

BAB IV

PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN

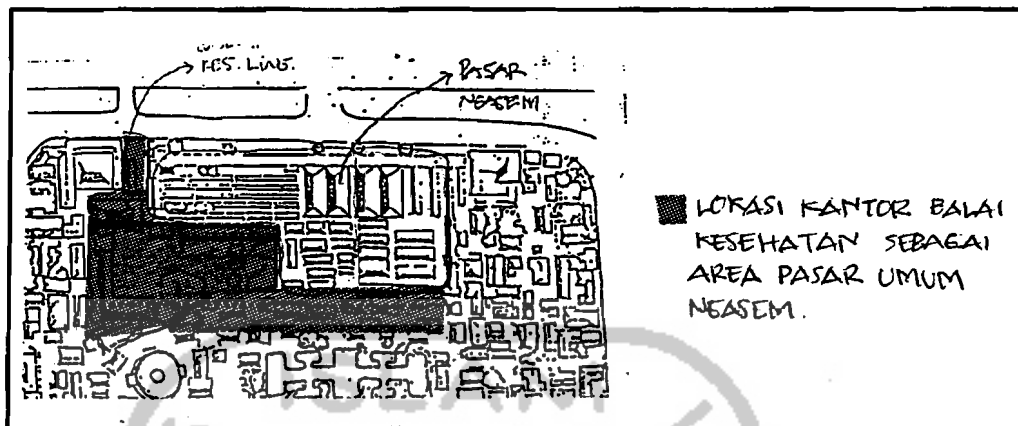
4.1.1. Pendekatan Konsep Penataan

Dari hasil analisa dan kaitannya dengan potensi, kemungkinan perkembangan dan keberadaan pasar Ngasem, maka dalam menentukan konsep penataan harus mempertim-bangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Keberadaan pasar Umum yang harus dipertahankan.
2. Kemudahan pengawasan dan pengelolaan antara pasar umum dan pasar khusus.
3. Mendukung program peremajaan lingkungan dan peraturan daerah di kawasan khusus kraton.
4. Kemudahan pencapaian dan fasilitas parkir yang tidak mengganggu arus lalu lintas di Jl. Polowijan.
5. Mempertahankan hubungan pasar Ngasem dengan Taman Sari yang sudah menjadi identitas lingkungan.
6. Karakteristik perdagangan pasar khusus Ngasem dapat dipertahankan.

Sehingga dapat dipilih konsep penataan pasar khusus Ngasem, yaitu :

Pengembangan Kompleks pasar Ngasem ke lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan dan permukiman di selatan pasar Ngasem.



Gambar 4.1 Lokasi pengembangan lahan pasar Ngasem

4.2. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN

4.2.1. Pendekatan Konsep Perancangan Ruang

4.2.1.1. Program Kegiatan

Kegiatan yang direncanakan pada pasar Khusus Ngasem secara umum adalah kegiatan perdagangan dan penunjangnya. Sedangkan kegiatan seperti penakaranaan dan menginap tidak direncanakan.

Berikut ini program kegiatan tiap pelakunya :

1. Pedagang, kegiatan yang dilakukan :

- a. Penitipan kendaraan
- b. Pengelolaan yang terdiri dari pemeliharaan, menata dan menyimpan materi dagangan
- c. Penawaran dan pelayanan
- d. Kegiatan makan, minum dan MCK

2. Pengunjung, kegiatan yang dilakukan :

- a. Penitipan kendaraan
- b. Berkeliling sambil mengamati/menikmati

- c. Pembelian
- d. Istirahat

3. Pengelola, kegiatan yang dilakukan :

- a. Penitipan kendaraan
- b. Aktifitas administrasi
- c. Pemungutan retribusi
- d. Kegiatan makan, minum dan MCK
- e. Kegiatan Penjagaan
- f. Kegiatan Pembersihan

