

## BAB V

## PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR

## 5.1 Program Dasar Perencanaan

Bab ini merupakan bahasan mengenai hasil pemikiran menyeluruh, konsep dan program dasar ini berfungsi sebagai penentu desain Pasar Desa di Cikupa baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Seperti perincian kebutuhan ruang beserta fasilitas yang ada di dalam Pasar Desa ini. Pada tahap selanjutnya, konsep dan program dasar ini akan ditransformasikan dalam bentuk desain.

Dalam perencanaan Pasar Desa di Cikupa ini dapat dikelompokkan beberapa jenis kegiatan yang berlangsung sebagai acuan untuk menentukan kebutuhan ruang, jenis kebutuhan ini diperoleh dari hasil pengamatan di lapangan. Keempat jenis kegiatan ini adalah :

- Kelompok kegiatan utama (kegiatan perdagangan)
- Kelompok kegiatan pengelola
- Kelompok kegiatan pendukung
- Kelompok kegiatan pelayanan

## 5.1.1 Program Ruang

Program ruang dibuat berdasarkan luas lahan yang tersedia, sedangkan untuk perinciannya dapat dilihat sebagai berikut.

Kebutuhan Ruang Dalam

## 1. KELOMPOK KEGIATAN UTAMA

AREA PERDAGANGAN		
Macam Ruang	Kapasitas	Total
Losd Bahan Pangan Basah	165 unit	1485 m <sup>2</sup>
Losd Bahan Pangan Kering	202 unit	1212 m <sup>2</sup>
Kios sembako & kelontong	281 unit	5260 m <sup>2</sup>
Pujasera : Kios Makanan Jadi Area makan	55 unit 90 orang	549 m <sup>2</sup>
Kios Sandang & Emas	175 unit	3500 m <sup>2</sup>
Lapak pedagang gelaran	37 unit	185 m <sup>2</sup>
Tempat penjualan unggas hidup	7 unit	147 m <sup>2</sup>
Total		12338 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%		3701.4 m <sup>2</sup>
Total Luas Area Perdagangan		≈ 16000 m <sup>2</sup>

Keterangan : lapak pedagang gelaran mengakomodasi pedagang lepas/gerobak yang ada di pasar Cikupa. Jenis pedagang ini ialah pedagang mainan, pedagang gerobak makanan dan minuman, pedagang pukis, pedagang pete, pedagang aksesoris anak-anak, dan pedagang kikir.

## 2. KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA

<b>BAGIAN PENGELOLA</b>		
JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )
Ruang Kepala Pasar	1 orang	12 m <sup>2</sup>
Ruang Administrasi	2 orang	24 m <sup>2</sup>
Ruang Staff Umum	2 orang	18 m <sup>2</sup>
Ruang Tamu	4 orang	4.8 m <sup>2</sup>
Ruang Rapat	12 orang	24 m <sup>2</sup>
Lavatory	3 wastafel 3 closet 4 urinoir	12.52 m <sup>2</sup>
Total		95.32 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 40%		38.12 m <sup>2</sup>
Total luas		≈ 134 m <sup>2</sup>

## 3. KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG

<b>BAGIAN PENUNJANG</b>		
JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )
Keamanan		
Ruang Security	16 orang	24 m <sup>2</sup>
R. control (cctv)	1 unit	12 m <sup>2</sup>
R. PABX (sound)	1 unit	12 m <sup>2</sup>
Total		48 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 20%		9.6 m <sup>2</sup>
Total luas		≈ 58 m <sup>2</sup>
Pengurus Serikat Pedagang Kecil		
Ruang Staff Serikat Pedagang Kecil	5 orang	12 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 20%		2.4 m <sup>2</sup>
Total luas		14.4 m <sup>2</sup>
Bongkar Muat		
R. penerima bongkar muat	1 unit	322.5 m <sup>2</sup>
Ruang istirahat kuli panggul	38 orang	30.4 m <sup>2</sup>
Total		430.4
Sirkulasi 20%		86.08

