

**BAB V**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN REDESAIN PASAR BATIK SETONO**  
**PEKALONGAN**

**1.1. Program Dasar Perencanaan**

**1.1.1. Program Ruang**

Keseluruhan perhitungan ruang – ruang yang akan disediakan di Pasar Batik Setono Pekalongan sebagai berikut:

Tabel 5.1 Program Ruang

No.	Ruang	Ukuran Ruang		Jumlah Ruang	Luas	Total Luas	
<b>KELOMPOK RUANG DAGANG</b>						<b>11.401 m<sup>2</sup></b>	
1.	Kios Batik Standar I	9 m <sup>2</sup>		250	2.250 m <sup>2</sup>		
2.	Kios Batik Standar II	15 m <sup>2</sup>		280	2.700 m <sup>2</sup>		
3.	Kios Batik VIP	24 m <sup>2</sup>		70	1.680 m <sup>2</sup>		
4.	Kios Batik Executive	40 m <sup>2</sup>		30	1.200 m <sup>2</sup>		
5.	Kios Kerajinan	6 m <sup>2</sup>		20	120 m <sup>2</sup>		
6.	Kios Makanan	12 m <sup>2</sup>		40	480 m <sup>2</sup>		
7.	Area makan	300 m <sup>2</sup>		1	300 m <sup>2</sup>		
8.	Outlet makanan	4 m <sup>2</sup>		10	40 m <sup>2</sup>		
		Sirkulasi 30%				2.631 m <sup>2</sup>	
<b>KELOMPOK RUANG PENGELOLA</b>						<b>123 m<sup>2</sup></b>	
1.	Ruang ketua	10 m <sup>2</sup>		1	10 m <sup>2</sup>		
2.	Ruang sekretaris	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
3.	Ruang bendahara	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
4.	Ruang Bag. Umum dan rumah tangga	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
5.	Ruang bag. Pembukuan	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
6.	Ruang petugas kasir	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
7.	Ruang petugas retribusi	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
8.	Ruang petugas administrasi	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
9.	Pos keamanan	8 m <sup>2</sup>		3	23 m <sup>2</sup>		
10.	Ruang loker	6 m <sup>2</sup>		1	6 m <sup>2</sup>		
11.	Ruang tamu	12 m <sup>2</sup>		1	12 m <sup>2</sup>		
12.	Ruang rapat	20 m <sup>2</sup>		1	20 m <sup>2</sup>		
13.	Toilet	10 m <sup>2</sup>		1	10 m <sup>2</sup>		
<b>KELOMPOK RUANG PENUNJANG</b>						<b>2678 m<sup>2</sup></b>	
1.	Ruang Serbaguna	962 m <sup>2</sup>		1	962 m <sup>2</sup>		
2.	Mushola	68 m <sup>2</sup>		3	206 m <sup>2</sup>		
3.	Ruang laktasi	10 m <sup>2</sup>		3	30 m <sup>2</sup>		
4.	Pos kesehatan	20 m <sup>2</sup>		1	20 m <sup>2</sup>		
5.	Workshop batik	60 m <sup>2</sup>		1	60 m <sup>2</sup>		
6.	Area bermain anak	120 m <sup>2</sup>		1	120 m <sup>2</sup>		
7.	Open Theater	800 m <sup>2</sup>		1	800 m <sup>2</sup>		
8.	ATM Center	3 m <sup>2</sup>		6	18 m <sup>2</sup>		
<b>KELOMPOK RUANG SERVIS</b>						<b>5310 m<sup>2</sup></b>	
1.	Area parkir Bus	42,5 m <sup>2</sup>		10 unit bus	425 m <sup>2</sup>		
2.	Area Parkir Mobil	16,5 m <sup>2</sup>		100 unit	1650 m <sup>2</sup>		

