

## **BAB IV**

### **PENELUSURAN MASALAH DESAIN**

#### **4.1. Analisis Masalah**

##### **A. Masalah Fungsi Bangunan Terhadap Pengguna**

Pasar Tradisional Kabupaten Pati yang terletak di lokasi Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru ini memiliki fasilitas mulai dari kantor pengelola sampai fasilitas area pasar dari los dan kios. Untuk hasil secara kenyataan atau riil dari pasar porda juwana dan pasar juwana baru memiliki berbagai permasalahan dalam fungsi bangunan terhadap penggunaannya, antara lainnya adalah masalah mengenai kurang efektifitas nya pembagian jenis penjualan yang ada pada pasar juwana baru dan kurangnya pembagian jenis tata ruang dalam pasar porda juwana.

Dalam analisa untuk mewujudkan sebuah rancangan Redesain Pasar Tradisional yang lebih baik, maka dalam perancangan untuk memberikan tatanan massa pengelompokan ruang berdasarkan fungsi grosir dan eceran dapat menghasilkan sirkulasi bagi pedagang dan pembeli dengan tertata dan rapi.

Perancangan model redesain pasar ini akan memisahkan antara grosir dan eceran sesuai kebutuhan pokok sandang dan pangan. Untuk zona 1 yaitu pasar porda juwana akan di fungsikan sebagai zona kebutuhan pangan yang meliputi kebutuhan dari grosir pangan dan eceran pangan. Untuk zona 2 yaitu pasar juwana baru akan di fungsikan sebagai pasar yang memenuhi kebutuhan sandang yang dimulai dari grosir dan eceran kebutuhan sandang. Tidak mengurangi juga untuk menambah nilai tambah dari pasar juwana baru juga akan menyediakan beberapa kios untuk kebutuhan pangan yang akan digabungkan antara bangunan zona 1 dan 2 melalui jembatan penghubung.

## B. Masalah Bangunan Terhadap Tapak

- Kondisi Tapak

Kondisi tapak memiliki bentuk persegi panjang mulai dari tapak pasar porda juwana dan pasar juwana baru. Permasalahan kondisi tapak ini berupa batas dari tapak secara langsung yang dimana untuk tapak pasar porda juwana langsung bersinggungan dengan lahan Gudang dari PT Djarum Rokok Kudus dan rumah warga. Sedangkan kondisi tapak dari pasar juwana baru hanya bersinggungan langsung dengan rumah warga. Kondisi tapak lain yang menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan perancangan redesain ini adalah kondisi yang memisahkan antara lahan pasar porda juwana dengan lahan pasar juwana baru dengan jalan warga yaitu jalan Komodo.

Pada kondisi tapak memiliki permasalahan bagi bangunan pasar dimana permasalahannya juga termasuk dalam pembagian pintu masuk utama dan pintu masuk pendukung. Main entrance atau pintu masuk utama bagi Pasar Porda Juwana berada di dalam area sub-terminal sedangkan pintu masuk utama bagi Pasar Juwana Baru berada di persimpangan antara Jalan Komodo dan Jalan K.H. Dewantara. Pada pintu masuk utama ini menjadi masalah bagi fungsi bangunan terhadap tapak yang dimana pintu masuk bagi Pasar Porda Juwana menjadi satu dengan sub-terminal dan dijadikan sebagai area parkir bagi pedagang maupun pembeli. Untuk Pasar Juwana Baru masalah fungsi bangunan terhadap tapak menitik beratkan pada pintu masuk yang minimal sekali akan area parkir dan bongkar muat bagi pedagang maupun pembeli.

Kondisi tapak yang menjadi pertimbangan ini akan menghasilkan perancangan redesain dengan dimulainya dari pemberian jarak antara pembangunan pasar dengan rumah warga serta lahan dari Gudang PT Djarum. Sedangkan pemecahan masalah untuk pemisahan lahan dari jalan Komodo akan dibuatkan akses berupa jembatan penghubung antara pasar

porda juwana dengan pasar juwana baru. Dalam jembatan penghubung ini akan disediakan area terminal pasar porda yang juga menjadi salah satu fasilitas terminal pusat area kecamatan juwana.

