

BAB V

KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1 Tujuan Perencanaan dan Perancangan

Dasar pendekatan program perencanaan, yang dimaksud adalah sebagai acuan untuk menyusun landasan perencanaan dan program perancangan Pasar Piji Kota Kudus. Dari permasalahan dan potensi Pasar Piji Kota Kudus dapat diperoleh kriteria sebagai landasan pendekatan, antara lain :

1. Redesain Pasar Piji Kota Kudus sebagai potensi di kawasan utara kota diharapkan mampu melayani ke arah pengembangan kawasan.
2. Redesain Pasar Piji Kota Kudus diharapkan mampu menyediakan kembali fasilitas perdagangan yang layak dan memadai demi kelancaran aktivitas perdagangan di Kota Kudus serta dapat mewujudkan Pasar Piji Kota Kudus sebagai pasar tradisional yang sehat, aman, nyaman, dan tidak kumuh.
3. Jenis dagangan yang dijual meliputi kebutuhan primer, sekunder dan kebutuhan tersier. Dalam perinciannya mencakup : barang kelontong, bahan pangan, daging, konveksi, buah, sayur, makanan matang, dan lain sebagainya.
4. Seluruh pedagang yang ada pada saat ini, tetap ditampung, tidak digusur atau dikeluarkan.
5. Perencanaan Pasar Piji Kota Kudus memperhatikan kemudahan sistem sirkulasi baik kendaraan maupun manusia, di luar maupun di dalam bangunan serta pengelompokan pedagang berdasarkan jenis barang dagangan dan berdasarkan tipe los atau kios.

6.2 Konsep Dasar Perencanaan

6.2.1 Pelaku Kegiatan dan Aktivitas

Pada Pasar Piji Kota Kudus ini pelaku kegiatan adalah Pedagang/Penjual, Pengunjung, dan Pengelola. Kriteria masing-masing pelaku kegiatan adalah sebagai berikut :

a. Pedagang

Adalah masyarakat yang memanfaatkan fasilitas pasar untuk mencari nafkah dengan berjualan. Pedagang tradisional terdiri dari pedagang-pedagang yang menempati Pasar Piji Kota Kudus sebelumnya. Tempat pedagang diusahakan tetap seperti sebelum adanya redesain, yaitu pada petak kios dan petak los.

Pedagang kaki lima yang menggelar dagangan di sekitar ataupun jalur sirkulasi Pasar Piji Kota Kudus dikelompokkan dalam suatu bagian, sehingga mudah untuk ditata dengan rapi. PKL ini diusahakan untuk ditempatkan dalam suatu ruang yang representatif.

b. Pengunjung

Adalah masyarakat umum dan masyarakat luas yang memanfaatkan Pasar Piji Kota Kudus sebagai kegiatan atau aktifitas perdagangan.

c. Pengelola

Pengelola terdiri atas petugas dan pejabat serta pelaksana Dinas Pasar Kudus yang melayani bidang pengelolaan, pendataan, retribusi, pengawasan, dan servis.

Aktivitas di Pasar Piji Kota Kudus dapat dibedakan menjadi beberapa kelompok kegiatan, yaitu :

- 1) Kelompok Kegiatan Utama
 - Kegiatan menjual dan membeli barang dan jasa.
- 2) Kelompok Kegiatan Penunjang
 - Kegiatan simpan pinjam
 - Kegiatan pelayanan kesehatan
 - Kegiatan jasa warpostel
 - Kegiatan organisasi pedagang pasar
 - Kegiatan beribadah
- 3) Kelompok Kegiatan Pengelola
 - Kegiatan administrasi
 - Kegiatan pengelolaan
 - Kegiatan keamanan dan ketertiban
- 4) Kelompok Kegiatan Pelayanan
 - Kegiatan bongkar muat barang
 - Kegiatan operasional utilitas bangunan

6.2.2 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 pasar dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain :

- Sirkulasi pengunjung
- Sirkulasi pengelola
- Sirkulasi barang

6.2.3 Sistem Utilitas Bangunan

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

1. Sistem Penghawaan

Diutamakan pengkondisian udara menggunakan sistem penghawaan alami. Sedangkan untuk ruang tertentu seperti ruang pengelola menggunakan penghawaan buatan.

