

# **PENATAAN KAWASAN PERDAGANGAN PUSAT KOTA DI PASAR MBONGAWANI, KECAMATAN ENDE SELATAN, KABUPATEN ENDE**

## ***(ARRANGEMENT OF CITY CENTER TRADE AREAS IN PASAR MBONGAWANI, KECAMATAN ENDE SELATAN, ENDE DISTRICT)***

Nataliano Wismiati Nanga<sup>1</sup>, Ibnu Sasongko<sup>2</sup>, Ida Soewarni<sup>3</sup>

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Institut Teknologi Nasional Malang

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Malang Telp. (0341) 551431,553015

Email:[wiss.nanga@yahoo.co.id](mailto:wiss.nanga@yahoo.co.id)

### **Abstrak**

Penataan kawasan ini bertujuan untuk menciptakan penataan kawasan perdagangan. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif (disandingkan) untuk menganalisis kriteria kawasan perdagangan pusat kota, dilihat dari kondisi eksisting seperti; daerah pusat kegiatan, aksesibilitas, daerah perdagangan, selain itu penelitian ini juga menggunakan analisis tapak kesesuaian fungsi pada masing masing elemen penataan dilihat dari jenis kegiatan, batas kegiatan, infrastruktur, aksesibilitas, ketinggian, rasio luas lantai (FAR), coverage, street-line, set back, skala, bahan, texture, warna, ketersediaan sirkulasi dan parkir, jalur pejalan kaki. Hasil akhir dari penelitian ini yaitu menentukan konsep penataan kawasan perdagangan sebagai penataan baru kawasan perdagangan pusat kota di pasar mbongawani.

**Kata Kunci** : Penataan, Kawasan Perdagangan

### **Abstract**

*The arrangement of this area aims to create a structuring of the trade area. This study uses a descriptive qualitative analysis method (juxtaposed) to analyze the criteria of the downtown trade area, seen from the existing conditions such as; activity center area, accessibility, trade area, besides that this study also uses analysis of the suitability of the function of each structuring element seen from the type of activity, activity boundaries, infrastructure, accessibility, height, floor area ratio (FAR), leverage, street-line, set back, scale, material, texture, color, circulation and parking availability, pedestrian paths. The final result of this research is to determine the concept of structuring the trade area as a new arrangement of the downtown trade area in the Mbongawani market.*

**Keywords**: Structuring, Trade Area

### **Latar Belakang**

Pertumbuhan dan perkembangan kota ditentukan oleh pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa. Pusat kota yang berkembang menjadi pusat perdagangan memberikan keuntungan bagi perekonomian kota. Salah satu aktifitas kota yang paling mempengaruhi bangkitan transportasi yakni aktifitas perdagangan dan jasa. Pertumbuhan ekonomi memiliki keterkaitan dengan transportasi, karena akibat pertumbuhan ekonomi maka mobilitas seseorang meningkat dan kebutuhan pergerakannya pun menjadi meningkat melebihi kapasitas prasarana transportasi yang tersedia. Hal ini dapat disimpulkan bahwa transportasi dan perekonomian memiliki keterkaitan yang erat (Adisasmita, 2010).

Salah satu faktor yang membentuk suatu kota adalah struktur jaringan transportasi khususnya jaringan jalan. Oleh karena itu jaringan jalan raya dalam kota harus mampu memberikan indikator kecepatan pelayanannya

kepada pengguna jalan raya. Setelah jaringan jalan terbentuk selanjutnya sirkulasi atau arah arus lalu lintas kemudian memberikan kontribusi terhadap efektifitas waktu dalam menggunakan jalan raya dalam kota. Terkait dengan bangkitan lalu lintas yang berbasis dari rumah-rumah penduduk melahirkan awal pergerakan arus lalu lintas pejalan kaki, kendaraan tidak bermesin, kendaraan bermesin pada waktu yang bersamaan dalam jumlah yang banyak dan bahkan hampir sebanyak jumlah penduduk kota itu sendiri. bersifat misal dan kolosal, artinya dalam jumlah yang sangat banyak dan pada waktu yang hampir bersamaan.

Berdasarkan Permen PU NO 17/2009 Bab II yang membahas tentang struktur ruang wilayah dan kota yaitu, Pusat pelayanan di wilayah kota merupakan pusat pelayanan (social, ekonomi, budaya, dan/atau administrasi) masyarakat yang melayani wilayah kota dan

regional yang artinya pusat kota merupakan pusat – pusat fungsi administrative dan perdagangan besar, mengandung rangkaian toko-toko eceran, kantor-kantor professional, perusahaan jasa, gedung bioskop, cabang-cabang bank dan bursa saham. Dalam kota kecil yang swasembada, kawasan ini juga menyediakan fasilitas perdagangan besar mencakup pusat-pusat administrative dan transportasi yang diperlukan, sedangkan sub pusat pelayanan kota, melayani sub wilayah kota yang artinya adalah suatu pusat yang memberikan pelayanan kepada penduduk dan aktivitas sebagai wilayah kota, dimana memiliki, hirarki, fungsi, skala, serta wilayah pelayanan yang lebih rendah dari pusat kota, tetapi lebih tinggi dari pusat lingkungan, dan yang ke tiga yaitu pusat lingkungan melayani skala lingkungan wilayah kota yang artinya pusat pelayanan lingkungan (PPL) merupakan pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.

Luas kabupaten ini ialah 2.046,6 km<sup>2</sup> dan populasi 238.040 jiwa. Ibukotanya ialah Kota Ende. Peraturan Daerah Kabupaten Ende No 11/2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2011 – 2031, menyatakan bahwa Kabupaten Ende memiliki Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala provinsi atau beberapa Kabupaten yang berada di wilayah Perkotaan Ende yaitu yang meliputi Kecamatan Ende Tengah, Ende Timur, Ende Selatan, dan Ende Utara. Dari 4 kecamatan di bagi peran masing masing ada yang sebagai pusat kegiatan pemerintahan, pemasaran dan perdagangan regional, perikanan, perhubungan transportasi, komunikasi dan informasi, kegiatan ekonomi kota, industri, rekreasi, serta pelayanan masyarakat. Peraturan Daerah Kabupaten Ende No 11/ 2011 tentang

### Rumusan Masalah

Penelitian ini menunjukkan bagaimana cara menentukan masalah perdagangan pusat kota yang ada di Kabupaten Ende. Maka dari itu pertanyaan penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Kriteria Penataan Perdagangan Pusat Kota, di Pasar Mbongawani, Kabupaten Ende ?
2. Bagaimana Konsep Penataan Perdagangan Pusat di Pasar Mbongawani?