Total luas		517 m <sup>2</sup>
<b>Musholla</b>		
Ruang sholat	20 jamaah	25 m <sup>2</sup>
Wudhu :		
Laki-laki	5 orang	4 m <sup>2</sup>
Perempuan	5 orang	4 m <sup>2</sup>
Total		33 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 40%		13.2 m <sup>2</sup>
Total luas		≈ 47 m <sup>2</sup>
<b>Sosio Kultural</b>		
Aula indoor (kegiatan grebeg pasar : promosi produk setiap bulan)	100 orang	110 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%		33 m <sup>2</sup>
Total		143 m <sup>2</sup>

Keterangan : bagian sosio kultural merupakan aspek yang mengakomodasi aspek lokal di pasar desa Cikupa pada bagian dalam pasar.

#### 4. KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN

<b>BAGIAN PELAYANAN</b>		
JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )
<b>Toilet</b>		
Toilet Wanita	5 bilik	9 m <sup>2</sup>
Toilet Pria	5 urinoir 3 bilik	9.8 m <sup>2</sup>
Total luas		18.8 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 40%		7.52 m <sup>2</sup>
Total		27 m <sup>2</sup>
Toilet yang disediakan 4 unit		4 × 27 m <sup>2</sup> = 108 m <sup>2</sup>
<b>Teknis</b>		
Pos keamanan	3 orang	2.4 m <sup>2</sup>
Gardu listrik	1 unit	45 m <sup>2</sup>
Ruang genset	1 unit	40 m <sup>2</sup>
Ruang pompa	1 unit	25 m <sup>2</sup>
Tangki air bersih	1 unit	14 m <sup>2</sup>
Tangga darurat	4	55 m <sup>2</sup>
Total		181.4
Sirkulasi 30%		54.42
Total luas		≈ 236 m <sup>2</sup>

## Rekapitulasi kebutuhan ruang dalam

Kelompok Area Perdagangan	: 16000 m <sup>2</sup>
Kelompok Bagian Pengelola	: 134 m <sup>2</sup>
Kelompok Bagian Penunjang	: 780 m <sup>2</sup>
Kelompok Bagian Pelayanan	: 344 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>17258 m<sup>2</sup> ≈ 17500 m<sup>2</sup></b>

Kebutuhan Ruang Luar

## 1. KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN

BAGIAN PELAYANAN		
JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )
TPS	1 unit	340 m <sup>2</sup>
IPAL	13 unit	52 m <sup>2</sup>
Total		392 m <sup>2</sup>

## 2. KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG

ASPEK BUDAYA		
JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )
Open space (untuk pementasan setiap hari perayaan khusus): Stage Ruang gerak penonton	1 unit 150 orang	234 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%		
TOTAL		234 m <sup>2</sup>

Keterangan : bagian sosio kultural merupakan aspek yang mengakomodasi aspek lokal di pasar desa Cikupa pada bagian luar pasar.

## 3. KEGIATAN LOADING

AREA LOADING		
Macam Ruang	Kapasitas	Total
truk	5 unit	75 m <sup>2</sup>
Pick up	15 unit	187.5 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 100 %		262.5 m <sup>2</sup>
Total Ruang Parkir		525 m <sup>2</sup>

## 4. KEGIATAN PARKIR

AREA PARKIR		
Macam Ruang	Kapasitas	Total
mobil	25 unit	312.5 m <sup>2</sup>
motor	368 unit	625.6 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 100 %		652.5 m <sup>2</sup>
Total Ruang Parkir		≈ 1880 m <sup>2</sup>

## Rekapitulasi kebutuhan ruang luar

Kelompok Bagian Pelayanan	: 392 m <sup>2</sup>
Kelompok Pendukung	: 234 m <sup>2</sup>
Kelompok Area Loading	: 525 m <sup>2</sup>
Kelompok Area Parkir	: 1880 m <sup>2</sup>
TOTAL	≈ 3050 m <sup>2</sup>

Pasar desa dengan total luas lahan 12600 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Cikupa, Kabupaten Tangerang, peraturan bangunannya adalah sebagai berikut :

