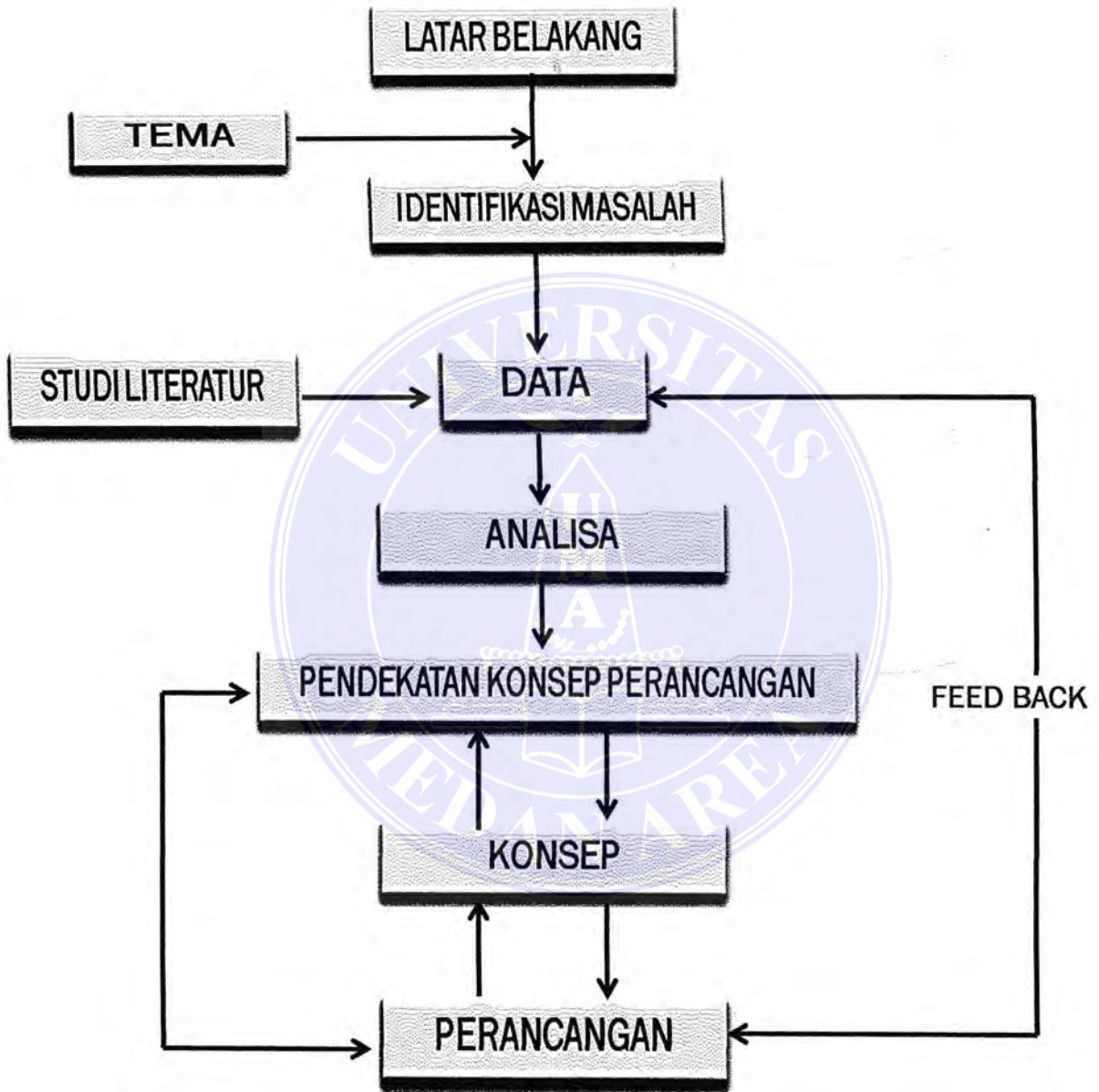
- Anggapan

- Pusat Pasar Buah yang akan direncanakan adalah wadah jual beli barang di bawah pembinaan perusahaan daerah pasar . Dan pengelolaan selanjutnya dapat diserahkan kepada suatu yayasan yang ahli untuk mengelola dan mengembangkannya.
- Lahan dianggap tersedia, tidak ada permasalahan-permasalahan yang menyangkut pembebasan tanah dan sebagainya, luas tapak disesuaikan dengan kebutuhannya.
- Biaya bangunan dianggap tersedia.
- Struktur dan daya dukung tanah dianggap memenuhi.

Bangunan permanent di sekitar site pada lokasi terpilih dianggap tetap ada.



I.7. Kerangka Berpikir



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

II.1. Tinjauan Umum

Didalam Rencana Induk Kota (RIK) Di Indonesia Tahun 2005 disebutkan bahwa kebijaksanaan sektor perdagangan menitik beratkan pada kegiatan yang berkaitan dengan sektor industri, yaitu ⁽¹⁾

- a. Mengembangkan/memperluas utama kegiatan perdagangan terutama jenis kegiatan yang mempunyai hubungan kuat dengan pembangunan kegiatan industri.
- b. Membatasi pertumbuhan/perkembangan daerah-daerah perdagangan diluar yang telah ditetapkan sebagai daerah perdagangan.
- c. Mengembangkan sub pusat perdagangan di tiap kecamatan-kecamatan yang ada pada Kota-kota di I Indonesia
- d. Merehabilitasi daerah perdagangan yang sudah tidak layak huni

Pengelompokan pasar-pasar, kios kios, toko-toko plaza, pada umumnya di temui hampir di semua kawasan pusat kota , tetapi Pusat Pasar tidak layak ditemui di pusat kota karena alat transpor barang hasil pertanian adalah : Mobil besar (Kontenner Fuso, Diesel,). Oleh sebab itu Pusat Pasar tersebut layak apabila ditempat kan di pinggir kota jalur lintas.

Perdagangan : yang dimaksud dalam tulisan diatas adalah semua transaksi barang dan jasa dilakukan siang dan malam (24 jam).

II.2. 1. Pengertian Pasar

Pasar secara sederhana merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual-beli barang dan jasa. Adapun pasar menurut kajian Ilmu Ekonomi memiliki pengertian pasar adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan. Jadi setiap proses yang mempertemukan antara pembeli dan penjual, maka akan membentuk harga yang disepakati antara pembeli dan

penjual. Dalam kehidupan sehari-hari kita dapat melihat pasar dalam bentuk fisik seperti barang pasar (barang konsumsi).

Secara sederhana pasar dapat dikelompokkan menjadi

- Menurut segi fisiknya , pasar dapat dibedakan menjadi beberapa macam antara lain.
 - Pasar tradisional
 - Pasar raya
 - Pasar abstrak
 - Pasar konkrit
 - Pasar took swalayan
 - Pasar serba ada
- Menurut jenis barang yang diperjual belikan dibedakan menjadi beberapa macam antara lain.
 - Pasar ikan
 - Pasar Sayur
 - Pasar buah – buahan
 - Pasar barang elektronik
 - Pasar barang perhiasan
 - Pasar bahan bangunan
 - Pasar bursa efek dan saham

Pusat Pasar Buah menurut susunan katanya mempunyai pengertian sebagai berikut :

- Pusat : Suatu bentuk pengumpulan penampungan sementara barang dan jasa yang berasal dari berbagai tempat berkumpul satu tempat disebut pusat
- Pasar : Salah satu prasarana/tempat yang sangat dibutuhkan dalam mengadakan transaksi jual beli ataupun berdagang.
- Buah : Hasil panen para petani dalam bentuk makanan cuci mulut kebutuhan dalam sehari-hari.

Sedangkan pengertian Pusat Pasar Buah adalah

- Tempat mengadakan transaksi jual beli barang hasil panen para petani , ke bermodal besar dan kecil pada suatu daerah yang telah ditetapkan

- Prasarana yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai pedagang modal besar dan pedagang modal kecil untuk kebutuhan masyarakat (konsumen) di berbagai tempat dalam satu wilayah Pusat Pasar, jangkauannya Propinsi Sumatera Utara.

Pengertian yang lebih umum lagi tentang pasar adalah :

- Merupakan bentuk pengelompokan perbelanjaan yang dapat terdiri dari bermacam-macam jenis perbelanjaan baik berupa los, kios, warung, toko, dapat berupa pengelompokan pusat pertokoan, yang menjadi suatu kompleks.
- Merupakan perkembangan bentuk pengelompokan yang terencana, berupa Pusat Pasar, Pasar regional, Plaza, Supermarket, berdiri sendiri pada suatu ruang yang terencana secara integral, sebagian atau seluruhnya bebas dari kendaraan. Biasanya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas khusus seperti tempat parkir, taman dan ruang terbuka.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pasar adalah suatu lembaga dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan itu, selain berfungsi sebagai tempat untuk perbelanjaan juga sebagai berkumpul dan berekreasi, ketiga unsur itu umumnya ada dalam suatu area dalam pertumbuhannya akan saling mempengaruhi.

II.2.2. Sejarah Dan Perkembangannya

Kodrat sebagai makhluk sosial mendorong manusia untuk bekerja sama. Salah satu bentuk kerja sama itu adalah tukar menukar barang kebutuhan. Untuk itu dibutuhkan tempat yang strategis yang merupakan tempat pertemuan yang paling gampang dicapai seperti di jalur lintas, di tepi bandar-bandar sungai atau laut. Bila kegiatan ini berlangsung secara rutin, jadilah Pusat Pasar. Mula-mula cukup berupa lapangan terbuka lalu berkembang dengan bangunan-bangunan darurat akhirnya menjadi bangunan-bangunan permanen yang sekarang telah menjadi bangunan Pusat Pasar.

