

**BAB IV**  
**PENDEKATAN KONSEP**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**PENGEMBANGAN PASAR GROSIR TEKSTIL**

**IV.1. Pendekatan Konsep Perencanaan Perdagangan**

**IV.1.1. Pendekatan kegiatan perdagangan**

Pendekatan kegiatan perdagangan akan membahas :

1. Pendekatan jenis pelayanan
2. Pendekatan terhadap pedagang

**IV.1.1.1. Pendekatan jenis pelayanan**

Pendekatan jenis pelayanan meliputi :

- a. Jenis pelayanan grosir
- b. Jenis pelayanan eceran

*a. Jenis pelayanan grosir*

Jenis pelayanan ini sesuai dengan pola perdagangan Pasar Grosir Tekstil karena :

- 1) Sudah menjadi ketentuan bahwa Pasar Grosir Tekstil ini melayani perdagangan grosir baik itu dalam jumlah kecil maupun besar.
- 2) Tersedianya pergudangan di Pasar Grosir Tekstil
- 3) Lokasi strategis dan kemudahan pencapaiannya.
- 4) Adanya sarana transportasi kota.

*b. Jenis pelayanan eceran*

Jenis pelayanan ini juga sesuai dengan pola perdagangan Pasar Grosir Tekstil karena :

- 1) Sudah menjadi kekhasan suasana perdagangan pasar yang mempunyai pelayanan akrab, langsung dan santai.

- 2) Pendekatan pasar sebagai wisata dagang yang membutuhkan pelayanan yang langsung dan terbuka sebagai salah satu fasilitas wisata dagang.

Selain kedua bentuk pelayanan diatas tersebut, Pasar Grosir Tekstil juga sebagai media transaksi antara penjual dan pembeli. Hal ini sesuai disebabkan di tempat Pasar Grosir Tekstil itulah mereka dapat bertemu langsung.

#### IV.1.1.2. Pendekatan terhadap pedagang

Perbandingan jumlah pedagang berdasarkan penjenisan pada pengembangan tahap I dan pengembangan tahap II :

Tabel 4.1. Penjenisan jumlah pedagang

No.	Jenis perdagangan	Pengembangan tahap I	Pengembangan tahap II	Kenaikan %	Penurunan %
1.	Batik	38	108	184	-
2.	Tenun	5	10	100	-
3.	Pakaian jadi	2	2	0	-
4.	Jins	2	-	-	100
5.	Kerajinan	3	5	67	-
6.	Jumlah	50	125	150	-

(Sumber : Pasar Grosir Tekstil Pekalongan)

Dari data diatas jelaslah terlihat bahwa pedagang batik mengalami peningkatan yang sangat besar dibandingkan dengan jenis dagangan yang lain.

#### IV.1.2. Pendekatan kelayakan jenis pelayanan

Untuk mengetahui kriteria pemilihan akan kelayakan jenis pelayanan disusun urutan sebagai berikut ini :

1. Fungsi : apakah materi tersebut sesuai dengan fungsi Pasar Grosir Tekstil sebagai pasar khusus tekstil.
2. Spesifik : apakah materi tersebut mempunyai kekhasan untuk dapat menghidupkan perdagangan tekstil di Pasar Grosir Tekstil.
3. Potensi : apakah materi tersebut dapat mendukung dengan perdagangan tekstil pada Pasar Grosir Tekstil.

4. Pariwisata : apakah materi tersebut dapat menjadi abstraksi wisata.

**Tabel 4.2. Kelayakan jenis pelayanan**

No.	Jenis	Kriteria				Keterangan
		1	2	3	4	
1.	Batik	+	+	+	+	++++
2.	Tenun	+	+	+	+	++++
3.	Pakaian jadi	+	-	+	-	++
4.	Jins	+	-	+	-	++
5.	Kerajinan	+	+	+	+	++++

(Sumber : Analisa)

Keterangan : +++++ sangat layak

+++ / ++ layak

--- / + kurang layak

---- tidak layak

Untuk beberapa jenis pelayanan (materi dagangan) tidak/kurang layak diperdagangkan di Pasar Grosir Tekstil, kebijakan yang diterapkan :

1. Kategori tidak layak
  - a. Dihilangkan / dipindahkan.  
Untuk Pasar Grosir Tekstil ini tidak ada materi dagangan yang tidak layak sehingga tidak ada yang dipindah.
2. Kategori kurang layak
  - a. Diarahkan kepada materi dagangan yang lebih spesifik sehingga bisa menjadi abstraksi wisata
  - b. Ditata, guna menampilkan visual menarik.
3. Kategori layak
  - a. Mempertahankan
  - b. Meningkatkan kualitas
  - c. Mengarahkan pedagang
4. Kategori sangat layak
  - a. Melindungi dan mempertahankan
  - b. Meningkatkan kualitas

Batik, tenun dan kerajinan merupakan materi dagangan yang sangat layak dalam Pasar Grosir Tekstil ini sehingga masih terus dipertahankan, sedangkan untuk pakaian jadi dan jins masih layak untuk diperdagangkan pada Pasar Grosir Tekstil walaupun keduanya bukan produk unggulan daerah Pekalongan tetapi merupakan produk tekstil dari Pekalongan.

#### **IV.1.3. Pendekatan penataan pedagang**

Pada dasarnya pendekatan pedagang sebagai pendekatan/penataan pedagang di Pasar Grosir Tekstil dengan tujuan :

1. Menjaga keamanan dan ketertiban pasar
2. Optimalisasi lahan untuk diolah sebagai pasar
3. Diarahkan sebagai tempat wisata

##### **IV.1.3.1. Penataan pedagang menurut jenis pelayanan**

Dasar-dasar pertimbangan yang dipergunakan dalam penataan pedagang adalah sebagai berikut ini :

a. Pariwisata untuk dapat menarik wisatawan

Fasilitas-fasilitas yang terdapat didalam Pasar Grosir Tekstil selain sebagai tempat perdagangan juga disediakan fasilitas untuk wisatanya misalnya dengan adanya kantin-kantin untuk melepas lelah para wisatawan yang berkunjung ke Pasar Grosir Tekstil. Selain itu disediakan taman-taman sebagai pemandangan yang asri di dalam lingkungan pasar.

b. Tipe kios pedagang disamakan yaitu dengan besaran 9m<sup>2</sup> karena cara berdagang yang ada adalah grosir+eceran. Tidak ada perbedaan antara besaran tipe kios untuk pemeratan strategis kios. Untuk pedagang grosir+eceran sebagian besar materi barang dagangannya ada yang disimpan di dalam kios untuk melayani eceran dan sebagian disimpan didalam gudang untuk melayani grosir.

c. Suasana perdagangan dan wisata

Perbedaan suasana dengan pemisahan materi dagangan antara batik, tenun, pakaian jadi dan jins sehingga pengunjung dapat mudah untuk mencari dan menikmati materi dagangan yang dijual di Pasar Grosir Tekstil

d. Optimalisasi pemanfaatan bangunan dengan memanfaatkan bangunan yang sudah ada, serta pengolahan lahan disekitarnya.

## IV.2. Pendekatan Konsep Perancangan Ruang

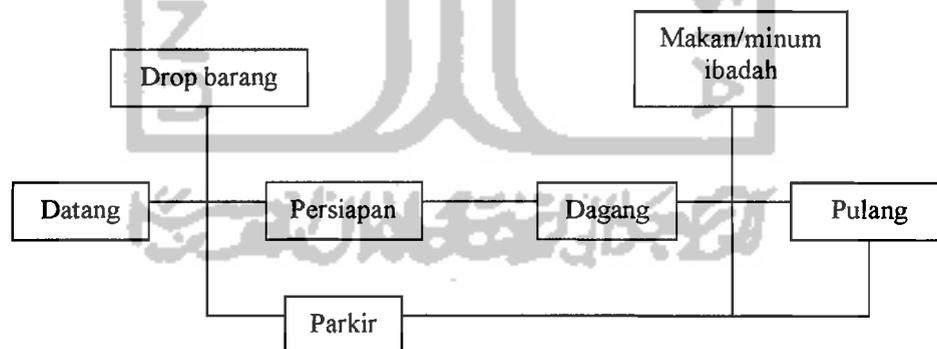
### IV.2.1. Pendekatan Pola Kegiatan Pelaku

Kegiatan yang direncanakan pada Pasar Grosir Tekstil secara umum adalah kegiatan perdagangan dan kegiatan wisata dagang. Sedangkan kegiatan untuk menginap tidak direncanakan.

Berikut ini pola kegiatan pelaku :

#### 1. Pedagang

Pedagang yang menyewa kios pada Pasar Grosir Tekstil adalah pedagang lokal dan pedagang disekitar Pekalongan.

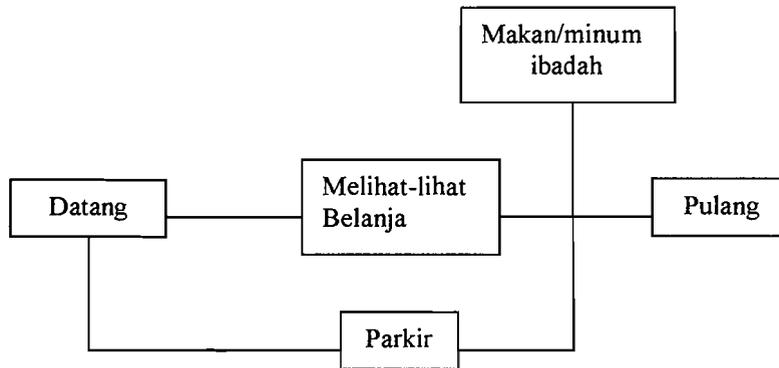


#### 2. Pengunjung

Pengunjung disini dibedakan menjadi dua yaitu pengunjung wisatawan dan pengunjung pedagang.

##### a. Wisatawan/pembeli

Pengunjung yang ingin menikmati suasana pasar yang ada dengan melihat-lihat materi dagangan dan membelinya.

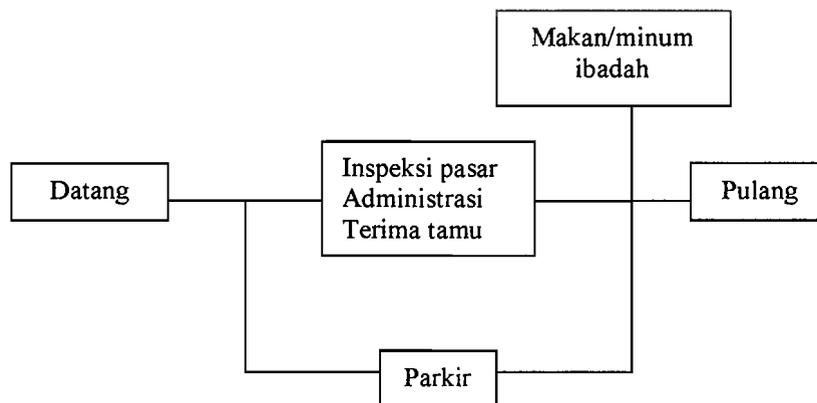


b. Pedagang

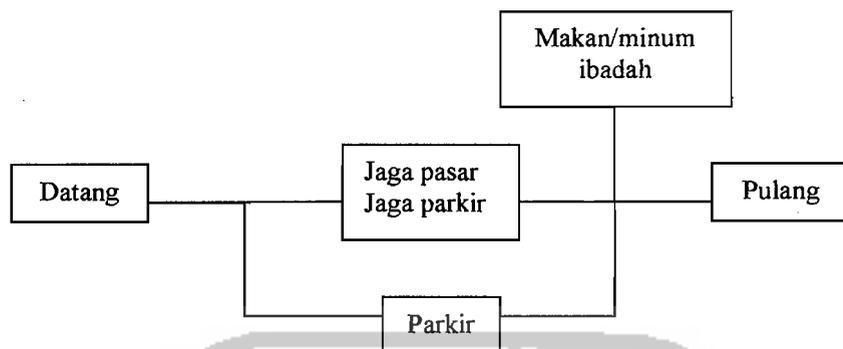
Pengunjung yang bertujuan membeli materi dagangan secara grosir untuk kemudian dijual kembali.



