
BAB IV

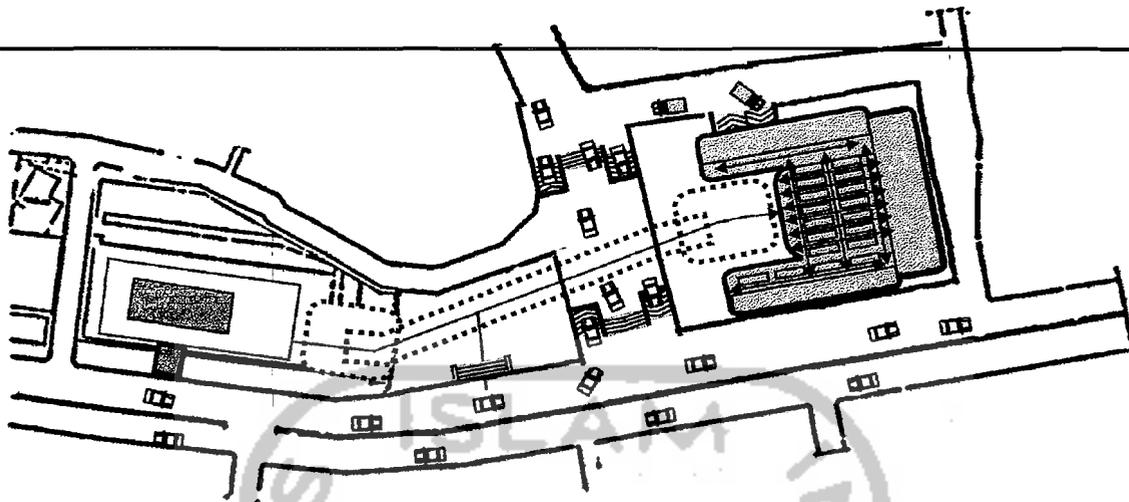
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4. 3. Konsep Pola Sirkulasi

4. 3. 1. Manusia

Sirkulasi manusia diluar bangunan menggunakan ruang transisi yang terbentuk akibat dari adanya *open space* sebagai pusat komposisi dan pusat pergerakan. Selain itu dengan adanya ruang transisi ini maka sirkulasi manusia tidak terjadi adanya suatu perubahan yang mencolok dari bentuk sirkulasi dan bentuk kegiatan yang saling berbeda. Selain itu sirkulasi manusia juga menggunakan jembatan penyeberangan yang menghubungkan Pasaraya I dan Pasaraya II di lantai 2. Hal ini dimaksudkan untuk lebih mendekatkan atau sebagai media penghubung antara Pasaraya I dan Pasaraya II. Untuk menghindari terjadinya *crossing* antara manusia dan kendaraan maka digunakan suatu jembatan penyeberangan.

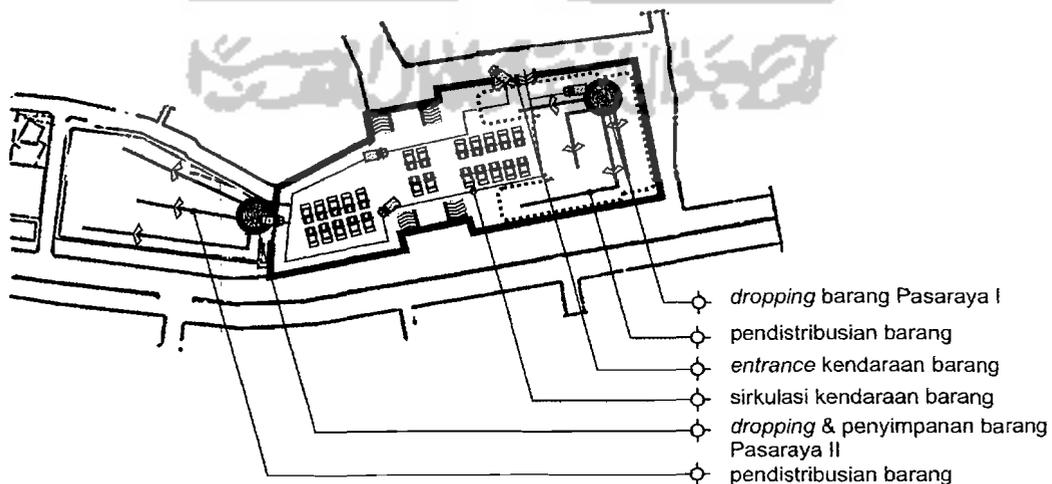
Pola sirkulasi yang terjadi dalam bangunan terdapat dua macam pola sirkulasi yaitu pola linear dan pola grid. Penggunaan pola linear terjadi pada bagian kios dan toko pedagang grosir, sedangkan pola grid digunakan pada jalur pedagang eceran yang berupa los dan kios. Sedangkan pola radial terjadi pada plaza yang akan mengarahkan pengguna ke masing-masing unit.



Gambar 4. 1. Konsep pola sirkulasi manusia
Sumber: Analisa, 2002

4. 3. 2. Barang

Konsep pola sirkulasi barang ini dengan pertimbangan adanya usaha untuk menghindarkan kesemrawutan akibat dari proses *dropping* barang maka prosesnya dilaksanakan di *basement*. Selain itu sebagai usaha untuk menghindarkan terjadinya *crossing* antara manusia dengan distribusi barang maka penggunaan jalur dilakukan secara *shifting*. Cara ini dilakukan karena waktu *dropping* hingga pendistribusian barang dilaksanakan pada jam 04.⁰⁰ – 06.⁰⁰.