Seiring dengan kegiatan perdagangan, tumbuh kegiatan-kegiatan lain yang mengambil keuntungan atau mendukungnya, seperti kegiatan pemerintah, kegiatan kebudayaan dan kegiatan rekreasi sekitar Pusat Pasar Buah tersebut.

Namun tidak selalu Pusat Pasar Buah muncul dengan sendirinya, ada yang dibuat dengan sengaja, Pusat Pasar semacam ini biasanya disebabkan oleh keinginan pemerintah setempat untuk memenuhi kebutuhan penduduk setempat.

II.2.3. Klasifikasi Pasar Perbelanjaan

Munurut pemerintah DKI Jakarta Raya, pusat perbelanjaan terbagi atas 4 macam, yaitu : ⁽²⁾

1. Pusat perbelanjaan wilayah

Pusat perbelanjaan yang mempardagangkan kebutuhan berkala (non sehari-hari), seperti sandang, alat-alat kecantikan, perhiasan dan sejenisnya. Pusat perbelanjaan macam ini akan berloksi pada/mendekati pusat-pusat kota dan wilayah.

2. Pasar Regional

Pasar yang mempunyai kemampuan pelayanan yang meliputi seluruh kota dan luas daerah kota. Jenis barang yang disediakan lengkap dan terletak pada tempat yang strategis, areanya luas dengan bangunan ruang permanent.

3. Pusat perbelanjaan lingkungan

Pusat perdagangan yang memperdagangkan kebutuhan sehari-hari, seperti barang pangan, produksi primer (sayur-mayur), produksi skunder (rokok, sabun dan sejenisnya).

4. Pusat perbelanjaan kecil

Hanya berbentuk beberapa toko kecil yang terdapat pada perumahan-perumahan.

II.2.4. Peran Dan Tujuan Pusat Pasar Buah.

Peran :

- Menyediakan kebutuhan masyarakat, tempat pertukaran barang dan jasa sebagai sarana hiburan dan interaksi sosial atau sebagai fasilitas umum.
- Menambah fasilitas kehidupan kota, dalam bentuk bisnis jual beli macam-macam jenis buah sebagai fasilitas umum.

Tujuan :

- Untuk mempermudah jalannya transaksi jual beli antar pedagang bermodal besar dan kecil

- Untuk membuat hubungan langsung antar pedagang bermodal besar dan kecil dalam bentuk jual beli macam-macam jenis buah
- Sebagai tempat pertemuan langsung antar para Pedagang bermodal besar dan kecil.

II.2.5. Pelaku kegiatan

Adapun pengembangan Pusat Pasar Buah yang ideal yaitu mewujudkan keinginan unsur-unsur yang terlibat dalam Pusat Pasar itu sendiri dan memperhatikan perkembangan pasar-pasar. Unsur-unsur tersebut terdiri dari.

• Para Petani

Petani adalah Masyarakat atau warga yang mempunyai pekerjaan sebagai Penanam dan Penghasil Buah yang berasal dari perkampungan atau dusun-dusun. Petani tersebut dapat menghasikan kebutuhan konsumen atau masyarakat sehari-hari.

Yang dimaksud dengan buah adalah salah satu hasil panen para petani sebagai makanan cuci mulut dalam kebutuhan sehari-hari, jenis-jenis buah tersebut adalah :

- Jeruk.

Ada 3 (tiga) jenis jeruk yaitu:

- Jeruk manis biasa dari berastagi, biasa disebut Jeruk Berastagi dan jeruk Pantai buaya. Jeruk asal Berastagi terbagi 3 yaitu:
- Jeruk Berastagi (berkualitas baik) mempunyai kulit keras, tebal dan tahan lama karena tempatnya berhawa dingin dan keadaan kadar air tanahnya rendah.
- Jeruk Pernantin (berkualitas sedang) mempunyai kulit agak keras lebih tipis dan tidak tahan lama, dibanding jeruk Berastagi karena berhawa dingin tetapi lebih dingin daerah Berastagi dan berkadar air sedang.
- Jeruk Tapak kuda (berkualitas kurang baik) mempunyai kulit lembek dan tipis, lebih tidak tahan lama dibanding jeruk Pernantin, berhawa agak panas dan berkadar air tinggi.

Apa lagi dibandingkan jeruk Pantai buaya, jeruk yang paling tipis kulitnya dan paling tidak tahan lama, terdapat di daerah Pantai buaya yang berhawa panas dan berkadar air yang paling tinggi. Jenis jeruk pantai buaya tersebut biasanya dibuat

untuk minuman, berupa minuman juss, yang sering ditemui di tempat-tempat seperti warung makan dan minum di pinggir jalan

- Jeruk sangkis berasal dari Berastagi

Jenis jeruk semacam ini mempunyai kulit tebal berwarna kuning tua dengan rasa asam manis yang biasa dibuat untuk jenis minuman juss dan bisa juga dibuat untuk makanan cuci mulut

- Jeruk taiwan berasal dari Berastagi

Jenis jeruk semacam ini sangat jarang ditemui, mempunyai kulit tipis dengan rasa manis dan tidak banyak mengandung air

- *Jambu*

Ada dua jenis jambu yaitu : Jambu biji (klutuk) dan jambu air

Jenis kedua jambu ini biasa dibuat untuk jenis makanan rujak dan dapat juga digunakan untuk makanan cuci mulut, dapat ditemui di berbagai tempat seperti : warung-warung, pedagang kaki lima, pedagang pejalan kaki dengan stelingnya dan lain sebagainya.

- *Mangga*

Mangga adalah jenis makanan cuci mulut, jenis makanan rujak dan jenis minuman jus dapat ditemui di berbagai tempat, seperti : warung-warung, pedagang kaki lima, pedagang pejalan kaki dengan stelingnya dan lain sebagainya.

Mangga dapat dijumpai di berbagai daerah di Indonesia, seperti :

- Aceh
- Medan
- Berastagi
- Siantar
- Jawa

Jenis mangga yang terdapat di Aceh, Medan, Berastagi, Siantar adalah mangga gedong, mangga udang, mangga golek, kuini, mangga taiwan dan lain sebagainya.

- **Semangka**

Semangka adalah jenis makanan yang mengandung banyak kadar air dengan rasa manis, sering dibuat untuk jenis makanan rujak dan dapat juga dibuat untuk makanan cuci mulut. Semangka dapat dibagi dengan 3 (tiga) macam yaitu:

- Semangka biji dengan warna merah
- Semangka non biji dengan warna merah
- Semangka kuning biji
- Semangka teiwan

- **Terong belanda**

Terong belanda adalah jenis makanan cuci mulut, yang sering dibuat untuk jenis minuman juss, sering disebut makanan penambah darah.

- **Bengkoang**

Bengkoang adalah jenis buah yang mempunyai kulit tipis, apabila dikupas maka didalamnya terdapat daging buah yang berwarna putih seperti putihnya salju dan sering digunakan untuk pembersih dan pemutih wajah.

- **Alpokat**

Alpokat adalah jenis minuman juss dan makanan cuci mulut diaduk dengan gula maka rasanya akan lebih enak, alpokat tersebut terbagi 2 (dua) yaitu :

- Alpokat susu dan
- Alpokat mentega.

- **Pisang**

- Pisang adalah jenis makanan cuci mulut, biasanya dimakan setelah siap makan untuk memperlancar buang air besar. Pisang tersebut terbagi atas beberapa jenis yaitu Pisang barangan
- Pisang raja
- Pisang raja sere
- Pisang emas
- Pisang kapok

- *Nenas*

Nenas adalah jenis makanan cuci mulut dan dapat juga dibuat untuk jenis makanan rujak.

- Pepaya
- Kedondong
- Timun
- Nangka

- *Belimbing*

Belimbing adalah jenis makanan cuci mulut dan dapat juga dibuat untuk jenis minuman juss.

- *Duku*

Duku adalah jenis makanan cuci mulut, dengan rasa manis dan mempunyai biji sangat pahit, apabila termakan sedikit saja, warna kulit kuning

- *Durian*

Durian adalah jenis makanan cuci mulut dengan rasa manis berkulit dur

- *Sauh*

Sauh adalah jenis makanan cuci mulut, berkulit tipis dengan rasa manis dan cocok untuk makanan orang lanjut usia

- *Salak*

Salak adalah jenis makanan cuci mulut, berkulit sisik tajam dan berbiji keras, mempunyai rasa manis dan terbagi 2 (dua) jenis yaitu

- Salak Sidempuan dan
- Salak Pondo

Diantara kedua salak tersebut yang paling manis adalah salak pondo

- **Rambutan**

Rambutan adalah jenis makanan cuci mulut, berkulit bulu dan berbiji bulat garing, mempunyai rasa

- **Sirsak**

Sirsak adalah adalah makanan cuci mulut, dengan rasa manis, berkulit duri lembek mempunyai banyak biji dan keras

- **Kasmak**

Kasmak adalah jenis makanan cuci mulut, mempunyai rasa manis, berkulit tipis menyerupai jenis apel

- **Apel Malang**

Apel malang adalah jenis makanan cuci mulut, mempunyai rasa manis berkulit tipis beasal dari daerah Malang

• **Pedagang Modal Besar**

Pedagang modal besar adalah masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai pembeli barang hasil panen buah para petani dan menjualnya ke pada para pedagang bermodal kecil. Pedagang modal besar tersebut sangat berperan dalam bidang jual beli barang karena dapat membeli barang dengan volume besar dan membaginya kepada pedagang bermodal kecil.

