

## **BAB IV**

### **PASAR BANJARSARI SEBAGAI SARANA BERDAGANG REKREASI YANG MENGUNGKAPKAN KARAKTERISTIK KOTA PEKALONGAN**

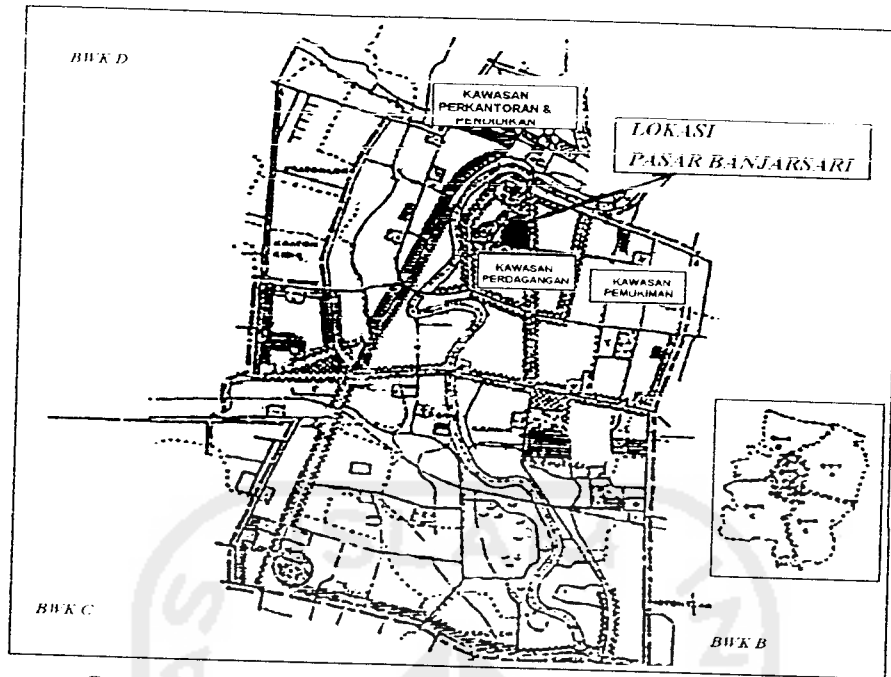
#### **IV.1. Analisa Lokasi Pasar**

Lokasi Pasar Terletak di pusat kota (BWK PK), berdasarkan RUTRK Kotamadya Pekalongan (RUTRK Kodya Pekalongan th. 2012 hal. V – 12) dijelaskan bahwa fungsi yang dibebankan di BWK PK (Bagian Wilayah Kerja Pusat Kota) adalah sebagai konsentrasi penduduk dalam melakukan kegiatan perkotaan. Berdasarkan fungsi tersebut elemen – elemen utamanya adalah :

- *Kawasan perdagangan dan jasa.*
- Kawasan perkantoran.

Elemen – elemen penunjangnya, terdiri dari :

- Kawasan pemerintahan
- Kawasan pemukiman
- Kawasan jasa pelayanan, yang meliputi :
  - *Hiburan/rekreasi dalam ruang*
  - Pendidikan
  - Kesehatan
  - Keamanan
  - *Transportasi*
- Kawasan taman kota/jalur hijau/open space
- Kawasan cagar budaya terhadap bangunan tua dan bersejarah.



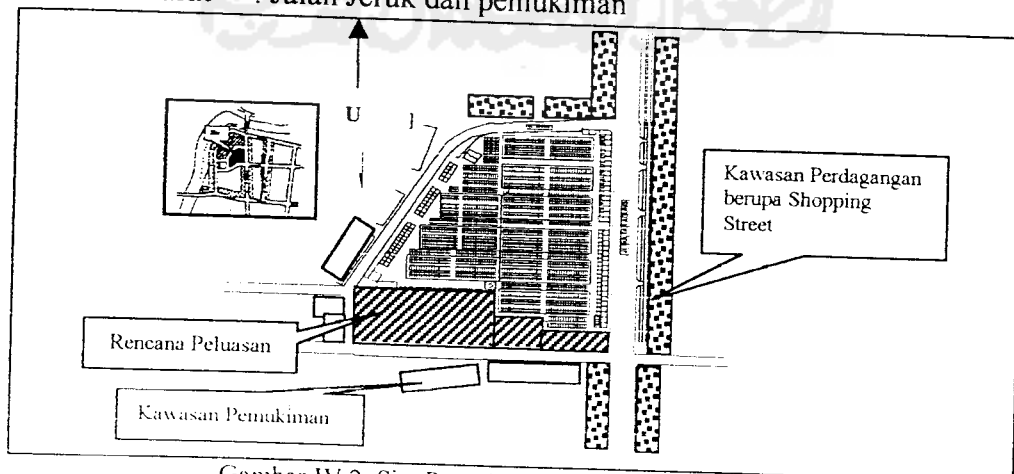
Gambar IV.1. Peta Kawasan Perdagangan dan Jasa Kodya Pekalongan  
 Sumber : Analisa & RTRW, Kodya Pekalongan, 1996

#### IV.1.1. Lingkungan Pasar

Dilihat dari lokasi Pasar Banjarsari mempunyai keuntungan karena posisi mudah dijangkau semua jenis kendaraan serta letaknya pada zona perdagangan memungkinkan mendukung keberadaannya.

Batas dari site Pasar Banjarsari adalah :

- Sebelah Utara : lokasi pertokoan dan pemukiman.
- Sebelah Selatan : Jalan Jeruk dan pemukiman
- Sebelah Timur : Jalan Sultan Agung (Jl. Kolektor Skunder).
- Sebelah Barat : Jalan Jeruk dan pemukiman

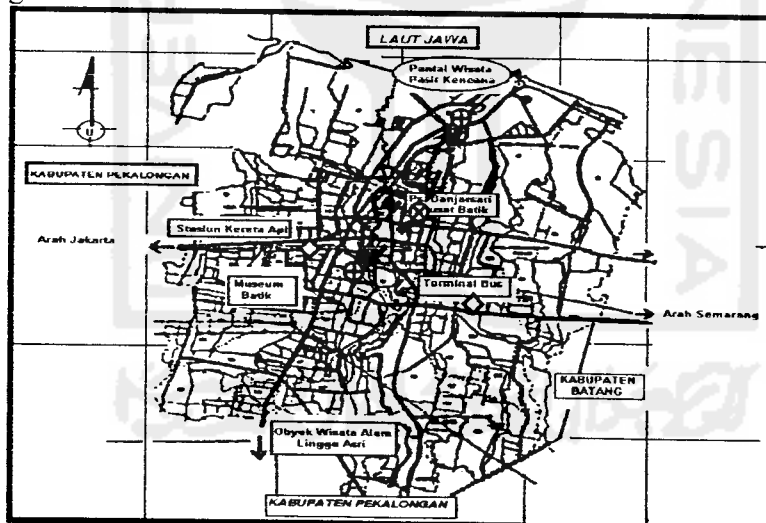


Gambar IV.2. Site Pasar Banjarsari  
 Sumber : RTRW, Kodya Pekalongan, 1996 (pengamtan)

#### IV.1.2. Transportasi Kota Terhadap Pasar Banjarsari

Berdasarkan RURK Kodya Pekalongan jaringan jalan yang dikembangkan meliputi jaringan primer dan skunder dengan fungsi sebagai jalan arteri, kolektor dan lokal. Jalan arteri primer menghubungkan kota Pekalongan ke Semarang dan Pekalongan ke Jakarta melalui jalur pantai Utara Jawa. Jalan kolektor primer menghubungkan antara Kodya Pekalongan dengan Kabupaten Pekalongan, Kabupaten Batang dan Kabupaten Pemasang, jalan kolektor sekunder menghubungkan antar BWK (Bagian Wilayah Kerja) didalam kota Pekalongan, sedangkan jalan lokal menghubungkan bagian/blok peruntukan lingkungan.

Hubungan secara tipikal antara obyek – obyek wisata yang ada di Kota Pekalongan dengan keberadaan Pasar Banjarsari sebagai salah satu obyek wisata (wisata budaya/seni dan komersial) sangat terkait dengan pencapaian dan keterkaiatan antar obyek – obyek wisata tersebut. Jalur transportasi dan fasilitas transportasi (terminal kendaraan umum/bis dan stasiun kereta sangat penting dalam menghubungkan antar obyek wisata menjadi suatu rangkaian kegiatan wisata yang menarik.



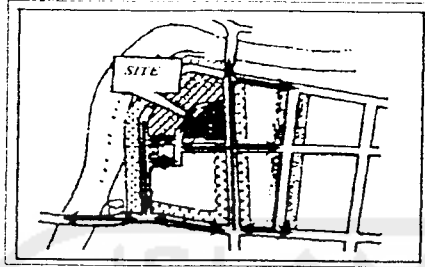
Gambar IV.3. Peta Typikal Obyek Wisata Dengan Pasar Banjarsari (Lampiran Gambar)  
Sumber : Analisa & RTRW, Kodya Pekalongan, 1996

### IV.2. Analisa Sirkulasi Di Luar Pasar.

#### IV.2.1. Sirkulasi Jalan di Pasar Banjarsari.

Pada lingkungan perencanaan terdapat beberapa jenis jalan. Dimana jalan tersebut memiliki tingkatan dan karakter yang berbeda antara jalan utama sebagai akses kota dan jalan utama didalam area komersial, jalan lingkungan dan jalan kampung. Jalan – jalan tersebut akan menjadi akses menuju kelokasi perencanaan

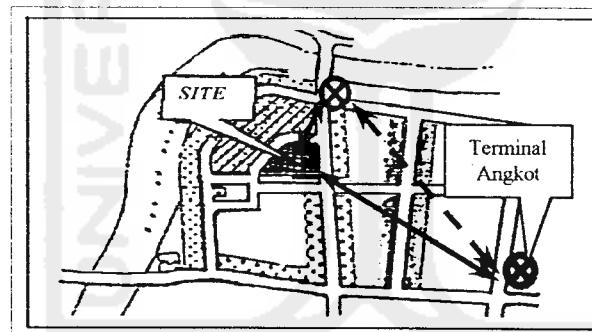
dan dilokasi yang akan direncanakan kesuatu main entrance untuk masuk kedalam pasar. Transportasi dilingkungan pasar menggunakan jalan utama (Kolektor Sekunder; Jl. Sultan Agung) dan jalan pendukung lainnya sebagai akses menuju kepasar, dengan menggunakan kendaraan angkutan umum dan pribadi sebagai alat transportasi.



Gb.IV.4. Sirkulasi Pada Lingkungan Pasar  
Sumber : Analisa.

#### IV.2.3. Fasilitas Transportasi yang Menghubungkan Pasar.

Hubungan pasar dengan fasilitas transportasi berupa terminal – terminal angkutan umum kota yang ada disekitar pasar dan diluar lingkungan pasar akan memberikan dampak terhadap sirkulasi jalan/pencapaian ke pasar.



Gb.IV.5. Sirkulasi Pada Lingkungan Pasar  
Sumber : Analisa.

### IV.3. Analisa Karakteristik Tipologi Bangunan Di Kota Pekalongan

#### IV.3.1. Analisa Karakteristik Dasar Tipologi Facade Bangunan

Analisa terhadap facade bangunan yang menghasilkan/menemukan pola – pola dominan prinsip penyusunan, untuk delanjutnya akan ditetapkan sebagai karakteristik dasar tipologi facade yang akan dipakai menjadi preseden sebagai wujud implementasi pada konservasi

Bangunan – bangunan yang menjadi model atau obyek analisa telah dujelaskan pada Sub BAB III.5. Masing – masing dalam bentuk tempat/facade dianalisis dengan acuan karakteristik dasar yang di tetapkan. Dari analisis yang

dilakukan secara grafis akan diketahui pola – pola kecenderungan yang ada pada bangunan amatan di Kota Pekalongan.

### IV.3.2. Penggabungan Karakteristik Ketiga Elemen Bangunan Kedalam Bentuk Bangunan Pasar Banjarsari

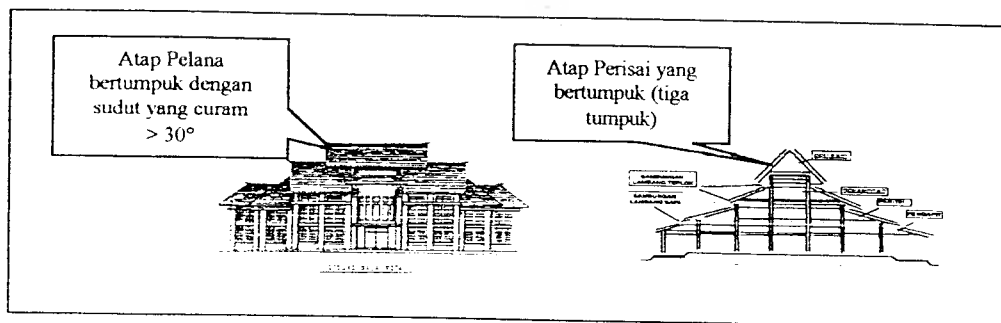
#### A. Facade Bangunan Pasar Banjarsari

Pada suatu bangunan pasar cenderung dapat memberikan nilai seni, sehingga akan terlihat suatu bangunan yang memiliki ciri tersendiri. Demikian pula pada perencanaan pasar, diupayakan tercipta suatu bangunan yang bernilai seni dengan ciri khas yang berbeda dengan bangunan yang lainnya. Adapun nilai seni bangunan yang diterapkan adalah gabungan dari karakteristik tiga tipe bangunan bersejarah dan lama yang ada di Kota Pekalongan. Dari ketiga karakteristik tersebut, masing – masing bangunan memiliki ciri khas tersendiri dan dari ciri tersebut akan digabungkan pada bangunan Pasar Banjarsari sebagai pasar tradisional sekaligus sebagai pusat perdagangan batik di Kota Pekalongan.