### Tujuan

Tujuan adalah hal yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penyusunan penelitian, sedangkan sasaran adalah langkah-langkah yang dilakukan untuk mencapai tujuan dari sebuah penelitian.

### Sasaran

Untuk mengetahui konsep penataan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kabupaten Ende, maka sasaran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi Kriteria Penataan Perdagangan Pusat Kota, di Pasar Mbongawani, Kabupaten Ende ?
2. Tersusun Konsep Penataan Perdagangan Pusat Kota di Pasar Mbongawani, Kabupaten Ende ?

### Lingkup Lokasi

Pasar Mbongawani merupakan pasar terbesar dan terlengkap di Kabupaten Ende. Dalam peraturan pemerintah daerah Kabupaten Ende No 11/2011 tentang

RTRW, menyatakan setiap wilayah pengembangan diarahkan mempunyai fungsi wilayah sesuai dengan potensi wilayah masing-masing.

Pasar Mbongawani terletak di kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan. Kecamatan Ende Selatan termasuk dalam wilayah pusat kota pengembangan I Kabupaten Ende yaitu sebagai pusat perdagangan. Pasar Mbongawani merupakan pusat perdagangan terbesar dan terlengkap di Kabupaten Ende. Pasar Mbongawani memiliki kenyamanan agak sulit diperoleh, bagi para pengunjung pasar yang sudah terbiasa dengan kondisi Pasar Mbongawani, kenyamanan yang dirasakan mungkin sudah tidak asing lagi, sangat akrab, tetapi bagi para pengunjung pasar yang baru, hal ketidak nyaman menjadi hal yang sangat mengganggu. Banyaknya para pedagang yang berjualan di area parkir dan sebagian badan jalan, adalah akar dari ketidak nyamanan. Para pengunjung terpaksa memarkir kendaraannya pada areal sisa sekitar 1,5 meter, hal ini tentunya menambah kemacetan di pasar. Kemacetan juga disebabkan parkir kendaraan ojek yang tak tertata baik. Dalam sebuah artikel menyatakan bahwa kondisi lalu lintas di Pasar Mbongawani Ende saat ini semrawut terutama ketika pada pagi dan siang hari, hal ini yang ditandai dengan banyaknya kendaraan terutama roda dua dan juga manusia yang masuk kedalam pasar, kondisi pasar semakin parah apabila terjadi hujan karena terdapat genangan air dan juga lumpur di sekitar area pasar. Tumpukan sampah kembali terlihat di jalur masuk pasar Mbongawani, tumpukan sampah tersebut dominan berasal dari sampah para pedagang pasar Mbongawani, sebagian lainnya merupakan sampah rumah tangga yang juga menumpuk di badan jalan.

RTRW menyatakan bahwa pasar Mbongawani adalah pusat perdagangan, di karenakan aktivitas pasar setiap harinya sangat sibuk, dari pagi sampai sore. Batas deliniasi pasar Mbongawani :

- Sebelah utara : Laut Sawu
- Sebelah timur : Jln. Katedral
- Sebelah selatan : Jln. Nusantara
- Sebelah Barat : Jln. Kemakmuran

### Manfaat

Manfaat penelitian yang di maksudkan disini manfaat penelitian terhadap peneliti, manfaat bagi pembaca, manfaat bagi pemerintah, dan manfaat untuk masyarakat.

- a. Bagi Peneliti  
Manfaat penelitian ini bermanfaat untuk memberikan dan menambah wawasan peneliti terkait penataan perdagangan pusat kota. Selain itu, penelitian ini dapat dijadikan rujukan bagi peneliti selanjutnya yang hendak melakukan penelitian dengan topik yang sama.
- b. Bagi Pembaca  
Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi tentang bagaimana penyusunan konsep penataan perdagangan di pasar Mbongawani.
- c. Bagi pemerintah daerah,  
Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam menentukan langkah-langkah dan kebijakan yang berkaitan dengan pengambilan keputusan terkait dengan

penataan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kabupaten Ende.

d Bagi masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat, pelanggan pedagang khususnya masyarakat Kabupaten Ende dalam melakukan aktivitas di pasar Mbongawani serta memberikan pengetahuan tentang penataan kawasan pasar tradisional yang bisa meningkatkan eksistensi pasar tradisional Mbongawani dan juga memberikan gambaran ruang yang layak dan nyaman bagi pelaku pasar.

### Tinjauan Pustaka

Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar sedangkan pusat perbelanjaan atau sering disebut pasar modern adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. (Perpres RI No : 112 Tahun 2007).

Munculnya pasar-pasar dan toko modern tersebut menjadi salah satu indikator keberhasilan daerah dalam meningkatkan kapasitas perkonomian daerah. Namun tentu saja keberadaan pasar dan toko modern tersebut akan berakibat pada ketatnya persaingan diantara pelaku usaha yang ada, sehingga pengaturannya harus selaras dengan kebijakan-kebijakan yang sudah ada agar tidak terjadi dampak negatif terutama bagi pelaku usaha kecil yang ada. Beberapa kalangan menganggap bahwa dengan memperluas pendirian pasar modern bisa berdampak pada makin baiknya pertumbuhan ekonomi dan iklim investasi,

Serta meningkatnya pendapatan daerah melalui pajak dan retribusi daerah. Secara konseptual, banyak kalangan yang mengasumsikan bahwa