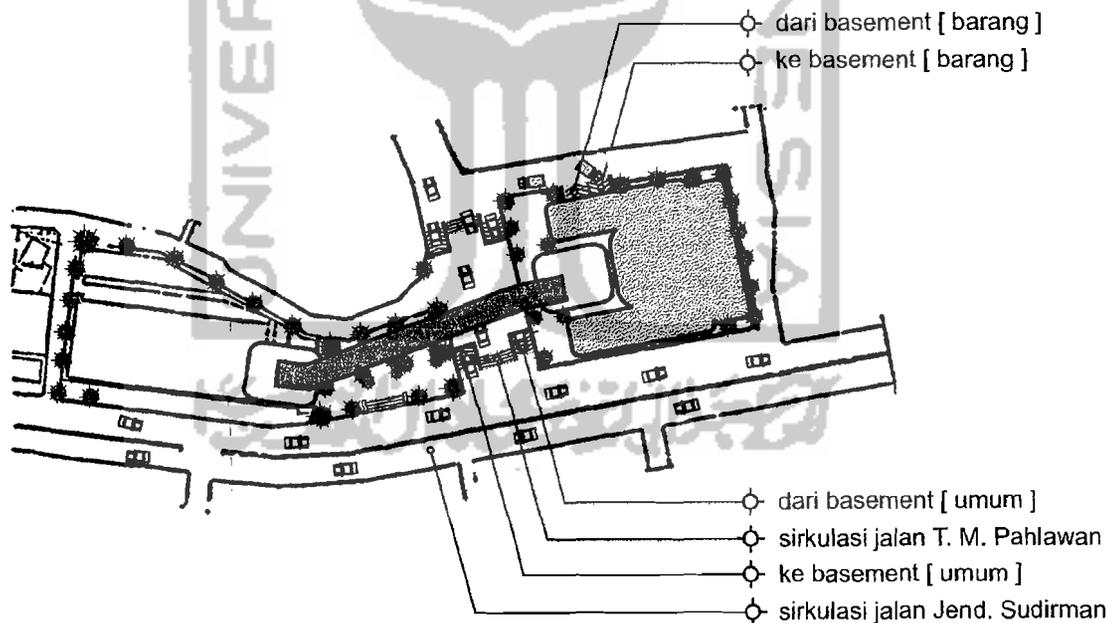


Gambar 4. 2. Konsep pola sirkulasi barang
Sumber: Analisa, 2002

4. 3. 3. Kendaraan

Dengan adanya usaha untuk menciptakan keselarasan antara Pasaraya I dan Pasaraya II dengan menggunakan suatu sumbu simetris dan juga untuk menghindarkan terjadinya *crossing* antara kendaraan dengan manusia maka posisi jalan T. M. Pahlawan tetap dipertahankan dengan suatu pengolahan. Pengolahan tersebut antara lain pemberian perbedaan ketinggian jalur kendaraan dari jalur sirkulasi manusia untuk menghindarkan adanya *crossing*. Selain pemberian perbedaan ketinggian, penggunaan jembatan penyeberangan juga dapat digunakan. Dengan adanya pengolahan ini maka keberadaan jalan T. M. Pahlawan sebagai sumbu simetri kawasan akan lebih terasa. Selain itu keberadaan ruang transisi sebagai pusat gaya berat kawasan dan pusat pergerakan juga akan terasa lebih bernilai.

Selain itu dengan adanya pertimbangan untuk menghindarkan *crossing* antara kendaraan umum dengan kendaraan barang maka *entrance* kendaraan barang dipisahkan dengan kendaraan umum.



Gambar 4. 3. Konsep pola sirkulasi kendaraan

Sumber: Analisa, 2002

4. 4. Konsep Kebutuhan dan Luasan Ruang

4. 4. 1. Kebutuhan Ruang Fasilitas Perbelanjaan

Tabel 4. 1. Kebutuhan dan luasan ruang fasilitas perbelanjaan

No	Jenis Ruang	Jumlah	Luas [m ²]
1	Ruang penjualan ⁴⁹	los = 2.462 kios = 239	15.259,2
2	Ruang bongkar barang ⁵⁰	8 truk	336
3	Ruang penimbangan		12
4	Ruang pengelola ⁵¹	52 orang	239,3
5	Parkir ⁵²	378 unit	11.344,7

Sumber: Analisa, 2002

4. 4. 2. Kebutuhan Ruang Fasilitas Penunjang

Tabel 4. 2.: Kebutuhan dan luasan ruang fasilitas penunjang

No	Jenis Ruang	Luas [m ²]
1	Mushola	865,02
2	Ruang utilitas	182
3	Ruang keamanan	36
4	Lavatory umum	93,6

Sumber: Analisa, 2002

4. 5. Konsep Tata Ruang

Penentuan konsep tata ruang ini didasarkan atas pertimbangan organisasi ruang dan pengelompokan jenis barang dagangan.

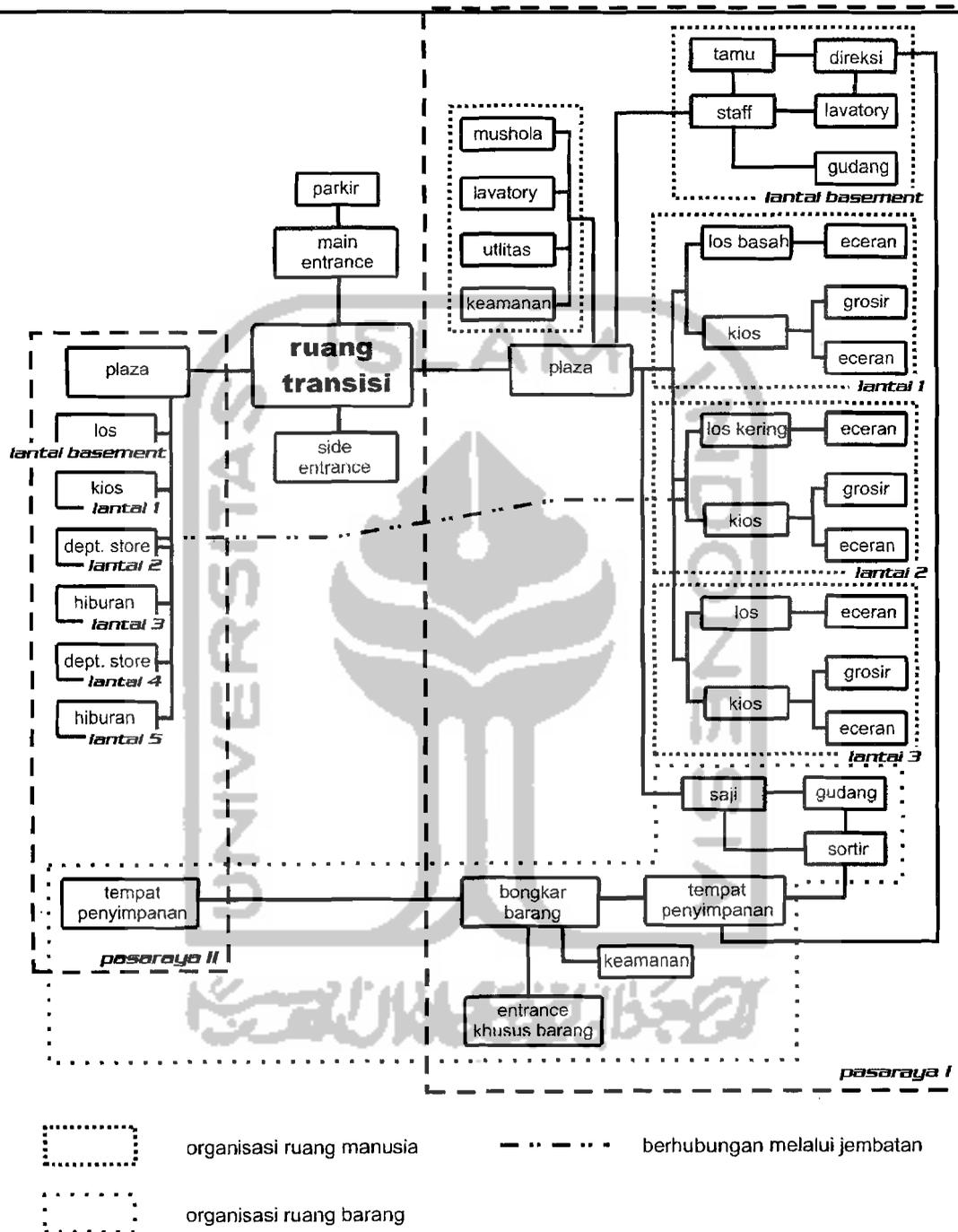
⁴⁹ Dinas Pengelolaan Pasar, 2000

⁵⁰ Op. Cit, 2000

⁵¹ Op. Cit, 2000

⁵² Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah, 2000

Organisasi ruang tersebut adalah:

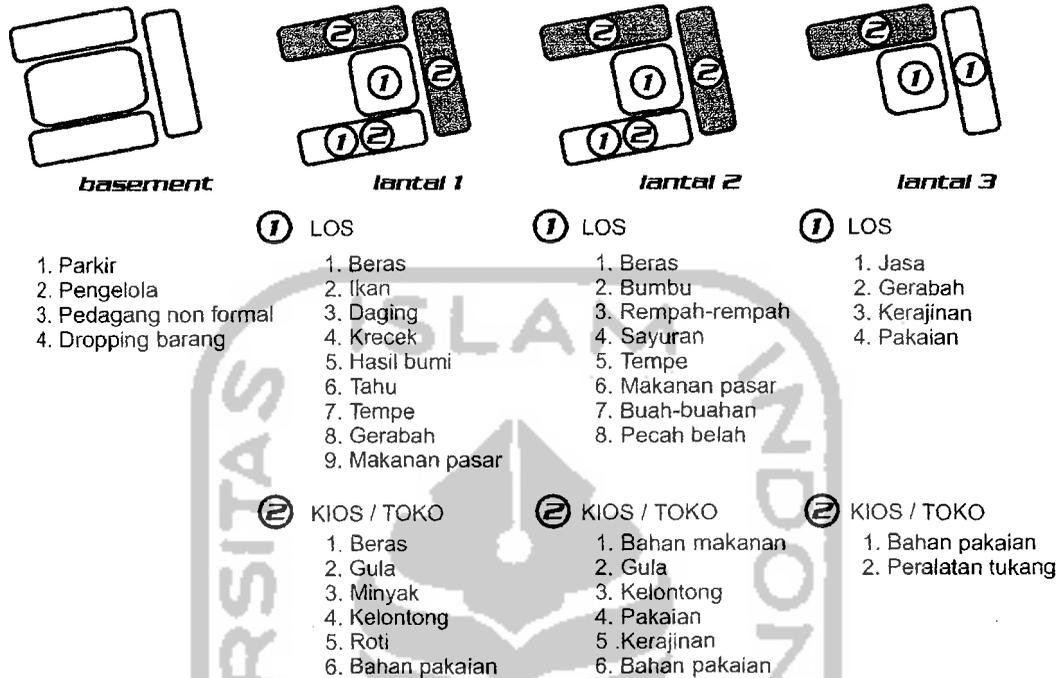


Gambar 4. 4. Organisasi ruang

Sumber: Analisa, 2002

Sedangkan pengelompokan jenis barang didasarkan atas tingkat kadar air yang dimiliki oleh barang dagangan. Selain itu pengaturan tata ruang juga

didasarkan atas pertimbangan pengelompokan ruang maka pola tata ruang yang terjadi pada Pasaraya I adalah:



Gambar 4. 5. Konsep tata ruang

Sumber: Analisa, 2002

4. 8. Konsep Perencanaan dan Perancangan Site

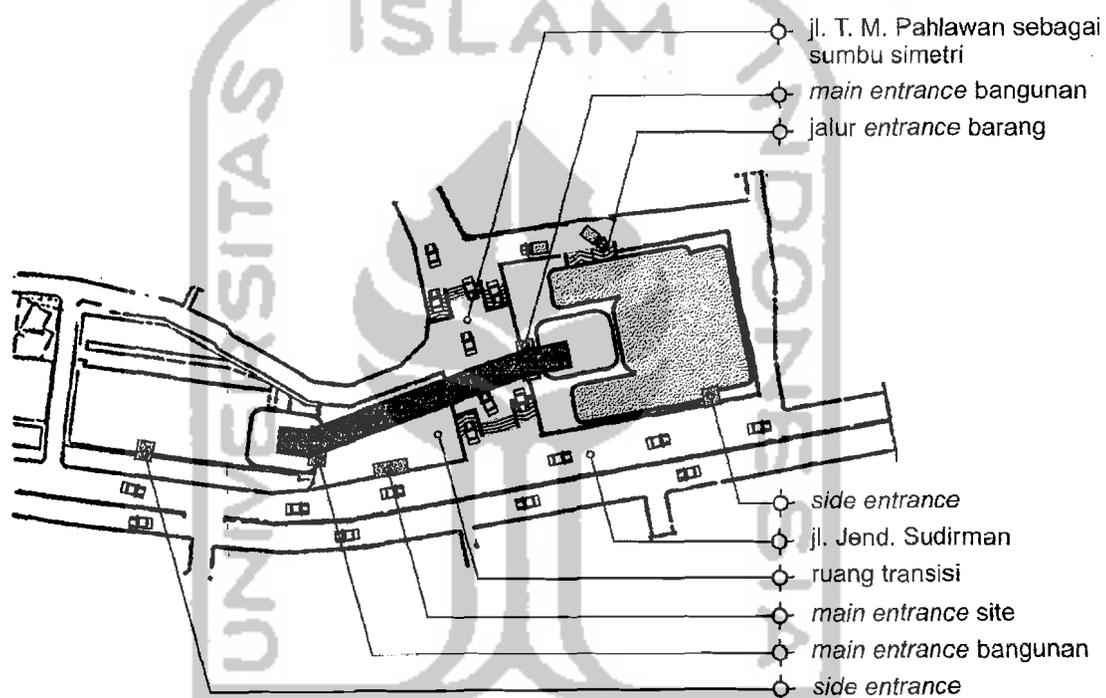
4. 8. 1. Pencapaian Site

Pencapaian site melalui dua arah yaitu dari jalan Jend. Sudirman yang merupakan jalan kolektor primer dan dari jalan T. M. Pahlawan yang merupakan jalan arteri sekunder. Pencapaian ke site ini juga mempertimbangkan aspek ruang transisi sebagai pusat pergerakan dan pusat komposisi bagi Pasaraya I dan Pasaraya II

1. *Main Entrance* untuk sirkulasi manusia direncanakan pada bagian Utara site yaitu di jalan T. M. Pahlawan. Hal ini dikarenakan posisi ruang transisi terletak di daerah tersebut. Sehingga dengan adanya *main entrance* di posisi ini maka akan memperkuat ruang transisi yang ada. Sedangkan *entrance* untuk kendaraan umum adalah di jalan T. M. Pahlawan. Bagi para pengguna jalan yang ingin berbelanja maka sirkulasi kendaraan akan diarahkan untuk menuju *basement*. Bagi para pengguna jalan yang hanya lewat menggunakan jalur sirkulasi yang mempunyai ketinggian lebih rendah daripada jalur sirkulasi manusia.