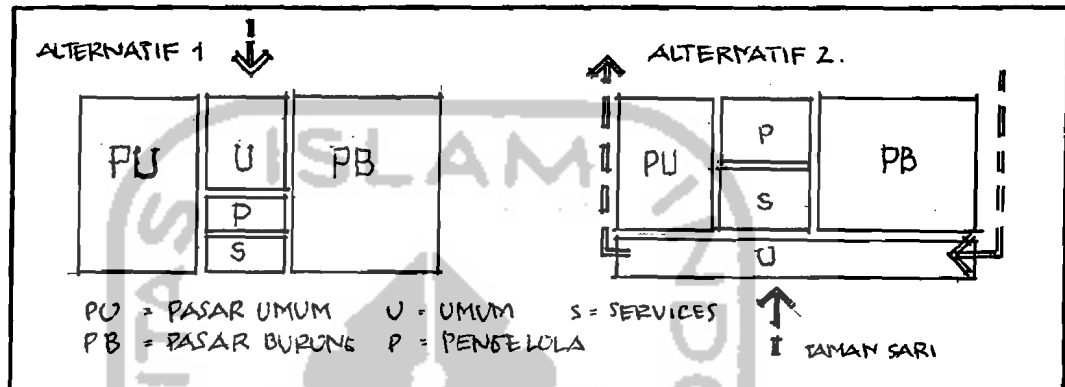
4.2.1.2. Program Ruang

Kebutuhan akan ruang sangat bergantung pada jenis kegiatan yang terjadi.

1. **Perdagangan, macam ruang yang dibutuhkan :**
 - a. Kios
 - b. Los
 - c. Warung
 - d. Ruang Terbuka
2. **Pengelolaan, macam ruang yang dibutuhkan :**
 - a. Ruang Ka. Sektor
 - b. Ruang Staff
 - c. Ruang Jaga
3. **Penunjang, macam ruang yang dibutuhkan :**
 - a. Parkir
 - b. lavatory

4.2.1.3. Pendaerahan (zoning)

Penzonmingan kelompok kegiatan ini dilakukan dengan pertimbangan tingkat kepentingan kegiatan. Seperti parkir adalah zone umum, zone pasar khusus, zone pasar umum, zone pengelola, dan zone service



Gambar 4.2. Penzonningan

Hubungan ruang tiap kelompok ruangnya adalah dengan mempertimbangkan :

1. Pasar umum dan pasar khusus harus terpisah agar tidak terjadi perluasan perdagangan.
2. Area parkir dan lavatory adalah fasilitas bersama bagi kedua pasar ini.
3. Pengelola mengelola kedua pasar ini.
4. Terdapat kelompok pedagang yang dapat menjadi penghubung antara kedua pasar ini, yaitu kelompok pedagang pakan dan perlengkapan binatang peliharaan.
5. Kelompok perdagangan burung merupakan prioritas utama yang menjadi identitas pasar.

4.2.1.4. Besaran Ruang

A. Kelompok Perdagangan

A.1. Kios Burung

Jumlah pedagang burung pada tahun 2000 diperkirakan 150 pedagang. Untuk pemerataan kesempatan berdagang antara pedagang besar dan kecil maka digunakan komposisi jumlah pedagang besar 40 % dan pedagang kecil 60 %

Untuk luasan kios dipergunakan luasan yang ada saat ini dan paling banyak dipergunakan, yaitu :

1. Unit kecil 6 m²

Unit kecil ini diasumsikan dapat menampung ± 24 sangkar yang digantung di plafon kios dengan ukuran luas sangkar 40 x 40 cm.

Luas kios dihitung dengan menambah luasan ruang pajang dan area pengamatan = 6 m² + 4 m² = 10 m²

Jumlah kios = 150 x 60% = 90 pedagang / kios

Luas lantai unit kecil = 90 x 10 m² = 900 m²

2. Unit besar 12 m²

Unit besar ini diasumsikan dapat menampung dua kali lipat kios kecil yaitu 48 sangkar yang digantung di plafon dengan ukuran luas sangkar 40 x 40 cm. Luas kios dihitung dengan menambah luasan ruang pajang dan area pengamatan = 12 m² + 6 m² = 18m²