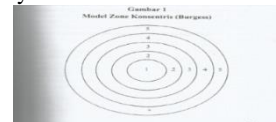
antara pasar modern dan pasar tradisional memiliki segmen pasar yang berbeda. Akan tetapi kenyataannya tidaklah demikian karena justru segmen pasar modern dan pasar tradisional adalah sama dan mereka bersaing secara bebas. Akibatnya, tentu saja pasar tradisional yang kalah karena beberapa keunggulan yang ada pada pasar modern seperti bisa menjual produk dengan harga yang lebih murah, kualitas produk terjamin, kenyamanan berbelanja, dan banyaknya pilihan cara pembayaran. Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya dampak negatif bagi pelaku usaha kecil – menengah, pemerintah telah mengatur beroperasinya pelaku-pelaku perdagangan melalui Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern; yang kemudian ditindaklanjuti dengan pedoman pelaksanaan dengan Peraturan Menteri Perdagangan nomor 53/MDag/Per/12/2008

tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern. Regulasi ini hendaknya benar-benar ditaati oleh pelaku-pelaku perdagangan khususnya untuk pasar/toko modern. Definisi Struktur Kota

Hubungan interaksi antara manusia dengan lingkungannya mengakibatkan adanya pola penggunaan lahan yang beraneka ragam. Hal ini disebabkan karena situasi dan kondisi lahan yang berbeda-beda sehingga menuntut manusia yang menggunakannya harus menggunakan cara penggunaan yang berbeda pula. Penggunaan alam sekitar harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan yang meliputi keadaan fisik lingkungan, keadaan sosial dan keadaan dari segi ekonomi. Sehubungan dengan hal ini, munculah beberapa teori seperti teori konsentris, sektoral, inti ganda, konsektoral, poros dan historis (Danang Endarto, Hal. 209).

### Teori Konsentris (The Concentric Theory)

Teori ini dikemukakan oleh E.W. Burgess (Yunus, 1999), atas dasar tudy kasusnya mengenai morfologi kota Chicago, menurutnya suatu kota yang besar mempunyai kecenderungan berkembang ke arah luar di semua bagian-bagiannya



Gambar Model Zone Konsentris (Burgess)

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa :  
Daerah pusat kegiatan (central business district)

1. Zona Peralihan (transition zone)
2. Zona Perumahan para pekerja (zone of working mens humes)
3. Zona permukiman yang lebih baik (zone of better residences)
4. Zona para penglaju(zone of commuters)

### Deskripsi Anatomis Teori Konsentris

Menurut Burgess ,apabila tidak ada''counteracting factor''terhadap proses ekologis yang berkembang, kota –kota di amerika akan terbentuk dalam 5 zona melingkar yang konsentris. Dengan kata lain apabila''landsacape''nya datar sehinggah aksesibilitas menunjukkan nilai sama ke segala penjuru dan persaingan bebas untuk mendapatkan ruang ,maka penggunaan lahan sesuatu kota cenderung berbentuk konsentris dan berlapis –lapis mengelilingi titik pusat (Herbert,1973). karakteristik masing-masing zona dapat diuraikan sebagai berikut:

Zona 1:Daerah pusat kegiatan (DPK) atau central business district (CBD). Daerah ini merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, social budaya, ekonomi, dan teknologi. zone ini terdiri dari 2 bagian,yaitu; (1) Bagian paling inti (the heart of the area) disebut RBD (retail business district). Kegiatan dominan antara lain''departement strores, smartshops, office building, clubs, banks, hotels theatres and headquarters of economic, social, cfivic and political life''. Pada kota kota yang relative kecil fungsi ini berbaur satu sama lain, namun untuk kota besar fungsi tersebut menunjukkan diferensiasi yang nyata antara lain,''daerah perbankan; daerah perbioskopian, daerah salon/alat kecantikan dan lain-lain. Bagian di luarnya disebut sebagai WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukan kegiatan ekonomi dalam

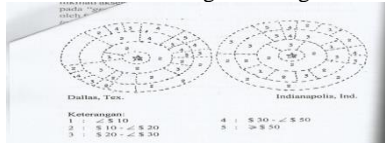
jumlah yang besar antara lain seperti pasar, pergudangan (warehouse), gedung penyimpanan barang swupaya tahan lebih lama(storage building).

Zona 2:Zona permukiman yang lebih baik (ZPB) atau "zone of better residences"(ZBR)

Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah tinggi,walaupun tidak berstatus ekonomi sangat bai,namun mereka kebanyakan mengusahakan sendiri ;;business"kecil-kecilan ,para professional,para pegawai dan lainnya sebagainya.kondisi ekonomi umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukan derajat keteraturan yang cukup tinggi .Fasilitas permukiman terencana dengan baik sehingga ken yaman tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

Teori Sektor

Munculnya ide untuk mempertimbangkan variable sector ini peratama kali dikemukakan oleh Hoyt (1939) dalam tesisnya yang berjudul "The Structure and Gwoth Of residential neighbourhoods ini maeican cities;;Tulisnya tersebut adalah sebagai hasil penelitiannya mengenai pola-pola sewa rumah tinggal (Residential rent patterns)di 25 kota-kota di amerika serikat.Pengamatan atas kota kota tersebut di tuangkan sebagai berikut:



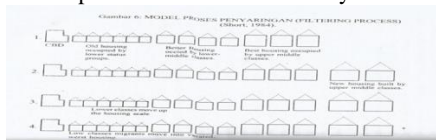
Gambar pola sewa tempat tinggal di kota-kota amerka serikat

(2 contoh dari 30 kota yang diamati oleh Hoyt)

Dengan menuangkan hasil penelitiannya pada pola konsentris sebagaimana dikemukakan burgess,ternyata pola sewa tempat tinggal pada kota-kota di Amerika cenderung terbentuk sebagai"pattern of sectors"(pola sector-sektor) dean bukannya pola zona konsentris.Apabila asumsi Burgess betul dengan sendirinya pola sewa ini juga akan mengikuti sinyalemen Burgess bahwa makin kea rah luar akan makin baik atau dapat pula sejalan dengan "distance decay princple" karena pertimbangan.

Aksesibilitas.Namun demikian ,kenyataan menunjukan lain di mana persebaran pola sewa terlihat sejalan dengan bsector-sektor tertunta dengan kekhasan tertentu.Hal inilah yang menyebabkan terkenalnya teori Homer Hoyt sebagai teori sector.

Secara konseptual ,model teori sector yang dikembangkan oleh Hoytr ,dalam beberapa hal masih menunjukan persebaran zona-zona konsentrisnya.Jelas sekali terlihat di sini bahwa jalur transportasi yang menjari (menghubungkan pusat kota ke bagian -bagian yang lebih jauh)diberi peranan yang besar dalam pembentukan pola struktur internal kotanya.



