

LAPORAN SKRIPSI

**PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN**

**SKRIPSI - AR.8324
SEMESTER GANJIL 2009 - 2010**
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Arsitektur



Disusun Oleh :

BIMART DUANDITA HAMGONO

NIM. 05.22.046

Dosen Pembimbing :

DR. Ir. Lalu Mulyadi, MTA

Ir. Gaguk Sukowiyono, MT

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2010

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL

PASAR MODERN

DI MALANG

DEGAN TEMA

ARQUITECTURE POSTMODERN

SKRIPSI - AR. 2010

SEMESTER GANJIL 2009 - 2010

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota

Surabaya, 15 April 2010



Dibaca Oleh :

RIHANTO DWANITA RAMDANI

NIM. 09220046

Dibaca Oleh :

DR. Ir. Lala Mulyana, M.P.

Di Depan Penguji, 15 April 2010

JURUSAN TEKNIK ARQUITECTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN

JUDUL

**PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN**

Laporan ini telah diperiksa dan disetujui sebagai Laporan Skripsi untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Teknik di Jurusan Teknik Arsitektur – FTSP ITN Malang

Disusun oleh :

Nama : BIMART DUANDITA HAMGONO

NIM : 05.22.046

MENYETUJUI :

Dosen Pembimbing I,



(DR. Ir. Lalu Mulyadi, MTA)

NIP.Y. 1018700153

Dosen Pembimbing II,



(Ir. Gaguk Sukowiyono, MT)

NIP.Y. 1028500114

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur,



(Ir. Didiek Suharjanto, MT)

NIP.Y. 1039000215

LEMBAR PENGESAHAN LAMPIRAN

JUDUL

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

Lampiran ini telah diperiksa dan disetujui sebagai Laporan Skripsi untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Teknik di Jurusan Teknik Arsitektur - FTSP ITM Malang

Disusun oleh :

Nama : BIMART DUAINDITA HAMMONO

NIM : 0222016

MENYetujui :

Dosen Pembimbing II

Dosen Pembimbing I

(Ir. Gede Sukarjono, MT)
NIP.Y. 102200114

(DR. Ir. Lala Muzahid, STA)
NIP.Y. 1018700153

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur

(Ir. Didick Subarjanto, MT)
NIP.Y. 103900212

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Nama : BIMART DUANDITA HAMGONO
NIM : 05.22.046
Program Studi : TEKNIK ARSITEKTUR
Judul : PASAR MODERN DI MALANG DENGAN TEMA ARSITEKTUR
POSTMODERN

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Skripsi jenjang Program Strata Satu (S-1).

Pada Hari : SELASA
Tanggal : 02 FEBRUARI 2010
Dengan Nilai : C

PANITIA UJIAN SKRIPSI

KETUA,



(Ir. Didiek Suharjanto, MT)
NIP.Y. 1039000215

SEKRETARIS,



(Ir. Gaguk Sukowiyono, MT)
NIP.Y. 1028500114

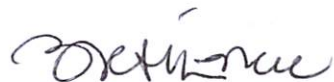
ANGGOTA PENGUJI

PENGUJI I,



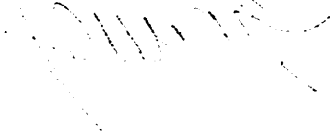
(Ir. Bambang Joko Wiji Utomo, MT)
NIP. 196111071993031002

PENGUJI II,



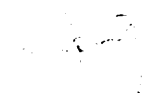
(Ir. Ertin Lestari, MT)
NIP. 195812121986032001

ИИП.Т. 1018000182
 (Т.Ц.Энгийн 7 дугаар тал)



Координатор: Зүрбег

ИИП.02337049
 (Бичигт Дэлгэц/12 Нэмэгдэл)



Мэргэжилч

Мөнгө: 10000 5010

3	Бэлтгэл Төлөв																
1	Бичлэг Ангийн ба																
ИО	БЕГЭХЭЙН ТӨЛӨВ	1	3	3	4	2	0	2	8	8	10	11	13	13	14	12	10
		МНССС КЕ															

Нэр: Цэцэг : Г.ОЮУН ИГЭВ - С.Л.
 Мөнгө: 03 Октябр 2010
 Мөнгө: 01 Октябр 2009 гэмтэл 38 Октябр 2010

УБЭНГЭЛЭГ БОСЛОГОДЫН

Төрөл : БЭГЭХЭЙН ДИ МЭГЭЙН ДЭНДЭН ТӨЛӨВ
 Програмын нэр : ЛЕКЦИЙН УБЭНГЭЛЭГ
 ИИП : 02337049
 Идэв : БИМЭГЭЙН ДЭЛГЭЦ / 12 НЭМЭГЭЛ

ГЭМЭГЭЙН ТӨЛӨВ БЭГЭХЭЙН ТӨЛӨВ

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah terpanjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya selama ini, serta sholawat dan salam tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga atas izin dan berkah-Nya penyusunan Laporan Skripsi dengan judul “PASAR MODERN Dengan Tema ARSITEKTUR POSTMODERN” dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan laporan ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Institut Teknologi Nasional Malang.

Perancangan ini dilakukan dengan maksud untuk menghadirkan sebuah produk/obyek sebagai tempat pusat perbelanjaan untuk berbagai kalangan yang lebih mengutamakan pelayanan publik dan sistem utilitas yang jelas dengan sistem pengelolaan lebih teratur sehingga memperjelas fungsi bangunan dengan tema Arsitektur Postmodern.

Menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, arahan, dan bimbingan yang telah diberikan oleh berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penyusun dengan tulus hati mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ir. Lalu Mulyadi, MTA selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak dan sabar memberikan arahan, masukan, perhatian, dan pengorbanan waktu yang sangat besar manfaatnya.
2. Bapak Ir. Gaguk Sukowiyono, MT selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak dan sabar memberikan arahan, masukan, perhatian, dan pengorbanan waktu yang sangat besar manfaatnya.
3. Bapak Ir. Gatot Adi Susilo, MT selaku Koordinator Studio Skripsi yang telah banyak dan sabar memberikan semangat, dukungan, dan selalu mengingatkan saya yang tidak akan saya lupakan.
4. Bapak Ir. Bambang Joko Wiji Utomo, MT selaku Dosen Penguji I.
5. Ibu Ir. Ertin Lestari, MT selaku Dosen Penguji II.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah terpanjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya selama ini serta sholawat dan salam tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga atas izin dan bimbingan-Nya penyusunan laporan Skripsi dengan judul "PASAR MODERN Dengan Tema ARSITEKTUR POSTMODERN" dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan laporan ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Institut Teknologi Nasional Malang.

Pemancungannya ini dilakukan dengan maksud untuk mendapatkan sebuah produk/objek sebagai tempat pusat pembelajaran untuk berbagai kalangan yang lebih mengutamakan beryaman publik dan sistem utilitas yang jelas dengan sistem pengelolaan lebih teratur sehingga mempermudah fungsi bangunan dengan tema Arsitektur Postmodern.

Menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, arahan, dan bimbingan yang telah diberikan oleh berbagai pihak, maka pada kesempatan ini disusun dengan tulus hati mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ir. Lala Mulyadi, MTA selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak dan sabar memberikan arahan, masukan, perhatian, dan pengorbanan waktu yang sangat besar manfaatnya.
2. Bapak Ir. Gaguk Sukowiyono, MT selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak dan sabar memberikan arahan, masukan, perhatian, dan pengorbanan waktu yang sangat besar manfaatnya.
3. Bapak Ir. Gatot Adi Susilo, MT selaku Koordinator Studio Skripsi yang telah banyak dan sabar memberikan semangat, dukungan, dan selalu mengingatkan saya yang tidak akan saya lupakan.
4. Bapak Ir. Bambang Joko Wiji Utomo, MT selaku Dosen Pengji I.
5. Ibu Ir. Ertin Lesari, MT selaku Dosen Pengji II.

6. Bapak Ir. Didiek Suharjanto, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Institut Teknologi Nasional Malang.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Institut Teknologi Nasional Malang, khususnya Jurusan Teknik Arsitektur atas bimbingan dan ilmu yang telah diberikan.

Juga tidak lupa ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, khususnya kepada :

1. Keluarga tercinta Bapak, Ibu yang selalu mendoakanku setiap saat setiap waktu dan selalu mengingatkanku untuk menggunakan waktu dengan sebaik-baiknya. Kakakku dan kembaranku Bomart yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, do'a restu, semangat, serta dukungan baik berupa materiil maupun non materiil.
2. Buat Venny Merysta Anggistrasta, yang sangat berarti dalam hidupku, mengingatkanku, mensupportku, dan kadang bikin kepikiran dan aku berhasil menepati janjiku dan bersama keluarga Venny yang sudah banyak membantu dalam pengerjaan skripsi ini. Buat Meme dan Mbak Kung2, terima kasih sudah dibantuin bikin maketnya dan dibikin minum. Buat Tante juga terima kasih buat supportnya sehingga memotivasi saya jadi lebih giat dan Insya Allah bakal cepat berkarya, Amin... Terima kasih juga buat Mbak vivi, Mbak Sri, Mbak Fenti, Mbak Rani, buat Pak Kosim terima kasih sudah motongin pedestalnya dan yang belum disebutkan terima kasih banyak. Thanks For All.
3. Rekan-rekan mahasiswa, khususnya anak Arsitek '05, Aji, Zainal, Kokon, Kecank, Gondri, yang banyak membantu bersama-sama, membantu menghabiskan makanan di rumahku dan sama-sama begadang. Angger sahabat, saudara, dan semua yang telah menyumbangkan banyak waktu, pikiran, tenaga, semangat, dan dukungan, sehingga penyusunan skripsi ini dapat berlangsung dengan baik.
4. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu di sini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan pahala, rahmat, dan karunia-Nya kepada semua pihak yang telah memberikan segala bantuan dan dukungan moril dalam rangka menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Ia Dididik Smp/ptn, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Institut Teknologi Nasional Malang.

7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Institut Teknologi Nasional Malang khususnya Jurusan Teknik Arsitektur atas bimbingan dan ilmu yang telah diberikan juga tidak lupa ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya khususnya kepada :

1. Keluarga terutama Bapak Ibu yang selalu mendukungku setiap saat setiap waktu dan selalu mengingatkanku untuk menggunakan waktu dengan sebaik-baiknya. Kakakku dan kembalanku Bonar yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, dan restu semangat serta dukungan baik berupa materiil maupun non materiil.

2. Buu Venny Merysa Anggrastika yang sangat berarti dalam hidupku mengingatkanku mensupport dan kadang bikin kepikiran dan aku berhasil mencapai janjiku dan bersama keluarga Venny yang sudah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Buu Meme dan Mbak Kung, terima kasih sudah dibantuin bikin maketnya dan dibikinin minir. Buu Tante juga terima kasih buu supportnya sehingga motivasi saya jadi lebih giat dan juga Allah bakal cepan berkarya. Amin... Terima kasih juga buu Mbak vivi, Mbak Sri Mbak Fanti, Mbak Rani buu Pak Kosim terima kasih sudah monev monev pedesainya dan yang bolak dibantuin terima kasih banyak. Thanks For All.

3. Rekan-rekan mahasiswa khususnya anak Arsitek 02, Aji, Xainal, Kokon, Keanik, Gondri yang banyak membantu bersama-sama membantu mengahbiskan makanan di rumahku dan sama-sama begadang. Angger sahabat saudara dan semua yang telah menyumbangkan banyak waktu pikiran tenaga semangat dan dukungan sehingga penyelesaian skripsi ini dapat berlangsung dengan baik.

4. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu di sini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan pahala, rahmat, dan karunia-Nya kepada semua pihak yang telah memberikan segala bantuan dan dukungan moril dalam rangka menyelesaikan skripsi ini.

Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyusunan yang lebih baik. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi khususnya dalam bidang arsitektur, serta bagi semua pihak yang berkepentingan. Penyusun mohon maaf apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam penyusunan skripsi ini.

Malang, Maret 2010

Penyusun

manipulasi pasar, yang sebagai hipotesis yang membantu dalam acuan guna mendukung perencanaan serta teori historis dalam kaitannya dengan Aristoteles Postmodern yang diterapkan pada Pasar Modern.

Laporan ini dimaksudkan untuk menghasilkan suatu produk yaitu objek dengan penerapan fungsi pasar yang dibudidai dan nilai sejarah yang teruang dalam Pasar Modern di Malang. Laporan ini tergolong dalam perencanaan dengan metode yang digunakan metode perencanaan dengan menekankan pada fungsi bangunan pasar yang telah kembali menjadi lebih optimal dengan historis diwarisi pasar modern dari literatur dengan objek yaitu sebagai landmarknya Kota Malang dengan Pasar Modern.

Kata Kunci :

Historis, Landmark Kota Malang, Struktur, Postmodern, Pasar, Historis

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN	
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAKSI.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR DIAGRAM.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. LATAR BELAKANG.....	1
I.1.a. Gagasan Awal Perencanaan Pasar Modern Dan Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah.....	3
I.2. TUJUAN DAN SASARAN.....	7
I.2.a. Tujuan.....	7
I.2.b. Sasaran.....	7
I.3. PERMASALAHAN.....	7
I.3.a. Identifikasi Masalah.....	7
I.3.b. Rumusan Masalah.....	9
I.4. BATASAN.....	9
I.5. MANFAAT HASIL PERANCANGAN.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
II.1. PASAR MODERN.....	12
II.1.a. Pengertian Pasar.....	12
II.1.b. Pengertian Pasar Modern.....	13
II.1.c. Klasifikasi Pasar.....	13

II.10.1	Классификация Базиса	13
II.10.2	Бенгелчиди Базис Модели	13
II.10.3	Бенгелчиди Базис	15
II.11	БАЗАВ МОДЕКИ	15
BAV II	ТИПАДИ БИСТАКУ	15
I.2	МАИЕВАТИ НУСИГ БЕКВИСУСИДАИ	10
I.4	ВАТАСАИ	0
I.2.1	Канонган Масалар	0
I.2.2	Классификация Масалар	1
I.3	БЕКМАНСАГАХИ	1
I.3.1	Сислам	1
I.3.2	Тулум	1
I.3	ТИПАИ ДАИ ЗАСАВАИ	1
I.3.1	Тулуман Кенсани Даи Кванг Улигар	3
I.3.2	Сабдан Умал Бенгелчиди Базис Модели Даи	
I.1	ГАЛУК БЕКВИСИ	1
BAV I	БЕИДАНИТИАИ	1
DAELAV DIVOKAM		XIV
DAELAV LAVBI		XIII
DAELAV QAVAVK		XI
DAELAV ISI		VI
AVBILVAKSI		IV
KULAV BEKQAVILAV		I
TEMBAV BEKSESAHAI TAVOKAI		
HUTAMAI IDOC		

II.1.d.	Ciri-ciri Pasar Modern.....	17
II.1.e.	Fungsi Dan Tujuan Pasar Modern.....	18
II.1.f.	Kegiatan Pelengkap Pasar.....	19
II.1.g.	Persyaratan Teknis Fasilitas Pasar Modern.....	20
II.1.h.	Aktivitas Pelaku Kegiatan Pada Pasar Modern.....	20
II.2.	STUDI BANDING OBYEK	23
II.2.a.	Pasar Atum Mall, Surabaya.....	23
II.2.b.	Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya.....	27
II.3.	STRUKTUR ORGANISASI PASAR MODERN.....	31
II.4.	ARSITEKTUR POSTMODERN.....	32
II.4.a.	Pengertian Arsitektur Postmodern.....	32
II.4.b.	Arsitektur Postmodern Menurut Robert Venturi.....	33
II.4.c.	Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi...	34
II.4.d.	Ciri-ciri Rancangan Robert Venturi.....	35
II.4.e.	Contoh Karya Robert Venturi.....	35
II.5.	STUDI BANDING OBYEK YANG SE - TEMA	38
BAB III	TINJAUAN OBYEK.....	39
III.1.	DATA LOKASI.....	39
III.1.a.	Kondisi Fisik Wilayah.....	39
III.1.b.	Kondisi Eksisting Tapak.....	40
III.1.c.	View Dan Orientasi.....	41
III.1.d.	Kebisingan.....	43
III.1.e.	Kontur Dan Drainase.....	45
III.2.	DATA LINGKUNGAN SEKITAR.....	46
BAB IV	METODOLOGI	47
IV.1.	METODE PERANCANGAN.....	47
IV.2.	PROSES PENGUMPULAN DATA.....	48
IV.2.a.	Proses Pengumpulan Data Lapangan (Studi Banding)..	48
IV.2.b.	Proses Pengumpulan Data Dari Literatur.....	48

17	11.1.d. Ciri-ciri Pasar Modern
18	11.1.e. Prinsip Dan Tujuan Pasar Modern
19	11.1.f. Kegiatan Pokok-pokok Pasar
20	11.1.g. Peralatan Teknik Fasilitas Pasar Modern
20	11.1.h. Aktivitas Belanja Kegiatan Pada Pasar Modern
23	11.2. STUDI BANDING OBJEK
23	11.2.a. Pasar Anut Muli Surabaya
27	11.2.b. Pasar Induk Kepuasan Baru Surabaya
31	11.3. STRUKTUR ORGANISASI PASAR MODERN
32	11.4. ARSITEKTUR POSTMODERN
32	11.4.a. Pengertian Arsitektur Postmodern
33	11.4.b. Arsitektur Postmodern Menurut Robert Venturi
34	11.4.c. Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi
35	11.4.d. Ciri-ciri Rancangan Robert Venturi
35	11.4.e. Contoh Karya Robert Venturi
38	11.5. STUDI BANDING OBJEK YANG SE - TEMA
39	BAB III TINJAUAN OBJEK
39	III.1. DATA LOKASI
39	III.1.a. Kondisi Fisik Wilayah
40	III.1.b. Kondisi Eksisting Tapak
41	III.1.c. View Dan Orientasi
43	III.1.d. Kebisingan
43	III.1.e. Kontrol Dan Drainase
40	III.2. DATA LINGKUNGAN SEKITAR
47	BAB IV METODOLOGI
47	IV.1. METODE PERENCANAAN
48	IV.2. PROSES PENGUMPULAN DATA
48	IV.2.a. Proses Pengumpulan Data Lapangan (Studi Banding)
48	IV.2.b. Proses Pengumpulan Data Dari Literatur

IV.2.c. Proses Pengumpulan Data Site.....	48
IV.3. IDENTIFIKASI DATA.....	49
IV.3.a. Data Primer.....	49
IV.3.b. Data Sekunder	49
IV.4. PROSES ANALISA.....	50
IV.4.a. Metode Analisa Kualitatif.....	50
IV.4.b. Metode Analisa Sintesis.....	50
IV.5. ANALISA PROGRAM.....	51
IV.6. DIAGRAM PROSES ANALISA.....	52
BAB V ANALISA PEMBAHASAN.....	53
V.1. ANALISA FUNGSI DAN SISTEM PENGELOLAAN.....	53
V.1.a. Analisa Fungsi.....	53
V.1.b. Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi.....	54
V.2. ANALISA PELAKU DAN AKTIVITAS.....	55
V.2.a. Pelaku Dan Aktivitas.....	55
V.2.b. Komoditas Barang Dan Pola Kegiatan Barang.....	64
V.3. ANALISA RUANG.....	67
V.3.a. Fasilitas.....	67
V.3.b. Kebutuhan, Macam, Dan Kelompok Ruang.....	70
V.3.c. Kelompok Fungsi Dan Sifat Ruang.....	75
V.3.d. Sirkulasi Dalam Bangunan.....	77
V.3.e. Diagram Hubungan Ruang.....	80
V.3.f. Perhitungan Besaran Ruang.....	82
V.4. ANALISA TAPAK.....	92
V.4.a. Kawasan Dan Wilayah.....	92
V.4.b. Pemilihan Lokasi Dan Tapak.....	94
V.4.c. Sirkulasi Dan Pencapaian.....	97
V.4.d. Iklim.....	102
V.4.e. View Dan Orientasi.....	105
V.4.f. Kebisingan.....	107

48	IV.3.c. Proses Pengumpulan Data Site
49	IV.3. IDENTIFIKASI DATA
49	IV.3.a. Data Primer
49	IV.3.b. Data Sekunder
50	IV.4. PROSES ANALISA
50	IV.4.a. Metode Analisa Kualitatif
50	IV.4.b. Metode Analisa Sintesis
51	IV.5. ANALISA PROGRAM
52	IV.6. DIAGRAM PROSES ANALISA

BAB V ANALISA PEMBAHASAN

53	V.1. ANALISA FUNGSI DAN SISTEM PENGELOLAAN
53	V.1.a. Analisa Fungsi
54	V.1.b. Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi
55	V.2. ANALISA PERAKU DAN AKTIVITAS
55	V.2.a. Pelaku Dan Aktivitas
64	V.2.b. Komoditas Barang Dan Pola Kegiatan Barang
67	V.3. ANALISA RUANG
67	V.3.a. Fasilitas
70	V.3.b. Keperluan Macam Dan Kelompok Ruang
75	V.3.c. Kelompok Ruang Dan Sifat Ruang
77	V.3.d. Sirkulasi Dalam Bangunan
80	V.3.e. Diagram Hubungan Ruang
82	V.3.f. Perhitungan Rataan Ruang
92	V.4. ANALISA TAPAK
92	V.4.a. Kawasan Dan Wilayah
94	V.4.b. Pemilihan Lokasi Dan Tapak
97	V.4.c. Sirkulasi Dan Pencapaian
102	V.4.d. Lahan
102	V.4.e. View Dan Orientasi
107	V.4.f. Kebisingan

V.4.g. Kontur Dan Drainase.....	109
V.4.h. Jaringan SUTET.....	111
V.5. ANALISA BANGUNAN.....	113
V.5.a. Bentuk Dasar.....	113
V.5.b. Tampilan Bangunan.....	114
V.6. ANALISA STRUKTUR.....	120
V.6.a. Struktur Pondasi (Sub Structure).....	120
V.6.b. Struktur Dinding (Main Structure).....	120
V.6.c. Struktur Atap (Upper Structure).....	120
BAB VI KESIMPULAN DAN KONSEP USULAN DESAIN.....	121
VI.1. PENZONINGAN.....	122
VI.1.a. Zoning Makro.....	122
VI.1.b. Zoning Mikro.....	125
VI.2. KONSEP BENTUK.....	127
VI.3. KONSEP RUANG.....	128
VI.3.a. Komoditas Basah.....	129
VI.3.b. Zona Pengelola.....	130
VI.3.c. Sirkulasi Dalam Bangunan.....	131
VI.4. KONSEP RUANG LUAR.....	132
VI.5. KONSEP STRUKTUR.....	133
VI.5.a. Sub Structure.....	133
VI.5.b. Main Structure.....	133
VI.5.c. Upper Structure.....	133
VI.6. KONSEP UTILITAS.....	134
VI.6.a. Pencahayaan.....	134
VI.6.b. Sistem Distribusi Air Bersih.....	135
VI.6.c. Sistem Pembuangan Air Kotor.....	137
VI.6.d. Sistem Elektrikal.....	137
VI.6.e. Sistem Pencegahan Dan Pemadam Kebakaran.....	138
VI.6.f. Sistem Pembuangan Sampah.....	139

DAFTAR GAMBAR

Hal.

101	Analisa Struktur	: Gambar	2.7
100	Analisa Pencapaian Ke Arah Tapak	: Gambar	2.6
99	Pola Aliran Jalan Pasar Modern Di Karanglo	: Gambar	2.5
97	Eksisting Pencapaian Ke Arah Tapak	: Gambar	2.4
96	Lokasi Perencanaan Investor	: Gambar	2.3
95	Analisa Pemilihan Lokasi	: Gambar	2.2
94	Analisa Kawasan Dan Wilayah	: Gambar	2.1
46	Kondisi Lingkungan Sekitar Tapak	: Gambar	3.6
45	Riol Kota Pada Eksisting Tapak	: Gambar	3.5
40	Area Di Depan Tapak	: Gambar	3.4
40	Lokasi Tapak	: Gambar	3.3
39	Peta Kecamatan Singosari	: Gambar	3.2
39	Peta Kabupaten Malang	: Gambar	3.1
38	Kabuki Theatre Kyoto	: Gambar	2.8
38	Kawaramachi Kyoto	: Gambar	2.7
36	Denah Vanna Venturi House	: Gambar	2.6
30	Nonifikasi Pasar Induk Kepunran Baru, Surabaya	: Gambar	2.5
27	Pasar Induk Kepunran Baru, Surabaya	: Gambar	2.4
27	Nonifikasi Pasar Aum Mall, Surabaya	: Gambar	2.3
24	Fasilitas Pasar Aum Mall, Surabaya	: Gambar	2.2
23	Pasar Aum Mall, Surabaya	: Gambar	2.1
6	Tabel Perencanaan (November 2009)	: Gambar	1.3
5	Berjalan	: Gambar	1.2
3	Tampak Depan Tapak Bekas Podangng Kaki Lima Di Karanglo	: Gambar	1.1
3	Peta Garis Dan Permetakan Jalan Pasar Modern	: Gambar	1.1

Gambar	5.8	: Analisa Iklim Pada Tapak.....	104
Gambar	5.9	: Analisa View Dan Orientasi.....	107
Gambar	5.10	: Analisa Kebisingan.....	109
Gambar	5.11	: Riol Kota Pada Eksisting Tapak Perencanaan Di Karanglo..	110
Gambar	5.12	: Analisa Kontur Dan Drainase.....	111
Gambar	5.13	: Jaringan SUTET.....	112
Gambar	5.14	: Analisa Jaringan SUTET.....	112
Gambar	5.15	: Eksisting Tapak.....	115
Gambar	5.16	: Lingkungan Sekitar Tapak.....	116
Gambar	6.1	: Zoning Makro.....	123
Gambar	6.2	: Zoning Makro Lantai 1.....	123
Gambar	6.3	: Zoning Makro Lantai 2.....	124
Gambar	6.4	: Zoning Mikro.....	125
Gambar	6.5	: Proses Pembentukan Badan Bangunan.....	127
Gambar	6.6	: Proses Pembentukan Atap Bangunan.....	128
Gambar	6.7	: Penggabungan 2 Landmark Kota Malang Dalam Desain Pasar Modern.....	128
Gambar	6.8	: Komoditas Basah.....	129
Gambar	6.9	: Ruang Rapat.....	130
Gambar	6.10	: Ruang Kerja Kepala Pasar Dan Sekretaris.....	130
Gambar	6.11	: Sirkulasi Dalam Bangunan.....	131
Gambar	6.12	: Konsep Tempat Parkir.....	132
Gambar	6.13	: Pondasi Footplat.....	133
Gambar	6.14	: Pencahayaan Pada Koridor.....	134
Gambar	6.15	: Pengontrolan Pencahayaan Alami.....	134
Gambar	6.16	: Sistem Distribusi Air Bersih Dari PDAM.....	136
Gambar	6.17	: Sistem Distribusi Air Bersih Dari Sumur.....	136

104	Analisa Iklim Pada Tapak.....	2.8 :	Gambar
107	Analisa View Dan Orienasi.....	2.9 :	Gambar
109	Analisa Kebisingan.....	2.10 :	Gambar
110	Riol Kota Pada Eksisting Tapak Perencanaan Di Karanglo.....	2.11 :	Gambar
111	Analisa Kontor Dan Drainase.....	2.12 :	Gambar
112	Jaringan SUTET.....	2.13 :	Gambar
112	Analisa Jaringan SUTET.....	2.14 :	Gambar
112	Eksisting Tapak.....	2.15 :	Gambar
116	Lingkungan Sekitar Tapak.....	2.16 :	Gambar
123	Zoning Makro.....	6.1 :	Gambar
123	Zoning Makro Lantai 1.....	6.2 :	Gambar
124	Zoning Makro Lantai 2.....	6.3 :	Gambar
125	Zoning Mikro.....	6.4 :	Gambar
127	Proses Pembentukan Jaban Bangunan.....	6.5 :	Gambar
128	Proses Pembentukan Atap Bangunan.....	6.6 :	Gambar
	Pengembangan 2 Landmark Kota Malang	6.7 :	Gambar
128	Dalam Desain Pasar Modern.....		
129	Komoditas Basah.....	6.8 :	Gambar
130	Ruang Rapat.....	6.9 :	Gambar
130	Ruang Kerja Kepala Pasar Dan Sekretaris.....	6.10 :	Gambar
131	Sirkulasi Dalam Bangunan.....	6.11 :	Gambar
132	Konsep Tempal Parkir.....	6.12 :	Gambar
133	Pondasi Footplat.....	6.13 :	Gambar
134	Pencapaian Beda Ketinggian.....	6.14 :	Gambar
134	Pengontrolan Pencapaian Alami.....	6.15 :	Gambar
136	Sistem Distribusi Air Bersih Dari PDAM.....	6.16 :	Gambar
136	Sistem Distribusi Air Bersih Dari Sumur.....	6.17 :	Gambar

DAFTAR TABEL

		Hal.
Tabel 2.1	: Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi.....	34
Tabel 3.1	: Macam View.....	42
Tabel 3.2	: Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan.....	43
Tabel 5.1	: Analisa Fungsi Pasar Modern.....	53
Tabel 5.2	: Analisa Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi.....	54
Tabel 5.3	: Aktivitas Berdasarkan Jenis Pelaku.....	60
Tabel 5.4	: Analisa Jenis Dan Macam Aktivitas Berdasarkan Kelompok Aktivitas.....	63
Tabel 5.5	: Kebutuhan Dan Sifat Ruang Berdasarkan Pemakai Dan Aktivitas Pelaku.....	71
Tabel 5.6	: Kelompok Fungsi Dan Sifat Ruang.....	75
Tabel 5.7	: Pola Sirkulasi.....	78
Tabel 5.8	: Perhitungan Besaran Ruang.....	82
Tabel 5.9	: Konfigurasi Bentuk Jalan.....	99
Tabel 5.10	: Macam View.....	105
Tabel 5.11	: Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan.....	107
Tabel 5.12	: Bentuk Dasar Bangunan.....	113
Tabel 5.13	: Pengaruh Warna Terhadap Emosi.....	118

DAFTAR TABEL

hal.

34	Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi.....	:	Tabel 2.1
42	Macam View.....	:	Tabel 2.1
43	Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan.....	:	Tabel 2.2
53	Analisa Fungsi Fasar Modern.....	:	Tabel 2.1
54	Analisa Sistem Pengelolaan, Pelanaan Dan Transaksi.....	:	Tabel 2.2
60	Aktivitas Berdasarkan Jenis Pelaku.....	:	Tabel 2.3
	Analisa Jenis Dan Macam Aktivitas.....	:	Tabel 2.4
63	Berdasarkan Kelompok Aktivitas.....		
	Kebutuhan Dan Sifat Ruang.....	:	Tabel 2.5
71	Berdasarkan Pemakai Dan Aktivitas Pelaku.....		
75	Kelompok Fungsi Dan Sifat Ruang.....	:	Tabel 2.6
78	Pola Sirkulasi.....	:	Tabel 2.7
82	Perhitungan Besaran Ruang.....	:	Tabel 2.8
99	Konfigurasi Bentuk Jalan.....	:	Tabel 2.9
102	Macam View.....	:	Tabel 2.10
107	Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan.....	:	Tabel 2.11
113	Bentuk Dasar Bangunan.....	:	Tabel 2.12
118	Pengaruh Warna Terhadap Emosi.....	:	Tabel 2.13

DAFTAR DIAGRAM

		Hal.
Diagram 2.1	: Struktur Organisasi Pasar Modern.....	31
Diagram 4.1	: Metodologi Perancangan.....	47
Diagram 4.2	: Diagram Proses Analisa.....	52
Diagram 5.1	: Pola Kegiatan Barang Datang.....	66
Diagram 5.2	: Pola Kegiatan Barang Keluar.....	67
Diagram 5.3	: Ruang Makro.....	80
Diagram 5.4	: Ruang Mikro Lantai 1.....	80
Diagram 5.5	: Ruang Mikro Lantai 2.....	81
Diagram 5.6	: Ruang Mikro Lantai 3.....	81
Diagram 6.1	: Konsep Bentuk.....	127
Diagram 6.2	: Skema Distribusi Air Bersih.....	135
Diagram 6.3	: Skema Pembuangan Air Kotor.....	137
Diagram 6.4	: Skema Elektrikal.....	138
Diagram 6.5	: Skema Pembuangan Sampah.....	139

Disyngan 0.2 : Skema Penyusunan Gambar 130
 Disyngan 0.4 : Skema Ejaan/Kata 138
 Disyngan 0.3 : Skema Penyusunan Arit Kotak 131
 Disyngan 0.5 : Skema Disyngan Arit Besar 132
 Disyngan 0.1 : Komposisi Besar 133
 Disyngan 2.0 : Ruang Mikro Gambar 3 81
 Disyngan 2.2 : Ruang Mikro Gambar 5 81
 Disyngan 2.4 : Ruang Mikro Gambar 1 80
 Disyngan 2.3 : Ruang Mikro 80
 Disyngan 2.5 : Pola Kedudukan Ruang Kerja 03
 Disyngan 2.1 : Pola Kedudukan Ruang Desain 00
 Disyngan 4.3 : Disyngan Proses Analisis 25
 Disyngan 4.1 : Metodologi Penyusunan 41
 Disyngan 5.1 : Struktur Organisasi Kerja Modern 31

DALJAB DIACIKAM

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. LATAR BELAKANG

Kota Malang merupakan kota terbesar ke dua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya yang merupakan daerah yang memiliki tingkat perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan kota menuntut adanya fasilitas-fasilitas baru sebagai sarana kelengkapan kotanya. Salah satunya adalah fasilitas berupa wadah tempat berlangsungnya kegiatan jual beli yang memadai dan memiliki fasilitas lengkap dan fasilitas penunjang yang mampu mendukung wadah perbelanjaan tersebut.

Kota Malang merupakan kota pariwisata yang banyak butuh hiburan-hiburan yang menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin meningkat dan bervariasi sehingga sangat tepat untuk pusat perbelanjaan yang banyak bermunculan menjadi ikon-ikon Kota Malang. Kebanyakan arsitektur yang digunakan di Kota Malang berupa arsitektur tradisional Jawa, tapi sekarang lebih bersifat universal. Perancangan Pasar Modern di Malang ini menanggapi permintaan dari investor terkait, selain melihat berbagai fenomena kebutuhan masyarakat, khususnya masyarakat setempat yang membutuhkan pusat perdagangan baru di kawasan ini. Gagasan awal perencanaan Pasar Modern oleh investor tersebut ternyata juga didukung oleh RTRW Kota Malang tahun 1999 dalam Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa dimana pusat perbelanjaan diharapkan tidak terletak pada pusat kota agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap keamanan, ketertiban, kenyamanan, keindahan, dan kelancaran pada kawasan ini.