Jumlah kios = 150 x 40% = 60 kios

Luas lantai unit besar = 60 x 18 m² = 1080 m²

- Luas lantai kios burung = 1.980 m²
- Sirkulasi 20 % = 396 m²
- Luas total = 2.376 m²

A.2. Kios pakan, perlengkapan binatang peliharaan

Jumlah pedagang jenis ini pada tahun 2000 diperki-rakan berjumlah 60 pedagang. Untuk pemerataan kesempatan berdagang antara pedagang besar dan kecil digunakan komposisi pedagang besar 40% dan pedagang kecil 60%

Untuk luasan kios digunakan luasan yang paling banyak digunakan saat ini, yaitu :

1. Unit kecil 6 m²

$$\text{Jumlah kios} = 60 \times 60\% = 36 \text{ kios}$$

$$\text{Luas lantai kios dihitung dengan menambah luasan area pembeli} = 6 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas lantai unit kecil} = 36 \times 8 \text{ m}^2 = 288 \text{ m}^2$$

2. Unit besar 12 m²

$$\text{Jumlah kios} = 60 \times 40\% = 24 \text{ kios}$$

$$\text{Luas lantai kios dihitung dengan menambah luasan area pembeli} = 12 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 16 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas lantai Unit besar} = 24 \times 16 \text{ m}^2 = 384 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas total lantai kios pakan dan perlengkapan binatang peliharaan ditambah 20\% sirkulasi : } (672 \times 20\%) + 672 \text{ m}^2 = 807 \text{ m}^2$$

A.3. Kios Ikan hias, hewan hias dan hewan ternak

Jumlah pedagang kelompok ini masing-masing 20 pedagang, sehingga totalnya adalah 60 pedagang. Luasan kios yang digunakan disamakan yaitu 9 m².

- Luas lantai kios dihitung dengan menambah area pembeli =
 $9 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 = 12 \text{ m}^2$
- Luas lantai kios = $60 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 720 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20 % = 144 m²
- Luas total = 864 m²

A.4. Los

Los digunakan oleh pedagang yang tidak membutuhkan tempat untuk menyimpan materi dagangannya. Maka untuk ruang dagang los digunakan modul luasan terkecil yaitu 3 m². Jumlah pedagang ini pada tahun 2000 diperkirakan berjumlah 60 pedagang.

- Luas lantai dihitung dengan menambah luasan area pembeli =
 $3 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = 5 \text{ m}^2$
- Luas lantai los = $5 \text{ m}^2 \times 60 = 300 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20% = 60 m²
- Luas total = 360 m²

A.4. Ruang terbuka/plaza

Ruang terbuka disediakan untuk menampung luapan jumlah pedagang pada hari libur. Jumlah pedagang musiman ini diasumsikan sama dengan

jumlah pedagang yang menempati los pasar. Luasan lantai digunakan modul terkecil 3 m².

- Luas ruang terbuka = $3 \text{ m}^2 \times 60 = 180 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20 % = 36 m²
- Luas total = 216 m²

B. Kelompok Pengelola

Luas ruang pengelola, digunakan standar umum. Yaitu :

- Ruang Ka. Sektor = 12 m²
- Ruang Staff untuk 5 orang, @ 3 m² = 15 m²
- Ruang jaga untuk 5 orang, @ 3 m² = 15 m²
- Sirkulasi 20 % = 8,4 m²
- Luas total = 50,4 m²

C. Kelompok Penunjang

C.1. KM / WC

KM/WC diasumsikan lebih banyak digunakan oleh pedagang dari pada oleh pengunjung.

- Luas per unit lavatory minimal 2,7 m² (Human dimension and interior Space) digunakan 3 m²
- Asumsi pengguna lavatory 30% dari pedagang sehingga jumlah pengguna : $30\% \times 330 = 99$ orang Asumsi penggunaan lavatory secara bersamaan 3% dari jumlah pengguna : $3\% \times 99 = 3$ orang \Rightarrow digenabkan menjadi 4 orang.