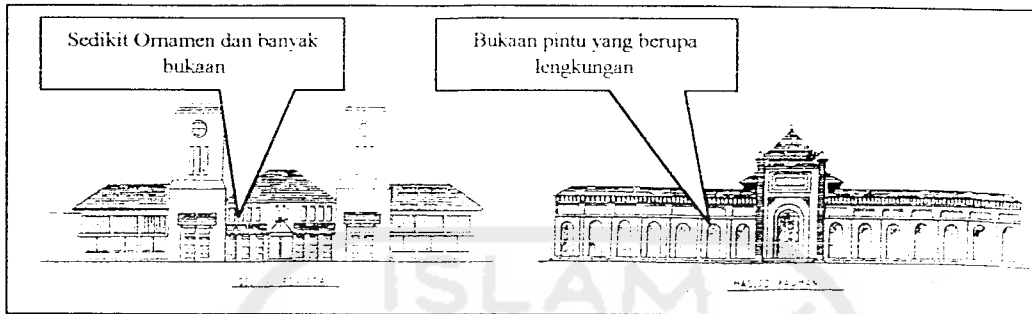
Untuk bangunan komersial perlu sesuatu yang dapat memberikan daya tarik tersendiri bagi konsumen, terutama pada penampilan bangunan, yaitu :

#### 1. Pembentuk facade

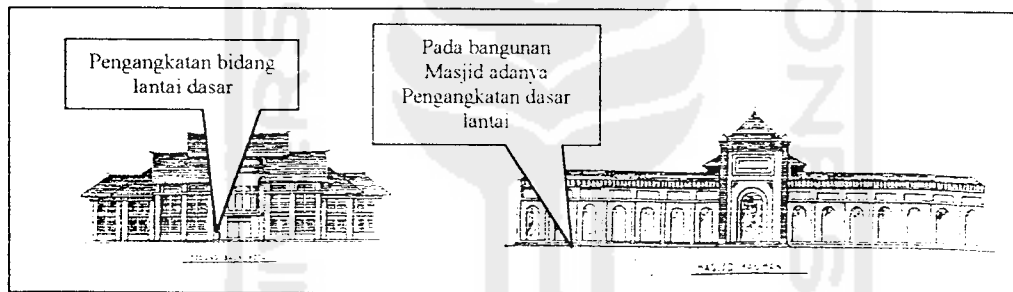
- **Atap bangunan** : atap merupakan bagian dari bangunan yang menjadi sorotan pada visual bangunan, untuk itu perlu pengolahan pada bentukan atap. Berdasarkan analisa karakteristik bangunan di Kota Pekalongan yang paling menonjol, mempunyai karakter yang khas dan keunikan serta kontekstual dengan arsitektur tradisional adalah bentuk atap limasan dikombinasikan dengan atap pelana dengan sudut tajam (seperti halnya bangunan kolonial).



- **Dinding bangunan** : bentuk dinding bangunan dicirikan dengan kombinasi bidang bukaan jendela – jendela, pintu dan sedikit ornamen, hal mengambil tipologi bangunan Kolonial kombinasi dengan lengkungan khas bangunan Arab.

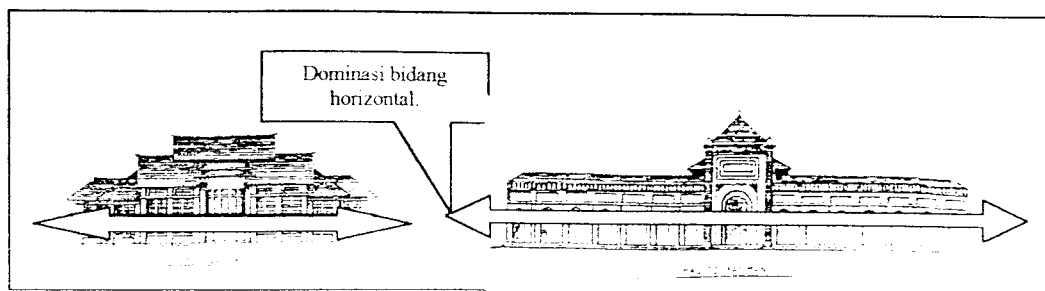


- **Bidang dasar** : dicirikan dengan pengangkat bidang dasar hal sesuai dengan karkater bangunan Kolonial dan bangunan masjid (Arab)



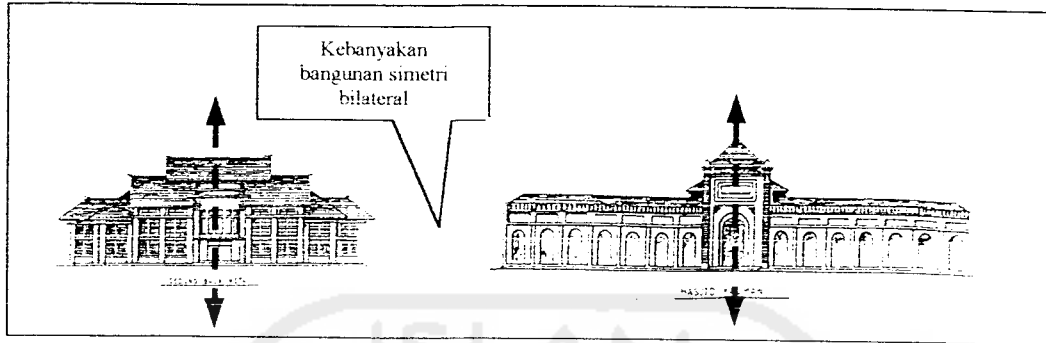
**2. Proporsi Horisontal dan Vertikal.**

Berdasarkan analisa bangunan yang kontekstual dengan Kota Pekalongan (Arab, Cina Kolonial dan Tradisional) proporsi yang ada cenderung horisontal dibanding vertikal yang terjadi pada garis atap, jendela yang diulang memanjang, garis – garis bidang dinding sehingga membentuk pola linier. Sehingga dalam perencanaan Pasar Banjarsari dipakai proporsi horisontal.



3. *Sumbu.*

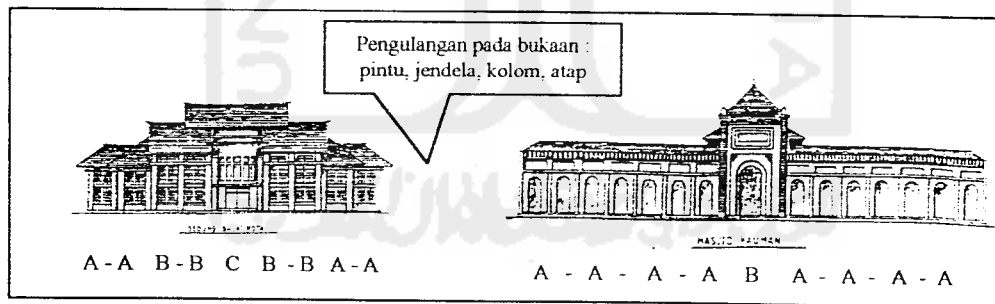
Penerapan simetris bilateral lebih dominan pada bangunan yang ada di Kota Pekalongan pada rancangan bangunan pasar.



4. *Pengulangan.*

Bentuk – bentuk pengulangan yang dominan antara lain :

- Penerapan pengulangan bentuk – bentuk geometris bidang bukaan, yaitu komposisi bentuk persegi (kolonial dan Cina, Tradisional Jawa) dan lengkung (Arab) pada jendela dan pintu.
- Penerapan pengulangan bentuk atap (Kolonial, Cina dan Tradisional Jawa).
- Pengulangan bentuk bidang.
- Penerapan pengulangan garis vertikal struktur (Langgam Kolonial )



5. *Ornamentas.*

Merupakan unsur detail keindahan yang menghiasi penampilan bangunan. Yaitu menerapkan ornamen bentuk geometris (pada bukaan bangunan, bentukan atao, hiasan interior bangunan).

No	Nama	Bentuk	Warna	Penempatan	Makna & fungsi	Penempatan di fasilitas
1	Semut berhadapan	Terdiri dari 2 semut berhadapan di tengah	Pada rumah yang tidak berhias, berwarna polos seperti warna	Tebeng pintu dan jendela ialah bidang segi empat	Fungsi : ventilasi agar sirkulasi udara masuk dan penerangan pada ruangan. Maksud dan tujuan orang	Ditempatkan pada façade bangunan pasar dan restouran

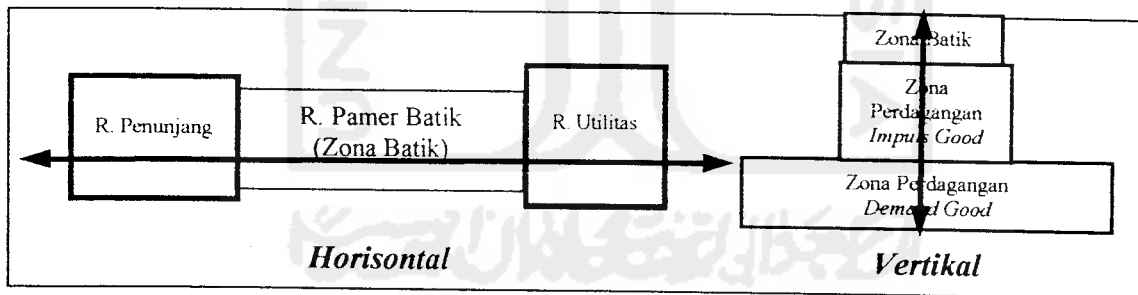
		terdapat benda yang dilindungi	kayu pada rumah berhias berwarna sunngingan	terletak diatas pintu/jendela	menempati suatu bangunan untuk mendapatkan keselamatan, keamanan dan ketentrman	
2	Lebah gantung	Deretan perut lebah memanjang pada bidang tepian	Idem	Tepi genting/ tritisan	Fungsi : menambah estetis bangunan. Lebah adalah hewan sorgawi memberi arti : hidup harus bermanfaat pada sesama tanpa pamrih. Wujud meruncing menggambarkan kesempurnaan (absolutisme)	Pada fasilitas bersama, seperti lhall dan plaza
3	Warayang tombak panah	3 anak panah membujur vertikal pada bidang empat panjang	Sesuai dengan warna kolom dan bingkainya	kolom	Gambar senjata panah ini diartikan sebagai penolak segala kejahatan yang memasuki rumah	Pada pintu masuk/ entrance bangunan fasilitas utama dan pendukungnya

Tabel IV.1. Ornamen pada rumah Tradisional dan penerapannya  
 Sumber : analisa

**B. Tata Ruang Pada Bangunan Pasar.**

**1. Sumbu.**

Sumbu bangunan pasar yang direncanakan diterapkan pada ruang – ruang utama (sebagai magnet disini adalah ruang dagang yang mempunyai tingkat kepentingan tinggi/*demand good* dan ruang pameran batik) berkaitan dengan sirkulasi didalam ruang serta menghubungkan ruang – ruang penunjang lainnya (hall/r. utilitas).



Gb.IV.6. Penzoningan Pasar  
 Sumber : Analisa.

**2. Simetri**

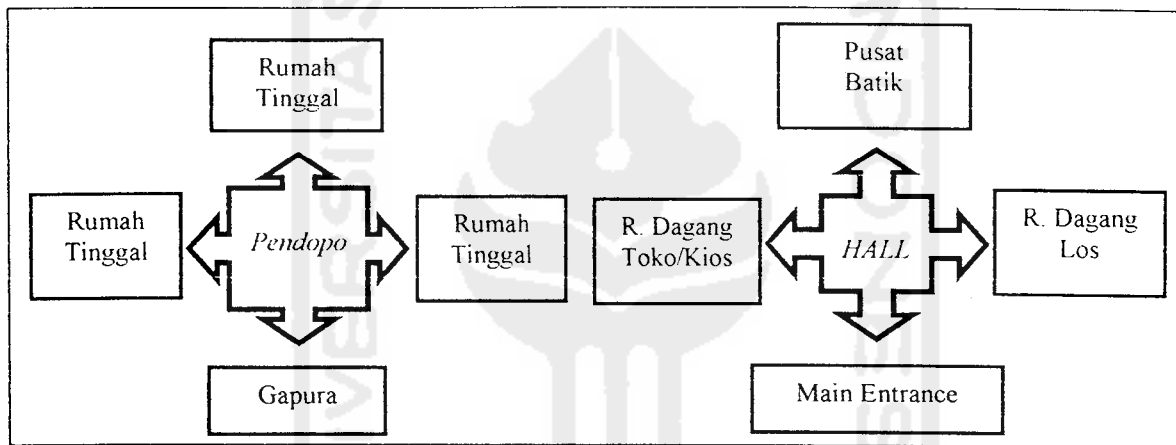
Simetri bangunan berdasarkan data yang ada adalah simetri bilateral yang membagi komposisi ruang menjadi dua bagian yang seimbang. Dalam perencanaan pasar pada masa bangunan pasar.

**3. Pengulangan/irama**



Pengulangan ruang disini merupakan pengulangan bentuk ruang geometris terhadap ruang yang sama. Maksudnya dalam perencanaan penataan ruang pasar akan diterapkan pengulangan ruang jual beli berbentuk geometris dengan variasi diantaranya untuk mengurangi kesan monoton/kejenuhan pengunjung sehingga mengurangi kenyamanan dan penciptaan suasana yang rekreatif.

Adanya tingkatan dalam pencapaian kesuatu bagian ruang yang dituju oleh pengunjung pasar. Penerapan hirarki menerapkan pada tata ruang rumah tadisional Jawa (Kantor Kabupaten) dimana terdapat tingkatan dalam pencapaian keruang utama. Dan terdapatnya taman ditengah ruang (court yard) seperti pada tata ruang bangunan rumah tinggal Cina dan bangunan Kolonial (kantor Balai Kota) sebagai ruang transisi dan ruang istirahat dalam pasar.