Dari sektor perdagangan telah menyerap tenaga kerja yang sangat besar setelah jasa kemasyarakatan. Keterbukaan kesempatan bagi pihak swasta untuk mengadakan dan mengelola pusat perbelanjaan serta adanya rencana pembangunan pusat perbelanjaan yang baru, kenaikan jumlah penduduk, tingkat pendidikan, gaya hidup, penghasilan penduduk dan melimpahnya hasil produksi merupakan faktor yang menunjang sektor perdagangan.

Dengan demikian maka Pasar Modern di Karanglo mengambil bentuk keadaaan dan nilai sejarah dan landasan Kota Malang dengan korseti terhadap postmodern konsep, serta menghasilkan sebuah kawasan perdagangan di Karanglo yang menjadi pusat perdagangan dan segala layanan.

Dewasa ini istilah Pasar Modern tidak asing lagi di mata kita. Berbicara mengenai Pasar Perbelanjaan atau yang lebih akrab dipanggil Pasar Modern ini berarti secara tidak langsung kita meminalas hubungan antara penjual dan pembeli dalam kaitannya dengan aktivitas perbelanjaan.

Historisnya, konsep perbelanjaan gedung pusat perbelanjaan shopping center shopping mall atau waw sebelumnya bukan merupakan suatu inovasi baru. Waw merupakan suatu bentuk evolusi dari pasar tradisional yang pada intinya adalah satu lokasi pusat perdagangan yang dilayani oleh banyak orang (konsumen) untuk membeli segala sesuatu yang mereka butuhkan. Untuk kemudahan kenyamanan dan keamanan para pengunjung, pusat perbelanjaan yang berbentuk pasar tradisional dan terbuka kemudian memiliki siap untuk membangun pengunjung dari masa seperti terakhir matahari, dasarnya air hujan, dan elemen cuaca lainnya (Abdono, 2006:19).

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin majunya teknologi, kebutuhan yang dimiliki oleh masyarakat modern pun semakin banyak. pasar tradisional yang ada juga tidak dapat menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin meningkat dan bervariasi ini sehingga Pasar Modern dengan skala pelayanan yang lebih besar dan lebih luas sangat diperlukan oleh masyarakat.

Di Indonesia sendiri, konsep Pasar Modern dalam skala yang besar/waw baru dikenali oleh masyarakat pada era 1970-an di Jakarta (sebagai pasar kota). Pasar perbelanjaan seperti Alhitan Plaza, Plaza Perumahan Genin dan Pasar-pasar yang dikelola PD Pasar Jaya memanfaatkan seluruh lantai untuk penjualan, tanpa ada sesuatu lebih untuk dikawatir.

Pada akhir 1980-an dan permulaan tahun 1990-an mulai bermunculan Pasar Modern dengan konsep antium yang lebih besar yang memungkinkan pengunjung memperoleh jangkauan pandangan ke seluruh lantai bangunan. Dengan bentuk antium yang besar ini juga dapat mengaktifkan aktivitas belanja menjadi nyaman

Dengan demikian maka Pasar Modern di Karanglo mengambil hakekat, kaedah, dan nilai sejarah dan landmarknya kota Malang dengan korelasi terhadap postmodern konseptual, serta menghasilkan sebuah kawasan perdagangan di Karanglo yang menjadi wadah pusat perdagangan dari segala kalangan.

Dewasa ini, istilah Pasar Modern tidak asing lagi di mata kita. Berbicara mengenai Pusat Perbelanjaan atau yang lebih akrab dipanggil Pasar Modern ini, berarti secara tidak langsung kita membahas hubungan antara penjual dan pembeli dalam kaitannya dengan aktivitas perbelanjaan.

Historisnya, konsep pembangunan gedung pusat perbelanjaan, *shopping center*, *shopping mall*, atau *mall* sebenarnya bukan merupakan suatu inovasi baru. *Mall* merupakan suatu bentuk evolusi dari pasar tradisional yang pada intinya adalah: satu lokasi pusat perdagangan yang dikunjungi oleh banyak orang (konsumen) untuk membeli segala sesuatu yang mereka butuhkan. Untuk kemudahan, kenyamanan dan keamanan para pengunjung, pusat perbelanjaan yang berbentuk pasar tradisional dan terbuka kemudian memiliki atap untuk melindungi pengunjung dari cuaca seperti teriknya matahari, derasnya air hujan, dan elemen cuaca lainnya (Andyono, 2006:19).

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin majunya teknologi, kebutuhan yang dimiliki oleh masyarakat modern pun semakin banyak, pasar tradisional yang ada juga tidak dapat menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin meningkat dan bervariasi ini, sehingga Pasar Modern dengan skala pelayanan yang lebih besar dan lebih luas sangat diperlukan oleh masyarakat.

Di Indonesia sendiri, konsep Pasar Modern dalam skala yang besar/*mall* baru dinikmati oleh masyarakat pada era 1970-an di Jakarta (sebagai pusat kota). Pusat perbelanjaan seperti Aldiron Plaza, Pusat Pertokoan Senin, dan Pasar-pasar yang dikelola PD Pasar Jaya memanfaatkan seluruh lantai untuk penjualan, tanpa ada sesuatu lebih untuk dinikmati.

Pada akhir 1980-an dan permulaan tahun 1990-an mulai bermunculan Pasar Modern dengan konsep antrium yang lebih besar yang memungkinkan pengunjung memperluas jangkauan pandangan ke seluruh lantai bangunan. Dengan bentuk antrium yang besar ini juga dapat mengakibatkan aktivitas belanja menjadi nyaman

Dengan demikian maka Pasar Modern di Kamangie mengalami perkembangan pesat dan nilai sejatinya dan landasan yang kota Malang dengan korlasi terhadap postmodern konsepnya, serta menghasilan sebuah kawasan perdagangan di Kamangie yang menjadi pusat perdagangan dari segala kalangan.

Dewasa ini istilah Pasar Modern tidak asing lagi di mata kita. Berbicara mengenai Pasar Perbelanjaan atau yang lebih akrab dipanggil Pasar Modern ini berarti secara tidak langsung kita membalas undangan antara penjual dan pembeli dalam kaitannya dengan aktivitas perbelanjaan.

Historisnya, konsep perbelanjaan gedung pusat perbelanjaan, shopping center, shopping mall, atau mall sebenarnya bukan merupakan suatu inovasi baru. Mall merupakan suatu bentuk evolusi dari pasar tradisional yang pada intinya adalah satu lokasi pusat perdagangan yang dikunjung oleh banyak orang (konsumen) untuk membeli segala sesuatu yang mereka butuhkan. Untuk kemudahan kenyamanan dan keamanan para pengunjung, pusat perbelanjaan yang berbentuk pasar tradisional dan terbuka kemudian memiliki siap untuk melindungi pengunjung dari cuaca seperti teriknya matahari, derasnya air hujan, dan elemen cuaca lainnya (Ardiono, 2006:19).

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin majunya teknologi, kebutuhan yang dimiliki oleh masyarakat modern pun semakin banyak. pasar tradisional yang ada juga tidak dapat menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin meningkat dan bervariasi ini sehingga Pasar Modern dengan skala belanjawan yang lebih besar dan lebih luas sangat diperlukan oleh masyarakat.

Di Indonesia sendiri, konsep Pasar Modern dalam skala yang besar/mall baru dikenali oleh masyarakat pada era 1970-an di Jakarta (sebagai pasar kota). Pusat perbelanjaan seperti Aldivo Plaza, Pusat Persewaan Sentra, dan Pasar-pasar yang dikelola PD Pasar Jaya memanfaatkan seluruh lantai untuk perbelanjaan, tanpa ada sesuatu lebih untuk dikenali.

Pada akhir 1980-an dan permulaan tahun 1990-an mulai bermunculan Pasar Modern dengan konsep antium yang lebih besar yang memungkinkan pengunjung memperoleh jangkauan pandangan ke seluruh lantai bangunan. Dengan bentuk antium yang besar ini juga dapat menghidupkan aktivitas belanja menjadi nyaman

dan menjadi bagian dari pola hidup masyarakat Indonesia, terutama yang berdomisili di kota-kota besar. (Andyono, 2006:21).

Pada dasarnya Pasar Modern merupakan salah satu wadah dari pemenuhan kebutuhan komersial yang dimiliki oleh semua lapisan masyarakat, baik masyarakat yang berasal dari golongan menengah ke bawah sampai kepada golongan menengah ke atas, tetapi juga sebagai tempat untuk mendapatkan hiburan/kenyamanan, interaksi sosial bersama teman, keluarga, maupun kolega bisnis.

Menjamurnya pembangunan Pasar Modern di seluruh dunia pada era abad 20 ini menyebabkan banyaknya kompetisi yang terbuka bagi seluruh negara, arsitek, dan desainer untuk saling berlomba membangun Pasar Modern yang terbesar, terlengkap, termodern, dan lainnya, serta sebagai salah satu *landmark* kota.

Sayangnya banyak dari kompetisi yang ada hanya membidik sektor ekonomi saja, tanpa mempertimbangkan sektor-sektor lainnya, salah satunya sektor psikologi dan kenyamanan yang diperoleh pengunjung, serta potensi alam dan lingkungan. Maka dari sebab itu, banyak dari bangunan modern terutama bangunan yang berfungsi komersial mengalami *sick building syndrome*, dan tidak memenuhi standar kelayakan bangunan yang baik dan benar dalam desainnya. Hal ini tentu juga akan merugikan bagi manusia itu sendiri maupun alam lingkungan sekitar.

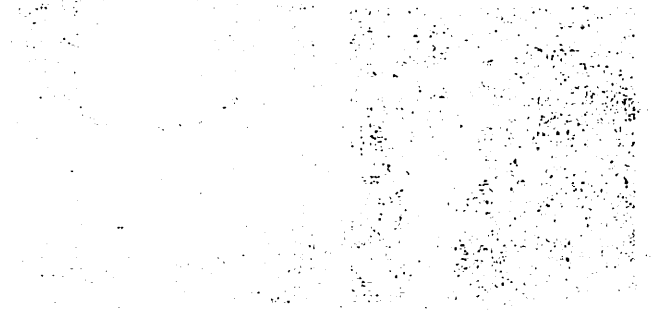
I.1.a. Gagasan Awal Perencanaan Pasar Modern Dan Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah

Perancangan Pasar Modern di Karanglo ini menanggapi permintaan dari investor terkait, selain melihat berbagai fenomena kebutuhan masyarakat, khususnya masyarakat setempat yang membutuhkan pusat perdagangan baru di kawasan ini.



Gambar 1.1
Peta Garis Dan Pemetakan Lahan Pasar Modern Di Karanglo

ԿԱՆՈՒՄ ԸՆԴ ԲԵՐՈՒՄԻՆԻ ԿԱՆՈՒՄ ԲԱՅՈՒ ԿՐԻՄԻՆԱԼԻ ԿՐԻՄԻՆԱԼԻ
ՎԵՐՈՒՄ ԿՐԻՄԻՆԱԼԻ



առաջադրված ծրագրի շրջանում կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

11. ԿՐԻՄԻՆԱԼ ԿՐԻՄԻՆԱԼ ԿՐԻՄԻՆԱԼ ԿՐԻՄԻՆԱԼ ԿՐԻՄԻՆԱԼ

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Մեր պետության ընդհանուր քաղաքականությանը համապատասխանաբար կատարվող աշխատանքները կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից և կատարվում են համապատասխանաբար կառավարության կողմից:

Gagasan awal perencanaan Pasar Modern oleh investor tersebut ternyata juga didukung oleh RTRW Kota Malang tahun 1999 dalam Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa dimana pusat perbelanjaan diharapkan tidak terletak pada pusat kota agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap keamanan, ketertiban, kenyamanan, keindahan, dan kelancaran pada kawasan ini.

Perancangan pusat perbelanjaan di Daerah Lingkar Kota Malang ini juga membantu mengurangi beban pusat Kota Malang yang dirasakan semakin besar dewasa ini, dengan mengalihkan konsentrasi kepadatan penduduk di pusat kota melalui cara pembangunan daerah pinggiran kota, salah satunya di Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang atau yang lebih akrab dikenal masyarakat dengan nama daerah Karanglo.

Masyarakat Kabupaten Malang, khususnya masyarakat setempat boleh berbangga hati karena Pemerintah Kabupaten Malang juga telah merencanakan Pengembangan Fasilitas Perdagangan dan Jasa pada daerah tersebut. Hal itu dapat dilihat dari kebijakan dan peraturan Pemerintah Kabupaten dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang tahun 2003 dan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan tahun 1995/1996 – 2005/2006.

RTRW Kabupaten Malang tahun 2003 mengatakan bahwa Kecamatan Singosari yang terdapat di wilayah pengembangan Lingkar Kota Malang dengan pusat pelayanan Kota Malang itu sendiri, arahan kegiatan utamanya pada tahun 2001 - 2011 salah satunya adalah mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa, dimana pembangunan pasar modern/*mall* juga diimbangi dan disertai oleh pengelolaan pasar tradisional yang lebih modern pula. Hal tersebut penting, agar keberadaan pasar tradisional tidak tergeser dan dirugikan dengan maraknya pengembangan pasar modern.

Dalam RDRTK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1995/1996 – 2005/2006 juga terdapat rencana yang mendukung pengembangan kawasan perdagangan tersebut, dimana tapak terpilih masih berupa lahan cadangan. (lihat peta di lampiran).

Rencana Pengembangan Fasilitas Perdagangan di sepanjang jalan kolektor primer di Desa Klampok, Kecamatan Singosari ini juga didukung oleh Rencana

Gagasan awal perencanaan Pasar Modern oleh investor tersebut ternyata juga didukung oleh RT/RW Kota Malang tahun 1999 dalam Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa dimana pusat perdagangan tidak terletak pada pusat kota agar tidak menimbulkan dampak terhadap kenyamanan.

Ketertarikan kenyamanan, keindahan dan kelancaran pada kawasan ini. Perencanaan pusat perdagangan di Daerah Lingkaran Kota Malang ini juga membantu mengurangi beban pusat Kota Malang yang dirasakan semakin besar dewasa ini, dengan mengalihkan konsentrasi kepadatan penduduk di pusat kota melalui cara pembangunan daerah pinggiran kota, salah satunya di Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang area yang lebih dikenal masyarakat dengan nama daerah Karanglo.

Masyarakat Kabupaten Malang khususnya masyarakat setempat boleh berpartisipasi karena Pemerintah Kabupaten Malang juga telah merencanakan pembangunan Fasilitas Perdagangan dan Jasa pada daerah tersebut. Hal ini dapat dilihat dari kebijakan dan peraturan Pemerintah Kabupaten dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang tahun 2003 dan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan tahun 1997/1996 – 2002/2000.

RT/RW Kabupaten Malang tahun 2003 mengatakan bahwa Kecamatan Singosari yang terdapat di wilayah pengembangan Lingkaran Kota Malang dengan pusat pelayanan Kota Malang ini sendiri adalah kegiatan utamanya pada tahun 2001 - 2011 salah satunya adalah mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa dimana pembangunan pasar modern/waw juga diimbangi dan disertai oleh pengelolaan pasar tradisional yang lebih modern pula. Hal tersebut penting agar keberadaan pasar tradisional tidak tergeser dan dirugikan dengan maraknya pembangunan pasar modern.

Dalam RDR/RTK Berdassan Kecamatan Singosari tahun 1997/1996 – 2002/2000 juga terdapat rencana yang mendukung pengembangan kawasan perdagangan tersebut dimana tetap terdapat lahan cadangan. (lihat peta di lampiran).

Rencana Pengembangan Fasilitas Perdagangan di sepanjang Jalan Kolektor primer di Desa Klampok, Kecamatan Singosari ini juga didukung oleh Rencana

Pengembangan Jalan Prioritas oleh Pemerintah Kabupaten, dimana pengembangan jalan prioritas ini pada dasarnya ditunjukkan untuk dua hal, yakni pengembangan jalan yang mempunyai dampak strategis dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan pengembangan jalan yang dapat meningkatkan akses, sehingga secara internal mampu mendorong pertumbuhan wilayah. Pengembangan jalan prioritas di wilayah perencanaan Kecamatan Singosari selain terusan tol Malang – Gempol, untuk meningkatkan pola pergerakan secara internal adalah jalan Lingkar Lawang – Singosari. Pengembangan jalan Lingkar Lawang – Singosari ini tentu saja membantu aksesibilitas secara langsung ke arah tapak tanpa melewati jalan arteri primer, yaitu Jalan Raya Karanglo dan Jalan Lokal Primer, yaitu Jalan Raya Perusahaan (melewati pertigaan Bentoel).

Melihat fenomena berbagai macam kebutuhan masyarakat setempat, potensi-potensi yang dimiliki oleh daerah pengembangan, dan rencana pendirian pusat perbelanjaan oleh investor terkait, berikut rencana pengembangan lahan oleh Pemerintah Kabupaten yang mendukung didirikannya Pasar Modern pada daerah tersebut, maka kawasan ini, khususnya pada tapak terpilih yang masih berupa lahan cadangan dan sebagian bangunan hunian yang telah dibebaskan, sangat cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan perdagangan yang baru.

Sayang, pada kenyataannya area depan tapak terpilih yang berupa lahan cadangan ini digunakan untuk pedagang kaki lima berjualan hasil bumi. Pengolahan potensi tapak yang ada lebih lanjut sangat diperlukan baik oleh masyarakat setempat ataupun oleh Pemerintah Kabupaten.



*Gambar 1.2
Tampak Depan Tapak, Letak Pedagang Kaki Lima Berjualan*

Pengembangan jalan prioritas oleh Pemerintah Kabupaten dimana pengembangan jalan prioritas ini pada dasarnya diinjeksikan untuk dua hal yakni pengembangan jalan yang mempunyai dampak strategis dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan pengembangan jalan yang dapat meningkatkan akses sehingga secara internal mampu mendorong pertumbuhan wilayah. Pengembangan jalan prioritas di wilayah pemerintahan Kecamatan Singosari selain terusan tol Malang - Gempol - untuk meningkatkan pola pergerakan secara internal adalah jalan Lingkar Lawang - Singosari. Pengembangan jalan Lingkar Lawang - Singosari ini tentu saja membandingkan aksesibilitas secara langsung ke arah tapak tanpa melewati jalan arteri primer, yaitu jalan Raya Karanglo dan jalan lokal Primer yaitu jalan Raya Perusahaan (melalui perbatasan Beroet).

Melihat fenomena berbagai macam kebutuhan masyarakat setempat, potensi-potensi yang dimiliki oleh daerah pengembangan dan rencana pendirian pusat perbelanjaan oleh investor terkait berikut rencana pengembangan lahan oleh Pemerintah Kabupaten yang mendukung dibinanya Pasar Modern pada daerah tersebut, maka kawasan ini khususnya pada tapak terpilih yang masih berupa lahan cadangan dan sebagian bangunan hunian yang telah dibebaskan, sangat cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan perdagangan yang baru.

Sayangnya, pada kenyataannya area depan tapak terpilih yang berupa lahan cadangan ini digunakan untuk bedagang kaki lima bertujuan hasil bumi. Pengelolaan potensi tapak yang ada lebih lanjut sangat diperlukan baik oleh masyarakat setempat maupun oleh Pemerintah Kabupaten.

Gambar 1.2
Tempak Depan Tapak Bedagang Kaki Lima Berjalan

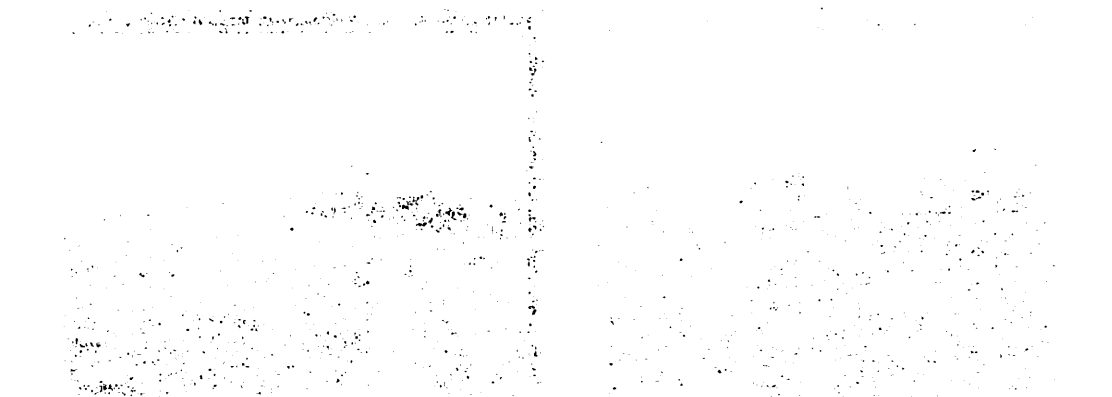


Gambar 1.3
Tapak Perencanaan (November 2009)

Pasar Modern ini juga dilakukan dengan dua cara pembayaran. Pembayaran formal “one policy” melalui kasir pada *mall*, dan *citywalk* dan proses tawar menawar pada pasar tradisionalnya.

Bagi para pedagang, pusat perbelanjaan ini merupakan salah satu alternatif investasi yang terbaik untuk menanamkan modalnya. Mengingat minimnya jumlah fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan penduduk setempat di lokasi ini, juga letak lokasi yang strategis pada Daerah Lingkar Kota Malang, yang menyebabkan arus pengunjung dari Kota Malang, penduduk setempat, ataupun luar kota tertarik untuk berbelanja di tempat ini. Kekhasan suasana dari konsep desain yang ditawarkan pun menjadi salah satu faktor yang menarik pengunjung.

Secara keseluruhan, *Master Plan* dari pusat perbelanjaan yang didirikan oleh investor di daerah Karanglo ini, menyikapi semua hal yang diinginkan dan dibutuhkan masyarakat dengan tetap berpedoman pada Rencana Pengembangan Pemerintah Kabupaten setempat yang tertuang pada RTRW Kota Malang tahun 1999, RTRW Kabupaten Malang tahun 2003, dan RDTRK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1995/1996 - 2005/2006 dalam mengolah semua potensi dari tapak pada konsep desainnya.



Gambar 1.3
Peta Kecamatan (Desember 2000)

Pasar Modern ini juga dilakukan dengan dua cara pembiayaan. Pembiayaan formal "one policy" melalui kasir pada awal dan akhir dan proses tawar-menawar pada pasar tradisionalnya.

Bagi para pedagang pusat pembelian ini merupakan salah satu alternatif investasi yang terbaik untuk memajukan modalnya. Meningat minimnya jumlah fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan penduduk setempat ini, juga tidak jarang yang strategis pada Daerah Istimewa Kota Malang, yang menyebabkan arus pengunjangan dari Kota Malang, penduduk setempat, maupun luar kota tertarik untuk pembelian di tempat ini. Kekhasan suasana dari konsep desain yang ditawarkan pun menjadi salah satu faktor yang menarik pengunjangan.

Secara keseluruhan, Master Plan dari pusat pembelian yang didirikan oleh investor di daerah Karanglo ini, menyikapi semua hal yang diinginkan dan dibutuhkan masyarakat dengan tetap memperhatikan pada Rencana Pengembangan Pemerintah Kabupaten setempat yang tertuang pada RTRW Kota Malang tahun 1999, RTRW Kabupaten Malang tahun 2003, dan RDKTRK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1992/1996 - 2002/2006 dalam mengelola semua potensi dari tabak pada konsep desainnya.

I.2. TUJUAN DAN SASARAN

I.2.a. Tujuan

Mampu menghadirkan Pasar Modern di Kawasan Karanglo dengan fungsi pelayanan yang lebih teratur dan menjadikan wadah pusat berbelanja dengan nilai historis.

I.2.b. Sasaran

- 1) Menghadirkan tempat berbelanja yang luas dan sirkulasi lebih tertata.
- 2) Menghadirkan suasana berbelanja yang nyaman, pelayanan yang memuaskan, dan sistem penghawaan alami.

I.3. PERMASALAHAN

I.3.a. Identifikasi masalah

Dalam perencanaan dan perancangan Pasar Modern di Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang ini, tentu saja tidak lepas dari berbagai kendala dan permasalahan yang ada. Beberapa Permasalahan utama yang dihadapi akan dijabarkan pada identifikasi dan batasan masalah berikut ini. Berikut adalah beberapa identifikasi masalah, dari mikro hingga makro yang didapat dari perencanaan dan perancangan Pasar Modern di Desa Klampok, Kecamatan Singosari ini:

- 1) Pengolahan potensi dari tapak terpilih, yang saat ini masih berupa lahan cadangan. Kondisi eksisting menunjukkan area di depan tapak digunakan oleh beberapa pedagang kaki lima sebagai tempat berjualan bahan makanan dan hasil bumi. Tentunya ini akan mengganggu pandangan visual dan aksesibilitas saat pusat perbelanjaan ini didirikan.
- 2) Pada eksisting tapak perencanaan dilintasi Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET), sehingga area yang ada di bawahnya oleh Pemerintah Kabupaten direncanakan sebagai Jalan Lingkar Lawang – Singosari ini menghubungkan Desa Wonorejo – Ketindan - Toyomarto – Gunugrejo – Klampok – Lang – Ngenep (Karangploso). Jalan ini adalah sebuah jalan alternatif yang terletak di

1.2. TUJUAN DAN SASARAN

1.2.a. Tujuan

Mampu mengembangkan Pasar Modern di Kawasan Katunglo dengan fungsi pelayanan yang lebih terarah dan meningkatkan wadah belajar dengan nilai historis.

1.2.b. Sasaran

- 1) Mengembangkan tempat belajar yang luas dan sirkulasi lebih terarah.
- 2) Mengembangkan suasana belajar yang nyaman pelayanan yang memuaskan dan sistem pengurusan alam.

1.3. PERMASALAHAN

1.3.a. Identifikasi masalah

Dalam perencanaan dan pembangunan Pasar Modern di Desa Klampok Kecamatan Singosari Kabupaten Malang ini tentu saja tidak lepas dari berbagai kendala dan permasalahan yang ada. Beberapa permasalahan utama yang dihadapi akan dijabarkan pada identifikasi dan batasan masalah berikut ini. Berikut adalah beberapa identifikasi masalah dari mikro hingga makro yang didapat dari perencanaan dan pembangunan Pasar Modern di Desa Klampok Kecamatan Singosari ini:

1) Potensial potensi dari tapak terpilih yang saat ini masih berupa lahan cadangan. Kondisi eksisting menunjukkan area di depan tapak digunakan oleh beberapa pedagang kaki lima sebagai tempat penjualan bahan makanan dan hasil bumi. Tentunya ini akan mengganggu pandangan visual dan aksesibilitas saat pusat perbelanjaan ini didirikan.

2) Pada eksisting tapak perencanaan dilintasi Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET) sehingga area yang ada di sekitarnya oleh Pemerintah Kabupaten dicanangkan sebagai Jalan Lingkar Luar - Singosari ini menghubungkan Desa Worono - Ketilau - Toyomarto - Gunungjo - Klampok - Lang - Ngencip (Katungploso). Jalan ini adalah sebuah jalan alternatif yang terletak di

samping tapak pengembangan. Rencana pengembangan jalan alternatif ini termasuk dalam kriteria jalan lokal primer, dengan damija 12 – 20 m. Tentu saja pengembangan jalan alternatif ini akan memberikan nilai tambah bagi potensi tapak yang direncanakan sebagai kawasan perdagangan.

- 3) Karena aksesibilitas ke arah site saat ini satu-satunya hanya dapat diakses melalui jalan di samping PT. Bentoel, pada pertigaan Jalan Raya Karanglo – Jalan Raya Perusahaan, maka diperlukan daya tarik khusus pada kawasan pertigaan ini kearah site, salah satunya dengan merancang serial pandangan, pencapaian, dan suasana *pedestrian ways* dari luar lokasi (kawasan pertigaan PT. Bentoel) sampai ke dalam tapak, bangunan, hingga ruang dalam bangunan yang direncanakan.
- 4) Eksisting juga memperlihatkan tidak sebandingnya antara kebutuhan masyarakat yang ada dibanding dengan jumlah pusat perdagangan untuk pemenuhan kebutuhan tersebut. Pusat perdagangan yang ada di daerah ini hanya berupa toko- toko kecil dengan kualitas dan kuantitas yang minim.
- 5) Semakin banyaknya fasilitas perbelanjaan di pusat kota menyebabkan pusat Kota Malang menjadi padat, beban pusat kota menjadi berat dan menimbulkan dampak negatif terhadap keamanan, ketertiban, kenyamanan, keindahan, dan kelancaran pada kawasan ini.
- 6) Keberadaan pasar tradisional yang makin tergeser dan dirugikan dengan maraknya pengembangan pasar modern dewasa ini. Dimana pengembangan pasar modern tidak memperhatikan Rencana Pengembangan Kawasan dan Peraturan Bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten setempat.
- 7) Rancangan Pasar Modern yang berkembang cenderung monoton dewasa ini, dan tidak memiliki kekhasan tersendiri pada daerahnya, membuat pengunjung menjadi bosan disamping membuat bangunan tersebut menjadi terlupakan. Untuk itu, perancangan eksterior/bentuk tampilan bangunan, penataan interior, dan *landscaping* bangunan Pasar Modern yang bisa memenuhi kebutuhan masyarakat, serta dapat memperkuat citra kawasan Malang Raya (*Landmark* Malang Raya) sangat penting.

semping tapak pengembangan. Rencana pengembangan jalan alternatif ini termasuk dalam kriteria jalan lokal primer dengan damija 12 - 20 m. Tentu saja pengembangan jalan alternatif ini akan memberikan nilai tambah bagi potensi tapak yang direncanakan sebagai kawasan perdagangan.

3) Karena aksesibilitas ke arah site saat ini satu-satunya hanya dapat diakses melalui jalan di samping PT. Bestock pada pertigaan jalan Raya Karanglo - Jalan Raya Perusahaan, maka diperlukan daya tarik khusus pada kawasan pertigaan ini kearah site, salah satunya dengan merancang social bandungan, persepakan dan suasana yang nyaman nya dari luar lokasi (kawasan pertigaan PT. Bestock) sampai ke dalam tapak bangunan, hingga ruang dalam bangunan yang direncanakan.

4) Eksisting juga memperhatikan tidak sebandingnya antara kebutuhan masyarakat yang ada dibanding dengan jumlah pusat perdagangan untuk pemenuhan kebutuhan tersebut. Pusat perdagangan yang ada di daerah ini hanya berupa toko-toko kecil dengan kualitas dan kuantitas yang minim.

5) Semakin banyaknya fasilitas perdagangan di pusat kota menyebabkan pusat Kota Malang menjadi padat, beban pusat kota menjadi berat dan menimbulkan dampak negatif terhadap keamanan, ketertiban, kenyamanan, keindahan, dan kelancaran pada kawasan ini.

6) Keberadaan pasar tradisional yang makin tergeser dan ditinggikan dengan markanya pengembangan pasar modern dewasa ini. Dimana pengembangan pasar modern tidak memperhatikan Rencana Pengembangan Kawasan dan Peraturan Bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten setempat.

7) Rancangan Pasar Modern yang berkembang cenderung monoton dewasa ini, dan tidak memiliki kekhasan tersendiri pada daerahnya, membuat pengunjung menjadi bosan disamping membuat bangunan tersebut menjadi terpuaskan. Untuk itu, perencanaan eksterior/bentuk tampilan bangunan, perataan interior dan landscape yang bangunan Pasar Modern yang bisa memenuhi kebutuhan masyarakat, serta dapat memperkuat citra kawasan Malang Raya (Lawabawak Malang Raya) sangat penting.

- 8) Banyaknya bangunan modern yang tidak memenuhi dasar kelayakan suatu bangunan yang baik dan benar, yaitu mengalami *Sick Building Syndrome* dewasa ini, karena lebih mengutamakan kekomersialitasan tanpa memperhatikan faktor kenyamanan yang diperoleh pengunjungnya saat beraktivitas. Oleh karena itu, pengolahan elemen interior untuk menciptakan suatu kenyamanan dalam bangunan sangat penting, agar pengunjung dapat melakukan aktivitas utamanya, yaitu berbelanja dan ber-*refreshing* dengan tenang.
- 9) Kondisi pusat perbelanjaan yang cenderung monoton dewasa ini dan hanya mengarah pada pemenuhan kebutuhan komersial pengunjung. Oleh karena itu, diperlukannya konsep baru yang *marketable* dalam menyusun pusat perdagangan ini.

I.3.b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana menghadirkan karakter Pasar Modern masa kini?
- 2) Bagaimana rancangan interior dan eksterior Pasar Modern yang memadukan fungsi *PostModernnya*?
- 3) Bagaimana menghadirkan Pasar Modern ditinjau dari tata ruang dan fungsi?

I.4. BATASAN

Perancangan Pasar Modern di Karanglo hanya terkait pada :

- 1) Wujud visual/fisik bangunan ditinjau dari Historicism kota Malang.
- 2) Pola tata ruang dan tata letak dari *landmark* Kota Malang.
- 3) Lokasi yang akan dikembangkan sebagai Pasar Modern oleh investor ini terletak pada salah satu tapak terpilih di daerah Karanglo, Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang. Pengembangan lokasi di daerah tersebut juga sesuai dengan Rencana Pengembangan Lahan oleh Pemerintah Kota, dan Kabupaten, dimana Pengembangan Lahan oleh Pemerintah Kota direncanakan di daerah pinggiran, untuk mengurangi beban pusat kota, disamping membantu daerah tersebut untuk berkembang. Lokasi tersebut juga direncanakan oleh

Pemerintah Kabupaten Malang sebagai area perdagangan baru dalam Rencana Pengembangan Kawasan dan Peraturan Bangunan.

- 4) Perencanaan Pasar Modern ini khususnya ditunjukkan untuk mewadahi pengembangan Malang Timur dan Singosari, tetapi juga tidak menutupi kemungkinan untuk pelayanan di luar Malang.
- 5) Ketentuan-ketentuan dalam perancangan didasarkan pada Peraturan Bangunan setempat oleh Pemerintah Kabupaten Malang pada RTRW Kota Malang tahun 1999, RTRW Kabupaten Malang tahun 2003, RDTRK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1995/1996 - 2005/2006, studi literatur baik arsitektural maupun non-arsitektural, asumsi yang didasarkan pada data-data literatur yang diperoleh, survey, serta asumsi yang berdasarkan pada data tersebut.
- 6) Aspek sosial, transportasi, jalan, penerangan, dan publikasi dianggap sudah teratasi dengan baik.

I.5. MANFAAT HASIL PERANCANGAN

Manfaat hasil perancangan Pasar Modern, yaitu:

A. Perancang

Tantangan untuk merencanakan bangunan Pasar Modern yang memadukan *Postmodern* dengan *Landmark* Kota Malang, dimana desain secara keseluruhan dapat menarik pengunjung dari berbagai segi, terutama dari segi interior dan eksterior bangunan yang diolah sedemikian rupa.