- Digunakan 2 lavatory dengan 4 km/wc sehingga luas total = $(20\% \times 12) + 12 \text{ m}^2 = 14,4 \text{ m}^2$

C.2. Parkir

Mengingat terbatasnya lahan, pengelolaan parkir dipergunakan sistem 2 kali shift dengan tiap shift mampu menampung kendaraan :

- a. Mobil : 15 buah, @ 7,58 m² = 114 m²
 sirkulasi 100% = 114 m²
 Luas parkir mobil = 228 m²
- b. Sepeda motor : 200 buah, @ 1,68 m² = 240 m²
- c. Sepeda : 50 buah, @ 1,2 m² = 60 m²
 sirkulasi 20% = 60 m²
 Luas parkir sepeda & motor = 360 m²
- Luas area parkir = 588 m²

D. Rekapitulasi Besaran Ruang

Ruang	Luas Satuan	Luas Total
1. Kelompok Perdagangan		
• Kios Burung	2.376 m ²	
• Kios pakan dan perlengkapan	807 m ²	
• Kios ikan dan hewan hias, Unggas ternak	864 m ²	
• Warung 3 buah @ 24 m ²	72 m ²	
• Los pasar	360 m ²	
• Ruang terbuka	216 m ²	
		4.695 m ²
2. Kelompok Pengelola		50,4 m ²
3. Kelompok Penunjang		
• Parkir	588 m ²	
• Lavatory	14,4 m ²	
		604,4 m ²
Jumlah		5.349,8 m ²
BCR 50%		5.349,8 m ²
Luas Total		10.699,6 m ²

4.2.2. Pendekatan Konsep Ruang Dagang

A. Lay out Ruang Dagang

Hal-hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan lay out ruang dagang adalah :

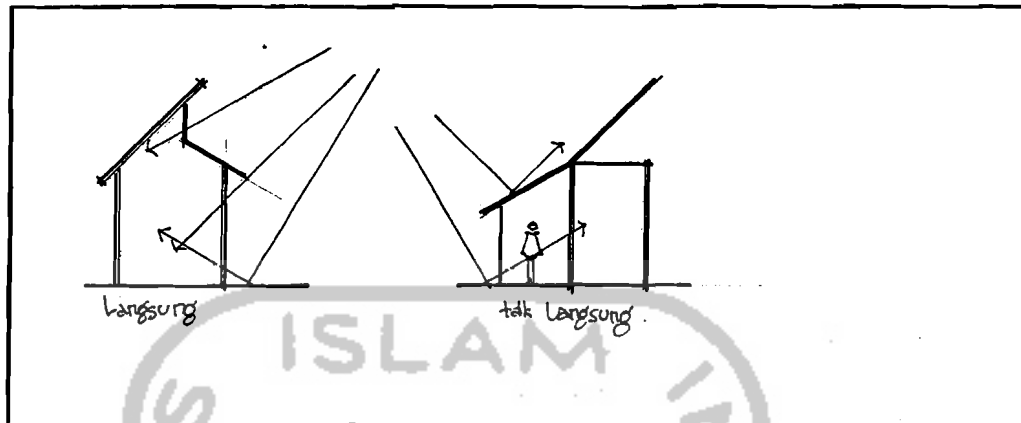
1. Kebutuhan materi terhadap sinar matahari.
2. Tuntutan cara penyajian.
3. Area pengamatan dan area pembeli terpisah dari sirkulasi.
4. Jarak pengamatan yang nyaman untuk materi yang digantung.

B. Penampilan Bangunan

Konsep penampilan ruang dagang harus mempertimbangkan lokasi pasar Ngasem yang berada didalam lingkungan Kraton sehingga penampilan bangunan harus memiliki kedekatan visual dengan visual lingkungannya.

