

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Konsep Perencanaan

3.1.1. Perencanaan Arah Pengembangan

Perencanaan arah pengembangan Pasar Minggu memiliki tujuan untuk menaikkan taraf hidup masyarakat sekitar dengan cara menjaga lingkungan serta meningkatkan produktivitas ekonomi masyarakat melalui perancangan Pasar Minggu sebagai medianya.

Atas dasar tujuan tersebut, maka arah pengembangan Minggu adalah sebagai berikut:

1. Perancangan Pasar yang dapat mendukung Pariwisata Pasar Minggu yang sejalan dengan rencana pemkot.
2. Menjadikan Pasar Minggu sebagai Pasar Rekreatif dengan *magnet* berupa penguatan identitas sejarah pasar dengan mengubah sistem pasar menjadi pasar budaya yang memiliki fasilitas pasar tradisional yang mudah dalam transaksinya. Selain itu, Pasar Minggu juga akan mewadahi kegiatan wisata kuliner yang semula terletak terpisah menjadi terintegrasi dalam satu bangunan Pasar Minggu.
3. Bangunan yang Dapat Memberikan Dampak Positif Terhadap Lingkungan dengan pengaplikasian sistem-sistem tertentu agar segala sumber daya yang masuk untuk digunakan kedalam bangunan serta yang dikeluarkan oleh bangunan dapat terfiltrasi dan tergunakan dengan efektif dan efisien sehingga tidak menimbulkan dampak yang buruk bagi lingkungan. Penghawaan dan Pencahayaan alami untuk mengurangi penggunaan energi berlebih. Selain itu, penggunaan teknologi tepat guna yang bermanfaat juga diperlukan untuk membuat bangunan memiliki

dampak negatif yang seminimal mungkin serta dampak positif semaksimal mungkin bagi lingkungan.

3.1.2. Perencanaan Pelaku dan Kegiatan

Berdasarkan analisis pelaku dan kegiatan, didapatkan konsep pelaku dan kegiatan yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

A. Jenis pelaku berdasarkan keutamaan kegiatan pada Pasar Minggu dikelompokkan sebagai berikut:

1. Pemilik/investor

Pemilik/investor melakukan kegiatan yang bersifat temporer hanya untuk melihat, mencermati kegiatan maupun keadaan bangunan serta berkoordinasi dengan pengelola.

2. Tenant

Tenant adalah penyewa unit retail atau pedagang yang merupakan individu maupun kelompok yang menyewa dan menggunakan ruang serta fasilitas yang disediakan untuk usaha komersial. Kegiatan utama mereka adalah mempersiapkan dan menjaga barang yang dijual. Tenant bertujuan memperoleh keuntungan maksimal dari aktivitas jual beli yang dilakukan. Oleh karena itu, terdapat kecenderungan permintaan sebagai berikut: - Pihak penyewa menuntut setiap unit ruang yang disewakan memiliki nilai jual yang sama. - Harga sewa ruang disesuaikan dengan kondisi bangunan dan standar pemasaran. - Ungkapan fisik ruang/bangunan yang menarik calon pembeli. - Efektivitas ruang untuk melakukan aktivitas.

3. Konsumen/pembeli

Konsumen adalah masyarakat atau obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Kondisi sosial konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir dan menikmati ruang yang rekreatif. Tujuan utama konsumen mendatangi pasar adalah untuk berbelanja dan menikmati sensasi suasana. Kegiatan berbelanja bertujuan memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan membandingkan harga, kualitas, variasi desain, jenis, pelayanan dan kemudian membeli jika berminat. Dengan adanya kedua tujuan tersebut, konsumen cenderung menginginkan kelengkapan pilihan jenis dan jumlah barang, pelayanan maksimal dalam bertransaksi, kenyamanan dan kemudahan berbelanja.

4. Pengelola

Pengelola bertugas memberikan pelayanan dan menyediakan fasilitas yang memudahkan agar pedagang mau menyewa retail yang ditawarkan. Pengelola terdiri dari building manager, divisi keuangan, divisi operasional, divisi marketing dan promosi. Tujuan pengelola adalah mengusahakan semua ruang usaha tersewa agar memperoleh keuntungan. Untuk itu, pengelola berusaha menyediakan fasilitas yang memadai, ruang yang efektif dan pelayanan yang baik.