2. Sistem Penerangan

- Penerangan alami

Penerangan alami sangat tergantung pada waktu dan cuaca, yaitu hanya dapat bermanfaat pada siang hari dan pada cuaca yang cerah.

- Penerangan buatan

Penerangan buatan dilakukan pada malam hari atau pada waktu cuaca sedang hujan. Penerangan buatan berasal dari beberapa sumber cahaya lampu, diantaranya adalah lampu TL untuk ruang-ruang umum dan lampu sorot/*spot lamp* yang dapat digunakan pada taman.

3. Jaringan Listrik

Pendistribusian jaringan listrik utama bersumber dari PLN. Sedangkan untuk keperluan darurat disediakan generator set yang dilengkapi dengan *automatic switch system*.

4. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih berasal dari PDAM yang ditampung dalam ground reservoir dan didistribusikan ke seluruh ruang dengan menggunakan *down feed system*.

5. Jaringan Air Kotor

- Air hujan disalurkan oleh pipa-pipa pembuangan dari atap yang kemudian disalurkan langsung ke saluran riol kota.
- Air kotor bekas buangan akan disalurkan langsung ke riol kota dengan menggunakan saluran tertutup untuk menghindari bau tidak enak yang ditimbulkan.
- Limbah cair yang mengandung kotoran padat yang berasal dari KM/WC akan disalurkan ke septictank.

6. Jaringan Sampah

Jaringan pembuangan sampah ditempatkan pada ruang-ruang tertentu dengan pemisahan jenis sampah, yang kemudian diangkut oleh petugas kebersihan ke TPA.

7. Jaringan Pengamanan

- Pemadam Kebakaran

Dalam mencegah kebakaran yang merupakan langkah antisipatif perlu direncanakan fasilitas penanggulangan kebakaran yang meliputi :

Tangga darurat

Penempatan tabung pemadam kebakaran di beberapa titik tertentu.

- Penangkal Petir

Pengamanan terhadap petir memakai sistem faraday. Perancangan harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitar kawasan yaitu pengaruh timbal balik keberadaan pasar dengan kawasan.

8. Jaringan Komunikasi

Jaringan komunikasi menggunakan sistem komunikasi internal dan eksternal. Sistem internal menggunakan intercom dan HT (*Handy Talky*), terutama untuk pihak antar pengelola dan penggunaan sistem pengeras suara (TOA) untuk penyebaran informasi dari pihak pengelola pasar dengan para pedagang. Sedangkan sistem eksternal menggunakan telepon prbadimaupun jasa pelayanan warpostel berupa saluran SLJJ, pos, dan telegram serta *faksimile*.

9. Jaringan Transportasi Vertikal

Jaringan transportasi vertikal pada bangunan menggunakan tanggadan ramp.

6.2.4 Sistem Struktur Bangunan

a. Sistem Struktur

Berdasarkan pada posisi dan fungsinya, sistem struktur dibagi menjadi tiga bagian yakni :

- *Sub structure*

Merupakan bagian struktur terbawah yang berhubungan langsung dengan tanah yang berfungsi menahan dan mengalirkan beban ke tanah/bumi.

Pondasi memakai footplat dengan pertimbangan ketinggian bangunan yang direncanakan 2 lantai.

- *Middle structure*
Merupakan bagian struktur tengah atau penghubung antara *upper structure* dengan *sub structure* yang berfungsi sebagai penyaluran beban. Sistem rangka dengan grid/modul tertentu dapat memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif. Pembuatan *core* (inti bangunan) juga dapat memberikan perkuatan tambahan dalam struktur bangunan.
- *Upper structure.*
Merupakan bagian struktur teratas yang berfungsi sebagai peratapan. Rangka struktur yang dapat atau mampu mendukung, yaitu sistem rangka (balok dan kolom/grid).