B. Masyarakat

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat dalam pendirian Pasar Modern ini:

1. Tempat pemenuhan semua kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat setempat.
2. Memberikan suatu wadah yang menjawab semua kebutuhan masyarakat umum baik komersial ataupun kenyamanan, yang selama ini diharapkan. Karena pada kenyataannya banyak dari bangunan modern terutama pusat perbelanjaan yang hanya memperhatikan kebutuhan komersial saja tanpa melihat faktor kenyamanan

Pemerintah Kabupaten Malang sebagai area pengembangan baru dalam Rencana Pengembangan Kawasan dan Peraturan Bangunan.

4) Perencanaan Pasar Modern ini khususnya ditunjukkan untuk menjawab pengembangan Malang Timur dan Singosari, tetapi juga tidak menutupi kemungkinan untuk belasan di luar Malang.

5) Ketertarikan-ketertarikan dalam perencanaan didasarkan pada Peraturan Bangunan setempat oleh Pemerintah Kabupaten Malang pada RTRW Kota Malang tahun 1999, RTRW Kabupaten Malang tahun 2003, RDTRK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1997/1998 - 2002/2006, studi literatur baik arsitektural maupun non-arsitektural, asumsi yang didasarkan pada data-data literatur yang diperoleh survey, serta asumsi yang berdasarkan pada data tersebut.

6) Aspek sosial, transportasi, jalan, perencanaan, dan publikasi dianggap sudah teratasi dengan baik.

1.2. MANFAAT HASIL PERENCANAAN

Manfaat hasil perencanaan Pasar Modern, yaitu:

A. Perancangan

Tantangan untuk merencanakan bangunan Pasar Modern yang memadukan Postmodern dengan Kontemporer Kota Malang, dimana desain secara keseluruhan dapat menarik pengunjung dari berbagai segi, terutama dari segi interior dan eksterior bangunan yang diolah sedemikian rupa.

B. Masyarakat

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat dalam pendirian Pasar Modern ini:

1. Tempat pertemuan semua kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat setempat.
2. Memberikan suatu wadah yang menjawab semua kebutuhan masyarakat umum baik komersial maupun kenyamanan yang selama ini diharapkan. Karena pada kenyataannya banyak dari bangunan modern terutama pusat perbelanjaan yang hanya memperhatikan kebutuhan komersial saja tanpa melihat faktor kenyamanan

yang diperlukan pengunjungnya, salah satunya dengan pengolahan interior bangunan.

3. Memberikan suatu wadah yang memiliki daya tarik yang khas bagi masyarakat dengan pengolahan eksterior bangunan yang memanfaatkan potensi alam setempat untuk dijadikan sebagai *Landmark* Malang Raya disamping sebagai wadah untuk memecahkan kebosanan masyarakat terhadap kemonotonan perkembangan konsep Pasar Modern dewasa ini.
4. Sarana yang dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi beberapa pihak dari masyarakat. Salah satunya pedagang kaki lima yang saat ini berjualan di depan tapak letak berdirinya Pasar Modern ini.

C. Pemerintah Kota dan Kabupaten

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh Pemerintah Kabupaten dalam pendirian Pasar Modern ini:

1. Pendirian Pasar Modern ini dapat membantu Pemerintah Kota untuk mengurangi kepadatan di pusat kota dengan memecah keramaian pusat kota, dengan menyediakan ruang publik baru di daerah pinggiran kota, sehingga daerah pinggiran juga dapat berkembang.
2. Membantu Pemerintah Kabupaten Malang untuk mengembangkan kawasan ini sesuai dengan rencana yang ditetapkan, dan menjadikannya *Landmark* Kota Malang yang dapat memperkuat citra kawasan.
3. Menambah pendapatan daerah Kabupaten Malang dari sektor perdagangan.

D. Lingkungan

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh Lingkungan dalam pendirian Pasar Modern ini:

1. Meningkatkan nilai lingkungan pada kawasan tersebut, yang pada awalnya bagian depan tapak merupakan tempat berjualan untuk pedagang kaki lima.
2. Optimalisasi pemanfaatan lingkungan bertambah, dimana awalnya tapak berupa lahan cadangan kemudian diolah untuk menjadi potensi pada lingkungan dengan pendirian Pasar Modern ini.

yang diperlukan perencanaannya salah satunya dengan pengelolahan interior bangunan.

3. Memberikan suatu wadah yang memiliki daya tarik yang khas bagi masyarakat dengan pengelolahan eksterior bangunan yang memanfaatkan potensi alam setempat untuk dijadikan sebagai *Landmark* Malang Raya disamping sebagai wadah untuk memecahkan kebosanan masyarakat terhadap kenyamanan perkembangan konsep *Pasar Modern* dewasa ini.
4. Sarana yang dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi beberapa pihak dan masyarakat. Salah satunya pedangrang kaki lima yang saat ini berjalan di depan tapak letak berdirinya *Pasar Modern* ini.

C. Pemerintah Kota dan Kabupaten

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh Pemerintah Kabupaten

dalam berdirinya *Pasar Modern* ini:

1. Berdirinya *Pasar Modern* ini dapat membantu Pemerintah Kota untuk mengurangi kepadatan di pusat kota dengan memecah ketertarikan pusat kota dengan menyediakan ruang publik baru di daerah pinggiran kota sehingga daerah pinggiran juga dapat berkembang.
2. Membantu Pemerintah Kabupaten Malang untuk mengembangan kawasan ini sesuai dengan rencana yang ditetapkan dan menjadikannya *Landmark* Kota Malang yang dapat memperkuat citra kawasan.
3. Menambah pendapatan daerah Kabupaten Malang dari sektor perdagangan.

D. Lingkungan

Berikut adalah beberapa manfaat yang diperoleh Lingkungan dalam

berdirinya *Pasar Modern* ini:

1. Meningkatkan nilai lingkungan pada kawasan tersebut yang pada awalnya bagian depan tapak merupakan tempat berjalan anak pedangrang kaki lima.
2. Optimalisasi pemanfaatan lingkungan berpedangrang dimana awalnya tapak berupa lahan cadangan kemudian diubah untuk menjadi potensi pada lingkungan dengan berdirinya *Pasar Modern* ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. PASAR MODERN

II.1.a. Pengertian Pasar

Berikut adalah beberapa pengertian pasar menurut beberapa pihak :

1. Tempat untuk melakukan kegiatan jual beli (Zain & Badudu, 1996:733).
2. Tempat orang berjual beli atau tempat penjual yang ingin menukarkan uang dengan barang dan jasa (tim penyusun, 1994:733).
3. Sesuatu mekanisme pada saat pembeli dan penjual suatu komoditi mengadakan interaksi untuk menentukan harga dan kuantitas (Samuelson dan Nordhaus, 1999:144).
4. Tempat jual beli untuk penjual dan memasarkan barang atau sebagai bentuk aktivitas perdagangan (Nugraha *dalam* Lilik, 1997:27).
5. Suatu tempat atau daerah geografis dimana pembeli bertemu, dimana barang-barang ditawarkan untuk dijual dan terjadilah perpindahan pemilik (Anwar, 1985:123).

Dalam pengertian konkret pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu untuk melakukan jual beli. Produk atau jasa yang ditawarkan untuk dijual kemudian terjadi pemindahan hak milik, atau dapat didefinisikan pula sebagai permintaan yang diajukan oleh sekelompok pembeli potensial untuk sebuah produk atau jasa (Rizaldi, 1985:92).

Menurut Geesetz (*dalam* Hermawan, 2005), pasar adalah suatu lembaga perekonomian sekaligus cara hidup pasar adalah suatu cara umum di bidang kegiatan perdagangan, yang mengganti segenap sisi kehidupan masyarakat, di samping sebagai suatu kehidupan sosial kultural yang nyaris lengkap pada diri sendiri.

Dari keterangan di atas maka di dalam pengertian pasar merupakan tempat orang memperoleh kebutuhan, produk atau jasa sesuai dengan kemauan dan kemampuan untuk memilikinya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

II.1. PASAR MODERN

II.1.a. Pengertian Pasar

berikut adalah beberapa pengertian pasar menurut beberapa pihak :

1. Tempat untuk melakukan kegiatan jual beli (Zain & Bahud, 1996:733)
2. Tempat orang menjual beli atau tempat penjual yang ingin mendapatkan uang dengan barang dan jasa (Tim penyusun, 1994:733)
3. Suatu mekanisme pada saat pembeli dan penjual suatu komoditi masyarakat interaksi untuk menentukan harga dan kuantitas (Samuelson dan Nordhaus, 1999:144)
4. Tempat jual beli untuk menjual dan memasarkan barang atau sebagai bentuk aktivitas perdagangan (Nurgita Wulaw, 1997:57)
5. Suatu tempat atau daerah geografis dimana pembeli bertemu dimana barang-barang ditawarkan untuk dijual dan terjadinya pertidahan pemilik (Awan, 1982:123)

Dalam pengertian konsep pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu untuk melakukan jual beli. Produk atau jasa yang ditawarkan untuk dijual kemudian terjadi pertidahan hak milik atau dapat didefinisikan pula sebagai pertidahan yang diukur oleh sekotompok pembeli potensial untuk sebuah produk atau jasa (Rizaldi, 1982:95)

Menurut Geertz (Wahid Herryawan, 2002), pasar adalah suatu lembaga perekonomian sekaligus cara hidup pasar adalah suatu cara untuk di bidang kegiatan perdagangan yang menganti sisi kehidupan masyarakat, di samping sebagai suatu kehidupan sosial kultural yang nyata terkap pada diri sendiri.

Dari ketetapan di atas maka di dalam pengertian pasar merupakan tempat orang memperoleh kebutuhan produk atau jasa sesuai dengan kemampuan dan kemampuan untuk memilikinya.

II.1.b. Pengertian Pasar Modern

Pasar Modern adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang didirikan pada suatu lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi hubungan dengan lokasi, ukuran, dan area perbelanjaan (*Urban Land Institut, 1977*). Secara umum Pasar Modern mempunyai penggunaan sebagai suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat.

Dapat juga diartikan, Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta, atau koperasi yang bentuknya berupa *mall, supermarket, department store, dan shopping center*. Dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan mengutamakan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada di satu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti (Kep. Menperindag No. 420/MPP/Kep/10/1997).¹

Pada Pasar Modern, banyak barang-barang bagus yang ditawarkan sehingga terjadi persaingan di antara produsen. Pasar Modern merupakan fungsi utama dan sarana bagi penjualan barang yang paling efisien, ekonomis, dan menguntungkan. Selain itu, kegiatan belanja di Pasar Modern menjadi kegiatan yang menyenangkan dan sifatnya rekreatif.

II.1.c. Klasifikasi Pasar

Menurut Rakhmawati (1994), pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

A. Klasifikasi pasar berdasarkan kegiatannya

Berdasarkan kegiatannya, pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. *Pasar Eceran*, yaitu pasar dimana permintaan dan penawaran barang secara eceran.
2. *Pasar Grosir*, yaitu pasar dimana permintaan dalam jumlah besar.
3. *Pasar Induk*, yaitu pasar yang merupakan tempat pengumpulan dan pemusatan penyimpanan barang-barang/bahan untuk disalurkan kepada pusat-pusat pembelian.

¹ Situs Resmi Kementrian KUKM, 2006, www.google.com

11.1.b. Pengertian Pasar Modern

Pasar Modern adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang didirikan pada suatu lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dikelola dan dioperasikan sebagai kesatuan operasi bangunan dengan lokasi, ukuran dan cara perbelanjaan (Lipson dan Hartman, 1977). Secara umum Pasar Modern mempunyai penggunaan sebagai suatu wadah masyarakat yang meningkatkan kota atau lingkungan setempat.

Dapat juga didefinisikan Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah swasta atau korporasi yang bentuknya berupa mall, supermall, department store, dan shopping center. Dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan mengutamakan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berbeda di satu lokasi, bermodul relatif kecil, dan dilengkapi label harga yang pasti (Kep. Menperindag No. 420/M/Per/Kep/10/1997).

Pada Pasar Modern banyak barang-barang yang ditawarkan sehingga terjadi persaingan di antara produsen. Pasar Modern merupakan fungsi utama dan sarana bagi penjualan barang yang paling efisien, ekonomis, dan menguntungkan. Selain itu, kegiatan belanja di Pasar Modern menjadi kegiatan yang menyenangkan dan situasi yang rekreatif.

11.1.c. Klasifikasi Pasar

Menurut Rakhmanwati (1994), pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

A. Klasifikasi pasar berdasarkan kegiatannya

Berdasarkan kegiatannya, pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Pasar Eceran yaitu pasar dimana pembelian dan penawaran barang secara eceran.
2. Pasar Grosir yaitu pasar dimana pembelian dalam jumlah besar.
3. Pasar Induk yaitu pasar yang merupakan tempat pengumpulan dan pemasaran pengumpulan barang-barang/bahan untuk disalurkan kepada pusat-pusat pembelian.

¹ Situs Resmi Kementerian KUKM, 2008. www.google.com

Pasar Modern di Karanglo termasuk klasifikasi *Pasar Eceran*, dimana permintaan dan penawaran barang dilakukan secara eceran.

B. Klasifikasi pasar berdasarkan radius pelayanannya

Berdasarkan radius pelayanannya, pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. *Pasar Regional*, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang luas dan strategis, bangunan permanen dan mempunyai kemampuan meliputi seluruh wilayah kota sampai ke luar kota.
2. *Pasar Kota*, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang cukup luas dan strategis, bangunan yang permanen dan mempunyai pelayanan meliputi seluruh wilayah kota.
3. *Pasar Wilayah*, yaitu pasar yang tempatnya cukup luas dan strategis, yang mempunyai pelayanan meliputi beberapa lingkungan dalam satu wilayah tertentu.
4. *Pasar Lingkungan*, yaitu pasar yang tempatnya strategis, bangunan permanen atau semi permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi satu lingkungan pemukiman.

Berdasarkan klasifikasi itu, Pasar Modern di Karanglo termasuk dalam klasifikasi *Pasar Regional*, karena lokasinya luas dan lingkup pelayanannya seluruh wilayah Kota dan Kabupaten Malang, khususnya daerah lingkaran Kota Malang pada Kecamatan Singosari.

C. Klasifikasi pasar berdasarkan waktu kegiatan

Berdasarkan waktu kegiatan, pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. *Pasar Siang Hari*, yaitu dari pukul 04.00 sampai dengan pukul 16.00.
2. *Pasar Malam Hari*, yaitu dari pukul 16.00 sampai dengan pukul 04.00.
3. *Pasar Darurat*, yaitu pasar yang mempergunakan jalan umum atau tempat umum.
4. *Pasar Insidentil*, yaitu pasar yang mempergunakan jalan umum atau tempat umum tertentu atas penetapan Kepala Daerah dan diadakan pada saat hari-hari tertentu.

Berdasarkan waktu kegiatan, Pasar Modern di Karanglo termasuk dalam *Pasar Siang Hari*, karena pasar ini buka saat pusat perbelanjaan dan *city walk* buka.

D. Klasifikasi pasar berdasarkan status kepemilikan

Berdasarkan status kepemilikannya, pasar dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. *Pasar Pemerintah*, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
2. *Pasar Swasta*, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh suatu Badan Hukum yang diizinkan oleh Pemerintah Daerah.
3. *Pasar Liar*, yaitu pasar yang aktivitasnya di luar pengelolaan Pemerintah Daerah dan timbul atas kebutuhan masyarakat setempat dan umumnya dikelola oleh perseorangan atau RW.

Pasar Modern di Karanglo merupakan *Pasar Swasta*, karena dikelola oleh investor swasta yang mendirikannya.

E. Pasar ditinjau dari klasifikasinya

Jika pasar ditinjau dari klasifikasinya, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

1. *Pasar Kelas I* : Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, sistem arus barang dan orang baik di dalam maupun di luar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat regional.
2. *Pasar Kelas II* : Pasar dengan komponen bangunan lengkap, sistem arus barang dan orang baik di dalam maupun di luar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat kota.
3. *Pasar Kelas III* : Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, sistem arus barang dan orang baik di dalam dan di luar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat wilayah bagian kota.
4. *Pasar Kelas IV* : Pasar dengan komponen bangunan yang lengkap, sistem arus barang dan orang terutama di dalam bangunan, dan melayani perdagangan tingkat lingkungan.

berdagingan dan perikanan

perikanan dan sumber perikanan di daerah perikanan dan perikanan

4. **Bidang Kelautan :** Bidang perikanan komersial perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

3. **Bidang Kelautan :** Bidang perikanan komersial perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

2. **Bidang Kelautan :** Bidang perikanan komersial perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

1. **Bidang Kelautan :** Bidang perikanan komersial perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

1. **Bidang Kelautan :** Bidang perikanan komersial perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

1. **Bidang Kelautan dan perikanan**

B. Bidang Kelautan dan perikanan

1. **Bidang Kelautan dan perikanan**

Bidang Kelautan dan perikanan perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

perikanan dan sumber perikanan di daerah perikanan dan perikanan

3. **Bidang Kelautan dan perikanan** perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

2. **Bidang Kelautan dan perikanan** perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

1. **Bidang Kelautan dan perikanan** perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

perikanan dan sumber perikanan di daerah perikanan dan perikanan

B. Bidang Kelautan dan perikanan

Bidang Kelautan dan perikanan perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

Bidang Kelautan dan perikanan perikanan laut perikanan sumber perikanan berdagingan dan perikanan

5. *Pasar Kelas V* : Pasar dengan bangunan yang lengkap, tanpa atau dengan komponen bangunan, sistem arus barang dan orang baik, dan melayani perdagangan tingkat perkampungan dan blok.

Berdasarkan data yang ada, Pasar Modern di Karanglo merupakan klasifikasi *Pasar Kelas I*.

F. Tempat berjualan di dalam pasar

Tempat berjualan adalah tempat di dalam pasar, termasuk sarana yang oleh pedagang dipergunakan menempatkan barang atau jasa untuk diperjual belikan. Menurut Davis (1978:77), tempat berjualan yang ada di pasar antara lain :

1. *Kios Permanen*

Adalah bangunan yang beratap di dalam lingkungan pasar berbentuk bangunan dan dipisahkan satu dengan yang lainnya, dengan dinding pemisah permanen (kayu, tembok) mulai dari lantai sampai dengan langit-langit untuk usaha.

2. *Kios Semi Permanen*

Adalah bangunan beratap di dalam lingkungan pasar berbentuk bangunan dan dipisahkan satu sama lainnya, dengan dinding pemisah sementara (bronjong, sesek, triplek) mulai dari lantai sampai dengan langit-langit untuk usaha jualan.

3. *Los Permanen*

Adalah bangunan yang beratap permanen/tetap di dalam lingkungan pasar berbentuk bangunan tanpa dilengkapi dinding pemisah.

4. *Los Semi Permanen*

Adalah bangunan sementara yang beratap dalam lingkungan pasar.

5. *Pelataran*

Adalah halaman di dalam lingkungan pasar untuk tempat jualan.

2. Pasar Kelas I : Pasar dengan bangunan yang lengkap, tanpa atau dengan komponen bangunan sistem arus barang dan orang baik dan melayani perdagangan tingkat perkampungan dan blok.

Berdasarkan data yang ada, Pasar Miodem di Karanglo merupakan

klasifikasi Pasar Kelas A.

F. Tempat penjualan di dalam pasar.

Tempat penjualan adalah tempat di dalam pasar, termasuk sarana yang oleh pedagang dipergunakan untuk menawarkan barang atau jasa untuk dijual belikan.

Menurut Davis (1978:77), tempat penjualan yang ada di pasar antara lain :

1. Kios Perumahan

Adalah bangunan yang berdiri di dalam lingkungan pasar berbentuk perumahan dan dipisahkan satu dengan yang lainnya, dengan dinding pemisah permanen (kayu, tembok) mulai dari lantai sampai dengan langit-langit untuk usaha.

2. Kios Semi Perumahan

Adalah bangunan berdiri di dalam lingkungan pasar berbentuk perumahan dan dipisahkan satu sama lainnya, dengan dinding pemisah sementara (prolong), seck, triplek) mulai dari lantai sampai dengan langit-langit untuk usaha jalan.

3. Los Perumahan

Adalah bangunan yang berdiri permanen/terap di dalam lingkungan pasar berbentuk perumahan tanpa dilengkapi dinding pemisah.

4. Los Semi Perumahan

Adalah bangunan sementara yang berdiri dalam lingkungan pasar.

5. Pelataman

Adalah balaman di dalam lingkungan pasar untuk tempat jalan.

G. Klasifikasi pasar berdasarkan jenis toko

Davis (1978:87) menyatakan, bahwa toko merupakan salah satu sarana fisik dari Pasar Modern yang menyajikan, menjual, dan menyimpan barang-barang dagangan.

Jenis-jenis toko dapat ditinjau berdasarkan barang yang dijualnya baik kualitasnya, variasi, dan jenisnya.

1. Kuantitas Barang

- a) *Toko Eceran*, adalah toko yang menjual barang dagangannya dengan mengecer.
- b) *Toko Grosir*, adalah toko yang menjual barang dagangannya dengan jumlah besar.

2. Variasi Jenis Barang

- a) *Speciality Shop*, adalah toko yang menjual satu jenis barang.
- b) *Variety Store*, adalah toko yang menjual bermacam-macam barang.

3. Jenis Barang

- a) *Convenience Store*, adalah toko yang menjual keperluan harian.
- b) *Demand Store*, adalah toko yang menjual kebutuhan menurut interfal waktu tertentu atau yang menjual barang-barang tertentu yang sedang trend.
- c) *Impulse Store*, adalah toko yang menjual barang-barang mewah.

Pasar Modern di Karanglo merupakan jenis *Variety Store*, *Convenience Store*, dan *Demand Store* pada *Mall*-nya, serta berupa *Toko Eceran*.

II.1.d. Ciri-Ciri Pasar Modern

Pasar yang didirikan di Karanglo adalah Pasar modern. Pada dasarnya pasar ini mempunyai ciri-ciri yang sama layaknya pasar tradisional biasa. Yang membedakan keduanya di sini adalah wadah dari Pasar Modern yang lebih rapi dan mengutamakan kenyamanan dari pengunjungnya. Berikut adalah ciri-ciri dari Pasar Modern menurut Davis (1978:77) :

1. Pasar begitu bersih dan rapi, dengan menggunakan lantai keramik. Terwadahi dalam suatu gedung yang besar, sehingga pengunjung dapat berbelanja dalam segala cuaca.

G. Klasifikasi pasar berdasarkan jenis toko

Davis (1978:87) menyatakan bahwa toko merupakan salah satu sarana fisik dari Pasar Modern yang menyajikan, menjual, dan menyimpan barang-barang dagangan.

Jenis-jenis toko dapat ditinjau berdasarkan barang yang dijualnya baik

kuantitasnya, variasi, dan jenisnya.

1. Kuantitas Barang

a) Toko Ekoran adalah toko yang menjual barang dagangannya dengan menecer.

b) Toko Grosir adalah toko yang menjual barang dagangannya dengan jumlah besar.

2. Variasi Jenis Barang

a) Specialty Shop adalah toko yang menjual satu jenis barang.

b) Variety Store adalah toko yang menjual bermacam-macam barang.

3. Jenis Barang

a) Convenience Store adalah toko yang menjual keperluan harian.

b) Discount Store adalah toko yang menjual kebutuhan menurut interval waktu

tertentu atau yang menjual barang-barang tertentu yang sedang trend.

c) Impulse Store adalah toko yang menjual barang-barang mewah.

Pasar Modern di Karanglo merupakan jenis Variety Store, Convenience

Store, dan Discount Store pada umumnya serta berupa Toko Ekoran.

B.1.1.d. Ciri-Ciri Pasar Modern

Pasar yang didirikan di Karanglo adalah Pasar modern. Pada dasarnya pasar ini mempunyai ciri-ciri yang sama layaknya pasar tradisional biasa. Yang membedakan keduanya di sini adalah wadah dari Pasar Modern yang lebih rapi dan menggunakan kenyamanan dari pengunjungnya. Berikut adalah ciri-ciri dari Pasar

Modern menurut Davis (1978:77) :

1. Pasar begitu bersih dan rapi, dengan menggunakan lantai keramik. Terwadahi dalam suatu gedung yang besar, sehingga pengunjung dapat berbelanja dalam segala cuaca.

2. Barang-barang utama yang dijual pada kios-kios adalah buah-buahan, sayur-mayur, ayam, daging, pakaian, souvenir, mainan, peralatan rumah tangga, barang-barang antik, kerajinan, dan barang-barang kebutuhan sehari-hari lainnya.
3. Harga barang-barang yang ditawarkan lebih rendah, karena umumnya para petani atau peternak dari pedesaan langsung menjual hasil produksi pertanian dan peternakannya ke tempat ini.
4. Unsur *face to face*, memegang atau meneliti barang, pembeli dapat melakukan penawaran terhadap harga dari sebuah barang yang hendak dibeli, dan alat pembayaran dalam bentuk uang riil.
5. Pengemasan barang-barang yang dibeli sudah rapi, tidak seperti pasar tradisional pada umumnya.
6. Suasana dalam pasar tidak begitu berdesakkan seperti pada pasar tradisional biasanya, melainkan sudah tertata rapi sesuai dengan jalur-jalur sirkulasi yang ada.

II.1.e. Fungsi Dan Tujuan Pasar Modern

Menurut Beddington (1971), fungsi pokok dari sebuah Pasar Modern adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan keuntungan kepada pedagang. Metode berdagang dan pola berbelanja dapat dengan cepat mengubah kondisi sosial masyarakat menuju kondisi sosial yang baru. Belakangan ini yang menjadi sebab dari perubahan tersebut adalah :

1. Pertumbuhan jumlah penduduk.
2. Pertambahan jumlah mobil dan sering terjadi kemacetan lalu lintas.
3. Bagian terbesar dari pedagang dipegang oleh perusahaan besar dan berkurangnya jumlah pedagang yang dapat berdiri sendiri.
4. Penghapusan pajak harga penjualan barang baru.
5. Pemakaian tenaga kerja wanita seharian penuh.

Semua ini menjadi penyebab utama perubahan titik berat perencanaan Pasar Modern dan metode penjualan, dan beberapa perancang bangunan ini harus tetap mempertahankan pengaruh mereka yang kuat dalam merancang (sebagai contoh,

2. Barang-barang utama yang dijual pada kios-kios adalah buah-buahan seperti pisang, asam, daging, bakikan, souvenir, mainan, peralatan rumah tangga, barang-barang anak, kerajinan dan barang-barang kebutuhan sehari-hari lainnya.
3. Harga barang-barang yang ditawarkan lebih rendah karena umumnya para petani atau peternak dari pedesaan langsung menjual hasil produksi pertanian dan peternakannya ke tempat ini.
4. Pasar *Yaar to Yaar* merupakan area kecil di barang, pembeli dapat melakukan penawaran terhadap harga dari sebuah barang yang hendak dibeli dan area pembayaran dalam bentuk uang tunai.
5. Pengemasan barang-barang yang dibeli sudah rapi tidak seperti pasar tradisional pada umumnya.
6. Suasana dalam pasar tidak begitu berdesakan seperti pada pasar tradisional biasanya, melainkan sudah tertata rapi sesuai dengan jalur-jalur sirkulasi yang ada.

11.1.6. Fungsi Dan Tujuan Pasar Modern

Menurut Redington (1971) fungsi pokok dari sebuah Pasar Modern adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan kenyamanan kepada pedagang. Metode berdagang dan pola pembeliannya dapat dengan cepat mengubah kondisi sosial masyarakat menjadi kondisi sosial yang baru. Betukangan ini yang menjadi sebab dari perubahan tersebut adalah :

1. Pertumbuhan jumlah penduduk.
2. Pertumbuhan jumlah mobil dan sering terjadi kemacetan lalu lintas.
3. Bagian terbesar dari pedagang pedagang oleh perusahaan besar dan berkurangnya jumlah pedagang yang dapat berdiri sendiri.
4. Penghapusan pajak harga penjualan barang-barang.
5. Pemakaian tenaga kerja wanita sebaran penuh.

Semua ini menjadi penyebab utama perubahan titik berat perencanaan Pasar Modern dan metode penjualannya, dan beberapa perencanaan bangunan ini harus tetap mempertahankan pengaruh mereka yang kuat dalam merancang (sebagai contoh,

krisis ekonomi pasti mempengaruhi teknik perdagangan). Sedangkan Pasar Modern mempunyai tujuan-tujuan sebagai berikut :

1. Sebagai tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir dan untuk dapat mengikuti kemampuan produksi dari sekitar produsen.
2. Sebagai tempat untuk memasarkan barang-barang dari segi harga, kualitas serta opini konsumen.
3. Sebagai orientasi kehidupan sosial masyarakat untuk menghidupkan suasana dengan aktivitas yang terjadi.
4. Sebagai fasilitas umum, tempat menyediakan kebutuhan hidup masyarakat, berekreasi, dan interaksi sosial.

II.1.f. Kegiatan Pelengkap Pasar

Menurut Davis (1978:77), kegiatan pelengkap dari aktivitas pasar sendiri tergantung dari jenis pasar dan juga tergantung dari besarnya pasar. Sehingga apa yang tercantum di bawah ini tidak harus ada dalam sebuah pasar.

1. Perbankan

Kegiatan ini meliputi dan diperlukan bagi transaksi pembayaran, penagihan, maupun penyimpanan uang. Kegiatan ini banyak dilakukan pada pasar induk dan pasar grosir.

2. Komunikasi

Berupa fasilitas telepon, fasilitas kantor pos pembantu, dan jasa angkutan yang kesemuanya ini diperlukan bagi kelancaran antar sektor dalam proses penyaluran barang.

3. Tempat Istirahat

Diperuntukkan untuk para produsen atau pengirim yang membawa bahan pangan dari daerah produsen yang cukup jauh.

4. Kegiatan-kegiatan untuk kepentingan umum seperti bengkel-bengkel, toko peralatan, tempat makan, toko obat-obatan, tempat ibadah, pemadam kebakaran, tempat mandi, penyediaan air bersih, dan pembangkit tenaga listrik.

5. Petokoan eceran untuk memenuhi kebutuhan para produsen, misalnya kebutuhan alat-alat pertanian, alat kendaraan, alat dapur, dan sebagainya.

klasis ekonomi pasti mempengaruhi teknik perdagangan). Sedangkan Pasar Modern mempunyai tujuan-tujuan sebagai berikut :

1. Sebagai tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir dan untuk dapat mengikat kemampuan produksi dari sekitar produsen.
2. Sebagai tempat untuk memasarkan barang-barang dari segi harga, kualitas serta opini konsumen.
3. Sebagai orientasi kehidupan sosial masyarakat untuk menghidupkan suasana dengan aktivitas yang terjadi.
4. Sebagai fasilitas umum, tempat menyediakan kebutuhan hidup masyarakat berkecaraan dan interaksi sosial.

11.1.4 Kegiatan Pelengkap Pasar

Menurut Davis (1978:77) kegiatan pelengkap dari aktivitas pasar sendiri tergantung dari jenis pasar dan juga tergantung dari besarnya pasar. Sehingga apa yang tercantum di bawah ini tidak harus ada dalam sebuah pasar.

1. Perbaikan
Kegiatan ini meliputi dan diperlukan bagi transaksi pembayaran, pengisian, maupun penyempurnaan uang. Kegiatan ini banyak dilakukan pada pasar induk dan pasar grosir.
2. Komunikasi
Berupa fasilitas telepon, fasilitas kantor pos, pembaruan dan jasa angkutan yang kesemuanya ini diperlukan bagi kelancaran antar sektor dalam proses penyediaan barang.
3. Tempat Istirahat
Diperuntukkan untuk para produsen atau pedagang yang membawa bahan pangan dari daerah produsen yang cukup jauh.
4. Kegiatan-kegiatan untuk kepentingan umum seperti bengkel-bengkel, toko perlatan, tempat makan, toko obat-obatan, tempat ibadah, pemadam kebakaran, tempat mandi, penyediaan air bersih, dan pembangkit tenaga listrik.
2. Perokan eceran untuk memenuhi kebutuhan para produsen, misalnya kebutuhan alat-alat pertanian, alat kendaraan, alat dapur, dan sebagainya.

6. Tempat parkir bagi kendaraan pribadi, produsen, maupun konsumen yang berkunjung ke pasar.

II.1.g. Persyaratan Teknis Fasilitas Pasar Modern

Menurut Neuvert (2002), bangunan Pasar Modern sebagai wadah aktivitas dan promosi perlu penataan ruang kegiatan yang berlangsung dapat berjalan sesuai yang diwadahnya. Penataan ruang yang dimaksudkan adalah meliputi unit-unit penjualan, yaitu :

1. Setiap unit penjualan mendapatkan kemungkinan didatangi pengunjung.
2. Unit penjualan mempunyai ruang dengan luasan yang cukup, sehingga penjual dapat menata dan memamerkan barang-barang dengan baik.
3. Pada unit-unit penjualan terdapat ruang untuk tempat menyimpan barang-barang.
4. Pembeli dapat melihat-lihat barang dagangan dengan baik dan nyaman dalam satu unit penjualan maupun unit-unit penjualan yang ada.

Selain kegiatan utama tersebut, terdapat kegiatan pendukung seperti kegiatan pameran dan kegiatan penunjang (pengelolaan dan kegiatan pelayanan).

II.1.h. Aktivitas Pelaku Kegiatan Pada Pasar Modern

Menurut Beddington (1971), adapun aktivitas-aktivitas yang terjadi pada suatu Pasar Modern adalah sebagai berikut :

A. Aktivitas utama

Berikut adalah aktivitas utama yang dilakukan oleh pengunjung di dalam Pasar Modern :

1. Belanja kebutuhan sehari-hari (*convience goods*), yaitu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.
2. Belanja kebutuhan khusus (*comparison goods*), dimana pelanggan dapat membandingkan kualitas, variasi, harga, dan pelayanan yang diperoleh.

6. Tempat parkir bagi kendaraan pribadi, produsen, maupun konsumen yang berkunjung ke pasar.

11.1.g. Peryataan Teknik Fasilitas Pasar Modern

Nienent Neven (2002), bangunan Pasar Modern sebagai wadah aktivitas dan promosi perlu penataan ruang kegiatan yang berhubungan dapat berjalan sesuai yang diwadainya. Penataan ruang yang dimaksudkan adalah meliputi unit-unit penunjang, yaitu :

1. Setiap unit penunjang mendapatkan kemungkinan dibina/bergabung.
 2. Unit penunjang mempunyai ruang dengan luas yang cukup sehingga penunjang dapat menata dan memamerkan barang-barang dengan baik.
 3. Pada unit-unit penunjang terdapat ruang untuk tempat menyimpan barang-barang.
 4. Terdapat dapat melihat-lihat barang dengan baik dan nyaman dalam satu unit penunjang maupun unit-unit penunjang yang ada.
- Selain kegiatan utama tersebut terdapat kegiatan pendukung seperti kegiatan pameran dan kegiatan penunjang (pengelolaan dan kegiatan pelayanan).