• **Pedagang bermodal kecil.**

Pedagang modal kecil adalah masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai pembeli hasil panen buah para petani dari pedagang bermodal besar dan menjualnya kepada konsumen di berbagai tempat Kotamadya Medan dan Binjai, yaitu pasar-pasar besar dan kecil, plaza-plaza, swalayan, supermarket dan toko-toko yang ada di seluruh kota Medan dan Binjai.

Pedagang modal besar dan kecil tersebut adalah sebagai pemakai dari pada pusat pasar

Tuntutan dari pemakai pusat pasar ini adalah :

- Kecendrungan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar.

- Keinginan menyewa ruang dari pada membangun toko sendiri karena modal yang terbatas.
- Keinginan jual beli barang sambil menikmati suasana yang kreatif.
- Mendapatkan tempat jual beli barang yang aman dan nyaman dengan persediaan barang yang bermutu, pelayanan dan informasi yang lengkap serta memuaskan.
- Mendapatkan barang-barang yang berlainan dalam satu daerah dengan radius pencapaian yang cukup dekat.
- Kemudahan dalam pencapaian, sarana jalan yang memadai sertap parkir yang tersedia.

• **Pemilik / Pengelola**

Pemilik merupakan unsure yang membangun dan menyediakan bangunan tersebut sebagai wadah perdagangan. Pemilik ini dapat perseorangan atau merupakan gabungan dari pengusaha yang bersama-sama menanamkan modalnya dalam menyediakan bangunan Pusat Pasar tersebut.

Tuntutan atau masalah yang ada adalah :

- Kecendrungan menyediakan fasilitas yang sistem pemilikan sewa beli, kontrak, hak milik ataupun hak sewa.
- Keinginan memasukkan unsur rekreasi sebagai fasilitas pendukung untuk menarik para pengusaha besar/kecil dan para petani penghasil buah
- Keinginan memilih cara membangun yang lebih cepat dan ekonomis

• **Pemerintah Daerah**

Pemerintah adalah sebagai badan yang mengawasi dan mengarahkan dalam bidang perbelanjaan tersebut yaitu :

- Mengarahkan kegiatan dan lokasi pusat pasar serta membatasi jumlah perdagangan yang sejenis untuk kepentingan umum.
- Kecendrungan untuk memberikan bantuan kepada pengusaha lemah dan bermodal kecil.

- Keinginan untuk memperbaiki kembali rencana induk tata ruang kota sejalan dengan perkembangan kota Medan.

II.2.6 Organisasi Pengelola

Untuk mendapatkan kelancaran pembangunan dan pengelolaan Pusat Pasar buah diperlakukan suatu organisasi dan manajemen yang diharapkan, akan dapat melayani dengan baik pembeli kios Pedagang modal besar dan kecil. Pedagang modal besar adalah pembeli hasil panen buah para petani dengan skala besar dan Pedagang modal kecil adalah pembeli hasil panen buah para petani dari pedagang modal besar.

Fungsi organisasi adalah mengawasi berjalannya proses jual beli barang dan mengelola Pusat Pasar Buah agar masyarakat mendapat pelayanan dengan baik

• Struktur Organisasi

Struktur organisasi yang sesuai dengan ruang lingkup dan besarnya kegiatan perencanaan ini adalah tipe adalah organisasi garis dan staf seperti terlihat pada gambar 2.1 Pimpinan tertinggi adalah seorang direktur.

Pengelolaan pusat pasar setelah dikelola PD Pasar



Gambar : 2.1 : Struktur Organisasi

Uraian fungsi dan wewenang organisasi adalah sebagai berikut : ^(3)

a. Direktur

Fungsi dari Direktur adalah sebagai berikut :

- Bertanggung jawab terhadap pembangunan dan pengelolaan Pusat Pasar Buah
- Bertanggung jawab terhadap kesejahteraan karyawan

b. Kepala Bagian Pemasaran

Kepala Bagian Pemasaran adalah pelaksanaan kegiatan pemasaran yang bertanggung jawab langsung kepada Direktur perusahaan tentang kelancaran buah hasil pertanian.

Fungsi Kepala Bagian Pemasaran adalah sebagai berikut :

- Mencari dan menyeleksi staf bagian pemasaran
- Merencanakan strategi pemasaran untuk buah telah siap dikemas
- Melayani pedagang modal besar /kecil.
- Melakukan pengaturan penagihan atas kios yang dijual secara angsuran

c. Counter Sales

- Melayani pedang modal besar /kecil.
- Memperbanyak langganan.
- Mempersiapkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli kios

d. Kepala Bagian Keuangan

Agar penjualan dan penagihan serta administrasi keuangan dapat berjalan lancar diperlukan seorang kepala bagian keuangan yang akan berfungsi sebagai berikut :

- Menyusun rencana kebutuhan dana yang dibutuhkan setiap bulannya
- Bersama-sama dengan direktur mengatur penggunaan uang untuk keperluan pengelolaan Pusat Pasar tersebut
- Mengatur dokumentasi dan laporan keuangan perusahaan

e. Pembukuan/Accounting

Dalam rangka pengaturan dokumen keuangan perusahaan diperlukan seorang petugas bagian pembukuan/accounting yang berfungsi :

- Membuat pembukuan keuangan perusahaan
- Membuat laporan keuangan untuk keperluan pengawasan oleh Direksi maupun untuk kebutuhan lainnya.
- Memelihara arsip keuangan

f. Kasir.

Kasir yang akan ditugaskan oleh perusahaan akan berfungsi :

- Melakukan pembayaran atas utang-utang jangka pendek dan penerimaan uang kas perusahaan.
- Melaksanakan pembayaran gaji dan kesejahteraan karyawan

g. Kepala Bagian Teknik

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap bangunan dan perlengkapannya diperlukan seorang Kabag. Teknik dengan fungsi sebagai berikut :

- Mengawasi keadaan bangunan dan perawatannya.
- Mengajukan anggaran untuk biaya pemeliharaan.

h. Supervisor Teknik

Untuk membantu Kepala Bagian Teknik mengawasi pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan gedung diperlukan seorang supervisor dengan fungsi sebagai berikut :

- Mengawasi pekerjaan perbaikan dan perawatan gedung.
- Melaporkan kepada Kabag. Teknik tentang bagian-bagian mana yang perlu diperbaiki dan lain sebagainya.

i. Kabag. Umum

Mempunyai fungsi :

- Mengatur bagian keamanan.
- Mengatur bagian kebersihan.
- Mengatur surat dan lain sebagainya.

II.2.7. Manajemen Pengelola

Untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan Pusat Pasar Buah membutuhkan tenaga kerja 23 orang dengan perincian seperti tertera pada tabel 2.1.

Tabel 2 – 1
PERINCIAN KEBUTUHAN TENAGA KERJA

NO	JABATAN	JLH. PERSONIL
1	Komisaris Utama	1
2	Komisaris	1
3	Direktur	1
4	Staf Direktur	1
5	Sek Direktur	1
6	Bagian Pemasaran	1
7	Bagian Keuangan	1
8	Bagian Teknik	1
9	Bagian Umum	1
10	Kasir	1
11	Accounting	1
12	Counter Sales	1
13	Supervisor Teknik	1
14	Karyawan	1
	Jumlah	23

Tenaga kerja yang diperkerjakan merupakan tenaga kerja yang terampil sehingga organisasi akan dapat melaksanakan fungsinya mencapai tujuan perusahaan pengelolaan Pusat Pasar Buah

II.2.8 Jangkauan Pelayanan

- Radius pelayanan Pusat Pasar Buah adalah Kotamadya Medan, Membidang dan lebih luas lagi Propinsi Sumatera Utara merupakan daerah khusus yang dilayani.

- **Golongan masyarakat yang dilayani**

Sampai saat sekarang, golongan masyarakat yang dilayani oleh Pusat Pasar Buah tersebut adalah sebagai berikut :

- Masyarakat Para Petani adalah masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai Penanam dan Pemanen yang dilakukan di suatu tempat yaitu : Ladang/Kebun dan Sawah
- Pengusaha Pedagang Modal Besar adalah masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai pembeli hasil panen para petani langsung dari petani dengan skala besar dan menjualnya kepada pedagang modal kecil.
- Pengusaha Pedagang Modal Kecil adalah Masyarakat yang mempunyai pekerjaan sebagai Pembeli hasil panen para petani dari pengusaha pedagang modal besar dan menjualnya kepada konsumen dengan langsung ke tempat-tempat pasar perbelanjaan di seluruh kawasan Kota Medan dan Kota Binjai yang sudah tersedia seperti : toko-toko, warung-warung, jongko-jongko, kios-kios, Pedagang kaki lima, plaza-plaza, swalayan, Supermarket yang ada di seluruh kota Medan dan kota Binjai.

Diharapkan Pusat Pasar Buah berperan sebagai pasar tingkat kota, sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat Petani, pengusaha pedagang modal besar dan kecil untuk massa yang akan datang.

- **Jenis Dan Barang –Barang Yang Diperdagangkan**

Jenis barang yang diperdagangkan dari pada Pusat Pasar Buah tempat tersebut dibedakan atas tempat buah.

- Segala jenis macam macam buah dari berastagi dalam bentuk kemasan.
- Kios
Barang yang dijual meliputi alat dapur, bambudan barang khas kerajinan masyarakat Kotamadya Medan dan sekitarnya.
- Pertokoan
Barang-barang yang di perdagangkan mrupakan barang-barang kebutuhan berkala/skunder, jasa/tersier

II.2.9. Tempat-tempat Distribusi buah

- Pasar Hongkong Binjai
- Pasar Diski
- Pasar Kampung lalang
- Pasar Petisah Baru
- Pasar Aksara
- Pasar Sambu
- Pasar Medan Plaza
- Pasar Aksara Plaza
- Pasar Medan Mall
- Pasar Supermarket
- Dan masih bamyak pasar lainnya



BAB III

TIJAUAN KHUSUS

III.1. Tinjauan Khusus Kota Medan

Pada dasarnya pelaksanaan program-program dalam perencanaan dan pengembangan Kota Medan adalah berkesinambungan (sejarah dengan pola dasar pembangunan daerah) didukung dengan pembangunan yang telah diterapkan oleh Pemerintah Daerah Tk.I Sumatra Utara, Perintah Tk.II Medan itu sendiri.