				mobil		
3.	Area parkir motor	3 m <sup>2</sup>		300 unit motor	900 m <sup>2</sup>	
4.	Sirkulasi parkir				1500 m <sup>2</sup>	
5.	Area bongkar muat	205 m <sup>2</sup>		1	205 m <sup>2</sup>	
6.	Lavatory	108 m <sup>2</sup>		4	430 m <sup>2</sup>	
7.	Gudang	30 m <sup>2</sup>		1	30 m <sup>2</sup>	
8.	Ruang janitor	2 m <sup>2</sup>		3	6 m <sup>2</sup>	
9.	TPS	18 m <sup>2</sup>		1	18 m <sup>2</sup>	
10.	Ruang Panel	24 m <sup>2</sup>		1	24 m <sup>2</sup>	
11.	Ruang pompa	25 m <sup>2</sup>		1	25 m <sup>2</sup>	
12.	Ruang genset	48 m <sup>2</sup>		1	48 m <sup>2</sup>	
13.	Ruang IPAL	24 m <sup>2</sup>		1	24 m <sup>2</sup>	
					<b>Total Luas</b>	<b>19.350 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.2. Tapak Terpilih

Lokasi tapak berada di Jalan Doktor Sutomo, Karangmalang, Kec. Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, yang merupakan lokasi asli dari Pasar Batik Setono. Tapak berada di depan pintu keluar tol Pekalongan.



Gambar 5.1 Peta Lokasi Pasar Batik Setono

Sumber : [google.com/maps](https://www.google.com/maps)

Data Tapak secara administrative, sebagai berikut :

- Nama Jalan : Jl. Dr. Sutomo
- Fungsi Jalan : Jalan Arteri Primer
- Luas Lahan : luas lahan keseluruhan yaitu 57.000 m<sup>2</sup>. Namun pada perancangan redesain pasar batik setono ini difokuskan pada area sisi timur seluas 28.000 m<sup>2</sup>.
- Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 30 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekalongan Tahun 2009-2019, ketentuan intensitas bangunan pada kawasan yang diperuntukkan kegiatan jasa, perdagangan dan pelayanan umum adalah sebagai berikut :
  - Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 8

- Koefisien Dasar bangunan (KDB) maksimum 80%
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 10%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum berbanding lurus dengan Rumija
- Tinggi bangunan maksimum dibatasi garis bukaan langit 45° dari as jalan (jalan utama/jalan yang kelasnya paling tinggi disekeliling bangunan).

Perhitungan luas lahan yang boleh dibangun :

$$\text{KDB } 80\% \times 28.000 \text{ m}^2 = 22.400 \text{ m}^2$$

- Batas-batas tapak
  - Sisi utara : Permukiman dan sekolah
  - Sisi timur : Pertokoan
  - Sisi selatan : Jalan Pantura (Jl. Dr. Sutomo)
  - Sisi barat : Asrama Brimob
- Potensi Tapak :
  - a. Pencapaian menuju lokasi cukup mudah baik diakses dari dalam kota maupun luar kota, karena terletak di pintu keluar Tol serta dekat dengan terminal
  - b. Lokasi tapak berada di Jl. Dr. Sutomo yang merupakan jalan arteri primer yang strategis dan ramai.
  - c. Tapak berada di Jalur Pantura sehingga banyak dilalui pengendara dari Jakarta ke arah Semarang maupun sebaliknya.

## 1.2. Program Dasar Perancangan

### 1.2.1. Aspek Kinerja

#### - Sistem Pencahayaan

##### 1. Pencahayaan Alami

Pencahayaan alami dimaksimalkan pada ruang-ruang utama seperti kios, koridor, kantor pengelola, dan ruang-ruang lain. Untuk memasukkan cahaya alami, perlu diperhatikan agar radiasi panas matahari tidak ikut masuk ke dalam bangunan. Cahaya matahari tak langsung merupakan sumber pencahayaan yang jauh lebih dingin dibandingkan kebanyakan sumber cahaya lainnya.

Ruang-ruang utama seperti kios, memiliki bukaan yang sangat lebar untuk kepentingan display barang dagangan. Maka dari itu diperlukan penggunaan sun shading agar cahaya matahari masuk secara tak langsung, sehingga radiasi panas tidak ikut masuk ke dalam ruangan. Untuk area indoor, dierikan skylight untuk memasukkan cahaya alami.

##### 2. Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan yang dipakai dalam pasar batik ini menggunakan lampu dan rumah lampu yang efisien. Selain itu, sensor pencahayaan, penggunaan kontrol pencahayaan juga akan diterapkan pada pasar batik setono.

#### - Sistem penghawaan

##### 1. Penghawaan ALami

Penghawaan alami dengan ventilasi untuk aliran udara. Sistem ini dapat digunakan pada dapur, gudang, dan lavatory, kios-kios, serta koridor-koridor yang berdekatan dengan ruang luar.