Gambar Model Proses Penyaringan (Filtering Process)(Short,1984)

Zona 1:Central Business District

Diskripsi anatomisnya sama dengan zona 1 dalam"concentric theory"terdahulu .Untuk jelasnya lihat uraian di muka seperti halnya teori konsentris

CBD,merupakan pusat kota yang relative terletak di tengah "kota" yang berbentuk bundar.

Zona 2 :Zone "wholesale ligt manufacturing

Apabila dalam teori konsentris,zona 2 berada pada lingkaran konsentris,berbatasan langsung dengan zona 1,maka pada "teori 4ector"zona kedua membentuk pula seperti taji (wedge)dan menjari ke qarah luar menembus lingkaran-lingkaran konsentris sehinggah gambaran konsentris sehinggah gambaran konsentris mengabur adanya.Jelas sekali terlihat peranan jalur transportasi dan komunikasi yang menghubungkan CBD deengan daerah luarnya mengontrol persebaran zona 2 ini.Hal ini wajar sekali karena,kelangsungan kegiatan pada"whole saling" ini sangat ditentukan oleh derajat aksesibilitas zona yang bersangkutan.

## Metodologi

Jenis Penelitian

Pada tugas akhir ini, judul penelitian tentang penataan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan -Kabupaten Ende. Dalam penelitian ini, peneliti menyusun konsep dengan pertimbangan kuantitatif dimana penulis akan menghitung prasarana dan sarana pada pedagang pusat sehingga pada akhirnya di temukan konsep penataan perdagangan pusat di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan - Kabupaten Ende.

Tahap Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data terdiri dari tahapan persiapan dan teknik survey, tahapan persiapan merupakan tahapan awal dalam mempersiapkan segala kebutuhan berupa data-data awal sebagai bahan persiapan suvei, sedangkan teknik survey merupakan tahapan pengumpulan data dan informasi yang terkait dengan tema penelitian dimana terdiri dari survey primer dan survey sekunder. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sedangkan dilihat dari teknik pengumpulan data maka dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan) dan gabungan ketiganya. Dalam tahapan pengumpulan data ini terdiri dari survei primer, dan survei sekunder untuk memperoleh data-data dasar yang dibutuhkan.

Metode Analisa

Metode analisa data merupakan analisa yang digunakan untuk memproses data lebih lanjut dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Menurut pengertian yang lebih kompleks, metode analisa merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan, lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Metode analisa data pada dasarnya digunakan untuk menjawab setiap sasaran penelitian yang ada. Metode analisa data dalam tugas akhir"Penataan Kawasan Perdagangan Pusat Kota, di Pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende" terdiri dari analisa overlay kawasan, dan analisa tapak kesesuaian fungsi. Untuk penjelasan lebih lanjut mengenai metode analisa yang digunakan dapat dilihat pada tabel :

Tabel 1  
Analisa dalam penelitian

No.	Sasaran	Teknik Analisa	Tujuan Analisa	Hasil
1.	Mengidentifikasi karakteristik struktur penataan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan - Kabupaten Ende	Analisa Deskriptif	Mengetahui kriteria penataan ruang perdagangan berdasarkan masing-masing elemen pusat kota	Kriteria penataan ruang perdagangan berdasarkan masing-masing elemen pusat kota
2.	Tersusun konsep penataan ruang perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan - Kabupaten Ende	Analisa tapak kesesuaian fungsi	Mengetahui konsep penataan ruang perdagangan	Konsep penataan ruang perdagangan

Sumber :Kajian Penelitian 2019

#### Analisa Deskriptif

Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat pencandraan (proses; cara; perbuatan menggambarkan) secara sistematis, factual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu (Suryabrata,2006).

Metode analisis ini dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan terhadap analisis yang bersifat terukur. Metode ini menurut Sidharta dan Budiharjo (1989) adalah dengan merekam berbagai bangunan bersejarah bila dinilai layak dilestarikan, untuk kemudian digali atau diungkap tahun bangunannya, perencanaan, penggunaan, dan perubahannya, struktur konstruksinya dan lain-lain. (Fathurrahman, 2006). Pemberian dilakukan secara cukup menyeluruh dengan merekam dan menganalisa seluruh data yang di peroleh, baik data primer maupun data sekunde. Data primer diperoleh melalui survey, observasi dan wawancara. Data sekunder diperoleh dari telaah pustaka, foto dokumentasi black and white, gambar peta, dan dokumen yang memiliki interelasi dengan masalah pelestarian,. Langkah ini merupakan tindakan awal dalam penelitian yang mengandung maksud pengumpulan data, yang merupakan sarana pokok untuk menemukan penyelesaian masalah secara ilmiah. Metode analisis ini dipilih karena sifat dari penelitian ini yang bersifat kualitatif, tahap-tahap analisa deskripsi metode akan dijelaskan sebagai berikut (Sugiyono, 2010).

1. Reduksi data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari pola dan temanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya jika diperlukan

2. Penyajian data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data dalam bentuk tabulasi. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami.

3. Penarikan kesimpulan

Setelah dilakukan penyajian data dalam bentuk tabulasi, maka selanjutnya data tersebut akan diberikan penjelasan yang bersifat deskriptif yang diharapkan mampu untuk menjawab pertanyaan yang ada di rumuskan masalah dalam penelitian.

Metode deskriptif analisis ini, yaitu identifikasi kriteria bangunan: pada tahap ini bertujuan untuk mengetahui kriteria bangunan yang di dapat dari berbagai sumber, baik melalui observasi maupun wawancara. Dalam tahap ini diperlukan analisis yang membahas mengenai: kondisi bangunan, fungsi bangunan, dan disandingkan dengan peraturan pemerintah.

#### Analisa Tapak Kesesuaian Fungsi

Perencanaan tapak (Site planning) adalah seni menata lingkungan buatan manusia dan lingkungan alamiah guna menunjang kegiatan manusia. Pengkajian perencanaan tapak sering tersusun dalam dua komponen yang berhubungan( Yusuf et al., 2012:8), yaitu faktor lingkungan alam dan faktor lingkungan buatan manusia.