Kota Medan yang lagi bersiap menjadi Kota Metropolitan atau Kota Raya pada tahun 2010 haruslah mempersiapkan pelengkap-pelengkap baik sarana maupun prasarananya dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat yang ada disekitar kota Medan dan pemenuhan kebutuhan terhadap masyarakat daerah-daerah lain yang ada disekitar kota, yang salah satu pelengkap-pelengkap tersebut adalah Pusat Pasar Buah, yang mana konstruksi penduduk kota Medan secara de jure sebesar 1.730.051 orang dan secara de facto lebih dari 2 juta orang dan pada tahun 2005 jumlah penduduk lebih kurang 2.443.720 orang dengan luas kota itu sendiri 26.510 Ha dan hasil pengukuran 27.215,58 Ha⁽⁵⁾; memiliki distribusi yang tidak merata dan kepadatan tertinggi umumnya terdapat di daerah Pusat Kota.

Konsentrasi dan distribusi penduduk yang cukup tinggi tersebut menyebabkan pemenuhan kebutuhan untuk masyarakat juga bertambah diantaranya adalah pemenuhan bangunan fisik pasar untuk mengkonsumsi kebutuhan masyarakat setiap hari dan juga pertumbuhan penduduk kota Medan yang bertambah yaitu pada tahun 1995-2004 saja pertumbuhannya sebesar 2,33 % sedangkan PDRB telah tumbuh 59,92 % antara tahun 1989 – 1992.

III.2. Potensi Daerah Kota Medan Tentang Pusat Pasar Buah

Dengan luas 26.510 hektar (265,10 km²) atau 3,6% dari luas keseluruhan Provinsi Sumatera Utara dengan jumlah penduduk 2.210.743 jiwa (sensus penduduk tahun 2000), kota Medan berada pada letak 3° 30' - 3° 43' lintang utara dan 98° 35' - 98° 44' bujur timur. Untuk itu topografinya kota Medan cenderung miring ke Utara dan berada pada ketinggian 2,5 - 37,5 meter di atas permukaan laut. Secara administratif kota Medan di sebelah Barat, Timur dan Selatan berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang,

disebelah Utara berbatasan langsung dengan Selat Malaka, yang diketahui merupakan salah satu lintas laut paling sibuk (padat) di dunia. Secara relatif Kabupaten Deli Serdang merupakan salah satu daerah yang kaya dengan Sumber Daya Alam (SDA), khususnya di bidang perkebunan dan kehutanan. Karenanya secara geografisnya kota medan didukung oleh daerah-daerah yang kaya sumber alam seperti Deli Serdang, Labuhan Batu, Simalungun, Tapanuli Utara, Tapanuli Selatan, Mandailing Natal, Karo, Binjai dan lain-lain. Kota secara ekonomi mampu mengembangkan berbagai kerjasama dan kemitraan yang sejajar, saling menguntungkan dan saling memperkuat dengan daerah-daerah sekitarnya. Disamping itu sebagai daerah yang berada pada pinggir jalur pelayaran Selat Malaka, maka memiliki posisi strategis sebagai pintu gerbang kegiatan perdagangan barang dan jasa, baik perdagangan domestik maupun luar negeri (ekspor-impor).

Faktorisasi Yang Mendukung Tumbuhnya Pusat Pasar Buah Di Kota Medan.

- **Letak**

Kotamadya Medan merupakan Ibukota Propinsi Sumatra Utara, memberikan prioritas utama kepada sector perdagangan dan pariwisata dalam usaha meningkatkan perekonomian kotanya dan merupakan pusat komersial, Kantor pemerintahan industri-industri dan merupakan kota transit bagi Negara-negara asing serta merupakan pintu gerbang bagi masyarakat asing yang bekerja di Indonesia Bagian Barat, misalnya Aceh, Medan, Pakan Baru dan lain di Sumatera

Kotamadya Medan merupakan dataran yang berada pada ketinggian 2,5 s/d 37,5 diatas merupakan laut serta mempunyai temperatur suhu 27 C dan pada umumnya beriklim secara teratur karena dipengaruhi oleh udara pegunungan dan angin laut.

- Kotamadya Medan pada tahun 2005 akan menjadi Kota Raya/Kota Metropolitan dan merupakan kota satu-satunya di Pulau Sumatera yang akan menjadi kota Metropolitan. Dengan letaknya yang strategis perencanaan pasar perdagangan saling berhubungan serta berkaitan.

• Penduduk

Penduduk kota Medan terus meningkat setiap tahunnya, yaitu :

de jure 1.730.051 jiwa Tahun 1996

de facto 2.000.000 jiwa

2.443.720 jiwa Tahun 2005

Pertumbuhan Penduduk sebesar 2.33% tahun.

• Peran Kota Medan

Adapun yang mendukung tumbuhnya Pusat Pasar Buah di Medan, maka perannya adalah sebagai berikut :

- Merupakan Ibu Kota Propinsi Sumatera Utara.
- Merupakan kota perdagangan yang telah direncanakan.
- Sebagai pusat Wilayah Pengembangan, Propinsi Sumatera Utara.
- Merupakan Kota Transit bagi Negara-negara Asing serta merupakan pintu gerbang bagi masyarakat Asing

Karena fungsi tersebut di atas maka pengaruh terhadap kegiatan pemerintah, industri, jasa dan lain-lain sangat terasa sekali.

Kesimpulannya adalah sebagai berikut :

Dalam mendukung tumbuhnya Pusat Pasar Buah ini, Kota Medan dapat menyediakan dalam suatu wadah perbelanjaan yang layak ditempati antara lain : Kegiatan Perekonomian dan Perdagangan serta jasa secara continue dapat berkembang, sesuai dukungan kota lainnya.

- Sesuai dengan letaknya yang mudah dicapai dari kota lainnya.
- Pusat Pasar di kota Medan diharapkan mampu mengidentifikasi dengan kota besar lainnya seperti : Jakarta, Surabaya dan kota besar lainnya sesuai dengan perkembangan zaman.

III.3. Tinjauan Terhadap Perkembangan Pasar Di Kota Medan

❖ Keadaan Pusat Perbelanjaan Di Kotamadya Medan

Pasar perbelanjaan di kotamadya Medan yang terencana dan yang ada, dapat dilihat pada tabel berikut ini

TABEL 3-1
KONDISI PASAR DI KOTA MEDAN TAHUN 2002

No	Nama Gambar	Kls Pasar	Lokasi Pasar Kecamatan	Luas (m ²)	Daya Tampung				Pedagang Kaki lima	Ket
					Kos	Stand	Toko	Jlh		
1	Sambas	I	Medan Kota	2.757	197	291	-	488	-	
2	Hongkong	I	Medan Kota	3.698	-	-	-	-	95	
3	Impres Jl. Halat	II	Medan Kota	5.810	110	337	-	447	-	Dibongkar
4	Pandu Baru	II	Medan Kota	1.332	96	-	-	105	134	
5	Super Market	II	Medan Kota	2.000	725	269	9	994	-	
6	JL.Kemiri	III	Medan Kota	1.000	14	198	-	212	35	Swasta
7	Rama Utama	I	Medan Kota	3.066	428	50	-	478	-	
8	Penampungan Jl. Bulan	IV	Medan Kota	4.375	-	2.000	-	2000	129	
9	Jl. Salak	IV	Medan Kota	-	113	-	-	113	-	
10	Ikan Lama	IV	Medan Kota	-	145	-	-	145	-	
11	Sambu	I	Medan Timur	3.410	214	413	-	627	-	
12	Impres Jl. Pendidikan	II	Medan Timur	2.623	177	359	-	536	80	
13	TPI Jl.Cemara		Medan Timur	-	-	-	-	-	100	
14	Glugur Kota	II	Medan Barat	2.931	98	124	-	222	-	Swasta
15	Medan Deli	II	Medan Barat	8.500	212	160	-	372	40	
16	Impres Pringgan	III	Medan Baru	11.400	-	660	-	660	-	
17	Sorw Padang Bulan	II	Medan Baru	2.500	52	159	21	232	-	Penampungan
18	Petisah	I	Medan Petisah	20.000	793	1.124	-	1.917	60	n
19	Meranti	III	Medan Petisah	2.650	23	201	-	224	300	
20	Impres Tanjung Sari	II	Mdn. Selayang	3.500	20	72	-	92	75	
21	Kampung Baru	III	Medan Maimun	388	27	25	-	52	-	
22	Impres Titi Kuning	II	Medan Johor	5.000	27	25	-	52	10	
23	Impres Kuala Bekala	II	Medan Johor	4.000	20	72	-	92	-	
24	Pekan Sunggal	III	Medan Sunggal	900	50	13	-	63	20	
25	Impres Desa Lalang	II	Medan Sunggal	5.175	103	226	-	329	-	
26	Aksara	I	Medan Denai	6.000	177	289	-	766	78	
27	Jl. Garuda	III	Medan Denai	8.806	-	-	-	-	-	
28	Kapuas Belawan	II	Mdn. Belawan	1.440	120	-	-	120	-	
29	Impres Jl. Jawa	II	Mdn. Belawan	3.068	116	241	-	357	-	Swadaya
30	Impres Jl Paus	II	Mdn. Belawan	2.890	57	185	-	242	300	
31	Titi Papan	III	Mdn. Labuhan	900	20	29	-	49	75	
32	Labuhan/Simp. Kantor	II	Mdn. Labuhan	2.760	164	283	-	447	15	
33	Martubung/Simp. Atap	III	Mdn. Labuhan	480	25	24	-	19	15	
34	Impres Sei Sikambing	III	Mdn. Helvetia	4.500	256	370	-	626	20	
35	Impres Helvetia	III	Mdn. Helvetia	4.120	75	544	-	619	75	
36	Impres Bakti	II	Medan Area	2.431	228	265	-	493	25	
37	Sukaramai	III	Medan Area	6.300	275	92	-	367	50	
38	Jl. Timah	III	Medan Area	4.000	231	33	-	264	170	
39	Muara Takus	II	Medan Polonia	7.068	115	61	-	176	200	

