

## **BAB V**

### **KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **5.1 Tujuan Perencanaan dan Perancangan**

Perencanaan dan perancangan Penataan PKL Sebagai Pasar Loak di Sempadan Sungai Kali Gelis Kabupaten Kudus ini merupakan tanggapan terhadap dampak dari perkembangan dan dinamisme kota sehingga menyebabkan meningkatnya jumlah PKL di lokasi kegiatan PKL saat ini yaitu di Sempadan Sungai Kali Gelis. Keberadaan PKL di lokasi tersebut tidak terlepas dari sejarahnya yaitu untuk mengatasi kemacetan dan kekumuhan di Jl. Sunan Kudus sekitar Makam Sunan Kudus. karena di wilayah pusat kota tidak terdapat tempat lain yang dapat menampung keberadaan para PKL maka direlokasi oleh Pemda Kabupaten Kudus di Sempadan Sungai kali Gelis. Dari sejarahnya diketahui bahwa direlokasinya PKL ke tempat jualan yang sekarang (Sempadan Sungai Kali Gelis) adalah untuk menghilangkan kekumuhan dan kemacetan, tetapi pada kenyataannya timbul masalah-masalah baru di lokasi baru seperti kekumuhan di tempat mereka jualan dan kemacetan yang diakibatkan keberadaan PKL di tempat dimana para PKL jualan, meskipun membawa masalah baru di lokasi saat ini tetapi juga membawa hal positif bagi warga sekitar yang dapat memanfaatkan dengan membuka jasa dan jualan di sekitar lokasi. Perancangan ini bertujuan untuk mencoba memberi solusi terhadap permasalahan-permasalahan yang disebabkan oleh keberadaan PKL di Sempadan Sungai Kali Gelis Kabupaten Kudus

#### **5.2 Konsep Dasar Perencanaan**

##### **5.2.1. Pelaku Kegiatan**

Pelaku kegiatan di lokasi kegiatan PKL di Sempadan Sungai Kali Gelis Kabupaten Kudus terbagi menjadi :

##### **1. Pedagang**

Adalah PKL yang menggunakan Sempadan Sungai Kali Gelis untuk mencari nafkah dengan cara berjualan. Rata-rata mereka adalah PKL yang dulunya melakukan usaha perdagangan dengan menggunakan sarana usaha bergerak maupun tidak bergerak, menggunakan prasarana kota, fasilitas sosial, fasilitas umum, lahan dan bangunan milik pemerintah dan/atau yang bersifat sementara/ tidak menetap.

##### **2. Pengunjung**

Pengunjung adalah masyarakat yang memanfaatkan keberadaan lokasi kegiatan PKL sebagai tempat perburuan barang-barang bekas, barang-barang antik, dll..

##### **3. Pengelola/Pengurus (Blok Utara dan Blok Selatan)**

Pengelola/pengurus dilakukan dengan cara membentuk paguyuban yang terstruktur organisasi.

##### **5.2.2. Pola Sirkulasi**

Pola sirkulasi yang digunakan bertujuan untuk menciptakan efisiensi dan efektivitas dalam koordinasi hubungan dan fungsi ruang. Pola sirkulasi yang dipakai adalah pola kombinasi atau gabungan antara menyebar, memusat, dan linier. Adapun sirkulasi pada lokasi penataan dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain :

- Sirkulasi pengunjung

Pengunjung diarahkan mengikuti jalur-jalur pejalan kaki linear maupun menyebar untuk menuju blok-blok komoditas tertentu kios PKL yang akan dituju.

- Sirkulasi pengelola

Pengelola merupakan PKL yang ikut jualan di kios-kios dan untuk tempat kegiatan bersosialisasi dengan sesama anggota pengelola mereka sering melakukannya di tempat mereka jualan, kecuali untuk rapat mereka melakukan di tempat-tempat khusus. Sirkulasi pengelola tidak direncanakan secara spesifik untuk itu sirkulasi pengelola dianggap seperti PKL atau pedagang lainnya.

- Sirkulasi pedagang/PKL

Kegiatan PKL yang bervariasi di lokasi area PKL menjadikan pola sirkulasi yang dihasilkan berbeda-beda sehingga sirkulasi menyesuaikan dengan komoditas barang yang dijual. Misalnya untuk PKL dengan Komoditas Loak sirkulasi ke tempat bongkar barang dan tempat pasang onderdil diusahakan dapat berada sedekat mungkin dengan tempat jualan.

- Sirkulasi pejalan kaki

Pejalan kaki dapat berupa pengunjung maupun manusia yang sekedar lewat di area PKL, untuk itu di sediakan pedestrian dan jalur pejalan kaki dimana pedestrian berada di depan area PKL yang ditata yang berbentuk linear dan dilewatkan ke beberapa blok tempat kios PKL, sedangkan untuk jalur pejalan kaki berbentuk menyebar dan dilewatkan ke blok-blok tempat kios PKL.