Menurut Brogden (1979) dalam Perencanaan dan Perancangan Tapak (dalam buku Introduction to Architecture, 1979) dinyatakan bahwa analisis tapak menghendaki perhatian yang sistematis akan tiga tautan utama yaitu tautan ruang, tautan kegiatan dan tautan persepsi. Tautan ruang mencakup unsur-unsur yang menentukan ruang (batas-batas ruang), unsur-unsur yang mempengaruhi ruang (sifat-sifat ruang) dan unsur-unsur yang menata ruang (urutan ruang). Tautan kegiatan mencakup sifat hubungan, jenis arus (kendaraan, pejalan kaki dan barang), arah arus dan jalur masuk





(akses) tata sirkulasi, parkir dan ruang terbuka. Menurut Voordt (2005) dalam Architecture In Use: Introduction to The Programming, Design and Evaluation of Building terdapat beberapa aspek yang termasuk dalam mengevaluasi bangunan, yaitu fungsional, estetika, teknikal dan ekonomi. Aspek aspek dalam fungsional yang dimaksud adalah pencapaian dan parkir, akses, efisiensi, fleksibilitas, keamanan, orientasi spasial, teritori dan privasi. Aspek-aspek tersebut akan disesuaikan dengan permasalahan yang ada pada fenomena kondisi stasiun kini sehingga aspek yang akan dievaluasi nantinya lebih tepat sasaran.

#### Pembahasan

##### Analisa Daerah Pusat Kegiatan

Pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, social, budaya, ekonomi, dan teknologi, yang di bagi atas Bagian inti, Office building, Banks, Hotel Bagian luar, Pasar, Pergudangan. Dapat dilihat pada tabel 1 analisa kriteria penataan perdagangan.

Tabel 2  
Tabel Kriteria Penataan Perdagangan

No	Bangunan	Penilaian	kriteria
1	 (Office bulding)	Bentuk bangunan yang permanen	3
		Warna bangunan yang baik dan kondisinya terawat	3
		Sirkulasinya baik, di kaenakan terdapat ventilasi, jendela dan pintu	3
		Atap bangunan berbentuk trapesium	3
2	 (Bank)	Bentuk bangunan yang permanen	3
		Warna bangunan yang baik dan kondisinya terawat	3
		Sirkulasinya baik, di kaenakan terdapat ventilasi, jendela dan pintu	3
		Atap bangunan trapesium	3
3	 (Hotel)	Bentuk bangunan yang permanen	3
		Warna bangunan yang baik dan kondisinya terawat	3
		Sirkulasinya baik, di kaenakan terdapat ventilasi, jendela dan pintu	3
		Atap bangunan trapesium	3
4	 (Pasar)	Bentuk bangunan yang permanen	3
		Warna bangunan yang baik dan kondisinya terawat	2
		Sirkulasinya baik, di karenakan terdapat ventilasi, jendela dan pintu	2
		Atap bangunan trapesium	3

Sumber :hasil analisa 2019




Kesimpulan dari tabel diatas bahwa bangunan kantor, bank dan hotel sangat layak digunakan karena dari bentuk bangunan yang terawat, warna bangunan menarik, sirkulasi dan penyinaran matahari sangat baik, sedangkan area pasar sendiri kurang terawat dilihat dari warna bangunan, dan material bangunan yang sebagian telah rusak.

### Analisa Aksesibilitas

Aksesibilitas (atau keteraksesan, ketercapaian) adalah derajat kemudahan dicapai oleh orang, terhadap suatu objek, pelayanan ataupun lingkungan. Dalam pengertian yang lain bahwa aksesibilitas merupakan ukuran

kemudahan lokasi untuk dijangkau dari lokasi lainnya melalui sistem transportasi, yang akan di lihat dan di analisa yaitu infrastruktur di lokasi penelitian. Dapat di lihat pada tabel 2 analisa kriteria aksesibilitas.

Tabel 3 Analisa Kriteria Aksesibilitas

No	Infrastruktur	Penilaian	Kriteria
1	 (Jalan)	Kondisi jalan	2
		Lebar jalan	3
		Perkerasan Jalan	2
2	 (Drainase)	Kondisi drainase	2
		Perkersan drainase	2
3	 (Air Bersih)	Kondisi air bersih	3
4	 (Listrik)	Kondisi jaringan listrik	3
5	 (Persampahan)	Kondisi tempat sampah	3

Sumber :hasil analisa 2019

Kesimpulan dari tabel diatas adalah aksesibilitas pada kawasan perdagangan di pasar Mbongawani dilihat dari jaringan ajalan kondisi sangat kurang di karenakan ada beberapa jalan yang sudah rusak, lebar jalan sudah sesuai dengan standart yang berlaku, perkerasan jalan kurang baik, jaringan drainase, dilihat dari kondisi dan perkerasannya kurang baik di karenakan ada sebagaian jalan yang tidak memiliki darinase, jaringan air bersih sangat baik, di kawasan perdagangan memiliki air bersih yaitu sumur, jaringan listrik kondisinya baik, sedangkan kondisi tempat pembuangan sampah di kawasan perdagangan sangat baik.

### Analisa Daerah Perdagangan

Kegiatan tukar menukar barang atau jasa atau keduanya yang berdasarkan kesepakatan bersama bukan pemaksaan dengan arti lain adalah kawasan atau tempat yang kegiatannya diperuntukan untuk jual beli barang-barang kebutuhan hidup sehari-hari. Di kawasan perdagangan juga bisa kita lihat ada berbagai macam barang yang ditawarkan atau dibeli oleh konsumen. Daerah perdagangan di bagi 3 bagian yaitu: toko, los, kios. Tabel 1.3 akan di jelaskan tentang analisa daerah perdagangan.