3. Staff Pengelola



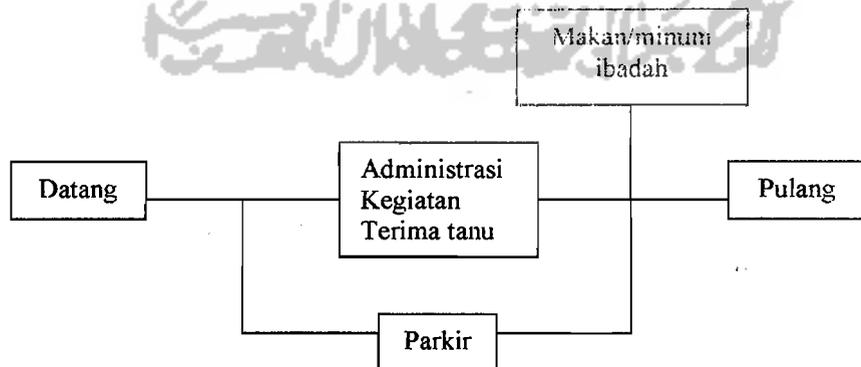
4. Staff ketertiban



5. Staff service



6. Staff kantor bank



#### IV.2.2. Pendekatan Pola Kebutuhan Ruang

Berdasarkan fungsi ruang yang mewadahi kebutuhan ruangnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4.3. Kebutuhan ruang berdasarkan fungsi ruang**

No.	Fungsi ruang	Kebutuhan ruang
1.	Penerima	- Parkir - Gerbang - Hall
2.	Utama a. Batik b. Tenun c. Pakaian jadi d. Jins e. Kerajinan	- Kios 9m <sup>2</sup> - Kios 9m <sup>2</sup> - Kios 9m <sup>2</sup> - Kios 9m <sup>2</sup> - Kios 9m <sup>2</sup>
3.	Penunjang	- Gudang - Kantin - Bank
4.	Pengelola/kontrol	- Ruang tamu - Ruang staff karyawan - Ruang kepala - Ruang rapat - Pos satpam
5.	Sevice	- Musholla - Lavatory - MEE - Wartel

(Sumber : Analisa)

#### IV.2.3. Pendekatan Pola Hubungan Ruang

Sebagai faktor penentu adalah keterkaitan fungsi ruang dan kebutuhan ruang, meliputi :

1. Pola hubungan ruang terbentuk dari pola hubungan kegiatan dan fungsi yang diwadahi oleh ruang-ruang tersebut.
2. Tingkat keamatan hubungan ruang yang dapat dibedakan menjadi :

a. Hubungan erat (langsung)

Yaitu hubungan ruang tanpa adanya hambatan, karena tuntutan keterkaitan fungsi dan frekuensi hubungan kegiatan yang cukup tinggi/sering.

b. Hubungan kurang erat (tidak langsung)

Masih dimungkinkan adanya hubungan atau harus melewati suatu kegiatan lain yang erat hubungannya dengan kedua kegiatan tersebut.

c. Tidak ada hubungan

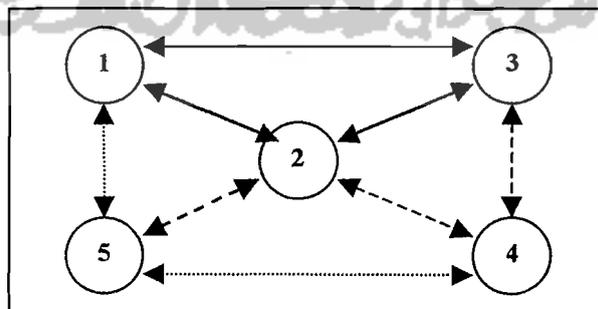
Antara kegiatan yang satu dengan yang lainnya tidak perlu adanya hubungan dalam pewardahannya.

**IV.2.3.1. Hubungan ruang secara makro**

Pola hubungan ruang berdasarkan fungsi ruang dapat dilihat pada diagram dibawah ini :

No.	Fungsi ruang
1.	Ruang penerima
2.	Ruang utama
3.	Ruang penunjang
4.	Ruang pengelola/kontrol
5.	Ruang service

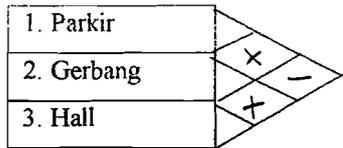
Keterangan : x hubungan erat  
 + hubungan kurang erat  
 - hubungan tidak erat



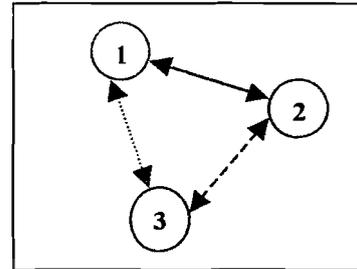
Keterangan :  $\longleftrightarrow$  hubungan erat  
 $\dashrightarrow$  hubungan kurang erat  
 $\dots\leftrightarrow$  hubungan tidak erat

IV.2.3.2. Hubungan ruang secara mikro

a. Ruang penerima

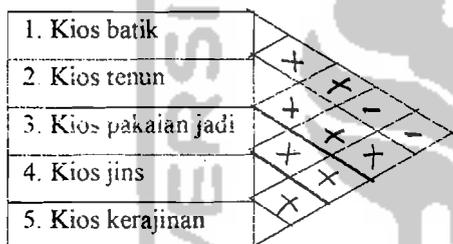


Ket : x / ↔ erat  
 + / ↔ kurang erat  
 - / ↔ tidak erat

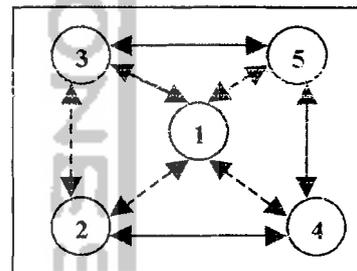


b. Ruang utama

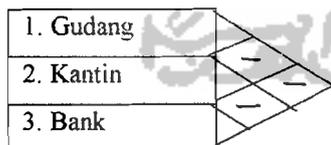
Ruang utama disini terdiri dari kios-kios batik, tenun, pakaian jadi, jins dan kerajinan yang masing-masing kios dibedakan menurut jenis materi barang dagangannya.



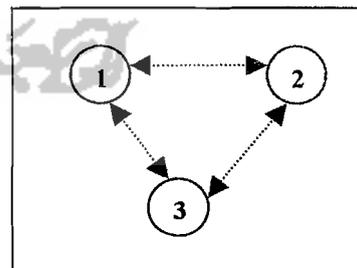
Ket : x / ↔ erat  
 + / ↔ kurang erat  
 - / ↔ tidak erat



c. Ruang penunjang



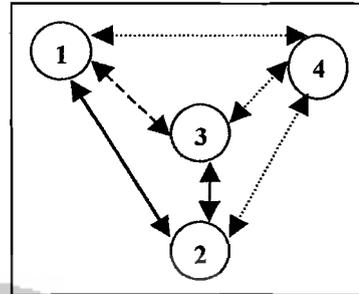
Ket : x / ↔ erat  
 + / ↔ kurang erat  
 - / ↔ tidak erat



**d. Ruang pengelola**

1. Ruang tamu	
2. Ruang staff/karyawan	x
3. Ruang kepala	x + -
4. Pos satpam	-

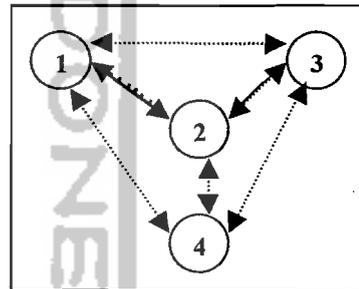
Ket : x /  $\longleftrightarrow$  erat  
 + /  $\longleftrightarrow$  kurang erat  
 - /  $\longleftrightarrow$  tidak erat



**e. Ruang service**

1. Musholla	-
2. Lavatory	-
3. MEE	x -
4. Wartel	-

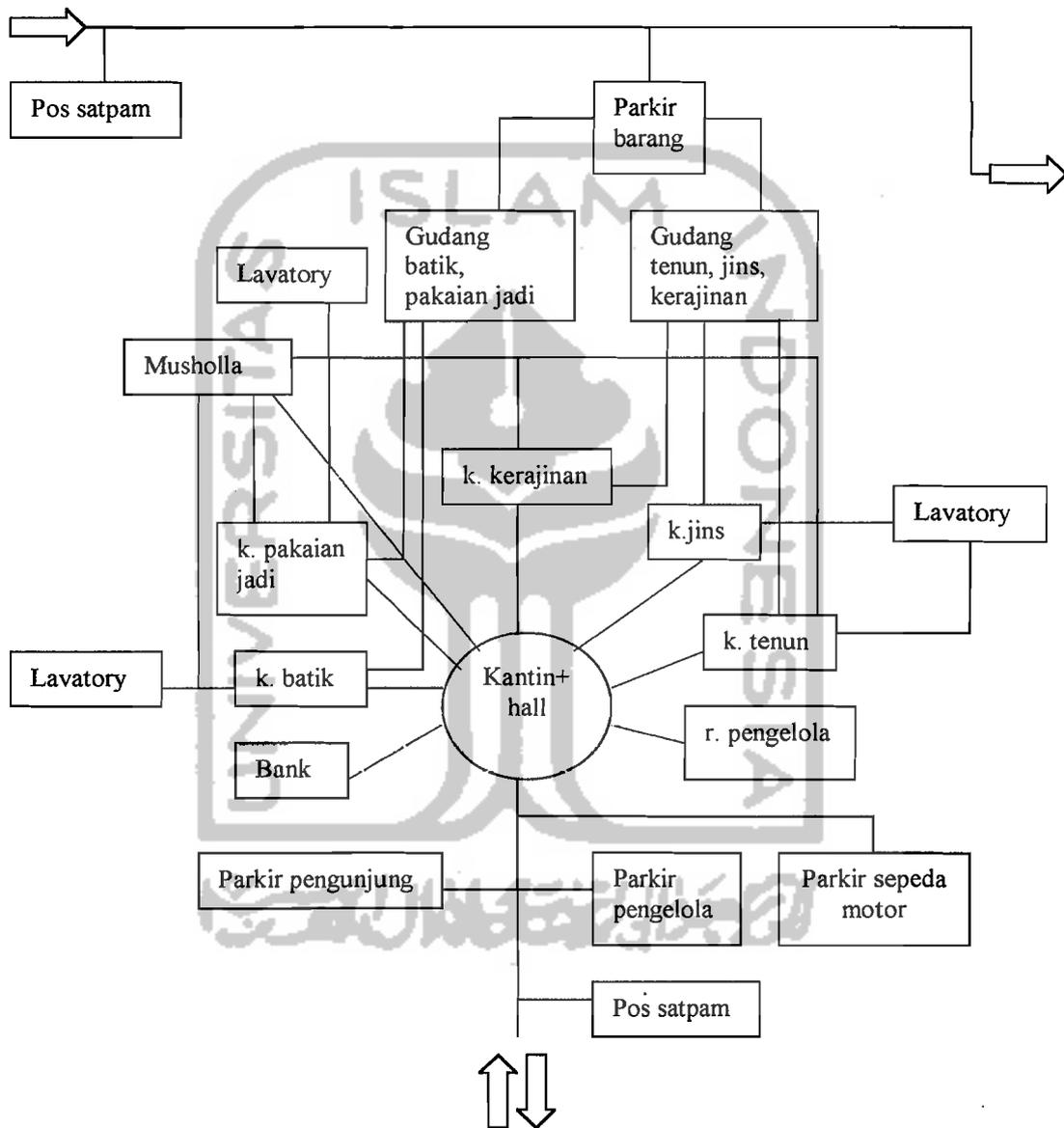
Ket : x /  $\longleftrightarrow$  erat  
 + /  $\longleftrightarrow$  kurang erat  
 - /  $\longleftrightarrow$  tidak erat





#### IV.2.4. Pendekatan Pola Organisasi Ruang

Berdasarkan pola hubungan ruang tersebut, maka dapat ditentukan organisasi ruangnya. Organisasi ruang pada Pasar Grosir Tekstil dapat dilihat pada gambar dibawah ini :



Gambar 4.2. Organisasi ruang  
(Sumber : Analisa)

#### IV.2.5. Pendekatan Besaran Ruang

##### 1. Kelompok ruang penerima

No.	Ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Pakir pengelola			
	- mobil pribadi	40% dari jumlah karyawan (15 orang)	40% x 15 = 6 orang 6 x 15 m <sup>2</sup> = 90 m <sup>2</sup> sirkulasi 100%	180
	- sepeda motor	60% dari jumlah karyawan	60% x 15 = 9 orang 12 x 2 m <sup>2</sup> = 24 m <sup>2</sup> sirkulasi 100%	48
2.	Parkir pengunjung			
	- mobil	Asumsi 100 buah @15 m <sup>2</sup>	100 x 15 m <sup>2</sup> sirkulasi 100%	3000
	- sepeda motor	asumsi 200 buah @2 m <sup>2</sup>	200 x 2 m <sup>2</sup> sirkulasi 100%	400
3.	Jumlah			3628