5. Supplier

Pemasok barang (supplier) yaitu pengisi atau penghantar barang yang diperlukan pedagang. Kegiatan utamanya ialah bongkar muat barang dan jam kerjanya dilakukan di luar jam

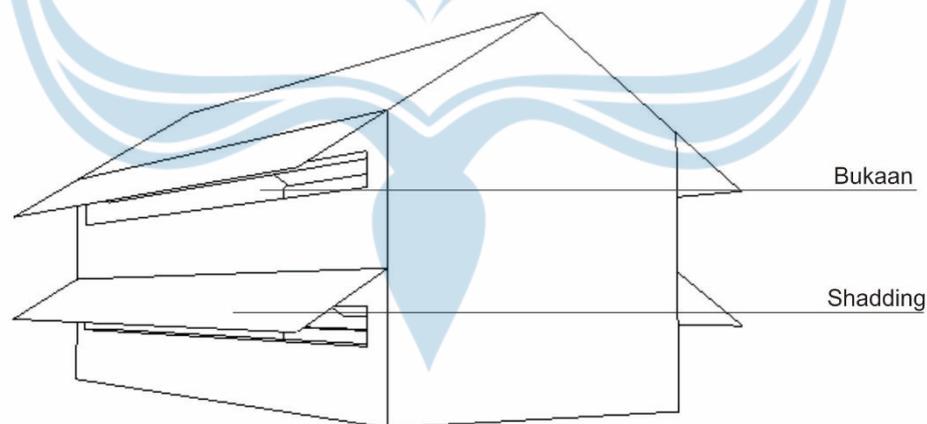
operasional. Kecenderungan permintaan supplier adalah kemudahan bongkar muat dan sirkulasi bagi kendaraan pengangkut barang.

3.2. Konsep Perancangan

3.2.1. Konsep Fungsi

Fungsi dari Pasar Minggu adalah sebagai Pasar Rekreatif dengan magnet berupa kegiatan jual-beli serta kegiatan wisata kuliner yang semula terletak terpisah menjadi terintegrasi dalam satu bangunan. Sehingga terjadi hubungan yang lebih dari sekedar jual beli antar pedagang dan pembeli saja melainkan juga dapat menjadi sarana berinteraksi antar pedagang dan pengunjung, maupun bagi sesama warga sekitar.

