

BAB VI

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

6.1 Program Dasar Perencanaan

6.1.1 Program Ruang

Tabel 6. 1 Total Kebutuhan Ruang

No.	Nama Ruang	Luas
1.	Kelompok Kegiatan Utama	9200 m ²
2.	Kelompok Kegiatan Pendukung	10700 m ²
3.	Kelompok Kegiatan Pengelolaan	240 m ²
4.	Kelompok Kegiatan Servis	530 m ²
Jumlah		20670 m ²
Sirkulasi antar ruang 30%		6201 m ²
Total		26871 m ²
Pembulatan		27000 m ²

Sumber: Analisa penulis

6.1.2 Aspek Kontekstual

Tapak merupakan tapak eksisting Pasar Babakan. Lokasi tapak berada di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang. Luas Tapak 22.000 m².

Kebijakan Tata Ruang Kota Tangerang mengenai KDB, KLB, Tinggi Bangunan, dan KDH tercantum pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Kota Tangerang 2012-2032 Pasal 80 ayat 2, yang berbunyi: Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- KDB maksimum 60 % (enam puluh persen);
- KLB maksimum 6 (enam);
- Tinggi bangunan maksimum 15 (lima belas) lantai; dan
- KDH minimum 10 % (sepuluh persen).

Oleh karena itu:

$$\text{Luas Site : 2,2 Ha} = 22.000 \text{ m}^2$$

$$\text{KDB maksimum 60 \% (enam puluh persen)} = 60\% \times 22.000 \text{ m}^2 = 13.200 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB maksimum 6 (enam)}$$

Tinggi bangunan maksimum 15 (lima belas) lantai; dan

$$\text{KDH minimum 10 \% (sepuluh persen)} = 10\% \times 22.000 \text{ m}^2 = 2.200 \text{ m}^2$$

$$\text{Perkerasan Maksimal non bangunan} = 22.000 \text{ m}^2 - 13.200 \text{ m}^2 - 2.200 \text{ m}^2 = 6.600 \text{ m}^2$$

6.2 Pendekatan Aspek Kinerja

6.2.1 Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan bangunan terdiri dari pencahayaan alami atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya dengan persyaratan tertentu untuk pencahayaan umum, area sekitar tangga, serta area toilet dan kamar mandi.

6.2.2 Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan di Pasar Babakan Tangerang terdiri dari sistem penghawaan alami dan sistem penghawaan buatan. Sistem penghawaan alami dilakukan dengan membuat bukaan-bukaan pada dinding dan atap. Langit-langit dibuat tinggi sehingga sirkulasi udara dapat mengalir dengan lancar. Sistem penghawaan buatan berupa *Air Conditioner* (AC) digunakan di kantor pengelolaan pasar.

6.2.3 Sistem Drainase

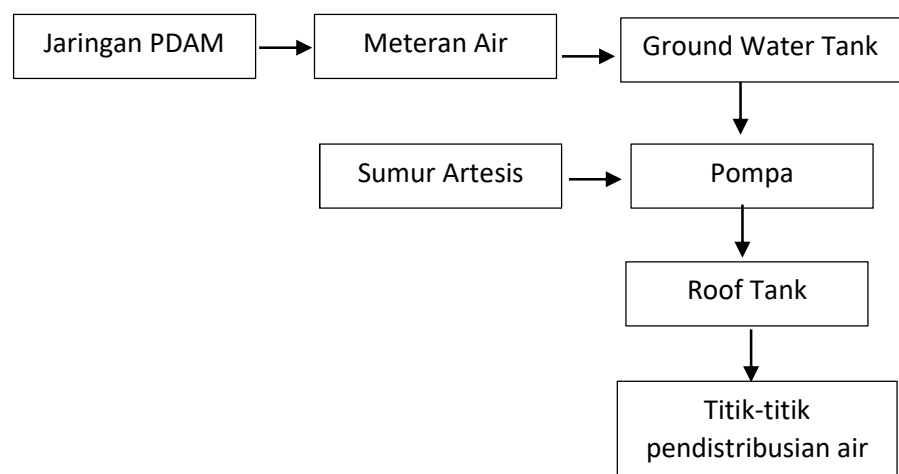
Drainase harus memenuhi syarat berikut:

- Ditutup dengan kisi sehingga saluran mudah dibersihkan
- Memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mencegah genangan air
- Tidak ada bangunan los/kios di atas saluran drainasae

6.2.4 Jaringan Air Bersih

Air bersih pada Pasar Babakan berasal dari PDAM dan sumur air. Air bersih didistribusikan dengan cara:Sistem distribusi tertutup
Sistem distribusi tertutup adalah sistem distribusi air bersih dengan menggunakan jaringan pemipaan yang mengelilingi sistem. Kelebihan dari sistem ini adalah tekanan air merata. Kekurangan dari sistem ini adalah boros penggunaan pipa.