Sumber : Program terpadu Peningkatan Produktivitas dan Kesejahteraan Pedagang Kecil Eceran

TABEL 3 – 2**LOKASI PASAR NON FISIK DI KOTAMADYA MEDAN, TAHUN 2005**

NO	NAMA-NAMA PASAR	LOKASI	JUMLAH PEDAGANG
1	Karya Pulo Brayan	Kec. Medan Barat	85
2	Sentosa Baru	Kec. Medan	180
3	Bangkok	Kec. Medan	934
4	Super Market (malam)	Kec. Medan	17
5	Selat Panjang	Kec. Medan	22
6	Sumatera/ Tapanuli	Kec. Medan	21
7	Kota Cane	Kec. Medan	10
8	Manila	Kec. Medan	3
9	Beruang Gajah	Kec. Medan	346
10	Hindu	Kec. Medan	63
11	Pringgane (malam)	Kec. Medan Baru	75
12	Sewarna Kesawan	Kec. Medan Barat	18
13	Medan Deli (malam)	Kec. Medan Deli	95
14	Medan labuhan	Kec. Medan Labuhan	70
15	Titi Papan	Kec. Medan	96
16	Sukaramai (malam)	Kec. Medan	40
17	Akik	Kec. Medan	150
18	Glugur Kota(Malam)	Kec. Medan	25
19	Belawan (Malam)	Kec. Medan Labuhan	37
20	Mahkamah	Kec. Medan	99
21	Jalan Semarang	Kec. Medan	45

Sumber : Program Terpadu Peningkatan Produktivitas dan Kesejahteraan Pedagang Kecil Eceran di Pasar Tradisional, Pemda, Kodya Medan Tahun 2005

❖ **Proyek Pembangunan Pasar Perbelanjaan Di Kotamadya Medan**

Dalam pentahapan Rencana Tata Kotamadya Medan mengenai perbelanjaan dikawasan pusat kota , khususnya daerah perdagangan mendapat urutan pertama. Meskipun dalam kenyataan Pusat Pasar Buah terhadap daerah perdagangan tersebut sejak awal sampai saat ini secara kotinue teus berkembang, tetapi mengingat pentingnya Pusat Pasar Buah sebagai elemen kegiatan perdagangan dan pelayanan masyarakat Kota Medan yang seharusnya dapat berkembang dan disesuaikan dengan perkembangan Kota Medan.

Diperkirakan jumlah penduduk kota Medan pada tahun 2005 mencapai 2.443.720 jiwa, jumlah yang cukup besar. Kerangnya salah satu sarana pelayanan menyebabkan kota tersebut belum dadpat untuk berkembang , jalan salah satu untuk meenghidupkan kota tersebut harus dapat disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan pelayanan baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Pemerintah yang berperan sebagai pihak pengarah pada sektor perdagangan bapat memberi rangsangan dan pengarah rencana pembangunan Pusat Pasar Buah pada tahun-tahun yang akan datang maju dan berkembang.

TABEL 3 – 3

JUMLAH FASILITAS PERDAGANGAN PERKECAMATAN DIKOTAMADYA MEDAN, JUNI TAHUN 2005

NO	KECAMATAN	TOKO (UNIT)	KIOS (UNIT)	WARUNG (UNIT)	BANK (UNIT)
1	Medan Tuntungan	-	8	10	-
2	Medan Johor	75	219	132	-
3	Medan Denai	97	193	242	2
4	Medan Kota	2,500	2,000	1,778	11
5	Medan Baru	815	632	90	19
6	Medan Sunggal	246	185	97	3
7	Medan Barat	1,100	900	58	39
8	Medan Timur	1,123	724	62	1

9	Medan Deli	9	15	22	-
10	Medan Labuhan	50	76	87	2
11	Medan Belawan	125	98	45	4
	Jumlah	6,140	5,050	2,623	81

Sumber: Data Monografi Kecamatan Se – Kotamadya Dati II
Medan, Januari s/d Juni 2005

TABEL 3 – 4

LOKASI PLAZA/SHOPING CENTRE DI KOTAMADYA DAERAH
TINGKAT II MEDAN, TAHUN 2005

NO	NAMA	LOKASI	KETERANGAN
1	Thamrin Plaza	Kec. Medan Kota	SWASTA
2	City Plaza	Kec. Medan kota	SWASTA
3	Olimpya Plaza	Kec. Medan Kota	SWASTA
4	Central Plaza Grosir	Kec. Medan Kota	SWASTA
5	King' Shopping Centere	Kec. Medan Kota	SWASTA
6	Horas Shopping Centere	Kec. Medan Kota	SWASTA
7	Juwita Shopping Centere	Kec. Medan Kota	SWASTA
8	Medan Plaza	Kec. Medan Petisah	SWASTA
9	Carvour	Kec. Medan Petisah	SWASTA
10	Deli Plaza	Kec. Medan Petisah	SWASTA
11	Sinar Plaza	Kec. Medan Petisah	SWASTA
12	Golden Shopping Centere	Kec. Medan Petisah	SWASTA
13	Mayastic Shopping Centere	Kec. Medan Maimun	SWASTA
14	Istana Plaza	Kec. Medan Denai	SWASTA
15	Buana Plaza	Kec. Medan Helvetia	SWASTA
16	Tata Plaza	Kec. Medan Helvetia	SWASTA
17	Plaza Milenium	Kec. Medan Petisah	SWASTA

18	Plaza Medan Fair	Kec. Medan Kota	SWASTA
19	Uni Plaza	Kec. Medan Kota	SWASTA
20	Medan Mall	Kec. Medan Barat	SWASTA
	Sun Plaza	Kec. Medan Barat	SWASTA

Sumber : Perogram Terpadu Peningkatan Produktivitas dan
Kesejahteraan Pedagang Kecil Eceran
Di Pasar Tradisional, Pemda Kodya Medan tahun 2005

III.4. Sistem Pengembangan Daerah Kotamadya Medan

Saat ini terjadi ketidak seimbangan perkembangan kota Medan, antara Medan Utara (KMU) dan Medan Tengah (KMT) dengan Kota Medan Selatan (KMS),juga tidak timbulnya sub-sub pusat kota yang ditetapkan RIK Medan, Tahun 2005 karena beberapa alasan diantaranya :

- Lokasi kegiatan ekonomi yang ada sekarang kurang mendukung dan merangsang mekanisme perkembangan ruang kegiatan secara professional.
- Distribusi penduduk kota kurang merata secara professional
- Mekanisme pemberian izin kegiatan ekonomi juga kurang mengacu kepada arahan lokasi yang ditetapkan RIK Medan.
- Hubungan antara lokasi-lokasi kegiatan dalam kota Medan kurang diikuti dengan kelengkapan prasarana dan sarana pengangkutan darat.

Berdasarkan situasi masalah dan permasalahan berikut akar-akar persoalan tata ruangnya, maka berikut ini dapat disampaikan usulan tentang strategi pengembangan struktur Kota Medan yang seimbang pada tahun 2005.

Dalam konstelasi, Kota Medan memiliki posisi yang sangat strategis bagi perkembangan tata ruang Wilayah Propinsi Sumatra Utara Mebidang Metropolitan Area (MMA) maupun Kotamadya Medan sendiri (lihat gambar 3 -1). Dalam kerangka ini pula, strategi pengembangan tata ruang Kotamadya Medan perlu mempertimbangkan potensi-potensi eksternal dan internalnya.

Dalam RUTRK Kotamadya Medan tahun 2005, diasumsikan bahwa pelabuhan Belawan, Kawasan Industri Baru Medan (KIB MEDAN0, Pusat Kota Medan, kawasan eks bandara Polonia dan bandara Medan yang baru dimasa yang akan mendatang akan menjadi motor penggerak sistem kegiatan di Kota Medan. Dengan demikian, strategi pengembangan tata ruang Kota Medan akan sangat mengandalkan kelima kegiatan tersebut. Sasaran utamanya adalah agar KMT dapat berkembang secara proposional terhadap KMS dan KMU karena itu, struktur Kota Medan diusulkan mengarah kepada model multiple nuclei (lihat gambar 3.3).

Berdasarkan strategi dan model struktur Kota Medan yang disepakati (nantinya), secara singkat dapat dipresentasikan bahwa stuktur Kota Medan pada tahun 2005 adalah seperti dalam Gambar 3.4. Dalam struktur tersebut, perlu ada penjelasan zona-zona penggunaan ruang yang hendak dikembangkan dan berikut macam kegiatan utamanya.

Di masa mendatang, Kota Medan harus lebih mudah “di datangi” dari berbagai daerah dan tujuan, dengan kata lain harus lebih banyak memiliki entry gate. Misalnya, dengan mem, bangun jalan poros timur-barat eks bandara Polonia hingga menembus jalan tol Balmera di bagian Selatan Kotamadya Medan.