- KDB : 60%
- Tata Hijau : sekurang-kurangnya 20 % dari ruang terbuka
- KLB : 3
- GSB : Jalan Raya Serang = 40 m  
Samping Bangunan : 2 m  
Belakang bangunan : 2 m

$$\begin{aligned} \text{Luas lantai dasar bangunan (A)} &= \text{Luas tapak} \times \text{KDB} \\ &= 5400 \times 60\% \\ &= \mathbf{3240 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Luas lantai dasar bangunan (B)} &= \text{Luas tapak} \times \text{KDB} \\ &= 7200 \times 60\% \\ &= \mathbf{4320 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

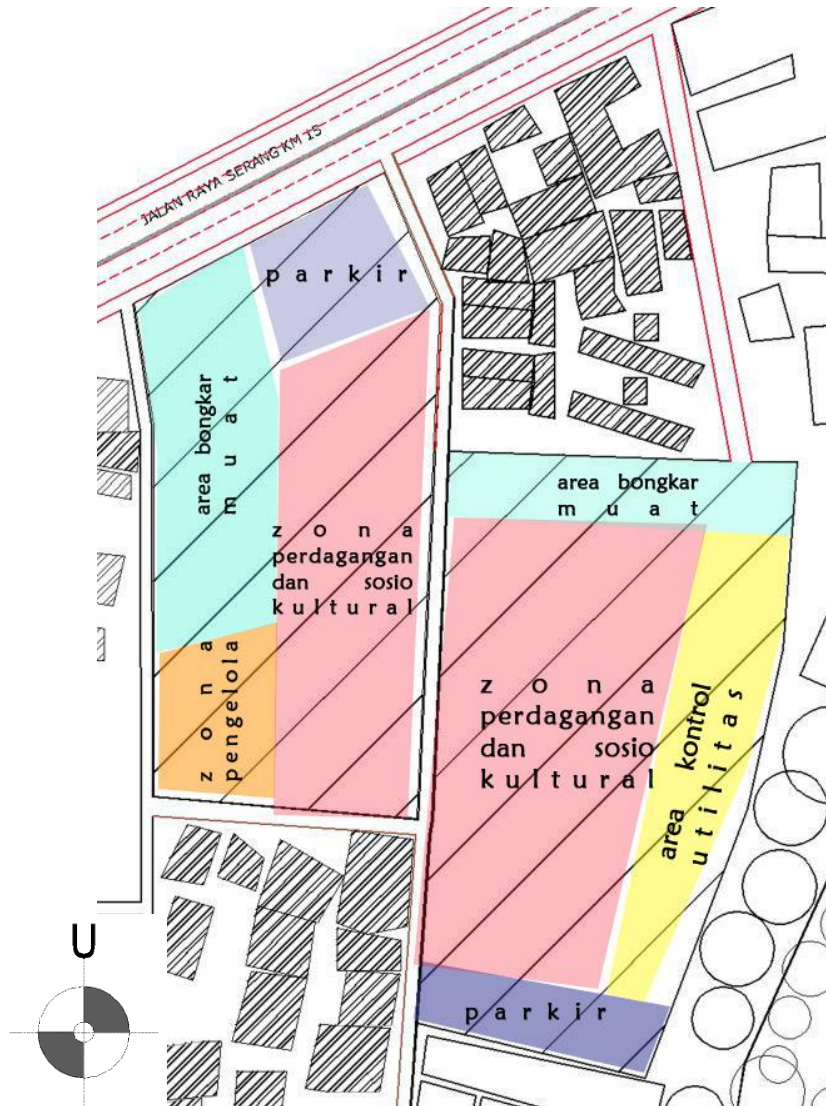
$$\begin{aligned} \text{Luas lantai dasar bangunan (A) + (B)} &= 3240 + 4320 \\ &= \mathbf{7560 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Luas total lantai bangunan	= Luas tapak x KLB = $12600 \text{ m}^2 \times 3$ = $37800 : 7560 \text{ m}^2$ = <b>5 (Jumlah lantai maksimal)</b>
Porsi Ruang Luar	= Luas tapak x 40% = $12600 \times 0.4$ = <b>5040 m<sup>2</sup> → yang dapat dimanfaatkan untuk area parkir, loading, open space, dan kelompok bagian pelayanan.</b>
Kebutuhan Ruang Luar	= $3050 \text{ m}^2$
Tata hijau	= $5040 - 3050$ = <b>1990 m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2 Analisa Tapak

Berikut adalah gambaran pengolahan lahan dengan pembagian zona sesuai kebutuhan ruang yang sudah dirumuskan.