Tabel 4  
Analisa Daerah Perdagangan

No	Perdagangan	Penilaian	Kriteria
1	 (Pertokoan)	Kondisi pertokoan	3
		Warna bangunan	3
		Perkerasan bangunan	3
		Sirkulasi dan penyinaran	3
		Ketinggian bangunan	3
		Atap bangunan	3
2	 (Los)	Kondisi los	3
		Sirkulasi dan pencahayaan	3
		Perkerasan bangunan los	3
		Ketinggian bangunan	3
		Atap bangunan	3
		Kondisi kios	2
3	 (Kios)	Sirkulasi dan pencahayaan	1
		Perkerasan bangunan kios	2
		Ketinggian kios	1
		Atap bangunan	2

Sumber : hasil analisa 2019

Kesimpulan dari tabel diatas yang belum sesuai dengan kriteria yaitu kondisi kios yang kurang dikarenakan ada sebagian kios yang tidak permanen bangunannya, sirkulasi dan pencahayaan kios yang buruk, ketinggian kios dan atap bangunan yang kurang baik.

### Konsep Penataan Perdagangan Pusat Kota Di Pasar Mbongawani, Kabupaten Ende

Konsep penataan keseluruhan di pasar Mbongawani yaitu penataan perdagangan yang nyaman dan aman bagi masyarakat yang berkunjung dan bagi penjual. Dimana terdapat 11 variabel yaitu; jenis kegiatan, batas kegiatan, infrastruktur, aksesibilitas, ketinggian, rasio luas, setback, skala, bahan, tektur, warna, ketersediaan sirkulasi dan parkir dan jalur pejalan kaki yang akan di analisa menggunakan metode tapak kesesuaian fungsi.

### Analisa Jenis Kegiatan

Konsep pola kegiatan, pelaku kegiatan di kawasan perdagangan di pasar Mbongawani dikelompokkan menjadi :

- Pengunjung:  
Pengunjung pasar merupakan orang-orang yang berkunjung untuk membeli barang dagang (kebutuhan pokok).
- Pengelola  
Orang yang bertugas untuk mengelola.
- Pedagang

Pedagang adalah orang yang melakukan perdagangan, memperjualbelikan barang yang tidak diproduksi sendiri, untuk memperoleh suatu keuntungan. Pedagang dapat dikategorikan menjadi: Pedagang grosir, beroperasi dalam rantai distribusi antara produsen dan pedagang eceran

### Analisa Batas Kegiatan

Penataan kawasan perdagangan di pasar Mbongawani, Kabupaten Ende merupakan kawasan pusat perdagangan yang sangat aktif (ramai dikunjungi) dari dalam kabupaten maupun di luar kabupaten, tetapi kondisi yang kurang baik seperti infrastruktur jaringan jalan, bangunan los yang tidak memadai, dan bangunan kios yang di bangun sembarawut mengakibatkan jalan semakin sempit. Dengan hal itu maka sangatlah tempat untuk penataan kembali kawasan perdagangan di pasar Mbongawani, tepatnya di jalan nusantara dan jalan pasar yang mana jalannya cukup lebar dan terdapat kawasan pertokoan, dan bersebelahan juga dengan pelabuhan, terminal, dan taman renungan bungkarano.

Lebar jalan :

Luas tapak sekitar kurang sesuai dengan peraturan RDTRK Kabupaten Ende tahun 2011 menetapkan bahwa peraturan untuk bangunan pada lokasi jalan nusantara adalah sebagai berikut:

- KDB :10-80%
- TLB :1-3 lantai
- KLB :1-1,2
- GSB :0-11m

Dari ketentuan pemerintah diatas, maka koefisien dasar bangunan (KDB) sekitar lebih kurang , sedangkan tinggi lantai bangunan (TLB) 1-3 lantai.

### Analisa Aksesibilitas

Aksesibilitas masuk ke dalam site dibagi menjadi dua yang pertama adalah entrance untuk pejalan kaki, dan yang kedua adalah entrance untuk kendaraan. Entrance untuk pejalan kaki di tempatkan pada garis sumbu bangunan terhadap bangunan existing dan entrance untuk kendaraan ditempatkan di samping site. Pembagian dua entrance ini bertujuan untuk memisahkan antara kendaraan dengan pejalan kaki sehingga membuat pengunjung lebih nyaman, dan kawasan perdagangan mudah di jakuan bagi masyarakat.

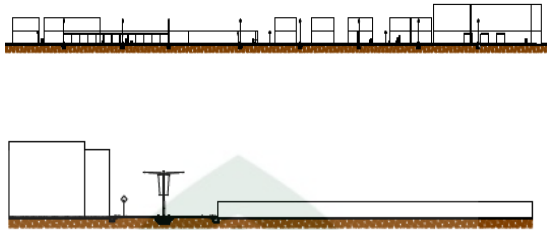
- Ketinggian :0-20 meter
- Ketinggian :20-40 meter
- Ketinggian :40-44 meter

Ketinggian daratan kelurahan Mbongawani semakin ke wilayah selatan semakin tinggi, dar rata-rata ketinggian mencapai  $\pm 4$  meter. Namun demikian seluruh wilayah kelurahan Mbongawani bertopografi datar dan landau dengan tingkat kemiringan 0-2%. Ketinggian bangunan rata-rata 2-3 lantai dengan GSP antara 3 meter dan GSB 1-11 meter.

### Analisa Skyline

Skyline atau garis langit menggambarkan citra kawasan yang terlihat secara keseluruhan. Pengalaman menyenangkan dari sebuah garis langit kota, daya tarik visual dan keindahannya bergantung pada 3 faktor, yang

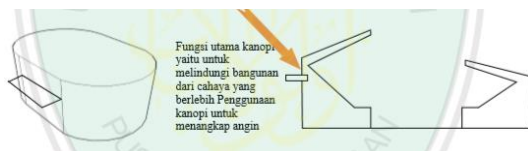
pertama dari bentuk garis langit kota itu sendiri, yang kedua adalah keadaan lingkungan disekitarnya (cahaya, kondisi cuaca, kualitas air), serta yang ketiga adalah pemikiran serta kecenderungan pergaulan yang dibawa ketika seorang melihat sebuah garis langit kota.



