

## BAB V KONSEP

Dalam bab ini berisi bahasan komperhensif tentang hasil dari pemikiran menyeluruh dalam karya tulis ini. Konsep dan program dasar pada bab ini berfungsi untuk menjadi dasar dari desain perancangan Pasar Bengkok, Kota Tangerang. Melalui perincian studi yang dilakukan tentang ruang dan desain dalam merancang sebuah pasar terutama untuk memenuhi kebutuhan dalam perancangan Pasar Bengkok. Selanjutnya, konsep dan program dasar ini dapat diterjemahkan dalam bentuk desain perancangan.

### 5.1. Konsep Dasar Perancangan

#### 4.1.1. Latar Bealakang

Pasar Rakyat tumbuh secara organik ditengah masyarakat telah menjadikan Pasar Rakyat sebagai magnet ekonomi tersendiri. Namun seiring berjalannya waktu dan tingginya tingkat pembangunan Pasar Rakyat kian terhimpit dan terpinggirkan. Permasalahan tersebut juga tidak lepas dari citra Pasar Rakyat yang kumuh, becek, bau dan sesak membuat pengguna pasar menjadi tersegmentasi pada rumah tangga yang berada di strata ekonomi kelas menengah kebawah, mereka para kaum ibu dan generasi tua saja.

Seperti halnya Pasar Bengkok yang merupakan Pasar Rakyat yang telah bertahan selama puluhan tahun ditengah lingkungan yang sangat berkembang. Pasar Bengkok yang tumbuh secara organik selama puluhan tahun tetap menjadi magnet perekonomian masyarakat. Namun dengan citra Pasar Bengkok yang kumuh, kotor, becek dan sesak membuat eksistensi Pasar Bengkok sangat tersegmentasi. Dari permasalahan tersebut penulis mencoba meningkatkan eksistensi Pasar Bengkok sebagai Pasar Rakyat dengan meningkatkan potensi pasar melalui desain perancangan pasar guna menciptakan Pasar Bengkok yang nyaman, sehat, bersih dan bercitra modern. Sehingga diharapkan Pasar Bengkok dapat menekankan kembali eksistensinya dalam kemasan yang modern

sehingga Pasar Bengkok dapat meperluas jangkauan generasi penggunanya.

Sebagai bangunan publik dan komersil, perlu adanya pertimbangan khusus secara efektifitas, efisiensi dan fleksibilitas. Citra pusat perdagangan tradisional harus dapat tergambarkan dalam citra bangunan. Citra yang modern dan representative, nyaman, bersih juga sehat dibutuhkan untuk memberi rasa yang baru dalam pengalaman ruang Pasar Rakyat. Pencitraan yang baru melalui bangunan menjadi esensial untuk membangkitkan eksistensi Pasar Tradisional ditengah pesatnya perkembangan teknologi dan pusat perbelanjaan modern saat ini.

#### 4.1.2. Konsep Statement

“Merancang Pasar Rakyat Yang Memiliki Image Modern Yang Representatif Serta Mampu Meningkatkan Eksistensi Pasar Rakyat Di Masyarakat”

## 5.2. Konsep Desain

### 4.2.1. Program Ruang

Program Ruang Pasar Bengkok Kota Tangerang ini didapatkan melalu perhitungan terhadap efisiensi atas ketersediaan lahan dan memaksimalkan kapasitas pengguna baik pedagang maupun pengunjung.

#### A. Fasilitas Utama

Tabel 5. 1 Kebutuhan Ruang Fasilitas Utama

No	Ruang	Standar	Jumlah	Perhitungan	Luas	Sumber
1.	Kios	9 m <sup>2</sup>	100 unit	9 m <sup>2</sup> × 100	900m <sup>2</sup>	PR
2.	Los Daging/ Unggas	6 m <sup>2</sup>	30 unit	6 m <sup>2</sup> × 30	180 m <sup>2</sup>	PR
3.	Los Ikan	6 m <sup>2</sup>	30 unit	6 m <sup>2</sup> × 30	180 m <sup>2</sup>	PR
4.	Los Sayur/buah/ bumbu	4 m <sup>2</sup>	75 unit	4 m <sup>2</sup> × 75	300 m <sup>2</sup>	PR