Pada bangunan Pasar Piji Kota Kudus menggunakan sistem struktur grid, karena :

- Secara fungsional struktur ini memudahkan penempatan petak-petak los maupun kios pasar serta sirkulasinya.
- Untuk memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif.
- Tuntutan estetis bisa mudah terpenuhi dengan sistem struktur ini.

b. Sistem Modul

- Modul horizontal disesuaikan dengan ukuran kebutuhan ruang kegiatan utama.
- Modul vertikal berdimensi 3,5 m.

6.2.5 Tata Ruang Dalam

Kegiatan-kegiatan dalam Pasar Piji Kota Kudus diwadahi dalam ruang. Dasar perancangan dalam ruang meliputi beberapa hal, yaitu :

a. Kenyamanan (*Comfortable*)

Kenyamanan dalam Pasar Piji Kota Kudus akan tercapai apabila kegiatan-kegiatan yang berlangsung di dalamnya dapat terlaksana dengan mudah, menyenangkan, dan tidak menimbulkan kejenuhan. Aspek kenyamanan dibentuk dengan kelengkapan fasilitas yang tersedia, zoning ruang yang sesuai dengan kegiatan serta pembentukan pola sirkulasi yang jelas.

b. Program kebutuhan ruang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan sesuai dengan fungsinya sebagai:

- Fasilitas kegiatan utama (kios dan los).
- Sirkulasi.
- Fasilitas penunjang (bank pasar, himpunan pedagang, dan musholla).
- Memenuhi tuntutan fisiologis ruang, yaitu dalam hal kenyamanan ruang yang meliputi penghawaan, pencahayaan dan keamanan.

c. Keamanan (*Safety*)

Keamanan bagi pengunjung dalam melakukan aktifitasnya dalam ruang merupakan suatu aspek yang perlu diperhatikan. Dengan keamanan yang terjamin maka pengunjung akan merasa betah dan tidak merasa ketakutan. Keamanan dapat tercapai antara lain dengan sistem keamanan bangunan yang maksimal.

6.2.6 Tata RuangLuar

Ruang luar dalamPasarPiji Kota Kudusdibagi menjadi dua jenis yaitu ruangluar aktif (tempat parkir, jalur kendaraan, dan jalur manusia), serta ruang luar pasif (taman-taman).

AdapunUnsur-unsurpenataanruangluar, antarlain :

- Sirkulasi
 - Mengutamakankeselamatanpenghuni dan menjamin*privacy*.
 - Pemisahan antara sirkulasi kendaraan dengan sirkulasi manusia.
 - Pemisahan antara sirkulasi kendaraan pengunjung, pengelola, dengan sirkulasi kendaraan servis.
 - Sirkulasiberupajalur yang berakhirpadaruang.
- Lansekap
 - a. Unsur alami, yaitu :
 - Lantai, merupakan unsur penutup tanah/ground cover, misalnya rumput.
 - Dinding, merupakan tanaman yang berfungsi sebagai pembatas, pengarah maupun penghias.
 - Atap, berupa tanaman yang mempunyai ketinggian lebih dari 10 m, berfungsi sebagai peneduh sekaligus penghias.
 - b. Unsur buatan, yaitu :
 - Lampu taman.
 - Tanda-tanda (*signage*).
 - Unsurlain, yang berfungsi sebagaipengarah, pembatas, sertapenghias.
- Pola Ruang Luar

Ruang luar direncanakan denganmengacu pada pertimbangan akan efisiensi dan keterbatasan lahansehinggಾಮampu menciptakan suasana yang kondusif dan familiar, sertadapat memberikan dampak positif terhadap kegiatan yang sedang berlangsung.

6.2.7 Konsep Desain

Konsep dasar yang akan melandasi proses perancangan fisik bangunan Pasar Modern di Bekasi adalah sebagai berikut :

1. Konsep Bersih

- Penggunaan bahan material yang tahan lama dan mudah perawatannya seperti baja, kaca, beton serta lapisan keramik dan stainless steel sehingga memudahkan dalam menjaga kebersihan di dalam ruangan.
- Sistem drainase mengelilingi lapak untuk memastikan pasar bebas becek
- Area lapak pasar telah dibagi menjadi beberapa zona sesuai dengan kategori dagangan. Dengan pembagian zoning ini sehingga memudahkan dalam menjaga kebersihan sehingga kesegaran mampu tetap dipertahankan.
- Pada lapak dilengkapi instalasi air bersih untuk menjaga kebersihan barang dagangan.
- Pengangkutan sampah pasar dipisah antara sampah basah dengan sampah kering. Kedua jenis sampah tersebut di daur ulang ditempat pembuangan akhir.