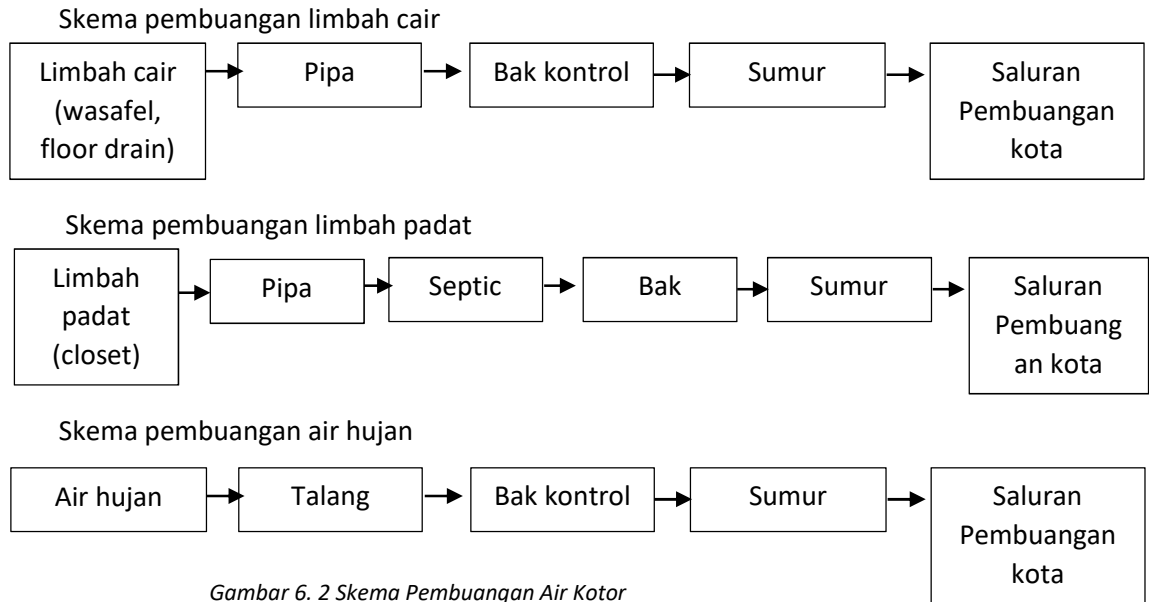
Skema Distribusi Air Bersih



Gambar 6. 1 Skema Distribusi Air Bersih
Sumber : Analisis Penulis

6.2.5 Jaringan Air Kotor

Air kotor perlu dikelola terlebih dahulu sebelum dibuang ke saluran pembuangan kota. Berikut ini adalah skema perencanaan pembuangan air kotor di Pasar Babakan.

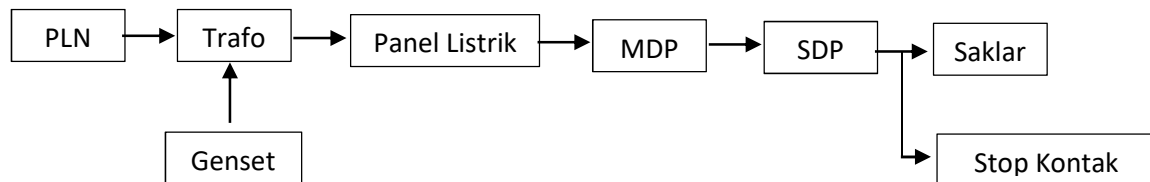


Gambar 6. 2 Skema Pembuangan Air Kotor
Sumber : Analisis Penulis

6.2.6 Jaringan Listrik

Sumber listrik berasal dari PLN kemudian dialirkan ke Pasar Babakan dengan skema sebagai berikut:

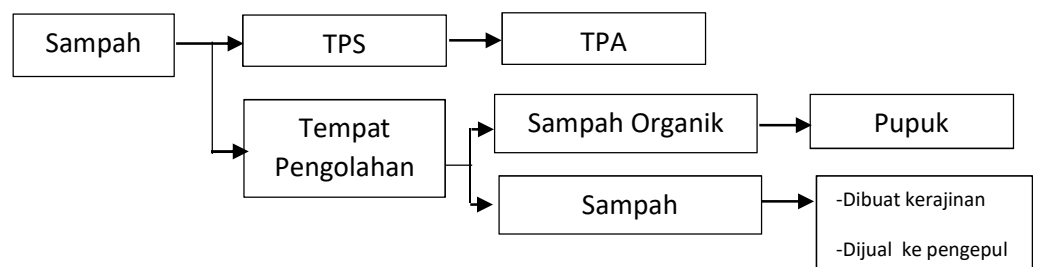
Skema Jaringan Listrik



Gambar 6. 3 Skema Jaringan Listrik
Sumber : Analisis Penulis

6.2.7 Jaringan sampah

Sampah di Pasar Babakan akan dikelola dan dibuang dengan skema sebagai berikut:



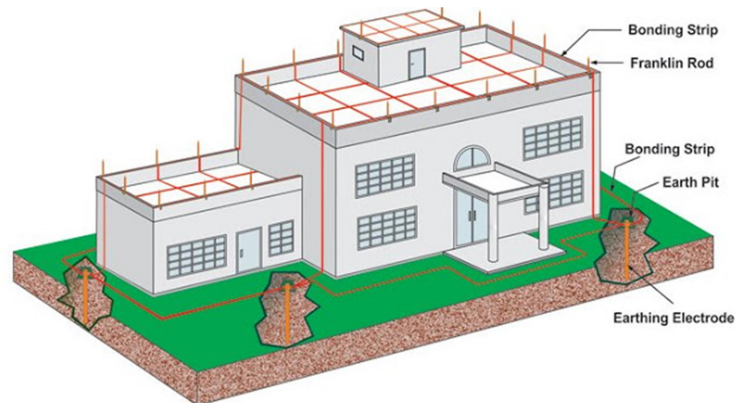
Gambar 6. 4 Skema Jaringan Sampah
Sumber : Analisis Penulis

6.2.8 Kebakaran

Sistem kebakaran pada Pasar Babakan terdiri dari: Sistem Proteksi aktif dan Sistem Proteksi Pasif.

6.2.9 Penangkal Petir

Penangkal petir menggunakan sistem faraday. Berikut ilustrasi sistem faraday:



Gambar 6. 5 Ilustrasi Penangkal Petir Faraday
Sumber: www.antipetir-indonesia.com

6.2.10 Transportasi Vertikal

Transportasi vertikal pada bangunan Pasar Babakan Tangerang menggunakan tangga dan ramp

6.2.11 Sistem Keamanan

1. Manual security dilakukan oleh security yang ditugaskan di dalam pasar
2. Pos keamanan berada di luar bangunan pasar, di pintu masuk dan pintu keluar pasar
3. Pengawasan dengan menggunakan CCTV

6.3 Pendekatan Aspek Teknis

Rencananya pasar akan terdiri dari 2 lantai.

6.3.1 Struktur

1. Sub struktur
Sub struktur pada bangunan Pasar Babakan Tangerang menggunakan pondasi batu kali dan foot plate
2. Struktur badan bangunan
Untuk struktur badan bangunan terdiri kolom dan balok beton bertulang/baja
3. Struktur atap

Struktur atap menggunakan besi unip juga dengan pertimbangan bentuk bangunan yang digunakan, bentuk atap, dan citra bangunan yang ingin ditampilkan.

6.3.2 Bahan Bangunan

1. Area parkir menggunakan *paving block* agar bisa menyerap air sehingga tidak terjadi kebecakan
2. Material lantai harus mudah dibersihkan, tidak mudah kotor dan tidak licin.
3. Material dinding dapat berupa bata dengan plasteran, roster, kisi-kisi kayu, atau kaca
4. Dinding yang sering terkena cipratan air harus dilapisi bahan kedap air seperti keramik
5. Bahan penutup atap harus dapat digunakan untuk bangunan betang lebar. Penutup atap menggunakan material alderon deck yang berfungsi untuk mengurangi kebisingan dan membuat ruangan terasa lebih sejuk. Penutup atap juga menggunakan fiber glass di beberapa tempat untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami di dalam bangunan.

6.4 Aspek Arsitektural

6.4.1 Karakter Bangunan

Karakter bangunan yang ingin ditampilkan pada Pasar Babakan Tangerang ini yaitu menekankan pada unsur modern namun dapat berpadu dengan unsur tradisional yang ada di Kota Tangerang. Sisi modern dihadirkan dalam aspek utilitas, penataan ruang dagang, dan fasilitas yang disediakan. Sedangkan elemen tradisional dipertahankan dari sisi interaksi langsung antara pedagang dan pembeli dengan mempertahankan aktivitas sosio-kultural yang difasilitasi melalui program ruang yang telah direncanakan.

6.4.2 Tampilan Bangunan

1. Citra pasar yang ingin ditampilkan adalah modernitas pasar tradisional
2. Menampilkan interaksi penjual dan pembeli
3. Penampilan bangunan yang dapat merespon iklim tropis

6.4.3 Penataan Ruang Luar

1. Penataan ruang luar mengacu pada fungsi area luar sebagai ruang pendukung ruang utama pasar, wadah sosio-kultural dan area penghijauan
2. Akses menuju site melalui entrance yang dapat mudah terlihat dari arah luar site
3. Akses menuju bangunan pasar mudah dijangkau. Mempunyai 1 pintu masuk utama dan beberapa pintu lainnya
4. Pola penataan ruang luar selaras dengan bangunan

6.4.4 Penataan Ruang Dalam

1. Penataan ruang dalam pada bangunan mengacu pada pengelompokan jenis komoditi dagang dengan pertimbangan tingkat demand dan kenyamanan pengunjung.

2. Penataan unit layanan pada ruang dalam ditunjang dengan adanya *signage* dan juga perbedaan zonasi pada tiap bagian pasar diharuskan sangat jelas sehingga memudahkan pengunjung untuk mencari barang yang dibutuhkan.
3. Sirkulasi dirancang dengan memperhatikan antropometri manusia dalam bergerak dan melakukan kegiatan, terutama pada koridor ruang dagang.
4. Mempertimbangkan penataan ruang pengelola dan staff untuk mengontrol operasional utilitas secara sistematis.