Gb. IV.7. Tata Ruang Pasar Berdasar Karekter Tata Ruang Bangunan Di Pekalongan  
 Sumber : Analisa

**IV.4. Kebutuhan Ruang dan Hubungan Ruang**

**IV.4.1. Pelaku Kegiatan**

A.	Pelaku Kegiatan	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1.	Pedagang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjual habis seluruh dagangan</li> <li>• Mempromosikan/menawarkan barang dagangan</li> <li>• Meningkatkan pelayanan, baik kualitas maupun kuantitasnya dagangannya</li> <li>• Memperoleh keuntungan baik dari segi materi maupun langganan</li> <li>• Membongkar barang dagangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang jual beli/perdagangan, berupa : Toko, kios dan los</li> </ul>
2.	Pengunjung/ Konsumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperoleh segala jenis barang dagangan secara bebas dan murah (tawar menawar)</li> <li>• Mendapatkan suasana atau lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempat transaksi yang nyaman.</li> <li>• Taman/warung makan untuk istirahat</li> </ul>

		yang nyaman untuk berbelanja dan <i>berkreasi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sekedar berjalan – jalan menikmati suasana sambil mencari/melihat - lihat barang kebutuhan yang dicari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taman/plaza</li> </ul>
3.	Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkoordinir /mengelola pasar.</li> <li>• Merawat fasilitas pasar</li> <li>• Menarik redistribusi</li> <li>• Menjaga kebersihan dan keamanan pasar</li> <li>• Mengusahakan kemajuan pasar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Administrasi &amp; beserta fasilitas penunjang/R. Kelengkapan Kantor pasar</li> </ul>

Tabel IV.2. Pelaku Kegiatan dan Kebutuhan Ruang Pasar.

Sumber : Analisa

#### IV.4.2. Pengelompokan Kegiatan Pasar

	Kelompok Kegiatan	Sifat Kegiatan	Macam Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1.	Kegiatan Utama	Public/Umum	Perdagangan/jual beli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toko</li> <li>• Kios</li> <li>• Los</li> </ul>
2.	Kegiatan Pameran Batik	Plubic/Umum	Pameran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Pamer</li> <li>• R. Koleksi Batik</li> <li>• R. Peragaan</li> </ul>
3.	Kelompok Pengelola	Privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrasi</li> <li>• Restribusi</li> <li>• Pengawasan</li> <li>• Perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Administrasi</li> <li>• Pos Restribusi pasar</li> </ul>
4.	Kelompok Penunjang	Semi Privat	Pengangkutan dan penyimpanan barang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gudang barang dagangan</li> </ul>
5.	Kelompok Pelayanan Umum	Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan parkir</li> <li>• Makan Minum</li> <li>• Ibadah</li> <li>• Isitrahah</li> <li>• Perawatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Parikr</li> <li>• Pos Keamanan</li> <li>• Warung makan dan jajan pasar</li> <li>• Mushola</li> <li>• Taman/plaza</li> <li>• R. Lavatory</li> <li>• Gudang peralatan pasar</li> </ul>

Tabel IV.3. Pengelompokan Kegiatan Pasar.

Sumber : Analisa

#### IV.4.3. Pengelompokan Barang Dagangan

Pengelompokan barang dagangan di Pasar Banjarsari dapat di bedakan berdasarkan pewardahan dan penanganannya, dapat dilihat dibawah ini :

No	MATERI DAGANGAN	PENANGANAN KHUSUS	PEWADAHAN	KEAMANAN
1	Barang Kebutuhan Pokok. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahan Pangan                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasil Pertanian.</li> <li>- Buah – buahan</li> <li>- Sayru mayur</li> <li>- Bumbu – bumbu</li> <li>- Hasil peternakan.</li> <li>- Hasil perikanan</li> <li>- Bahan makan yang diolah</li> <li>- Jajanan pasar</li> </ul> </li> <li>• Barang kelontong/grabatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribusi air bersih</li> <li>• Distribusi air kotor</li> <li>• Distribusi sampah</li> <li>• Penerangan listrik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los</li> <li>• Kios</li> <li>• Ruang terbuka</li> <li>• Bango – bango.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydrant.</li> <li>• Alarm kebakaran.</li> </ul>
2	Barang Berkala <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barang – barang klitikan</li> <li>• Bahan sandang</li> <li>• Keperluan/peralatan rumah tangga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribusi air bersih</li> <li>• Distribusi air kotor</li> <li>• Distribusi sampah</li> <li>• Penerangan listrik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los</li> <li>• Kios</li> <li>• Toko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydrant.</li> <li>• Alarm kebakaran</li> <li>• Splinker</li> <li>• Tangga darurat</li> </ul>
3	Barang Mewah <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barang – barang Elektronik</li> <li>• Perhiasan/asesoris</li> <li>• Barang kerajinan tangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribusi air bersih</li> <li>• Distribusi air kotor</li> <li>• Distribusi sampah</li> <li>• Penerangan listrik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kios</li> <li>• Toko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydrant.</li> <li>• Alarm kebakaran</li> <li>• Splinker</li> <li>• Tangga darurat</li> </ul>
4	Jasa – jasa <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warung makan/pujasera</li> <li>• Penjahit</li> <li>• Reparasi barang elektronik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribusi air bersih</li> <li>• Distribusi air kotor</li> <li>• Distribusi sampah</li> <li>• Penerangan listrik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los</li> <li>• Kios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydrant.</li> <li>• Alarm kebakaran</li> <li>• Splinker</li> <li>• Tangga darurat</li> </ul>

Tabel IV.4. Pengelompokan Barang Dagangan  
 Sumber : Analisa

**IV.4.3. Besaran Ruang dan Bangunan.**

**1. Besaran Ruang Pasar**

Pentuan besaran ruang makro (bruto) mangacu pada :

- a) Kondisi tahun 2008
- b) Jumlah penduduk wilayah pelayanan : 205.031 penduduk
- c) Macam dan komposisi barang tidak berubah dengan keadaan sekarang, perubahan pada jumlah dan kualitas.

Standar perencanaan lingkungan :

- a) Luas lantai pasar : penduduk wilayah pelayanan =  $0,25 \text{ m}^2/\text{orang}$
- b) Penduduk : jumlah pedagang =  $50 \text{ orang} : 1 \text{ pedagang}$
- c) Perkembangan perpasaran :

Komposisi kapasitas pasar – pasar dalam wilayah Rayon I dikembangkan berdasarkan perkembangan jumlah penduduk perwilayah jangkauan pelayanan setiap pasar. Sehingga perhitungan luasan setiap pasar berdasarkan proyeksi jumlah penduduk \wilayah jangkauan pelayanan.

Sedangkan besaran ruang mikro mengacu pada :

- a) Dimensi manusia dan keghiatan
- b) Kendaraan yang dipergunakan
- c) Karakteristik barang dagangan

Untuk menentukan besaran bangunan (kotor/bruto), dipakai ketentuan :

- a) Jumlah penduduk untuk kurunwaktu 10 tahun (pada tahun 2008 jumlah penduduk 341.719 jiwa).
- b) Standar pelayanan pasar adalah 1 (satu) pedagang untuk 50 orang penduduk.
- c) Standar luas bangunan perdagangan  $9,6 \text{ m}^2 / \text{orang}$
- d) Jumlah pedagang adalah Jangkauan Pelayanan Penduduk ( JPP ) :  $50 = 205.031 : 50 = 4100,62 \text{ orang/pedagang}$ .

Maka dapat dicari luasan lantai secara keseluruhan :

$$\text{Luas lantai ( LL )} = 4.100,62 \text{ pedagang} \times 9,6 \text{ m}^2 / \text{orang} = \underline{\underline{39.366 \text{ m}^2}}$$

Dari luasan keseluruhan dapat diperinci :

- a). Luas lantai ruang kegiatan utama ( LLRKU )  $65 \% \times \text{LL} = 65 \% \times 39.366 \text{ m}^2 = \underline{\underline{425.588 \text{ m}^2}}$
- b). Luas lantai kegiatan penunjang ( LLKP )  $35 \% \times \text{LL} = 35 \% \times 39.366 \text{ m}^2 = \underline{\underline{13.778 \text{ m}^2}}$ .

**Asumsi pembagian guna bangunan :**

- Area Perdagangan adalah 65 %, terdiri dari :

- |         |        |
|---------|--------|
| a. Toko | = 16 % |
| b. Kios | = 22 % |
| c. Los  | = 62 % |

- Area Pelayanan sebesar 35 %, terdiri dari :

a. Pengelola	= 3,63 %
b. Gudang	= 9,72 %
c. Lavatory	= 4,28 %
d. Parkir	= 82,37 %

### 1. Area Kegiatan Utama/Penjualan

Luasan setiap jenis barang adalah berdasarkan prosentase luasan terhadap luasan efektifitas ruang kegiatan utama. Komposisi kegiatan adalah :

- Kegiatan pokok  $65 \% \times \text{LLRKU} = 65 \% \times 25.588 \text{ m}^2 = \underline{16.632 \text{ m}^2}$
  - Luas sirkulasi  $35 \% \times \text{LLRKU} = 35 \% \times 25.588 \text{ m}^2 = \underline{8.956 \text{ m}^2}$
- a. Luas seluru lantai berdasarkantempat berdasgang, adalah :
- Toko :  $16 \% \times 16632 \text{ m}^2 = 2.661 \text{ m}^2$
  - Kios :  $22 \% \times 16632 \text{ m}^2 = 3.659 \text{ m}^2$
  - Los :  $62 \% \times 16632 \text{ m}^2 = 10.312 \text{ m}^2$

- b. Luas lantai untuk setiap kelompok mata dagangan, antara lain :

#### 1. Ruang Penjualan A (sandang)

No	Jenis Dagangan	% Luasan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Batik	13,7	2278,6
2.	Tekstil	12,68	2108,96
3.	Konveksi	10,16	1689,83
<b>B. Jumlah</b>		<b>36,54</b>	<b>6077,39</b>

#### 2. Ruang Penjualan B (Keptuhan Rumah Tangga)

No	Jenis Dagangan	Luasan (%)	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Daging & ikan	6,74	1120,99
2.	Bahan Makan Matang	10,16	1762,99
3.	Hasil pertanian	6,12	1017,88
4.	Buah – buahan	0,21	34,93
5.	Sayur mayur	8,73	1451,97
6.	Bahan makanan pokok	6,09	1012,89
7.	Bumbu – bumbu	0,47	78,17
<b>C. Jumlah</b>		<b>38,52</b>	<b>6406,65</b>

#### 3. Ruang Penjualan C (Klithikan & Grabatan)

No	Jenis Dagangan	% Luasan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Kelontong	5,31	883,16
2.	Perhiasan/asesoris	1,04	172,97
3.	Sepatu sandal	6,35	1056,132
4.	Barang elektronik	0,04	6,65

5.	Kacamata	1,47	244,49
6.	Alat – alat rumah tangga	2,31	384,19
7.	Jasa- jasa	0,78	129,73
<b>D. Jumlah</b>		<b>19,4</b>	<b>3226,6</b>

**4. Ruang Penjualan D ( Warung makan )**

No	Jenis Dagangan	% Luasan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	<b>Warung makan</b>	1,64	272,76
2.	Pedagang Kaki Lima	3,9	648,65
<b>E. Jumlah</b>		<b>5,45</b>	<b>906,44</b>

**5. Ruang Pamer/Promosi Batik E.**

No	Jenis Kegiatan	% Luasan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Pameran		171,192
2.	Peragaan		100
3.	Koleksi		879,058
4.	R. Work Shop		16,445
5.	R. Pengelola		46,4
<b>F. Jumlah</b>			

**2. Area Kegiatan Penunjang**

**a). Area Bongkar Muat Barang**

Jumlah maksimal daya tampung :

**(1). Ruang bongkar muat barang.**

Jumlah maksimal daya tampung :

$$20 \text{ truk ringan @ } 18 \text{ m}^2 = 20 \times 18 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$$

$$\text{Sirkulasi } 75 \% = 75 \% \times 360 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah} &= 360 \text{ m}^2 \times 270 \text{ m}^2 \\ &= \underline{\underline{630 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

**(2) Ruang Istirahat**

Maksimal daya tampung : 20 orang @ 1 m<sup>2</sup> = 20 m<sup>2</sup>

**(3) Ruang penyimpanan barang (gudang)**

Daya tampung : 2046,88 m<sup>3</sup> barang, ketinggian 2 m,

Luasan adalah : 2046,88 m<sup>3</sup> : 2 m = 1023,44 m<sup>2</sup>

Jumlah keseluruhan :

$$630 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 1023,44 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1673,44 \text{ m}^2}}$$

**b). Area Pengelola**

No	Ruang	Pemakai Maksimal	Standar Luasan (m <sup>2</sup> )	Luas (m <sup>2</sup> )
1	R. Kepala Pasar	2	4	8
2	R. Administrasi	3	4	12
3	R. Rapat	25	2	50
4	R. Restribusi	3	4	12
5	R. Kesehatan	7	1,5	10,5
6	R. Tamu	4	2	12
7	Ruang Petugas Keamanan	3	4	
<b>JUMLAH</b>				<b>112,5</b>

**c). Area Service****(1) KM/Wc**

Perhitungan berdasarkan :

- Pemakai adalah pedagang dan pengelola sejumlah 1.513 pedagang + 11 pengelola = 1.524 orang.
- Satu KM/WC untuk satu orang pemakai.
- Rata – rata tinggal : 6 (enam) Jam
- Standar kapasitas : 350 perorang.
- Standar luasan : 2,25 m<sup>2</sup>.

Jumlah yang diperlukan ( 1.524 x 6 ) : 350 = 26,126 = **27 buah**

Jadi luasan total : 27 buah x 2,25 m<sup>2</sup> = 60,75 m<sup>2</sup>.