Untuk pemecahan masalah bagi pintu masuk dan area parkir serta bongkar muat akan dilakukan perencanaan dan perancangan redesain dengan memanfaatkan 7 pintu masuk dari masing-masing bangunan pasar yang terletak pada sekitar jalan yang mengelilingi area pasar.

- Topografi Tapak

Kondisi topografi pada area tapak memiliki kontur datar, tetapi memiliki permasalahan yang dimana area wilayah tapak adalah area rawan bencana banjir. Selain itu pada area tapak memiliki nilai lebih yang dimana pada area tapak memiliki kondisi topografi dengan dilengkapinya berbagai macam drainase dan utilitas yang disediakan oleh pemerintah Kabupaten Pati.

Dalam perancangan redesain untuk menanggapi masalah topografi yang rawan akan bencana banjir ini, maka bangunan pasar akan mengalami elevasi dari jalan raya dengan perkiraan banjir tertinggi dari wilayah area tapak dari tahun sebelumnya hingga 10 tahun ke depannya.

Dari nilai lebih yang berupa terpenuhinya peranan topografi dari drainase dan utilitas, maka pada wilayah area tapak akan diberikan fasilitas pompa air yang akan langsung di alirkan ke laut dengan perkiraan area laut tidak jauh dari lokasi pasar porda juwana dan pasar juwana baru.

- Vegetasi

Pada area lokasi tapak baik dari luar maupun dalam tidak ada vegetasi yang tersedia. Untuk area bangunan pasar porda juwana dan juwana baru 100% dipenuhi oleh bangunan tanpa ada pemanfaatan RTH atau vegetasi.

Dalam perancangan redesain pasar tradisional ini dengan penggabungan lahan total yang mencapai 32.000m<sup>2</sup>, maka akan ada minimal 20% untuk RTH yang sesuai dengan Peraturan daerah dari pemerintahan Kabupaten Pati. Dari RTH ini juga akan dimanfaatkan sebagai penggabungan dari area lahan parkir sehingga area parkir dan RTH akan sangat memenuhi untuk vegetasi dari Pasar Tradisional Kabupaten Pati di Pasar Porda

Juwana dan Pasar Juwana Baru.

C. Masalah Bangunan Terhadap Lingkungan Luar Tapak

Pada area tapak termasuk dalam Kawasan SWP IV yang tercantum dalam Perda Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati. Dalam SWP IV ini, kecamatan Juwana termasuk dalam Kawasan perdagangan dan perindustrian. Oleh karena itu, area Kawasan pada project redesain pasar tradisional ini memiliki tingkat kepadatan dan tingkat aktivitas penduduk yang sangat tinggi. Selain itu, pada lokasi pasar ini terletak pada Jalan Pantura utama yaitu Jalan Raya Pati – Juwana yang menyebabkan juga tingkat kepadatan tinggi. Maka dari itu pada area pasar sangat diperlukan pos pengamanan untuk memberikan pengamanan bagi pasar maupun warga sekitar yang memerlukan keamanan.

Pada area tapak untuk bangunan Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru memiliki masalah dimana penggabungan 2 bangunan dengan penghubung jembatan yang dipisahkan oleh sub-terminal dan Jalan Komodo. Maka untuk perencanaan dan perancangan redesain ini akan mencari solusi dimana sub-terminal dapat difungsikan dengan baik dan menjadi nilai tambah atau potensi sebagai tempat transportasi umum bagi pedagang maupun pembeli dan jalan Komodo tetap menjadi jalan warga dengan desain arsitektural yang menjadi titik utama bagi Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru.