##### 2. Kelompok ruang utama

No.	Ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Kios batik 9m <sup>2</sup>	350	350 x 9 m <sup>2</sup>	3150
2.	Kios tenun 9m <sup>2</sup>	150	150 x 9 m <sup>2</sup>	1350
3.	Kios pakaian jadi 9m <sup>2</sup>	50	50 x 9 m <sup>2</sup>	450
4.	Kios jins	20	20 x 9 m <sup>2</sup>	180
5.	Kios kerajinan	30	30 x 9 m <sup>2</sup>	270
6.	Jumlah	600		7400
7.	Sirkulasi 50%			11100

## 3. Kelompok ruang pengelola

No.	Ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	R. kepala	1 orang	6x6m <sup>2</sup>	36
2.	R. staff	14 orang @3m <sup>2</sup>	15x3m <sup>2</sup>	42
3.	R. tamu	Asumsi 5 orang @3m <sup>2</sup>	5x3m <sup>2</sup>	15
4.	R. rapat	15 orang	15x3m <sup>2</sup>	45
5.	Lavatory			
	- urinoir	2 buah	2x0,9m <sup>2</sup>	1,8
	- toilet	2 buah	2x1,6m <sup>2</sup>	3,2
	- wc	2 buah	2x3m <sup>2</sup>	6
5.	Jumlah			149
6.	Sirkulasi 20%			180

## 4. Kelompok ruang penunjang

No.	Ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Gudang	5% dari luas r. utama	5%x16260m <sup>2</sup>	813
2.	Kantin +hall			1440
3.	Bank	Asumsi 5 orang @3m <sup>2</sup>	5x3m <sup>2</sup>	15
4.	Jumlah			2268
6.	Sirkulasi 20%			2722

## 5. Kelompok ruang service

No.	Ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Musholla	100 orang	100x0,6m <sup>2</sup>	60
2.	Lavatory			
	- urinoir	8 buah	8x0,9m <sup>2</sup>	7,2
	- toilet	8 buah	8x1,6m <sup>2</sup>	12,8
	- wc	8 buah	8x3m <sup>2</sup>	24
3.	MEE			25
4.	Telepon umum	8 buah	8x1,5m <sup>2</sup>	12
5.	Jumlah			141
6.	Sirkulasi 20%			170

#### IV.2.6. Pendekatan Penzoningan

Penzoningan kelompok kegiatan ini dilakukan dengan pertimbangan tingkat kepentingan kegiatan. Seperti zone penerima, zone utama, zone penunjang, zone pengelola dan zone service.

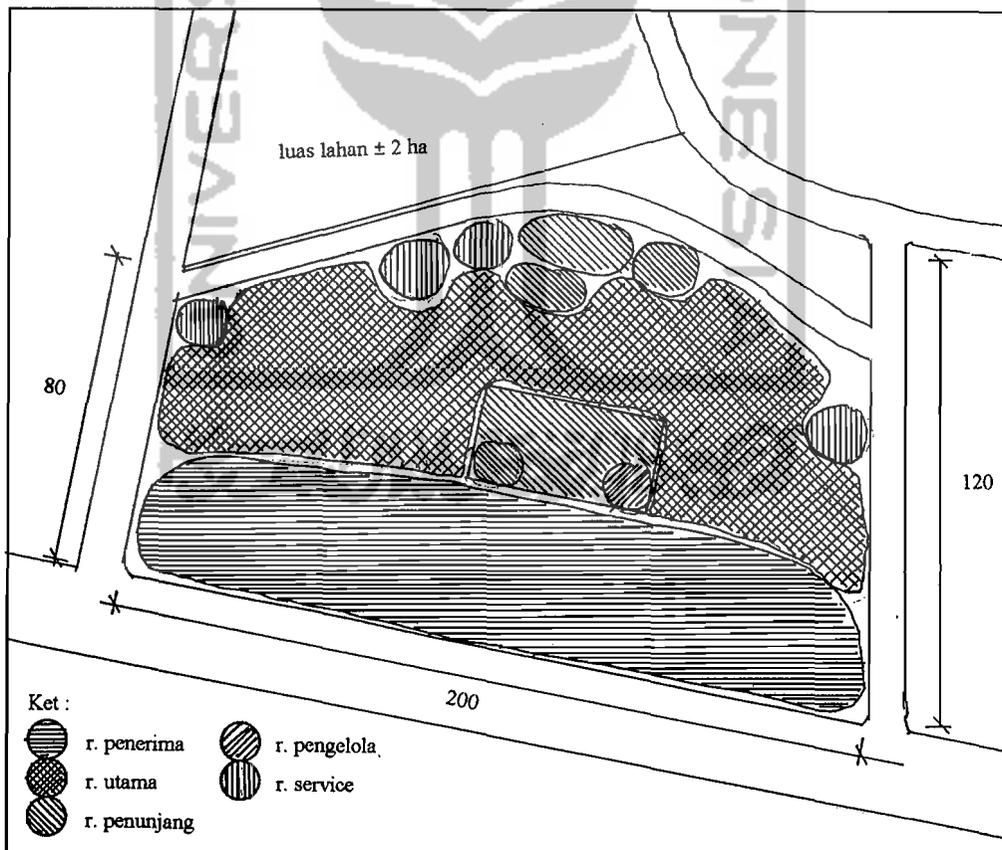
Site yang pada mulanya seluas 3 ha berdasarkan dari jumlah pedagang dan pengembangan Pasar Grosir Tekstil serta BCR 50% diperoleh luas site :

$$\text{BCR} = \frac{\text{luas lantai}}{\text{luas lahan}} \times 100\%$$

$$\text{luas lahan} = \frac{\text{luas lantai}}{\text{BCR}} \times 100\%$$

$$= \frac{9620}{50\%} \times 100\%$$

$$= 19240 \text{ m}^2 = \pm 2 \text{ ha}$$



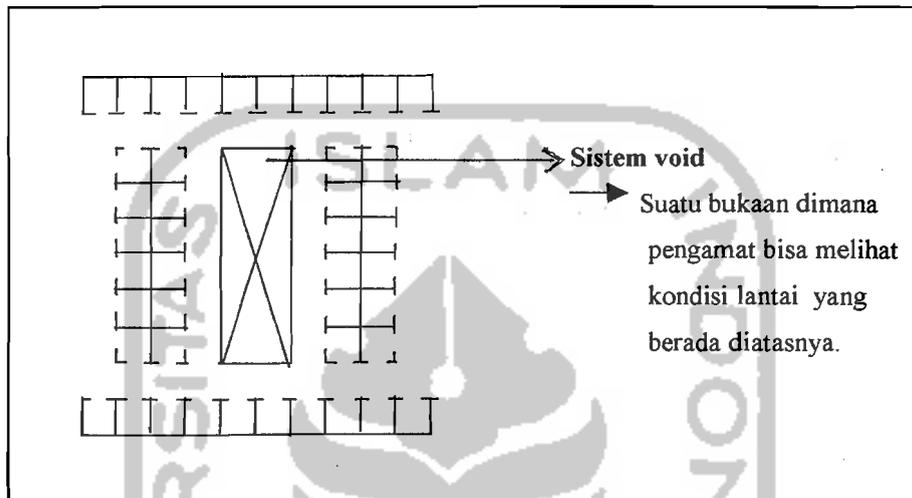
Gambar 4.3. Penzoningan fungsi

(Sumber : Analisa)

#### IV.2.7. Pendekatan Konsep Sirkulasi

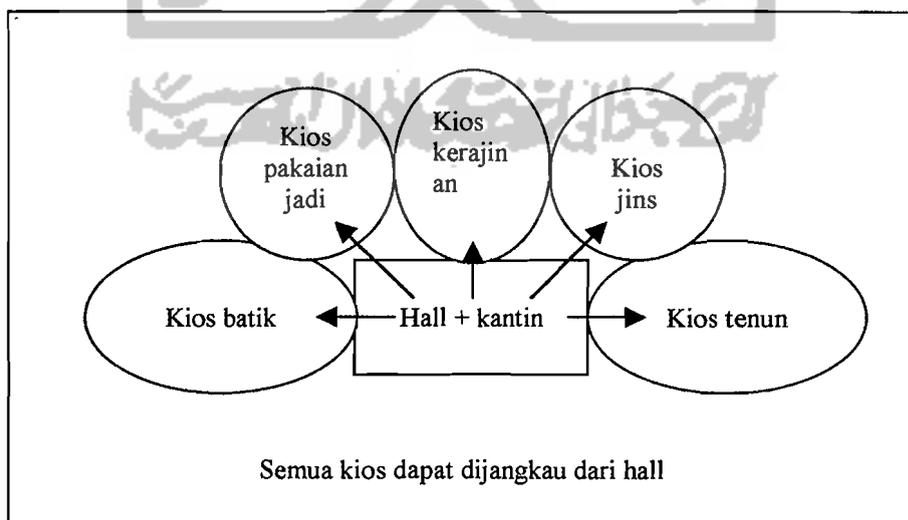
Pola sirkulasi dapat dibaca dari pola organisasi massa dan ruangnya. Pendekatan pola sirkulasi harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Sirkulasi merupakan cara untuk mendapatkan pengamatan yang menyeluruh pada semua materi barang dagangan.



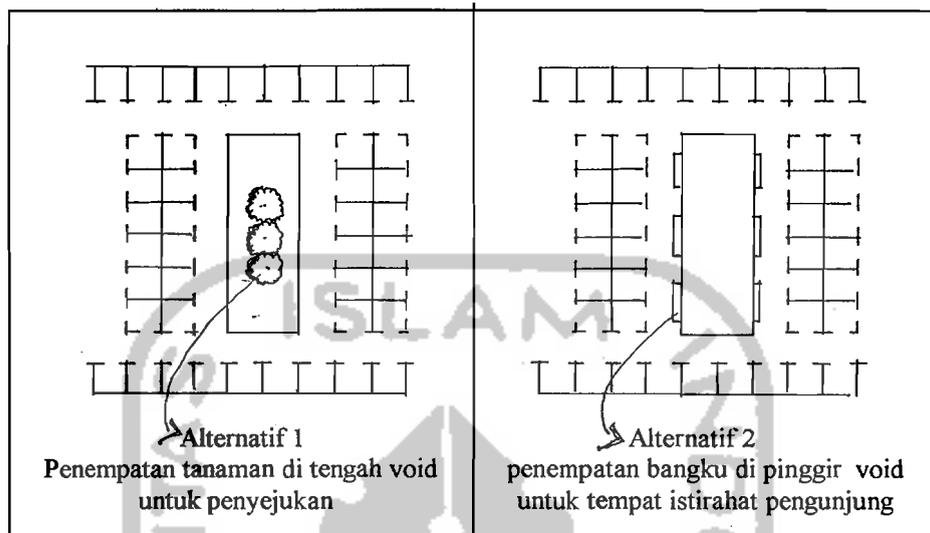
Gambar 4.4. Pengamatan yang menyeluruh pada semua materi barang dagangan  
(Sumber : Analisa)

2. Sirkulasi harus dapat menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.



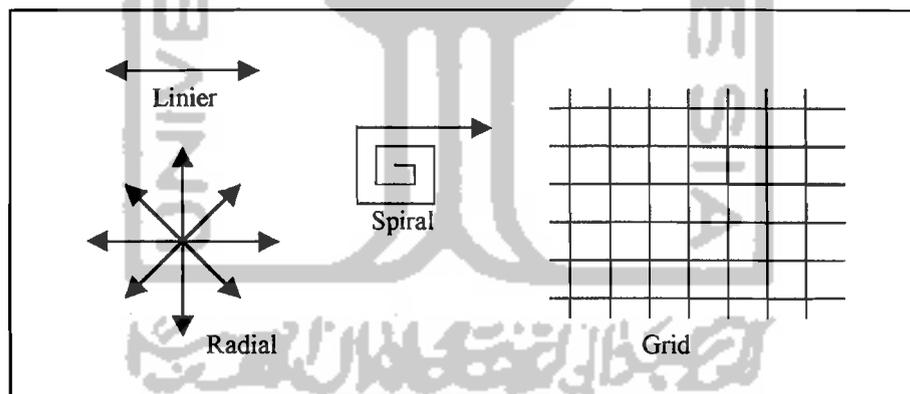
Gambar 4.5. Nilai strategis kios  
(Sumber : Analisa)