5.	Lesehan	4 m <sup>2</sup>	40 unit	4 m <sup>2</sup> × 40	160 m <sup>2</sup>	PP
6.	Pemotongan Unggas	36 m <sup>2</sup>	1 unit	36 m <sup>2</sup> × 1	36 m <sup>2</sup>	PR
7.	Toilet Pria	1.1 m <sup>2</sup> / orang	10 org	1.1 x 10 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	NAD
	Urinoir	0,9 m <sup>2</sup> / orang	10 org	0,9 x 10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	NAD
	Wastafel	0,5 m <sup>2</sup> / orang	10 org	0,5 x 10 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	NAD
8.	Toilet Wanita	1.1 m <sup>2</sup> / orang	10 org	1.1 x 10 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	PP
	Wastafel	0,5 m <sup>2</sup> / orang	10 org	0,5 x 10 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	NAD
9.	Toilet Disabilitas	3.5 m <sup>2</sup> / unit	4 Unit	4 x 3.5 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	PP
<b>Sirkulasi</b>		30%			1811 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>					2354.3m <sup>2</sup>	

(Sumber : Penulis, 2022)

## B. Fasilitas Pengelola

Tabel 5. 2 Kebutuhan Ruang Fasilitas Pengelola

No	Ruang	Standar	Jumlah	Perhitungan	Luas	Sumber
1.	R. Pemasaran	6-8 m <sup>2</sup> /org	4 org	4 x 8 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	NAD
2.	R. Staff	6-8 m <sup>2</sup> /org	4 org	4 x 8 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	NAD
3.	R. Administrasi	6-8 m <sup>2</sup> /org	2 org	5 x 8 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	NAD
4.	R. Pimpinan	6-8 m <sup>2</sup> /org	1 org	1 x 8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	NAD
5.	R. Rapat	6-8 m <sup>2</sup> /org	6 org	6 x 8 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	NAD
6.	R. Tunggu	2-3 m <sup>2</sup> /org	5 org	5 x 3 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	NAD
7.	R. CCTV	6-8 m <sup>2</sup> /org	3 org	2 x 8 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	NAD
8.	Resepsionis	6-8 m <sup>2</sup> /org	1 org	1 x 8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	NAD
9.	Pantry	4m <sup>2</sup> /org	3 org	3 x 4 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	NAD

10.	Toilet	1.1 m <sup>2</sup> / orang	2 org	2 x 1.1 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>	PP
11.	Toilet Disabilitas	3.5 m <sup>2</sup> / unit	1 org	1 x 3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	PP
12.	R. Kalibrasi Timbangan	2-3 m <sup>2</sup> /org	2 org	2 x 3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	PP
13.	R. Janitor	2,16 m <sup>2</sup> / orang	2 org	2 x 2.16 m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>2</sup>	NAD
<b>Sirkulasi</b>		30%			226.1 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>					293.93 m <sup>2</sup>	

(Sumber : Penulis, 2022)

### C. Fasilitas Penunjang

Tabel 5. 3 Kebutuhan Ruang Fasilitas Penunjang

No	Ruang	Standar	Jumlah	Perhitungan	Luas	Sumber
2.	ATM Center	3 m <sup>2</sup>	3 unit	3 x 3 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	PR
3.	Ruang Terbuka/ Plaza	100 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	AS
4.	Pos Keamanan	9 m <sup>2</sup>	2 unit	2 x 9 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	PR
5.	R. Genset	16 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	AS
6.	R. Pompa	20 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	AS
7.	R. ME	20 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	AS
8.	Loading Dock	70 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	NAD
9.	Tempat Pengelolaan Sampah	12 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	PR
10.	Klinik	9 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	NAD
11.	R. Merokok	8 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	AS
12.	R. Menyusui	8 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	AS

13.	Halte / Shelter Transportasi Umum dan Ojek	50 m <sup>2</sup>	1 unit	1 x 50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	PP
<b>Sirkulasi</b>		30%			354 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>					460.2 m <sup>2</sup>	

(Sumber : Penulis, 2022)

#### D. Parkir

Tabel 5. 4 Kebutuhan Ruang Parkir

No	Ruang	Standar	Jumlah	Perhitungan	Luas	Sumber
1.	Mobil	15 m <sup>2</sup>	50	50 x 15 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	PP
2.	Motor	1.5 m <sup>2</sup>	200	200 x 1,5 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	PP
3.	Sepeda	1.5 m <sup>2</sup>	50	50 x 1,5 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	PP
4.	Truk	42.5 m <sup>2</sup>	4	4 x 42.5 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	PP
5.	Bis BRT	42.5 m <sup>2</sup>	1	1 x 42.5 m <sup>2</sup>	42.5 m <sup>2</sup>	PP
<b>Sirkulasi</b>		30%			1337.5 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>					1738.75 m <sup>2</sup>	