Gambar ilustrasi

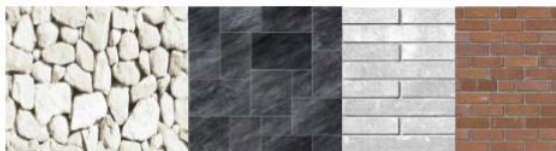
### Analisa Bahan dan Bentuk Bangunan

Bentuk massa didesain untuk dapat memanfaatkan potensi alam semaksimal mungkin seperti matahari dan angin, dan menrunkan beban bangunan, sehinggah dapat meminimalkan penggunaan energy buatan (hemat energy. Bentuk bangunan didesain menghindari sinar matahari yang jatuh tegak lurus terhadap permukaan bangunan, sehinggah mengakibatkan pembukaan jendela dan balokn yang menjorok ke dalam banunan. Bentuk massa yang cenderung menangkap angin dimaksudkan untuk pendingin bangunan secara alami atau ventilasi silang yang baik ke dalam bangunan maupun luar bangunan.



Gambar ilustrasi konsep bentuk tampilan bangunan

Penggunaan beberapa material alami dan fabrikasi tanpa ada upaya untuk menutupinya di harapkan dapat memperkuat karakter bangunan yang ingin di tampilkan. Penggunaan material alam berupa batu-batuan atau kayu yang berasal dari alam di sekitarnya itu penggunaan material fabrikasi juga berperan dalam upaya untuk menampilkan kemajuan teknologi dalam bangunan ini dengan penggunaan material besi, baja, dan aluminium.



Gambar ilustrasi beberapa material

### Analisa Ketersediaan Sirkulasi Dan Parkir

Karakteristik parkir dimaksudkan sebagai sifat-sifat dasar yang memberikan penilaian terhadap pelayanan parkir dan permasalahan parkir yng terjadi pada lokasi penelitian.

Berdasarkan karakteristik parkir, akan dapat diketahui kondisi perparkiran yang terjadi pada lokasi penelitian.

Tabel 5  
volume parkir

Pelaku Kegiatan	hari	Jenis Kendaraan		
		Mobil	Angkutan umum	Sepeda Motor
Pembeli/pengunjung	Sabtu	6	10	20
	Minggu	8	12	29
Pedagang	Sabtu	5	10	20
	Minggu	6	11	29
Pengelola	Sabtu	1	1	1
	Minggu	1	1	1

Akumulasi parkir puncak tertinggi pada hari minggu yaitu 10.00-13.00 oleh pengunjung dengan 15 mobil per jam, 24 angkutan umum per jam, dan 58 sepeda motor per jam. Sedangkan akumulasi parkir puncak terendah oleh pelaku kegiatan pengelola yaitu 1 mobil per jam 3 angkutan umum per jam serta 1 motor per jam ( tabel 5).

Tabel 6  
Akumulasi Parkir

Pelaku Kegiatan	Hari	Jenis Kendaraan		
		Mobil	Angkutan Umum	Sepeda Motor
		10.00-13.00	10.00-13.00	10.00-13.00
Pembeli/pengunjung	Sabtu	9	10	48
	Minggu	10	15	56
Pedagang	Saptu	4	-	14
	Minggu	6	-	16
Pengelola	Saptu	-	-	1
	Minggu	-	-	1

Sumber: hasil analisa 2019

### Analisa Jalur Pejalan Kaki

#### Konsep jalur pejalan kaki

Jalur pejalan kaki yang aman, nyaman bagi pengunjung pasar Mbongawani, di tambah lagi dengan atribut-atribut yang mendukung jalur pejalan kaki menjadi aman dan nyaman.

#### Pengukuran Lebar Efektif Trotoar

Lebar total trotoar pada daerah penelitian 2,7 meter. Jumlah total lebar pemakaian trotoar untuk aktivitas selain berjalan kaki(pedagang kaki lima) pada tepi trotoar 1,6 meter dan lebar jalur bebas diasumsikan 0,4 meter dengan demikian jumlah lebar dan jarak gangguan pada jalur pejalan kaki adalah 2 meter. Berdasarkan persamaan maka didapat lebar efektif trotoar adalah 0,7 meter.

#### Analisa jalur pejalan kaki menurut fungsi :



### Waktu yang di tempuh

Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan di sekitar kawasan perdagangan di pasar Mbongawani yaitu waktu yang ditempuh dapat diamati bahwa sebanyak 6% pejalan kaki membutuhkan waktu berjalan 1-5 menit untuk mencapai tempat tujuan, sebanyak 19% pejalan kaki membutuhkan waktu berjalan 6-10 menit untuk mencapai tempat tujuan, 21% pejalan kaki membutuhkan waktu berjalan 11-15 menit untuk mencapai tempat tujuan, 20% pejalan kaki membutuhkan waktu berjalan 16-20 menit untuk mencapai tempat tujuan, dan sebanyak 34% pejalan kaki membutuhkan waktu berjalan lebih dari 20 menit untuk mencapai tempat tujuan.

### Penutup

Pada bab ini penutup ini terdiri dari kesimpulan serta rekomendasi dari hasil penelitian serta hasil analisis yang telah di lakukan. Kesimpulan merupakan hasil yang di dapatkan berdasarkan fakta-fakta di lapangan dan dihubungkan dengan hasil analisis yang dilakukan. Sedangkan rekomendasi merupakan saran yang menganjurkan sesuatu untuk menguatkan hasil penelitian maupun alternative yang diajukan agar permasalahan yang ad adapt dipecahkan sengan sebaik-baiknya di masa mendatang.

#### Kesimpulan

Berikut adalah hasil kesimpulan dari hasil penelitian penataan kawasan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende: **Identifikasi Kriteria Penataan Kawasan Perdagangan Pusat Kota Di Pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende**

Berdasarkan hasil analisa yang dilakukan untuk melihat pemenuhan kriteria yang ada di kawasan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani antara lain:

1. aksesibilitas pada kawasan perdagangan di pasar Mbongawani dilihat dari jaringan ajalan kondisi sangat kurang di karenakan ada beberapa jalan yang sudah rusak, lebar jalan sudah sesuai dengan standart yang berlaku, perkerasan jalan kurang baik, jaringan drainase, dilihat dari kondisi dan perkerasannya kurang baik di karenakan ada sebageian jalan yang tidak memiliki darinase, jaringan air bersih sangat baik, di kawasan perdagangan memiliki air bersih yaitu sumur, jaringan listrik kondisinya baik, sedangkan kondisi tempat pembuangan sampah di kawasan perdagangan sangat baik.
2. Daerah kegiatan terdiri dari bangunan kantor, bank dan hotel sangat layak digunakan karena dari bentuk bangunan yang terawat, warna bangunan menarik, sirkulasi dan penyinaran matahari sangat baik, sedangkan area pasar sendiri kurang terawat dilihat dari warna bangunan, dan material bangunan yang sebigian telah rusak.
3. Daerah perdagangan yang belum sesuai dengan kriteria yaitu kondisi kios yang kurang dikarenakan ada sebagian kios yang tidak permanen bangunannya, sirkulasi dan pencahayaan kios yang buruk, ketinggian kios dan atap bangunan yang kurang baik.