3. Sirkulasi harus dapat memberikan suasana yang mendukung kenyamanan pengunjung.



Gambar 4.6. Kenyamanan pengunjung

(Sumber : Analisa)

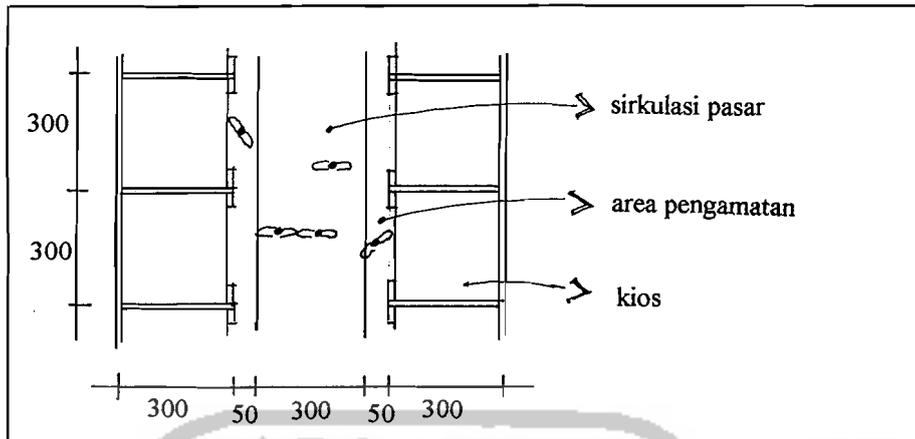


Gambar 4.7.Pola Sirkulasi

(Sumber : Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya, Francis D.K. Ching )

Kualitas dan kuantitas sirkulasi harus mempertimbangkan :

1. Merupakan jalur sirkulasi 2 arah
2. Sirkulasi primer dapat dilalui oleh 3 orang
3. Sirkulasi sekunder dapat dilalui 2 orang.
4. Area sirkulasi memperoleh sinar matahari yang cukup

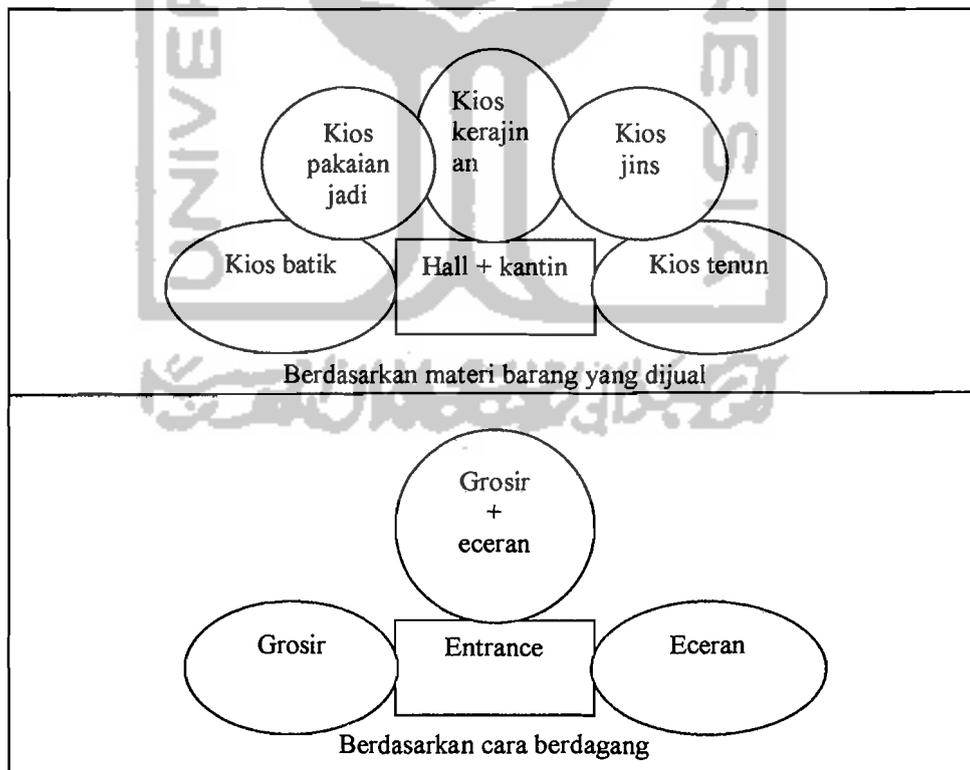


Gambar 4.8. Kualitas dan kuantitas sirkulasi  
(Sumber : Analisa)

#### IV.2.8. Pendekatan Konsep Ruang Dagang

##### IV.2.8.1. Tata ruang dagang

Penentuan tata ruang dagang dalam Pasar Grosir Tekstil berdasarkan materi barang yang dijual dan cara berdagangnya.



Gambar 4.9. Penzoningan ruang dagang  
(Sumber : Analisa)

#### IV.2.8.2. Penampilan bangunan

Konsep penampilan ruang dagang harus mempertimbangkan citra bangunan yang komersial. Pasar Grosir Tekstil merupakan bangunan perdagangan yang merupakan tempat berbelanja selain itu juga sebagai tempat wisata dagang, sehingga dalam menampilkan fisik bangunannya berpacu pada kaidah citra arsitektural sebuah bangunan komersial (Hoyt, 1978) :

1. Kejelasan (clarity)

Citra yang memberikan kejelasan bagi seseorang untuk mengenali suatu fasilitas dengan cepat dan dapat merasakan aktifitasnya dari luar.

2. Kemencolokan (boldness)

Citra yang membuat orang segera mengenali suatu fasilitas dan mengingatnya dalam kenangan.

3. Keakraban (intimacy)

Citra yang membuat suasana betah bagi pengunjung atau pemakai ruang.

4. Fleksibilitas (flexibility)

Citra yang memungkinkan alih guna, alih citra, alih waktu, serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkan apa yang dicari.

5. Kompleksitas (complexity)

Citra yang memberikan kesan tidak monoton.

6. Efisiensi (eficiency)

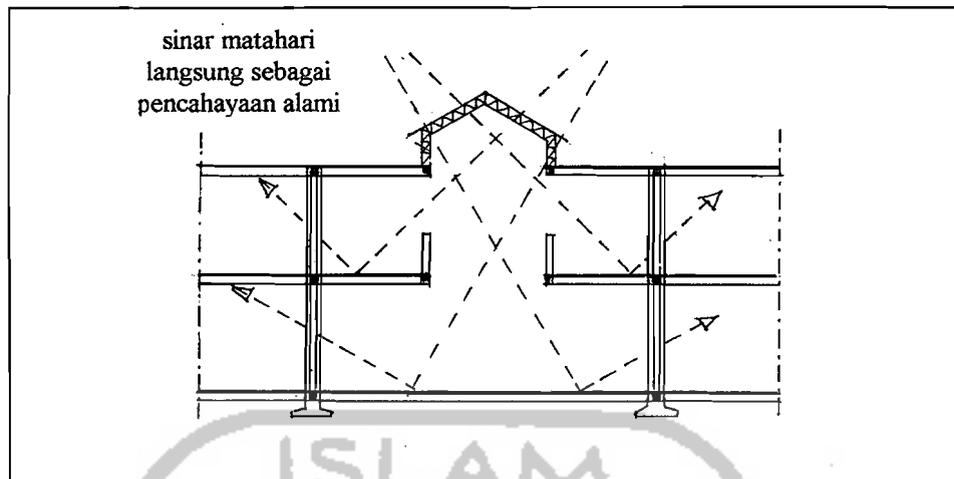
Citra penggunaan yang optimal pada setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.

7. Kebaruan (inventiveness)

Citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.

#### IV.2.8.3. Pencahayaan

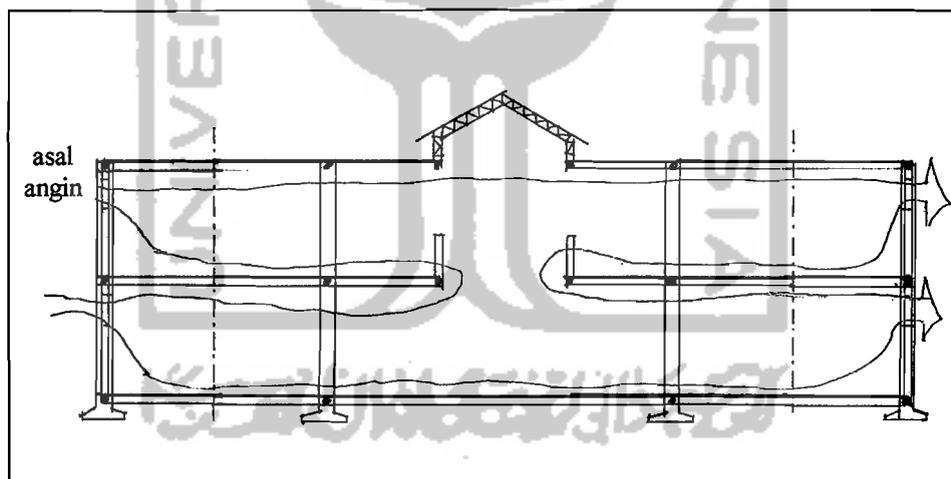
Pendekatan konsep pencahayaan harus mempertimbangkan aktifitas yang terjadi di dalam Pasar Grosir Tekstil yaitu aktifitas dari pagi sampai sore. Untuk itu pencahayaan buatan tidak digunakan secara mutlak melainkan menggunakan pencahayaan alami untuk menerangi selasar pasar.



Gambar 4.10.Sistem pencahayaan

#### IV.2.8.4.Penghawaan

Penghawaan diperlukan untuk sirkulasi udara sehingga aliran udara menjadi lancar.

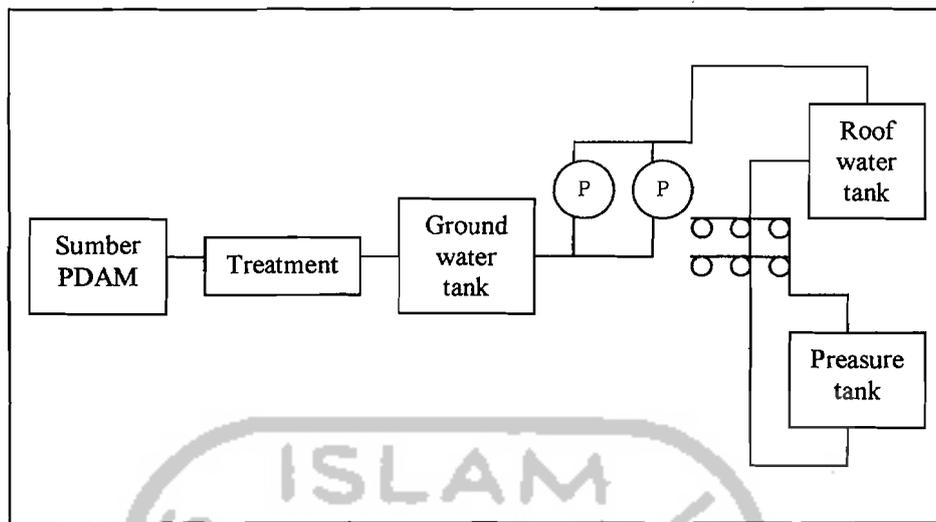


Gambar 4.11.Sistem penghawaan

#### IV.2.9.Pendekatan Sistem Utilitas

##### IV.2.9.1.Sistem air bersih

Penggunaan air bersih untuk keperluan km/wc dan air hidrant untuk bahaya kebakaran. Sistem air bersih ini disediakan dan dikelola oleh pengelola pasar.