D. Masalah bangunan Terhadap Topik/Tema

Aspek ketersediaan alam dan lingkungan merupakan salah satu indikator dari pengambilan keputusan untuk menggunakan tema arsitektur ekologis ini. Permasalahan dalam penerapannya dalam bangunan akan sangat berkaitan dengan fungsi dari bangunan sendiri yang dimana bangunan akan menjadi ikon pasar pusat terbesar di Kecamatan Juwana bahkan di Kabupaten Pati.

Secara umum arsitektur ekologis adalah adalah sebuah pendekatan tema yang dalam perencanaanya berguna

untuk meminimalisasi dampak kerusakan lingkungan.

Pengambilan tema ini bertujuan agar bangunan redesain pasar ini memiliki saling keterkaitan dengan lingkungan alam sekitar tanpa merusak alam baik dalam penggunaan struktur bangunan hingga pemanfaatan pada area lingkungan tapak.

#### **4.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penguraian permasalahan yang telah disebutkan di atas dapat disimpulkan beberapa masalah, yaitu :

- Permasalahan Struktur Bangunan
  - Bagaimana penerapan sistem struktur bangunan untuk 2 lantai dengan penghubung jembatan antara bangunan Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru yang dapat menanggulangi resiko akan terjadinya bencana dengan tidak menghilangkan sisi lain dari pendekatan arsitektur ekologis?
- Permasalahan Lingkungan
  - Bagaimana pengaplikasian sistem keamanan baik dalam area pasar maupun luar pasar dapat merespon segala macam kejadian negative?
  - Bagaimana perancangan untuk pemberian area parkir dan RTH yang sesuai dengan peraturan daerah?
  - Bagaimana perancangan dan perencanaan sirkulasi baik sirkulasi pedagang, pembeli, bongkar muat serta area parkir bagi pedagang dan pembeli pada pasar dapat memberikan kenyamanan bagi para pengguna pasar?
  - Bagaimana cara penerapan arsitektural dalam area tapak dapat dimaksimalkan?
- Permasalahan Arsitektural
  - Bagaimana cara untuk menghasilkan sebuah rancangan redesain pasar tradisional yang memberikan kenyamanan dalam bentuk sirkulasi dan penataan ruang yang tertata dan rapi bagi para pengguna pasar?
  - Bagaimana perancangan bangunan dari material dapat merespon

pendekatan arsitektur ekologis yang memanfaatkan hasil dari alam tetapi tidak merusak?

- Bagaimana perancangan tata ruang dalam pasar dapat memberikan kesinambungan antara zona 1 Pasar Porda Juwana dan zona 2 Pasar Juwana Baru serta sub-terminal sebagai faktor pendukung?
- Bagaimana perencanaan dan perancangan bentuk bangunan yang dapat menjadikan Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru sebagai pasar utama di Kecamatan Juwana.

#### **4.3. Pernyataan Masalah**

Dalam menentukan masalah yang telah ditentukan pada penjelasan di atas, maka akan muncul berbagai macam kriteria permasalahan yang diuraikan dalam berbagai macam aspek yaitu aspek respon bangunan terhadap pengguna, tapak, dan lingkungan sekitar yang akan menjadikan Pasar Tradisional Kabupaten Pati tepatnya di Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru ini menjadi pasar pusat di Kabupaten Pati.

Berikut inti permasalahan yang diambil :

- Bagaimana tatanan massa pengelompokan ruang dengan penggabungan bangunan berdasarkan fungsi grosir dan eceran yang ada pada Pasar Porda Juwana dan Juwana Baru sehingga menghasilkan zonasi penataan ruang berdasarkan fungsi?
- Bagaimana sistem perencanaan dan perancangan redesain yang sesuai dengan pendekatan arsitektur ekologis untuk menggabungkan 2 pasar yang dipisahkan oleh sub-terminal dan Jalan Warga?
- Bagaimana merencanakan sistem sirkulasi dalam bangunan pasar untuk pejalan kaki, parkir pedagang, pengunjung dan bongkar muat?