RUTRK Kotamadya Medan mengusulkan adanya sebuah pusat kota dan empat sub pusat Kota Medan (lihat gambar 3.5.) Pusat kota meliputi wilayah pusat kota yang lama ditambah dengan kawasan eks bandara Polonia yang mencakup 41 kelurahan dari sembilan kecamatan :

- Gaharu, Sidodadi, Gang Buntu (Kec.M.Timur)
- Pasar Baru, Pusat Pasar, Pandau Hulu 2, Sei Renggas 1, Kota Matsum3, Mesjid, Pasar Merah Barat (Kec. M. Kota).
- Pandau Hilir (Kec. M.Perjuangan).
- Pandau Hulu 1, Suka ramai 2, Sei Renggas 2, Sei Renggas Permata, sebagian Pasar Merah Timur, Sukaramai 1, Kota Matsum 4, Kota Matsum 1 (Kec. M. Area).
- Silalas, Kesawan (Kec.M.Petisah).
- Sekip, Petisah Tengah (Kec.M.Petisah).
- Kecamatan Medan Baru.
- Kecamatan Medan Polonia.

Pusat kota ini sekaligus merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) C yang memiliki fungsi utama sebagai :

- Pusat Bisnis (CBD)
- Pusat Pemerintahan
- Perumahan
- Hutan Kota, dan
- Pusat Pendidikan

Sub Kota A mencakup Wilayah Kel.Belawan 1 dan Kel.Belawan 2 di Kec. Medan Belawan dan kegiatannya adalah pelabuhan. Sub kota B mencakup sebagian wilayah Kel. Mabar dan sebagian wilayah Kel. Tanjung Mulia Hilir di Kec. Medan Deli. Kewenangan Perdagangan, antara lain berupa pasar induk perdagangan skunder.

Sub Pusat Kota C meliputi wilayah Kel. Sei Sikambang C2 di Kec.M.Helvetia dan Kel. Simpang Tanjung di Kec. Medan Sunggal. Kegiatannya adalah perdagangan/jasa, Pendidikan, kesehatan dan perumahan. Sub kota D meliputi sebagian wilayah Kel.Bandar Selamat, Medan Tembung, serta Kel. Bantan, dan Kel. Bantan Timur di Kec.Medan Tembung, serta Kel.Pahlawan dan sebagian Kel. Sei Kera Hilir 1 di Kec. Medan Perjuangan. Kegiatannya adalah perdagangan/jasa dan perumahan.

Kota Medan direncanakan dibagi menjadi empat Bagian Wilayah Kota Belawan (BWK) berdasarkan dominasi kegiatannya BWK A mencakup ke M.Belawan, dan Kec.M.Labuhan.

Fungsi utamanya adalah sebagai berikut :

- Pelabuhan
- Industri
- Terminal barang/pegudangan bagi barang-barang yang berorientasi ke pelabuhan Belawan.
- Perumahan
- Konservasi.

BWK B mencakup Kecamatan-kecamatan Medan Amplas, Medan Denai, Medan Tembung, Medan Deli, Medan Perjuangan (kecuali Kel.Pandau Hilir), serta kelurahan-kelurahan tertentu dari Kecamatan-kecamatan M.Kota, M. Area, M.Timur, M.Barat.

Kelurahan-kelurahan Kec.M.Kota adalah :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)7/12/23

- Siti Rejo 1,
- Sudirejo 1,
- Sudirejo 2,
- Teladan Barat,
- Teladan Timur.

Kecamatan M.Area meliputi kelurahan-kelurahan:

- Sebagian Pasar Merah Timur,
- Tegal sari 2,
- Tegal sari 3,
- Tegal sari 1,
- Kec.M.Perjuangan (kecuali Kel.Pandau Hilir).

Kecamatan M.Barat meliputi kelurahan-kelurahan :

- Pulau Brayan kota,
- Karang berombak,
- Glugur kota,
- Sei Agul

Fungsi utama BWK adalah :

- Perdagangan berupa pasar induk barang-barang skunder.
- Perumahan
- Industri terbatas dan
- Terminal barang/ pergudangan barang-barang yang akan langsung dilemparkan ke pasar (ke konsumen).

BWK C adalah BWK pusat kota yang penjelasannya sudah tertulis di atas. BWK D mencakup wilayah Kecamatan-kecamatan M.Helvetia, M.Petisah (kecuali Kelurahan Sekip dan Kelurahan Petisah Tengah), M.Sunggal, M.Selayang, M.Johor, dan M.Tuntungan. Fungsi utamanya adalah :

- Perumahan
- Perkantoran, dan
- Konservasi.

III.4.1. Penyesuaian Batas Wilayah Kotamadya Medan

Jumlah penduduk yang terus bertambah dan semakin pesatnya di Kotamadya Medan menyebabkan bertambah sulitnya memperoleh lahan untuk pembangunan. Karena itu, diperkirakan perlu dilakukan pemekaran dan perluasan wilayah Daerah Tingkat II Kotamadya Medan. Tahun 1974 pernah dibentuk satu Kelompok Kerjasama Penataan, Pemekaran Dan Perluasan Daerah Tingkat II Medan dengan Surat Keputusan Pembantu Gubernur Wilayah III No.2723/PG-III/1984 . Hasil kelompok tersebut telah disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri dengan surat Walikotamadya Medan tanggal 20 Desember 1984 No.135/2933 tentang persetujuan Prinsip Rencana Perluasan Kotamadya Daerah Tk. II Medan. Tetapi sampai sekarang ini belum direalisasikan.

Luas Kotamadya Deli Serdang yang diusulkan adalah 36.658,90 Ha. Wilayah Kabupaten Deli Serdang yang diusulkan menjadi bagian Wilayah Kotamadya Medan dalam rencana perluasan tersebut adalah :

1. Kec. Percut Sei Tuan dengan 19 kelurahan (783,30 Ha).
2. Kec. Batang Kuis dengan 11 Kelurahan (43,00 Ha).
3. Kec. Tanjung Morawa dengan 23 Kelurahan (1.138,20 Ha)
4. Kec. Patumbak dengan 8 Kelurahan (580,00 Ha)
5. Kec.DeliTua dengan 2 Kelurahan (89,00 Ha)
6. Kec. Pancur Batu dengan 30 Kelurahan (1.930,00 Ha)
7. Kec. Sunggal dengan 19 Kelurahan (663,80 HA)
8. Hamparan Perak dengan 20 Kelurahan (3.380,80 Ha)
9. Kec. Labuhan Deli dengan 4 Kelurahan (1.147,00 Ha)

Dalam menyusun RUTRK Kotamadya Medan, diusulkan tiga alternative batas administrasi sebelah Timur dan Barat Wilayah Kotamadya Medan akibat perluasan, yaitu alternative satu, alternative dua, alternative tiga.

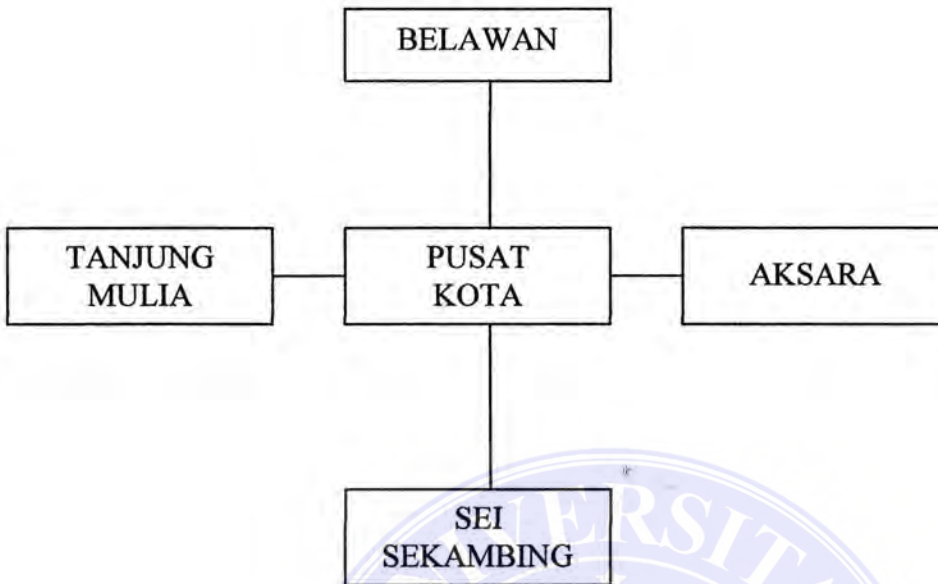
Alternatif satu, sebelah timur dibatasi oleh sungai oercut dan dan jalan Tol Belmere. Sebelah Barat dibatasi oleh Sungai Belawan. Dalam alternatif satu ini, kecamatan-kecamatan di Kabupaten Deli Serdang yang masuk ke dalam Kotamadya Medan adalah sebagian kecil Wilayah Kecamatan Hamparan Perak, Kec. Sunggal dan Kec. Labuhan Deli ; sebagian Kec. Percut Sei Tuan dan Kec. Pancur Batu ; Kec. Namo Rambe ; dan Kec. Deli Tua.

Wilayah administrasi Kotamadya Medan dalam alternatif dua lebih luas dari alternatif satu. Wilayahnya meliputi kecamatan-kecamatan yang termasuk dalam alternative satu ditambah dengan seluruh Wilayah Kecamatan Percut Sei Tuan dan Kecamatan Patumbak. Batas wilayah sebelah timur adalah batas administrasi Kecamatan Percut Sei Tuan dan Kecamatan Patumbak. Batas sebelah Barat adalah sungai Belawan dan jalan.