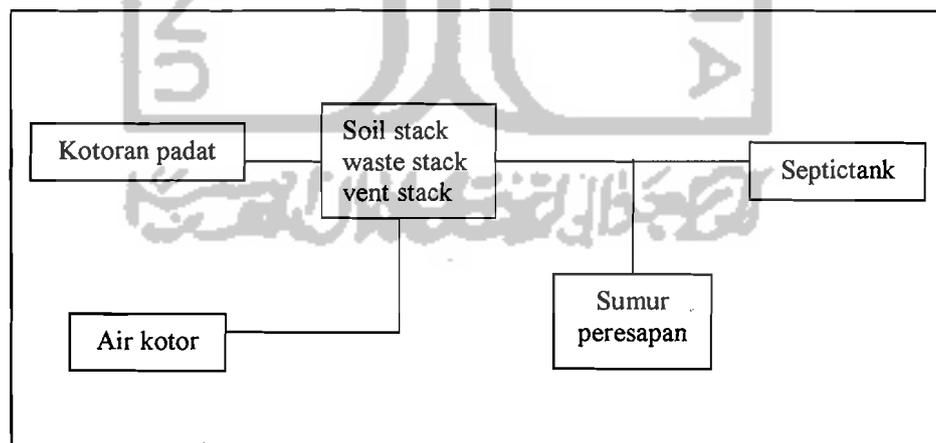


Gambar 4.12.Sistem air bersih

#### IV.2.9.2.Sistem drainase

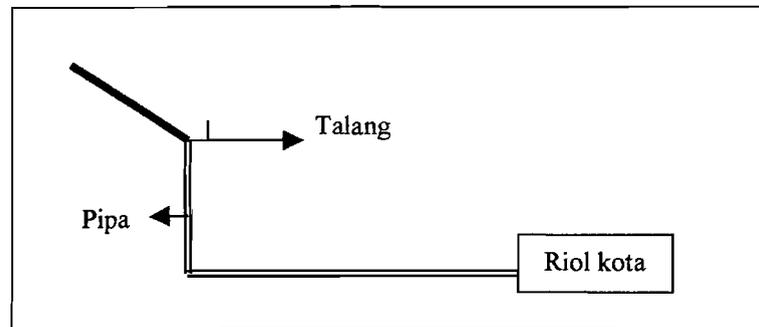
Sistem drainase di dalam pasar harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan dalam pembuangan air kotor
2. Mencegah terjadinya genangan air karena pembuangan air hujan yang tidak terencana.



Gambar 4.13.Sistem air kotor

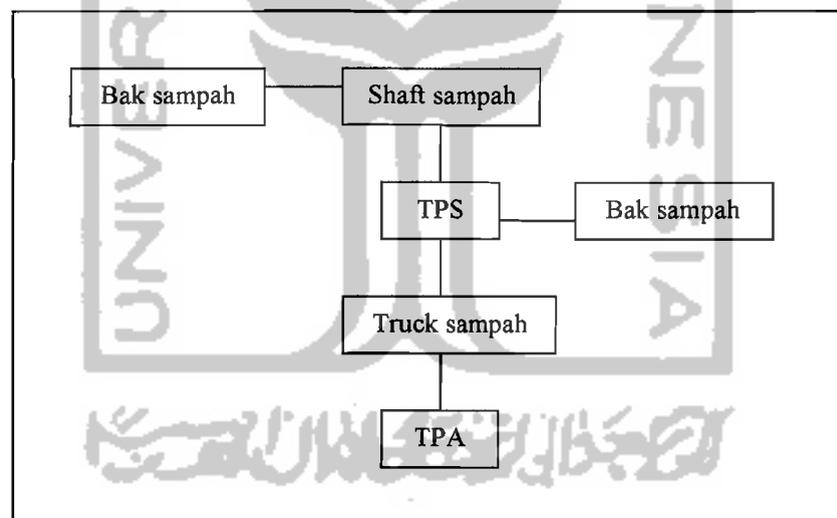
Untuk pembuangan air hujan disalurkan melalui talang dan pipa ke saluran riol kota.



Gambar 4.14. Sistem air hujan

#### IV.2.9.3. Sistem pembuangan sampah

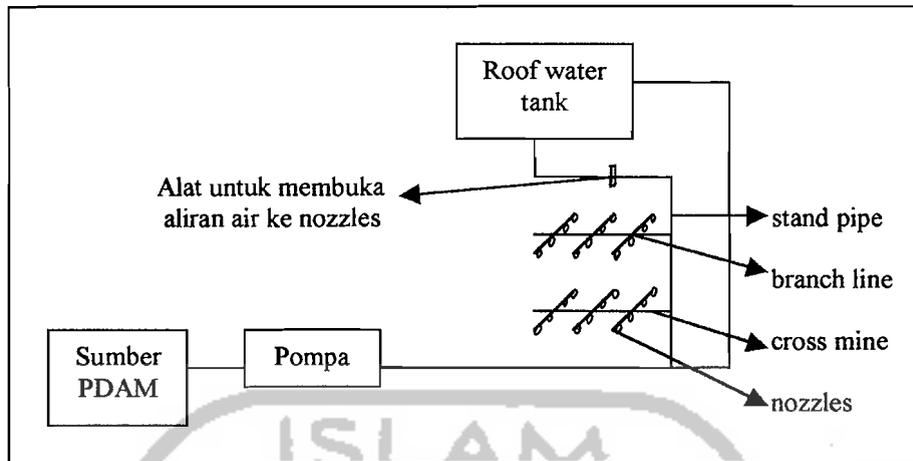
Karena materi barang yang dijual berupa tekstil, maka sampah yang dihasilkan merupakan sampah kering dan jumlahnya sangat sedikit. Tetapi penyediaan bak-bak sampah pada setiap beberapa kios tetap ada untuk menjaga kebersihan pasar.



Gambar 4.15. Sistem pembuangan sampah

#### V.2.9.4. Sistem pemadam kebakaran

Sistem pemadam kebakaran mampu memberikan perlindungan semaksimal mungkin baik terhadap manusia, barang maupun bangunan. Untuk itu digunakan fire hydrant di luar bangunan dan di dalam bangunan dilengkapi dengan tabung pemadam, fire protection, fire hydrant dan alat detector untuk mendeteksi kebakaran pada ruang-ruang tertentu.

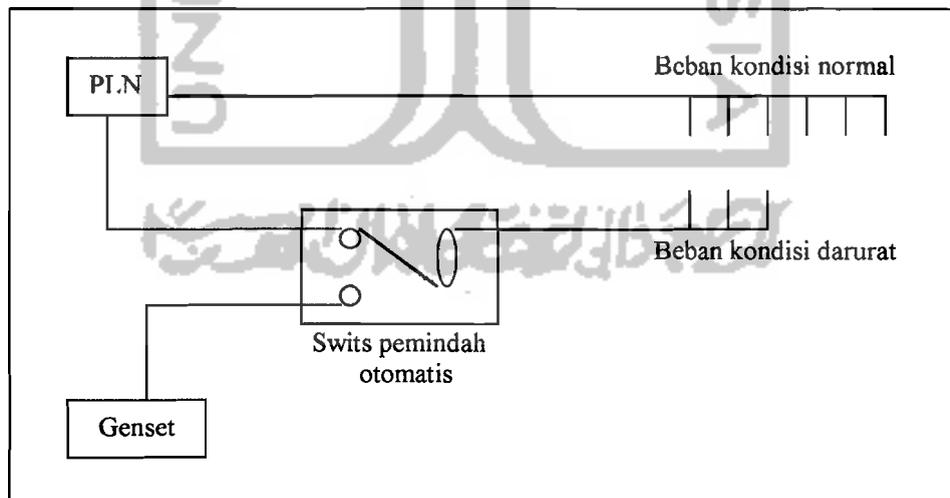


Gambar 4.16. Sistem fire hydrant

#### IV.2.9.5. Sistem jaringan listrik

Penggunaan jaringan listrik harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan dalam pengelolaan
2. Penerangan buatan juga diperlukan selain penerangan alami karena pengembangan pasar ini diarahkan vertikal.

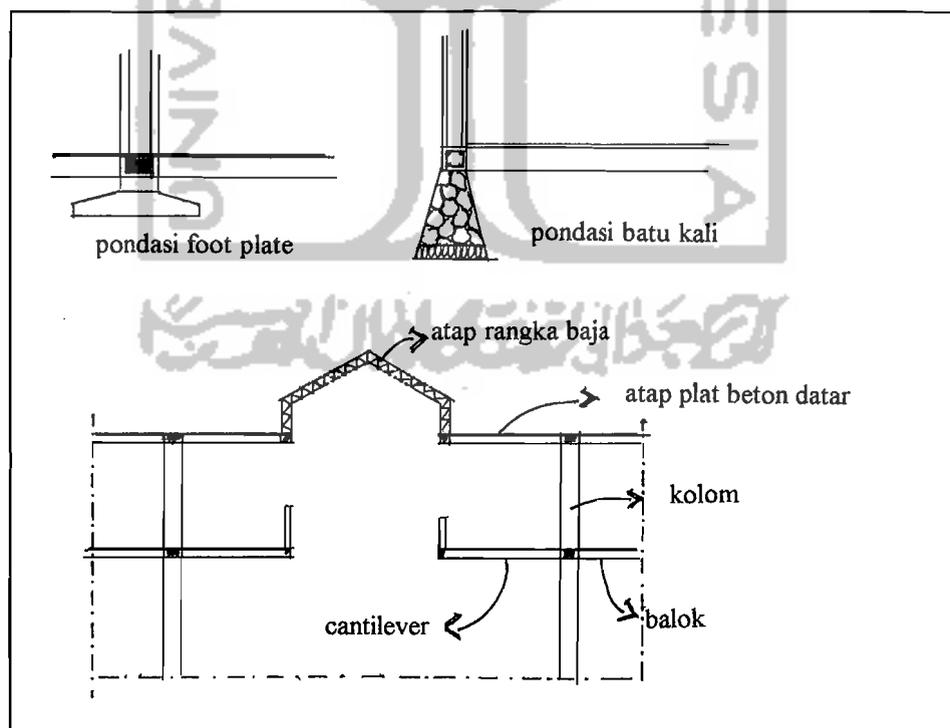


Gambar 4.17. Sistem jaringan listrik

#### IV.2.10. Pendekatan Struktur dan Bahan

Jenis struktur dan bahan yang digunakan mudah dalam perawatan sehingga lebih ekonomis dari segi biaya jangka panjang. Karakteristik struktur dan bahan adalah sebagai berikut :

1. Mempunyai kekuatan yang tahan lama atau kualitas bahan yang baik, maksudnya tahan terhadap serangan serangga, tahan terhadap kondisi lingkungan atau iklim serta perlindungan terhadap pengaruh iklim, dan juga struktur utama tidak mudah terbakar. Untuk itu digunakan struktur rangka yang terdiri dari kolom dan balok yang saling mengikat untuk menahan beban.
2. Bahan baku mudah diperoleh sehingga dalam penggantian bahan yang sudah rusak cepat diganti misalnya dinding bangunan menggunakan pasangan bata, rangka atap menggunakan rangka kayu atau baja.
3. Struktur dan bahan bangunan dapat mendukung adanya pengkondisian ruang, selain mempengaruhi terhadap nilai komersial bangunan.



Gambar 4.18. Struktur dan bahan

## **BAB V**

### **KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PENGEMBANGAN PASAR GROSIR TEKSTIL**

#### **V.1. Konsep Perencanaan**

##### **V.1.1. Konsep Penataan Lokasi**

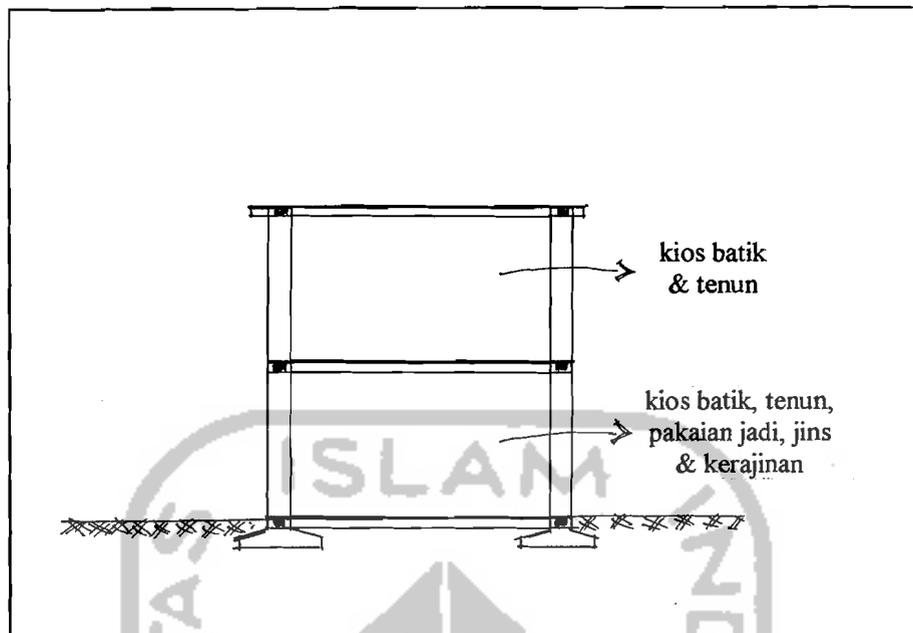
Konsep penataan Pasar Grosir Tekstil ini adalah dengan membuat pertimbangan :

1. Jumlah pedagang pada Pasar Grosir Tekstil diprediksi akan mengalami perkembangan yang pesat.
2. Kondisi yang ada Pasar Grosir Tekstil hanya menampung 50 pedagang dengan 20 kios di dalam gedung dan 30 kios diluar gedung, sehingga hal ini menimbulkan perbedaan dalam nilai strategis kios.
3. Pasar Grosir Tekstil dikembangkan dengan memanfaatkan bangunan lama dan melakukan pengembangan dari bangunan tersebut untuk menampung semua kegiatan perdagangan yang terjadi didalamnya dalam satu wadah.

