

BAB IV PENELUSURAN MASALAH

4.1 Analisa masalah

Telah di jelaskan di dalam Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 12 tahun 2000, bahwa bangunan yang terbangun di atas tapak haruslah terbangun dengan tertib dan sesuai pada rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota (*Pasal 32, Perpetakan*). Bangunan yang didirikan harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas sesuai dengan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan (*Pasal 33*). Berdasarkan peraturan yang berlaku tapak terletak pada Bagian Wilayah Kota dengan fungsi utama sebagai kawasan perdagangan dan jasa, dari hal tersebut letak lokasi tapak sudah memenuhi syarat secara administratif sehingga tapak **berpotensi** untuk dibangun pasar wisata budaya, karena sudah sesuai dengan pemetaannya.

4.1.1 Fungsi Bangunan dengan Aspek Tapak

Lahan efektif yang digunakan dapat terbangun berdasarkan pada kondisi tapak dan peraturan sudah memiliki batas-batas maksimal yang harus di penuhi agar bangunan tidak mengenai garis merah dan tetap pada garis hijau. Diluar itu, perancangan ruang pada tapak juga mengacu pada standar optimal antara lain dalam menentukan :

Koefisien Lantai Bangunan: 1,8 dan maksimal 3 lantai

Dari ketentuan diatas, dapat ditentukan level bangunan yang dapat terbangun yaitu maksimal 3 lantai (lantai dasar, lantai satu dan lantai dua). Hasil analisis menyatakan bahwa tapak berada di daerah dengan batas maksimal 3 lantai, yang berarti hal tersebut akan menjadi sangat *potensial* bagi tapak untuk dibangun pasar wisata budaya, pasalnya berhubungan dengan perencanaan zonifikasi (zonifikasi vertikal) yang sudah di tentukan dalam bab sebelumnya. Dimana akan di rencanakan maks 2 lantai untuk peletakkan ruang-ruangnya, maka perencanaan ini ternilai kontekstual dengan peraturan pemerintah kota Semarang dan masih berada dalam jalur yang aman, sehingga bukan menjadi kendala yang besar untuk tahap pembagian zona di tapak. Dengan lain halnya mempermudah

perancangan untuk menuju ke tahap pengembangan desain nantinya.

Koefisien Dasar Bangunan : 60%

Mengenai persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia luas (KDB), lahan tersebut hanya di perbolehkan dibangun maksimal 60% dari luasan lahan yang ada. Hasil analisis penulis menyatakan bahwa perencanaan penulis masih terbilang kontekstual dengan peraturan pemerintah kota Semarang untuk dibangun pasar wisata budaya di lahan tersebut. Karena jika dilihat dari studi besaran ruang pada bab sebelumnya, besaran dasar bangunan pasar wisata budaya diperkirakan oleh penulis membutuhkan luasan hingga $\pm 2.341 m^2$ sementara KDB memaksimalkan luasan dasar hingga $5.101 m^2$ ($60\% \times 8.502 m^2$) yang berarti masih menyisakan ruang untuk mencapai batas maksimal. Maka dari sisa luasan yang masih ada, memungkinkan lahan untuk menciptakan ruang-ruang baru yang berpotensi untuk pengembangan pasar wisata budaya yang optimal, tentunya dengan segala pertimbangan yang mendukung.



Gambar 36. Ilustrasi Analisis Potensi Lahan terhadap KDB

Sumber : Analisis Penulis, 2020

Garis Sepadan Bangunan : 23 meter

Garis imajiner yang menentukan jarak terluar bangunan pasar wisata budaya terhadap pinggir ruas jalan mencapai 23 meter yang dihitung dari setengah lebar jalan. Jadi, batas dinding terluar pasar yang dapat terbangun secara masif sejauh jarak tersebut. Hal tersebut menjadi pertimbangan dalam memasuki tahap perancangan massa bangunan pasar wisata budaya ini yang berdiri dalam satu naungan.

Dari hasil pengamatan jika di lihat menurut Garis Sepadan Bangunan, ruko yang berada di Jl. Patimura terkesan kontras dengan peraturan yang ada. Berbeda dengan gedung sekolah SMP Negeri 6 Semarang dan Pangkalan TNI Angkatan Laut yang berdiri sejajar mengikuti aturan Garis Sepadan Bangunan yang ada, sehingga dapat dijadikan acuan batas bangunan yang dapat terbangun diukur dari lebar jalan kota (Jl. Patimura) yang ada. Maka dapat disimpulkan, bahwa pasar wisata budaya harus menyesuaikan kedudukan muka dinding bangunan se-batas dengan gedung sekolah ataupun Pangkalan TNI Angkatan Laut yang ada. Sehingga bangunan di sepanjang jalan kota ini, terkesan teratur dan tertib jika di lihat se-garis pandang eksterior muka bangunan.