### **5.2.3. Sistem Utilitas Area PKL**

Persyaratan yang harus terpenuhi adalah pengadaan jaringan utilitas untuk mendapatkan kenyamanan, kemudahan serta keamanan. Sistem utilitas tersebut meliputi :

#### **1. Sistem Pencahayaan :**

Supaya kegiatan di dalam area PKL dapat berjalan dengan baik, maka dibutuhkan pencahayaan, baik pencahayaan alami maupun pencahayaan buatan.

- Sistem Pencahayaan Alami

Untuk pencahayaan alami ini menggunakan cahaya matahari sebagai sumber cahaya, sehingga di dalam pengolahan bentuk serta luasan untuk elemen bukaannya harus memperhatikan arah edar dan karakteristik matahari itu sendiri.

- Sistem Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan digunakan pada waktu malam hari atau digunakan apabila kerja pencahayaan alami tidak optimal lagi pada waktu siang hari. Hal ini terjadi jika terdapat ruang-ruang yang kurang terjangkau oleh cahaya matahari.

#### **2. Sistem Jaringan Listrik**

Untuk keperluan listrik menggunakan sumber dari PLN yang dibagi dari MDP kemudian terbagi kedalam sub-sub listrik yang dialirkan ke tiap kios PKL. Sistem suplai listrik untuk tiap kios PKL menggunakan pulsa dimana untuk dapat memanfaatkan listrik setiap PKL yang memanfaatkan kios untuk jualan diharuskan membeli pulsa terlebih dahulu, jadi beban biaya terhadap listrik ditanggung kepada tiap PKL, kecuali untuk bangunan-bangunan kepentingan bersama seperti bangunan pengelola ditanggung oleh paguyuban.

### 3. Sistem Jaringan Air Bersih

Air bersih untuk keperluan seperti KM/WC dan lain-lain berasal dari PDAM dengan menggunakan *Ground Tank* sebagai penampungan dari PDAM dan *roof tank* untuk menampung dan menyalurkan air ke KM/WC. Selain itu untuk keperluan lain selain untuk KM/WC mengambil saluran langsung dari PDAM.

### 4. Sistem Jaringan Air Kotor

Sistem jaringan pembuangan air kotor selain dari KM/WC dialirkan ke saluran-saluran air hujan yang selanjutnya disalurkan ke sungai. Untuk air hujan menggunakan talang yang dihubungkan ke saluran air. Sedangkan untuk air kotor dari lavatory disalurkan ke septictank dan peresapan.

### 5. Sistem Saluran Pembuangan Air Hujan

Saluran pembuangan air hujan menggunakan saluran-saluran air yang terdapat di tepi-tepi jalur pejalan kaki dan tepi-tepi bangunan yang terhubung dengan beberapa kanal kemudian di alirkan ke sungai.

### 6. Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah menggunakan tempat-tempat sampah yang disediakan di lokasi-lokasi yang dianggap sebagai titik rawan dimana para pengunjung maupun PKL akan sering membuang sampah. Dalam pendekatan ini sampah akan dibedakan menjadi tiga jenis yaitu sampah organik, anorganik, bahan berbahaya beracun (B3) menggunakan sistem sampah B3 dikarenakan PKL khususnya pedagang loak sering menggunakan bahan-bahan kimia yang dianggap berbahaya dalam proses pembersihan dagangannya dari karat. Dari tempat-tempat sampah kemudian akan ditampung sementara di TPS yang di sediakan di area PKL dan selanjutnya untuk sampah organik akan dibuang di tempat pembuangan akhir dan diproses secara berlanjut untuk sampah anorganik dan B3.

### 7. Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem pencegahan kebakaran yang diterapkan dalam perencanaan merupakan Pencegahan aktif kebakaran menggunakan *Portable fire extinguisher* yang mempunyai luas pelayanan 200m<sup>2</sup>, ditempatkan di daerah umum atau pada ruangan yang rentan terhadap bahaya kebakaran.

### 8. Sistem Transportasi Vertikal

Fasilitas transportasi vertikal yang diperlukan untuk memperlancar arus barang maupun manusia berupa tangga. Tangga, yaitu sebagai alat transportasi menuju ke lantai 2 pasar, dengan persyaratan lebar minimum 0,6 m, serta perletakkannya mudah dijangkau oleh pengunjung.



Gambar 5.1 Konsep Sistem Transportasi Vertikal dengan Tangga dan Ramp

Sumber : Neufert, *Architect's Data 3<sup>rd</sup> Edition*

## 9. Sistem Signage

Sistem *signage* menggunakan Papan-papan nama untuk komoditas barang yang dijual dan diberikan di tiap Blok tempat jualan PKL.