11.1.h. Aktivitas Teknik Kegiatan Pada Pasar Modern

Menurut Bedington (1971), ada pun aktivitas-aktivitas yang terjadi pada suatu Pasar Modern adalah sebagai berikut :

A. Aktivitas utama

Berikut adalah aktivitas utama yang dilakukan oleh pengunjung di dalam Pasar Modern :

1. Belanja kebutuhan sehari-hari (consumer goods), yaitu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.
2. Belanja kebutuhan khusus (specialty goods), dimana belangan dapat membandingkan kualitas, variasi, harga, dan pelayanan yang diperoleh.

B. Pola kegiatan

Untuk kegiatan penunjang yang ada di Pasar Modern dapat diterjemahkan ke dalam bentuk-bentuk sirkulasi, yaitu :

1. Pola kegiatan mengenai lokasi

Pengunjung dapat memperkirakan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit-unit penjualan dan dengan mengutamakan pencapaian tercepat perlu diberikan beberapa alternatif pencapaian dari dan ke segala arah dengan pola-pola yang jelas.

2. Pilihan pengunjung setelah mengenal lokasi :

a) Pilihan untuk langsung ke tempat yang dituju. Untuk itu perlu adanya pencapaian jarak yang relatif sama ke semua arah/tempat.

b) Pilihan untuk berkeliling sambil melihat-lihat.

3. Mengadakan transaksi dengan langsung membayar harga barang (tunai).

4. Dalam rangka melakukan aktivitas belanja, pengunjung membutuhkan perbedaan suasana yang lebih kreatif sehingga diperlukan keleluasaan jarak dan tidak terikat oleh jalur.

5. Apabila kebutuhan sudah terpenuhi, pengunjung cenderung untuk menempuh jalur yang singkat dan lebih cepat yaitu saling berhubungan, mudah dicapai, dan sederhana.

6. Distribusi barang dan pergudangan, dengan ketentuan :

a) Harus ada pemisahan yang jelas antara arus pengunjung dan barang, agar kenyamanan dan keamanan barang dapat tercapai.

b) Bagi pedagang eceran, maka pergudangan dalam jumlah besar tidak dalam area pasar tersebut.

B. Pola kegiatan

Untuk kegiatan penunjang yang ada di Pasar Modern dapat dijelaskan

ke dalam bentuk-bentuk aktivitas, yaitu :

1. Pola kegiatan mengenai lokasi
Penunjang dapat mempertimbangkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit-unit penjualan dan dengan menggunakan pencapaian tercepat perlu diberikan beberapa alternatif pencapaian dari dan ke segala arah dengan pola-pola yang jelas.
2. Pilihan penunjang setelah mengenai lokasi :
 - a) Pilihan untuk langsung ke tempat yang dituju. Untuk itu perlu adanya pencapaian jarak yang relatif sama ke semua arah/tempat.
 - b) Pilihan untuk berkeliling sambil melihat-lihat.
3. Mengadakan transaksi dengan langsung membayar harga barang (tunai).
4. Dalam rangka melakukan aktivitas belajar, penunjang membutuhkan perbedaan suasana yang lebih kreatif sehingga diperlukan keluasaan jarak dan tidak terikat oleh jalur.
5. Apabila kebutuhan sudah terpenuhi, penunjang cenderung untuk menepi di jalur yang singkat dan lebih cepat yaitu saling berhubungan, mudah dicapai dan sederhana.
6. Distribusi barang dan pergudangan, dengan ketentuan :
 - a) Harus ada pemisahan yang jelas antara area penunjang dan barang, agar kenyamanan dan keamanan barang dapat tercapai.
 - b) Bagi pedagang eceran, maka pergudangan dalam jumlah besar tidak dalam area pasar tersebut.

C. Sifat kegiatan

Sifat-sifat kegiatan pada Pasar Modern (Alwort, 1974), dimana kegiatan jual beli yang berlangsung berkaitan erat dengan kegiatan promosi dan tidak terlepas dari aspek rekreasi. Adapun sifat-sifat kegiatan pada Pasar Modern :

1. Sifat kegiatan jual beli

a) Dinamis

Ramai dengan hilir mudik pengunjung dalam memilih barang dan kesan pembeli yang memilih barang sebelum membeli.

b) Terbatas

c) Walaupun semua orang dapat terlibat dalam kegiatan, tetapi tidak semua orang mampu dan mau melakukannya melainkan hanya masyarakat dengan golongan menengah ke atas.

2. Sifat kegiatan promosi

a) Orientasi daya tarik

Lebih mengarah pada aspek visual atau penampakan barang, serta respon dari yang ditangkap pengunjung.

b) Orientasi daya saing

Lebih mengarah pada aspek harga dan mutu barang serta mutu pelayanan.

3. Sifat kegiatan rekreasi

a) Non formal

Pengunjung datang untuk kegiatan santai dan menyenangkan dengan ramainya suasana kegiatan, terutama kegiatan pengunjung itu sendiri.

b) Dinamis

Adanya pergerakan pengunjung yang terus mengalir dari tempat yang satu ke tempat yang lain.

C. Sifat kegiatan

Sifat-sifat kegiatan pada Pasar Modern (Alford 1974) dimana kegiatan jual beli yang berlangsung berkaitan erat dengan kegiatan promosi dan tidak terlepas dari aspek rekreasi. Adapun sifat-sifat kegiatan pada Pasar Modern :

1. Sifat kegiatan jual beli

a) Dinamis

Ramai dengan hilir mudik pengunjung dalam memilih barang dan jasa pembeli yang memilih barang sebelum membeli.

b) Terbatas

c) Walaupun semua orang dapat terlibat dalam kegiatan, tetapi tidak semua orang mampu dan mau melakukannya melainkan hanya masyarakat dengan golongan menengah ke atas.

2. Sifat kegiatan promosi

a) Orientasi daya tarik

Lebih mengarah pada aspek visual atau menampilkan barang serta respon dari yang ditargetkan pengunjung.

b) Orientasi daya saing

Lebih mengarah pada aspek harga dan mutu barang serta mutu pelayanan.

3. Sifat kegiatan rekreasi

a) Non formal

Pengunjung datang untuk kegiatan santai dan menyenangkan dengan temannya suasana kegiatan terutama kegiatan pengunjung itu sendiri.

b) Dinamis

Adanya pergerakan pengunjung yang terus mengalir dari tempat yang satu ke tempat yang lain.

II.2. STUDI BANDING OBYEK

II.2.a. Pasar Atum Mall, Surabaya



Gambar 2.1
Pasar Atum Mall, Surabaya

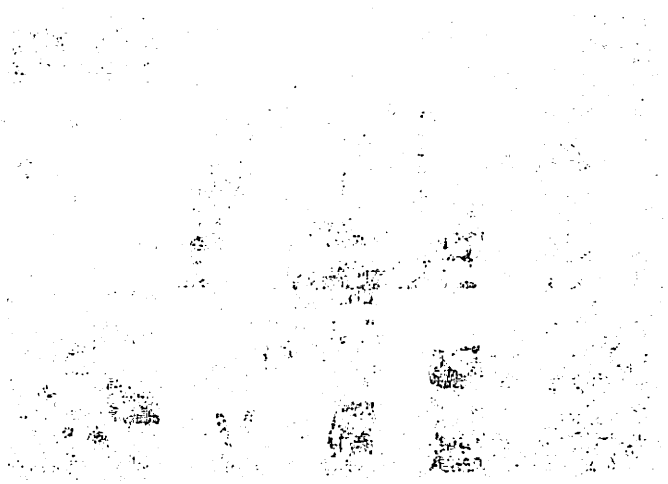
A. Data Bangunan

- 1) Nama Proyek : Pasar Atum Mall, Surabaya
- 2) Lokasi : Jl. S, Surabaya
- 3) Building Area : - m2, 4 lantai
- 4) Developer : PT. Prosam Plano
- 5) Nilai Jual Utama : *Anchor Tenant* dan *Retail Shop*
- 6) Konsep Desain : *Family Market and Mall*

B. Analisa Fungsi dan Fasilitas

- 1) Fungsi : *Mix Use*, Pasar Tradisional Modern dan Mall
(Launching 11 Maret 2007)
- 2) Fasilitas Pasar Atom :
 - 1 *Anchor Tenant* → *Hartani Supermarket*
 - *Retail Shop* → *Fashion, Jewellery, Food Corner, Toys 2 Hobbies, Home Appliance*
 - 1 *Food Court* di lantai 4th Floor dengan 70 *Retail Shop*
 - Kios ATM
 - 3.000 Parkir Mobil

11.2. STUDI BANDING OBJEK
11.2.1. Pasar Atom Mall Surabaya



Gambar 11.1
 Pasar Atom Mall Surabaya

A. Data Bangunan

- 1) Nama Proyek : Pasar Atom Mall Surabaya
- 2) Lokasi : Jl. S. Surabaya
- 3) Building Area : - m² + lantai
- 4) Developer : PT. Prosum Prima
- 5) Nilai Jual Uraian : Anchor Tenant dan Retail Shop
- 6) Konsep Desain : Family Market and Mall

B. Analisa Fungsi dan Fasilitas

- 1) Fungsi : Mix Use, Pasar Tradisional Modern dan Mall
 (Lampiring 11 Maret 2007)
- 2) Fasilitas Pasar Atom :
 - 1 Anchor Tenant → Hutan Si Putih
 - Retail Shop → Fashion, Jewelry, Food Corner, Toys & Hobbies, Home Appliance
 - 1 Food Court di lantai 4th Floor dengan 70 Retail Shop
 - Kios ATM
 - 3.000 Parkir Mobil



Hartani Supermarket



Retail Shop



Food Corner



Open Shop



Kantor Pengelola



Atrium



Kios ATM



Parkir Area



Lavatory

Gambar 2.2
Fasilitas Pasar Atum Mall, Surabaya

C. Analisa Ruang dan Manajemen

1) Tipe Ruang Penjualan

Ada 3 tipe Shop → *Anchor Tenant, Retail Shop, dan Open Space.*

2) Ukuran Stan dan Daftar Harga

- Ukuran market retail = 20 – 30 m²
- Open space = 5 – 10 m²
- Harga per meter persegi = Rp 150.000 – Rp 250.000 per meter persegi
- Mall retail = 10 – 30 m²
- Harga per meter persegi = Rp 25.000.000 – Rp 60.000.000 per meter persegi



Gambar 2.2
 Fasilitas Pasar dan Mall Surabaya

C. Analisa Ruang dan Manajemen

- 1) Tipe Ruang Penjualan
 Ada 3 tipe shop → Anchor Tenant, Retail Shop, dan Open Space.
- 2) Ukuran Stan dan Daftar Harga
 - Ukuran market retail = 20 – 30 m²
 - Open space = 5 – 10 m²
 - Harga per meter persegi = Rp 150.000 – Rp 250.000 per meter persegi
 - Mall retail = 10 – 30 m²
 - Harga per meter persegi = Rp 25.000.000 – Rp 60.000.000 per meter persegi

3) Sirkulasi

- Alat Sirkulasi : Elevator dan Ekskalator
- Sirkulasi pada koridor → Linear mengalir mengikuti ruang-ruang penjualan
- Sirkulasi pada *Anchor Tenant, Open Counter* → grid dan linear
- Sirkulasi pada *Hall/Promotion Area* → linear dan central

4) Persyaratan Ruang

- Pencahayaan Alami : Pada siang hari pada *Retail Shop* di zona belakang.
- Penghawaan Alami : Pada siang hari pada *Retail Shop* di zona belakang.
- Pencahayaan Buatan : Pada siang dan malam hari pada *Retail Shop* di daerah tengah bangunan.
- Penghawaan Buatan : Pada siang dan malam hari pada *Retail Shop* di daerah tengah bangunan.
- Kebisingan : Pada ruang-ruang privat (servis dan pengelola).

D. Analisa Bangunan

- 1) Bentuk Dasar : Modifikasi bentuk persegi
- 2) Tampilan Bangunan : *Style Bangunan Postmodern Minimalis*, dapat dilihat dari unsur vertikal, horizontal, serta penggunaan elemen kaca.
- 3) Struktur : Struktur utama beton bertulang, dengan penutup atap beton dan rangka baja bentang panjang pada atap *foodcourt*. *Entrance* menggunakan rangka baja, dengan struktur tarik dan penutup atap *skylight*.
- 4) Servis dan Utilitas : Diletakkan pada area servis dan zona tertentu yang bersifat privat. Area servis dan utilitas yang ada membentuk suatu garis tegak lurus pada potongan melintang bangunan.

3) Sirkulasi

- Alat Sirkulasi : Elevator dan Eskalator
- Sirkulasi pada koridor → linear mengalir mengikuti ruang-ruang penjumlahan
- Sirkulasi pada Auditorium, Open Cowter → grid dan linear
- Sirkulasi pada Mall, Promotion Area → linear dan central

4) Pergerakan Ruang

- Pencapaian Alamii : Pada siang hari pada Retail Shop di zona belkang.
- Penghawaan Alamii : Pada siang hari pada Retail Shop di zona belkang.
- Pencapaian Buatan : Pada siang dan malam hari pada Retail Shop di daerah tengah bangunan.
- Penghawaan Buatan : Pada siang dan malam hari pada Retail Shop di daerah tengah bangunan.
- Kebisingan : Pada ruang-ruang privat (servis dan pengelola).

D. Analisa Bangunan

- 1) Bentuk Dasar : Modifikasi bentuk persegi
- 2) Tambahan Bangunan : Style Bangunan Postmodern Minimalis dapat dilihat dari unsur vertikal, horizontal, serta penggunaan elemen kaca.
- 3) Struktur : Struktur utama beton bertulang dengan penutup atap beton dan rangka baja penang penang pada atap. Rookover. Kover menggunakan rangka baja dengan struktur tarik dan penutup atap skyglaz.
- 4) Servis dan Utilitas : Diletakkan pada area servis dan zona tercentum yang bersifat privat. Area servis dan utilitas yang ada membentuk suatu garis tegak lurus pada potongan melintang bangunan.

E. Analisa Tapak

1) Zoning

- *Ploting Zoning Anchor Tenant*

Hartani Supermarket diletakkan di Lantai 1 di area depan, agar akses mudah, dekat *loading dock*, dan dekat area publik.

- Kantor Pengelola, diletakkan di lantai 4, zona privat juga pertimbangan kebisingan.
- Area Servis dan Utilitas, diletakkan pada zona privat, dan mudah diakses.
- *Loading Dock* → lantai paling bawah dari gedung parkir.
- Area parkir mobil baik pengunjung maupun karyawan diletakkan di gedung parkir tiap lantai dan fasilitas parkir outdoor, sedangkan untuk parkir motor diletakkan di gedung parkir lantai paling bawah.

2) Sirkulasi dan Pencapaian :

- Aksesibilitas Masuk dan Keluar Kawasan

Masuk : ME → pada Jl. Stasiun Kota

SE → pada Jl. Waspada dan Jl. Bunguran

Keluar : Jl. Waspada dan Jl. Bunguran

- Sirkulasi Kendaraan

- a. *Mobil*

Terdapat 2 jalur masuk dan 2 jalur keluar untuk mobil karyawan dan pengunjung. Jalur masuk melalui Jl. Stasiun Kota dan Jl. Bunguran, sedangkan jalur keluar melalui Jl. Bunguran dan Jl. Waspada.

- b. *Sepeda Motor*

1 jalur Masuk dan 1 jalur keluar, yaitu masuk melalui Jl. Bunguran dan keluar melalui Jl. Bunguran.

- c. *Taxi*

Area parkir terletak di sisi depan bangunan dengan akses masuk dan keluar melalui Jl. Stasiun Kota.

E. Analisa Tapak

1) Zoning

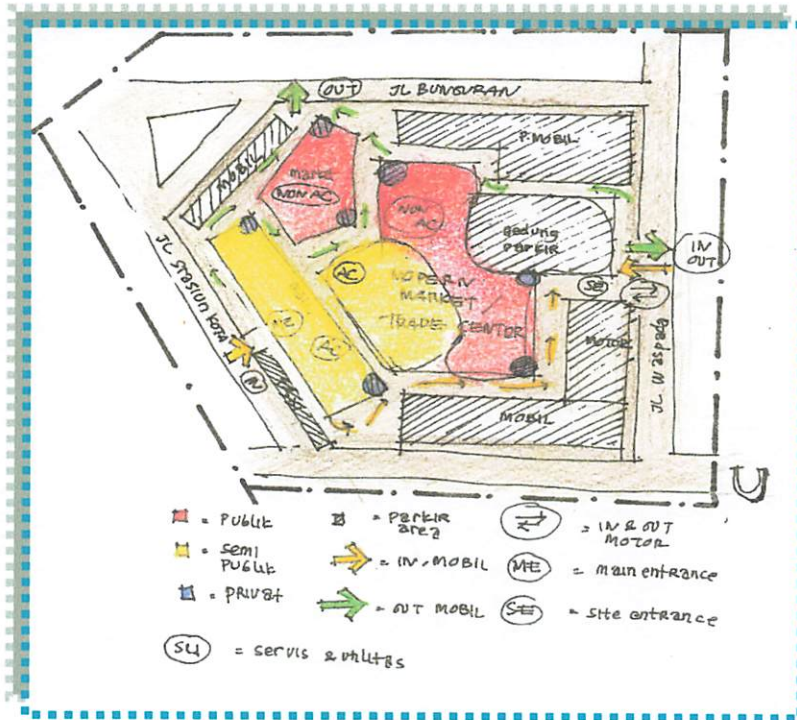
- Ploting Zoning Zoning Terapan
- Harau Supermarket diletakkan di lantai 1 di area depan agar akses mudah dekat loading dock dan dekat area publik.
- Kantor Pengelola diletakkan di lantai 4 zona privat juga pertimbangan ketinggian.
- Area servis dan Utilitas diletakkan pada zona privat dan mudah diakses.
- Loading Dock → lantai paling bawah dari gedung parkir.
- Area parkir mobil baik pengujung maupun karyawan diletakkan di gedung parkir tipe lantai dan fasilitas parkir outdoor sedangkan untuk parkir motor diletakkan di gedung parkir lantai paling bawah.

2) Sirkulasi dan Pencapaian :

- Aksesibilitas Masuk dan Keluar Kawasan
Masuk : ME → pada Jl. Stasiun Kota
SE → pada Jl. Waspada dan Jl. Bangunan
Keluar : Jl. Waspada dan Jl. Bangunan
- Sirkulasi Kendaraan
a. Mobil
Terdapat 2 jalur masuk dan 2 jalur keluar untuk mobil karyawan dan pengunjung. Jalur masuk melalui Jl. Stasiun Kota dan Jl. Bangunan, sedangkan jalur keluar melalui Jl. Bangunan dan Jl. Waspada.
b. Sepeda Motor
1 Jalur Masuk dan 1 jalur keluar yaitu masuk melalui Jl. Bangunan dan keluar melalui Jl. Bangunan.
c. Taxi
Area parkir terletak di sisi depan bangunan dengan akses masuk dan keluar melalui Jl. Stasiun Kota.

d. Loading Dock

Area Parkir terletak di lantai paling dasar gedung parkir dengan 1 jalur masuk dan 1 jalur keluar, yaitu masuk melalui Jl. Bunguran dan keluar melalui Jl. Bunguran.



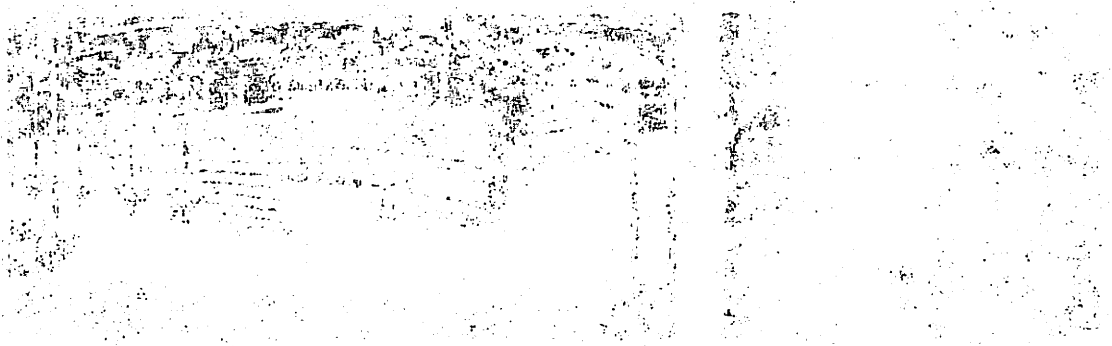
Gambar 2.3
Zonifikasi Pasar Atum Mall, Surabaya

II.2.b. Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya



Gambar 2.4
Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya

Рәсәт һәм җәмһүрия Вәһәт җәһәтләре
Сурәт 24



ИЗД. Рәсәт һәм җәмһүрия Вәһәт җәһәтләре

җәмһүрия Рәсәт һәм җәмһүрия
Сурәт 23



мәһәт II Вәһәтләре

мәһәт җәм II җәмһүрия җәмһүрия мәһәт II Вәһәтләре җәмһүрия

җәмһүрия җәмһүрия җәмһүрия җәмһүрия җәмһүрия җәмһүрия җәмһүрия

җәмһүрия җәмһүрия

A. Data Bangunan

- 1) Nama Proyek : Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya
- 2) Lokasi : Jl. Kebraon V, Surabaya
- 3) *Building Area* : 111.067 m², 4 lantai
- 4) *Site Area* : 83,4 Ha
- 5) Developer : PT. Equator Development Sejahtera
- 6) Architect Contractor : PT. Pembangunan Perumahan
- 7) Structure Consultant : PT. Multi Construct Indonesia
- 8) M & E Consultant : PT. Artha Patria Indotekno
- 9) Nilai Jual Utama : Barang Kebutuhan sehari-hari
- 10) Konsep Desain : Analogi Metafora bentuk barang yang dijual, seperti sayur, dedaunan, dan bentuk jagung.

B. Analisa Fungsi dan Fasilitas

- 1) Fungsi : Pasar Modern
- 2) Fasilitas :
 - 6400 unit kios
 - Fasilitas penunjang : Musholla, Poliklinik, Pujasera, Lantai Bursa, Ruang Hidroponik.
 - Fasilitas yang akan direncanakan mendatang : Hotel, pergudangan, dan perumahan.
 - Fasilitas Parkir : 2.000 mobil, 250 truk, dan 2.000 motor.

C. Analisa Ruang

- 1) Kebutuhan Ruang
Retail Shop (4 x 8, 8 x 8), *Open Shop* (2 x 2, 4 x 4), Pujasera, dan *Promotion Area*
- 2) Sirkulasi
 - Alat Sirkulasi : Elevator, Tangga, dan Ekskalator.
 - Sirkulasi pada koridor → Linear mengalir mengikuti ruang-ruang penjualan

A. Data Bangunan

- 1) Nama Proyek : Pasar Induk Kebutuhan Bahan Surabaya
- 2) Lokasi : Jl. Kebon V. Surabaya
- 3) Building Area : 111.067 m² 4 lantai
- 4) Site Area : 83,4 Ha
- 5) Developer : PT. Padator Development Sjabana
- 6) Architect Contractor : PT. Pembangunan Perumahan
- 7) Structure Consultant : PT. Multi Corner Indonesia
- 8) M & E Consultant : PT. Artha Patrisa Indonesia
- 9) Nilai Total Utama : Barang Keluaran sehari-hari
- 10) Konsep Desain : Analogi Molekula bentuk barang yang dijual seperti sayur, dedaunan, dan buah-buahan.

B. Analisa Fungsi dan Fasilitas

- 1) Fungsi : Pasar Modern
- 2) Fasilitas :
 - 6400 unit kios
 - Fasilitas pernjangan : Musholla, Poliklinik, Pujasera, Lantai Bursa, Ruang Hidroponik.
 - Fasilitas yang akan direncanakan merupakan : Hotel, pertambangan, dan perikanan.
 - Fasilitas Parkir : 2.000 mobil, 250 truk dan 2.000 motor.

C. Analisa Ruang

- 1) Kebutuhan Ruang
Retail Shop (4 x 8 x 8), Open Shop (2 x 2,4 x 4), Pujasera dan Promotion Area
- 2) Sirkulasi
 - Alat Sirkulasi : Elevator, Tangga dan Eskalator.
 - Sirkulasi pada koridor → linear mengalir mengikuti ruang-ruang penjualan

- Sirkulasi pada *Retail Shop*, *Open Shop*, dan Pujasera → grid dan linear
- Sirkulasi pada *Hall/Promotion Area* → linear dan central
- Karena *Retail Shop* berupa petak-petak kecil dengan sistem kepemilikan, yang disesuaikan dengan daya beli pedagang, maka konsekuensi desainnya terbentuk koridor berupa lorong-lorong kecil sebagai sirkulasi antar ruang demi pemerataan kesempatan pengunjung untuk mencapai toko.

3) Persyaratan Ruang

- Pencahayaan Alami : Pada Siang hari
- Pencahayaan Buatan : Pada Malam hari
- Penghawaan Alami : Pada tiap aktivitas tanpa penghawaan buatan
- Kebisingan : Pada ruang-ruang privat (servis dan pengelola)

D. Analisa Bangunan

1) Bentuk Dasar : Kombinasi bentuk persegi dan Lengkung

2) Tampilan Bangunan : *Style Postmodern*

Trend pasar yang bergeser ke arah lebih modern merupakan faktor pemicu dari tampilan bangunan secara keseluruhan PIKB, dimana terjadi simbiosis antara kebutuhan belanja masyarakat dengan tingkat kenyamanan yang mencukupi bagi pengunjung.

3) Struktur : Struktur utama beton bertulang, dengan penutup atap beton.

4) Servis dan Utilitas : Diletakkan pada area servis dan zona tertentu yang bersifat privat. Area servis dan utilitas yang ada membentuk suatu garis tegak lurus pada potongan melintang bangunan.

- Sirkulasi pada Retail Shop, Open Shop, dan Pujasera → grid dan linear
- Sirkulasi pada Mall/Promotion Area → linear dan central
- Karena Retail Shop berupa belah-betuk kecil dengan sistem kepemilikan yang disesuaikan dengan daya beli pedagang, maka konsistensi desainnya terbentuk koridor berupa lorong-lorong kecil sebagai sirkulasi antar ruang demi pemerataan kesempatan pengunjung untuk mencapai toko.

3) Persyaratan Ruang

- Pencahayaan Alami : Pada siang hari
- Pencahayaan Buatan : Pada malam hari
- Penghawaan Alami : Pada tiap aktivitas tanpa penghawaan buatan
- Kebisingan : Pada ruang-ruang privat (servis dan pengelola)

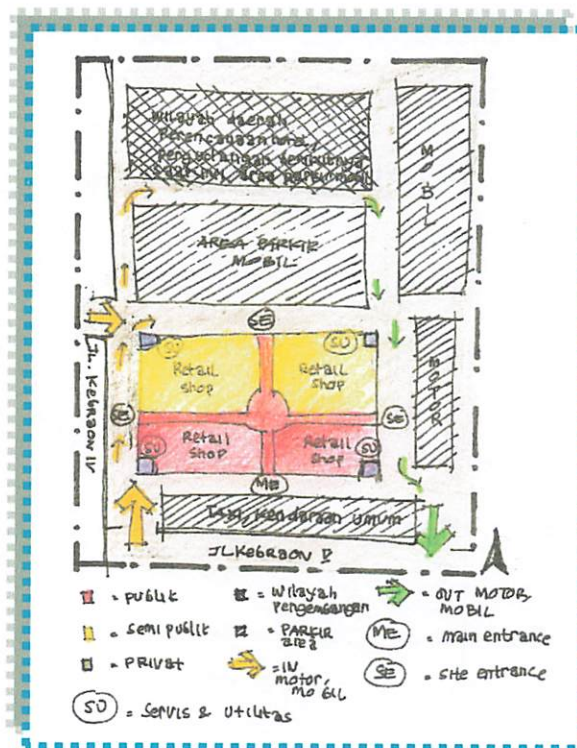
B. Analisa Bangunan

- 1) Bentuk Dasar : Kombinasi bentuk persegi dan lengkung
 - 2) Tampilan Bangunan : Style Postmodern
- Trend pasar yang bergeser ke arah lebih modern merupakan faktor pemilih dari tampilan bangunan secara keseluruhan PIRB, dimana terjadi simpiosis antara kebutuhan belajar masyarakat dengan tingkat kenyamanan yang mencukupi bagi pengunjung.
- 3) Struktur : Struktur utama beton bertulang, dengan penutup atap beton.
 - 4) Servis dan Utilitas : Diletakkan pada area servis dan zona tertentu yang bersih privat. Area servis dan utilitas yang ada membentuk suatu garis tegas lurus pada potongan melintang bangunan.

E. Analisa Tapak

- 1) Zoning
- 2) Sirkulasi dan Pencapaian :

Sirkulasi untuk kendaraan mobil, motor, maupun *loading dock* Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya ini hanya mempunyai 1 akses masuk dan 2 akses keluar melalui kawasannya. Akses masuk melalui Jalan Kebraon V, sedangkan akses keluar melalui Jalan Kebraon V dan Jalan Kebraon IV. Untuk Taxi, akses masuk dan keluar hanya melalui Jalan Kebraon V.



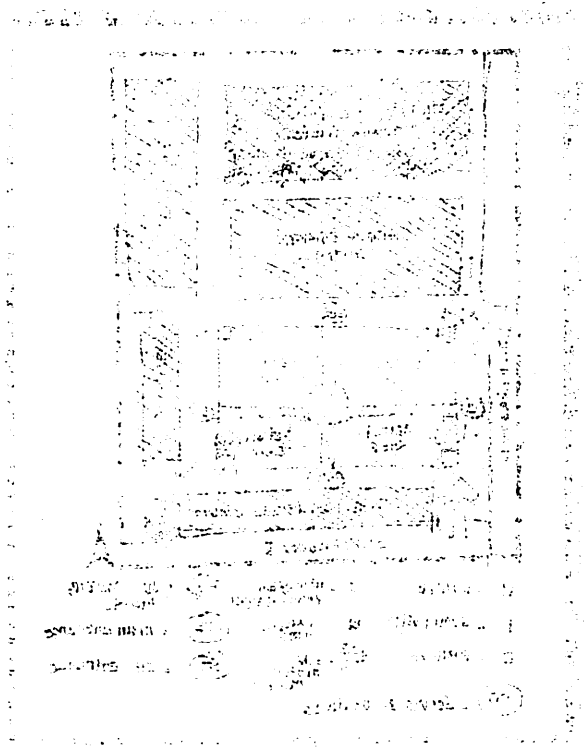
Gambar 2.5
Zonifikasi Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya

E. Analisis Tapak

1) Xening

2) Sirkulasi dan Pergerakan :

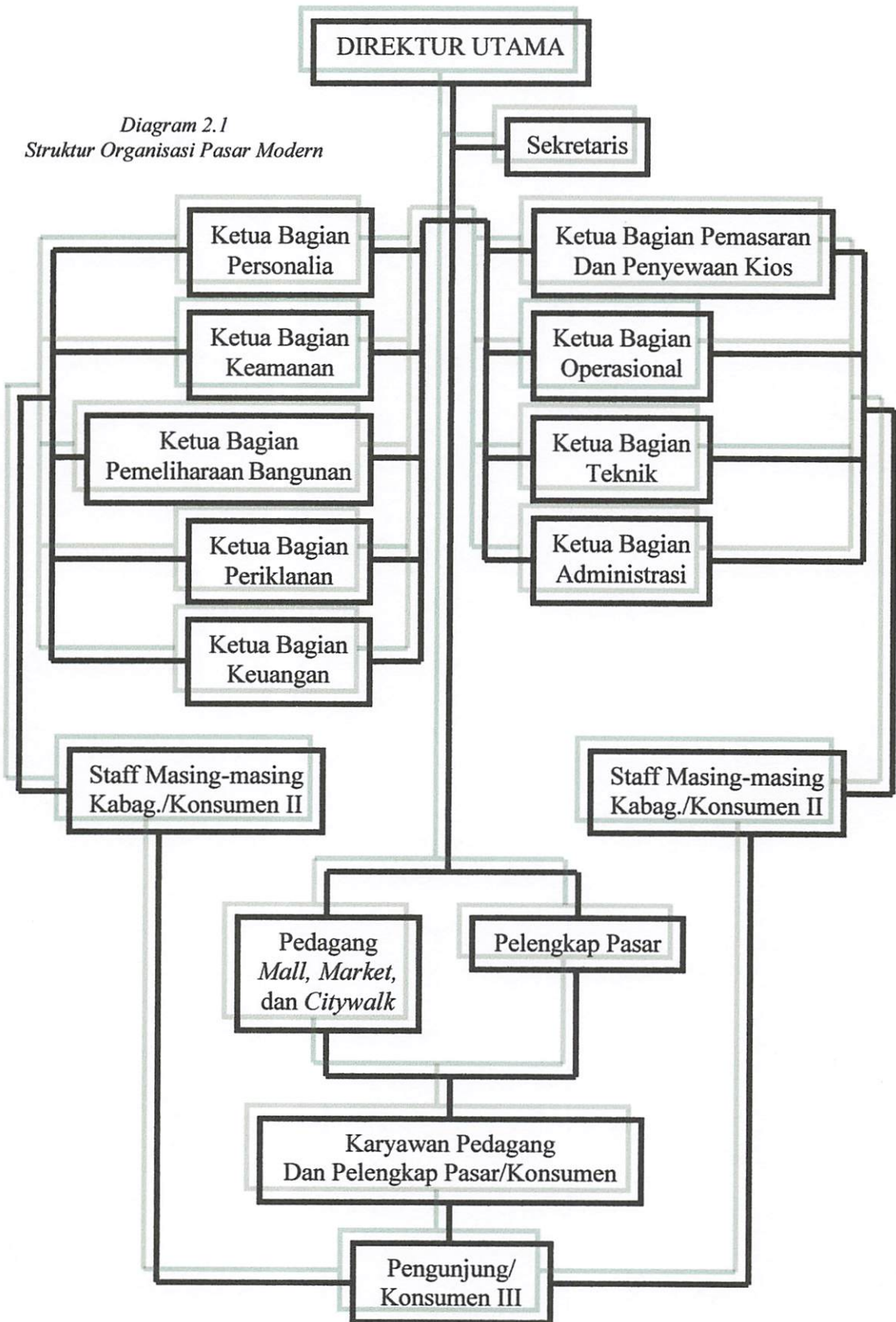
Sirkulasi untuk kendaraan mobil, motor maupun loading dock Pasar Induk Kertan Baru Surabaya ini hanya mempunyai 1 akses masuk dan 2 akses keluar melalui kawasan ini. Akses masuk melalui jalan Kebtron V, sedangkan akses keluar melalui jalan Kebtron V dan jalan Kebtron IV. Untuk Taxi akses masuk dan keluar hanya melalui jalan Kebtron V.