Gambar 5.1 info tapak



Lokasi pembangunan Pasar Desa ini terletak di Jalan Raya Serang KM 15, situasi sekitar tapak dapat dilihat pada gambar di atas. Lokasi pasar ini strategis, mengingat posisinya yang berada di pinggir jalan arteri primer dan mudah dijangkau oleh angkutan umum. Selain itu, ada akses masuk lewat belakang yang bisa dilalui oleh kendaraan motor. Di sekeliling pasar terdapat permukiman warga.

## 5.2. Program Dasar Perancangan

### 5.2.1 Aspek Kinerja

Aspek kinerja melingkupi seputar struktur dan bahan bangunan yang akan diterapkan pada pasar Cikupa.

Struktur yang akan diterapkan pada pasar desa Cikupa adalah dengan mengkombinasikan struktur rangka dan struktur rangka ruang, pembahasannya adalah sebagai berikut :

#### 1. Struktur Rangka Kaku

Struktur rangka kaku merupakan struktur yang terdiri dari elemen-elemen linear, umumnya balok dan kolom yang saling dihubungkan pada ujung-ujungnya oleh titik hubung yang dapat mencegah rotasi relatif di antara elemen struktur yang dihubungkannya. Pada bangunan Pasar Desa Cikupa dirancang menggunakan struktur rangka dengan pola bentang lebar.

#### 2. Struktur rangka ruang / space frame

Struktur rangka atau space frame menyalurkan gaya-gaya 3 dimensional dalam satu ruang secara bersama-sama dengan menggunakan batang-batang baja yang dihubungkan satu dengan lain sehingga membentuk rangka 3 dimensi. Bangunan pasar Cikupa akan menerapkan space frame sebagai struktur atap.

### Bahan bangunan

- Dinding, bangunan pasar akan dibuat dengan kesan semi terbuka, dinding tidak seluruhnya menutupi bangunan pasar agar dapat terlihat dari luar jenis komoditi dagang yang ada di dalam.
- Lantai, untuk lantai pasar harus berbahan yang tidak licin. Karena pasar biasa dipenuhi oleh kegiatan berbelanja dan banyak yang berjalan lalu lalang jadi bahan lantai sangat penting untuk diperhatikan agar lantai tidak licin saat terjadinya banyak manusia yang berlalu lalang dan bahan lantai juga harus mudah dibersihkan.
- Plafond, akan dibuat setinggi mungkin agar meninggalkan kesan luas dan tidak sumpek. Plafond di ruang utama (area perdagangan) dibiarkan tanpa plafond untuk menunjukkan utilitas sebagai interior bangunan. Sedangkan untuk ruang-ruang kantor akan menggunakan plafond gypsum board.



### 5.2.2 Aspek Utilitas

Aspek teknis sangat erat kaitannya dengan utilitas bangunan dimana bangunan dapat berfungsi dan beroperasi sebagaimana mestinya bangunan ini direncanakan. Aplikasi dari aspek utilitas yang telah direncanakan adalah sebagai berikut :

#### A. Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan yang digunakan adalah sistem pencahayaan alami dan buatan, dengan dominasi pencahayaan alami. Aplikasi untuk sistem pencahayaan alami ini diterapkan dengan cara menggunakan bukaan-bukaan lebar pada dinding dan bukaan atap yang moduler, Ada elemen pelindung matahari (sun shading) 1-2 m. Sedangkan sistem pencahayaan buatan diperoleh dengan menggunakan lampu TL

#### B. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan yang digunakan pada bangunan pasar ini ialah sistem penghawaan alami dan buatan, dengan dominasi sistem penghawaan alami. Aplikasi penghawaan alami adalah dengan menggunakan sistem *cross ventilation* yang baik dan efektif. Untuk penghawaan buatan adalah dengan menggunakan AC yang hanya diterapkan pada ruang pengelola.