## 10. Sistem Bongkar Muat Barang

Pelaku yang biasanya sering melakukan bongkar barang adalah para pedagang loak. Mereka membongkar barang dagangan dari keranjang yang dimodifikasi pada sepeda motor mereka di dekat tempat mereka jualan. Karena keterbatasan lahan maka tempat bongkar barang direncanakan berada di jalur-jalur pedestrian dengan catatan masih memberi ruang terhadap pejalan kaki, setelah pembongkaran selesai maka kendaraan harus segera di pindah di lokasi tempat parkir.

## 11. Sistem Sirkulasi

Sirkulasi pejalan kaki melewati *path* dan *pedestrian* yang dilewatkan ke area kios-kios PKL yang terbagi menjadi beberapa blok komoditas barang jualan. Sedangkan untuk sirkulasi kendaraan sepeda motor dengan intensitas tinggi hanya berada di area-area parkir. Untuk area pedestrian juga dimanfaatkan sebagai tempat bongkar barang.

### 5.2.4. Sistem Struktur Bangunan

Karena bangunan yang direncanakan adalah bangunan non-permanen maka sistem struktur yang dibutuhkan pada bangunan ini adalah sistem struktur yang dapat dibongkar dan dipasang kembali dan tidak mengganggu fungsi sungai. Maka baja adalah salah satu material alternatif yang digunakan untuk sistem struktur.

### 5.2.5. Bentuk dan Bahan Bangunan

Bentuk bangunan yang digunakan untuk mewadahi kegiatan PKL di Sempadan Sungai Kali Gelis Kabupaten Kudus merupakan bangunan non-permanen yang dapat dibongkar dan dipasang kembali. Selain itu bangunan hanyalah berbentuk bangunan-bangunan terbuka tanpa dinding massif kecuali untuk bangunan yang privasinya perlu dijaga seperti bangunan pengelola dan KM/WC, hal tersebut dimaksudkan untuk memaksimalkan penataan dengan konteks memanfaatkan keberadaan bangunan konservasi dan sungai sebagai konsep selain itu hal tersebut juga memberi kesan luas terhadap tapak yang terbatas.

Bangunan yang direncanakan adalah bangunan temporer, dalam pemilihan dan pemanfaatan bahan bangunan menggunakan bahan bangunan Pabrikan, namun tidak menutup kemungkinan menggunakan bahan bangunan yang alamiah dengan mempertimbangkan kekuatan, keawetan, tahan suhu, dan kelembapan, serta nilai estetisnya.

### 5.2.6. Lanskap

#### 1. Hard Material

Hard material menggunakan Paving dengan berbagai motif yang difungsikan sebagai pemisah fungsi kegiatan. Untuk *path* dan *pedestrian* menggunakan motif paving kotak-kotak sebagai pengarah yang tegas ke suatu area yang ditujukan, sedangkan untuk ruang-ruang komunal menggunakan motif yang atraktif.

#### 2. Soft Material

Soft material menggunakan berbagai jenis pohon dan tanaman. Untuk pohon-pohon eksisting dimanfaatkan sebagai peneduh dan untuk penambahan pohon menggunakan pohon yang berakar

serabut hal tersebut dimaksudkan supaya talut sungai tidak rusak. Pengalas menggunakan rumput jepang.