C. Pencahayaan

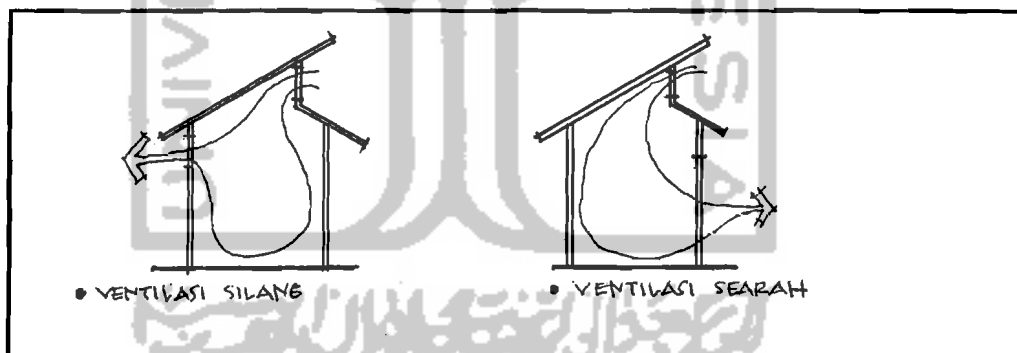
Pendekatan konsep pencahayaan harus mempertimbangkan kebutuhan akan sinar matahari bagi burung yang berada di dalam dan diluar ruang dagang dan sinar matahari tidak langsung bagi kelompok pedagang ikan hias, hewan hias dan unggas ternak.



Gambar 4.3. Pencahayaan

D. Penghawaan

Materi dagangan tidak terlalu menuntut perlakuan khusus terhadap penghawaan, hanya perlu diperhatikan aliran udara yang lancar.



Gambar 4.4. Penghawaan

E. Tata Vegetasi

Tata vegetasi disini perlu dilakukan dengan mempertimbangkan :

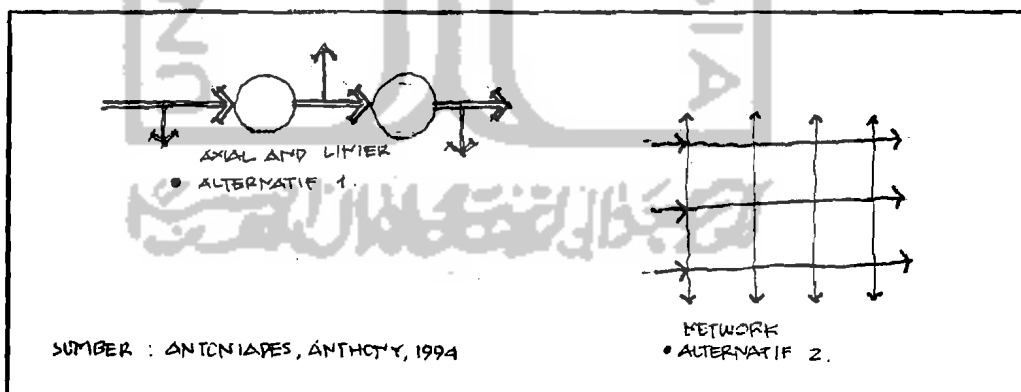
1. Peningkatan kualitas ruang pasar.
2. Tata vegetasi dimaksudkan sebagai pelembut garis keras dari bangunan.

3. Menciptakan suasana rekreasi di dalam pasar dengan peneduh pada tiap-tiap simpul sirkulasi.
4. Dengan adanya vegetasi, burung akan lebih merasa berada habitat mereka sesungguhnya.

4.2.3. Pendekatan Konsep Sirkulasi

Pola sirkulasi dapat dibaca dari pola organisasi massa dan ruangnya. Pendekatan pola sirkulasi harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