2. *Side Entrance* direncanakan pada bagian Barat site yaitu di jalan Jend. Sudirman. Hal ini dengan pertimbangan untuk menciptakan keselarasan pergerakan antara Pasaraya I dan Pasaraya II.

3. *Entrance* barang direncanakan pada bagian Timur site yaitu di jalan lingkungan yang merupakan cabang dari jalan T. M. Pahlawan. Perletakan *entrance* ini dengan pertimbangan untuk menghindari terjadinya *crossing* antara sirkulasi kendaraan umum dengan kendaraan barang.

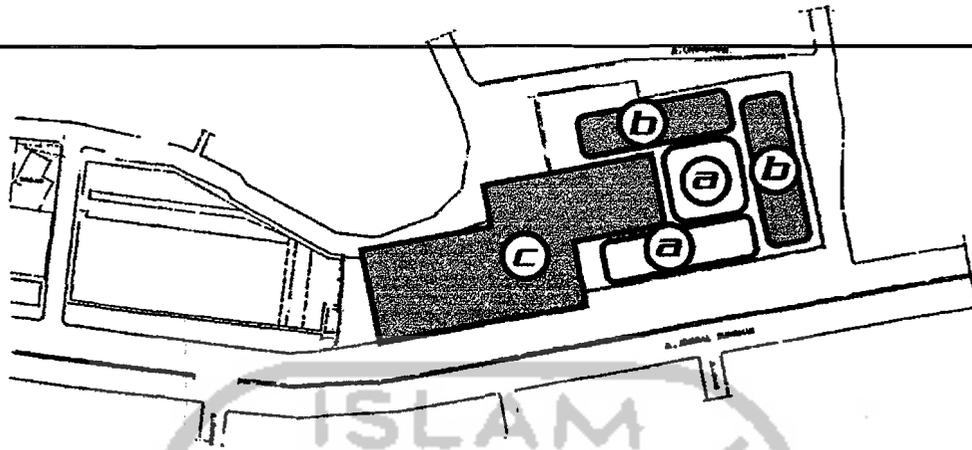


Gambar 4. 6. Konsep pencapaian site

Sumber: Analisa, 2002

4. 8. 2. Penzoningan Site

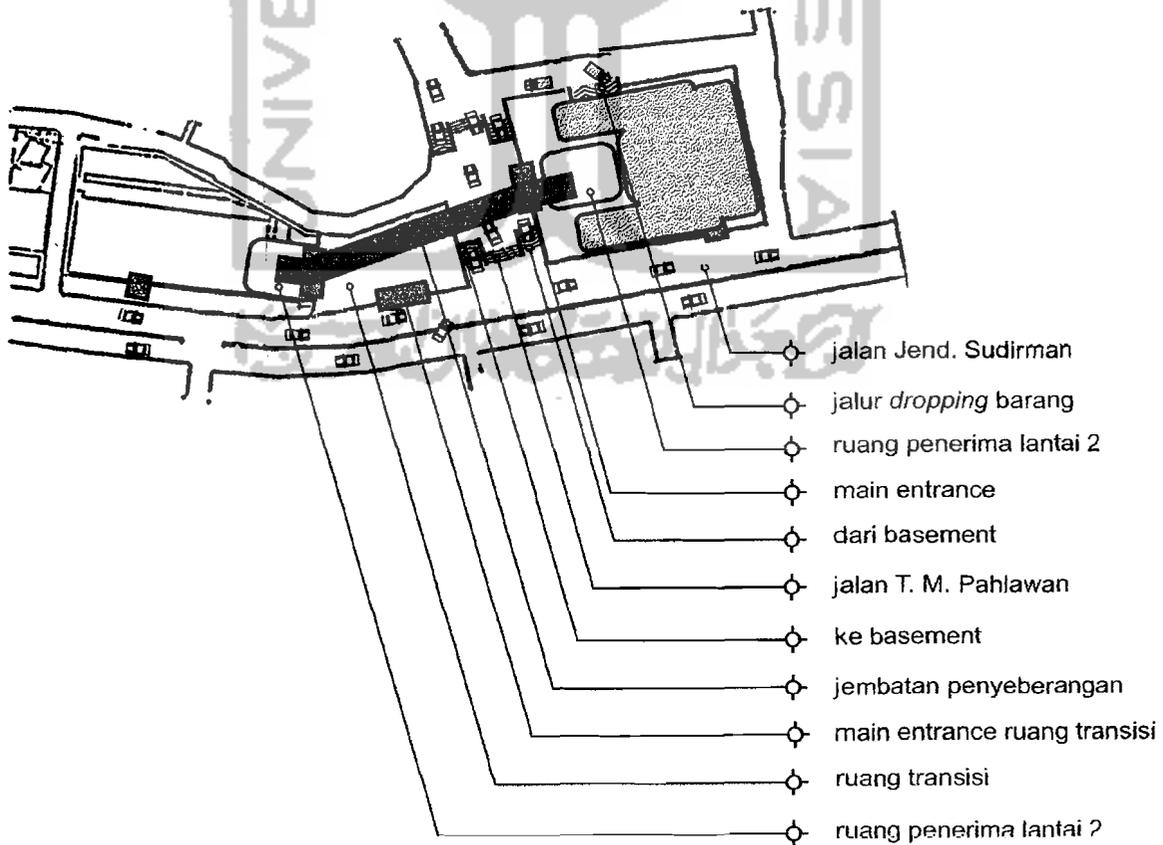
Dengan site yang ada dan pertimbangan sirkulasi lalu lintas, *entrance*, pengelompokan ruang serta usaha untuk menciptakan keselarasan bangunan, maka penzoningan pada site adalah sebagai berikut:

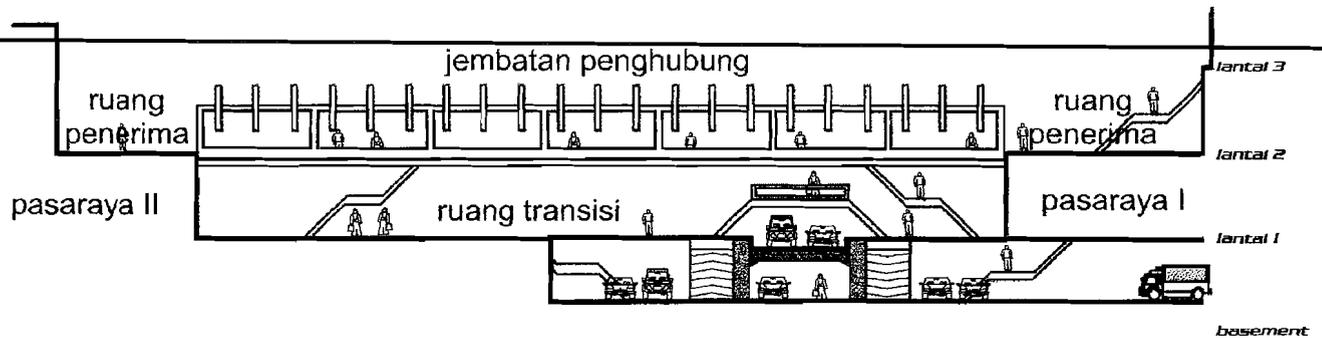


- Ⓐ pedagang eceran
- Ⓑ pedagang grosir
- Ⓒ ruang transisi

Gambar 4. 7. Penzoningan site
 Sumber: Analisa, 2002

4. 8. 3. Sirkulasi Site





Gambar 4. 8. Konsep sirkulasi site

Sumber: Analisa, 2002

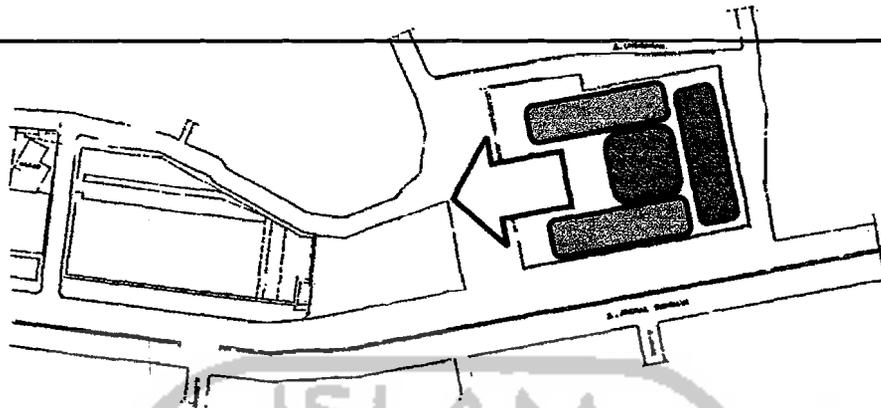
Pada sirkulasi site ini terdapat adanya pemisahan antara jalur sirkulasi manusia dengan kendaraan, yaitu dengan menempatkan jalur sirkulasi kendaraan di bawah tanah. Hal ini juga dimaksudkan agar perparkiran ditempatkan pada basement sehingga keberadaan parkir kendaraan pada Pasaraya I dan Pasaraya II tidak mengganggu jalur lalu lintas sekitarnya. Sedangkan jalur sirkulasi manusia menggunakan ruang transisi sebagai pusat pergerakan yang kemudian dibagi menjadi dua arah yaitu menuju Pasaraya I dan Pasaraya II.

Jalur sirkulasi kendaraan umum dengan kendaraan *dropping* barang dipisahkan. Hal ini untuk menghindarkan terjadinya *crossing*.

4. 8. 4. Gubahan Massa

Gubahan massa bangunan di dalam site berdasarkan pola pemintakatan dan pendekatan kebutuhan ruang. Selain itu juga didasarkan atas usaha untuk menciptakan bentuk massa yang berbeda dengan Pasaraya II dan juga sebagai pencipta keselarasan dengan suatu bentuk massa yang memberikan adanya suatu ruang untuk transisi. Oleh karena itu maka gubahan massa yang digunakan adalah bentuk massa *U*.

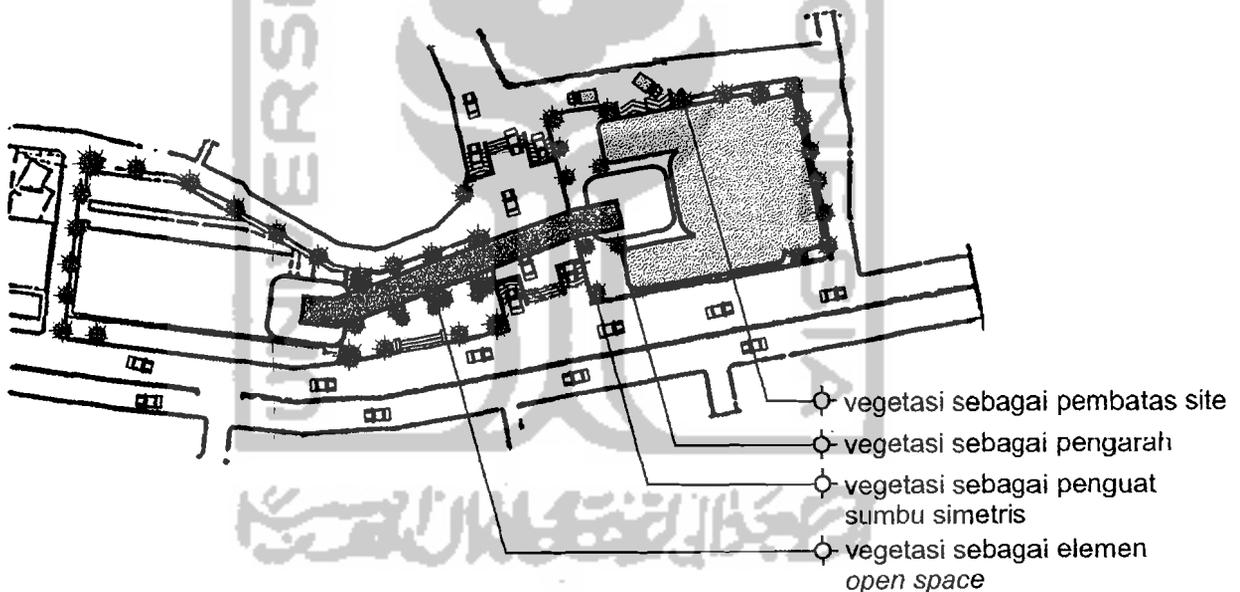
Orientasi bangunan menghadap ke arah *open space*. Hal ini dimaksudkan untuk menciptakan suatu ruang transisi antara Pasaraya I dan Pasaraya II.



Gambar 4. 9. Gubahan massa dan orientasi bangunan

Sumber: Analisa, 2002

4. 1. 5. Vegetasi



Gambar 4. 10. Konsep vegetasi

Sumber: Analisa, 2002

Vegetasi pada *open space* diperuntukan sebagai elemen penunjang keberadaan *open space* tersebut. Dengan adanya penataan vegetasi ini maka pengguna yang melewati *open space* ini sebagai ruang transisi antara Pasaraya I dan Pasaraya II akan merasa lebih nyaman dalam melakukan pergerakan. Hal ini dikarenakan ruang yang terdapat pada *open space* ini akan menjadi lebih

rindang dan segar. Selain itu dengan adanya penataan vegetasi pada *open space* ini maka akan memberikan suatu keasrian bagi jalan Jend. Sudirman.

Pemberian vegetasi juga digunakan sebagai penguat kesan sumbu simetri yang menghasilkan keselarasan antara Pasaraya I dan Pasaraya II.

4. 8. 6. Konsep Entrance

Jalur *entrance* pada kawasan Pasaraya I dan Pasaraya II dijadikan satu kesatuan yaitu:

1. Bagi yang datang dengan berkendaraan, *entrance* melalui *basement*. Oleh karena itu maka parkir kendaraan ditempatkan pada *basement*, sehingga keberadaan parkir ini tidak mengganggu sirkulasi lalu lintas kawasan.