Wilayah Kotamadya Medan dalam alternative dua ditambah dengan Kecamatan Batang Kuis dan sebagian Wilayah Kecamatan Tanjung Morawa. Sebelah barat berbatasan dengan Sungai Belumai dan sebelah timur dengan sungai Belawan.

III.4.2. Konsep Pengembangan Pengembangan Kota Medan

- Pengembangan sub-sub pusat kota untuk menghindari dan menanggulangi masalah yang ditimbulkan oleh kepadatan pergerakan lalu lintas (orang dan barang), untuk mengatasi perkembangan daerah pusat kota, maka dikembangkan 4 sub Pusat Kota dan 1 pusat kota adalah sebagai berikut adalah :

Gambar 3 – 6

- Pengembangan system jaringan jalan lingkak
- Untuk memberikan pola pergerakan radial yang baik dan teratur
- Menggerakan perkembangan kearah luar
- Hubungan elemen-elemen dalam setiap bagian menjadi lancar

BAB V

KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

V.1. Konsep Dasar Perancangan

Dalam menentukan dasar perancangan perlu ditinjau antara lain

- Jumlah toko maupun kios-kios/los yang sebanding dengan jumlah pedagang untuk memenuhi jumlah pengunjung dilayani yang merupakan faktor penentu terhadap kemampuan pelaksanaan kegiatan perbelanjaan dan pelayanan masyarakat .
- Pasar perbelanjaan ini merupakan Pusat Pasar yang menyelenggarakan segala jenis kegiatan perbelanjaan oleh karena itu diperlukan fasilitas-fasilitas :
 - Fasilitas pelayanan masyarakat
 - Fasilitas-fasilitas penunjang, berikut semua perlengkapan agar dapat menunjang kegiatan perekonomian dan perdagangan di Kotamadya Medan.

V.2. Faktor Penentuan Perancangan

V.2.1. Lokasi dan tapak

Lokasi terletak pada zona pinggir kota dan jasa dengan Koefesien Dasar Bangunan (KDB) tidak terlalu tinggi dan harus disesuaikan pula dengan tuntutan-tuntutan untuk suatu Pusat Pasar Buah yaitu :

- * Diperhatikan Fator-faktor yang dapat meyebabkan gangguan seperti kemacetan lalu lintas jalan raya, oleh sebab itu Pusat PasarBuah tersebut dibangun di pinggir kota untuk menghindari kemacetan lalu lintas.
- * Menperhatikan efek hubungan lingkungan ; akan lebih baik jika terjadi hubungan dekat dengan lingkungan perdagangan
- * Didukung kelengkapan infra struktur seperti : jaringan telekomikasi, listrik, air bersih dan pembungan air kotor yang memadai.

Lokasi dan tapak ini merupakan factor penting dalam merancang banguna

V.2.2. Jenis Kegiatan

Kegiatan utama yang ditampung di dalam Pusat Pasar Buah adalah kegiatan jual beli buah.

Adapun pengelompokan kegiatan yang terjadi dalam Pusat Pasar Buah secara lengkap adalah sebagai berikut :

- Kelompok kegiatan umum
- Pengusaha penjual buah
- Kelompok kegiatan Pembeli buah
- Kelompok kegiatan pengunjung
- Kelompok kegiatan pengelola

Untuk itu maka dalam perencanaan Pusat jual beli, perlu diperhatikan :

- Fasilitas yang harus disediakan untuk masing-masing kegiatan.
- Pengelompokan ruang yang sesuai dengan fungsi dan kegiatannya.
- Hubungan masing-masing kelompok kegiatan ataupun kelompok ruang.

V.2.3. Kapasitas

Para pengusaha dan pedagang dari buah . Dalam perancangan ini ,penampungan yang disediakan harus sesuai dengan target yang di sediakan maupn di rencanakan.

V.3. Persyaratan Perancangan

V.3.1. Tapak

- Peraturan perancangan setempat, dalam hal ini Dinas tata Kota Kotamadya Medan, merupakan dasar-dasar pertimbangan dalam perancangan tapak.
- Tersedianya fasilitas sarana dan prasarana yang dibutuhkan, dan mempunyai area yang dapat menampung semua kegiatan.
- Memperhatikan lingkungan sekitar tapak.
- Sirkulasi yang terjadi di dalam tapak antara masing-masing kelompok kegiatan, harus memperhatikan sirkulasi di luar tapak, sekaligus sirkulasi dari luar dan ke dalam tapak.

V.3.2. Massa Bangunan

- Bangunan yang dirancang secara fungsional dalam memenuhi kebutuhan dan tuntutan yang telah diprogramkan.
- Perancangan diharapkan dapat secara tepat menghadirkan bentuk dan karakteristik bangunan yang sesuai dengan konsep perancangan pasar perbelanjaan.
- Memenuhi persyaratan teknis konstruksi.
- Perlu dipertimbangkan bentuk pengamanan bangunan terhadap gempa bumi, petir dan kebakaran.
- Nilai-nilai ekonomis dan efisiensi perlu dipertimbangkan, tanpa harus mengorbankan kelengkapan dan kualitas bangunan.

V.3.3. Ruang

- Perancangan ruang harus sesuai dengan konsep perancangan.
- Program kebutuhan primer, sesuai dengan tuntutan kebutuhan.
- Dapat menciptakan kenyamanan bagi pemakai bangunan, sehingga akan lebih efektif dalam melaksanakan kegiatan.
- Besaran atau kapasitas ruang harus memenuhi persyaratan dari segi akustik ruang, pengkondisian udara percahayaan, sirkulasi dan sebagainya.
- Sistem struktur disesuaikan dengan karakteristik bangunan dan tuntutan ruang yang luas.
- Struktur kokoh, aman dan tahan terhadap kemungkinan guncangan gempa.

V.3.4. Struktur

Pemakai modul ditetapkan sebagai berikut :

- Modul dasar sebesar 30 cm
- Modul perancangan dari kelipatan 30 cm

Untuk pemakaian struktur sistem rangka lebih cocok dipergunakan sebagai struktur dalam perencanaan pasar buah ini, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Menggunakan bahan berupa beton dan baja yang mampu menahan gaya tarik, tekan, dan lentur secara bersama-sama, yang terdapat pada struktur rangka.

Bentuk struktur paling sederhana dan lebih mudah dalam pekerjaan dan perawatannya.

V.3.5. Fasilitas

✓ Penunjang

Fasilitas penunjang yang ada dalam bangunan pajak buah yang akan dibangun adalah sebagai berikut:

- Gudang
- Pos satpam
- Pos polisi
- Ruang antrian keluar dan masuk
- Kantor pengelola
- Km/wc

✓ Pelengkap

Perlengkapan bangunan atau utilitas disesuaikan dengan tuntutan dan kebutuhan.

Semua utilitas memenuhi persyaratan, sehingga mampu menunjang kegiatan yang terjadi didalam Pusat Pasar. agar tercipta kondisi ruang yang nyaman, aman dan terutama meenuhi standart kesehatan, maka direncanakan beberapa perlengkapan bangunan di dalam pasar buah yang akan di rencanakan, yaitu:

1. Penerangan

Penerangan dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- Penerangan matahari yaitu sinar matahari
- Penerangan buatan yaitu PLN dan generator

2. Pengkondisian Udara

Alami dan buatan seperti AC

3. Bahaya Kebakaran

Pencegahan bahaya kebakaran di lakukan dengan cara :

Pencegahan pasif

- Tangga Darurat
- Lift

Pencegahan Aktif

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/12/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)7/12/23

- Fire Detector
- Fire Hidrand
- Splinkler
- Smoke Pick Up

4. Penangkal Petir

Sistem yang di pakai adalah sitem Fraday

5. Plumbing

- Air bersih

Sumber air berasal dari PDAM dan sumur bor yang di tampung pada reservoir atas dan selanjutnya di distribusikan dengan memanfaatkan gravitasi bumi.

- Air Kotor

Sumber dari alat plumbing disalurkan melalui pipa vertical (shaft) dan ditampung dalam bak penampung lalu di buang ke saluran riol/saluran kota berupa gorong-gorong.

6. Komunikasi

Pemakai sistem komunikasi di dalam ruang

- Intercom
- PABX System
- Telex / Fax, guna mengirim berita tertulis

7. Sirkulasi Vertical

Pemakaian sirkulasi vertical dilakukan dengan cara :

- Tangga, sebagai tangga biasa dan tangga kebakaran di karnakan pasar buah - ini direncanakan tidak berlantai banyak

8. Pembuangan limbah

- Pembuangan air kotor
- Pembuangan air hujan di salurkan ke riol kota
- Pembuangan air kotor dari dapur dan lavatory diproses melalui water treatment system (pemurnian air kotor) kemudian di buang ke riol kota
- Pembuangan air kotor dari WC dibuang melalui septitank dan peresapan

- Pembuangan sampah

Dengan menggunakan bak-bak sampah yang diletakan pada tempat-tempat tertentu yang di kordinir oleh pengelola dan bekerja sama dengan dinas kebersihan kota

9. *sitem pengaman dalam bangunan*

- satuan pengaman (satpam)

V.3.6. Service

Service yang direncanakan dalam bangunan pajak buah tersebut dibuat lengkap, karena service sangat mendukung kedatangan konsumen berbelanja di pasar tersebut. dengan service yang baik konsumen senang datang ke pasar buah tersebut.