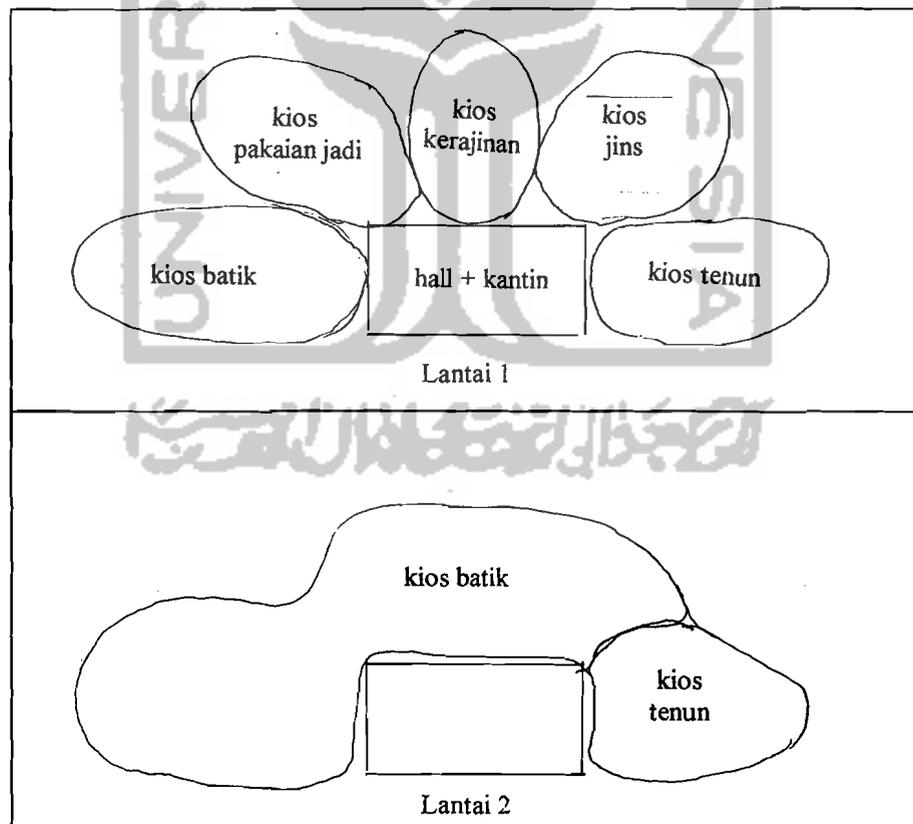
#### **V.2. Konsep Perancangan**

##### **V.2.1. Konsep penzoningan**

Penzoningan ini dengan menempatkan kelompok ruang utama yaitu kios-kios dagang dari semua jenis pedagang untuk nilai strategis kios, ruang penunjang, ruang pengelola dan ruang penerima pada lantai 1. Sedangkan untuk lantai 2 digunakan untuk kios-kios dagang batik dan tenun.

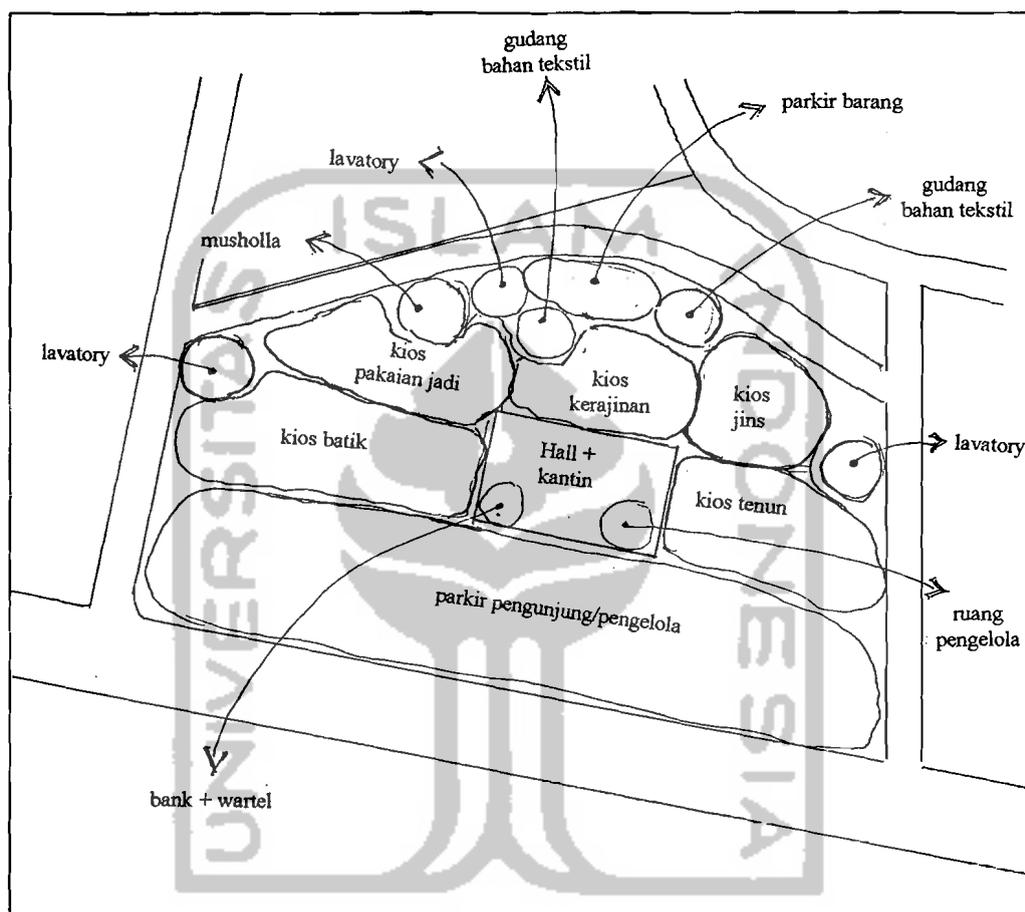


Gambar 5.1. Penzoningan vertikal  
(Sumber : Analisa)



Gambar 5.2. Penzoningan horisontal  
(Sumber : Analisa)

Adapun untuk aktifitas lain seperti ruang pengelola, ruang penunjang, ruang parkir dan ruang service ditempatkan satu bangunan dengan ruang utama, hanya saja perletakkannya dibuat agar dapat dijangkau semua pihak dan tidak mengganggu aktifitas yang terjadi di dalam pasar.



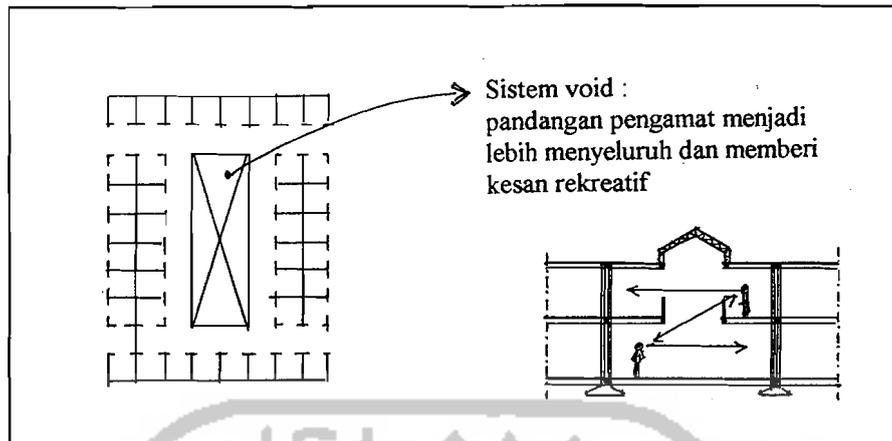
Gambar 5.3. Penzoningan site

(Sumber : Analisa)

### V.2.2. Konsep Sirkulasi

Konsep pola sirkulasi menggunakan pola sirkulasi cluster dengan memperhatikan pertimbangan :

1. Untuk bisa mengamati materi dagang lebih menyeluruh, digunakan sistem void yaitu suatu bukaan dimana pengamat bisa melihat kondisi yang ada di lantai atas, sehingga pengamatan materi dagangan lebih lengkap dan dapat memberi kesan rekreatif.

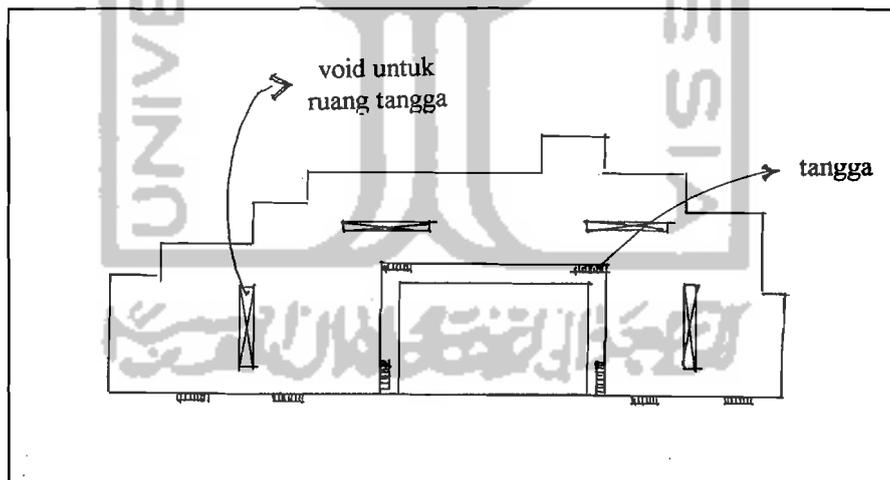


Gambar 5.4 Sistem void pada bangunan

(Sumber : Analisa)

2. Nilai strategis kios.

Dengan adanya pintu masuk untuk pencapaian ke dalam bangunan dan penempatan tangga sehingga semua kios akan mudah dicapai dalam segala arah.

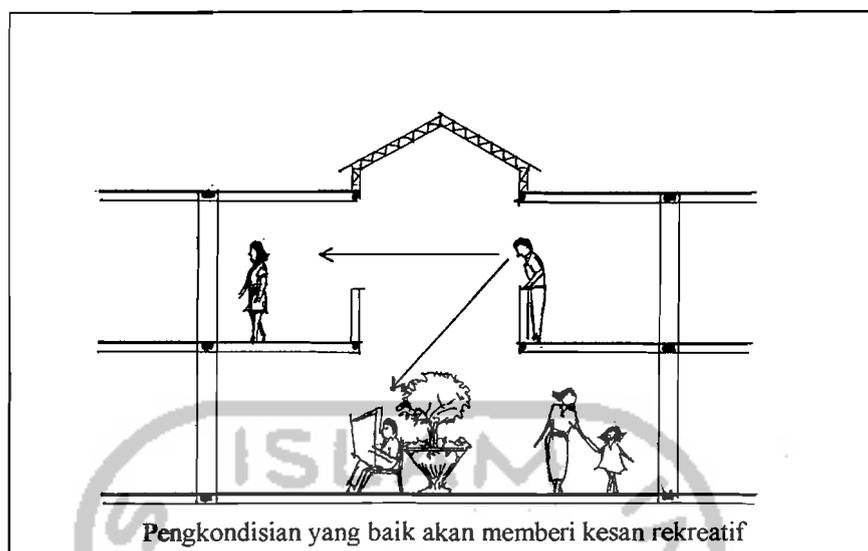


Gambar 5.5. Pencapaian ke kios dalam bangunan

(Sumber : Analisa)

3. Pusat-pusat kegiatan sebagai tempat istirahat bagi pengunjung.

Penempatan bangku-bangku sebagai ruang duduk untuk tempat istirahat bagi pengunjung disertai dengan tanaman-tanaman akan memberi kesan rekreatif dan sejuk.