3.2.2. Konsep Gubahan Massa



Gambar 6.1 Gubahan Massa

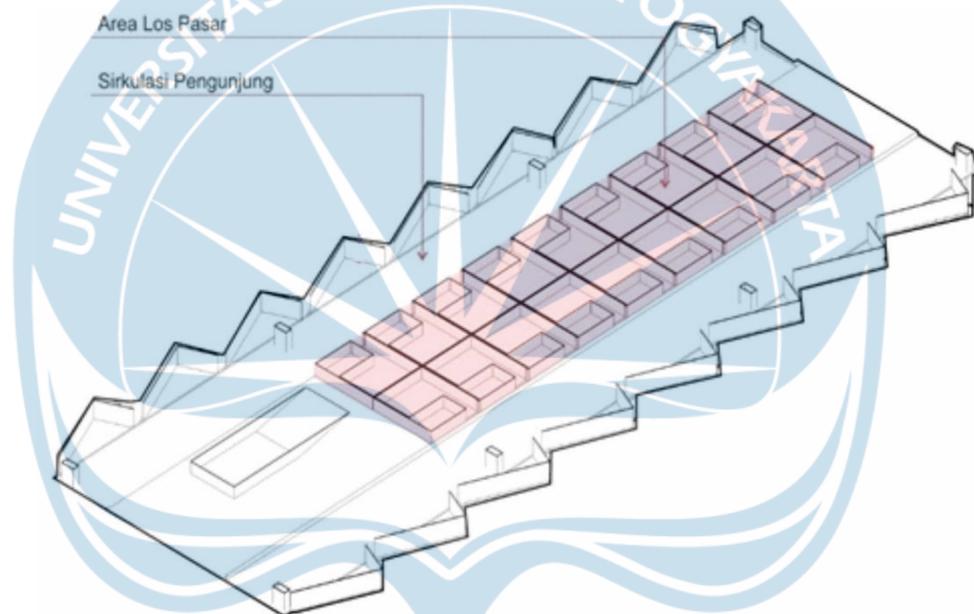
Sumber: Analisis Penulis, 2019

Pada bagian barat dan timur diberi bukaan untuk sirkulasi angin dan pada bagian utara diberi bukaan untuk menambah pencahayaan alami. Sedangkan pada bagian selatan bukaan dikurangi dan ditambah secondary skin untuk menangkal kebisingan jalan.