2. Konsep Teratur

- Pengaturan display barang dagangan yang dipasarkan agar menarik pembeli.
- Tersedianya area parkir yang cukup dan penataan parkir yang teratur.

- Pengelolaan pasar menerapkan tata tertib yang harus dipatuhi pedagang.
3. Konsep Nyaman
- Koridor antara Kios ataupun lapak yang lebar, membuat sirkulasi pengunjung lebih mudah dan nyaman.
 - Banyaknya akses pintu masuk sehingga semua untuk mempermudah akses kedalam bangunan pasar. Semua kios akan mendapatkan traffic pengunjung yang banyak dan merata.
 - Penggunaan atap split yang tinggi pada bangunan dan ventilasi udara yang banyak, menjamin terciptanya sirkulasi udara yang segar sehingga suasana didalam pasar tidak panas dan pengap.
 - Bangunan menggunakan penutup atap kombinasi transparan dan nontransparan untuk mendapatkan pencahayaan alami sebanyak-banyaknya, sehingga suasana cerah akan selalu diperoleh.

Dari pemikiran-pemikiran tersebut di atas maka konsep penekanan desain yang digunakan pada perancangan pasar modern adalah Arsitektur Modern. Penyelesaian desain bangunan yang tanggap terhadap iklim tropis di Indonesia dengan system struktur dengan material modern yang mudah perawatannya, serta member kesan bersih.

6.3 Program Dasar Perancangan

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

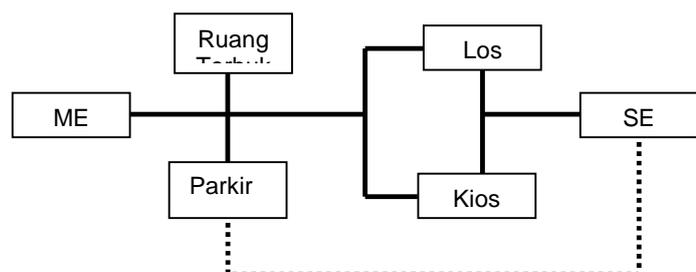
Tabel 5.1. Jumlah Luasan Bangunan Pasar

No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
1.	Kelompok Kegiatan Utama	11.185,65
2.	Kelompok Kegiatan Penunjang	114,6
3.	Kelompok Kegiatan Pengelola	224,88
4.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	320,4
5.	Parkir	2.250,64
6.	Bongkar Muat	224
7.	TPS	118,46
Jumlah		14.438,65