### 5.3 Program Dasar Perancangan

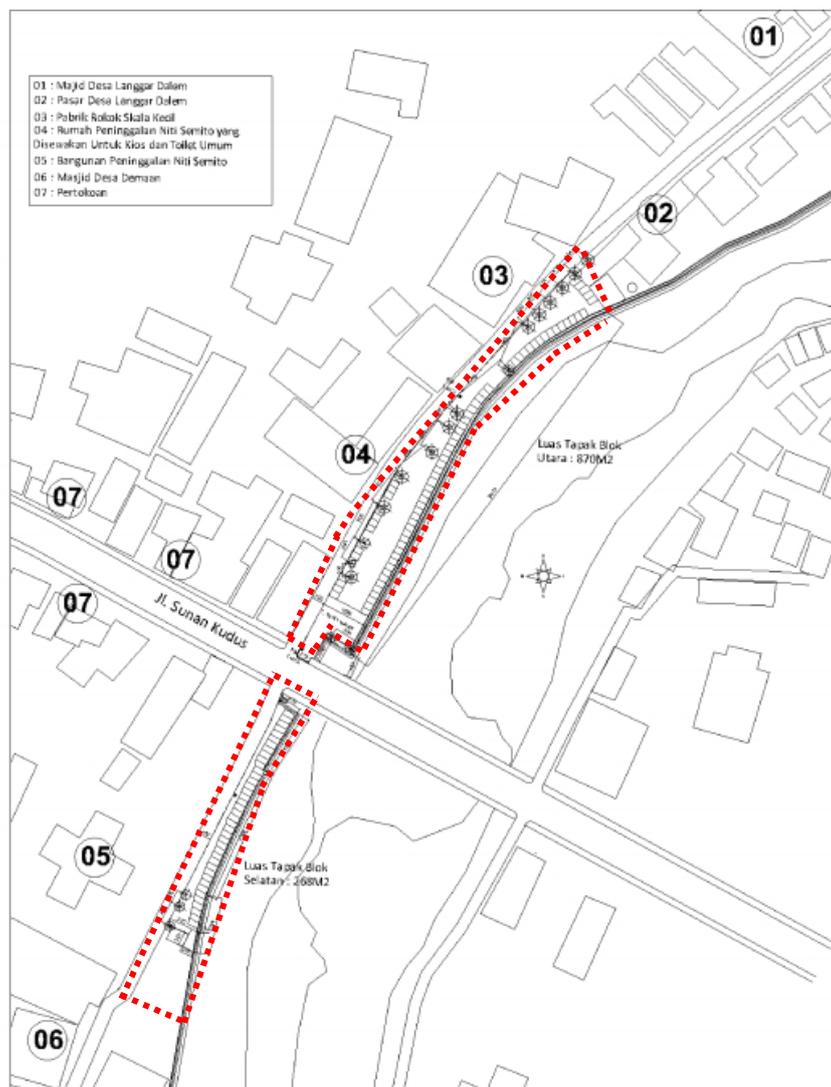
Konsep dasar perencanaan Pasar Loak Kota Kudus berkaitan dengan pelaku, aktifitas, kegiatan, fasilitas serta kapasitas pada bangunan yang direncanakan dalam menentukan program ruang.

Tabel 5.1. Kebutuhan Besaran Ruang Kelompok Kegiatan di Area PKL

1.	Kelompok Kegiatan Utama	
	• Kegiatan PKL Blok Utara	451,5
	• Kegiatan PKL Blok Selatan	230,55
3.	Kelompok Kegiatan Pengelola	54
2.	Kelompok Kegiatan Penunjang	223,6
4.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	11,52
	<b>Jumlah</b>	<b>971,17</b>

sumber :Analisa penulis, 2013

### 5.4. Kondisi Tapak Saat Ini



Gambar 5.2 Tapak Lokasi Kegiatan PKL yang Akan Ditata

sumber :Analisa penulis, 2013

### 5.5. Perhitungan Kemampuan Tapak

Berikut di bawah ini adalah ketentuan-ketentuan yang ada di lapangan berkaitan dengan lokasi tapak dan perhitungan kemampuan tapak terhadap perencanaan dan perancangan Penataan PKL :

- GSB (Garis Sempadan Bangunan)  
Jl. K. Noorbadri Syahid : 3 m
- GSB (Garis Sempadan Bangunan)  
Jalan Lingkungan Desa Demaan : 3 m
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) Sesuai Tata Kota : 75%  
KDB yang digunakan : 50%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 3
- Ketinggian Bangunan : Maksimal 5 lantai

Maka perhitungannya adalah :

$$\begin{aligned} \text{KLB} &= \frac{\text{Luas lantai bangunan}}{\text{Luas keseluruhan lahan}} \\ &= \frac{971,2\text{m}^2}{1935\text{m}^2} \\ &= 0,5 \text{ (memenuhi)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{KDB} &= \frac{\text{Luas lantai dasar}}{\text{Luas keseluruhan lahan}} \\ 50\% &= \frac{\text{Luas lantai dasar}}{1935 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Luas lantai dasar} = 50\% \times 1935 \text{ m}^2 = 967,5\text{m}^2$$

#### Ketinggian

$$\begin{aligned} \text{Bangunan} &= \frac{\text{Luas lantai bangunan}}{\text{Luas lantai dasar bangunan}} \\ &= \frac{971,2\text{m}^2}{967,5\text{m}^2} \\ &= 1,00 = 1 \text{ atau } 2 \text{ lantai} \end{aligned}$$

Penataan PKL ini diwadahi menggunakan bangunan non-permanen dapat terdiri dari 1 lantai atau 2 lantai. Jadi jumlah lantai yang akan dibangun mencapai 2 lantai.

Karena rencana dari bangunan pasar loak ini hanya berupa bangunan non permanen dan hanya terdiri dari 1 lantai, maka untuk menyiasati kebutuhan lahan sebagai area terbuka dan lanskap di terapkan bangunan 2 lantai.