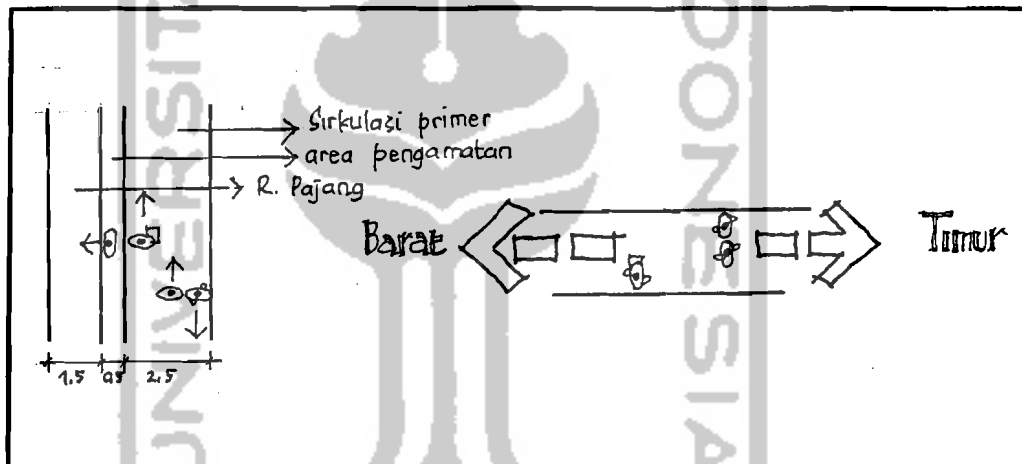
- Sirkulasi merupakan metoda penguasaan pengunjung terhadap obyek yang diamati.
- Sirkulasi harus dapat menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
- Sirkulasi harus dapat memberikan suasana yang mendukung kenyamanan pengunjung.



Gambar 4.5. Pola sirkulasi

Kuantitas dan kualitas sirkulasi harus mempertimbangkan :

- Merupakan jalur sirkulasi 2 arah
- Sirkulasi primer dapat dilalui oleh 3 orang ditambah 1 buah sangkar.
- Sirkulasi sekunder dapat dilalui oleh 2 orang.
- Area sirkulasi terpisah dari area pengamatan, lebar area pengamatan minimal cukup menampung 1 orang.
- Area sirkulasi memperoleh sinar matahari yang cukup.



Gambar 4.6. Kuantitas sirkulasi

4.2.4. Pendekatan Struktur dan Bahan

Pendekatan struktur dan bahan diharapkan dapat memenuhi aspek - aspek berikut :

1. Kemudahan pelaksanaan
2. Kekuatan dan tahan lama
3. Bahan mudah didapat
4. Kemudahan perawatan/pemeliharaan.

5. Struktur utama tidak mudah terbakar.
6. Bahan tidak mudah diserang/dirusak oleh rayap dan tikus

4.2.5. Pendekatan sistem Utilitas

1. Sistem air bersih

Sistem air bersih digunakan untuk keperluan KM/WC di pasar. Sistem air bersih ini merupakan fasilitas yang disediakan oleh pengelola pasar.

2. Sistem Drainase

Sistem drainase di dalam pasar ini sangat penting terutama menyangkut kualitas pasar secara keseluruhan. Sistem drainase harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan pembuangan air sisa pembersihan kios akibat kotoran burung.
2. Mencegah timbulnya bau busuk dari saluran air kotor.
3. Mencegah terjadinya genangan air hujan.
4. Menggunakan bahan perkerasaan permukaan tanah yang dapat menyerap air.
5. Kemudahan pembuangan kotoran dari kelompok pedagang hewan hias dan unggas ternak.
6. Kemudahan penggantian dan pengisian air akuarium pada kelompok pedagang ikan hias.

3. Sistem persampahan

Sistem persampahan ini merupakan aspek yang sangat penting, karena materi dagangan memproduksi kotoran yang akan mengurangi kualitas kebersihan pasar.

Oleh karena itu sistem persampahan harus dimulai dari kios-kios itu sendiri dan kemudian dikumpulkan di TPS.

4. Sistem keamanan kebakaran

Sistem keamanan kebakaran ini sangat penting, karena mengingat fungsi pasar sebagai fasilitas umum dimana unsur-unsur penyebab kebakarannya cukup tinggi. Sistem ini dapat menggunakan tabung pemadam kebakaran maupun memanfaatkan siames dari PDAM.

5. Sistem Listrik

Penggunaan sistem ke-listrikan harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan pengelolaan penggunaan dan pembayaran listrik oleh pedagang.
2. Kebutuhan burung akan kehangatan ruang pada malam hari.
3. Penerangan pada malam hari sebagai upaya mempermudah pengawasan keamanan pasar.