3.2.3. Penataan Ruang

A. Konsep Zonasi dan Hubungan Ruang

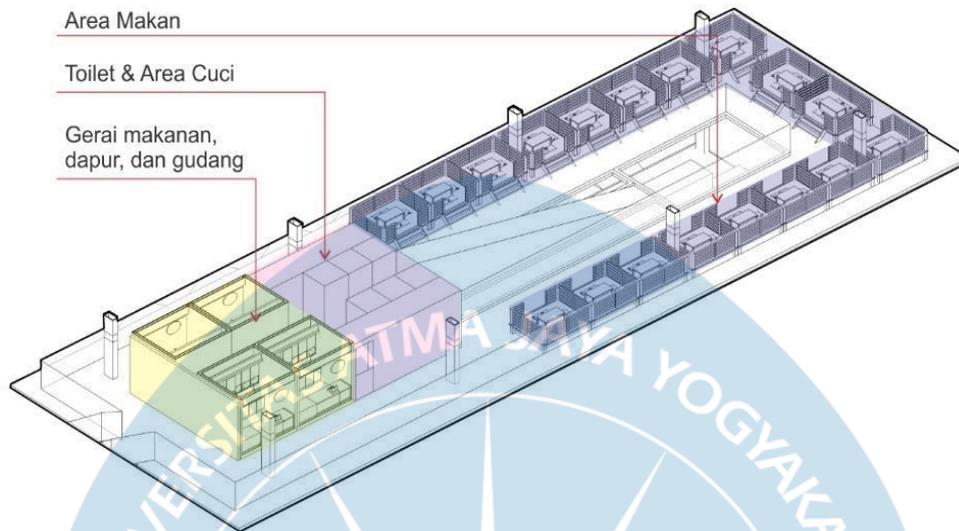
Area Pasar Utama



Gambar 6.2 Organisasi ruang area pasar utama

Sumber: Analisis Penulis, 2019

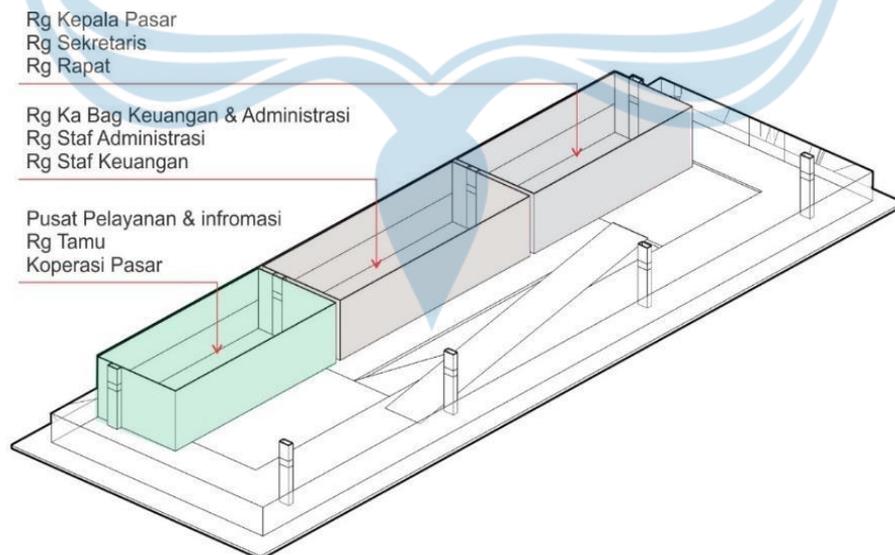
Area Pasar Kuliner



Gambar 6.3 Organisasi ruang area pasar kuliner

Sumber: Analisis Penulis, 2019

Area Pengelola



Gambar 6.4 Organisasi ruang area pengelola

Sumber: Analisis Penulis, 2019

3.2.4. Konsep Utilitas

a) Pencahayaan

Sistem pencahayaan alami dioptimalkan dengan pengaplikasian pola bukaan dan shading untuk menangkap cahaya masuk ke dalam bangunan namun sinar matahari langsung tetap dapat di halang.



Gambar 6.5 Konsep kegiatan yang diwadahi di Pasar Minggu

Sumber: Analisis Penulis, 2019

Pencahayaan buatan didukung dengan panel surya sebagai penangkap energi pada siang hari yang mana hasil listriknya digunakan untuk menghidupkan lampu ataupun kebutuhan listrik pada malam hari. Sehingga dapat lebih menghemat penggunaan listrik dari pusat.

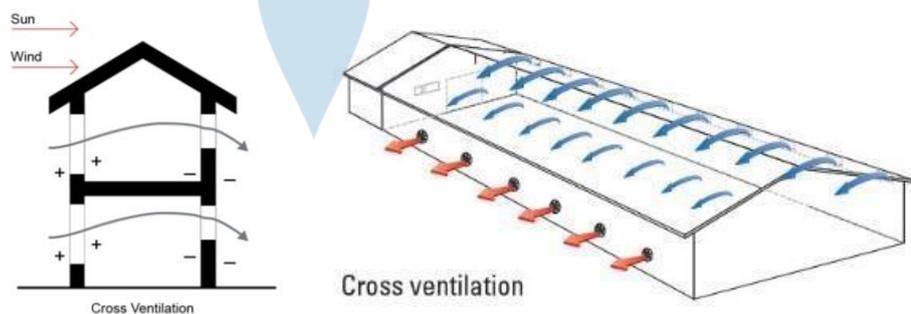


Gambar 6.6 Konsep kegiatan yang diwadahi di Pasar Minggu

Sumber: Analisis Penulis, 2019

b) Penghawaan

Menggunakan sistem penghawaan alami dengan membuat rancangan yang terbuka namun tetap di kontrol dengan rancangan fasad dan vegetasi agar dapat tercipta cross ventilation namun tetap terkontrol mengingat bangunan terletak di atas sungai yang memiliki cukup banyak angin.