Gambar 37. Respon ilustrasi terhadap GSB bangunan sekitar tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2020

Luas Persil Bangunan : 40.000 m²

Berdasarkan hasil studi ruang penulis dalam bab sebelumnya, perancangan pasar barang bekas membutuhkan ruang dengan luas total bangunan hingga mencapai 10.202 m². Namun tidaklah menjadi kendala, dalam pemilihan lahan di lokasi tersebut, karena lahan memiliki batas luas maksimal total bangunan hingga 40.000 m² sehingga belum menyentuh batas maksimal luas persil bangunannya. Jika dilihat kawasan perdagangan di lokasi ini memang memiliki besaran ruang yang begitu dimaksimalkan oleh pemerintah sehingga dapat menjadi wadah masyarakat dalam kegiatan jual-beli untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan sehari-hari. Penerapannya pun masih banyak tersisa ruang yang dimiliki untuk pengembangan desain pasar wisata budaya selanjutnya, dengan mempertimbangan area hijau, area sirkulasi, area parkir, dll.

Kondisi Tapak : Topografi

Lokasi lahan yang di pilih berada di daerah pusat kota Semarang, kawasan ini

berada dalam kemiringan tanah yang cukup landai, bahkan terbilang cukup rendah. Namun, baiknya kawasan ini di tetapkan sebagai kawasan dengan kondisi pergerakan tanah yang cukup stabil, sehingga tidak rawan terkena bencana longsor. Jika di perhatikan topografi tapak berada pada lahan dengan kemiringan yang cukup datar, tidak terkena garis kontur (lihat pada gambar 32). Kondisi kemiringan tanah yang terlalu rendah pada kawasan ini menjadi sebuah **kendala**, sering timbulnya genangan air di beberapa titik pada saat musim hujan mendatang hingga berimbas pada kemcaetan di sekitar tapak.

Tabel 22. Hubungan Fungsi Bangunan terhadap Tapak

Sumber : Analisis Penulis,2020

	ASPEK TAPAK					
	Luas bangunan	Luas lahan yang dapat dibangun	Tanah	Regulasi	Vegetasi	Bangunan
ASPEK FUNGSI BANGUNAN	-	-	•	-	••	•

Keterangan

- : Tidak ada konflik •• : Konflik sedang
 • : Konflik rendah ••• : Konflik tinggi

4.1.2 Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna

Tabel 23. Hubungan Fungsi Bangunan terhadap Pengguna

Sumber : Analisis Penulis,2020

	ASPEK MANUSIA					
	Sosial	Budaya	Psikologi	Ekonomi	Kapasitas	Fisik
ASPEK FUNGSI BANGUNAN	•••	••	•	•••	-	-

Keterangan

- : Tidak ada konflik •• : Konflik sedang
 • : Konflik rendah ••• : Konflik tinggi

Dampak ruang terhadap kehadirannya pasar, mempunyai nilai sosial dan nilai ekonomi berhubungan dengan perdagangan yang memiliki tingkat urgensi tertinggi dari aspek pengguna. Di dalam pasar nantinya terjadi transaksi barang, dimana tidak dapat ditarik menurut keuntungan yang maksimal ataupun kerugian yang minimal. Para pedagang pasar wisata budaya ini tidak hanya sekedar menerima uang dan pembeli menerima barang yang dicari, tetapi terdapat kebutuhan sosial yang umumnya di miliki para pembeli, yakni ‘penghargaan’ yang bersifat timbal-balik dalam hubungan yang setara yang artinya terjalin suatu ikatan hubungan personal emosional antar kedua pihak melalui interaksi. Lalu, nilai sosial yang terlihat yaitu saat adanya interaksi timbal-balik antar 2 pihak dengan pengguna pasar lainnya, yang lahir dari interaksi sosial dari para pengguna pasar barang. Interaksi sosial muncul ketika adanya kegiatan saling tawar-menawar, kegiatan promosi atau kegiatan sekedar melihat-lihat.

Kebiasaan lainnya dalam budaya masyarakat timur, ialah berbelanja sambil bersosialisasi, hal itu akan menjadi preferensi dari pada berbelanja secara individualis, maka berbelanja sambil tukar bicara adalah salah satu modus pemuas kebutuhan, atau sebagai salah satu bagian yang menyertai komoditi yang harus dipenuhi.