V.3.7. Penampilan Bangunan

- Penampilan bangunan lebih cendrung mencerminkan fungsi dari bangunan itu sendiri yaitu sebagai bangunan pajak buah
- Jenis-jenis bangunan sekitar tidak begitu menarik, maka penampilan bangunan nantinya harus dapat meningkatkan kualitas yang baik di lingkungan tersebut yaitu dengan cara antra lain :
 - Pengolahan ruang luar, taman, parkir, dan sirkulasi jalan
 - Penggunaan unsur-unsur estetika bangunan terhadap kondisi lingkungan sehingga terjadi kesesuaian dan keselarasan bagunan pasar buah ini nantinya dengan lingkungan sekitarnya, tanpa mengurangi kualitas bangunan lain.

V.4. PROGRAM PERANCANGAN

V.4.1. Program Ruang

- Kelompok Bangunan Utama

Luas tempat transaksi jual beli buah tersebut = 6300 M²

- Kelompok Bangunan pelengkap :

a. Kantor Pengelola Pusat Pasar Buah = 170.9 M²

b. Mushola = 600.4 M²

• Ruang Jaga	= 60 M ²
- Toilet/WC	= 347 M ²
- Gudang Sewa	= 900 M ²
- Tempat Sampah	= 18 M ²
- Gardu Listrik	= 30 M ²
- Cold storage	= 276 M ²
Jumlah total sirkulasi	=8702.3 M ²
Trafik keseluruhan 20% x 8702.3 M ²	=1740.4 M ²
Jumlah	10442.7 M ²

Sesuai dengan pedoman perencanaan tata bangunan ruang kotamadya medan, untuk jalan ring road (daera CBD) mempunyai KLB= 1.2 dan KDB=60% jumlah lantai bangunan maksimum 2 lantai

$$\text{Luas tapak} = \frac{10442.7}{1.2} = 8701.6 \text{ M}^2$$

$$\text{LUAS TAPAK YANG DIBUTUHKAN :} = \frac{100}{60} \times 10442.7 = 17404.5 \text{ M}^2$$

V.4.2. Tapak

Adapun lokasi site yang di analisa adalah di daerah jalan ring road yang berbatasan dimana berbatasan dengan:

➤ UTARA

Berbatasan dengan ruko dan pemukiman penduduk

➤ TIMUR

Berbatasan dengan pemukiman penduduk

➤ BARAT

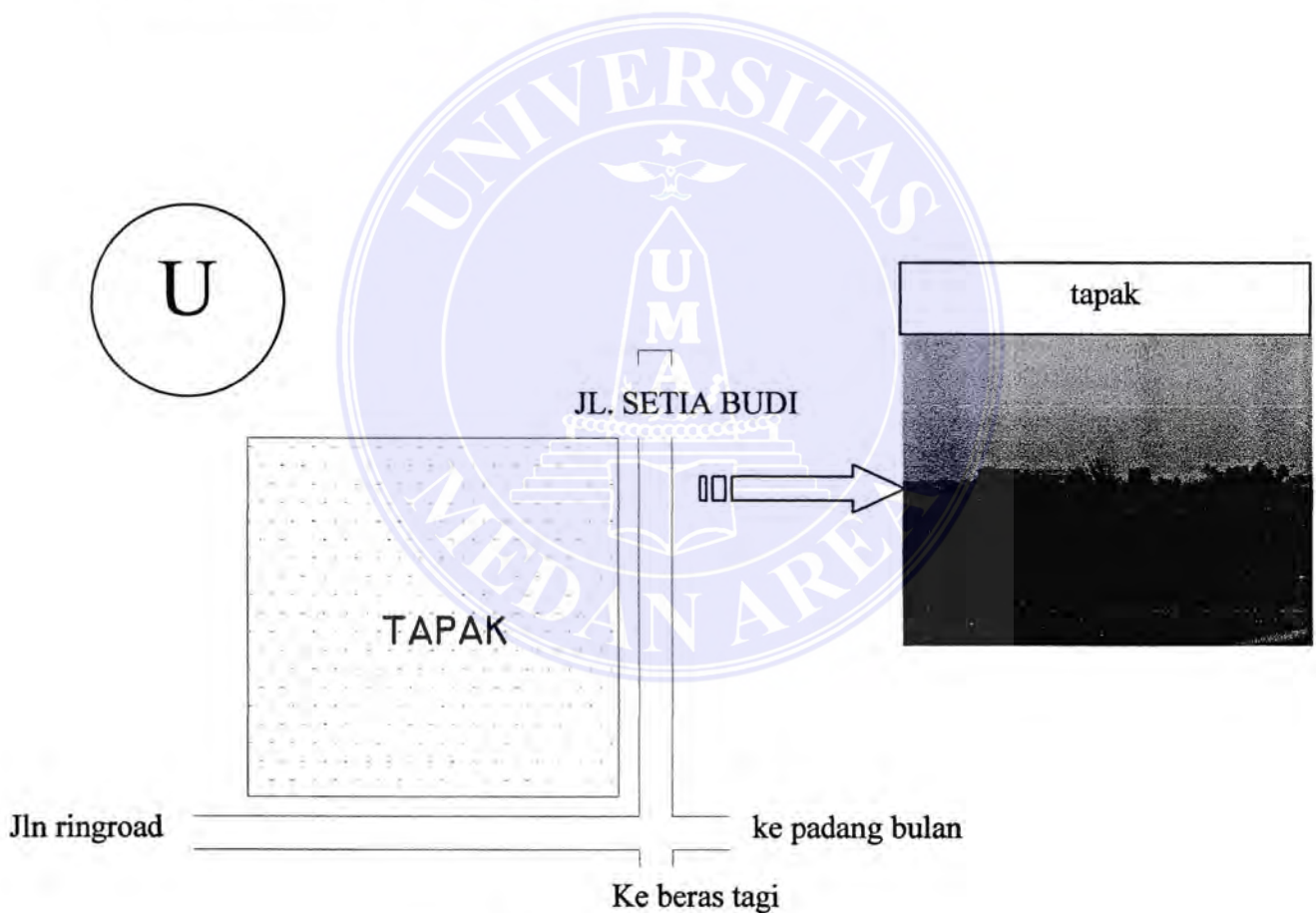
Berbatasan dengan jalan ringroad

➤ SELATAN

Berbatasan dengan jalan setia budi dan pemukiman penduduk

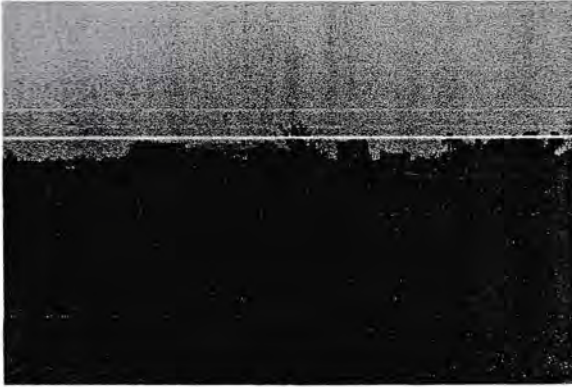
Tapak lokasi site terpilih ini sangat cocok untuk dibangun sebuah bangunan pajak buah adapun sebagai alasan sebagai berikut:

- Dekat dengan kompleks perumahan
- Kemudahan dalam perencanaan yang sesuai disiplin arsitektur
- Keadaan tanah sangat cocok untuk membangun bangunan pajak buah
- Kondisi tanah bebas dari banjir serta tanah cukup rata
- Adanya perumahan dan pusat-pusat perdagangan dan jasa disekitar lokasi
- Pemasukan dan pendistribusian buah sangat mudah karena dekat dengan daerah penghasil buah terbesar yaitu binjai dan berastagi.



Gambar V.1 Lokasi tapak

Gambar Tapak



Gambar V.2.tampak utara



Gambar V.3.tampak selatan

Gambar V.4.tampak barat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 7/12/23

Access From (repository.uma.ac.id)7/12/23

V.4.3. Kesimpulan

- Dalam menyelenggarakan dan menyelaraskan system pelayanan masyarakat dalam jual beli, tukar menukar barang perlu adanya pusat perbelanjaan antar masyarakat pertanian, pengusaha pedagang modal besardan modal kecil. Pada dasarnya tempat jual beli tersebut mempunyai system teradisional yang sesuai fungsinya agar dapat menyesuaikan diri dengan tuntutan perkembangan
- Pada hakekatnya pasar adalah suatu lembaga dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan itu, selain berfungsi sebagai tempat untuk jual beli barang dan juga sebagai tempat berkumpul dan berekreasi. Ketiga unsure ini umumnya ada dalam suatu pusat pasar buah dimana dalam pertumbuhanya akan saling mempengaruhi.
- Pasar perbelanjaan dengan pusat pasar saling berdekatan dengan maksud saling berhubungan dan mempermudah hubungan kerja antar pemerintah kota dengan semua perangkatnya dalam sistem pelayanan perekonomian untuk memenuhi kebutuhan masyasakat Petani, Pedagang modal besar dan kecil untuk masyarakat konsumen.
- Di Kotamadya Medan perlu perencanaan suatu Pusat pasar jual beli barang agar dapat disesuaikan dengan kota-kota besar lainnya, mengingat kota ini adalah persimpangan dan persinggahan terhadap kota-kota sekitarnya yang merupakan kota pariwisata dan pintu gerbang Negara-negara di bagian Barat khususnya bagian Utara pulau Sumatera.
- Mengingat Pusat Pasar Buah yang belum ada di Kotamadya Medan maka perlunya dibangun satu Pusat Pasar Buah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat konsumen dari masyarakat, pedagang modal besar dan kecil yaitu Hasil panen para petani berupa *Buah*
- Penampilan fisik bangunan pusat pasar merupakan lambing kewibaan dan dituntut suatu penampilan yang representative.