sumber :Analisa penyusun, 2013

6.3.1 Hubungan Ruang

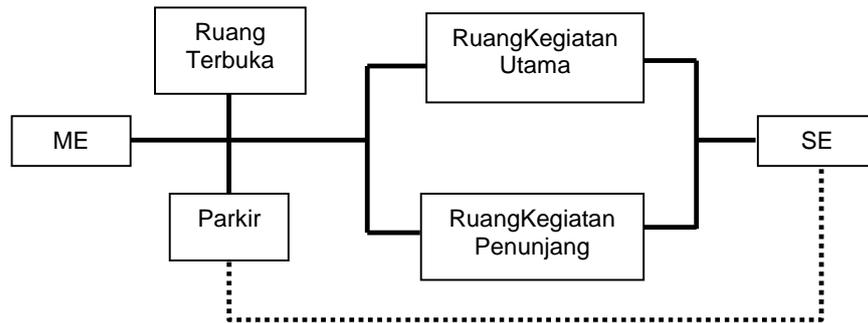
A. Kelompok Kegiatan Utama



Gambar 5.1 Hubungan Ruang Kegiatan Utama

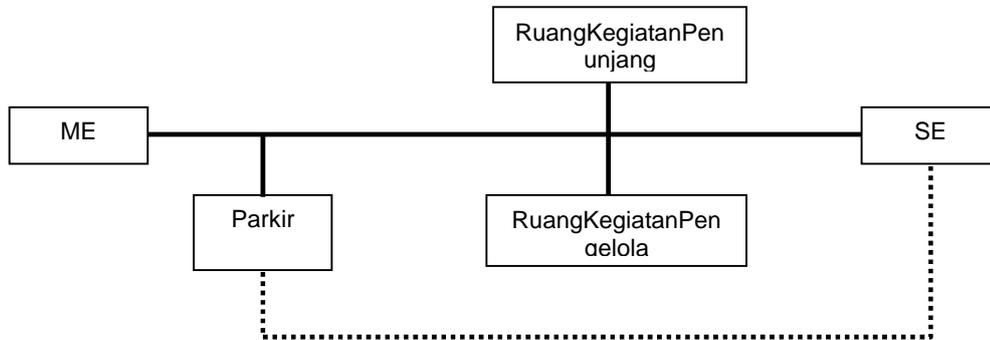
sumber :Analisa penyusun, 2013

B. Kelompok Kegiatan Penunjang



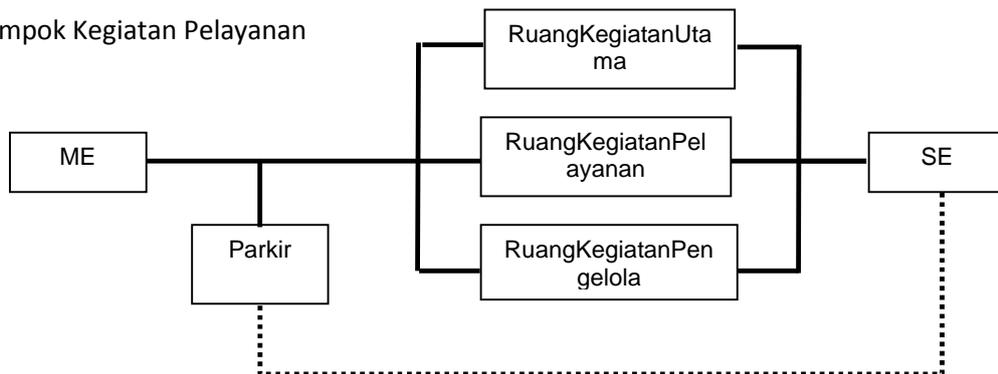
Gambar 5.2 Hubungan Ruang Kegiatan Penunjang
sumber :Analisa penyusun, 2013