4.1.3 Fungsi Bangunan dengan Aspek Lingkungan Sekitar

Keberadaan pasar wisata budaya akan memiliki performa yang baik jika mendapat dukungan dari lingkungan sekitarnya, mulai dari terjangkanya sarana prasarana kota, ruang terbuka hijau perkotaan, lingkungan ekonomi sosial, dekat dengan Tempat Pembuangan Akhir Sampah,dll. Tapak ditinjau memiliki hubungan yang cukup dekat dengan faktor-faktor penunjang tersebut. Namun persentase pengaruhnya lingkungan sekitar terhadap ruang-ruang di dalam pasar wisata budaya, antara lain :

Tabel 24. Hubungan Fungsi Bangunan terhadap Lingkungan Sekitar

Sumber : Analisis Penulis,2020

	ASPEK LINGKUNGAN SEKITAR TAPAK					
	Iklm	Bangunan	Kebisingan	Polusi	Vegetasi	Kondisi Bangunan
ASPEK FUNGSI BANGUNAN	●●●	-	●	●●	●●●	●

Keterangan

- : Tidak ada konflik ●● : Konflik sedang
 ● : Konflik rendah ●●● : Konflik tinggi

Faktor terbesar yang mempengaruhi ruang-ruang pada bangunan pasar wisata budaya ialah faktor iklim, vegetasi, dan polusi. Kondisi alam membuat ruang-ruang di dalam pasar harus beradaptasi (pengelolaan pelingkup, peletakkan ruang, orientasi massa, dll). Kondisi iklim tropis-lembap menjadi pertimbangan utama penulis dalam membuat para pengunjung nyaman beraktivitas di dalam pasar tanpa pengunjung merasakan terdesak ingin cepat keluar dari pasar karena lingkungan yang tidak nyaman. Begitu juga dengan tingginya mobilitas kendaraan disekitar tapak, keberadaan vegetasi diluar tapak sangat membantu meningkatkan performa ruang-ruang di dalam bangunan pasar. Penyaring polusi, penyaring suara, meningkatkan kualitas udara di sekitar tapak, dll membuat pengunjung merasa nyaman ketika mulai memasuki lingkungan tapak.

4.1.4 Fungsi Bangunan dengan Aspek Tata Ruang

Secara garis besar, masalah internal yang terjadi pada pasar pada umumnya berhubungan spesifik mengenai struktur ruang dalam, tata ruang dalam serta persyaratan ruang dari pasar itu sendiri. Berdasarkan studi kasus, baik pasar tradisional ataupun modern kerap kali penataan ruang masih kurang efisien. Ketidakteraturan menyebabkan aktivitas pengguna pasar dapat terhambat. Penyimpangan pada ruang-ruang dalam menyebabkan tata ruang sebuah pasar menjadi tidak teratur dan tidak seragam. Penyimpangan yang terjadi kerap kali pedagang menambahkan ekstra ruang sendiri karena merasa kekurangan ruang untuk berdagang atau bahkan mereka memiliki *space*/ruang yang tersisa karena

merasa terbuang sia-sia maka justru di salahgunakan menjadi lapak mereka untuk berdagang perluasan ruang berdagang pun dibuatnya, yang seharusnya *space* itu merupakan sirkulasi bagi para pembeli. Diluar itu, pemrograman ruang yang tidak optimal terkadang mengabaikan ruang-ruang penunjang lainnya sehingga tidak dipertimbangkan dengan matang, misalkan tempat pembuangan sampah yang diletakkan di pintu masuk pasar, dari segi kemudahan menjangkau nya memang terasa lebih mudah tetapi mengurangi unsur keindahan dan kenyamanan para pengunjung. Maka timbullah segala kesenjangan yang terjadi antara ruang dengan aktivitas pengguna.

Melihat dari studi pengamatan yang ada di Kampung Cina, Bogor juga terkesan mengabaikan untuk diadakannya ruang komunal yang seharusnya tersedia, sehingga menyebabkan adanya pengalihan pusat aktivitas pengunjung di kala memeriahkan perayaan tahun baru Imlek yang di adakan di luar kawasan Kampung Cina tersebut (*lihat pada gambar 38*). Kemeriahan Imlek yang menjadi salah satu puncak kegiatan di Kampung Cina dalam setahun sekali, harus merelakan kios-kios di dalam kawasan Kampung Cina menjadi sepi pengunjung bahkan beberapa kios terlihat tutup dikarenakan pengalihan pusat kegiatan dari dalam kawasan Kampung Cina menuju ruang luar akses utama menuju Kampung Cina. Sehingga aktivitas para pengunjung dan pedagang tersebar dalam beberapa titik, tidak berada dalam satu naungan sehingga suasana untuk berwisata menjadi tidak teratur dan kurang nyaman bagi anak-anak maupun pengunjung berkebutuhan khusus.