(Sumber : Penulis, 2022)

#### E. Total Keseluruhan

Tabel 5. 5 Total Kebutuhan Ruang

Kategori Ruang		Luas
1.	Fasilitas Utama Pasar	2354.3 m <sup>2</sup>
2.	Fasilitas Pengelola	293.93 m <sup>2</sup>
3.	Fasilitas Penunjang Pasar	460.2 m <sup>2</sup>
4.	Parkir	1738.75 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		4939.25 m <sup>2</sup>

Keterangan :

- 1) Neufert Architect Data (NAD)
- 2) Time Saver Standart (TSS)
- 3) Preseden (PR)
- 4) Peraturan Pemerintah (PP)
- 5) Asumsi (AS)

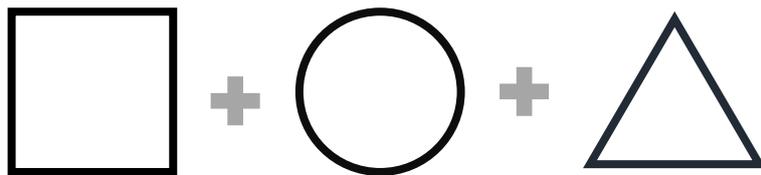
#### 4.2.2. Konsep Bangunan

##### A. Konsep Bentuk Bangunan

Konsep Bentuk Bangunan Pasar Bengkok ditetapkan berdasarkan:

- 1.) Meminimalisi ruang sisa
- 2.) Felksibilitas dan modular
- 3.) Efektifitas sirkulasi
- 4.) Fasad yang modern dan atraktif yang mampu memberikan penggambaran positif.

Dari pertimbangan tersebut, bentukan dasar Pasar Bengkok akan menggunakan perpaduan bentuk geometri dasar **bujur sangkar** yang sangat modular dan dapat memberikan kesan yang modern yang tegas dari susunan elemen garis horizontal dan vertical. Lalu bentuk lengkung seperti **lingkaran** yang berkesan fleksibel dan mengalir juga memberikan keamanan pada sudut-sudut bangunan, juga bentuk **segitiga** yang merupakan bentukan dasar struktur atap yang dapat memberi karakter sederhana dan volume pada bentukan bangunan.



Gambar 5. 1 Konsep Bentuk Dasar Bangunan  
(Sumber : Penulis, 2022)

##### B. Konsep Material

Material dipilih berdasarkan pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelaksanaan, performa material, mendukung konservasi energi bangunan dan ramah lingkungan. Namun harus mampu memberikan estetika tersendiri bagi bangunan. Pemilihan material yang dapat memberi citra yang modern dengan pengolahan yang minimal seperti material yang dapat

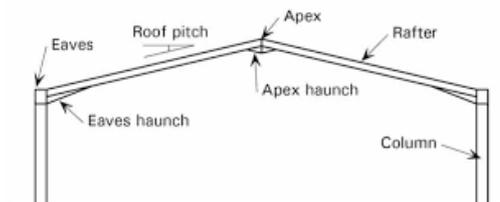
menimbulkan estetika saat diekspos seperti penggunaan baja, kaca, bata, dan beton yang saat ini banyak digunakan pada bangunan yang mengusung kesan modern.

### C. Konsep Struktur

Struktur modern dapat diterapkan untuk Pasar Bengkok Kota Tangerang melalui penggunaan sistem struktur rangka portal dan struktur rangka baja,

#### 1.) Sistem Struktur Rangka Portal

Sistem Struktur Rangka Portal merupakan sistem struktur yang mampu memberikan ruang yang luas tanpa ada halangan struktur pendukung internal. Struktur ini umumnya berbentuk segitiga pelana pada satu bidang tunggal. Struktur ini memiliki beberapa elemen untuk mendukung beban kinerjanya, diantaranya adalah *rafter*, kolom, *haunch* dan *base plate*



Gambar 5. 2 Sistem Struktur Rangka Portal  
(Sumber ; eticon.co.id, diambil 18 mei 2022)

#### 2.) Struktur Rangka Baja

Struktur Rangka Baja merupakan struktur yang disusun dari batang – batang baja yang saling terhubung satu sama lain guna menciptakan kekuatan maksimal pada bangunan. Struktur ini banyak digunakan dalam konstruksi modern meliputi jembatan, menara, terminal, bangunan industri dan perdagangan. Struktur ini memiliki kelebihan dalam segi pelaksanaan karena struktur ini bersifat pre-fabrikasi yang berarti struktur sudah dibuat berdasarkan kebutuhan di pabrik kedalam bentuk modul-modul sehingga hanya perlu

proses perakitan dilapangan dengan menyatukan tiap bagian.