2. Bagi yang datang tanpa berkendaraan, *entrance* melalui ruang transisi. Kemudian dari ruang transisi ini pengunjung dipisah menjadi dua arah yaitu yang menuju Pasaraya I dan menuju Pasaraya II. Oleh karena *entrance* Pasaraya I dan Pasaraya II menghadap ke ruang transisi maka akan memperkuat ruang transisi sebagai *entrance* utama kawasan.

3. Jalur *entrance* barang dari arah timur jalan T. M. Pahlawan yang kemudian menggunakan *basement* sebagai tempat *dropping* barang.

Untuk mempertegas keberadaan suatu *entrance* bangunan maka penggunaan perbedaan ketinggian lantai dapat digunakan pada bangunan Pasaraya I. Selain dengan penggunaan permainan ketinggian lantai penggunaan ornamen-ornamen yang menggunakan pengolahan bentuk segiempat dan segitiga sehingga keberadaan *entrance* bangunan ini semakin jelas dan dapat pula sebagai penambah aspek keselarasan penampilan antara Pasaraya I dan Pasaraya II.

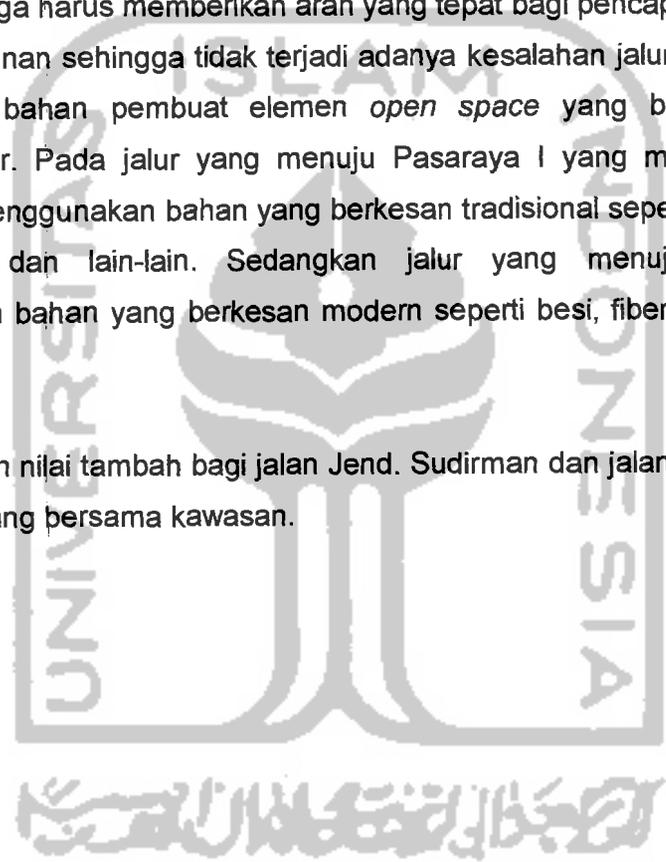
4. 8. 7. Konsep Open Space

Open space digunakan sebagai ruang transisi bagi Pasaraya I dan Pasaraya II sehingga para pembeli yang akan menuju atau dari salah satu bangunan tidak mengalami suatu perubahan pola sirkulasi yang mencolok. Selain itu *open space* ini digunakan sebagai pusat pergerakan bagi kedua pasar

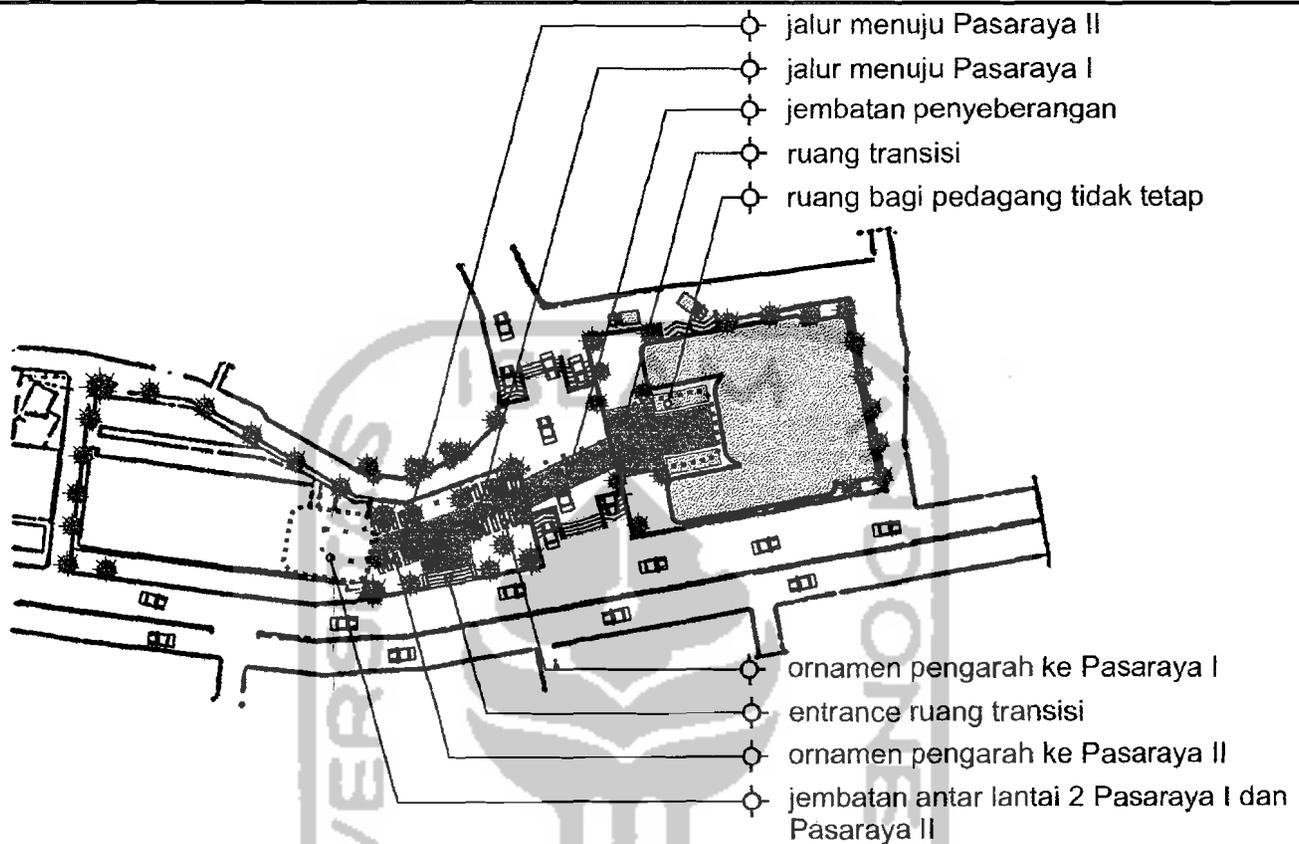
tersebut. Oleh karena itu maka ruang ini perlu ditata sesuai dengan fungsinya

yaitu:

1. Memberikan wadah yang optimal, nyaman dan aman bagi pejalan kaki.
2. Memberikan kesan sebagai ruang transisi yang baik yaitu dengan pengadaan elemen-elemen *open space* seperti taman, tempat duduk, cafe, dan lain-lain.
3. Selain itu juga harus memberikan arah yang tepat bagi pencapaian ke masing-masing bangunan sehingga tidak terjadi adanya kesalahan jalur oleh pengguna. Penggunaan bahan pembuat elemen *open space* yang berbeda sebagai pembeda jalur. Pada jalur yang menuju Pasaraya I yang merupakan pasar tradisional, menggunakan bahan yang berkesan tradisional seperti kayu, bambu, batu-batuan, dan lain-lain. Sedangkan jalur yang menuju Pasaraya II menggunakan bahan yang berkesan modern seperti besi, fiber, kaca, dan lain-lain.
4. Memberikan nilai tambah bagi jalan Jend. Sudirman dan jalan T. M. Pahlawan dari aspek ruang bersama kawasan.



4. 8. 8. Konsep Lansekap



Gambar 4. 11. Konsep lansekap

Sumber: Analisa, 2002

Dengan adanya pertimbangan tentang usaha menciptakan adanya keselarasan antara Pasaraya I dan Pasaraya II, maka

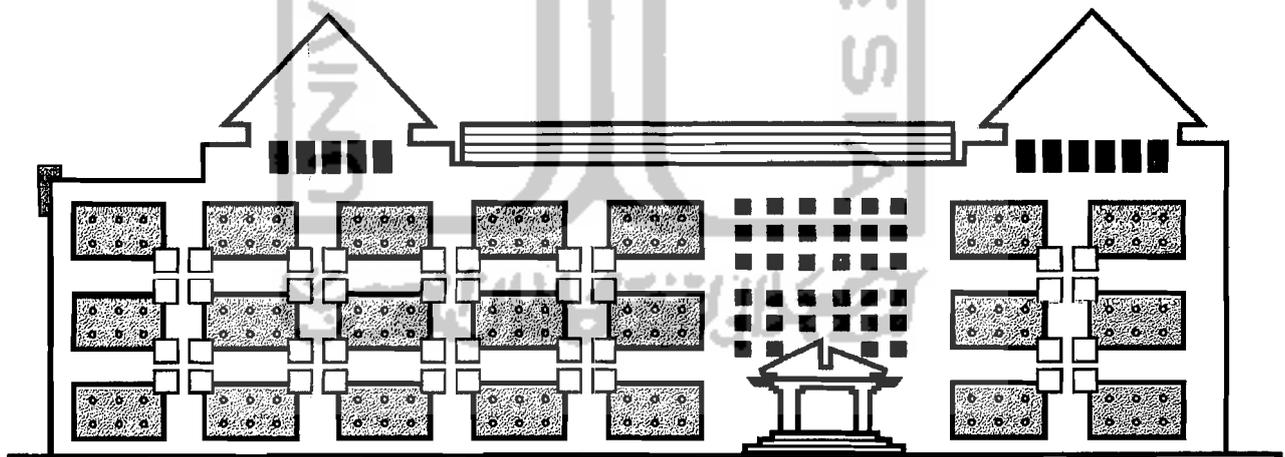
1. Jalur yang menuju Pasaraya I memakai lantai yang terbuat dari batu alam.
2. Jalur yang menuju Pasaraya II memakai lantai dengan bahan dari keramik.
3. Pada ruang transisi yang terdapat di daerah Pasaraya I dibagi penggunaannya dengan para pedagang tidak tetap. Dengan adanya ruang bagi pedagang tidak tetap ini maka kesan pasar tradisional akan semakin terasa.
4. Penggunaan ornamen pengarah yang memperkuat pembagian arah menuju Pasaraya I maupun Pasaraya II. Bahan yang digunakan untuk ornamen ini berbeda antara arah yang menuju Pasaraya I dengan yang mengarah ke

Pasaraya II. Ornamen yang mengarah ke Pasaraya I menggunakan bahan dari alam seperti batu palimanan, batu bata, dan bahan dari alam lainnya. Sedangkan ornamen yang mengarah ke Pasaraya II menggunakan bahan dari alumunium, besi, dan mika.

5. Penggunaan elemen tumbuhan sebagai peneduh ruang transisi, pembatas site, penegas sumbu simetris.

4. 9. Konsep Penampilan Bangunan

Dengan adanya pertimbangan tentang suatu usaha untuk menciptakan keselarasan penampilan dengan menggunakan teknik kesamaan dan simetri maka konsep penampilan Pasaraya I adalah menggunakan bentuk-bentuk arsitektural yang menjadi karakteristik *fasade* Pasaraya II kedalam *fasadenya*. Bentuk tersebut antara lain bentuk dasar seperti segiempat dan segitiga. Perpaduan bentuk ini digunakan pada atap dan ornamentasi *entrance* bangunan. Selain itu penerapan ornamen ini dengan menggunakan suatu pengolahan dimensi maupun perletakkan.



Gambar 4. 12. Konsep penampilan bangunan

Sumber: Analisa, 2002

Prinsip perletakkan ornamen tersebut antara lain:

1. Bentuk segiempat lebih mendominasi *fasade*.
2. Perletakkan ornamen *fasade* secara simetri.

-
3. Penggunaan pola grid lebih ditonjolkan pada *fasade*. Pola ini didapatkan dengan menggunakan bentuk segiempat dengan perulangan.
 4. Pada pola segiempat yang lebih besar didalamnya menggunakan pola grid yang dihasilkan oleh bentuk yang lebih kecil ukurannya.
 5. Bentuk no. 4 diberikan secara berulang sehingga menimbulkan bentuk grid yang dominan.
 6. Penggunaan bentuk dasar dengan banyak permainan pada *fasade* untuk menciptakan kesan besar. Hal ini akan memberikan suatu kesamaan persepsi tentang massa Pasaraya I dan Pasaraya II.
 7. Penggunaan ornamen kecil sebagai bukaan diperuntukkan bagi zona pedagang los eceran.
 8. Penggunaan bukaan hendaknya juga menggunakan prinsip grid.

Dengan pertimbangan warna yang digunakan oleh Pasaraya II yaitu perpaduan antara magenta dan kuning maka untuk menciptakan keselarasan penampilan melalui warna pada Pasaraya I menggunakan perpaduan tersebut sebagai titik tolaknya. Penggunaan warna tersebut adalah perpaduan antara 40% magenta konstan dengan 50% kuning.

Penggunaan bahan pembentuk Pasaraya II dapat juga digunakan pada Pasaraya I, seperti penggunaan beton, kaca, dan baja. Penggunaan beton sebagai bahan struktur utama bangunan, kaca digunakan sebagai sarana untuk mendapatkan pencahayaan alami, dan baja digunakan untuk mendapatkan suatu bentang yang lebar.