**(2) Menara air , luasan = 16 m<sup>2</sup>**

**(3) Gudang peralatan, luas = 12 m<sup>2</sup>**

**(4) Mushola**

Pemakai dalam waktu sholat adalah 10 % pedagang dan pengelola adalah :  
10 % x 1.524 orang = 152,4 orang dibulatkan **153 orang**

Luasan yang diperlukan adalah : 153 x 0,7 m<sup>2</sup> = 107,1 = **107 m<sup>2</sup>**

**Jumlah keseluruhan area service = 60,75 + 16 + 12 + 107 = 195,75 m<sup>2</sup>**

**(5) Tempat sampah = 2 x 18 m<sup>2</sup> = 36 m<sup>2</sup>**

**(6) Jumlah area service/pelayanan adalah :**

$$60,75 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 + 195,75 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2 = \underline{320,5 \text{ m}^2}$$

## d). Area Parkir

## 1). Ruang Parkir Pengunjung.

No	Jenis Kendaraan	Pengunjung Pasar	Pemakai	Prosentase	Standar (m <sup>2</sup> )	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Becak	3.152	10%	28%	3,6	317,7216
2	Sepeda	3.152	50%	5%	1,2	86,9952
3	Sepeda Motor	3.152	50%	23%	1,5	543,72
4	Mobil	3.152	50%	2%	15	359,328
<i>Jumlah</i>						1307,765

## 2). Ruang Parkir Pengelola dan Pedagang Pasar

$$\text{Sepeda motor} : 100 \times 1,5 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$$

$$\text{Sepeda} : 50 \times 1,2 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah total ruang parkir} : 150 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$$

3). Pos Parkir = 5 m<sup>2</sup>

$$\text{Jumlah total area parkir adalah} : 1307,765 \text{ m}^2 + 210 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = 1522,765 \text{ m}^2$$

## 2. Komposisi Luas Bangunan

Berdasarkan :

- Luas persil yang ada : 15.893 m<sup>2</sup>
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 60 % - 80 %
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 3,5
- Ketinggian bangunan maksimum adalah 22 meter (RDTRK kotamadya Pekalongan 1990 – 2010)

Berdasarkan ketentuan diatas maka :

- Luas lantai dasar maksimal adalah  $15.893 \text{ m}^2 \times 80 \% = 12.714,4 \text{ m}^2$
- Luas lantai maksimal adalah  $3,5 \times 12.714,4 \text{ m}^2 = 44.500,4 \text{ m}^2$
- Dengan mengambil ketinggian lantai 4 meter, maka jumlah maksimal lantai adalah 3 lantai.

Luas bangunan keseluruhan menurut perhitungan adalah :

$$1. \text{ Luas lantai ruang kegiatan utama (LLRKU) adalah } 65 \% \times LL \\ = 65 \% \times 39.366 \text{ m}^2 = 25.588 \text{ m}^2$$

$$2. \text{ Luas lantai kegiatan penunjang (LLKP) adalah } 35 \% \times LL \\ = 35 \% \times 39.366 \text{ m}^2 = 13.778 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah keseluruhan adalah } 25.88 \text{ m}^2 + 13.778 \text{ m}^2 = 39.366 \text{ m}^2$$



Mengacu pada maksimal luas satu lantai maka bangunan terdiri dari tiga (3) lantai dengan perhitungan :

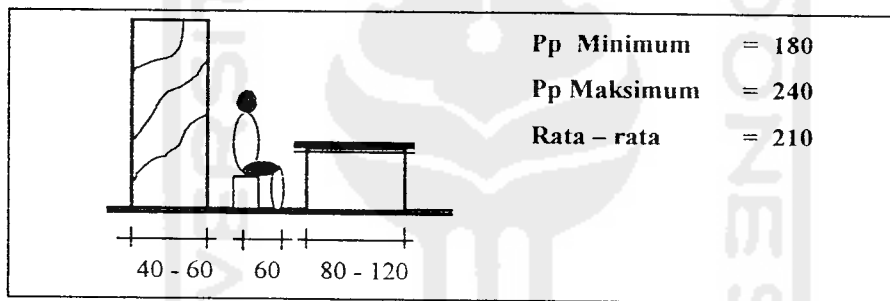
$$\frac{\text{Luas Lantai Keseluruhan (LL)}}{\text{Luas Lantai Maksimal}} = \frac{39.366 \text{ m}^2}{12.714 \text{ m}^2} = 3,09 < 3,5$$

### 3. Studi Modul Ruang Jual Beli

Studi Modul ruang dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan unit luasan minimum pada unit penjual/pedagang (los), terutama pada ruang yang berfungsi saling bergantian jenis dagangannya. Ruang – ruang dagang yang dijadikan patokan adalah:

#### 1. Panjang Unit Pedagang (Pp)

Panjang unit pedagang (Pp) ditentukan oleh aktivitas pedagang dan komponen – komponen penyajian.

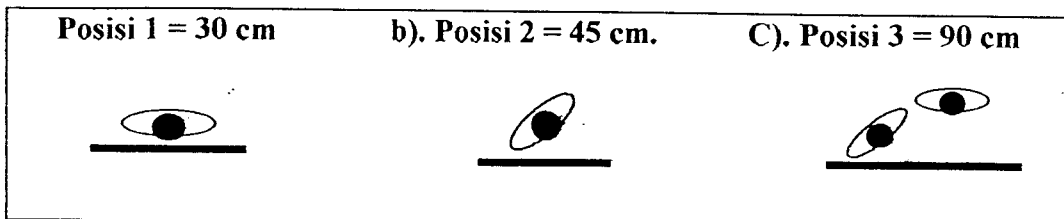


Gambar IV.7. Modul Ukuran Ruang Jual Beli Los/kios.  
Sumber : Analisa

#### 2. Panjang Unit Konsumen (Pk)

Pajang Unit Konsumen (Pk) dihitung pada saat konsumen dilayani dan sirkulasinya.

Panjang unit “konsumen dilayani” antara 30cm – 90cm, dihitungn dari beberapa posisi, antara lain :



Gambar IV.8. Modul Posisi Konsumen  
Sumber : Analisa

Dengan memperkirakan beberapa formasi "konsumen dilayani" dengan konsumen yang melintas/lewat, dapat diperoleh panjang unit konsumen (Pk), yaitu :

Rasio efisiensi 60% - 70%

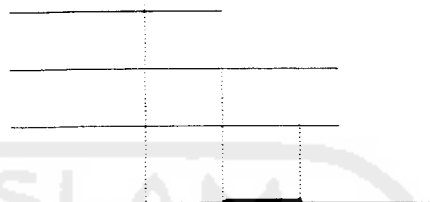
Maka untuk  $Pp = 210$  ;  $Pk = 140 - 90$

Pk Optimal :

Pk Formasi 1 = 60

Pk Formasi 2 = 90

Pk Formasi 3 = 120



Berdasarkan rasio, maka efisiensinya : 60 90 120 240

Harga Pk optimal antara 90 - 120

Modul dasarnya adalah = 30

Kembali ke masalah Pp :

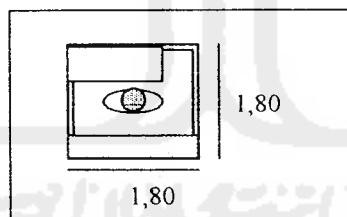
$Pk\ optimal = 90$  ;  $Pp = 135 - 210$

$Pk\ optimal = 120$ ;  $Pp = 180 - 210$

Jadi Modul dasar dapat memenuhi Pp optimal.

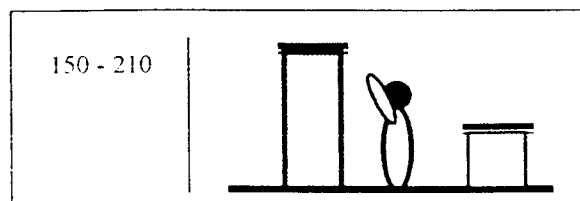
Modul unit diambil dari Pp optimal terkecil adalah : 1,80 meter

Maka Modul unit = 1,80 m x 1,80 m



Gambar IV.9. Modul Ruang Jual Beli Optimal  
Sumber : Analisa

Tinggi ruang pedagang didasarkan untuk dimensi kegiatan dan komponen penyajian. Diukur dari muka perabot palinggi yaitu : maksimum **210**, minimum **150**



Gambar IV.10 Modul Tinggi Ruang Maksimum  
Sumber : Analisa

#### IV.5. Tata Ruang Dalam Pasar

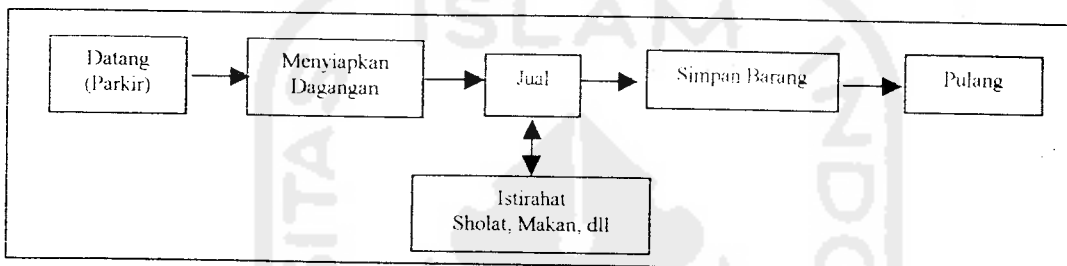
Untuk memperoleh tata ruang yang baik perlu pertimbangan :

1. Pola urutan kegiatan.
2. Sifat kegiatan
3. Hubungan ruang
4. Organisasi ruang.

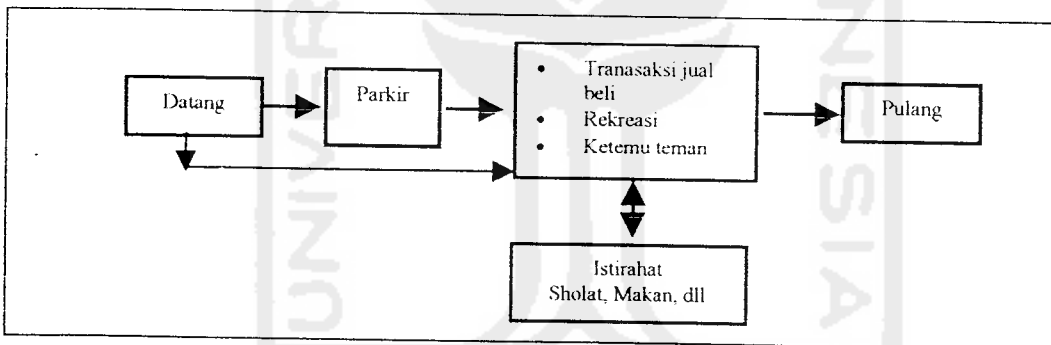
##### IV.5.1. Pola Urutan Kegiatan.

Urutan kegiatan dari pelaku kegiatan dapat dilihat dari skema berikut :

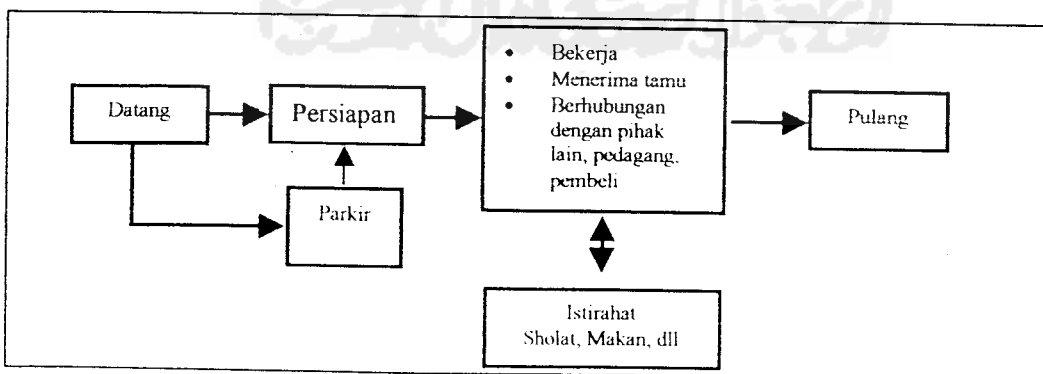
##### 1. Pedagang pasar.



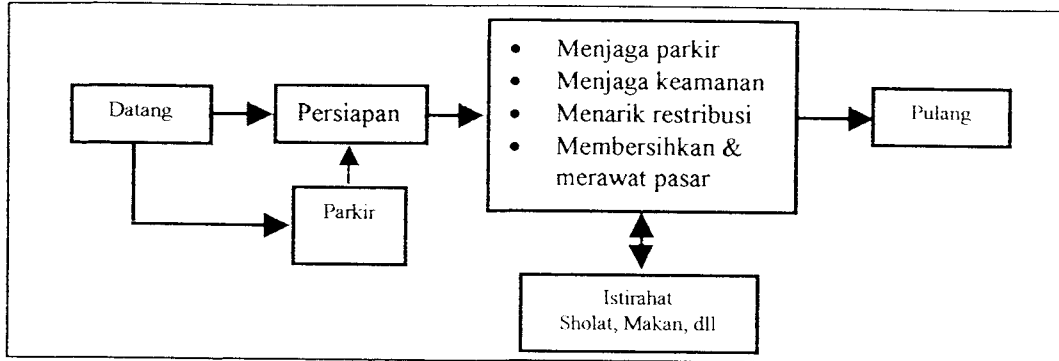
##### 2. Pembeli / pengunjung



##### 3. Staff Pasar



### 3. Petugas / karyawan pasar



#### IV.5.2. Sifat Kegiatan

Dari berbagai macam kegiatan diatas, dapat dikelompokan menurut sifat kegiatannya (lihat Tabel IV. Pengelompokan Kegiatan), antara lain :

##### a. Umum (Public).

Maksudnya kegiatan – kegiatan yang dilakukan secara terbuka, umum dan kegiatan ini dapat dikerjakan oleh masyarakat secara bebas. Pasa pasar terdapat kegiatan di eprdagangan.