Gambar 5. 3 Struktur Rangka Baja  
(Sumber ; abdiyaya.co.id, diambil 18 mei 2022)

### 3.) Pondasi Tiang Pancang

Pondasi tiang pancang merupakan pondasi yang terdiri dari batang beton bertulang yang ditancapkan ketanah dengan proses pemukulan dengan alat khusus. Pondasi ini dapat memangkas waktu pengerjaan karena pondasi ini merupakan produk pre-fabrikasi.

### 4.2.3. Konsep Utilitas

Tabel 5. 6 Konsep Utilitas

No	Aspek	Keterangan
1.	Air Bersih	1) Sumber air bersih dipasok dari PDAM dan dengan menggunakan sumur Artesis sebagai skema cadangan. 2) Distribusi menggunakan sistem <i>Down Feed</i>
2.	Air Hujan	1) Air hujan tidak langsung dialirkan ke saluran kota 2) Air hujan dioleh menggunakan <i>Rainwater Treatment Plant</i>
3.	Air kotor, kotoran dan limbah	Air buangan tidak langsung dilepas ke saluran pembuangan kota namun diolah terlebih dahulu guna pemanfaatan ulang dan menghindari pencemaran lingkungan.

		<p>1) <b>Air kotor</b> dialirkan dan diolah dalam kolam <i>Sewage Treatment Plant (STP)</i>. Lalu air hasil pengolahan dapat digunakan kembali untuk kebutuhan pertamanan, proteksi kebakaran dan kebutuhan air untuk <i>flush</i> pada toilet</p> <p>2) <b>Air kotor</b> dialirkan ke septic tank untuk pemisahan sedimen dan minyak lalu dialirkan ke kolam IPAL</p> <p>3) <b>Limbah cair</b> dialirkan ke kolam IPAL untuk diolah</p>
4.	Penanggulangan Bahaya Kebakaran	<p>1) Menggunakan alat deteksi asap dan panas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detektor Asap. 7,5 meter jarak minimum dari dinding dan 15 meter antar detektor</li> <li>• Detektor Panas. 5,3 meter jarak minimum dari dinding dan 10 meter antar detektor</li> </ul> <p>2) Wajib menggunakan springkler</p> <p>3) Menyediakan Fire Hydrant</p>
5.	Pencahayaan	<p>1) Pencahayaan alami menggunakan kaca dan skylight</p> <p>2) Pencahayaan buatan menggunakan sistem general lighting untuk ruang dagang secara umum juga direct dan indirect lighting untuk pencahayaan dekoratif. Tipe lampu yang digunakan adalah <i>Downlight, Spotlight, Led Stripe</i> dan TL</p>
6.	Keamanan dan Kenyamanan Bangunan	<p>1) CCTV</p> <p>2) <i>Acces Control</i></p> <p>3) <i>Panic Button</i></p>

7.	Pengondisian Udara	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pengondisian udara dengan pemanfaatan sirkulasi udara silang (Cross Ventilation)</li> <li>2) Pengondisian udara buatan dengan <i>Air Conditioner (AC)</i></li> </ol>
8.	Pengolahan Sampah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Menggunakan sistem TPS3R</li> <li>2) Pengelompokan jenis sampah</li> <li>3) Pengolahan kembali</li> </ol>

(Sumber : Penulis, 2022)

#### 4.2.4. Konsep Tapak



Gambar 5. 4 Konsep Tapak  
(Sumber : Penulis, 2022)

#### Keterangan

-  : Vegetasi
-  : Area Utama
-  : Area Pendukung
-  : Entrance

#### A. Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan pada tapak menghadap ke timur laut menghadap Jl. KH Hasyim Ashari. Karena jalan ini merupakan jalan utama lintas provinsi.