Penggunaan bahan ini juga digunakan pada *path* yang menuju kedua bangunan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesan arah yang dituju baik itu yang menuju pasar tradisional maupun menuju pasar modern. Penggunaan material lantai keramik digunakan pada *path* yang menuju Pasaraya II. Sedangkan penggunaan material batu kali pada *path* yang menuju Pasaraya I.

4. 10. Konsep Peraturan Bangunan [*Building Code*]⁵³

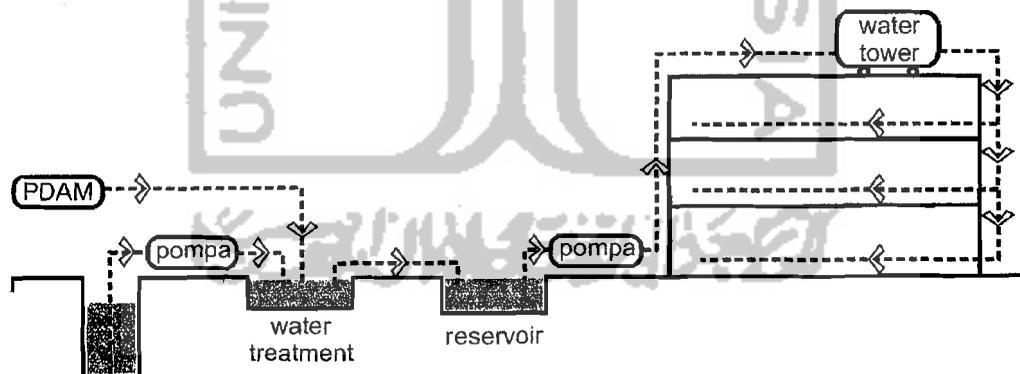
Pada kawasan Jend. Sudirman mempunyai peraturan yang sifatnya mengikat, khususnya tentang bangunan, yaitu:

1. Koefisien Dasar Bangunan [KDB] : 80%
2. Koefisien Lantai Bangunan [KLB] : 1,50 - 4,00
3. Koefisien Ruang Parkir [KRP] : 0,15 - 0,30
4. Tinggi maksimum bangunan 8 lantai
5. Garis sempadan bangunan pada
 - 1). Jalan kolektor primer : > 15 m dari as jalan
 - 2). Jalan kolektor sekunder: > 7 m dari as jalan

4. 11. Konsep Utilitas

4. 11. 1. Jaringan Air Bersih

Air bersih digunakan pada lavatory, pemadam kebakaran, serta pemenuh kebutuhan air pada unit-unit yang membutuhkannya, seperti unit perdagangan daging dan ikan. Jaringan ini bersumber dari sumur dalam serta PDAM. Dalam pendistribusiannya menggunakan sistem *down feed*, hal ini dirasakan lebih ekonomis.



Gambar 4. 13. Konsep air bersih

Sumber: Analisa, 2002

⁵³ RUTRK, 1996

4. 11. 2. Jaringan Air Kotor

Jaringan air kotor menggunakan gaya gravitasi ke sumur peresapan setelah adanya *treatment* air kotor. Sedangkan limbah padat menggunakan *septic tank* baru kemudian dialirkan menuju sumur peresapan.

4. 11. 3. Jaringan Pembuangan Sampah

Konsep pembuangan sampah dari bangunan adalah dengan menyediakan *shaft-shaft* sampah dan bak-bak sampah pada tiap unit bangunan. Kemudian dari bak sampah ini diteruskan ke bak sampah induk untuk selanjutnya diangkut oleh truk DKP Kota.

Pengumpulan dari bak sampah menuju tempat pembuangan induk dilakukan pada jam-jam tertentu. Hal ini dimaksudkan agar proses pengangkutan ini tidak mengganggu pengguna bangunan lainnya.

4. 11. 4. Pengamanan Kebakaran

Sistem pengamanan kebakaran pada bangunan Pasaraya I meliputi:

1. Sistem *sprinkler*

Sistem ini bekerja setelah mendapatkan sinyal dari *detector*. Pemipaan menggunakan sistem *dry pipe* dimana pipa tidak selalu terisi dengan pertimbangan tidak terlalu membebani struktur bangunan. Sistem ini diperuntukkan bagi bagian kios.

2. Sistem *fire alarm*

Merupakan alarm yang akan bereaksi setelah adanya sinyal dari *detector*.

3. Sistem *smoke detector*

Detector yang digunakan sebagai pendeeteksi gejala kebakaran, yang kemudian mengirimkan sinyal ke operator.

4. Sistem *fire extinguisher*

Merupakan tabung gas portabel yang digunakan sebagai alat untuk mengatasi kebakaran pada tempat-tempat yang tidak terjangkau oleh *sprinkler*. Penggunaan sistem ini pada unit los.

4. 11. 5. Penghawaan

Sistem penghawaan dibuat dengan pertimbangan guna memberikan suatu kenyamanan thermal kepada pengguna bangunan, menjaga mutu barang yang diperjual belikan, serta aspek ekonomis yang melekat pada pasar tradisional.

Oleh karena itu maka sistem penghawaan yang digunakan adalah dengan memanfaatkan aliran udara alami semaksimal mungkin dan pengaturan posisi bukaan. Pengaturan posisi bukaan hendaknya juga mempertimbangkan aspek keselarasan penampilan dengan Pasaraya II. Selain itu penggunaan bukaan hendaknya dapat memperkaya ornamen *fasade* Pasaraya I yang merupakan penyelekas dengan Pasaraya II.

Penggunaan penghawaan alami ini digunakan pada setiap unit bangunan naik itu los maupun kios. Sedangkan penghawaan buatan hanya digunakan pada ruang pengelola.

4. 12. Konsep Struktur

Pemilihan sistem struktur dan konstruksi menggunakan pertimbangan tentang aspek kemudahan dalam perawatan serta aspek kemudahan dalam operasionalnya. Selain itu juga pertimbangan adanya kegiatan yang akan diwadahnya, dimana menuntut fleksibilitas penataan ruang dagang.

Sebagai sistem struktur pondasi dipilih sesuai dengan kondisi tanah pada daerah bersangkutan. Struktur ini harus mampu menahan semua beban yang menumpu padanya. Hal ini dengan pertimbangan kestabilan vertikal serta horisontal sehingga struktur pondasi yang digunakan adalah pondasi plat *basement* dengan konstruksi beton bertulang kedap air. Sedangkan untuk kolom dan balok menggunakan sistem rangka. Jarak antara kolom disesuaikan dengan modul ruang, sedangkan dimensi disesuaikan dengan jarak bentang bangunan. Struktur atap menggunakan struktur baja dengan penutup transparan pada tempat tertentu untuk memberikan pencahayaan alami. Selain itu pemilihan struktur baja pada atap ini dengan pertimbangan kuat dan tahan lama serta dapat digunakan pada bentang lebar.