#### C. Sistem Jaringan Air Bersih

Sumber air berasal dari PDAM, sistem yang digunakan adalah sistem Down Feet karena sistem ini efektif dilihat dari cara distribusinya yang memanfaatkan gravitasi bumi untuk menyalurkan air ke seluruh ruangan.

#### D. Sistem Pembuangan Air Kotor

Air kotor disalurkan melalui jaringan drainase yang mengarah kepada saluran air kota ke luar bangunan.

#### E. Sistem Jaringan Listrik

Listrik berasal dari PLN yang dialirkan ke gardu listrik kemudian disebarkan ke seluruh ruangan, untuk sumber listrik cadangan disediakan genset.

#### F. Sistem Pembuangan Sampah

Tempat sampah disediakan di setiap kios/losd, bahkan disediakan di luar bangunan. Sampah kemudian akan dikumpulkan pada tempat sampah blok dan disediakan tempat pembuangan sementara untuk pasar Cikupa.

**G. Sistem Pencegahan Kebakaran**

Untuk sistem proteksi aktif yang digunakan adalah sprinkle, juga disediakan fire extinguisher dan tangga darurat untuk evakuasi.

**H. Sistem Penangkal Petir**

Sistem penangkal petir yang digunakan adalah Faraday dimana sistem ini digunakan untuk bangunan yang memanjang. Sistem *Faraday* ini adalah dengan menggunakan tiang setinggi 30 cm dari atap bangunan, dihubungkan dengan konduktor yang jarak antar tiangnya berkisar 3.5m.

**I. Sistem Transportasi Vertikal**

Transportasi vertikal di pasar Cikupa menggunakan travelator dan tangg. Penggunaan travelator diutamakan untuk transportasi barang, dengan jumlah pengadaan travelator sebanyak 4 buah yang letaknya dekat dengan area bongkar muat, sedangkan untuk tangga disediakan 2 buah dan tangga ini disediakan untuk manusia.

**J. Sistem Keamanan**

Keamanan di pasar ini menggunakan sistem CCTV. Ruang kontrol cctv berada di area ruang keamanan (security), kamera CCTV dipasang di tempat-tempat krusial di bangunan pasar ini. Di antaranya adalah di area parkir & loading, dan di dalam bangunan (area perdagangan). CCTV digunakan untuk memonitoring/ mengawasi keadaan dan kegiatan di lokasi yang terpasang kamera CCTV.

**K. Sistem Komunikasi**

Untuk jaringan komunikasi digunakan pengeras suara untuk penyebaran informasi antar pihak pengelola pasar dengan para pedagang dan pengunjung. Sedangkan komunikasi internal menggunakan HT (Handy Talky).

### 5.2.3 Aspek Visual Arsitektural

Karakter bangunan yang ingin ditampilkan yaitu kesan bangunan yang ditampilkan mengkombinasikan unsur modern dan tradisional yang saling berpadu dan unity.

Elemen tradisional dipertahankan dari sisi interaksi langsung antara pedagang dan pembeli, juga mempertahankan aktivitas sosio kultural yang difasilitasi dengan ruang yang telah diprogramkan. Sementara sisi modern dihadirkan dalam aspek utilitas dan penataan ruang dagang, juga dari fasilitas yang ada seperti misalnya penyediaan troli belanja untuk mempermudah pembeli membawa barang belanjanya.

#### Penataan Ruang Luar

- Penataan ruang luar mengacu pada fungsi area luar sebagai wadah aktivitas sosio kultural dan lahan hijau serapan air hujan
- Bangunan dirancang memiliki taman aktif dan pasif yang dapat dijangkau oleh pengunjung.
- Pola penataan ruang luar selaras dengan bangunan

#### Penataan Ruang Dalam

- Penataan ruang dalam pada bangunan mengacu pada pengelompokan berdasarkan jenis komoditi dagang dengan pertimbangan kenyamanan odor, dan karakter pembeli di pasar desa Cikupa.
- Penataan tata ruang kios&losd pada ruang dalam ditunjang dengan adanya signage yang jelas sehingga memudahkan pengunjung untuk mencari barang yang dikehendaki.
- Sistem utilitas juga menjadi pertimbangan dalam penataan ruang dalam.