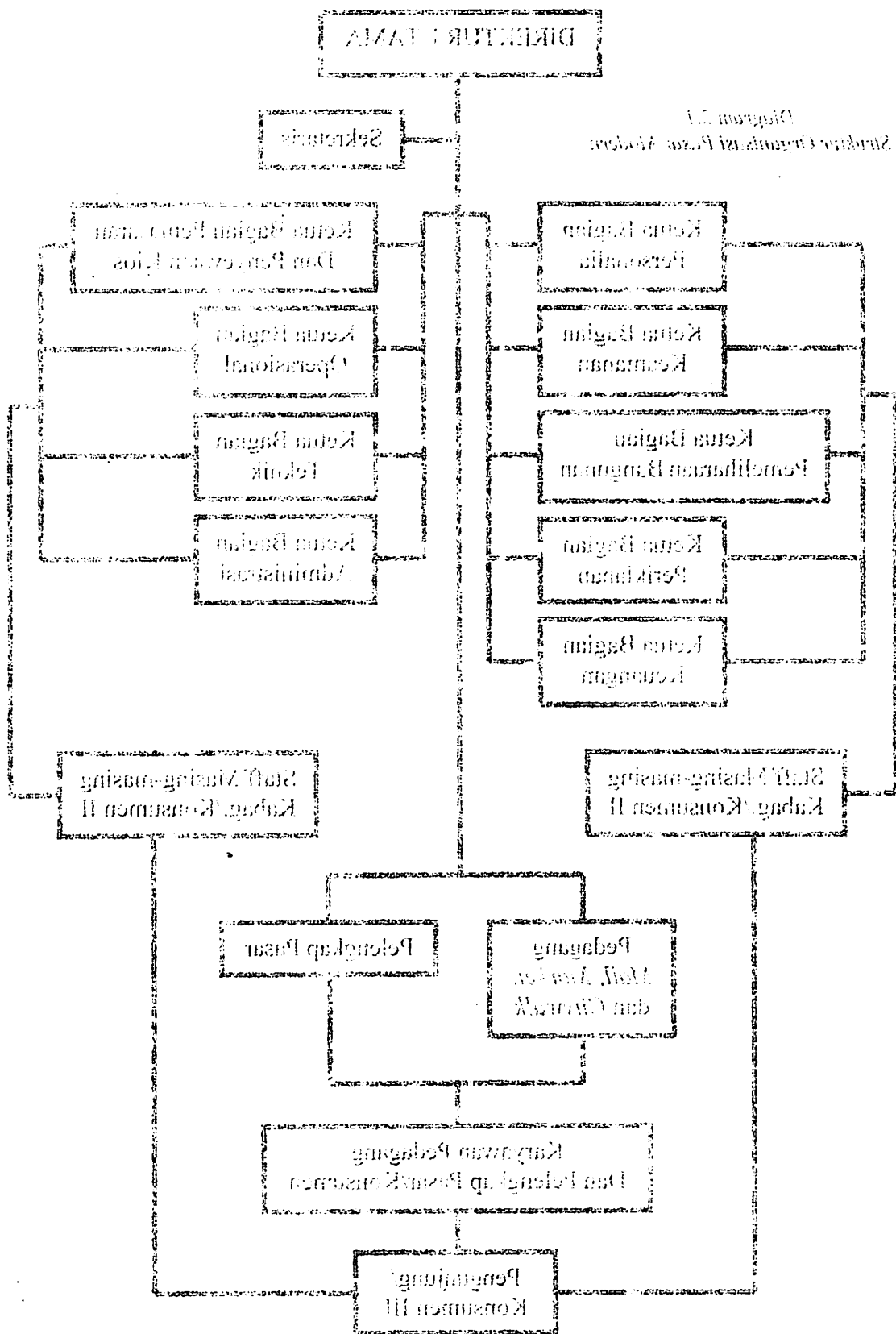
Gambar 2.2
Sirkulasi Pasar Induk Kertan Baru Surabaya

II.3. STRUKTUR ORGANISASI PASAR MODERN

Diagram 2.1
Struktur Organisasi Pasar Modern



1.1. STRUKTUR ORGANISASI PASAR MODERN



II.4. ARSITEKTUR POSTMODERN

II.4.a. Pengertian Arsitektur Postmodern

Arsitektur Postmodern adalah suatu aliran arsitektur yang lebih kontekstual dimana unsur-unsur bentuk serta ornamen tradisional dan klasik digali kembali untuk diterjemahkan ke dalam citra dan makna baru.

Istilah Postmodernism direkomendasikan penggunaannya oleh The British Independent pada tahun 1992, berarti 'apa pun yang kita pikirkan tentang masa sekarang'. Sedangkan jika ditinjau dari segi semantiknya, sejak kata 'modern' yang berasal dari Latin *Modo* berarti 'sekarang' (*just now*), maka 'Postmodern' jelas berarti 'sesudah' sekarang (*after just now*), atau sesuatu yang di atas, melebihi, melewati, dan di luar masa sekarang.

Arsitektur Postmodern berupaya untuk menterjemahkan semiotics ke dalam bentuk-bentuk arsitektur. Semiotics adalah studi hubungan antara *signs* (tanda) dengan simbol, dan bagaimana orang memberikan arti (*meaning*) antara keduanya. Persepsi manusia tentang arti dengan sendirinya akan berubah sesuai dengan perkembangan sejarah. Sehingga arti dari sebuah bentuk arsitektur telah berubah antara era Romawi, Gothic, Renaissance, Baroque, dan era modern. Karenanya, tanda dan simbol arsitektur juga harus berubah. Hal inilah yang mendasari teori terciptanya Arsitektur Postmodern.

Ciri-ciri yang menonjol dalam Arsitektur Postmodern adalah penggunaan warna dan bentuk ruang. Warna yang dipakai terasa mencolok dan bukan warna primer, seperti jingga, abu-abu, merah muda, dan toska. Sedangkan bentuk ruangan (*space*) utuh dan mempunyai kesan monumental yang disebut dengan *great space* (ruang agung). Ruang yang agung ini seringkali dibuat dengan atrium tinggi, yang secara fungsional tidak efisien dan boros. Ruang-ruang yang demikian mengingatkan kita pada bangunan-bangunan sebelum periode modern yang mempunyai ruang besar dan monumental.

Dengan demikian, Arsitektur Postmodern adalah pencampuran antara tradisional dengan non-tradisional, gabungan setengah modern dengan setengah non-modern, dan perpaduan antara yang lama dengan yang baru. Arsitektur Postmodern

11.4. ARSITEKTUR POSTMODERN

11.4.1. Pengertian Arsitektur Postmodern

Arsitektur Postmodern adalah suatu aliran arsitektur yang lebih kontekstual dimana manusia-musik bentuk serta ornament tradisional dan klasik diganti kembali untuk diterjemahkan ke dalam cita dan makna baru.

Isilah Postmodern dikomendasikan penggunaannya oleh The British Independent pada tahun 1902, berarti 'apa pun yang kita pikirkan tentang masa sekarang'. Sedangkan jika ditinjau dari segi semantiknya sejak kata 'modern' yang berasal dari Latin *Modo* berarti 'sekarang' (*Wax now*), maka 'Postmodern' jelas berarti 'sesudah', 'sekarang' (*After wax now*), atau sesuatu yang di atas, melebihi, *now* dan di luar masa sekarang.

Arsitektur Postmodern berupaya untuk mempertajamkan semiotics ke dalam bentuk-bentuk arsitektur. Semiotics adalah studi hubungan antara *signs* (tanda) dengan simbol, dan bagaimana orang memberikan arti (*meaning*) antara keduanya. Persepsi manusia tentang arti dengan sendirinya akan berubah sesuai dengan perkembangan sejarah. Sehingga arti dari sebuah bentuk arsitektur telah berubah antara era *Romawi*, *Gothic*, *Renaissance*, *Baroque*, dan era modern. Karenanya, tanda dan simbol arsitektur juga harus berubah. Hal inilah yang mendasari teori terciptanya Arsitektur Postmodern.

Ciri-ciri yang menonjol dalam Arsitektur Postmodern adalah penggunaan warna dan bentuk ruang. Warna yang dipakai terus mencolok dan bukan warna primer seperti jingga, abu-abu, merah muda, dan toska. Sedangkan bentuk ruangan (*space*) tuh dan mempunyai kesan monumental yang disebut dengan *great space* (*ruang agung*). Ruang yang agung ini seringkali dibuat dengan arsitektur tinggi yang secara fungsional tidak efisien dan boros. Ruang-ruang yang demikian meningkatkan kita pada bangunan-bangunan sebelum periode modern yang mempunyai ruang besar dan monumental.

Dengan demikian, Arsitektur Postmodern adalah percampuran antara tradisional dengan non-tradisional, gabungan sejarah modern dengan sejarah non-modern, dan perbedaan antara yang lama dengan yang baru. Arsitektur Postmodern

mempunyai *style* yang *hybrid* (perpaduan dua unsur) dan bermuka ganda atau sering disebut sebagai *double coding*.

Dalam sejarah perkembangan dunia, perkembangan Postmodern ini dibentuk oleh banyak aspek seperti politik, pergerakan sosial atau ekonomi, dan lainnya, dibanding periode sejarah sebelumnya. Efeknya juga bisa dirasakan dalam berbagai bidang. Salah satunya adalah dalam konsep liberalisme. Jika Liberalisme Modern berjuang untuk hak asasi dimana sebagian negara maju telah nikmati, Liberalisme Postmodern mengangkat agenda multikulturism, dan pengakuan terhadap hak kaum minoritas tanpa menghilangkan hak kaum minoritas lainnya. Memang logika pemikiran liberalisme modern dan Postmodern bisa dinilai cukup berbeda bahkan menimbulkan konflik, namun itu bukan berarti membuat mereka invalid satu terhadap yang lain. Keduanya tetap diperlukan dalam membentuk konsep hukum sosial dalam masyarakat.

Dari sejarah perkembangan Postmodern, terdapat dua kondisi dasar perkembangan yang terjadi, *Reactionary Postmodernism* dan *Consumer Postmodernism*. Dalam bidang arsitektur, motivasi utama munculnya Arsitektur Postmodern sangat jelas adalah akibat dari kegagalan sosial arsitektur modern. Kematian arsitektur modern dan ideologinya disebabkan karena menawarkan/menerapkan solusi teknikal pada masalah-masalah sosial.

II.4.b. Arsitektur Postmodern Menurut Robert Venturi

Robert Venturi memiliki dasar filosofi "*Complexity and Contradiction*", yaitu telah menetapkan ulang arsitektur yang menekankan pada beberapa arti penting desain yang apresiatif, dengan menggunakan suatu bentuk dekorasi arsitektur simbolik (*symbolically decorated architecture*) sebagai dasar pengembangan rancangan.

- Robert Venturi telah mampu menghasilkan dasar filosofis "*Complexity and Contradiction*".
- Robert Venturi telah menentang prinsip modernisme yang steril dengan menghadirkan kembali unsur-unsur dekoratif dalam arsitektur.

menempunya style yang hybrid (perpaduan dua unsur) dan bentuknya ganda atau sering disebut sebagai double coding.

Dalam sejarah perkembangan dunia, perkembangan Postmodern ini dibentur oleh banyak aspek seperti politik, pergerakan sosial atau ekonomi, dan lainnya. Dibandingkan periode sejarah sebelumnya, ternyata juga bisa dirasakan dalam berbagai bidang. Salah satunya adalah dalam konsep liberalisme. Jika liberalisme Modern berjuang untuk hak asasi dimana sebagian negara maju telah menikmati. Liberalisme Postmodern mengayak agenda multikulturalisme dan pengakuan terhadap hak kaum minoritas tanpa mengabaikan hak kaum mayoritas lainnya. Menyang logika pemikiran liberalisme modern dan Postmodern bisa dinilai cukup berbeda bahkan menimbulkan konflik, namun itu bukan berarti membuat mereka invalid satu terhadap yang lain. Keduanya tetap diperlukan dalam membentuk konsep hukum sosial dalam masyarakat.

Dari sejarah perkembangan Postmodern, terdapat dua kondisi dasar perkembangan yang terjadi. Yakni Postmodernisme dan Postmodernisme. Dalam bidang arsitektur, motivasi utama munculnya Arsitektur Postmodern sangat jelas adalah akibat dari kegagalan sosial arsitektur modern. Kemajuan arsitektur modern dan ideologinya disebabkan karena masyarakat menawarkan solusi teknik pada masalah-masalah sosial.

11.4.b. Arsitektur Modern Robert Venturi

Robert Venturi memiliki dasar filosofi "Complexity and Contradiction", yaitu telah menetapkan ulang arsitektur yang menekankan pada beberapa arti penting desain yang apresiasi dengan menggunakan suatu bentuk dekorasi arsitektur simbolik (symbolically decorated architecture) sebagai dasar pengembangan rancangan.

- Robert Venturi telah mampu menghasilkan dasar filosofi "Complexity and Contradiction".
- Robert Venturi telah menentang prinsip modernisme yang steril dengan menghadirkan kembali unsur-unsur dekoratif dalam arsitektur.

- Robert Venturi telah menentang prinsip modernisme yang bersifat “*universal*” dengan menghadirkan ragam-ragam vernakular.
- Robert Venturi juga menerapkan teorinya tentang “*Populist Aesthetc*” yang kemudian banyak dikembangkan pada warna Arsitektur Postmodern.
- Robert Venturi juga berhasil menciptakan teori dan menyarankan penggunaan “*ilusi historis*” dan “*simbolisme*”, menolak sterilitas bangunan modern yang ortodoks.

II.4.c. Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi

A.	Ideologi
1.	Tidak menyatakan secara eksplisit “ <i>pluralisme</i> ”
B.	Tujuan
1.	Interpretasi plural (<i>plural interpretation</i>)
2.	Kekayaan makna (<i>richness of meaning</i>)
C.	Konsep
1.	<i>Complexity and Contradiction</i>
2.	<i>Ambiguity</i>
3.	<i>Tend to difficult whole</i>
D.	Metode Perancangan Formal
1.	<i>Both and</i> : Membuat order, fragmentasi, dan infleksi (memodifikasi), dan juxtaposition atau superimposition oposisional
2.	Elemen fungsi ganda (<i>double junction elements</i>)
3.	Adaptasi lingkungan (<i>contradiction adapted</i>)

Tabel 2.1
Postmodernisme Arsitektur Menurut Robert Venturi

Բացառականացումը հանդիսանում է մեթոդական Կորեան Դասարանը
1994 թ.

Յ	Ազգայնագիտական (cultural) տարրեր
Յ	Էլեմենտային ճանաչում (elementary function)
	Չորս խնդիրներից երեքը սուբստրուկտիվ օբյեկտներ
Դ	Երկու կամ ավելի օբյեկտների միջոցով ճանաչում (intermediate)
D	Մեթոդական Կորեան Դասարանը
Յ	Դասարանի մեթոդներ
Յ	Կրթական
Դ	Կրթական և Կրթական
C	Կրթական
Յ	Կրթական և Կրթական
Դ	Կրթական և Կրթական
B	Կրթական
Դ	Կրթական և Կրթական
A	Կրթական

Ի. Կ. Բացառականացումը հանդիսանում է մեթոդական Կորեան Դասարանը

- բացառականացումը հանդիսանում է մեթոդական Կորեան Դասարանը
- Կրթական և Կրթական, ինչպես նաև «Կրթական» մեթոդական և Կրթական
- Կորեան Դասարանը ինչպես բացառականացումը, ինչպես նաև Կրթական և Կրթական
 - Կորեան Դասարանը ինչպես բացառականացումը, ինչպես նաև «Կրթական» մեթոդական և Կրթական
 - Կորեան Դասարանը ինչպես բացառականացումը, ինչպես նաև Կրթական և Կրթական

II.4.d. Ciri-Ciri Rancangan Robert Venturi

- 1) Banyak menghadirkan bentukan yang dipengaruhi bentukan dari arsitektur vernakular.
- 2) Menghadirkan kembali ornamentasi dan dekorasi, art deco, dan pop art.
- 3) Bersifat natural dan serasi dengan alam.
- 4) Memasukkan unsur-unsur simbolis yang diambil dari kultur/budaya masyarakat dimana arsitektur itu dihadirkan.
- 5) Lebih mengutamakan penggunaan bahan lokal dari pada fabrikasi.

II.4.e. Contoh Karya Robert Venturi

➤ Vanna Venturi House

Nama	: Vanna Venturi House
Arsitek	: Robert Venturi
Lokasi	: Chestnut Hill, Philadelphia
Tahun	: 1962
Tipe Bangunan	: Rumah Tinggal
Sistim Konstruksi	: Light Wood Frame
Iklim	: Sedang
Konteks	: Kampus
Gaya	: Postmodern
Catatan	: Sebuah ikon Postmodernisme, dibuat untuk sang ibu, dan diulas dalam arsitektur Venturi dari polemik " <i>Complexity dan Contradiction</i> ".

Menurut Venturi (1966), bangunan ini menggunakan konsep *both and*, yaitu rumit (*complex*) dan sederhana (*simple*), terbuka (*open*) dan tertutup (*close*), besar (*big*) dan kecil (*small*) beberapa elemen baik dan pada saat yang sama buruk. Ordernya mengakomodasi elemen-elemen generik rumah secara umum dan elemen sekitar (*circum stancial*) secara khusus.

11.4.d. Ciri-Ciri Rancangan Robert Venturi

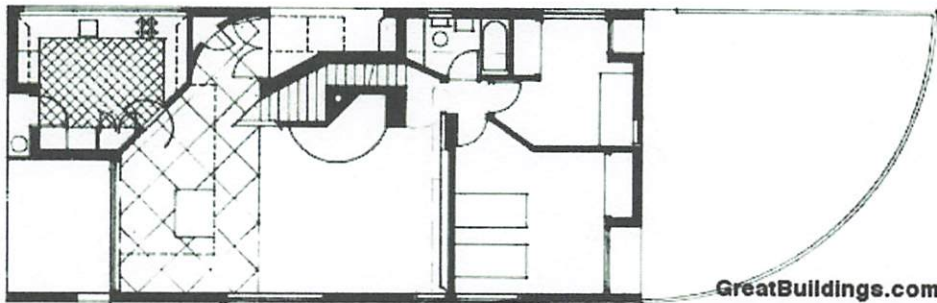
- 1) Banyak menambahkan bangunan yang dipengaruhi bentuk-bentuk dari arsitektur vernakular.
- 2) Menjadikan kembali ornamentasi dan dekorasi art deco dan pop art.
- 3) Bersifat natural dan serasi dengan alam.
- 4) Memasukkan unsur-unsur simbolis yang diambil dari kebudayaan masyarakat dimana arsitektur itu dibangun.
- 5) Lebih menggunakan penggunaan bahan lokal dari pada fabrikasi.

11.4.e. Contoh Karya Robert Venturi

Vanna Venturi House

Nama	: Vanna Venturi House
Arsitek	: Robert Venturi
Lokasi	: Chestnut Hill, Philadelphia
Tahun	: 1962
Tipe Bangunan	: Rumah tinggal
Sistem Konstruksi	: Light Wood Frame
Klimat	: Sedang
Konteks	: Kampus
Gaya	: Postmodern
Catatan	: Sebuah ikon Postmodernisme, dibuat untuk sang ibu dan ditulis dalam arsitektur Venturi dari buku "Complexity and Contradiction".

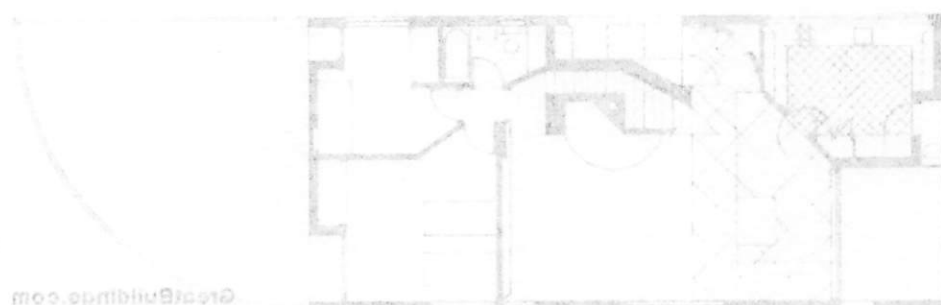
Menurut Venturi (1966), bangunan ini menggunakan konsep *both and* yaitu rumit (*complex*) dan sederhana (*simple*), terbuka (*open*) dan tertutup (*close*), besar (*big*) dan kecil (*small*), beberapa elemen baik dan pada saat yang sama buruk. Oleh karena mengkomposisi elemen-elemen genetik rumah secara umum dan elemen sekitar (*context*) secara khusus.



Gambar 2.6
Denah Vanna Venturi House

Ruang dalamnya, seperti tampak pada denah dan potongan, memiliki bentuk dan hubungan yang rumit dan distortif. Menggambarkan kerumitan yang inheren dalam program domestik dan juga lelucon yang tidak tepat bagi sebuah rumah. Pada sisi lain, bentuk luarnya yang direpresentasikan oleh dinding parapet dan atap gabel yang menutupnya adalah sederhana dan konsisten, merepresentasikan skala publik rumah ini.

Terdapat kontradiksi antara *inside-outside*, namun tidak secara total. Pada ruang dalam, denah secara keseluruhan merefleksikan konsistensi simetris dengan *outside*. Pada *outside*, terdapat pelubangan-pelubangan (seperti pada atap gabel) yang menggambarkan distorsi sekitar (*circumstantial*) di dalamnya. Pada ruang dalam berdenah simetris dengan pusat core vertikal (perapian) yang memisahkan dua ruang, ruang luar di depan (teras) dan pusat ruang dalam di belakangnya. Di sini kekakuan dan simetrisitas gaya palladin didistorsikan sekaligus mengakomodasikan kebutuhan-kebutuhan ruang seperti dapur di sebelah kanan dan beberapa ruang di sebelah kiri.



Gambar 2.6
Rumah Lanna Vanni House

Ruang dalamnya, seperti tampak pada denah dan potongan, memiliki bentuk dan hubungan yang rumit dan distoritif. Menggambarkan kerumitan yang inheren dalam program domestik dan juga jeluan yang tidak tepat bagi sebuah rumah. Pada sisi lain, bentuk luarnya yang difraksionasikan oleh dinding parapet dan atap gabel yang menentukannya adalah sederhana dan konsisten, merepresentasikan skala publik rumah ini.

Terdapat kontradiksi antara *inside-outside*, namun tidak secara total. Pada ruang dalam, denah secara keseluruhan merefleksikan konsistensi simetris dengan *outside*. Pada *outside*, terdapat pelubangan-pelubangan (seperti pada atap gabel) yang menggambarkan distorsi sekitar (*circumstantial*) di dalamnya. Pada ruang dalam, perbedaan simetris dengan pusat core vertikal (*perspian*) yang memisahkan dua ruang, ruang luar di depan (teras) dan pusat ruang dalam di belakangnya. Di sini kekakuan dan simetrisitas gaya palladin dibastariskan sekaligus mengakomodasikan kebutuhan-kebutuhan ruang seperti dapur di sebelah kanan dan beberapa ruang di sebelah kiri.

Venturi menyebut bangunan ini sebagai both “*open and closed*” (terbuka dan tertutup) dan “*simple and complex*” (sederhana dan rumit). Pertama parapet pada dinding belakang mengekspresikan *enclosure horizontal*, namun tetap mengizinkan ekspresi keterbukaan di belakangnya. Kedua konsistensi bentuk dinding pada denah menekankan ketertutupan ketat (*rigid enclosure*), namun bukaan besar dan jendela yang dekat sudut menunjukkan kontradiksi dengan karakter *enclosure*-nya.

Setting rumah adalah rata, terbuka dan *interior site* tertutup pada batas tepinya dengan pohon dan pagar. Letak rumah hampir ke tengah, mirip paviliun, tanpa tanaman di dekatnya. Sumbu jalur kendaraan yang tegak lurus bagian tengah rumah didistorsi posisi dan lokasinya.

Komposisi abstrak rumah ini hampir semuanya sama, yaitu kombinasi persegi panjang, dan elemen-elemen diagonal dan kurva. Persegi panjang adalah *order* dominan bangunan, baik pada denah maupun potongan. Diagonal berkaitan dengan ruang antara teras dan ruang dalam. Kurva berkaitan dengan kebutuhan arah spasial pada *entry* dan tangga luar. Kombinasi kompleks ini bertujuan mencapai kesatuan yang sulit (*difficult unity*) dengan media sejumlah bagian-bagian yang berbeda.²

² Ikhwannuddin, *Menggali Pemikiran Postmodernisme Dalam Arsitektur*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hal. 44 - 46.

Venturi menyebut bangunan ini sebagai both "open and closed" (terbuka dan tertutup) dan "simple and complex" (sederhana dan rumit). Perannya sangat penting pada dinding belakang mengeksposisikan entablature korintus, namun tetap mengizinkan ekspresi ketertarikan di belakangnya. Kedua konsistensi bentuk dinding pada denah menekankan ketertarikan ketat (rigid envelope), namun bukan besar dan jendela yang dekat sudut menunjukkan kontras dengan karakter envelope-nya.

Zwarg rumah adalah rata, terbuka dan interior sive tertutup pada batas tepinya dengan poton dan bagan. Berat rumah hampir ke tengah mirip paviliun tanpa tanaman di depannya. Sumbu jalan kendaraan yang tegak lurus bagian tengah rumah dibatasi posisi dan lokasinya.

Komposisi abstrak rumah ini hampir semuanya sama yaitu kombinasi persegi panjang, dan elemen-elemen diagonal dan kurva. Persegi panjang adalah orde dominan bangunan, baik pada denah maupun potongan. Diagonal berkaitan dengan ruang antara teras dan ruang dalam. Kurva berkaitan dengan kebutuhan arah spasial pada wavy dan tangga luar. Kombinasi kompleks ini bertujuan mencapai kesatuan yang sulit (difficult unity) dengan media sejumlah bagian-bagian yang berbeda.⁵

⁵ Ikhwandjati, Menggali Penelitian Tokoh-tokoh Dalam Arsitektur, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Hal. 44 - 46.

II.5. STUDI BANDING OBYEK YANG SE – TEMA

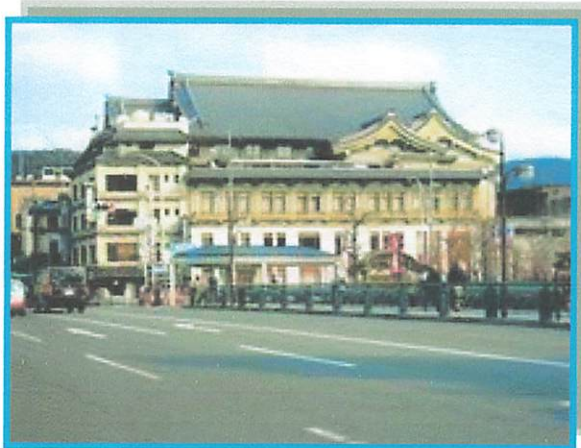
A. Kawaramachi Kyoto



Aliran Postmodern pada gambar bangunan ini, dengan bentuk tradisi Kolonial Jepang dengan bentuk kotak persegi panjang dengan ornamen khas Jepang.

*Gambar 2.7
Kawaramachi Kyoto*

B. Kabuki Theatre Kyoto

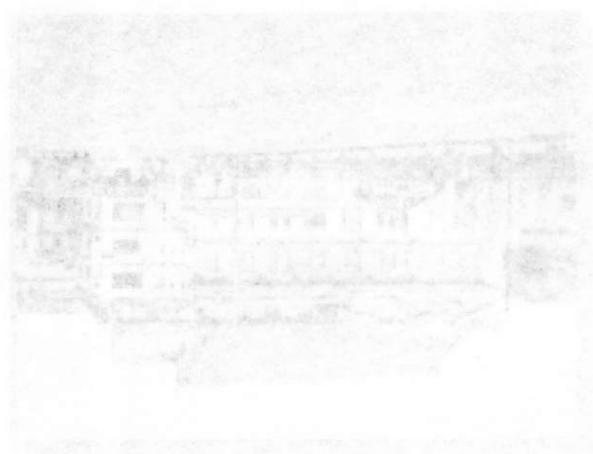


*Gambar 2.8
Kabuki Theatre Kyoto*

Aliran Postmodern gambar pada bangunan ini, dengan bentuk kokoh menjulang megah dengan atap tradisi Jepang bergaya modern pada bagian badannya.

Կարիճի Դրեմիճ Կլոսո
Շախրա. 38

Եզգո րաճիս րազանլա՛ր
զեղնա՛ր սիսն ինզնի՛ յեղնս՛ն րաճեալս՛ն առզետ
նի՛ զեղնա՛ր րաճիճ Կոթո՛ր աքաճիսնս՛ն աքեճար
Վինս Բոզմոզետն Էնարս. Եզգո րաճիսնս



Բ. Կարիճի Դրեմիճ Կլոսո

Կառաչատաճի Կլոսո
Շախրա. 39



զեղնա՛ր սիսնսնս՛ն կրաճ յեղնս՛ն
զեղնա՛ր րաճիճ Կոթո՛ր Բաճեճի՛ Բաճիճնս՛ն
նի՛ զեղնա՛ր րաճիճ ինզնի՛ Կոթո՛ւնս՛ն յեղնս՛ն
Վինս Բոզմոզետն Եզգո Էնարս րաճիսնս

Ա. Կառաչատաճի Կլոսո

ԱՆՔ ՏԻՄԻ ԲԱՆԴԻՍ ՕԲՎԵԿ ԱՎԻՍ ՏԵ – ԼԵՄՎ

BAB III

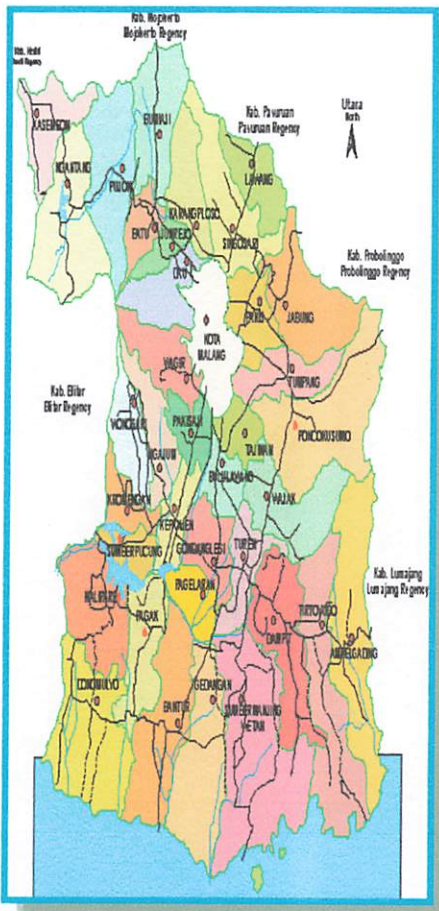
TINJAUAN OBYEK

III.1. DATA LOKASI

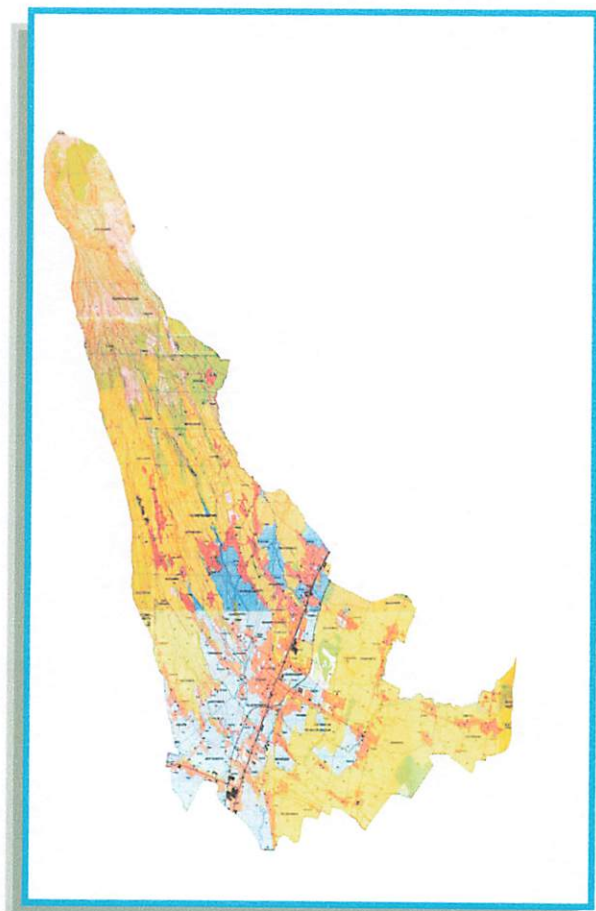
III.1.a. Kondisi Fisik Wilayah

Pasar Modern yang akan direncanakan terletak di Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, Indonesia.

Indonesia adalah negara beriklim tropis, untuk itu wawasan mengenai kondisi fisik wilayah perencanaan dari makro (dalam skala Kabupaten Malang) sampai mikro (dalam konteks wilayah tapak perencanaan secara umum) perlu untuk diketahui, sebagai pedoman dalam perancangan bangunan Arsitektur Postmodern.



Gambar 3.1
Peta Kabupaten Malang



Gambar 3.2
Peta Kecamatan Singosari

BAB III TINJAUAN OBJEK

III.1. DATA LOKASI

III.1.a. Kondisi Fisik Wilayah

Pasar Modern yang akan direncanakan terletak di Desa Klampok Kecamatan Singosari Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur Indonesia. Indonesia adalah negara beriklim tropis untuk itu wawasan mengenai kondisi fisik wilayah perencanaan dari mikro (dalam skala Kabupaten Malang) sampai mikro (dalam konteks wilayah tapak perencanaan secara umum) perlu untuk diketahui sebagai pedoman dalam perencanaan bangunan Arsitektur Postmodern.

Gambar 3.2
Peta Kecamatan Singosari

Gambar 3.1
Peta Kabupaten Malang

III.1.b. Kondisi Eksisting Tapak

Tapak berupa lahan kosong yang dikembangkan oleh satu investor sebagai kawasan Pasar Modern dan kompleks perumahan. Saat ini tapak sudah dalam fase pembebasan lahan.