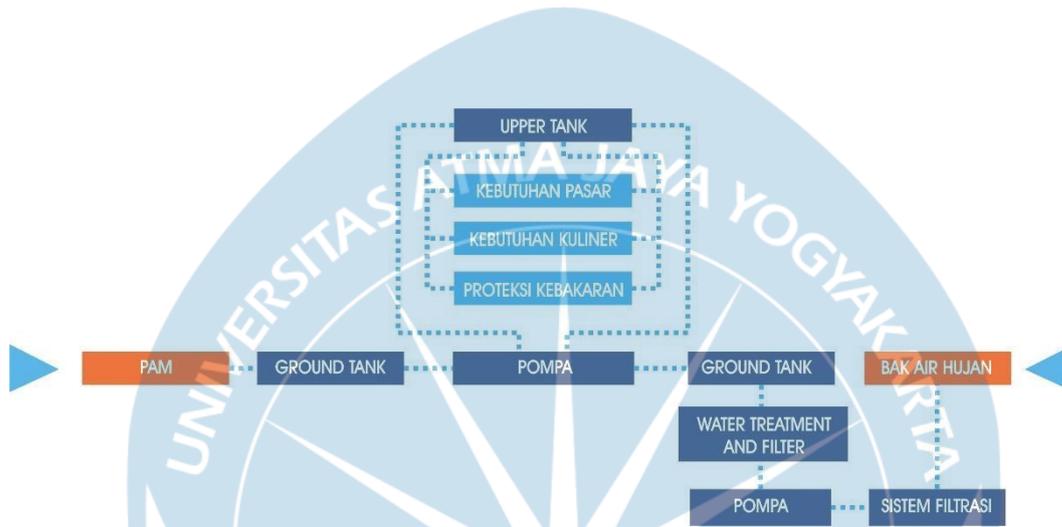


Gambar 6.7 Konsep kegiatan yang diwadahi di Pasar Minggu

Sumber: Analisis Penulis, 2019

c) Sanitasi dan Drainase

Merancang sistem sanitasi dan drainase yang modern dengan pemfilteran air yang masuk untuk digunakan ataupun air yang dikeluarkan dari buangan toilet.



Gambar 6.8 Diagram Analisis Sistem Distribusi Air Bersih dengan menggunakan *down feed system*.

Sumber: Analisis penulis, 2019

Perlu diperbaikinya sistem distribusi air kotor di Sungai kecil di sebelah Pasar yang selama ini masih menggunakan jamban tradisional. Sehingga sistem air kotor dibuat sebagai berikut:



Gambar 6.9 Diagram Analisis Sistem Distribusi Air Kotor

Sumber: Analisis penulis, 2019

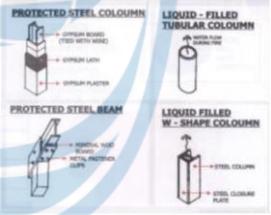
d) Proteksi kebakaran

Proteksi kebakaran aktif

No.	Instrumen	Gambar
1).	<p>Detektor</p> <p>Detektor berfungsi untuk mendeteksi asap/api/suhu dan mengirimkan informasi ke alarm. Berdasarkan tingkatan api tipologi industrial, jenis detektor yang digunakan adalah <i>automatic fire detector</i> yang sangat peka terhadap panas.</p>	
2).	<p>Alarm</p> <p>Alarm berfungsi untuk memberi peringatan evakuasi akibat kebakaran yang sudah terdeteksi oleh detektor.</p>	
3).	<p>APAR</p> <p>Berdasarkan kelas kebakaran, bahan pemadaman pada APAR sebaiknya:</p> <p>kelas C (listrik, mesin): CO2 dan powder (baik), BCF (boleh) Sistem pemadaman ini bersifat isolasi</p>	
4).	<p>Sprinkler</p> <p>Sprinkler adalah alat untuk memadamkan api secara otomatis. Sprinkler dipasang pada langit-langit bangunan dengan radius tertentu dan akan mengeluarkan cairan untuk memadamkan api setelah alarm kebakaran berbunyi.</p>	

5).	<p>Hidran</p> <p>Hidran adalah alat untuk mengalirkan air bertekanan yang digunakan untuk keperluan pemadaman kebakaran.</p> <p>Terdapat dua jenis hidran yang perlu diterapkan pada Pasar Minggu yaitu hidran <i>indoor</i> dan <i>outdoor</i> untuk menjangkau pemadaman kebakaran dari berbagai sisi.</p>	
-----	---	---

Proteksi kebakaran pasif

No.	Instrumen	Gambar
1).	<p>Konstruksi tahan api</p> <p>Konstruksi tahan api diaplikasikan untuk menahan jalar api pada struktur bangunan untuk mengurangi dampak kebakaran secara materiil maupun korban jiwa.</p>	
2).	<p>Evacuation signage</p> <p>Koridor dan jalan keluar harus dilengkapi dengan: tanda petunjuk arah dan lokasi pintu keluar, tanda 'EXIT' harus dapat dilihat dengan jelas, diberi lampu yang menyala pada kondisi darurat dengan kuat cahaya tidak kurang dari 50 lux, serta ketinggian huruf tidak kurang dari 15 cm.</p>	

3).	<p>koridor dan jalur evakuasi</p> <p>Pada koridor dan jalur evakuasi diperlukan tanda atau petunjuk yang mengarahkan ke pintu keluar.</p>	
-----	---	---