Gambar 38. Tenda stand pedagang Kampung Cina, Bogor

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

4.1.5 Fungsi Bangunan dengan Aspek Karakteristik Bangunan

Kesenjangan antara fungsi bangunan dan lingkungannya terjadi ketika muncul paradigma akan sebuah pasar yaitu *pasar selalu memiliki kesan kumuh didukung dengan lingkungan yang kumuh*. Kendala lingkungan juga sebagai salah satu faktor yang melatarbelakangi citra akan sebuah pasar, terutama pada salah satu fungsi bangunan publik ini. Karakteristik fungsi bangunan pasar wisata budaya dengan mengangkat konsep tradisional kemungkinan bisa dipandang rendah akibat pengangkatan konsep '*tradisional*' ini, maka diperlukan usaha agar paradigma 'kekumuhan' sebuah pasar dapat dihilangkan dan direspon menggunakan pendekatan-pendekatan yang mengangkat citra sebuah pasar.

4.2 Identifikasi Permasalahan

Pada subab sebelumnya, sudah dipaparkan sejumlah potensi dan kendala terhadap tapak, lingkungan sekitar, beserta dengan pengguna pasar wisata budaya. Masing-masing variable tersebut dilibatkan untuk di analisis terhadap fungsi bangunan pasar wisata budaya yang akan di rancang. Beberapa kesenjangan pun terlihat hingga menjadi sebuah masalah (kendala) dan beberapa faktor juga ada yang dinilai semakin mendukung (potensi) keberadaan pasar wisata budaya di lokasi tersebut. Maka, hal-hal yang mendukung dijadikan kajian yang sifatnya potensial untuk dipertimbangkan dalam tahap pengembangan desain pasar wisata budaya. Permasalahan dengan tingkat urgensi tertinggi, antara lain :

1. Penataan ruang pada pasar wisata budaya (*tata ruang*).
2. Perencanaan ruang terbuka hijau di dalam-luar bangunan.
3. Perencanaan ruang komunal untuk diadakan berbagai aktivitas sekunder yang mendukung aktivitas utama.

4.3 Pernyataan Masalah

Untuk memperjelas segala kesenjangan yang ada sebagai masalah utama mengenai tata ruang pasar, agar tidak terjadi pada pasar wisata budaya, maka detail isu permasalahan dapat diuraikan sebagai pernyataan masalah, antara lain :

- a) Kurangnya ketersediaan lahan parkir untuk pengunjung.
(Bagaimana tata ruang parkir yang sesuai dengan kebutuhan pengunjung?)

Solusi : Solusi masalah lahir dari potensi tapak, dimana kebutuhan *besaran ruang* untuk area parkir masih cukup tersedia di dalam tapak.

- b) Kios-kios yang terkesan tidak teratur.
(Bagaimana tata ruang massa agar terkesan teratur?)

Solusi : Solusi masalah menjawab dari kendala yang ada, yang sifatnya umum ditemukan pada pasar-pasar lainnya yaitu ketidakteraturan pada *struktur ruang* pasar, maka diberlakukan sistem zonasi baik secara horizontal maupun vertikal. Sehingga dengan mudah pengguna pasar membaca tata ruang pasar.

- c) Kurangnya fasilitas penunjang pasar.
(Bagaimana pengadaan dan penempatan fasilitas yang tepat?)

Solusi : Solusi masalah menjawab dari kendala pada masa bangunan pasar pada umumnya yang pernah ada sebelumnya, dimana fasilitas penunjang masih belum tersedia seperti tempat kesehatan, ATM Center, pos keamanan, dll sebagai sebuah *persyaratan ruang* yang di atur dalam suatu struktur ruang pasar wisata budaya, yaitu zona penunjang.

- d) Pedagang belum berkelompok sesuai pembagiannya.
(Bagaimana pembagian zona pasar secara makro? Dan sirkulasinya?)

Solusi : Solusi masalah menjawab dari kendala pada masa bangunan pasar pada umumnya, dimana sejumlah pedagang masih tersebar merata (kios,lapak), namun tidak sesuai dengan pembagian ruang berdasarkan jenis barang yang diperdagangkan seperti yang ada di Kampung Cina, Bogor, maka berkaitan kembali pada *sistem struktur* ruang pasar,

dengan zona berdagangnya dikelompokkan menjadi 2 anak zona.

- e) Tidak tersedianya plaza untuk umum (komunal).

(Bagaimana pemenuhan ruang transisi di dalam pasar?)

Solusi : Solusi masalah menjawab dari kendala pada masa bangunan pasar secara umum, dimana sebagian besar pasar pada umumnya memiliki ruang transisi multifungsi sebagai pusat kegiatan di dalam pasar, akibat keterbatasan lahan.

- f) Banyak *dead spots* di dalam ruang pasar.

(Bagaimana penataan ruang yang optimal agar terhindar dari dead spots atau area yang tersingkirkan?)

Solusi : Respon untuk menanggapi hal tersebut masih berhubungan dengan penataan tata ruang yang tepat, sehingga dapat mencegah adanya *dead spots* di dalam pasar yang umumnya terjadi yang memperhatikan pola dan jalur sirkulasi, orientasi aktivitas pengguna, spatial yang efektif, dll.