C. Kelompok Kegiatan Pengelola



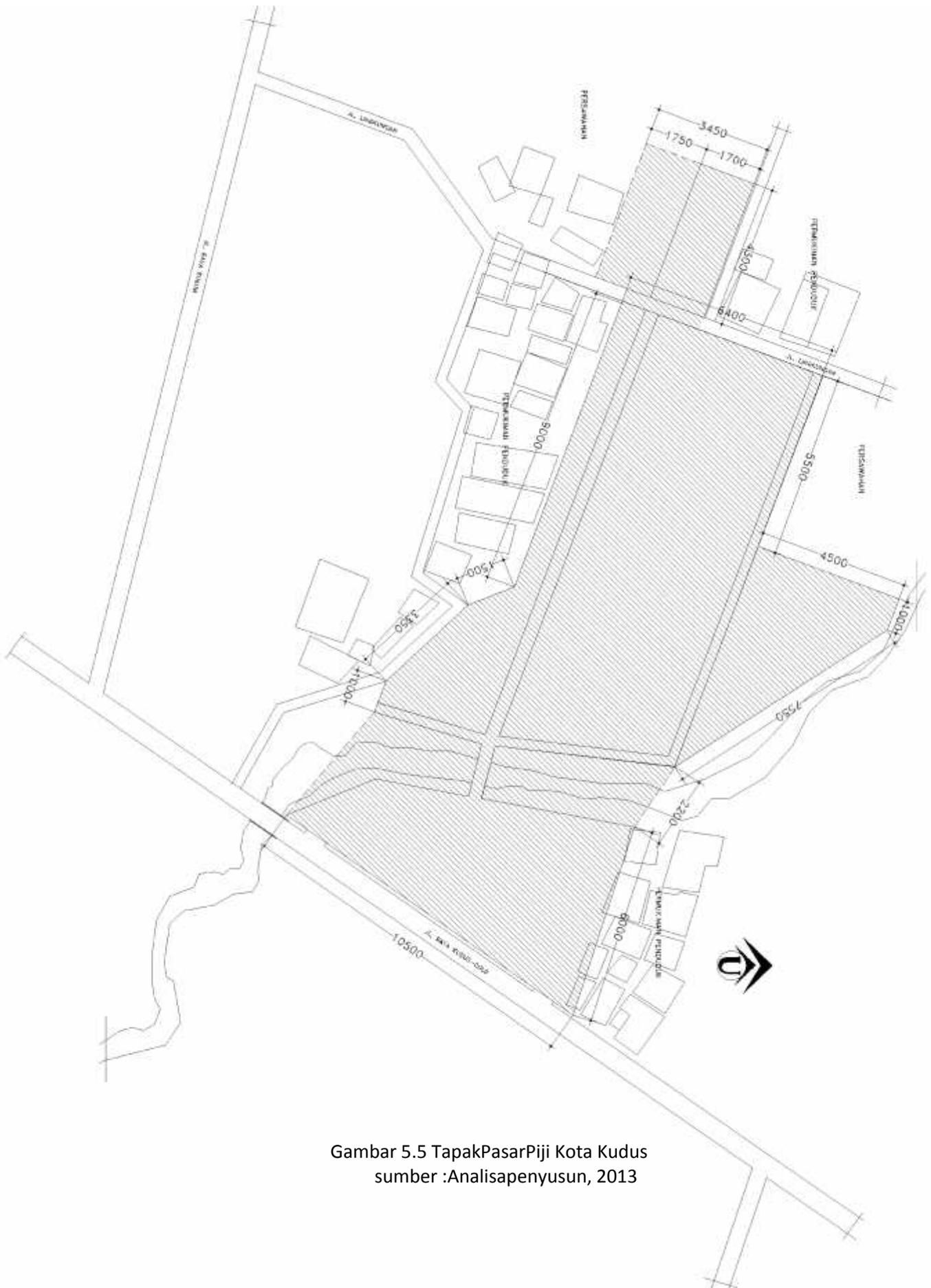
Gambar 5.3 Hubungan Ruang Kegiatan Pengelola
sumber :Analisa penyusun, 2013

D. Kelompok Kegiatan Pelayanan



Gambar 5.4 Hubungan Ruang Kegiatan Pelayanan
sumber :Analisa penyusun, 2013

6.3.2 Kebutuhan Besaran Tapak



Gambar 5.5 Tapak Pasar Piji Kota Kudus
sumber : Analisis penyusun, 2013

Dengan melihat poin-poin di atas tersebut, sehingga penentuan ketinggian bangunan adalah dengan melakukan perhitungan sebagai berikut :

- GSB (Garis Sempadan Bangunan) : 10 m
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 60%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 3,2
- Ketinggian Bangunan : Maksimal 3 lantai

Maka perhitungannya adalah :

$$\begin{aligned}
 \text{KLB} &= \frac{\text{Luas lantai bangunan}}{\text{Luas keseluruhan lahan}} \\
 &= \frac{14.438,63 \text{ m}^2}{14.900 \text{ m}^2} = 0,97 \text{ (memenuhi)} \\
 \text{KDB} &= \frac{\text{Luas lantai dasar}}{\text{Luas keseluruhan lahan}} \\
 60\% &= \frac{\text{Luas lantai dasar}}{14.900 \text{ m}^2} \\
 \text{Luas lantai dasar} &= 60\% \times 14.900 \text{ m}^2 = 8.940 \text{ m}^2 \\
 \text{Jumlah lantai} &= \frac{\text{Luas lantai bangunan}}{\text{Luas lantai dasar bangunan}} \\
 &= \frac{14.438,63 \text{ m}^2}{8.940 \text{ m}^2} \\
 &= 1,61 \sim 2 \text{ lantai}
 \end{aligned}$$

Jadi jumlah lantai yang akan dibangun mencapai 2 lantai.