##### b. Semi privat.

Yaitu kegiatan – kegiatan yang dilakukan oleh sebagian orang dengan tidak melibatkan masyarakat luas. Sifat kegiatan ini terdapat pada kegiatan yang menunjang kegiatan utama, seperti kegiatan bongkar muat barang, kegiatan persiapan dan kegiatan administrasi.

##### c. Privat.

Yaitu kegiatan – kegiatan yang membutuhkan privacy. Kegiatan – kegiatan tersebut antara lain : kegiatan lavatory, kegiatan ibadah, makan minum.

#### IV.5.3. Hubungan Ruang

Aspek – aspek yang perlu diperhatikan dalam hubungan ruang antara lain :

1. pengelompokan ruang dalam bangunan.
2. Pola sirkulasi
3. Sistem penataan unit – unit perdagangan

Dari aspek – aspek tersebut dapat diperoleh :

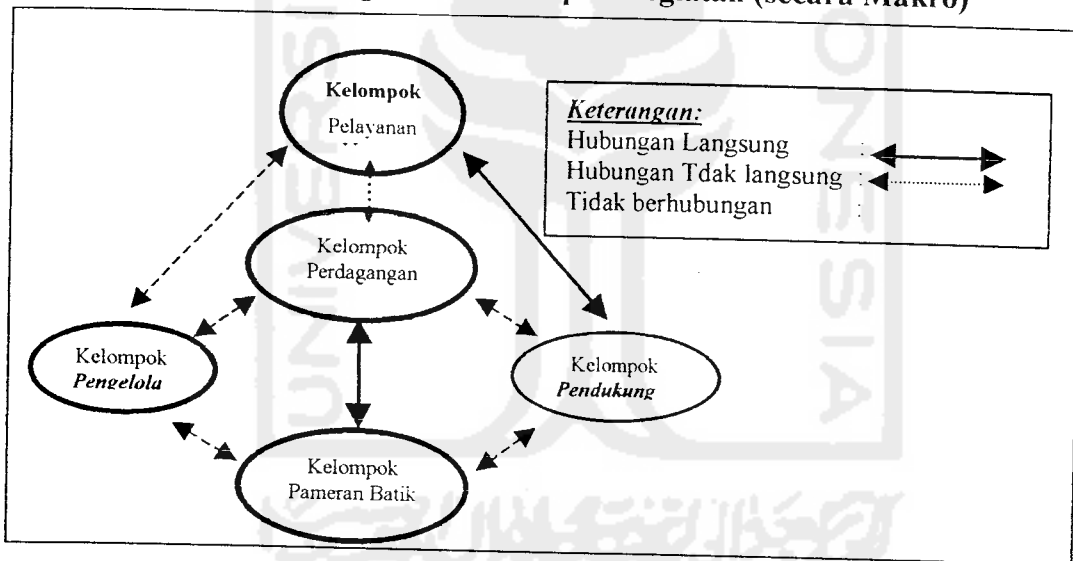
1. Hubungan ruang antar kelompok kegiatan (secara makro).

Hubungan ruang secara makro adalah pengelompokan yang didasarkan pada kelompok kegiatan, yaitu :

1. Kelompok kegiatan perdagangan, mencakup ruang jual beli/perdagangan
2. Kelompok Kegiatan pameran batik, mencakup ruang pameran, ruang peraga, ruang koleksi batik.
3. Kelompok kegiatan penunjang, tempat bongkar muat, tempat parkir kendaraan pengangkut, gudang penyimpanan dan pos jaga.
4. Kelompok kegiatan pengelola, mencakup ruang direksi, ruang staff, gudang dan lavatory
5. Kelompok kegiatan pelayanan/service mencakup, area parkir, lavatory, Mushola, jasa – jasa, plaza/taman, pelayanan kesehatan

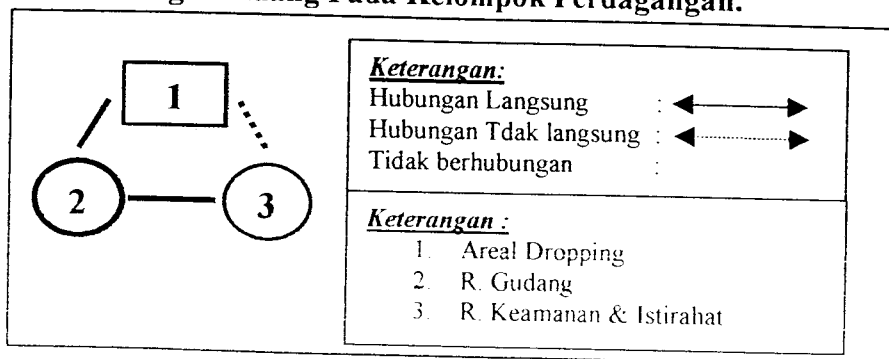
Hubungan ruang secara makro dapat digambarkan dalam pola tata ruang sebagai berikut :

**A. Pola Hubungan Ruang Antar Kelompok Kegiatan (secara Makro)**

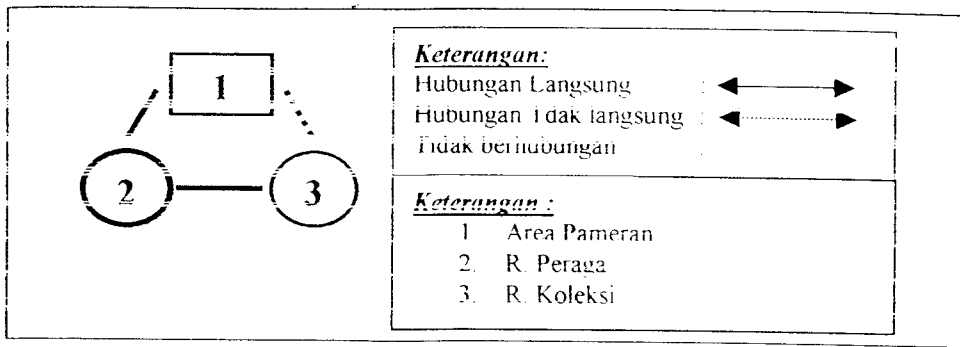


**B. Pola Hubungan Ruang Antar Ruang Kegiatan (Secara Mikro)**

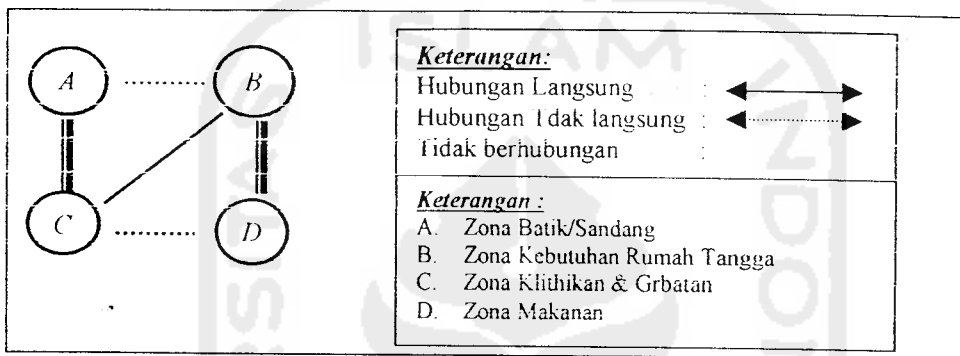
**1. Pola Hubungan Ruang Pada Kelompok Perdagangan.**



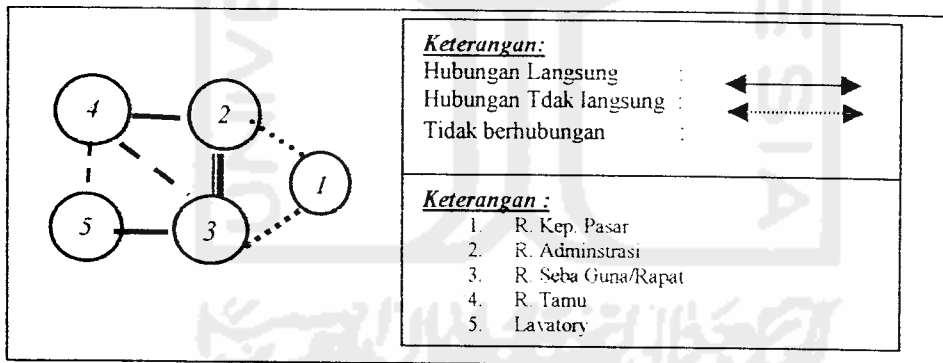
**2. Pola Hubungan Ruang Pada Kelompok Pameran Batik**



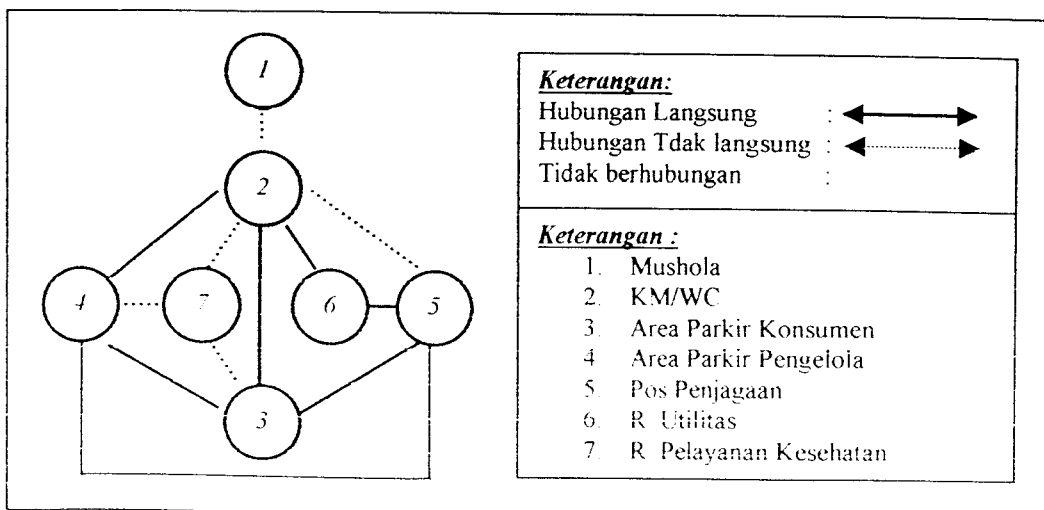
**3. Pola Hubungan Ruang Pendukung**



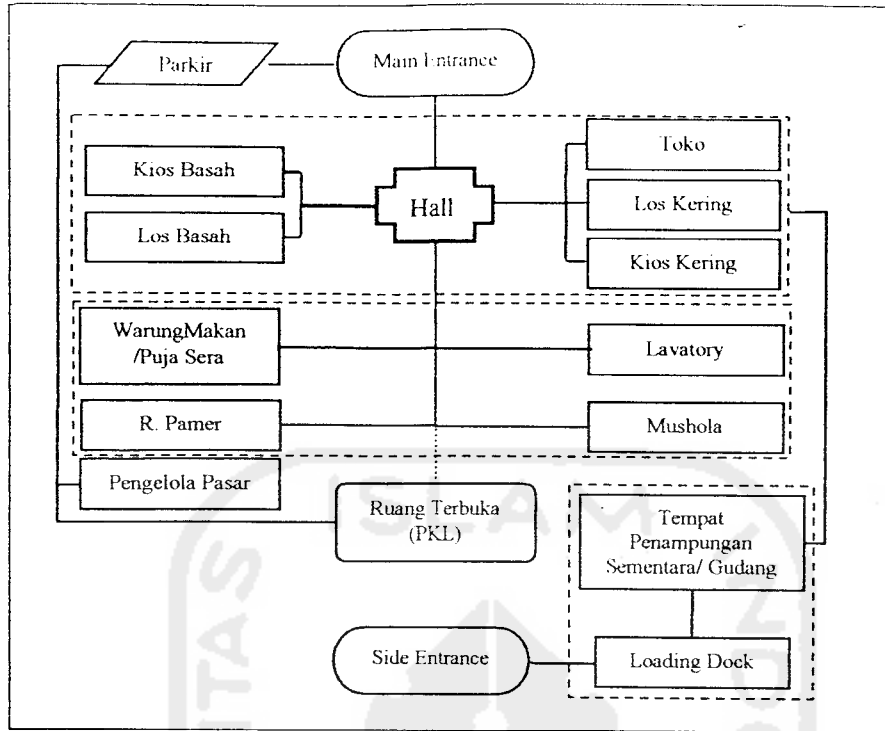
**4. Pola Hubungan Ruang Pengelola**



**5. Pola Hubungan Ruang Pelayanan Umum/Service**



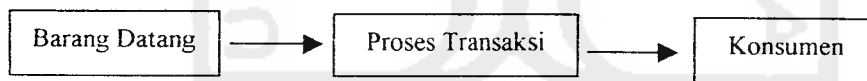
**IV.5.4. Organisasi Ruang**



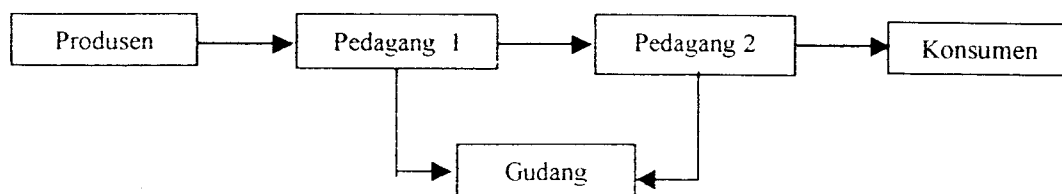
**IV.6. Analisa Sirkulasi Di Dalam Pasar**

**IV.6.1. Sirkulasi Barang**

Proses sirkulasi barang adalah proses dimana barang datang dan terjadi proses transaksi antara pedagang dan pembeli/konsumen dan kemudian barang berpindah ke pembeli



Proses Sirkulasi barang yang terjadi melalui beberapa proses untuk mencapai kekonsumen, dengan proses tersebut barang yang sampai ke pembeli dengan harga bervariasi.