Gambar 3.3
Lokasi Tapak

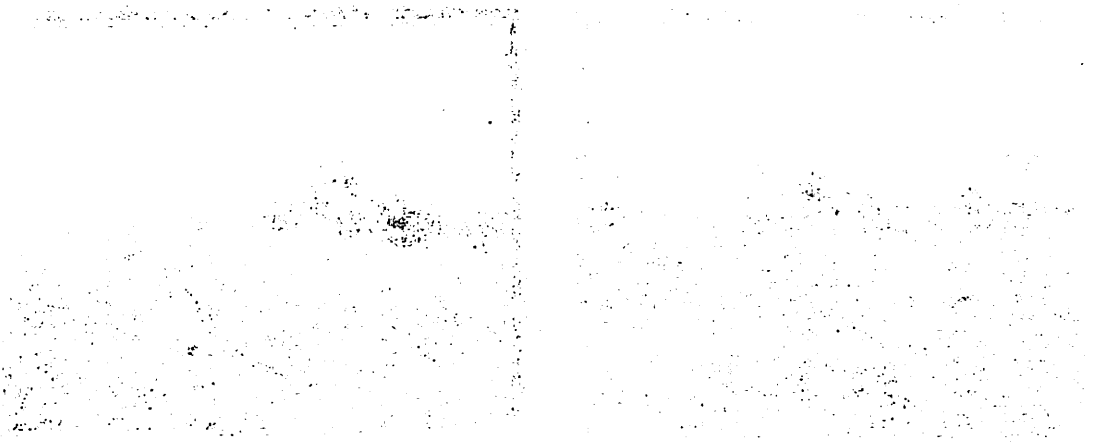
Minimnya jumlah fasilitas perdagangan di daerah ini, tidak sebanding dengan jumlah kebutuhan yang dimiliki oleh penduduk setempat. Eksisting menunjukkan di depan area tersebut, pada koridor jalan Raya Perusahaan masih ditempati oleh beberapa PKL penjual hasil panen ladang mereka.



Gambar 3.4
Area Di Depan Tapak

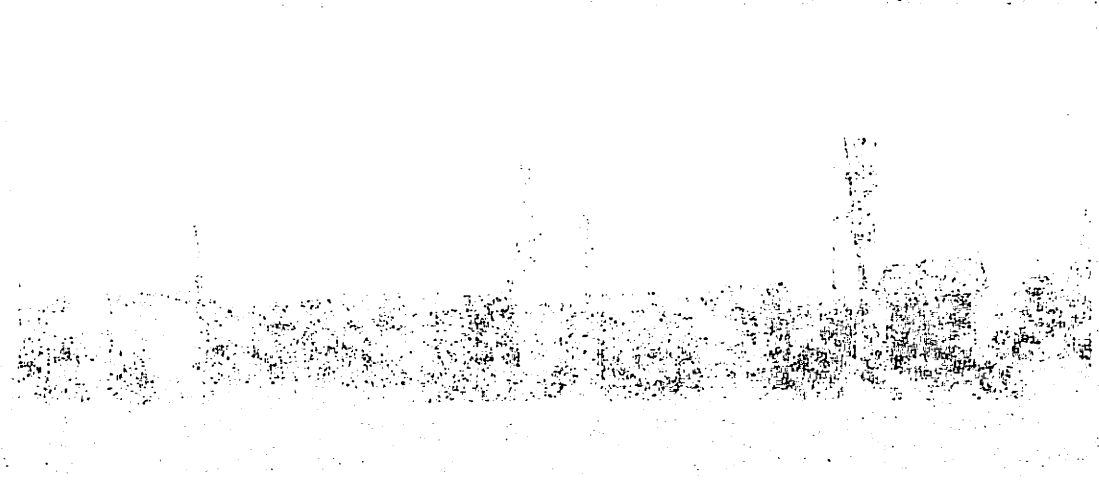
III.1.b. Kondisi Eksisting Tapak

Tapak berupa lahan kosong yang dikembangkan oleh satu investor sebagai kawasan Pasar Modern dan kompleks perumahan. Saat ini tapak sudah dalam fase pembiasaan lahan.



Gambar 3.1
Lahan Kosong

Minimnya jumlah fasilitas pergaulan di daerah ini tidak sebanding dengan jumlah kebutuhan yang dimiliki oleh penduduk setempat. Eksisting menunjukkan di depan area tersebut pada koridor Jalan Raya Perumahan masih ditempati oleh beberapa PKL perjual hasil panen ladang mereka.



Gambar 3.2
Jalan Di Depan Perumahan

III.1.c. View Dan Orientasi

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa view dan orientasi untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Data

- 1) Lokasi terletak di site pojok, antara Jl. Raya Perusahaan dan Jl. Lingkar Lawang – Singosari.
- 2) Batas-batas :
 - Utara → Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh developer yang sama.
 - Selatan → Jl. Raya Perusahaan (lokal primer), dan kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Barat → Sisi bangunan lain kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Timur → Jl. Raya Lingkar Singosari (rencana jalan alternatif PEMKAB, berupa jalan arteri primer), dan kompleks Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh developer yang sama.

B. Tanggapan

- 1) Potensi tapak maupun orientasi lingkungan mempengaruhi tangkapan massa dan bangunan sebagai pandangan dari dalam dan luar bangunan, atau lingkungan sekitarnya dan diupayakan dapat memenuhi konsepsi terbuka, dinamis, dan formal.
- 2) View bangunan diarahkan pada area yang memiliki titik tangkap penglihatan yang banyak dari pengunjung. View dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

III.c. View Dan Orientasi

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa view dan orientasi untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Kandanglo :

A. Data

1) Lokasi terletak di site pojok antara Jl. Raya Perusahaan dan Jl. Lingkar Lawang -- Singosari.

2) Batas-batas :

• Utara → Perusahaan Kandanglo yang dikembangkan oleh developer yang sama.

• Selatan → Jl. Raya Perusahaan (lokasi primer), dan kompleks pembangunan industri perusahaan dan pembangunan.

• Barat → Sisi bangunan lain kompleks pembangunan industri perusahaan dan pembangunan.

• Timur → Jl. Raya Lingkar Singosari (rencana jalan alternatif PEMK/AB berupa jalan arteri primer), dan kompleks Perusahaan Kandanglo yang dikembangkan oleh developer yang sama.

B. Tanggapan

1) Potensi tapak maupun orientasi lingkungan mempengaruhi tanggapan massa dan bangunan sebagai pandangan dari dalam dan luar bangunan akan lingkungan sekitarnya dan dapat memenuhi konsep terpukar dimanisi dan format.

2) View bangunan diarahkan pada area yang memiliki titik tangkap penglihatan yang banyak dan bergunung. View dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

Macam	Uraian
View Ke Dalam Tapak	<p>Untuk memperoleh view yang baik ke dalam tapak menggunakan beberapa cara, antara lain :</p> <ol style="list-style-type: none"> Menyusun tatanan massa yang baik dengan orientasi yang tidak menghalangi pada view utama yang dijadikan orientasi, yaitu di ujung, pertigaan Jl. Raya Perusahaan, dan Jl. Lingkar Lawang – Singosari. Tampilan bangunan yang menarik sesuai dengan konsep <i>Tropical Garden</i> pada bangunan perdagangan ini. Mengelola ruang luar dengan baik, sehingga terkesan asri dan akrab → konsep <i>tropical garden</i> pada <i>citywalk</i> untuk dijadikan view ke dalam pada area lingkungan ruang luar tapak. Menggunakan vegetasi dan pagar yang tidak masif sebagai pembatas antara tapak dengan lingkungan.
View Ke Luar Tapak	<p>Pada bangunan eksisting :</p> <ol style="list-style-type: none"> Sebelah Barat : perumahan dan perdagangan → view kurang baik, karena pandangan terhalang dan kurang bebas. Sebelah Utara : kompleks perumahan → view sedang, karena jalan perumahan bukan merupakan jalan publik → view dapat diolah menjadi lebih menarik dengan perencanaan ruang luar tapak yang sesuai dengan konsep <i>tropical garden</i> untuk dijadikan potensi tapak.

Uraian	Pencapaian
<p>Uraian memperoleh view yang baik ke dalam tapak menggunakan beberapa cara antara lain :</p> <ol style="list-style-type: none"> Menyusun tata letak massa yang baik dengan orientasi yang tidak menghalangi pada view utama yang diberikan orientasi yaitu di ujung peritaman JI. Karena peritaman dan JI. Lingkar Lawang -- Singosari. Tampilan bangunan yang menarik sesuai dengan konsep Tropical Garden pada bangunan berdayakan ini. Mengelola ruang luar dengan baik, sehingga terkesan asri dan akrab → konsep tropical garden pada view ke dalam tapak area lingkungan ruang luar tapak. Menggunakan vegetasi dan pagar yang tidak masif sebagai pembatas antara tapak dengan lingkungan. 	<p>View Ke Dalam Tapak</p>
<p>Pada bangunan eksisting :</p> <ol style="list-style-type: none"> Selatan Barat : perumahan dan berdayakan → view kurang baik karena bangunan tetangga dan kurang bebas. Selatan Utara : kompleks perumahan → view sedang karena jalan perumahan bukan merupakan jalan publik → view dapat dilihat menjadi lebih menarik dengan perencanaan ruang luar tapak yang sesuai dengan konsep tropical garden untuk diberikan potensi tapak. 	<p>View Ke Luar Tapak</p>

	<p>c. Sebelah Selatan : permukiman dan perdagangan → view baik, Jl. Raya Perusahaan, jalan publik → baik untuk mengundang pengunjung masuk ke bangunan.</p> <p>d. Sebelah Timur : kompleks permukiman → view baik, Jl. Lingkar Lawang - Singosari, jalan publik → baik untuk mengundang pengunjung masuk ke bangunan.</p>
--	---

Tabel 3.1
Macam View

3) Dengan demikian view keluar bangunan diarahkan ke sisi selatan dan timur, dekat jalan publik, dengan pusat orientasi arah tenggara, pada pertigaan Jl. Raya Perusahaan, dan Jl. Lingkar Lawang – Singosari. Sedangkan view ke luar di dalam area tapak diarahkan ke arah *Citywalk* dan *Landscaping Tropical Garden*, dan view di dalam bangunan diarahkan ke arah ruang publik, *Promotion Area/Atrium Tropical Garden/Hall*, dan sebagainya.

III.1.d. Kebisingan

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa kebisingan untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Data

1) Kebisingan dari luar site :

Batas-batas Site	Keterangan	Tingkat Kebisingan
Utara	Jl. Raya Perusahaan dan kompleks perumahan (<i>developer</i> yang sama dengan Pasar Modern)	Sedang
Selatan	Kompleks pergudangan, perindustrian, perumahan, dan pertokoan	Tinggi

c. Sebelah Selatan : permukiman dan perdagangan → view baik Jl. Raya Perusahaan Jalan publik → baik untuk membangun penghubung masuk ke bangunan.	
d. Sebelah Timur : kompleks permukiman → view baik Jl. Lingkar Lawang - Singosari jalan publik → baik untuk membangun penghubung masuk ke bangunan.	

Tabel 3.1
Macam View

3) Dengan demikian view keluar bangunan diarahkan ke sisi selatan dan timur dekat jalan publik dengan pusat orientasi arah tenggara pada ketinggian Jl. Raya Perusahaan dan Jl. Lingkar Lawang - Singosari. Sedangkan view ke luar di dalam area tapak diarahkan ke arah Ciptawalk dan Landscaping Tropical Garden dan view di dalam bangunan diarahkan ke arah ruang publik. Promotion Architecture Tropical Garden Hall dan sebagainya.

III.1.4. Kebisingan

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa kebisingan untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Data

1) Kebisingan dari luar site :

Kategori Kebisingan	Keterangan	Batas-batas Site
Sedang	Jl. Raya Perusahaan dan kompleks perumahan (deweloper yang sama dengan Pasar Modern)	Utara
Tinggi	Kompleks perumahan dan industri perumahan.	Selatan

Barat	Sisi bangunan lain kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.	Rendah
Timur	Jl. Lingkar Lawang - Singosari dan kompleks perumahan (<i>developer</i> yang sama dengan Pasar Modern)	Tinggi

Tabel 3.2
Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan

2) Kebisingan dari dalam site :

Pada bangunan pasar, tingkat kebisingan yang terbesar biasanya berasal dari suara yang dihasilkan oleh aktivitas di dalam pasar tersebut. Kebisingan tingkat tinggi digunakan untuk fasilitas atau ruang-ruang yang bersifat publik, seperti *promotion area/atrium/hall*, area bermain, dan *amusement center*. Sedangkan kebisingan tingkat sedang digunakan untuk ruang-ruang yang bersifat semi publik dan untuk kebisingan dengan tingkat rendah untuk ruang-ruang yang bersifat privat.

B. Tanggapan

Untuk mengurangi kebisingan yang ada, maka jalan atau alternatif pemecahannya antara lain:

- 1) Perletakkan massa yang agak jauh dari sumber kebisingan ($\pm 15m$).
- 2) Perletakkan kelompok publik pada jalur dari jalan pencapaian yang mudah dan memiliki tingkat kebisingan yang tinggi, sedangkan ruang-ruang privat diletakkan pada area yang memiliki tingkat kebisingan yang rendah.
- 3) Kebisingan yang datang dapat dikurangi atau disaring dengan elemen-elemen vegetasi pada sekitar site dan *Atrium Tropical Garden*, juga dapat dengan penggunaan elemen arsitektural (material, bentuk, maupun penzoningan).
- 4) Pada wilayah dengan tingkat kebisingan tinggi dimanfaatkan sebagai ruang publik dan penerima.

Rendah	Sisi bangunan lain kompleks perindustrian dan perdagangan.	Baru
Tinggi	Stingosari dan kompleks perumahan (develop yang sama dengan Pasar Modern) - Jl. Jangkay Lawang	Timur

Tabel 3.2
Batas-batas Sisi dan Tingkat Kebisingan

2) Kebisingan dari dalam site :

Pada bangunan pasar, tingkat kebisingan yang terbesar biasanya berasal dari suara yang dihasilkan oleh aktivitas di dalam pasar tersebut. Kebisingan tingkat tinggi digunakan untuk fasilitas atau ruang-ruang yang bersifat publik, seperti promotion (merchandise), area bermain dan amusement center. Sedangkan kebisingan tingkat sedang digunakan untuk ruang-ruang yang bersifat semi publik dan untuk kebisingan dengan tingkat rendah untuk ruang-ruang yang bersifat privat.

B. Tanggapan

Untuk mengurangi kebisingan yang ada, maka jalan atau alternatif

pemecahannya antara lain:

- 1) Bertarakan massa yang agak jauh dari sumber kebisingan ($\pm 15m$).
- 2) Bertarakan kelompok publik pada jalur dan jalan pencapaian yang mudah dan memiliki tingkat kebisingan yang tinggi, sedangkan ruang-ruang privat diletakkan pada area yang memiliki tingkat kebisingan yang rendah.
- 3) Kebisingan yang datang dapat dikurangi atau disaring dengan elemen-elemen vegetasi pada sekitar site dan di dalam Tropical Garden juga dapat dengan penggunaan elemen arsitektural (material, bentuk, maupun percontohan).
- 4) Pada wilayah dengan tingkat kebisingan tinggi dimanfaatkan sebagai ruang publik dan perumahan.

- 5) Semakin ke atas bangunan maka sumber bising yang ada banyak tersaring oleh elemen-elemen yang ada disekitarnya, seperti vegetasi, material bangunan, dan udara. Sehingga daerah atas bangunan dapat juga dimanfaatkan untuk ruang-ruang yang lebih privat atau sumber kebisingan lainnya, sehingga tidak menambah bisingnya suasana di lantai bawah atau zona yang lebih publik.

III.1.e. Kontur Dan Drainase

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa drainase untuk perencanaan perancangan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Data

- 1) Kondisi kontur yang semakin menurun ke arah belakang $\pm 5,5$ m.
- 2) Pada eksisting terdapat sarana drainase berupa riol kota dan selokan kecil pada selatan dan barat tapak.
- 3) letak site juga tidak jauh dari anak Sungai Brantas, di bagian barat (± 100 m).



Gambar 3.5
Riol Kota Pada Eksisting Tapak

B. Tanggapan

- 1) Permainan tinggi rendah kontur, *cut and fill* dengan *cut* pada bagian *basement* dan *fill* pada bagian yang berkontur menurun.
- 2) Air buangan sebagian dialirkan ke riol kota, sebagian diresapkan dalam tapak, dalam sumur peresapan, hal ini untuk mengurangi beban riol kota, mengurangi peluang terjadinya sedimentasi atau banjir.
- 3) Pada tapak tidak semua permukaan diperkeras, ini untuk memberikan kesempatan pada tanah untuk menyerap air. Pada jarak tertentu di tapak disediakan sumur-sumur resapan untuk memperlancar proses penyerapan air.

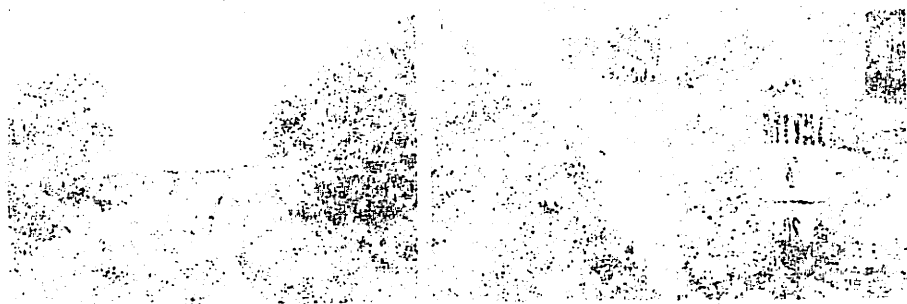
2) Semakin ke atas bangunan maka sumber piling yang ada banyak tersaring oleh elemen-elemen yang ada disekitarnya, seperti vegetasi, material bangunan dan udara. Sehingga daerah atas bangunan dapat juga dimanfaatkan untuk ruang-ruang yang lebih privasi atau sumber kebisingan lainnya, sehingga tidak menaruh bisingnya suasana di lantai bawah atau zona yang lebih publik.

III.1.e. Kontur Dan Drainase

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisis drainase untuk perencanaan perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Data

- 1) Kondisi kontur yang semakin menurun ke arah belakng = 2,5 m.
- 2) Pada eksisting terdapat sarana drainase berupa riot kota dan selokan kecil pada selatan dan barat (tabel).
- 3) Letak site juga tidak jauh dari anak Sungai Brantas di bagian barat (= 100 m).



Gambar 3.2
Wilayah Peta Lokasi Tapak

B. Tanggapan

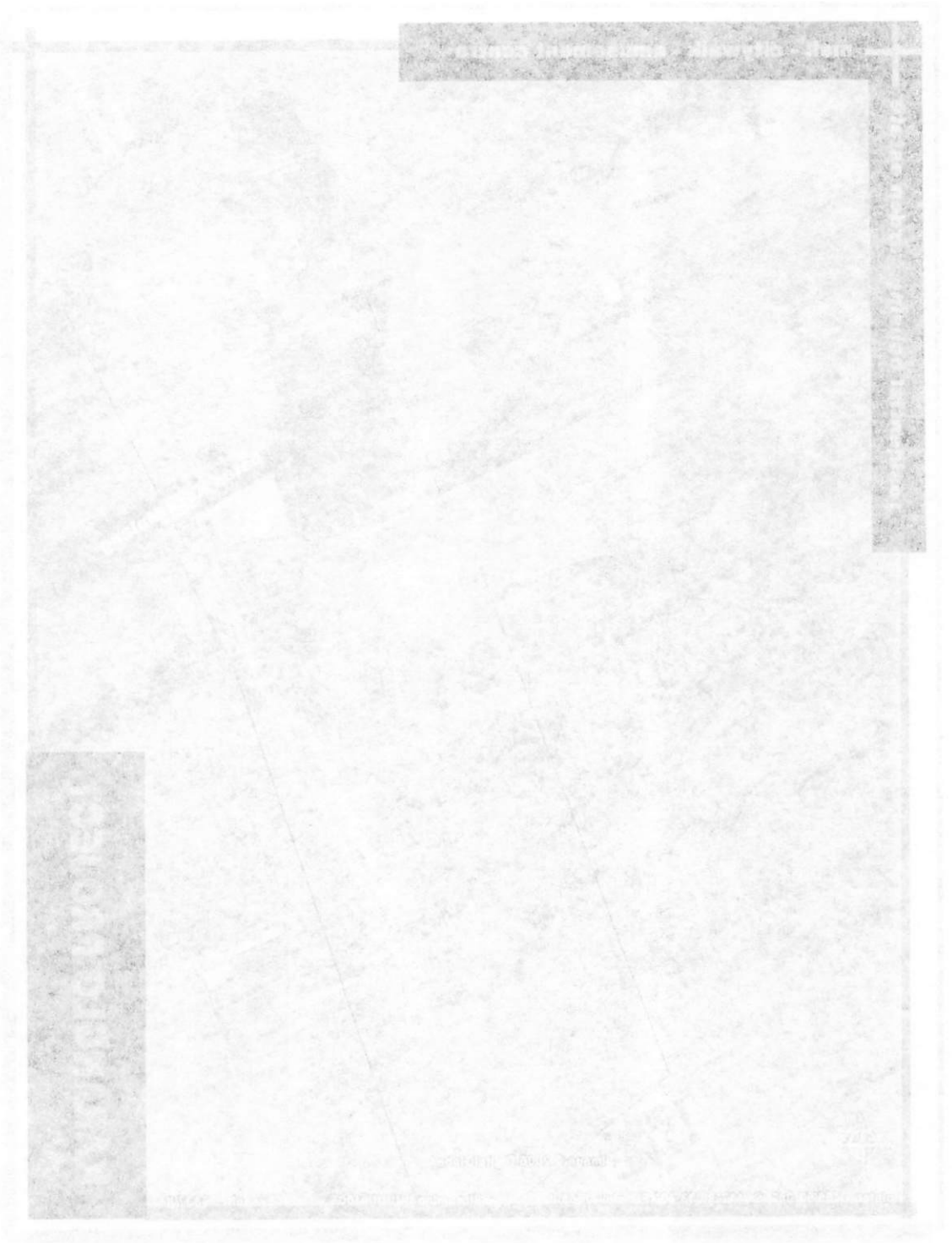
- 1) Permainan tinggi rendah kontur dan relief dengan cara pada bagian basement dan W/p pada bagian yang berkontur menurun.
- 2) Air bangunan sebagian dialirkan ke riot kota, sebagian disalurkan dalam tapak dalam bentuk peresapan. Hal ini untuk mengurangi beban riot kota mengurangi peluang terjadinya sedimentasi atau banjir.
- 3) Pada tapak tidak semua permukaan diperkeras, ini untuk memberikan kesempatan pada tanah untuk menyerap air. Pada Jack rencana di tapak disediakan sumbu-sumbu resapan untuk meningkatkan proses penyerapan air.

III.2. DATA LINGKUNGAN SEKITAR



Gambar 3.6
Kondisi Lingkungan Sekitar Tapak

III.2. DATA LINGKUNGAN SEKTOR



Gambar 3.8
Kondisi lingkungan Sektor Tabak

BAB IV METODOLOGI

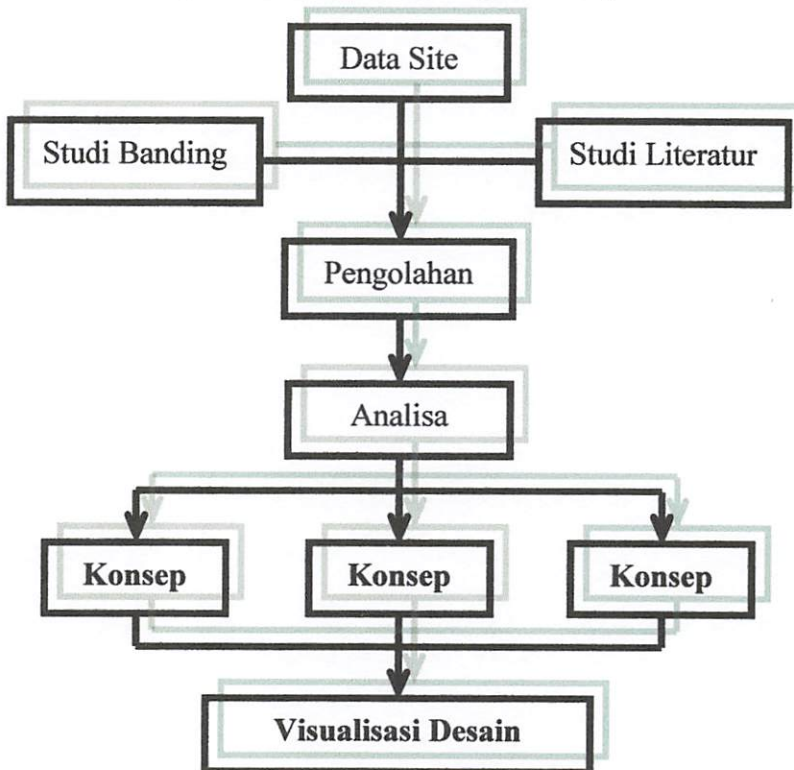
IV.1. METODOLOGI PERANCANGAN

Sesuai dengan tujuan perancangan yang telah dibahas pada bab pendahuluan, yaitu Pasar Modern di Karanglo, Malang yang terkait pada :

- ▶ Wujud fisik bangunan yang ditinjau dari Arsitektur Postmodern.
- ▶ Pola penataan ruang yang ditinjau dari tata ruang Arsitektur Vernakular.

Dalam hal ini arsitektur vernakular yang dimaksud adalah transformasi pada bentuk dan ruang yang diambil dari bangunan asli setempat dimana bangunan arsitektur itu nantinya akan dihadirkan, seperti bangunan Arsitektur Tradisional Jawa berupa tipe kampung, limasan, tajug, dan joglo.

Maka sebelum menghadirkan desain bangunan Pasar Modern sesuai dengan tujuan yang tertera di atas perlu dilakukan beberapa proses yakni :

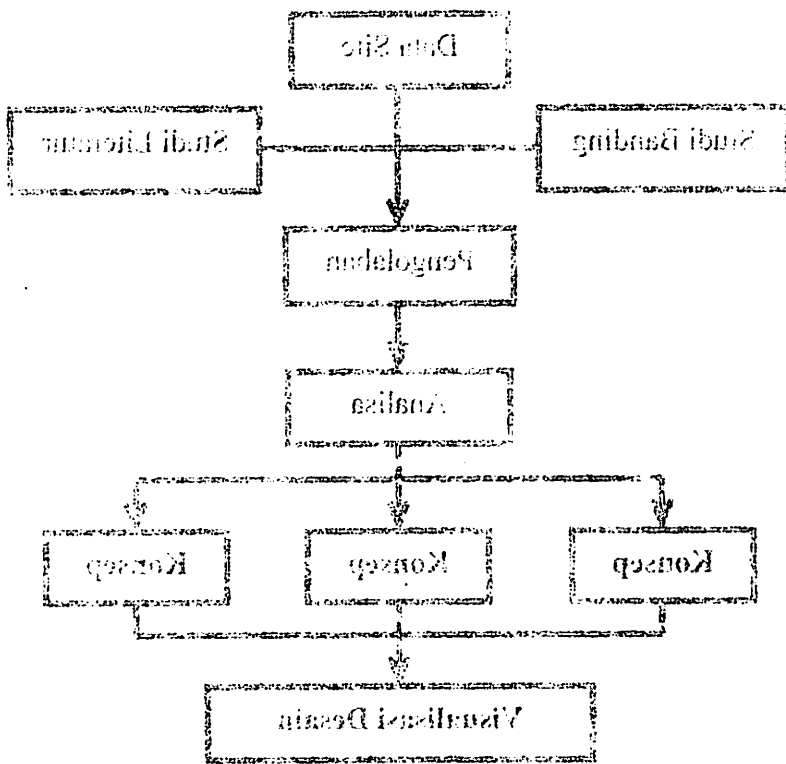


*Diagram 4.1
Metodologi Perancangan*

BAB IV METODOLOGI

IV.1. METODOLOGI PENELITIAN

Sebagai dengan tujuan penelitian yang telah dibahas pada bab sebelumnya yaitu Model di Kantong, Malang yang terkait pada :
 1. Untuk lebih bangunan yang dibangun di Arsitektur Pasca Modern
 2. Pola pemukiman yang dibangun di ruang Arsitektur Vernakular
 3. Istilah dan arsitektur vernakular yang dimaksud adalah transformasi pada bentuk dan ruang yang diambil dari bangunan asli sehingga dalam bangunan arsitektur ini nantinya akan dibedakan seperti bangunan Arsitektur Tradisional Jawa berupa tipe kampung, limasan, tajug, dan joglo.
 Maka sebelum mengadakan desain bangunan Pasar Modern sesuai dengan tujuan yang tertera di atas perlu dilakukan beberapa proses yakni :



Gambar 4.1
Metode Penelitian

IV.2. PROSES PENGUMPULAN DATA ¹

IV.2.a. Proses Pengumpulan Data Lapangan (Studi Banding)

A. Observasi

Melakukan survey langsung untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan objek baik itu dari segi lokasi maupun bangunannya. *Survey dilakukan terkait dengan obyek yang akan dirancang, yakni Pasar Modern.*

B. Wawancara

Proses pengumpulan informasi yang diperoleh dari instansi yang terkait tentang keberadaan sebuah Pasar Modern. *Proses wawancara dilakukan saat studi banding di Pasar Atom Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya. Wawancara dilakukan untuk mengetahui gambaran bentuk, ruang, kegiatan, dan fasilitas.*

C. Dokumentasi

Data-data yang diperoleh dari foto-foto pada saat observasi dan sumber data lainnya yang mendukung. *Foto dari bangunan dan fasilitas dari Pasar Atom Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya.*

IV.2.b. Proses Pengumpulan Data Dari Literatur

- 1) Melakukan studi literatur terkait dengan obyek, yakni melakukan studi banding yang berkaitan dengan obyek Pasar Modern dan tipologi fungsi (Pasar).
- 2) Melakukan studi literatur terkait dengan tema yang diambil yakni Arsitektur Postmodern yang mana lebih dititik beratkan pada Transformasi bentuk dan tata ruang.

IV.2.c. Proses Pengumpulan Data Site

A. Observasi

Melakukan survey langsung untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan site, yaitu di Desa Klampok, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur.

¹ Materi Kuliah Ir. Yuni Setyo Pramono Dalam Metodologi Penelitian Arsitektur.

IV.2. PROSES PENGUMPULAN DATA¹

IV.2.a. Proses Pengumpulan Data Lapangan (Studi Lapangan)

A. Observasi

Melakukan survey langsung untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan objek baik itu dari segi lokasi maupun bangunannya. Survey dilakukan terkait dengan objek yang akan diteliti, yakni Pasar Modern.

B. Wawancara

Proses pengumpulan informasi yang diperoleh dari instansi yang terkait tentang keberadaan sebuah Pasar Modern. Proses wawancara dilakukan secara studi banding di Pasar Atom Mall dan Pasar Jarak Kepriaran Baru Saragala. Wawancara dilakukan untuk mengetahui gambaran bentuk ruang, kegiatan dan fasilitas.

C. Dokumentasi

Data-data yang diperoleh dari foto-foto pada saat observasi dan sumber data lainnya yang mendukung. Foto dari bangunan dan fasilitas dari Pasar Atom Mall dan Pasar Jarak Kepriaran Baru Saragala.

IV.2.b. Proses Pengumpulan Data Dari Literatur

- 1) Melakukan studi literatur terkait dengan objek yakni melakukan studi banding yang berkaitan dengan objek Pasar Modern dan tipologi fungsi (Pasar).
- 2) Melakukan studi literatur terkait dengan tema yang diambil yakni Arsitektur Postmodern yang mana lebih dititik beratkan pada transformasi bentuk dan tata ruang.

IV.2.c. Proses Pengumpulan Data Sitis

A. Observasi

Melakukan survey langsung untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan situs yaitu di Desa Kianplok Kecamatan Singosari Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur.

¹ Mirna Kalliah In'Ami Setyo Prameso Dalam Arsitektur Penelitian Arsitektur.

B. Studi Literatur

Melakukan studi literatur untuk mengetahui site yang dibutuhkan dan sesuai dengan peruntukan lahan berdasarkan RTRW Kota Malang yang mendukung tema Arsitektur Postmodern.

IV.3. IDENTIFIKASI DATA

Pada tahap pengolahan data dilakukan identifikasi data dengan tujuan untuk memetakan data pada bagian masing-masing. Bagian-bagian dari data tersebut dapat berupa data primer maupun data sekunder, dimana keduanya sangat berpengaruh terhadap proses perancangan.

IV.3.a. Data Primer

Sebuah data yang didapat dan digunakan dari tahapan awal proses pengumpulan data yang sesuai dengan obyek. Data primer ini dapat berupa observasi lapangan, dimana dengan observasi lapangan tersebut dapat dilakukan sebuah pengamatan dan pengambilan data. Observasi yang dilakukan meliputi :

- 1) Mengamati bagian-bagian bangunan dari Pasar Atum Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya, sehingga nantinya mampu memunculkan sebuah gambaran mengenai *kegiatan, fasilitas, bentuk, dan ruang sebuah Pasar Modern*.
- 2) Mengambil gambar atau foto dari tiap fasilitas, ruang, dan bangunan Pasar Atum Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya, serta kondisi di sekitar site sebagai data eksisting untuk acuan dalam mendesain.
- 3) Melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang terkait dengan Pasar Atum Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya, sehingga didapat informasi yang akurat.

IV.3.b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak melalui observasi langsung pada lapangan, melainkan melalui sebuah studi literatur. Studi literatur ini didapat dengan tujuan untuk memperkaya informasi mengenai obyek, selain itu juga dapat mengetahui tentang teori-teori yang berkaitan dengan tema obyek dan peraturan yang berlaku, sehingga nantinya dapat menjadi sebuah landasan dalam

mendesain suatu bangunan, dalam hal ini Pasar Modern di Malang dengan tema Arsitektur Postmodern. Studi literatur yang digunakan ini berupa :

- 1) Informasi data mengenai sejarah, visi/misi, dan segala sesuatu yang berkaitan dengan Kota Malang yang didapat melalui internet dari situs resmi Pemerintah Kota Malang dan data RTRW.
- 2) Literatur mengenai Pasar Modern secara umum yang didapat dari literatur (buku) ataupun internet.
- 3) Literatur mengenai Arsitektur Postmodern secara umum yang didapat dari literatur (buku) ataupun internet.
- 4) Informasi mengenai studi banding yang berhubungan dengan obyek yaitu Pasar Modern, dimana terdapat contoh studi banding : Pasar Atum Mall dan Pasar Induk Keputran Baru, Surabaya.

IV.4. PROSES ANALISA

Metoda analisa yang digunakan pada perancangan ini adalah :

IV.4.a. Metode Analisa Kualitatif

Yaitu metode yang digunakan berdasarkan prinsip-prinsip arsitektur terhadap pola sistem dan karakter yang akan mempengaruhi proses perancangan wadah secara fisik.

IV.4.b. Metode Analisa Sintetis

Metode ini digunakan untuk merumuskan faktor-faktor sebagai suatu solusi untuk penyelesaian permasalahan.