**Konsep Penataan Kawasan Perdagangan Pusat Kota ,Di Pasar Mbongawani Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende**

Berdasarkan hasil analisa yang telah dilakukan serta hasil di lapangan, maka konsep penataan kawasan perdagangan khususnya di pasar Mbongawani dilihat dari:

1. Land use ( Penggunaan Lahan) di kawasan perdagangan akan berubah di karenakan pengembangan yang di pengaruhi oleh kawasan yang yang mempunyai aktifitas malam hari, dan dapat mempengaruhi seluruh kawasan perdagangan di pasar Mbongawani.
2. Massa dan bangunan di kawasan perdagangan pusat kota di pasar Mbongawani tidak ada perubahan karena telah sesuai dengan peraturan yang telah berlaku di Kabupaten Ende, dilihat dari ketinggian bangunan rata-rata 1-2 lantai, sedangkan KDB( koefisien dasar bangunan) sekitar 60- 80%, dan KLB( koefisien lantai bangunan) 1,2 meter karena di area kawasan perdagangan yang sudah di tetapkan oleh pemerintah, sedangkan GSB (garis sepadan bangunan) diantara 0,8-11 meter, amplop bangunan. Semua sudah sesuai dengan peraturan pembangunan yang berlaku di Kabupaten Ende. Sedangkan arah mata hari dilihat dari hasil survey selalu dari arah selatan, sedangkan arah angin dari utara di karenakan kawasan perdagangan berhadapan dengan pantai, dan direncanakan massa bangunan dilihat dari bentuk bangunan yang berubah.
3. Jalur pedestrian di kawasan perdagangan di pasar Mbongawani terdapat di jalan nusantara dengan kondisi baik, tapi di salahgunakan oleh pedagang untuk berjualan , dan kurangnya fasilitas pelengkap yaitu zebra cross yang tidak ada di jalan utama yaitu di jalan katedral, sehinggah di lakukan penambahan di kawasan tersebut di Jalan. Nusantara
4. Sirkualsi dan parkir yang ada di kawasan perdagangan terdapat tiga tititik parkir yang semuanya on street, dimana jenis parkir yaitu parkir bagi kendaraan bermotor dan parkir bagi kendaraan roda dua. Kurangnya fasilitas yaitu marka parkir, dan penanda masuk dan keluarnya parkir , sehinggah di di rancang tiap blok bangunan mempunyai tempat parkir, roda dua maupun roda empat.

#### Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai penataan kawasan perdagangan pusat kota, di pasar Mbongawani, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten ende, adapun rekomendasi atau saran kepada pihak terkait yaitu:

1. Kepada peneliti selanjutnya yang ingin meneliti lebih lanjut terkait penelitian ini disarankan untuk membahas mengenai pengembanaan kawasan perdagangan pusat kota, di pasar Mbongawanai, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende.
2. Kepada pemerintah sebagai tindakan lanjut untuk mengatasi masalah pada fasilitas drainase yang ada di sepanjang jalan di kawasan perdagangan yang harus di bersihkan dan

digalih lagi agar drainase dapat digunakan dalam kondisi yang baik.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

Danisworo. M, Teori Perancangan Urban, Bandung, 1991

Hadi, Sabari Yunus (1982). Pengarahan Pemahaman Pengertian Kota, Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.

##### **Jurnal**

Agustan.2016. *Identifikasi Pusat Kota Merauke Sebagai Indikator Tarikan Lalulintas*. Jurnal Ilmiah Mustek Anim, Vol 5, No: 1. ISSN 2089 – 6687

Susilo, Dwi. 2016. *Dampak Operasi Pasar Moderen Terhadap Pendapatan Perdagangan Pasar Tradisional Di Kota Pekalongan*. Jurnal Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Pekalonga, Vol 2, No :1. Hal :38- 65

Farizki, M. Wenang Anurogo. 2017. *Pemetaan Kualitas Permukiman dengan Menggunakan Penginderaan Jauh dan SIG di Kecamatan Batam Kota, Batam*. Jurnal Teknik Geomatika. Vol. 31. No.1. Hal : 39 - 45

Nugiyanto.2013. *Konsep Perancangan Dalam Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik Kawasan Perdagangan Dan Jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga*. Jurnal Undip, Vol 9, No:1. Hal 20-30

Nuzuluddin, Rizza Tauriq. *Sirkulasi Dan Parkir, Activity Suport Di Kawasan Perterongan Semarang(Penggal Jl.MT Haryono Mulai Perempatan Lamper Sari Sampai Pertigaan Sompok)*, No:1. Hal 31 – 41

Rahman, Musdalifah dkk. 2016. *Pengaruh Aktivitas Perdagangan Dan Jasa Terhadap Volume Lalu Lintas Di Ruas Jalan Hertasning Kota Makasar*. Jurnal Plano Madani, Vol 5, No: 2. Hal 192- 201

Tallo, jong Amandus dkk.2014. *Identifikasi Pola Morfologi Kota (Studi Kasus : Sebagian Kecamatan Klojen, Di Kota Malang)*, Vol 25, No: 3. Hal 213 - 227

Tondobala, Lida. 2012. *Kelayakan Pusat Kota Manado Sebagai Destinasi Parawisata*. Jurnal Media Matrasain, Vol 9, No: 3. Hal 82 – 103

Yuli Pratiwia, Maria Christina. Mudrajad Kuncorob.2016. *Analisis Pusat Pertumbuhan dan Autokorelasi Spasial di Kalimantan: Studi Empiris di 55 Kabupaten/Kota, 2000–2012*.

Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia, Vol. 16 No. 2. Hal: 81-104

##### **Pedoman**

Undang Undang No. 26/2007 Tentang Penataan Ruang