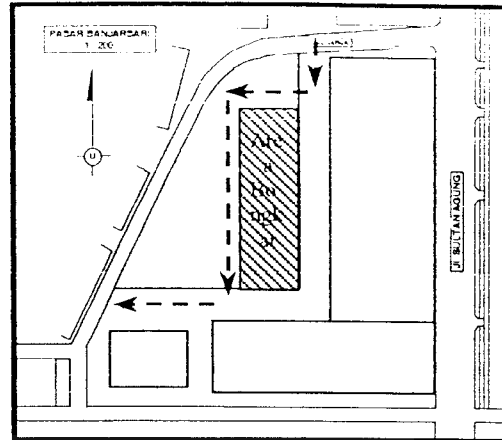


**IV.6.1.1. Bongkar Muat Barang**

Beberapa alternatif penerapa fasilitas bongkar muat pada pasar yang direncanakan :

1. Jalur memutar, menimbulkan beberapa aspek antara lain :

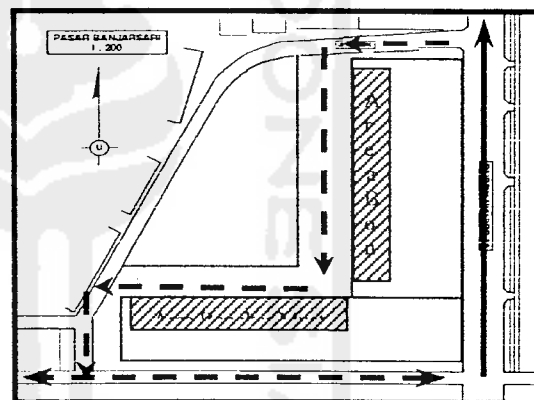
- Bersifat rekreatif
- Sirkulasi kendaraan lancar, karena secara keseluruhan terpisah dari bangunan utama.
- Sirkulasi manusia lancar, karena tidak terjadi crossing dengan kendaraan.
- Area parkir perlu tempat yang lebih luas karena terletak pada satu tempat saja.
- Area perdagangan letaknya menjadi jauh dari area bongkar muat barang sehingga sirkulasi barang kurang lancar.



Gb.IV.11. Pola Sirkulasi Kendaraan Jalur Memutar  
Sumber : Analisa.

2. Jalur memutar dengan dua area bongkar muat dan dua area parkir dengan pertimbangan :

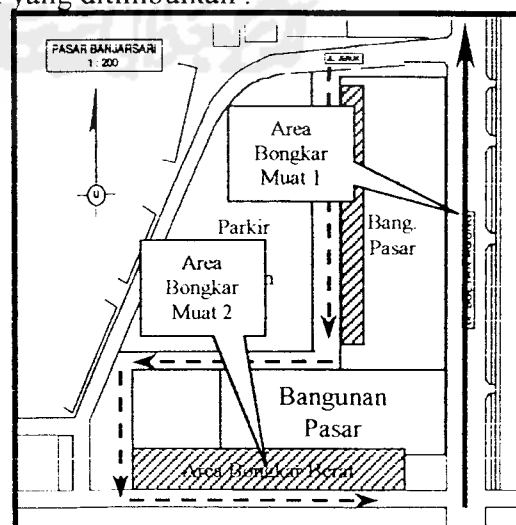
- Sirkulasi kendaraan lancar.
- Sirkulasi barang menjadi lancar.
- Bersifat rekreatif (santai, bebas dan dinamis)
- Area parkir merata, mudah dalam kebangunan dari segala arah.



Gb.IV.12. Pola Sirkulasi Kendaraan Jalur Memutar Dengan Dua Area Bongkar muat  
Sumber : Analisa.

3. Satu jalur dua area bongkar muat, aspek yang ditimbulkan :

- Sirkulasi barang lancar, karena pembagian area bongkar muat merata antara didepan dan dibelakang bangunan.
- Sirkulasi kendaraan kurang lancar, karena terjadi cross dengan kendaraan yang keluar masuk area parkir.
- Sirkulasi manusia kurang lancar, karena terjadi cross dengan kendaraan





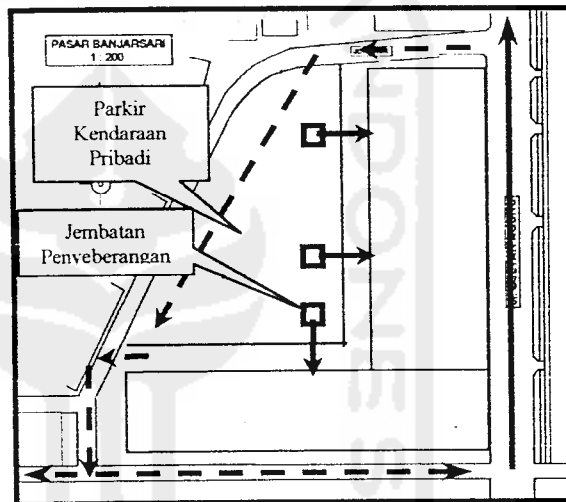
Ditinjau dari kelancaran sirkulasi bagi kendaraan bongkar muat maupun manusia maka diperlukan dua area bongkar muat barang dagangan yang letaknya didepan bangunan pasar (dekat jalan) dan belakang untuk bongkar muat barang dagangan yang berukuran besar dan berat, sedangkan pada bagian depan untuk bongkar muat barang dagangan yang kecil dan ringan.

**IV.6.1.2. Jenis Kendaraan Yang Masuk Ke Area Pasar.**

Jenis kendaraan yang ada dipasar ini adalah mobil pribadi (sedang, minibus dan pickup), bis (untuk pariwisata) dan truk.

**1. Kendaraan Pribadi.**

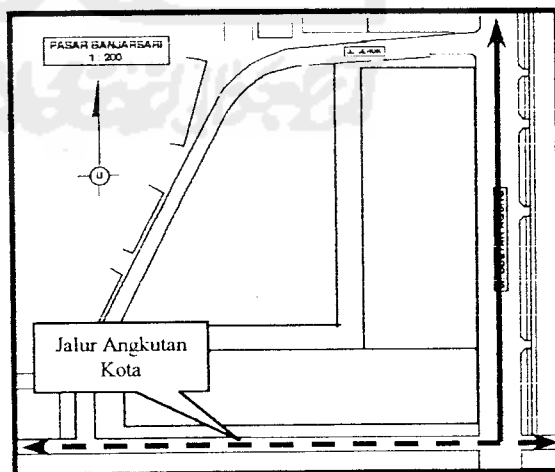
Kendaraan pribadi masuk kedalam area pasar melalui jalan utama dan parkir diarea yang telah ditentukan, tetapi bisa juga mengelilingi pasar. Sedangkan mobil bak angkut barang akan mengelilingi pasar.



Gb.IV.14. Pola Sirkulasi Kendaraan Pengunjung/pribadi.  
Sumber : Analisa.

**2. Angkutan Umum/Pariwisata.**

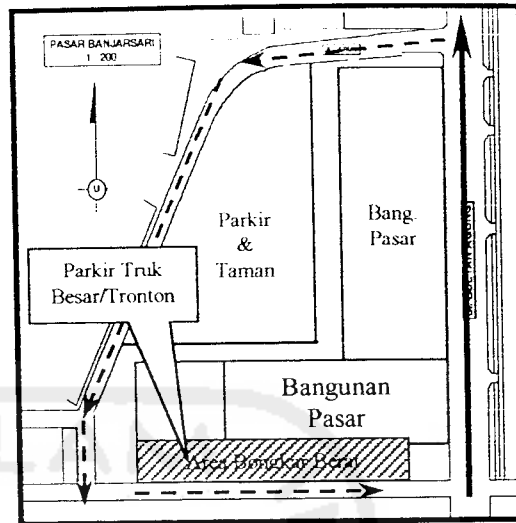
Sirkulasi untuk bis umum hanya melalui jalan Lingkungan pasar tidak dapat memasuki area pasar karena dapat menimbulkan kemacetan lalu lintas sekitar pasar dan sirkulasi kendaraan didalam area pasar. Sedangkan untuk pariwisata dijadikan dengan parkir pengunjung pasar.



Gb.IV.15. Pola Sirkulasi Kendaraan Bis.  
Sumber : Analisa.

3. *Truk biasa atau Tronton.*

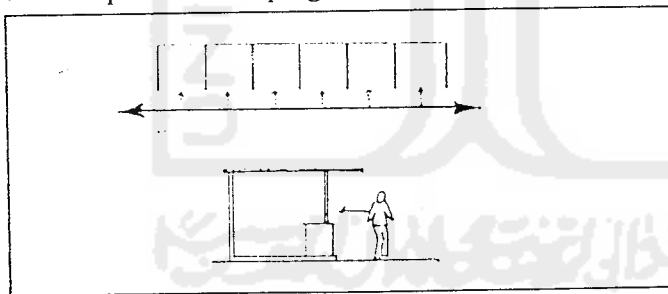
Truk biasa akan memasuki area pasar untuk bongkar muat barang sehingga jalurnya akan memutar pasar sedangkan truk besar tidak dapat memasuki area pasar.



Gb.IV.16. Pola Sirkulasi Kendaraan Angkut Truk.  
Sumber : Analisa.

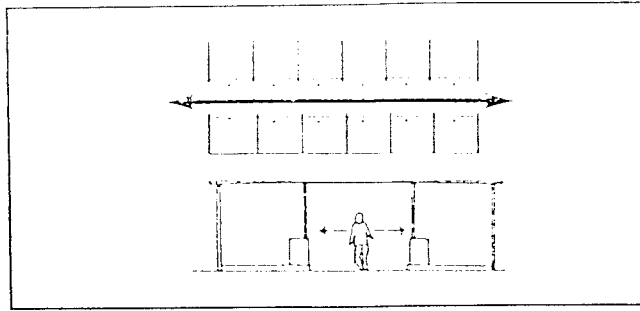
IV.6.2. Pola Sirkulasi Manusia

1. *Selasar satu arah*, digunakan untuk sistem peruangan terbuka/tertutup untuk sistem sirkulasi ini paling efektif dan nyaman bagi pengunjung tetapi kurang efisien karena penggunaannya satu arah pencapaian, aspek visual yang terjadi adalah kedepan dan samping satu arah.



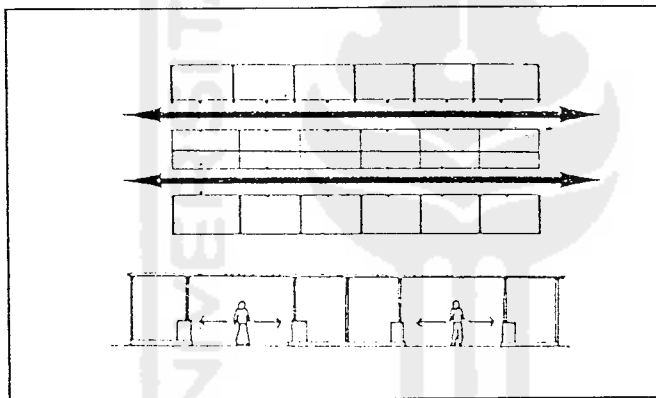
Gb.IV.17. Pola Sirkulasi selasar satu arah.  
Sumber : Analisa.

2. *Selasar dua arah*, digunakan untuk sistem peruangan terbuka/tertutup penggunaan ini lebih efisien dan efektif dibanding dengan pola yang satu arah, aspek visual yang ditimbulkan adalah kedepan dan kesamping dua arah.



Gb.IV.18. Pola Sirkulasi selasar dua arah.  
Sumber : Analisa.

3. *Dua selasar empat ruang*, digunakan untuk sistem peruangan terbuka/tertutup, sistem ini adalah kombinasi dari sistem satu arah dan sistem dua arah sehingga dapat menggunakan sistem peruangan terbuka/tertutup yang dapat dikembangkan. Aspek visual yang ditimbulkan adalah kedepan dan kesamping dua arah.



Gb.IV.19. Pola Sirkulasi dua selasar tiga peruangan.  
Sumber : Analisa.

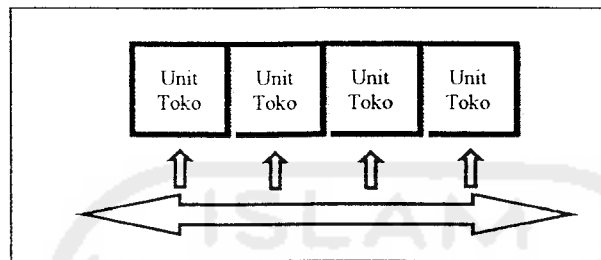
Dari ketiga pola sirkulasi diatas untuk memudahkan sirkulasi dan pergerakan para pelaku kegiatan pada pasar akan lebih efektif dan efisien bila kombinasi antara pola sirkulasi, dimana pola sirkulasi tersebut paling fleksibel adalah *pola sirkulasi linier*. Jalur sirkulasi dibagi menjadi dua yaitu : sirkulasi utama ( primer) untuk pergerakan manusia dan sirkulasi skunder adalah jalur sirkulasi untuk barang.

Pola sirkulasi yang sesuai untuk pasar adalah pola sirkulasi yang bersifat langsung atau linier. Karena pola sirkulasi linier ini mempunyai arah gerak yang pasti dan terarah sehingga pengunjung dapat bergerak kesemua arah dengan nyaman dan mendapatkan keleluasaan dalam bergerak. Adapun bentuk-bentuk

sirkulasi linier yang dimungkinkan terjadi didalam pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut :

- Pola sirkulasi linier yang menghubungkan tiap unit toko.