Tahapan selanjutnya adalah analisa desain yang bertujuan untuk merancang bangunan yang mempunyai suatu karakter atau ciri yang menyimbolkan suatu fungsi yang ada di dalamnya, sehingga pada nantinya karakter bangunan yang ada dapat dikenal oleh masyarakat pada umumnya. Untuk memenuhi sebuah analisa desain dibutuhkan persyaratan analisa yang berupa :

- Bagaimana menghadirkan karakter sebuah Pasar Modern di zaman modern/masa kini ?
- Bagaimana menghadirkan Pasar Modern bila ditinjau dari sisi fisik/visual Arsitektur Postmodern ?
- Bagaimana menghadirkan Pasar Modern ditinjau dari tata ruang dan tata letak arsitektur vernakular ?

Batasan dari analisa desain ini adalah :

- Kondisi pada tapak.
- Bangunan yang akan dirancang khususnya bagian fasade bangunan yang dapat diolah dengan transformasi pada bentuk dan tata ruang arsitektur vernakular.

IV.5. ANALISA PROGRAM

Dalam analisa program ini terdiri dari :

- a) Analisa sistem tapak yang meliputi pemilihan tanah/lokasi, orientasi matahari, orientasi bangunan, jalan utama pada tapak, dan jaringan utilitas.
- b) Analisa penataan ruang dan letak bangunan disesuaikan dengan prinsip Arsitektur Postmodern.
- c) Analisa bentuk ditinjau dari tipe bentuk arsitektur vernakular yang dapat mendukung pengolahan bentuk bangunan pasar.
- d) Analisa sistem struktur yang sedapat mungkin untuk diterapkan.
- e) Analisa sistem utilitas yang meliputi penyediaan air bersih, air kotor, instalasi listrik, pencegahan kebakaran, kamera cctv, sistem komunikasi, dan sistem utilitas lainnya yang mendukung fungsi dari bangunan pasar.

- Bagaimana mengabdikan karakter sebuah Pasar Modern di zaman modern/masa kini ?
- Bagaimana mengabdikan Pasar Modern bila ditinjau dari sisi falsafah/nilai/Aritektur Postmodern ?
- Bagaimana mengabdikan Pasar Modern ditinjau dari tata ruang dan tata letak arsitektur vernakular ?

Batasan dari analisa desain ini adalah :

- Kondisi pada tapak.
- Bangunan yang akan dibangun khususnya bagian fasade bangunan yang dapat diolah dengan transformasi pada bentuk dan tata ruang arsitektur vernakular.

IV.5. ANALISA PROGRAM

Dalam analisa program ini terdiri dari :

- Analisa sistem tapak yang meliputi pemilihan tanah/lokasi, orientasi matahari, orientasi bangunan, jalan utama pada tapak dan jaringan utilitas.
- Analisa penataan ruang dan letak bangunan disesuaikan dengan prinsip Arsitektur Postmodern.
- Analisa bentuk ditinjau dari tipe bentuk arsitektur vernakular yang dapat mendukung pengolahan bentuk bangunan pasar.
- Analisa sistem struktur yang sedapat mungkin untuk diertapkan.
- Analisa sistem utilitas yang meliputi penyediaan air bersih, air kotor, instalasi listrik, pencahayaan, keamanan, kamera CCTV, sistem komunikasi dan sistem utilitas lainnya yang mendukung fungsi dari bangunan pasar.

IV.6. DIAGRAM PROSES ANALISA

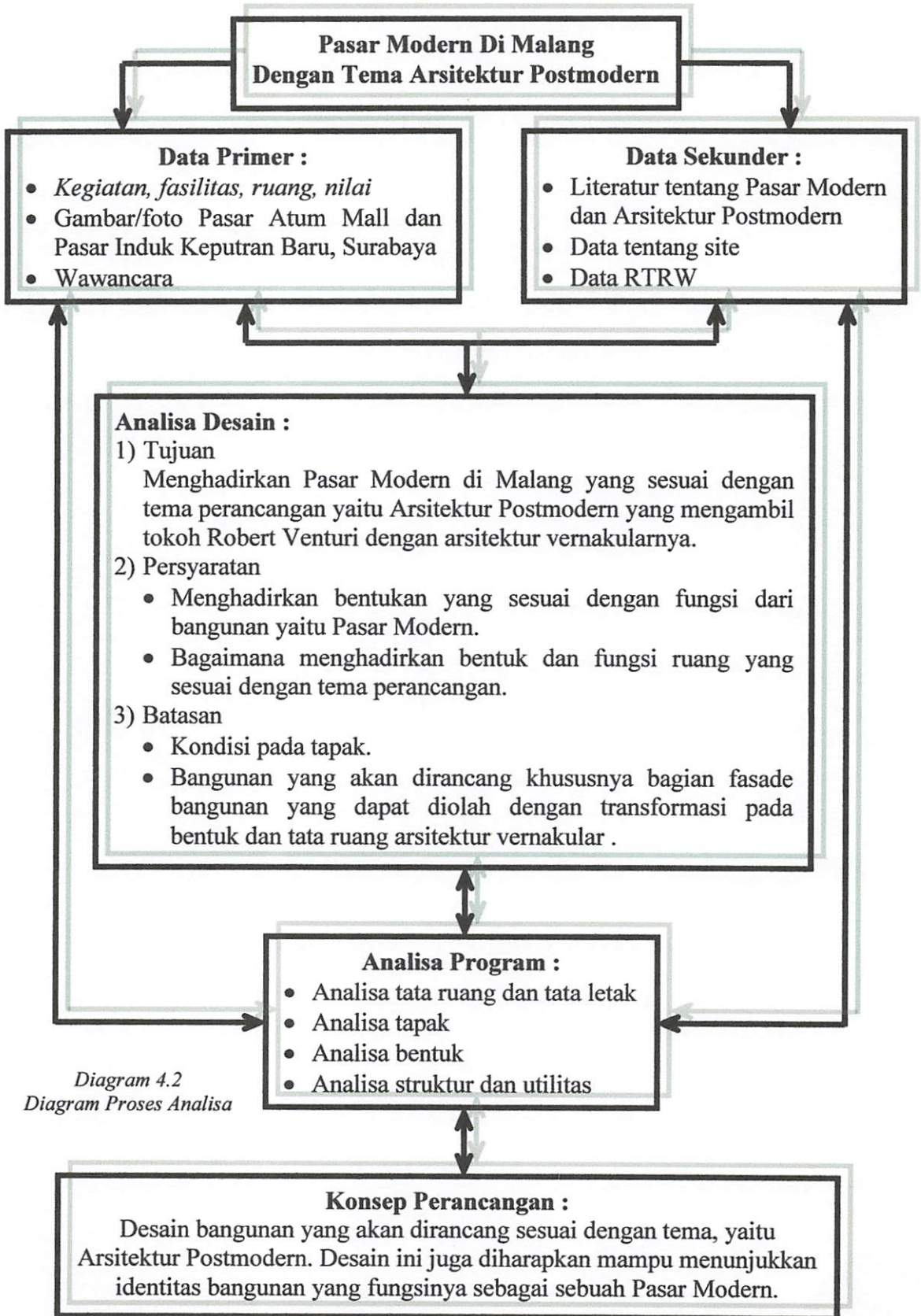


Diagram 4.2
Diagram Proses Analisa

IV. DIAGRAM PROSES ANALISA

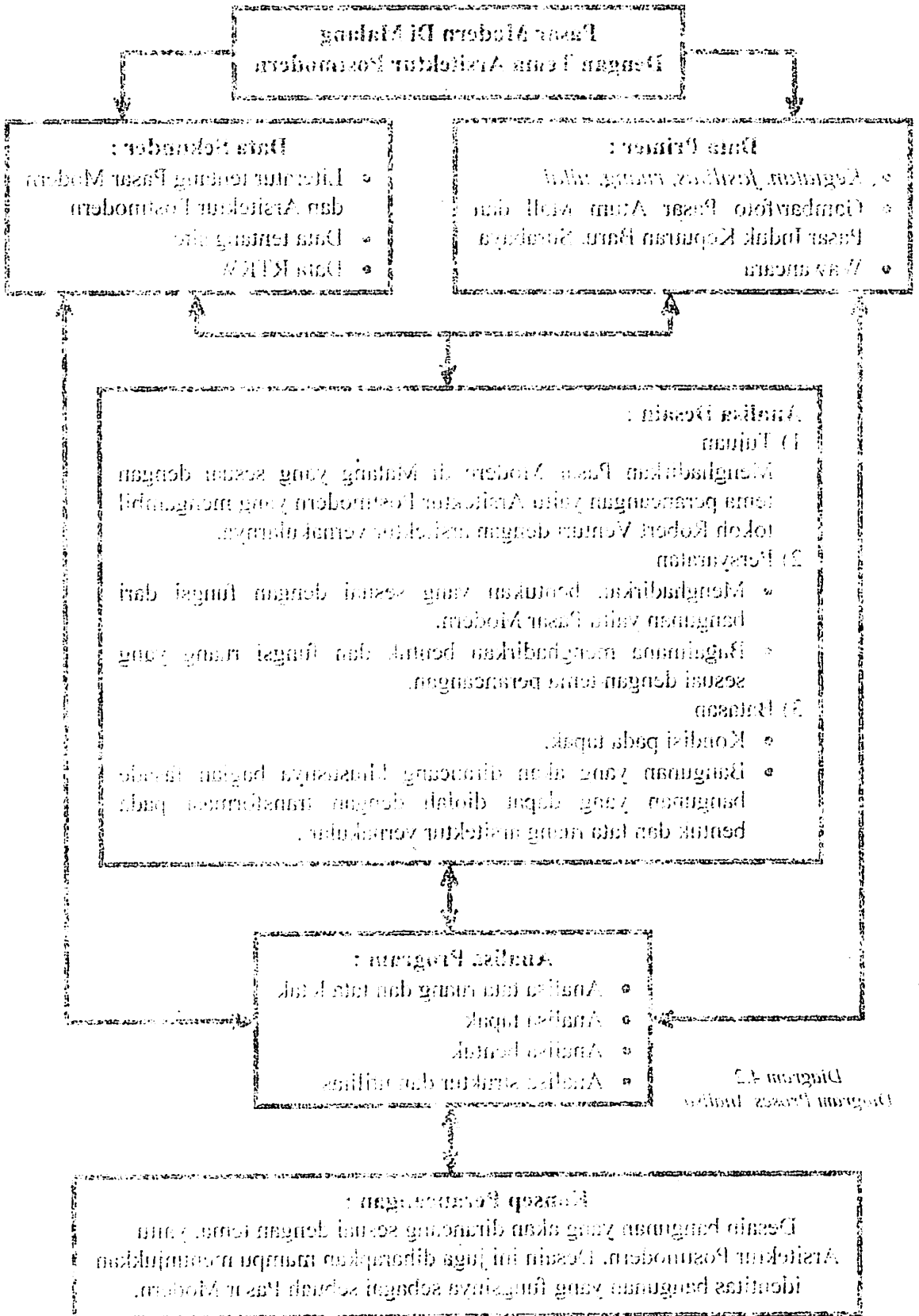


Diagram 4.2
Program Persepsi

BAB V

ANALISA PEMBAHASAN

V.1. ANALISA FUNGSI DAN SISTEM PENGELOLAAN

Berikut adalah analisa fungsi dan sistem pengelolaan dari perancangan Pasar Modern di Karanglo ini :

V.1.a. Analisa Fungsi

Fungsi perancangan Pasar Modern di Karanglo ini dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1. Fungsi Primer/Fungsi Utama

Fungsi primer dari perancangan Pasar Modern di Karanglo ini adalah fungsi perdagangan yang melayani lingkup wilayah Malang Timur tanpa menutup kemungkinan pelayanan bagi daerah lainnya. Berikut adalah penjabaran fungsi perdagangan dalam wadah Pasar Modern :

ANALISA	PASAR MODERN
Barang Yang Dijual	Kebutuhan sehari-hari, <i>houseware</i> , <i>furniture</i> , alat elektronik, komputer, hp, cd, vcd, dvd, <i>general merchandise</i> , obat-obatan, kosmetik, jam tangan, baju, tas, sepatu, koran/majalah, foto, hadiah, dan souvenir.
Cara Transaksi	Dapat memungkinkan tawar-menawar
Harga	Dapat memungkinkan tawar-menawar
Kualitas Barang Yang Dijual	Kw-3 Kualitas menengah
Fasilitas Utama	<i>Open Shop</i> <i>Speciality Shop</i>

Tabel 5.1
Analisa Fungsi Pasar Modern

BAB V ANALISA PEMBAHASAN

V.1. ANALISA FUNGSI DAN SISTEM PENGENDALIAN

Berikut adalah analisa fungsi dan sistem pengendalian dari perencanaan Pasar Modern di Karanglo ini :

V.1.a. Analisa Fungsi

Fungsi perencanaan Pasar Modern di Karanglo ini dibedakan menjadi tiga yaitu :

1. Fungsi Primer/Fungsi Utama

Fungsi primer dari perencanaan Pasar Modern di Karanglo ini adalah fungsi perdagangan yang melayani lingkup wilayah Malang Timur tanpa memuat kemampuan pelayanan bagi daerah lainnya. Berikut adalah penjelasan fungsi perdagangan dalam wadah Pasar Modern :

ANALISA	MASAR MODERN
Barang Yang Dijual	Kebutuhan sehari-hari, elektronik, komputer, hp, cd, dvd, game, perlengkapan, obat-obatan, kosmetik, jam tangan, baju, tas, sepatu, kamera, alat-alat foto, badik, dan lain-lain.
Cara Transaksi	Dapat menggunakan tunai dan non-tunai
Harga	Dapat menggunakan tunai dan non-tunai
Kualitas Barang Yang Dijual	K-3 Kualitas menengah
Fasilitas Utama	Open Shop Speciality Shop

Tabel 5.1
Analisa Fungsi Pasar Modern

2. Fungsi Sekunder/Fungsi Penunjang

Pada dasarnya fungsi sekunder ini merupakan suatu wadah yang ditujukan untuk mengungkapkan konsep *Tropical Garden* pada rancangan Pasar Modern ini. Fasilitasnya antara lain fungsi wisata kuliner dan pusat oleh-oleh khas Malang. Selain itu, fungsi sekunder dari Pasar Modern ini adalah fasilitas penunjang administrasi dan pengelolaan Pasar Modern.

3. Fungsi Tersier/Fungsi Servis Dan Utilitas

Fungsi tersier dari perancangan Pasar Modern di Karanglo ini adalah fungsi privat/pelayanan, meliputi parkir, bongkar muat/*loading dock*, sarana untuk memenuhi kebutuhan *lavatory* (kebutuhan biologis dan sarana ibadah), sanitasi, dan utilitas.

V.1.b. Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi

Sistem pengelolaan, pelayanan, dan transaksi pada perancangan Pasar Modern di Karanglo ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

ANALISA	PASAR MODERN
Sistem Pengelolaan	<p>Jual dan Sewa</p> <p><i>Open Shop</i> → per petak dan kelipatannya dengan ukuran yang telah disepakati pengelola → Sistem Modul TRM.</p> <p><i>Speciality Shop</i> → per modul dan kelipatannya, → Sistem Modul TRM.</p> <p>Sewa</p> <p>Pada daerah <i>Promotion Area</i></p>
Sistem Pelayanan	<p><i>Full Service</i></p> <p>pada <i>Open Shop</i>, <i>Speciality Shop</i>, dan <i>Promotion Area</i>.</p>
Sistem Transaksi	<p>Tawar menawar</p> <p>pada <i>Open Shop</i> dan <i>Speciality Shop</i>.</p>

Tabel 5.2
Analisa Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi

Model Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi
Tabel 2.5

Sistem Transaksi	Bada Cyber Shop dan Specialty Shop TAMU MANUSIA
Sistem Pelayanan	Bada Cyber Shop, Specialty Shop, dan Promotion Area Fint Service
Sistem Pengelolaan	Bada dasar Promotion Area Sewa Sistem Modul TRM Specialty Shop → per modul dan kefungsian → yang telah disediakan pengelola → Sistem Modul TRM Cyber Shop → per paket dan kefungsian dengan ukuran
MANUSIA	LUKAS MODERN

Model di Kerangka ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Sistem pengelolaan, pelayanan, dan transaksi pada perancangan Pasar
A.T.P. Sistem Pengelolaan, Pelayanan, Dan Transaksi

dan fungsi:

memenuhi kebutuhan manusia, (kebutuhan biologis dan sosial) seperti: pelayanan meliputi parkir, pengkai, maintenance desk, sarana untuk fungsi wisata dan perancangan Pasar Modern di Kerangka ini adalah fungsi

3. Fungsi Tertiary/Fungsi Selas Dan Utama

administrasi dan pengelolaan Pasar Modern.

Selain itu, fungsi sekunder dari Pasar Modern ini adalah fasilitas penunjang fasilitasnya antara lain fungsi wisata kuliner dan busan oleh-oleh khas Malang, mengimplementasikan konsep *Market Overlay* pada perancangan Pasar Modern ini. Pada dasarnya fungsi sekunder ini merupakan sarana wisata yang ditujukan untuk

3. Fungsi Sekunder/Fungsi Penunjang

V.2. ANALISA PELAKU DAN AKTIVITAS

V.2.a. Pelaku Dan Aktivitas

A. Pelaku

Pelaku di sini adalah orang atau individu-individu yang melakukan aktivitas di dalam Pasar Modern dalam jangka waktu yang tidak ditentukan. Adapun pelaku tersebut adalah :

1. *Pengelola*

Adalah individu yang bertugas menangani urusan manajemen operasional Pasar Modern tersebut. Pada umumnya mereka datang ke pasar hanya untuk melakukan kewajiban melaksanakan pekerjaannya dan tidak menetap di pasar tersebut. Tuntutan yang mungkin bagi mereka adalah tersedianya suatu ruang dimana mereka dapat melaksanakan aktivitas rutinnnya dengan nyaman, sehingga mereka dapat melakukan aktivitas secara optimal dan menghasilkan sesuatu yang maksimal.

Pengelola Pasar Modern di Karanglo adalah karyawan swasta dari PT. Sarana Graha Sejahtera, selaku developer dan pemilik Pasar Modern di Karanglo ini. Pengelola Pasar Modern di Karanglo ini terdiri atas :

a) Direktur Utama

- Pimpinan utama yang bertugas menentukan kebijakan, pengelolaan, koordinasi, dan pengawasan segala kegiatan di Pasar Modern yang bertanggung jawab kepada pemilik dan para pemegang saham.
- Bertanggung jawab atas kelancaran serta pengembangan Pasar Modern.
- Bertugas mengelola Pasar Modern, baik secara administratif dan kooperatif.

b) Sekretaris

Membantu Direktur Utama dalam menangani korespondensi dan pengaturan jadwal acara dan kegiatan.

c) Direktur Rumah Tangga

Bertanggung jawab kepada Direktur Utama atas pemeliharaan, keamanan, dan dokumentasi.

d) Direktur Tata Usaha

Bertanggung jawab kepada Direktur Utama atas kelancaran administrasi, pengelolaan, pembukuan keuangan, dan perekrutan pegawai/ karyawan.

V.2. ANALISA PELAKU DAN AKTIVITAS

V.2.a. Pelaku Dan Aktivitas

A. Pelaku

Pelaku di sini adalah orang atau individu-individu yang melakukan aktivitas di dalam Pasar Modern dalam jangka waktu yang tidak ditentukan. Adapun pelaku tersebut adalah :

A. Pengelola

Adalah individu yang bertugas menangani urusan manajemen operasional Pasar Modern tersebut. Pada umumnya mereka datang ke pasar hanya untuk melakukan kewajiban melaksanakan pekerjaannya dan tidak menetap di pasar tersebut. Tuntutan yang mereka hadapi adalah tersedianya suatu ruang dimana mereka dapat melaksanakan aktivitas rutinya dengan nyaman sehingga mereka dapat melakukan aktivitas secara optimal dan menghasilkan sesuatu yang maksimal.

Pengelola Pasar Modern di Karanglo adalah karyawan swasta dari PT. Sarana Utama Gajah Sjahtera selaku developer dan pemilik Pasar Modern di Karanglo ini. Pengelola Pasar Modern di Karanglo ini terdiri atas :

a) Direktur Utama

- Pimpinan utama yang bertugas menentukan kebijakan, pengelolaan, koordinasi, dan pengawasan segala kegiatan di Pasar Modern yang bertanggung jawab kepada kepala pemilik dan para pemegang saham.
- Bertanggung jawab atas kelancaran serta pengembangan Pasar Modern.
- Bertugas mengelola Pasar Modern baik secara administratif dan kooperatif.

b) Sekretaris

Membantu Direktur Utama dalam menangani korespondensi dan pengurusan jadwal secara dan kegiatan.

c) Direktur Rumah Tangga

Bertanggung jawab kepada Direktur Utama atas pemeliharaan, keamanan, dan dokumentasi.

d) Direktur Tata Usaha

Bertanggung jawab kepada Direktur Utama atas kelancaran administrasi, pengelolaan pembelian keuangan, dan perencanaan pegawai karyawan.

e) Kepala Bagian dan Staf

- Kabag. dan Staf Pemeliharaan Bangunan
Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga atas perbaikan dan perawatan, dan kebersihan bangunan, serta fasilitasnya.
- Kabag. dan Staf Keamanan
Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga, mengawasi, dan mengontrol masalah keamanan di Pasar Modern.
- Kabag. dan Staf Teknik
Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga atas pengaturan, perbaikan, dan perawatan mekanikal dan elektrikal.
- Kabag. dan Staf Administrasi
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas proses kegiatan keuangan, penyusunan pembukuan, serta analisa keuntungan dan kerugian.
- Kabag. dan Staf Keuangan
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas pengaturan, pengeluaran, dan pendapatan tiap hari.
- Kabag. dan Staf Personalia
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas kesehatan, kesejahteraan pengelola, serta karyawan dan rekrutmen karyawan.
- Kabag. dan Staf Pemasaran dan Penyewaan Kios
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas masalah pemasaran pasokan barang tiap harinya.
- Kabag. dan Staf Periklanan
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas masalah periklanan barang dagangan yang ditawarkan.
- Kabag. dan Staf Operasional
Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas jalannya kelancaran dari permasalahan operasional kegiatan sehari-hari.

f) Pelengkap Pasar

Pelengkap pasar, yaitu mereka yang memberi pelayanan kepada pemakai pasar, seperti klinik kesehatan, kantor pemadam kebakaran, dll.

- o) Kepala Bagian dan Staf
 - Kabag. dan Staf Pembelian Bangunan
 Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga atas perbaikan dan perawatan dan kebersihan bangunan serta fasilitasnya.
 - Kabag. dan Staf Keamanan
 Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga mengenai masalah keamanan di Pasar Modern.
 - Kabag. dan Staf Teknik
 Bertanggung jawab kepada Direktur Rumah Tangga atas perbaikan dan perawatan mekanikal dan elektrik.
 - Kabag. dan Staf Administrasi
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas proses kegiatan keuangan, penyusunan pembukuan, serta analisa keuangan dan ketugasan.
 - Kabag. dan Staf Keuangan
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas pengurusan pengeluaran dan pendapatan tiap hari.
 - Kabag. dan Staf Personalia
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas kesehatan, kesejahteraan pengelola, serta karyawan dan rekaman karyawan.
 - Kabag. dan Staf Pemasaran dan Pengeawasan Kios
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas masalah pemasaran pasokan barang tiap harinya.
 - Kabag. dan Staf Periklanan
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas masalah periklanan barang dagangan yang ditawarkan.
 - Kabag. dan Staf Operasional
 Bertanggung jawab kepada Direktur Tata Usaha atas jalannya kelancaran dari permasalahan operasional kegiatan sehari-hari.
- 1) Petengkap Pasar
 Petengkap pasar yaitu mereka yang memberi pelayanan kepada pemakai pasar seperti klinik kesehatan, kantor pemadam kebakaran, dll.

2. Pedagang/Penyewa (Konsumen I)

Penyewa pada Pasar Modern adalah perorangan atau kelompok yang melakukan aktivitas menjual barang dagangannya kepada para pengunjung. Jenis penyewa menurut *The Ars of Asian Shopping Centre Management, 2005* adalah sebagai berikut :

a) Penyewa Utama

Penyewa utama memberikan fokus bagi Pasar Modern dan membantu menarik pembelanja serta penyewa lain untuk menyewa ruang di Pasar Modern tersebut. Dengan demikian, penempatan penyewa utama di Pasar Modern mempengaruhi alur sirkulasi pengunjung, serta membantu menarik pengunjung ke toko-toko spesialis dan restoran. Tujuan penempatan penyewa utama adalah untuk menarik pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya. Penyewa utama dapat ditempatkan di ruang yang kurang menonjol, karena para pelanggan setia akan tetap mencari mereka. Pada umumnya, penyewa utama membutuhkan dua reklame atau lebih di bagian depan luar Pasar Modern. Reklame tersebut juga berfungsi untuk menarik pengunjung ke Pasar Modern.

b) Penyewa Berbasis Impulsi

Pembelian berbasis impulsasi dilakukan tanpa rencana karena pengunjung tersimulasi untuk membeli produk atau jasa tersebut saat itu juga. Dengan demikian, penyewa berbasis impulsasi (*impulse-based tenant*) seperti misalnya gerai busana harus ditempatkan pada lokasi prima untuk menangkap perhatian pembelanja dan menstimulasi minat dan keinginan mereka untuk membeli. Lokasi prima adalah lokasi dengan jumlah pengunjung besar dan tingkat visibilitas tinggi. Lokasi prima disewakan dengan harga sewa premium, dengan luas area agak kecil karena kalau terlalu besar maka total harga sewa akan sulit dijangkau oleh para penyewa. Setiap kaki persegi dari luas gerai di area prima harus digunakan semaksimal mungkin karena harga sewanya sangat mahal.

2. Pedagang/Penyewa (Konsumen)

Penyewa pada Pasar Modern adalah pelanggan atau kelompok yang melakukan aktivitas menjual barang dagangannya kepada para pengunjung. Lokasi penyewa menurut The Art of Asian Shopping Centre Management 2002 adalah sebagai berikut :

a) Penyewa Utama

Penyewa utama memberikan fokus bagi Pasar Modern dan membantu menarik pembeliannya serta penyewa lain untuk menyewa ruang di Pasar Modern tersebut. Dengan demikian, penempatan penyewa utama di Pasar Modern mempengaruhi atau siklusnya pengunjung serta membantu menarik pengunjung ke toko-toko spesialis dan restoran. Tujuan penempatan penyewa utama adalah untuk menarik pengunjung melewati area yang ditempati para penyewa lainnya. Penyewa utama dapat ditempatkan di ruang yang kurang menonjol, karena para pelanggan serta akan tetap mencari mereka. Pada umumnya, penyewa utama membatuhkan dan reklame atau lebih di bagian depan luar Pasar Modern. Reklame tersebut juga berfungsi untuk menarik pengunjung ke Pasar Modern.

b) Penyewa Berbasis Impulsi

Pembelian berbasis impulsif dilakukan tanpa rencana karena pengunjung terstimulasi untuk membeli produk atau jasa tersebut saat itu juga. Dengan demikian, penyewa berbasis impulsif (impulse-based tenant) seperti misalnya gerai busana harus ditempatkan pada lokasi prima untuk menangkap perhatian pembelinya dan memstimulasi minat dan keinginan mereka untuk membeli. Lokasi prima adalah lokasi dengan jumlah pengunjung besar dan tingkat visibilitas tinggi. Lokasi prima disewakan dengan harga sewa premium, dengan luas area agak kecil karena kalau terlalu besar maka total harga sewa akan lebih dijangkau oleh para penyewa. Setiap kaki persegi dari luas gerai di area prima harus digunakan semaksimal mungkin karena harga sewanya sangat mahal.

c) Penyewa Berbasis Tujuan

Pembeli berbasis tujuan dilakukan oleh pengunjung yang sejak awal pergi berbelanja memang merencanakan untuk membeli suatu produk dan jasa. Biasanya penyewa berbasis tujuan (*intended-based tenant*) merupakan motivator utama bagi pembelanja untuk memilih mengunjungi Pasar Modern. Karena usaha ritel tersebut pasti dicari oleh pengunjung, mereka tidak memerlukan lokasi prima dan dapat ditempatkan di lokasi yang kurang menonjol. Papan penunjuk yang ditempatkan di dalam Pasar Modern dapat membantu para pengunjung mencari penyewa yang dituju.

d) Penyewa Berbasis Keamanan

Penyewa berbasis keamanan (*security-based tenant*) adalah usaha ritel dengan produk mahal yang rentan terhadap penodongan, perampokan, dan pencopetan. Dengan demikian, para penyewa berbasis keamanan tidak dapat ditempatkan di area yang sepi, seperti bagian belakang dan pojok ruangan, atau di bagian depan Pasar Modern, dimana pencopet bisa merampas barang dan kemudian lari keluar bangunan Pasar Modern dengan mudah. Contoh penyewa berbasis keamanan adalah toko perhiasan dan jam tangan mewah.

e) Penyewa Distinasi

Penyewa distinasi (*distinction tenant*) adalah penyewa dengan merek produk yang kuat. Dengan demikian, mereka memiliki kelompok pelanggan setia yang akan mencari produk bermerek tersebut. Penyewa distinasi dapat ditempatkan di antara penyewa utama untuk menarik pengunjung berjalan sepanjang jalur di Pasar Modern.

f) Penyewa Parasit

Penyewa parasit (*parasite tenants*) tidak memiliki kelompok pelanggan tertentu. Penyewa parasit harus menarik pengunjung yang ada di sekitar mereka. Contoh penyewa parasit adalah gerai cuci dan cetak foto, kios reparasi sepatu, kios koran dan majalah, toko aksesoris busana, dan lain-lain. Penyewa parasit harus ditempatkan di area yang memiliki konsentrasi pengunjung dalam jumlah besar, seperti di atrium, dekat pusat jajan, dan sekitar penyewa utama. Penyewa parasit tidak boleh menempati lokasi prima

c) **Penyewa Berbasis Tujuan**

Pembeli berbasis tujuan dilakukan oleh pengujung yang sejak awal pergi berbelanja memang merencanakan untuk membeli suatu produk dan jasa. Biasanya penyewa berbasis tujuan (*purpose-based tenant*) merupakan motivator utama bagi berbelanja untuk memilih menggunakan Pasar Modern. Karena usaha ritel tersebut pasti dicari oleh pengujung, mereka kurang memperhatikan lokasi prima dan dapat ditempatkan di lokasi yang kurang menonjol. Papan penunjuk yang ditempatkan di dalam Pasar Modern dapat membantu para pengujung mencari *penyewa* yang dituju.

d) **Penyewa Berbasis Keamanan**

Penyewa berbasis keamanan (*security-based tenant*) adalah usaha ritel dengan produk mahal yang rentan terhadap perampokan dan pencopetan. Dengan demikian para *penyewa* berbasis keamanan tidak dapat ditempatkan di area yang sepi, seperti bagian belakang dan pojok ruangan, atau di bagian depan Pasar Modern dimana pencopet bisa menampas barang dan kemudian lari keluar bangunan Pasar Modern dengan mudah. Contoh *penyewa* berbasis keamanan adalah toko perhiasan dan jam tangan mewah.

e) **Penyewa Distansi**

Penyewa distansi (*distraction tenant*) adalah *penyewa* dengan merek produk yang kuat. Dengan demikian mereka memiliki kelompok pelanggan setia yang akan mencari produk bermerek tersebut. *Penyewa* distansi dapat ditempatkan di antara *penyewa* utama untuk menarik pengujung berjalan sepanjang jalur di Pasar Modern.

f) **Penyewa Parasit**

Penyewa parasit (*parasitic tenants*) tidak memiliki kelompok pelanggan tertentu. *Penyewa* parasit harus menarik pengujung yang ada di sekitar mereka. Contoh *penyewa* parasit adalah gerai caci dan esak foto, kios reparasi seperti kios korn dan majalah, toko aksesoris busana, dan lain-lain. *Penyewa* parasit harus ditempatkan di area yang memiliki konsentrasi pengujung dalam jumlah besar, seperti di dalam, dekat pusat jalan, dan sekitar *penyewa* utama. *Penyewa* parasit tidak boleh menempati lokasi prima

karena gerai mereka tidak menarik dan tidak memproyeksikan citra dinamis bagi Pasar Modern.

g) Penyewa Bereputasi Tinggi

Penyewa bereputasi tinggi (*image tenant*) adalah para peritel populer dengan reputasi merek produk yang tinggi sehingga kehadiran mereka dapat meminjamkan kesan positif bagi Pasar Modern. Dengan demikian, penyewa bereputasi tinggi harus ditempatkan di lokasi prima, seperti di lantai dasar dan dekat pintu masuk Pasar Modern.

h) Penyewa Berbasis Makanan Dan Minuman

Pusat makanan dan gerai makanan/minuman selalu dicari pengunjung. Dengan demikian, pusat makanan bisa ditempatkan di area yang kurang menonjol, biasanya di lantai atas, untuk menarik pengunjung agar mendatangi lokasi tersebut dengan mengecualikan untuk gerai hidangan cepat saji yang merupakan produk berbasis impulsif. Gerai hidangan cepat saji harus ditempatkan di lokasi prima, di lantai dasar atau bawah tanah, dengan jumlah pengunjung yang besar. Bisa juga ditempatkan di luar Pasar Modern untuk menyajikan pengalaman makan di ruang terbuka, yang bisa menciptakan gairah dan daya tarik suasana untuk bersoalisasi serta melihat dan dilihat orang lain. Pasar Modern biasanya menempatkan para penyewa berbasis makanan dan minuman (*food and beverages-based tenant*) di lantai teratas.

i) Penyewa Berbasis Harga

Penyewa berbasis harga (*price-based tenant*) dikelompokkan berdasarkan perbedaan harga yang ditawarkan oleh para peritel. Para penyewa dengan harga produk premium biasanya dikelompokkan bersama-sama pada lantai tertentu dimana jumlah pengunjung tidak terlalu padat dan suasananya lebih eksklusif. Di sisi lain, para penyewa yang menawarkan harga diskon dikelompokkan di dekat area dengan tingkat aktivitas tinggi, seperti sepanjang koridor menuju tempat pemberhentian/stasiun transportasi publik.

karena gerai mereka tidak menarik dan tidak mempromosikan cita dimanis bagi Pasar Modern.

g) *Penyewa Berputasi Tinggi*

Penyewa berputasi tinggi (high turnover) adalah para peritel populer dengan reputasi merek produk yang tinggi sehingga kehadiran mereka dapat meningkatkan kesan positif bagi Pasar Modern. Dengan demikian, penyewa berputasi tinggi harus ditempatkan di lokasi prima, seperti di lantai dasar dan dekat pintu masuk Pasar Modern.

h) *Penyewa Berbasis Makanan Dan Minuman*

Pusat makanan dan gerai makanan/minuman selalu dicari pengunjung. Dengan demikian, pusat makanan bisa ditempatkan di area yang kurang menonjol, biasanya di lantai atas untuk menarik pengunjung agar mendatangi lokasi tersebut dengan mengesampingkan untuk gerai hidangan cepat saji yang merupakan produk berbasis impulsif. Gerai hidangan cepat saji harus ditempatkan di lokasi prima di lantai dasar atau bawah tanah, dengan jumlah pengunjung yang besar. Bisa juga ditempatkan di luar Pasar Modern untuk menyajikan pengalaman makan di ruang terbuka yang bisa menciptakan gaya dan daya tarik suasana untuk sosialisasi serta melihat dan dilibatkan orang lain. Pasar Modern biasanya menempatkan para penyewa berbasis makanan dan minuman (*food and beverages-based tenants*) di lantai teratas.

i) *Penyewa Berbasis Harga*

Penyewa berbasis harga (price-based tenants) dikelompokkan berdasarkan perbedaan harga yang ditawarkan oleh para peritel. Para penyewa dengan harga produk premium biasanya dikelompokkan bersama-sama pada lantai tertentu dimana jumlah pengunjung tidak terlalu padat dan suasananya lebih eksklusif. Di sisi lain, para penyewa yang menawarkan harga diskon dikelompokkan di dekat area dengan tingkat aktivitas tinggi, seperti sepanjang koridor menuju tempat pemberhentian stasiun transportasi publik.