**Gambar 5.6. Ruang istirahat bagi pengunjung**  
(Sumber : Analisa)

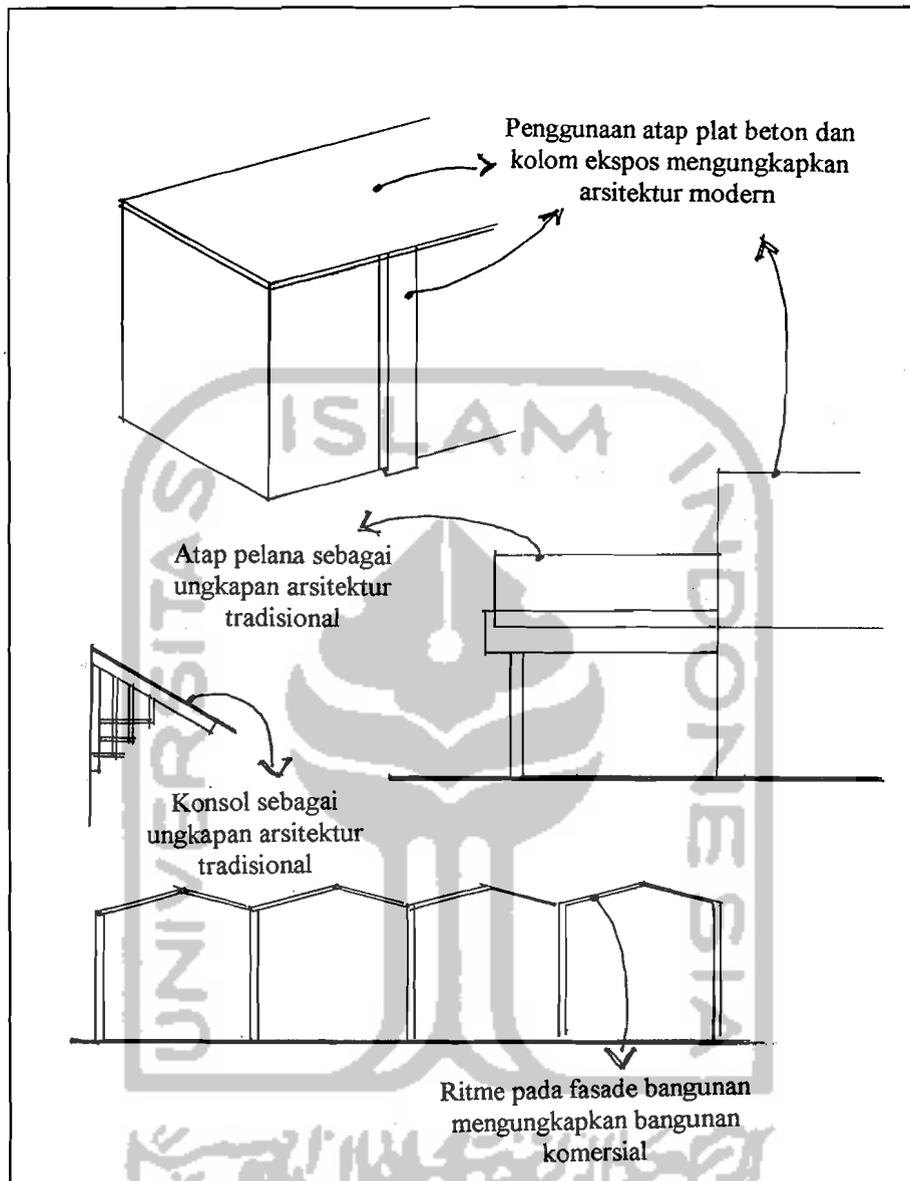
### V.2.3. Konsep Ruang Dagang

#### V.2.3.1. Konsep penampilan dan pemanfaatan bangunan

Penampilan bangunan pasar disini didasarkan pada bangunan komersial yaitu bangunan perdagangan yang merupakan tempat berbelanja yang juga sebagai tempat wisata dagang. Selain itu karakter dari pasar juga ditonjolkan dimana menampilkan sirkulasi yang lancar, sistem ruang yang kompak, pengkondisian ruang yang baik, fasilitas pengunjung yang terbuka, nyaman serta luasan yang memadai.

Konsep pemanfaatan bangunan dengan memanfaatkan bangunan lama bekas pabrik tekstil KPBS sebagai bangunan yang tetap dipertahankan dalam pengembangan Pasar Grosir Tekstil. Struktur bangunan tetap dipertahankan, yang dihilangkan adalah dinding-dinding pada bangunan sehingga menjadi bangunan terbuka. Pengembangan dari Pasar Grosir Tekstil sendiri yaitu dengan menambah bangunan baru disekitar bangunan lama yang akan tetap dipertahankan.

Pada penampilan bentuk bangunan yaitu menampilkan bangunan dengan perpaduan antara arsitektur tradisional dan teknologi sekarang. Untuk mendukung tempat ini sebagai tempat wisata, maka perlu ditampilkan suasana yang rekreatif.

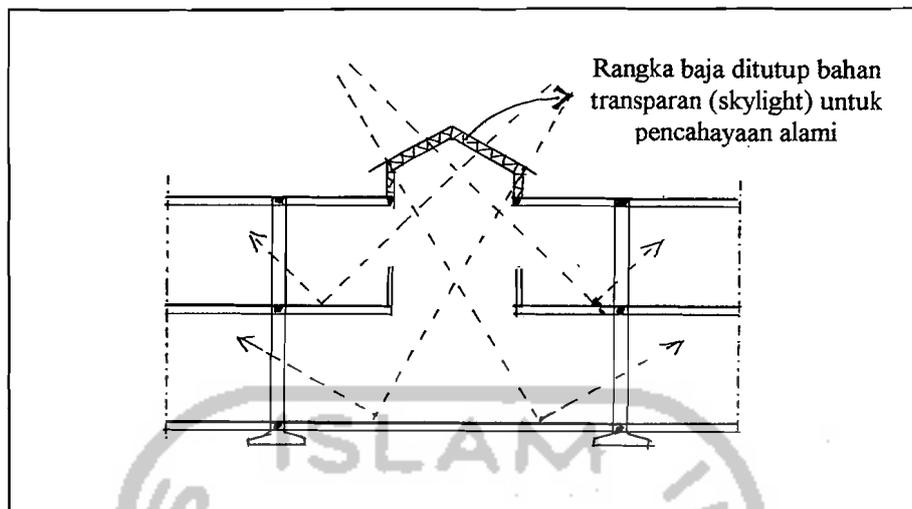


Gambar 5.7. Konsep penampilan bangunan

(Sumber : Analisa)

### V.2.3.2. Konsep sistem pencahayaan

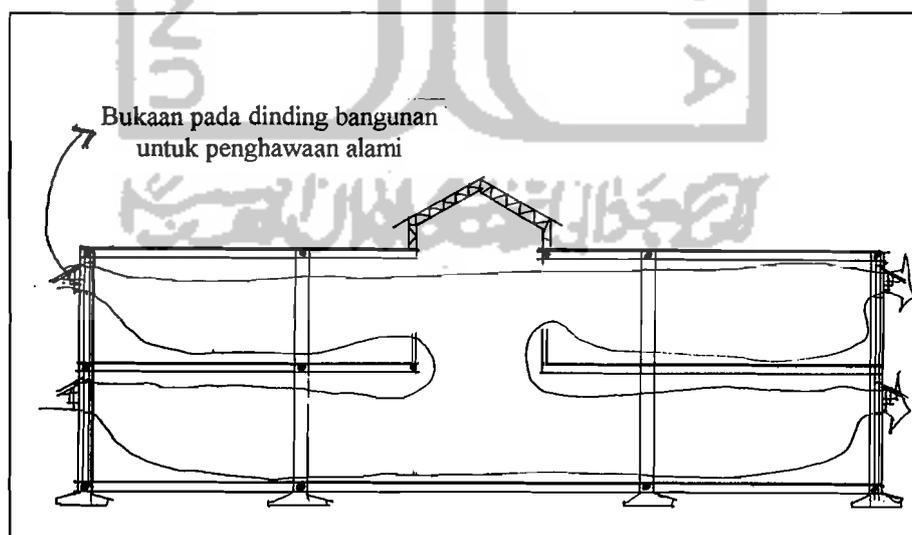
Pasar Grosir Tekstil mempunyai waktu aktifitas dari pagi hingga sore hari sehingga aktifitas pada malam hari tidak ada, sehingga untuk pencahayaan secara alami tetap diterapkan. Dan karena pengembangan pasar diarahkan secara vertikal maka penerangan buatan juga diterapkan pada bangunan tersebut.



Gambar 5.8. Konsep sistem pencahayaan  
(Sumber : Analisa)

#### V.2.3.3. Konsep sistem penghawaan

Sistem penghawaan menggunakan penghawaan alami yaitu dengan bukaan-bukaan pada atap dan dinding bangunan sehingga sirkulasi angin dapat langsung masuk ke bangunan.

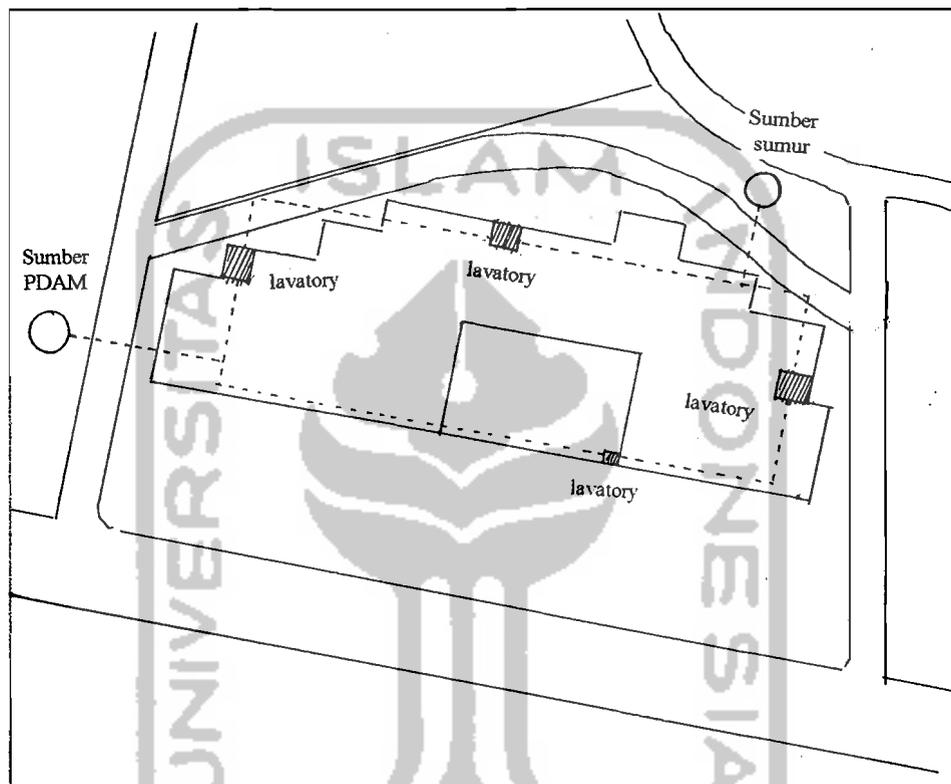


Gambar 5.9. Konsep sistem penghawaan  
(Sumber : Analisa)

## V.2.4. Konsep Sistem Utilitas

### V.2.4.1. Konsep sistem air bersih

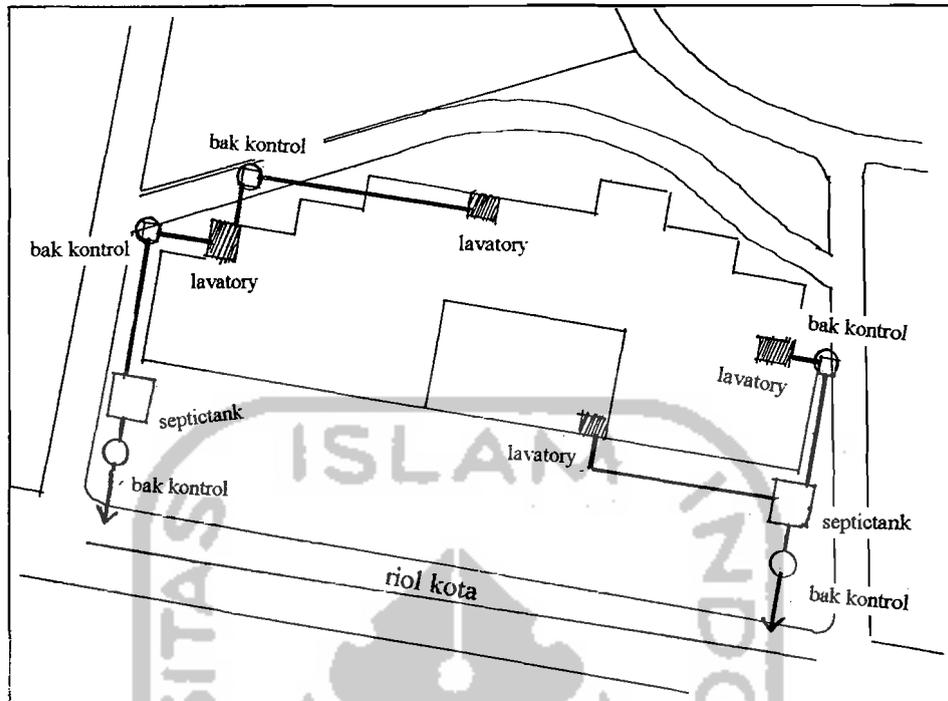
Penggunaan air bersih untuk keperluan km/wc dan juga untuk hidrant berasal dari PDAM dan ditambah dengan sumur untuk memperlancar pelayanan. Sistem air bersih dikelola oleh pihak pasar.