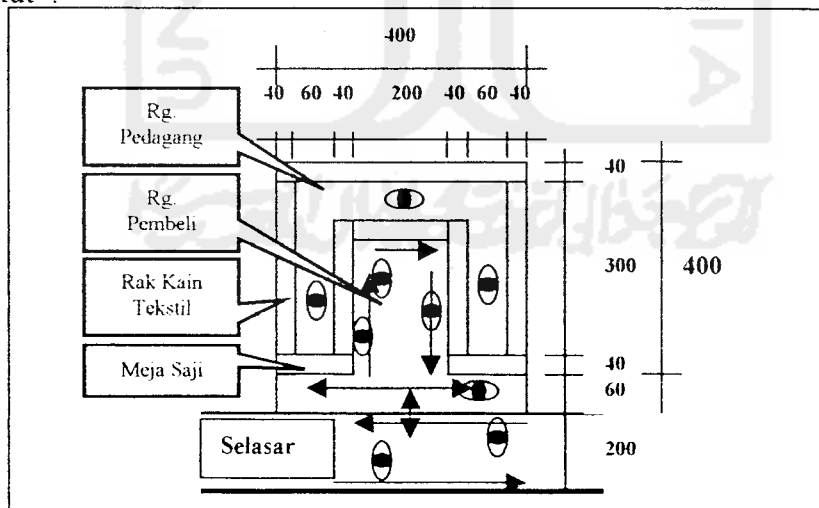
Dengan pola sirkulasi linier yang diterapkan pada unit toko ini bertujuan untuk mendapatkan suatu sirkulasi yang bersifat rekreatif. Pola sirkulasi linier pada tiap unit toko dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar IV.20. Pola sirkulasi pada unit toko  
 Sumber : Analisa

Bentuk sirkulasi linier tersebut di atas mempunyai kecenderungan lebih efisien dalam penggunaan ruang dan waktu. Bentuk tersebut memiliki arah yang jelas sehingga pengunjung dapat menikmati kenyamanan ruang tanpa harus bolak-balik. Sehingga pengunjung tidak merasa kelelahan dalam melakukan aktifitasnya untuk berbelanja.

- Pola sirkulasi didalam ruang / tiap unit ruang dapat digambarkan sebagai berikut :

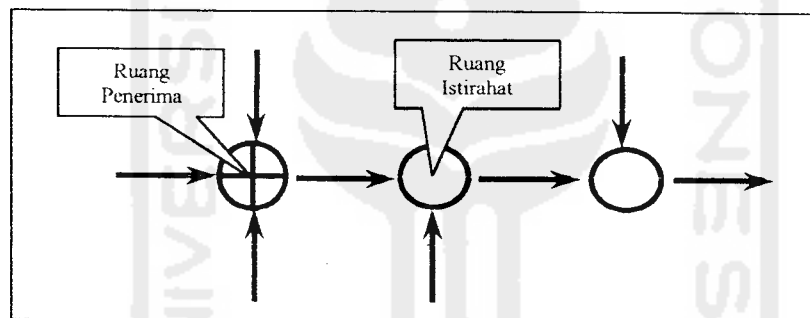


Gambar IV.21. Pola sirkulasi didalam unit toko.  
 Sumber : Analisa

Dengan pengaturan perletakan yang memungkinkan pengunjung bergerak pada jalur yang sama mulai bergerak dari pintu masuk, terus ke meja penjualan dan terus ke meja pembungkusan atau ke kasir kemudian keluar tanpa harus bolak-balik. Atau tanpa pemisahan jalur gerak antara pengunjung dan pramuniaga ; seluruh ruang dapat dijelajahi oleh para pengunjung sendiri tanpa harus dilayani (self service). Dengan adanya sirkulasi yang lancar dan terarah maka pengunjung dapat merasakan suasana yang nyaman dan kemudahan dalam pencapaian ketempat yang dituju.

#### IV.6.2.1. Tinjauan Sirkulasi Yang Rekreatif

Tuntutan Kegiatan Rekreasi di jalan yang berkembang dari atau berhenti pada sebuah pusat, titik bersama (Francis DK Ching, 1991). Bila sirkulasi linier yang lurus membuat orang merasa bosan atau enggan untuk menelusuri, apabila seseorang tidak yakin adanya sesuatu yang benar-benar dibutuhkan diujung perjalanan

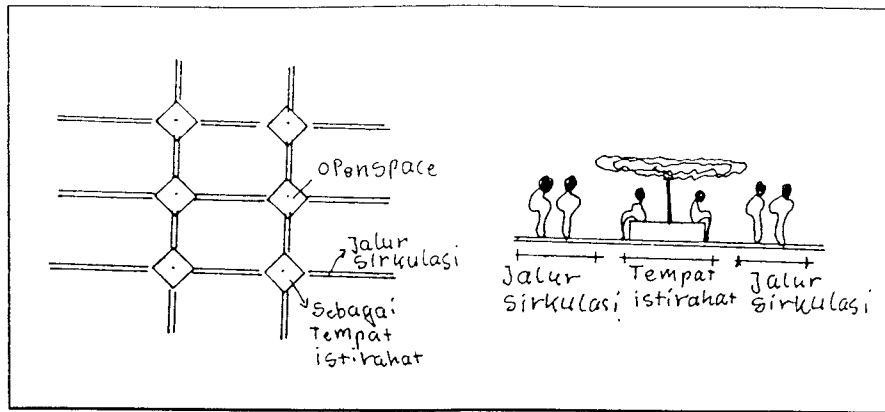


Gambar IV.22. Rekreasi menghilangkan kejenuhan  
Sumber : Francis DK Ching, Bentuk Ruang dan Susunannya, th 1991.

Pada kebosanan dan keengganan tersebut faktor lain yang mendukung melakukan kegiatan rekreasi menurut kinetika gerak diantaranya.

#### IV.6.2.2. Penerapan Kegiatan Rekreasi Pada Sirkulasi Rekreasi

Sebuah unsur linier dapat diperlebar tidak hanya untuk menampung lebih banyak lalu lintas, tetapi untuk menciptakan tempat-tempat berhenti, untuk beristirahat atau menikmati pemandangan.



Gambar IV.23. Rekreasi dalam sirkulasi.  
Sumber : Analisa

Maka sirkulasi mengatur kelompok atau fasilitas yang difungsikan dengan mengakomodasikan kegiatan lain yang salah satunya untuk memberikan pengunjung untuk berhenti sejenak pada titik lelah. Pada perhentian titik lelah pengunjung ditawarkan pilihan untuk melakukan kegiatan lain yang menyegarkan dengan banyak pilihan kegiatan yang diakomodasikan.

Rekreasi pada sirkulasi lebih menyediakan fasilitas yang menyenangkan, duduk-duduk / melihat pemandangan sebagai penyelesaian kejenuhan kelelahan dan kebosanan dalam melakukan perjalanan menerus pada pola linier.

#### a. Dasar Pertimbangan Pola Sirkulasi

##### - Anak-anak

Sirkulasi dalam melewati ruang - ruang mempunyai karakter keanekaragaman berubah-ubah atau fariatif, berurut pada tahapan dengan memberikan kejelasan pengamatan objek yang disukai.

##### - Remaja

Sirkulasi dalam melewati ruang-ruang mempunyai karakter dinamis, liku-liku, dinamik atau penuh tantangan, dalam mencapai tujuan tertentu.

##### - Dewasa

Sirkulasi dalam melewati ruang tidak menimbulkan kejenuhan terlalu lama yang mengakibatkan keengganan untuk melanjutkan perjalanan selanjutnya, maka dalam hal ini lebih diarahkan penciptaan ruang santai pendukung sirkulasi pengunjung tersebut.

#### b. Tipe Pola Sirkulasi Pengunjung yang Integritas dan Kreatif

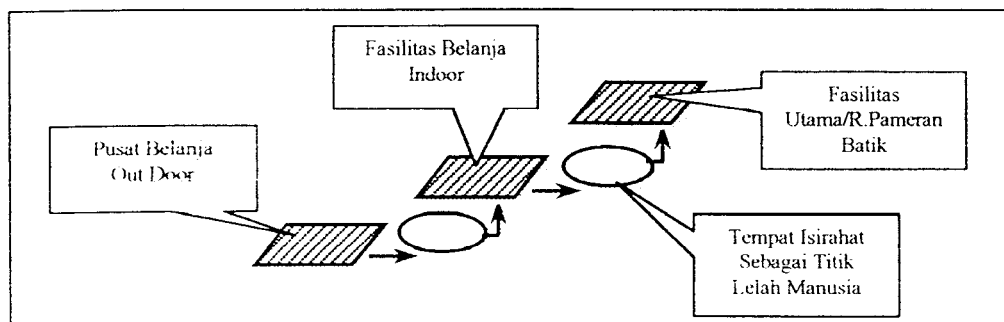
Sesuai dalam pertimbangan diatas, sirkulasi pengunjung yang didasarkan pada gerakan konsumen mengunjungi fasilitas yang disediakan berurut pada tahapan tertentu. menyatu belanja dan hiburan menyenangkan untuk santai pada titik-titik lelah dalam mencapai fasilitas utama.

Sirkulasi spiral sebagai pengembangan sirkulasi linier, merupakan sirkulasi yang cocok dengan gerakan pada tahapan yang dituntut mencapai tujuan akhir dengan tetap melewati fasilitas yang disediakan. Kecenderungan sirkulasi lain diantara pola sirkulasi radial bila menginginkan menuju fasilitas lain, ia harus kembali menuju titik pusat, namun akan sangat menguntungkan dengan banyaknya fasilitas santai ketika akan kembali menuju fasilitas tujuan. Pola sirkulasi grid atau network akan sangat membingungkan pengunjung dengan banyaknya arah gerakan dengan pencapaian akhir. Oleh sebab itu pola sirkulasi ini tidak sesuai untuk diterapkan pada pusat perbelanjaan tersebut.

**IV.6.2.3. Sirkulasi rekreatif**

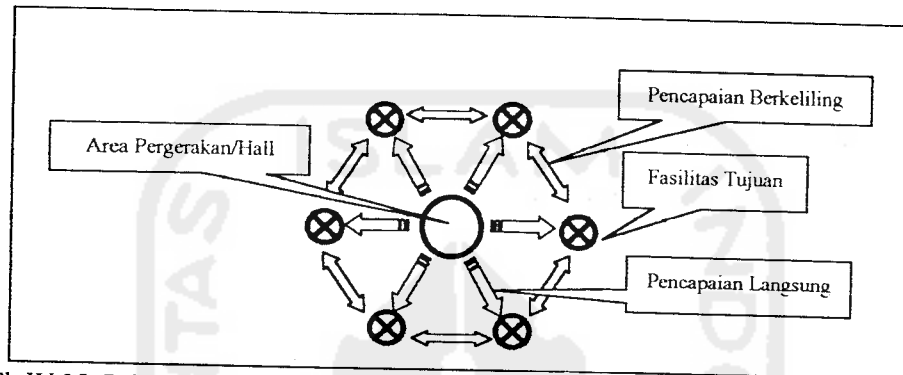
Pada sirkulasi pasar ini yang dapat dilakukan adalah menawarkan alternatif pilihan kepada pengunjung untuk memilih fasilitas yang dikehendaki. Dalam sebuah jalur sirkulasi yang panjang agar suatu jalur sirkulasi tersebut tidak melelahkan dan membosankan pengunjung menuju tujuan akhir perjalanan hal yang dilakukan supaya akibat kebosanan dan kelelahan itu tidak membawa pengunjung kembali ketempat semula ini dilakukan dengan cara :

*Cara Pertama*, menyediakan fasilitas istirahat dititik-titik lelah yaitu ditengah atau diakhir jalur, mengingat bahwa fasilitas belanja dan hiburan ini menyediakan fasilitas makan dan minum. Fasilitas ini dapat diterapkan dengan menempatkan fasilitas makan dan minum serta menonton panggung pertunjukan dititik lelah.



Gambar IV 24. Titik-titik lelah ditengah atau diakhir jalur.  
 Sumber : Analisa

**Cara Kedua**, membuat suatu pola sirkulasi yang memberi kemungkinan kepada setiap bagian mempunyai peluang yang sama untuk dikunjungi. Pola tersebut harus dapat mengakomodasikan aspirasi semua pengunjung, baik pengunjung yang ingin langsung menuju kefasilitas yang dikehendaki, sehingga pengunjung dalam mencari jalan pintas maupun ingin berkeliling menikmati suasana.



Gb.IV.25. Peluang sirkulasi yang sama untuk dapat dikunjungi Untuk Ruang Pamer Batik.  
Sumber : Analisa

#### IV.7. Tata Ruang Luar

##### a. Jumlah Massa

Untuk menentukan jumlah massa ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan, diantaranya yaitu :

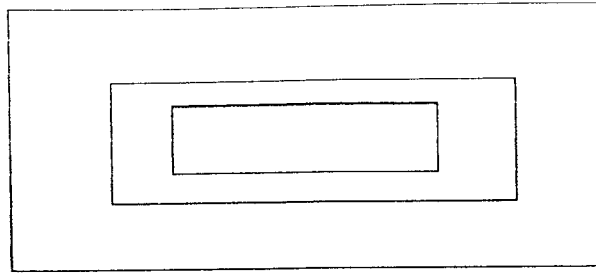
- Jenis komoditas.
- Jenis kegiatan.
- Kemudahan bagi konsumen/pengunjung dalam mendapatkan barang kebutuhan.
- Kemudahan bagi pedagang dalam pengadaan barang.

Ada dua alternatif yang dapat dipilih dalam menentukan jumlah massa, yaitu :

##### 1. Massa Tunggal

Seluruh komoditas dengan berbagai bentuk fisik dan kegiatan ditampung dalam satu massa.