## 2. Penghawaan Buatan

Penghawaan buatan pada perancangan ini hanya akan diterapkan pada ruang-ruang yang memerlukan penghawaan buatan untuk meminimalisir penggunaan energy.

### - **Sistem jaringan air bersih**

Rencana Perancangan distribusi air bersih tetap menggunakan system tangki atap, sumber air berasal dari sumur artesis dan PDAM. Alternatif untuk efisiensi air yang dapat diterapkan dalam pasar batik setono ini diantaranya adalah penggunaan perlengkapan dan peralatan efisien air. Salah satunya dengan mengendalikan laju alir pada keran, seperti keran washtafel otomatis menggunakan alir maksimal 6 liter/menit, tempat urinal & katup siram urinal maksimal 2 liter, keran dapur 4 liter/menit, penyiraman ganda untuk WC 6 liter/siraman pertama. Hal ini dapat meminimalisir air yang tebuang.

### - **Sistem jaringan air kotor**

Air kotor / grey water akan ditampung untuk kemudian ditreatment sehingga dapat digunakan kembali untuk menyiram tanaman. Air hujan juga akan ditampung dan dimanfaatkan kembali. Minimal 50% atap akan digunakan untuk pengumpulan air hujan.

### - **Sistem jaringan listrik**

Sistem distribusi listrik pada Pasar Batik Setono bersumber dari PLN yang kemudian disalurkan ke trafo lingkungan. Dari trafo lingkungan listrik akan disalurkan ke genset dan panel listrik yang kemudian disalurkan ke tiap – tiap ruang di pasar. Sumber listrik dari genset akan digunakan jika terjadi pemadaman listrik di pasar.

### - **Sistem pencegahan kebakaran**

Pencegahan dengan menggunakan alarm kebakaran gedung manual yaitu dengan menggunakan titik panggil manual; tombol tekan, tombol tarik, handle tarik, atau sesuai dengan petunjuk pemakaian pada titik panggil. Penggunaan heat detector yang akan mendeteksi panas 60 - 70°C dan gas detector yang mendeteksi adanya kebocoran gas.

Terdapat jalur evakuasi pada bangunan, serta alat-alat pemadaman yang diletakkan di beberapa titik.

### - **Sistem komunikasi**

Untuk Jaringan telepon direncanakan dengan penggunaan pusat atau terminal yang biasa disebut PABX. Dari PABX akan disalurkan ke panel yang selanjutnya akan didistribusikan. Jaringan komunikasi akan disediakan di kantor pengelola.

### **1.2.2. Aspek Teknis**

- Pondasi  
Rencana perancangan pasar ini akan menggunakan pondasi foot plat dan pondasi jalur dikarenakan kondisi tanah yang kering dan rencana pasar terdiri satu sampai dua lantai.
- Lantai  
Pemilihan bahan lantai disesuaikan dengan fungsi dan estetika, serta memperhatikan tingkat emisi yang dikeluarkan pada material lantai yang dipilih. Penggunaan bahan lantai pada area outdoor akan menggunakan bahan yang dapat meresap air.
- Dinding  
Dinding yang digunakan berupa dinding batu bata. Dinding batu bata ini memiliki kelebihan yaitu tidak memerlukan keahlian khusus untuk memasang, mudah untuk membentuk bidang kecil, perekatnya tidak perlu yang khusus, dan tahan panas sehingga dapat menjadi perlindungan terhadap api.
- Atap  
Pemilihan material atap pada perancangan pasar batik setono ini akan disesuaikan dengan kebutuhan.

### **1.2.3. Aspek Visual Arsitektural**

- Masa Bangunan  
Rencana perancangan pasar batik setono ini menggunakan konsep Green Building, yang memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami. Pasar batik setono ini memiliki ukuran lahan yang luas, sehingga dapat dieksplorasi dengan maksimal. Berdasarkan pertimbangan tersebut, penggunaan jumlah masa bangunan yang dipilih adalah gubahan masa banyak.
- Tampilan Bangunan  
Tampilan bangunan Pasar Batik Setono dirancang dengan sentuhan tradisional jawa yang dipadukan dengan gaya minimalis modern.