Gambar 5.10. Konsep distribusi air bersih

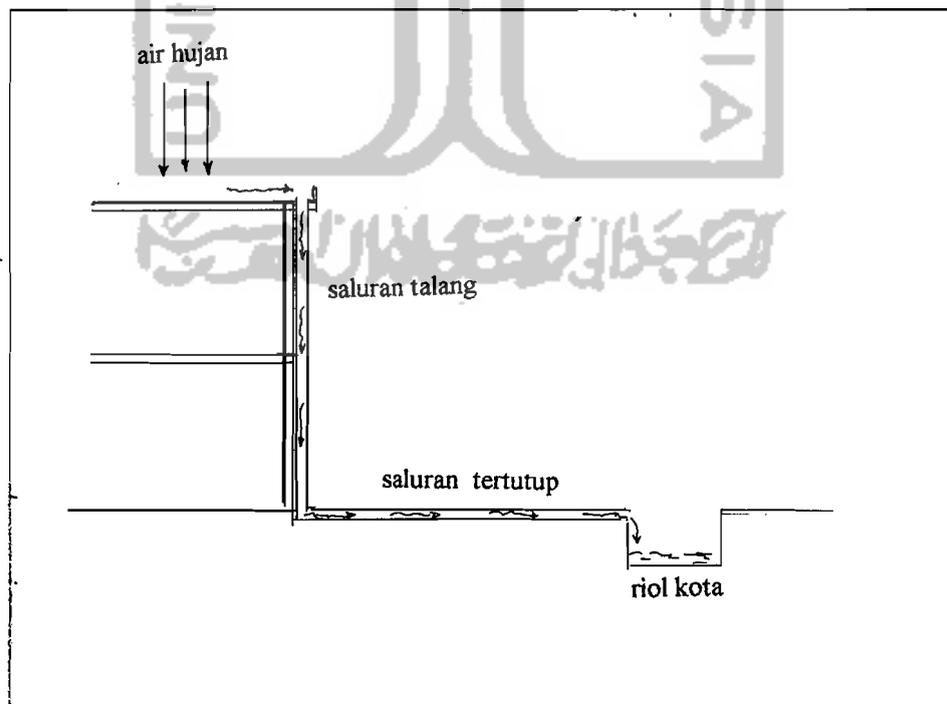
### V.2.4.2. Konsep sistem drainase

Pembuangan air kotor yang berasal dari km/wc sebelum disalurkan ke saluran pembuangan akhir/riol kota, terlebih dahulu datampung pada septictank, terutama air kotor dari wc. Air kotor bisa disalurkan ke luar riol kota dengan menggunakan sistem penyaluran tertutup dan kotoran yang sifatnya padat disalurkan ke septictank.



Gambar 5.11. Konsep penyaluran air kotor dan kotoran

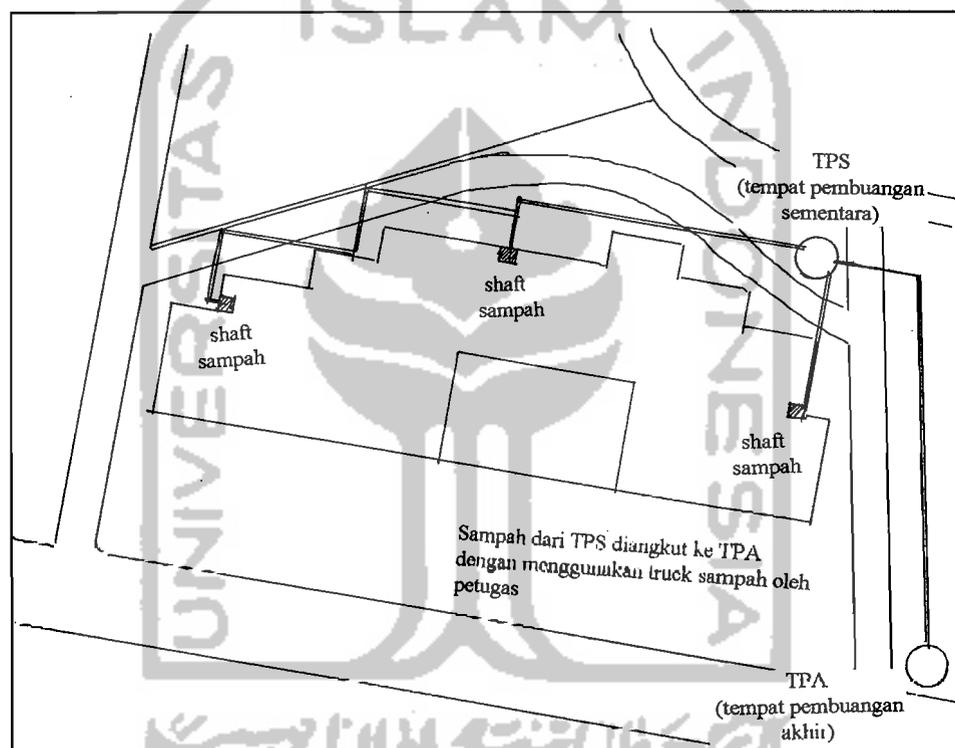
Untuk sistem pembuangan air hujan langsung disalurkan ke riol kota dengan menggunakan saluran talang dan saluran tertutup.



Gambar 5.12. Konsep penyaluran air hujan

#### V.2.4.3. Konsep sistem pembuangan sampah

Untuk penanganan sampah ditampung pada tempat-tempat tertentu dengan menggunakan sistem tertutup yang lelaknya didalam bangunan kemudian masuk ke shaft sampah, walaupun sampah yang dihasilkan oleh Pasar Grosir Tekstil ini adalah sampah kering. Sedangkan yang diluar bangunan semi terbuka dengan radius antar bak sampah 10 km. Sampah-sampah tersebut kemudian ditampung dalam bak penampungan sementara yang kemudian akan diambil oleh petugas menggunakan truck untuk dibuang ke tempat penampungan akhir.

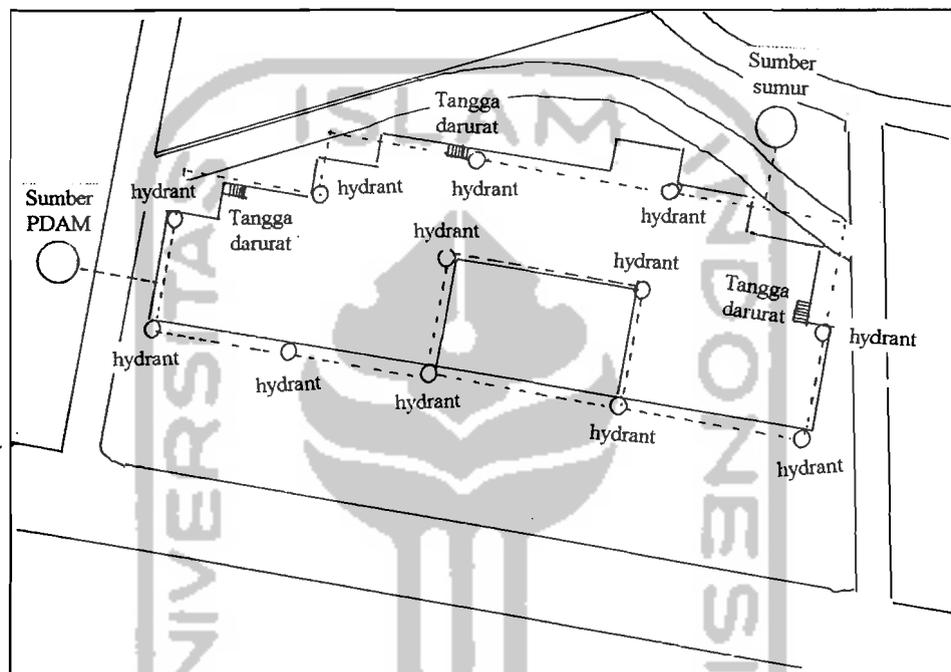


Gambar 5.13. Konsep penanganan sampah

#### V.2.4.4. Konsep sistem pemadam kebakaran

Untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran disediakan alat pemadam kebakaran (tangki gas) pada tempat-tempat tertentu serta pipa-pipa air yang langsung dihubungkan dengan reserfoir. Sistem pencegah kebakaran menggunakan alat pencegah (detector), karena barang dagangan di Pasar Grosir Tekstil adalah tekstil yang bila terbakar akan mengeluarkan asap yang pekat, maka sebagai alat pencegah dipilih detector asap (smoke detector).

Untuk sistem perlawanan terhadap kebakaran digunakan sprinkler, dimana alat ini akan bekerja apabila suhu ruangan mencapai radius 25 m<sup>2</sup>. Disamping itu pada tempat-tempat tertentu disediakan stan pipe. Sedangkan perlengkapan penyelamatan yang perlu dipersiapkan adalah tangga darurat dengan jarak pencapaian maksimum 30 m pada lantai dasar langsung berhubungan dengan ruang terbuka.



Gambar 5.14. Konsep penanganan kebakaran

#### V.2.4.5. Konsep jaringan listrik

Sistem jaringan listrik pada Pasar Grosir Tekstil berasal dari sumber utama PLN yang didistribusikan ke konsumen pada kondisi normal. Sebelum didistribusikan langsung ke konsumen tegangan akan disesuaikan dengan konsumen secara umum.

#### V.2.5. Konsep Struktur dan Bahan

Konsep struktur dan bahan yang digunakan dalam pengembangan Pasar Grosir Tekstil adalah mampu memberikan nilai komersial pada penampilan bangunan. Karakteristik struktur dan bahan dengan pertimbangan pada faktor

kemudahan dalam perawatan dan operasional. Konsep struktur bangunan meliputi :

1. Modul struktur bangunan.

Struktur bangunan menggunakan modul sesuai dengan besaran ruang menurut jenis dagangan yang ada disesuaikan dengan pola grid.

2. Sistem struktur bangunan

a. Struktur bawah

Sub struktur yang digunakan adalah menggunakan pondasi batu kali dan foot plate.

b. Struktur dinding

Struktur yang digunakan adalah struktur rangka yang terdiri dari kolom dan balok yang saling mengikat untuk menahan beban.

c. Struktur atap

Struktur atap menggunakan struktur rangka kayu dan baja serta plat datar beton.

Pemilihan dari material bahan bangunan yang digunakan adalah :

1. Struktur rangka atap menggunakan bahan baja dan struktur kayu.
2. Untuk atap menggunakan plat beton datar sedangkan untuk skylight menggunakan bahan transparan seperti fiberglass.
3. Struktur badan menggunakan beton dengan tulangan besi.
4. Untuk dinding menggunakan :
  - a. Untuk dinding pembatas menggunakan tembok pasangan bata, tembok batu kali, sekat atau partisi dari kayu ataupun papan.
  - b. Untuk dinding pemikat visual menggunakan bahan trnsparan seperti kaca, jalusi, fiberglass, dll.
5. Penutup dinding menggunakan batu kali atau plesteran.
6. Kusen atau rangka kaca menggunakan aluminium dan kayu.
7. Daun pintu menggunakan kayu, kaca, aluminium (rolling door).
8. Lantai menggunakan bahan batu kali, lantai keramik, ubin abu-abu dan paving block.