Gambar IV.24 Massa Tunggal  
Sumber : Analisa

Keuntungan massa tunggal :

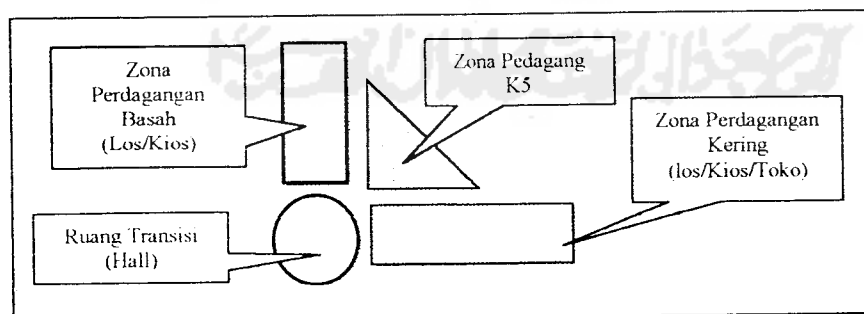
- Tidak memakan biaya struktur yang banyak.
- Efisiensi lahan.
- Dari sekian banyak jenis komoditas dapat ditampung dalam satu massa bangunan.

Kerugian :

- Dengan adanya penggabungan fungsi los, kios, dan toko dalam satu bangunan mengakibatkan sistem sirkulasi bangunan tidak teratur.
- Kurangnya penghawaan dan pencahayaan alami karena adanya penggabungan fungsi untuk los, kios dan toko sehingga kurangnya keterbukaan bagi bangunan.
- Sulit dalam penataan komoditas serta penyediaan ruang yang sesuai dengan sifat komoditasnya.

## 2. Massa Jamak

Masing-masing komoditas dengan berbagai bentuk dan sifat fisik yang berbeda-beda di tampung dalam beberapa massa yang terpisah-pisah.



Gambar IV.25 Massa Jamak  
Sumber : Analisa

Keuntungan massa jamak :

- Mudah dalam pengaturan sirkulasi di dalam bangunan maupun di luar bangunan.
- Penghawaan alami dan penerangan dalam bangunan masih memungkinkan untuk dilayani oleh dua sistem penerangan, alami dan buatan.
- Kemudahan penataan fungsi untuk bangunan
- Kemudahan penataan komoditas dan penyediaan ruang yang sesuai dengan sifat fisik komoditas.

Kerugian :

- Kurangnya efisiensi lahan dan bahan struktur pada bangunan.

Dari dua alternatif tersebut, maka jumlah massa jamak yang dirasakan lebih tepat untuk digunakan dalam perencanaan pasar yaitu massa jamak tetapi masih berhubungan, dengan memisahkan letak los, kios dan toko. Dengan massa jamak ini pada bangunan bertujuan agar sirkulasi baik bagi pedagang dan masyarakat maupun dalam pengadaan barang tidak terlalu saling mengganggu.

- Dengan menggunakan massa jamak ini diharapkan akan membantu memperlancar sirkulasi.
- Dengan adanya pemisahan letak zona los, kios dan toko juga akan membantu terhadap sirkulasi udara dan pengkondisian ruang (pancahnyaan dan penghawaan baik alami maupun).

#### **b. Landscape**

Landscape atau tata lingkungan dapat dibagi menjadi dua elemen, yaitu :

##### **1. *Hard material/elemen keras, diantaranya :***

- Paving
- Lampu
- Tempat duduk dan tugu pengaman jalan
- Tempat sampah

##### **2. *Soft material/elemen lembut***

Berupa tanaman dan sejenisnya

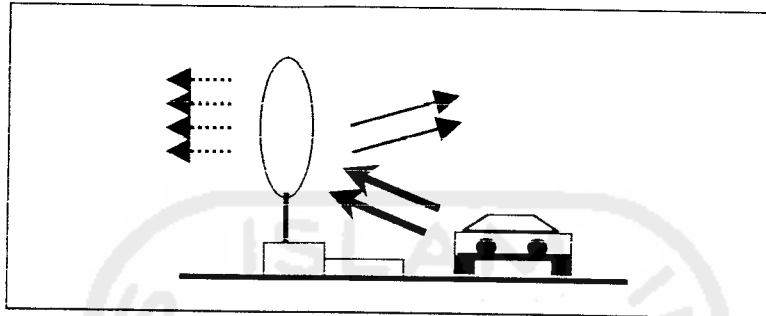
Adapun fungsi tanaman tersebut antara lain :

- Aesthetic values (nilai estetis)
- Climate control (pengendali iklim)

- Visual control (kontrol pandangan)
- Physical baries(pambatas fisik)

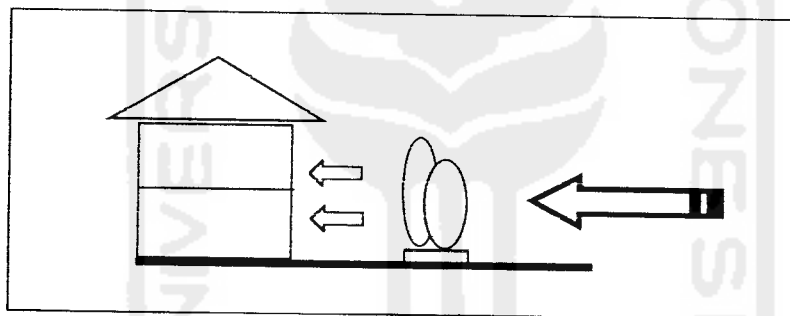
Beberapa kriteria yang menjadi tujuan dari perancangan landscape, yaitu :  
 Beberapa kriteria yang menjadi tujuan dari perancangan landscape, yaitu :

a. Sebagai pengarah pada sirkulasi dan filter dari suara bisung dan debu



Gambar V.26. Pohon sebagai pengarah pada sirkulasi dan filter dari suara bisung dan debu.  
 Sumber : Analisa

b. Sebagai pengendali suhu



Gambar V.27. Pohon Sebagai Pengendali Suhu  
 Sumber : Analisa

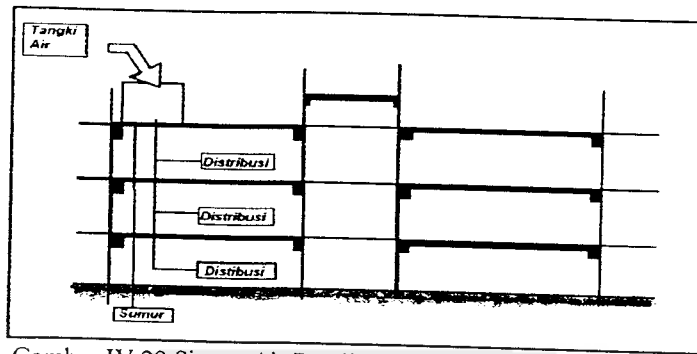
Tanaman sebagai bagian tata luar bangunan selain harus dapat berfungsi penunjang estetika bangunan dengan persyaratan keberadaannya tidak mengganggu view dari luar ke bangunan. Pengendalian suara yang harus dilakukan ialah yang ditimbulkan oleh aktivitas diluar bangunan berupa kendaraan dari arah terminal.

#### IV.8. Utilitas Bangunan

##### 1. Bangunan Air Bersih

Air bersih digunakan untuk air minum lavatory, penyiraman serta pemadaman terhadap kebakaran. Jaringan air bersih bersumber dari sumur permukaan<sup>2</sup> Pendistribusian air bersih menggunakan sistem *down feed* dengan

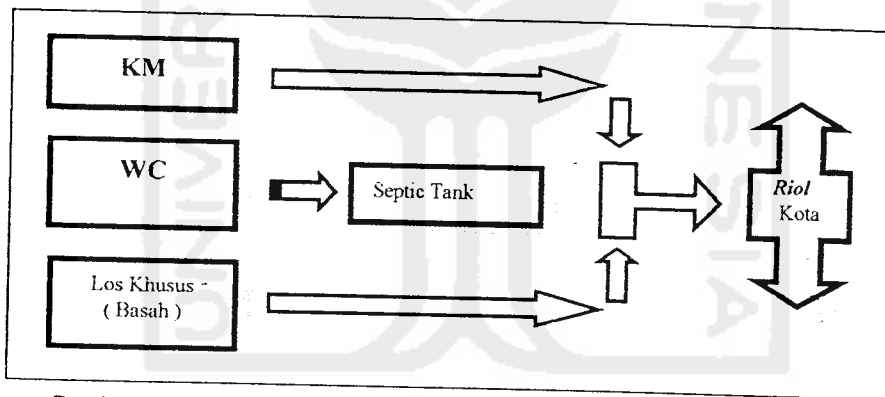
pertimbangan lebih hemat energi karena listrik hanya digunakan menaikkan air dari *basement suction* ke *roof storage tank*. Dari *roof storage tank* air didistribusikan ke bawah dengan gaya gravitasi.



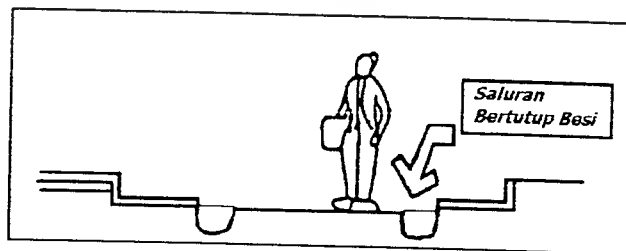
Gambar IV.29 Sistem Air Bersih Dalam Bangunan  
Sumber : Analisis

## 2. Jaringan Air Kotor

Jaringan air kotor dialirkan secara gravitasi ke sumur peresapan setelah adanya treatment air kotor. Jaringan drainase direncanakan mampu menampung air hujan dan menyalurkan keriol kota.



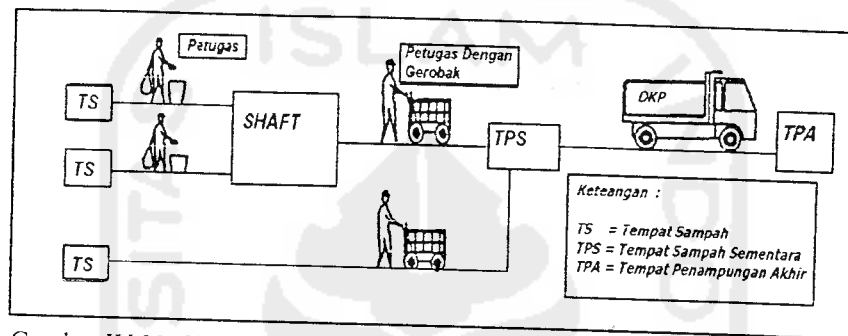
Gambar IV.30 Sistem Pembuangan Air Kotor Dalam Bangunan  
Sumber : Analisis



Gambar IV.31 Alternatif Bentuk dan Penempatan Saluran Air Kotor Terhadap Sirkulasi  
Sumber : Analisis

### 3. Jaringan Pembuangan Sampah

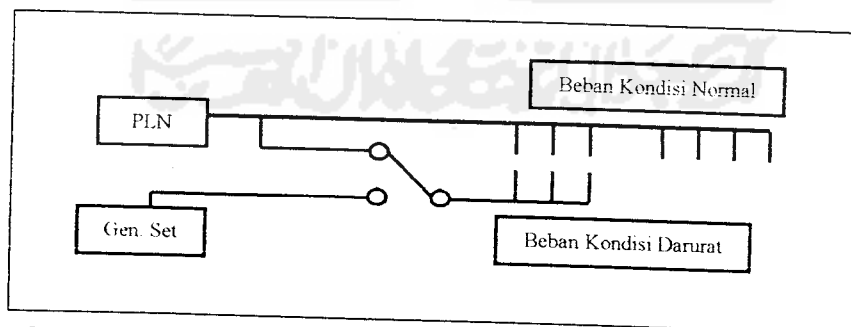
Sistem pembuangan sampah diterapkan dengan penyediaan tempat sampah tiap beberapa toko, kios, los yang kemudian dikumpulkan ke TPS pada jam-jam tertentu. Dari tempat sampah pada lantai dasar diangkut secara langsung dengan gerobak ke TPS, sedangkan pada lantai dua dan tiga dari tempat-tempat sampah dimasukkan ke dalam kantong plastik lalu dipindahkan ke bawah shaft, kemudian diangkut secara langsung ke TPS dengan gerobak sampah. Aktifitas bongkar muat biasanya menghasilkan sampah lebih banyak sehingga diusahakan dekat dengan TPS. Sampah dapat langsung dibuang. Dari TPS diangkut oleh kendaraan DKP Kotamadya Pekalongan ke TPA.



Gambar IV.32. Skema Sistem Pembuangan Sampah  
Sumber : Analisis

### 4. Jaringan Listrik

Sistem jaringan listrik pada kondisi normal menggunakan sumber utama dari PLN, sedangkan untuk kondisi darurat menggunakan sumber dari genset. Sedangkan sistem penggabungan tersebut adalah sebagai berikut :



Gambar IV.33. Sistem Jaringan Listrik  
Sumber : Ansaisis

## 5. Sistem Pengamanan Bangunan (Fire Protection)

Sistem *fire protection* pada bangunan meliputi :

### a. Sistem *sprinkler*

Sistem ini bekerja setelah mendapatkan sinyal dari detector. Pemipaan menggunakan sistem *Dry pipe* dimana pipa tidak selalu berisi dengan pertimbangan tidak terlalu membebani struktur bangunan. Sistem ini direncanakan dipasang pada unit-unit pertokoan, kios dan ruang pameran.

### b. Sistem *Fire Alarm*

Merupakan alarm yang akan menyala jika ada sinyal gejala kebakaran yang kemudian mengirim sinyal ke operator.

### c. Sistem *Smoke Detector*

Detector yang digunakan untuk mendeteksi gejala kebakaran yang kemudian mengirim sinyal ke operator sistem ini dipasang pada pertokoan dan ruang pameran.

### d. *Fire Extinguisher*

Merupakan tabung gas portabel yang digunakan untuk mengatasi jika ada kebakaran di tempat yang tidak dilalui jaringan *sprinkler* yaitu pada unit los eceran, serta los pedagang kaki lima.