3. *Karyawan (Konsumen II)*

Karyawan secara umum dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Karyawan yang bekerja untuk pemilik Pasar Modern.
- b) Karyawan yang bekerja pada penyewa blok bangunan/ pedagang.

4. *Pengunjung (Konsumen III)*

Pengunjung pada Pasar Modern adalah pengunjung dengan tujuan berbelanja dan berekreasi.

5. *Pemasok Barang*

Perorangan atau kelompok yang melakukan aktivitas menjual/mempromosikan barang dagangannya kepada penyewa.

B. Aktivitas

Secara garis besar, aktivitas pelaku yang diwadahi dalam bangunan ini, meliputi :

- 1. Aktivitas perdagangan (kelompok produsen/pemasok barang, pedagang/konsumen I, Karyawan pedagang/konsumen II, dan pengunjung).
- 2. Aktivitas pengelolaan/penunjang (kelompok pengelola dan pelengkap pasar seperti klinik kesehatan, kantor PMK, dll).
- 3. Aktivitas servis dan utilitas (kelompok karyawan pengelola/konsumen II, dan privat).

Aktivitas dari masing-masing pelaku dapat dilihat pada tabel berikut :

Pelaku	Aktivitas
Pengelola Dan Pelengkap Pasar	Datang Parkir kendaraan Melakukan pengecekan Melakukan persiapan melayani pengunjung dan pemakai pasar Kegiatan administrasi Memelihara dan merawat bangunan Istirahat Makan dan minum

3. Karyawan (Konsumen II)

Karyawan secara umum dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Karyawan yang bekerja untuk pemilik Pasar Modern.
- b) Karyawan yang bekerja pada penyedia blok bangunan, pedagang.

4. Pengunjung (Konsumen III)

Pengunjung pada Pasar Modern adalah pengunjung dengan tujuan berbelanja dan rekreasi.

5. Pemasok Barang

Perorangan atau kelompok yang melakukan aktivitas menjual/mempromosikan barang dagangannya kepada penyedia.

B. Aktivitas

Secara garis besar, aktivitas belian yang diwadahi dalam bangunan ini,

meliputi :

- 1. Aktivitas perdagangan (kelompok produsen/pemasok barang, pedagang/konsumen I, Karyawan pedagang/konsumen II, dan pengunjung).
- 2. Aktivitas pengelolaan/pelayanan (kelompok pengelola dan petengkap pasar seperti klinik kesehatan, kantor BMK, dll).
- 3. Aktivitas servis dan utilitas (kelompok karyawan pengelola/konsumen II, dan privat).

Aktivitas dari masing-masing belian dapat dilihat pada tabel berikut :

Aktivitas	Belian
Makan dan minum Istirahat Memelihara dan merawat bangunan Kegiatan administrasi dan pemakai pasar Melakukan persiapan melayani pengunjung Melakukan pengecekan Parkir kendaraan Danang	Pengelola Dan Petengkap Pasar

	<p>Kegiatan <i>lavatory</i> (kegiatan biologis dan ibadah)</p> <p>Pulang</p>
Pedagang/Penyewa/Konsumen I	<p>Datang</p> <p>Parkir kendaraan</p> <p>Melakukan penataan barang dagangan</p> <p>Melakukan transaksi</p> <p>Melakukan pengepakan</p> <p>Bongkar muat barang</p> <p>Melakukan pengecekan</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Kegiatan <i>lavatory</i> (kegiatan biologis dan ibadah)</p> <p>Pulang</p>
Karyawan Pengelola/Konsumen II	<p>Datang</p> <p>Parkir kendaraan</p> <p>Ganti pakaian kerja</p> <p>Melakukan pekerjaan sesuai dengan tugasnya, seperti menjaga keamanan, kebersihan, dan merawat bangunan.</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Kegiatan <i>lavatory</i> (kegiatan biologis dan ibadah)</p> <p>Pulang</p>
Karyawan Pedagang/Penyewa/Konsumen II	<p>Datang</p> <p>Parkir kendaraan</p> <p>Melakukan penataan barang dagangan</p> <p>Melakukan transaksi</p>

<p>Kegiatan (wawancara) (kegiatan biologi dan ibadah) Pulau</p>	
<p>Datang Parkir kendaraan Melakukan penataan barang dagangan Melakukan transaksi Melakukan pengecekan Bongkar muat barang Melakukan pengecekan Istirahat Makan dan minum Kegiatan (wawancara) (kegiatan biologi dan ibadah) Pulau</p>	<p>Pedagang/Penyewa/Konsumen I</p>
<p>Datang Parkir kendaraan Ganti pakaian kerja Melakukan pekerjaan sesuai dengan tugasnya, seperti menjaga keamanan, kebersihan, dan merawat bangunan. Istirahat Makan dan minum Kegiatan (wawancara) (kegiatan biologi dan ibadah) Pulau</p>	<p>Karyawan Pengelola/Konsumen II</p>
<p>Datang Parkir kendaraan Melakukan penataan barang dagangan Melakukan transaksi</p>	<p>Karyawan Pedagang/Penyewa/Konsumen II</p>

	<p>Melakukan pengepakan</p> <p>Bongkar muat barang</p> <p>Melakukan pengecekan</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Kegiatan <i>lavatory</i> (kegiatan biologis dan ibadah)</p> <p>Pulang</p>
Pengunjung/Konsumen III	<p>Datang</p> <p>Parkir kendaraan</p> <p>Melihat-lihat/mencari barang</p> <p><i>Refreshing</i>, istirahat, makan dan minum</p> <p>Melakukan transaksi</p> <p>Kegiatan <i>lavatory</i> (kegiatan biologis dan ibadah)</p> <p>Pulang</p>
Produsen/Pemasok Barang	<p>Datang</p> <p>Parkir kendaraan</p> <p>Melakukan transaksi</p> <p>Kegiatan bongkar muat barang</p> <p>Melakukan pengecekan</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Kegiatan <i>lavatory</i></p> <p>Pulang</p>

Tabel 5.3
 Aktivitas Berdasarkan Jenis Pelaku

Berdasarkan uraian aktivitas di atas, maka dapat dikelompokkan menurut karakteristik dari masing-masing aktivitas tersebut yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Melakukan penggecakan Bongkar muat barang Melakukan pengecekan Isirabat Makan dan minum Kegiatan (work) (kegiatan biologis dan ibadah) Pulang	
Melakukan transaksi Kegiatan (work) (kegiatan biologis dan ibadah) Pulang	Datang Parkir kendaraan Menghail-lah/mencari barang Refresing, isirabat, makan dan minum Melakukan transaksi Kegiatan (work) (kegiatan biologis dan ibadah) Pulang
Melakukan transaksi Kegiatan bongkar muat barang Melakukan pengecekan Isirabat Makan dan minum Kegiatan (work) Pulang	Datang Parkir kendaraan Melakukan transaksi Kegiatan bongkar muat barang Melakukan pengecekan Isirabat Makan dan minum Kegiatan (work) Pulang

Tabel 2.3
 Aktivitas Berdasarkan Jenis Pelaku

Berdasarkan uraian aktivitas di atas, maka dapat diketompokkan menurut karakteristik dari masing-masing aktivitas tersebut yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Kelompok Aktivitas	Jenis Aktivitas	Macam Aktivitas
Pelayanan Publik/ Umum <ul style="list-style-type: none"> - Produsen - Konsumen I/ Penyewa Retail <i>Mall dan Market</i> - Konsumen II/ Karyawan Penyewa Retail <i>Mall dan Market</i> - Konsumen III/ Pengunjung 	Perdagangan pada <i>Mall</i> dan <i>Market</i>	Jual beli langsung dan tidak langsung/swalayan Transaksi
Penunjang dan Pengelolaan <ul style="list-style-type: none"> - Pengelola (direksi, Kabag. dan Staf) - Konsumen I/ Penyewa retail - Konsumen II/ Karyawan Pengelola dan Penyewa Retail - Pelengkap pasar/ Kabag. Dan Staf Kantor PMK dan Klinik Kesehatan - Konsumen III/ Pengunjung. 	Wisata Kuliner, perdagangan oleh-oleh khas Malang, dan jual beli tanaman hias.	Refreshing Transaksi jual beli langsung dengan sistem pelayanan penuh/ full service
	Administrasi	Penerimaan tamu Tata usaha Pengaturan/pengecekan penyewaan Informasi

Masa Aktifitas	jenis Aktifitas	Kategori Aktifitas
<p>Transaksi layanan/swalayan jual beli langsung dan tidak</p>	<p>Perdagangan pada Mall dan Market</p>	<p>Umum - Produsen - Konsumen I Penyewa Retail Mall dan Market - Konsumen II Karayawan Penyewa Retail Mall dan Market - Konsumen III Peningjung</p>
<p>Refreshng Transaksi jual beli langsung dengan sistem pelayanan penuh full service</p>	<p>Wisan kuliner perdagangan oleh-oleh kelas Malang. dan jual beli tanaman hias</p>	<p>Pengelolaan dan - Pengelola (direksi, Kabag. dan Staf) - Konsumen I Penyewa retail</p>
<p>Informasi Pengaturan/pengcecekan penyewaan Tata usaha Penetrisan tamu</p>	<p>Administrasi</p>	<p>- Konsumen II Karayawan Pengelola dan Penyewa Retail - Pelengkap pasar Kabag. Dan Staf Kantor PMK dan Klinik Kesehatan - Konsumen III Peningjung.</p>

	Pelengkap pasar	Pelayanan kepada pengunjung, komponen pasar Informasi kepada pengguna
Servis dan Utilitas - Konsumen II/ Karyawan Pengelola	Privat publik, produsen, pengelola, dan karyawan	Parkir <i>Lavatory</i> (makan, minum, ibadah, dan aktivitas biologis di toilet)
	Pengoperasian sistem utilitas bangunan	Pemasangan, pengecekan, dan perbaikan sarana prasarana utilitas
	Pemeliharaan dan perawatan	Kebersihan pemeliharaan dan perawatan
	Keamanan bangunan	<i>Security Control</i> , Menjaga keamanan bangunan
	Perbankan	Penarikan tunai dan menabung via ATM

Tabel 5.4
Analisa Jenis Dan Macam Aktivitas Berdasarkan Kelompok Aktivitas

V.2.b. Komoditas Barang dan Pola Kegiatan Barang

Berikut adalah pembahasan mengenai komonditas barang dan pola kegiatan barang pada perancangan Pasar Modern di Karanglo ini :

A. Komoditas barang

Sebagai Pasar Modern yang melayani seluruh kebutuhan penduduk di daerah Malang Timur dan sekitarnya, maka diharapkan pusat perdagangan ini dapat memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat, sehingga mereka tidak perlu berpindah

tempat untuk mencari barang yang mereka inginkan. Pada Pasar Modern ini, barang yang diperjual belikan bukan hanya bahan pangan, tapi juga bahan non pangan seperti sandang dan fasilitas penunjang kebutuhan sehari-hari serta kebutuhan tersier. Berikut adalah komoditas yang diperjual belikan :

1. *Komoditas Basah*

Barang-barang yang digolongkan sebagai bahan komoditas basah adalah bahan-bahan segar yang relatif tidak bertahan terlalu lama, bisa membusuk, dan menimbulkan sampah, serta baunya yang tidak sedap. Macam-macam komoditas basah, yaitu komoditas jenis sayuran, komoditas jenis buah, dan komoditas jenis daging dan ikan.

Berdasarkan sifat dari komoditas basah, maka perlu mempertimbangkan pemilihan area perdagangan, yaitu harus mendapatkan penghawaan dan pencahayaan yang cukup untuk mengurangi bau yang kurang sedap dan memperlambat pembusukan dengan menciptakan suatu kondisi yang cukup hangat dan tidak lembap, serta kemudahan dan kedekatan dengan area privat (tempat pembuangan sampah).

2. *Komoditas Kering*

Barang yang diperdagangkan ada dua jenis, yaitu pangan dan non pangan. Pangan terdiri dari obat-obatan, makanan dan minuman siap saji, makan kecil/kue/*bakery*, serta bahan pangan pokok, seperti beras, jagung, kopi, teh, gula, minyak goreng, dan sebagainya. Sedangkan untuk non pangan terdiri dari pakaian, kain, topi, sandal, sepatu, tas, peralatan rumah tangga, barang-barang elektronik, peralatan pertukangan, aksesoris, perhiasan, serta barang-barang kebutuhan sehari-hari, seperti sabun, shampoo, bedak, perawatan wajah dan tubuh.

Barang-barang kering non pangan biasanya termasuk barang-barang sekunder yang kurang begitu dibutuhkan setiap hari sehingga display dan penempatannya harus menarik dan strategis agar pengunjung tertarik melihatnya.

Dalam penzoningan area perdagangan selain dibedakan menurut masing-masing jenis dan fungsi barang dagangan, maka penting juga dilakukan penzoningan area berdasarkan jenis komoditasnya, yaitu area basah dan area kering. Hal tersebut

tempat untuk mencari barang yang mereka inginkan pada Pasar Modern ini barang yang dipelajari belikan bukan hanya bahan pangan, tapi juga bahan non pangan seperti sandang dan fasilitas penunjang kehidupan sehari-hari serta kebutuhan estetis.

Berikut adalah komoditas yang dipelajari belikan :

A. Komoditas Dasar

Barang-barang yang digolongkan sebagai bahan komoditas dasar adalah bahan-bahan segar relatif tidak bertahan terlalu lama, bisa membusuk, dan menimbulkan sampah, serta banyak yang tidak sedap. Macam-macam komoditas dasar, yaitu komoditas jenis sayuran, komoditas jenis buah, dan komoditas jenis daging dan ikan.

Berdasarkan sifat dari komoditas dasar, maka perlu diperhatikan pemilihan area perdagangan, yaitu harus mendapatkan penanganan dan penanganan yang cukup untuk menunjang bar yang kurang sedap dan mempertahankan kemampuan dengan menciptakan suatu kondisi yang cukup hangat dan tidak lembap, serta kemudahan dan kedekatan dengan area privat (tempat perumahan sampah).

B. Komoditas Kering

Barang yang dipertimbangkan ada dua jenis, yaitu pangan dan non pangan. Pangan terdiri dari obat-obatan, makanan dan minuman siap saji, makanan keolahragaan, serta bahan pangan pokok seperti beras, jagung, kopi, teh, gula, minyak goreng, dan sebagainya. Sedangkan untuk non pangan terdiri dari pakaian, kain, topi, sandal, sepatu, tas, peralatan rumah tangga, barang-barang elektronik, peralatan pertukangan, aksesoris, serta barang-barang kebutuhan sehari-hari, seperti sabun, shampoo, bedak, perhiasan, wajan dan lain-lain.

Barang-barang kering non pangan biasanya termasuk barang-barang sekunder yang kurang begitu dibutuhkan setiap hari sehingga display dan penempatannya harus menarik dan strategis agar pengunjung tertarik membelinya.

Dalam pemilihan area perdagangan selain dibedakan menurut masing-masing jenis dan fungsi barang dagangan, maka penting juga dilakukan penonjolan area berdasarkan jenis komoditasnya, yaitu area pasar dan area kering. Hal tersebut

sangat diperlukan untuk mengatasi permasalahan yang sering terjadi, khususnya perihal masalah kebersihan pada Pasar Modern.

B. Pola kegiatan barang

Pola kegiatan barang ini dapat dibedakan atas kegiatan barang datang dan barang keluar, sehingga diperlukan area bongkar muat yang jelas. Kegiatan yang berlangsung terutama adalah proses sirkulasi barang dari moda angkutan barang ke dalam bangunan, diterima pedagang sampai pembeli, dan diangkut pulang.

1. Kegiatan Barang Datang (Distributor → Pedagang)

Kendaraan angkutan barang diterima di area bongkar muat. Barang-barang jenis primer seperti sembako, sayuran, dan buah-buahan biasanya dikirim dalam jumlah yang cukup besar dan berat sehingga perpindahan dari kendaraan barang ke kios-kios dan retail pedagang harus memperhitungkan kemudahan proses pengangkutan dan volume barang.

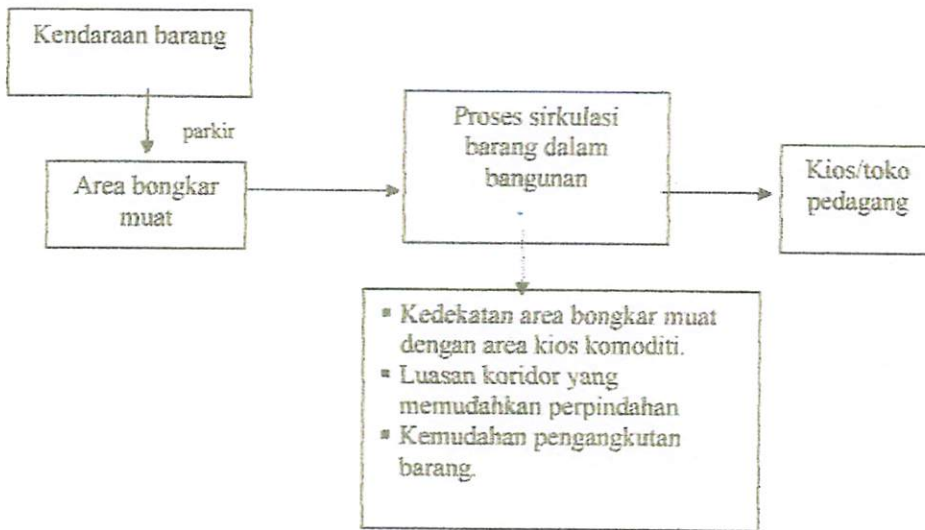


Diagram 5.1
Pola Kegiatan Barang Datang

2. Kegiatan Barang Keluar (Pedagang → Pembeli)

Kegiatan ini melibatkan pedagang dan pembeli. Pembeli yang membeli barang dalam jumlah yang besar (biasanya berupa barang kebutuhan primer) dapat memanfaatkan area parkir privat atau bongkar muat, sehingga alur sirkulasi barang keluar dapat menggunakan alur sirkulasi barang datang.

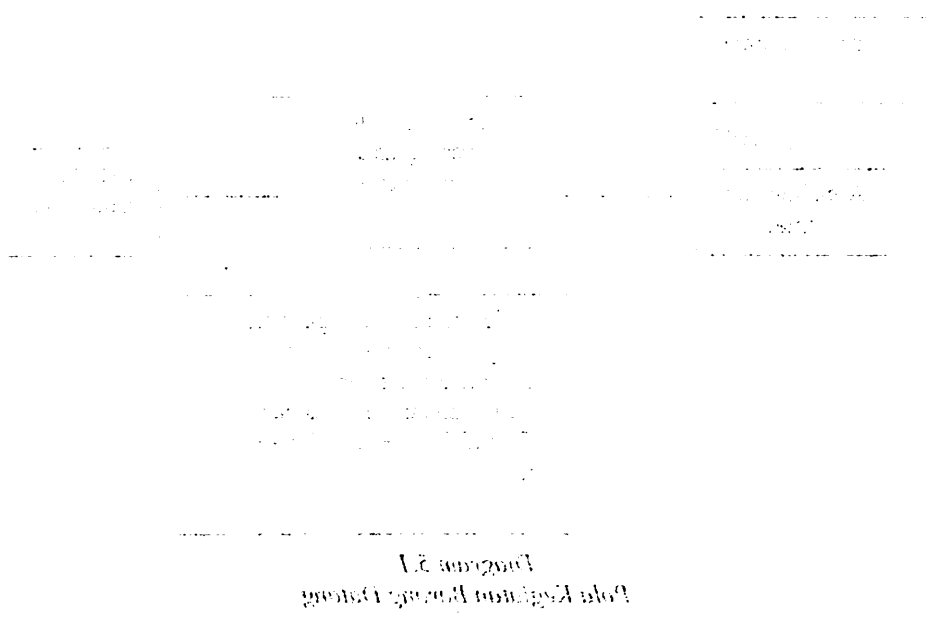
masalah kebersihan pada Pasar Modern sangat diperlukan untuk mengatasi permasalahan yang sering terjadi khususnya perihal

B. Pola kegiatan barang

Pola kegiatan barang ini dapat dibedakan atas kegiatan barang datang dan barang keluar, sehingga diperlukan area bongkar muat yang jelas. Kegiatan yang berlangsung terutama adalah proses sirkulasi barang dan moda angkutan barang ke dalam bangunan, diterima pedagang sampai pembeli dan diangkut pulang.

A. Kegiatan Barang Dalam (Disimpan) → Pedagang

Kendaraan angkutan barang diterima di area bongkar muat Barang-barang jenis primer seperti sembako, sayuran dan buah-buahan biasanya dikirim dalam jumlah yang cukup besar dan berat sehingga diperlukan dari kendaraan barang ke kios-kios dan retail pedagang harus memperhatikan kemudahan proses bongkaran dan volume barang.



B. Kegiatan Barang Keluar (Pedagang) → Pembeli

Kegiatan ini melibatkan pedagang dan pembeli. Pembeli yang membeli barang dalam jumlah yang besar (biasanya berupa barang kebutuhan primer) dapat memanfaatkan area parkir privat area bongkar muat sehingga alur sirkulasi barang keluar dapat menggunakan alur sirkulasi barang datang.

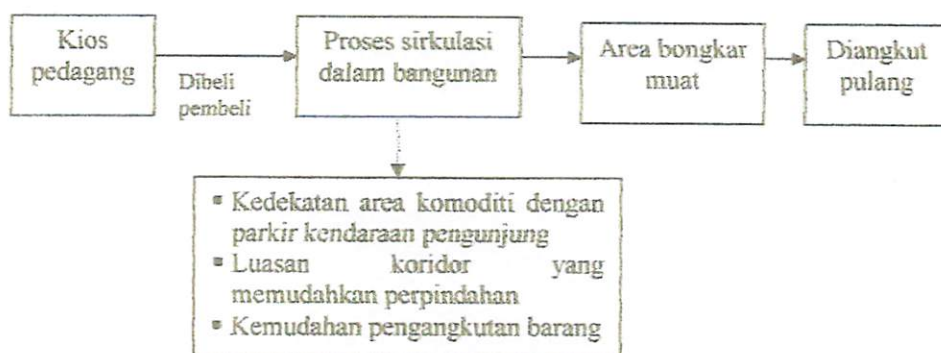


Diagram 5.2
Pola Kegiatan Barang Keluar

V.3. ANALISA RUANG

Analisa ruang dalam perancangan Pasar Modern di Karanglo ini meliputi :

V.3.a. Fasilitas

Fasilitas yang disediakan pada perancangan Pasar Modern di Karanglo ini dibagi dalam tiga kelompok, yaitu :

A. Fasilitas utama

Fasilitas utama di sini adalah Pasar Modern. Berikut adalah analisisnya :

➤ Pasar Modern

Pada Pasar Modern, kebanyakan retail-retail yang ada menggunakan transaksi tawar-menawar dan sistem pelayanan penuh pada transaksi jual belinya. Kelompok fasilitas utama pada Pasar Modern adalah sebagai berikut:

1) Food Market

Pada *food market* ini menjual barang dagangan berupa komoditas basah seperti sayur mayur, daging, buah-buahan, dan barang kebutuhan sehari-hari lainnya. Sistem pelayanannya merupakan sistem pelayanan penuh, dengan menggunakan transaksi tawar-menawar layaknya sebuah pasar tradisional.

2) Speciality Shop

Speciality shop pada Pasar Modern menjual barang-barang yang tidak dijual pada *speciality shop mall*. Jenis barang yang diprioritaskan adalah

qilubay bado zbecicayid zhoob maay jena raianig yanig qibhionnaskan adajay zbecicayid. zhoob bado Bagan Modem meulhbay raianig-raianig yanig idayk 3) zbecicayid zhoob

meulhbay

qonhban meulhbaynakan manzaxki iawzi-meulhbay jaxaykya serbayi bayan bay janyayk sistem bejlanuaynaya meulhbaykay sistem bejlanuay beulh bay zebayk galya mayay qaynig' ruay-ruayray' qan raianig kerbaynayan serbayi Bado bado maykay in meulhbay raianig qaynigban baynba komoqiyas bayn

1) Bado maykay

Kelompok bahinay namu Bado Bagan Modem adajay serbayi baykay:

iawzi-meulhbay qan sistem bejlanuay beulh bado manzaxki bay baynaya Bado Bagan Modem kerbaykaykay iawzi-rawi yanig ada meulhbaynakan manzaxki

➤ Bagan Modem

Bahinay namu di zini adajay Bagan Modem baykay adajay bahinayan :

A. Bahinay namu

qibayk dajam iday kelompok' yanig :

Bahinay yanig dajadikay bado baynayanigay Bagan Modem di Karabigto in

A.3.a. Bahinay

Yanig yanig dajam baynayanigay Bagan Modem di Karabigto in meulhbay :

A.3. ANALISY BAYKAY

Bada Karabigto baynig Karabigto
Dajam 20

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

barang-barang dalam bentuk fisik, seperti perdagangan kebutuhan sehari-hari, *houseware*, *furniture*, alat elektronik, komputer, HP, CD, VCD, DVD, *general merchandise*, obat-obatan, kosmetik, jam tangan, baju, tas, sepatu, souvenir, dan kebutuhan lainnya. Pada sistem pelayanan dan transaksinya berbeda dengan sistem yang berlaku pada supermarket, yaitu menggunakan sistem tawar menawar antara konsumen dan penjual.

3) *Open Shop*

Open shop hanya terdapat pada Pasar Modern. *Open shop* ini menjual barang-barang yang berukuran kecil dan sedang, yang tidak membutuhkan tempat luas untuk *display*nya, seperti *general merchandise*, *box foto*, souvenir, koran/ majalah, hadiah, dan kosmetik. *Open shop* menggunakan sistem pelayanan penuh dan transaksinya menggunakan sistem tawar menawar antara konsumen dan penjual.

4) *Promotion Area*

Promotion area berupa *amusement centre/hall/atrium tropical garden*, tempat yang berfungsi sebagai ruang pengikat antar ruang dalam bangunan dan juga sebagai tempat penerima pengunjung yang memberikan kesan rekreatif, serta dapat berfungsi sebagai tempat untuk pameran untuk tujuan promosi dari suatu produk.

B. Fasilitas penunjang

Fasilitas penunjang di sini adalah Administrasi dan Pengelolaan. Berikut adalah analisisnya :

➤ **Administrasi dan Pengelolaan**

Fasilitas penunjang pada administrasi dan pengelolaan dapat dibedakan sebagai berikut:

1) *Pengelola Pasar Modern*

Tempat para staf pengelola dalam melakukan kegiatan administrasi dan pemeliharaan bangunan.

bersempurnaan panti sosial:

Tembok bata giat, bersejaja dan mempunyai ketinggian seragam dan

- 1) Bersejaja, lurus, yagalam
seragam dan kuat.

Esahilias berbilang baka seragam dan bersejajanya dapat diperolehi

• **Adaptasi dan bersejajanya**

adalah sebagai berikut :

Esahilias berbilang di sini adalah Adaptasi dan bersejajanya. Berikut

B. Esahilias berbilang

berlainan untuk tujuan berlainan dan sama blok.

mempunyai kesan ketahanan serta dapat melindungi seragam tembok untuk
berlainan dan lain seragam tembok berlainan berbilang yang
tembok yang melindungi seragam untuk berbilang yang lain dan
berlainan oleh kerana berlainan berbilang berlainan berlainan.

- 1) Berlainan lurus

sistem ialah memuat semua komponen dan berbilang
menghasilkan sistem berlainan berbilang dan menghasilkan berlainan
oleh itu, sistem berlainan berbilang dan berlainan. Oleh itu
mempunyai tembok yang berlainan berbilang berlainan berlainan
berlainan-berlainan yang berlainan berlainan dan berlainan yang berlainan
Oleh itu berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan

- 2) Oleh itu

menghasilkan sistem ialah memuat semua komponen dan berbilang
menghasilkan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan
berlainan berlainan dan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan
DAD berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan
berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan
berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan berlainan

2) *Ruang Karyawan*

Wadah/tempat ruang ganti, ruang istirahat, dan fasilitas *lavatory* bagi karyawan pengelola.

3) *Ruang Informasi*

Suatu tempat untuk memperoleh informasi bagi pengunjung yang membutuhkan jasa layanan informasi dalam mencari/menemukan sesuatu.

4) *Klinik Kesehatan*

Fasilitas penunjang yang ada pada Pasar Modern yang memberikan pelayanan dan konsultasi kesehatan pada pengunjung.

5) *Kantor Unit Pemadam Kebakaran*

Merupakan fasilitas penunjang bangunan Pasar Modern yang menyediakan alat *fire protection* bagi bangunan.

6) *Kios ATM*

Fasilitas untuk penarikan uang secara tunai dari berbagai bank yang ada dan sangat dibutuhkan pengunjung untuk bertransaksi/berbelanja.

C. Fasilitas servis dan utilitas

Kelompok fasilitas servis dan utilitas melayani kebutuhan masing-masing fasilitas utama dan penunjang di atas, berikut adalah analisisnya :

1. Fasilitas Servis

Fasilitas servis dapat dibedakan sebagai berikut :

a) Fasilitas Lavatory

Fasilitas *lavatory* meliputi fasilitas ibadah, wadah pemenuhan kebutuhan biologis pengunjung, pengelola, pedagang, dan karyawan.

b) Gudang

Gudang digunakan sebagai tempat menyimpan barang dagangan yang diantar dari *loading dock*, juga sebagai area bongkar muat barang dagangan.

2) Ruang Kamar
Wadahnya ruang ganti, ruang istirahat, dan fasilitas laundry bagi karyawan pengelola.

3) Ruang Informasi
Ruang tempat untuk memperoleh informasi bagi pengunjung yang membutuhkan jasa layanan informasi dalam mencarinya/mencari semua.

4) Klinik Kesehatan
Fasilitas penunjang yang ada pada Pasar Modern yang memberikan pelayanan dan konsultasi kesehatan pada pengunjung.

5) Kantor Unit Pemadam Kebakaran
Menyediakan fasilitas penunjang bangunan Pasar Modern yang menyediakan alat fire protection bagi bangunan.

6) Kios ATM
Fasilitas untuk perbankan yang secara resmi dan terpadai bank yang ada dan sangat dibutuhkan pengunjung untuk bertansaksi/berbelanja.

C. Fasilitas servis dan utilitas

Kelompok fasilitas servis dan utilitas melayani kebutuhan masing-masing fasilitas utama dan penunjang di atas, berikut adalah analisisnya :

A. Fasilitas Servis

Fasilitas servis dapat dibedakan sebagai berikut :

a) Fasilitas Laundry

Fasilitas laundry meliputi fasilitas ibadah, wadah pemenuhan kebutuhan biologis pengunjung, pengelola, pedagang, dan karyawan.

b) Gudang

Gudang digunakan sebagai tempat menyimpan barang dagangan yang dibantar dan loading dock, juga sebagai area bongkar muat barang dagangan.

c) Sirkulasi

Sirkulasi yang melayani pengunjung, terdiri dari eskalator, lift barang, dan lift manusia. Perletakkan sirkulasi ini terdapat pada area yang strategis, dan mudah diakses.

d) Pos Jaga dan Security Office

Fasilitas yang sangat dibutuhkan untuk memberikan rasa aman bagi pengunjung Pasar Modern.

e) Area Parkir

Sebagai tempat parkir untuk berbagai macam kendaraan bermotor baik untuk pengelola, karyawan, penyewa, ataupun pengunjung, seperti kendaraan *loading dock*, sepeda motor, mobil, dan taxi. Arena parkir dibedakan menjadi dua, yaitu parkir *outdoor* dan *indoor* di *basement*.

2. *Utility Area*

Utility area dapat dibedakan sebagai berikut :

a) Utilitas – MEE

Ruang utilitas, seperti ruang AHU, ruang trafo, genset, ruang pompa, *shaft* mekanikal, elektrik, dan sampah.

b) Tempat Penampungan Sampah Sementara

Tempat penampungan sementara dari *shaft-shaft* sampah tiap lantai pada bangunan, yang kemudian dikumpulkan untuk dibuang ke tempat pembuangan akhir (TPA).

V.3.b. Kebutuhan, Macam, Dan Kelompok Ruang

Pada perancangan Pasar Modern di Karanglo ini, adapun fungsi utama dari Pasar Modern adalah sebagai tempat perdangan yang dapat memwadhahi aktivitas pengelola, pengunjung, penyewa, dan karyawan, serta dalam perwujudannya adalah dengan menyediakan ruang-ruang yang berbeda, yang disesuaikan dengan aktivitas dan jenis ruang yang diperlukan berdasarkan karakteristik dan macam aktivitas yang telah diuraikan sebelumnya, maka kebutuhan ruang dapat dikelompokkan sebagai berikut :

c) Sirkulasi
 Sirkulasi yang melayani pengunjung terdiri dari eskalator lift barang dan lift manusia. Pergerakan sirkulasi ini terdapat pada area yang strategis dan mudah diakses.

d) Pos jaga dan Security Office
 Fasilitas yang sangat dibutuhkan untuk memberikan rasa aman bagi pengunjung Pasar Modern.

e) Area Parkir
 Sebagai tempat parkir untuk berbagai macam kendaraan bermotor baik untuk pengelola, karyawan, pengunjung, maupun pengunjung seperti kendaraan loading dock, sepeda motor, mobil dan taxi. Area parkir dibedakan menjadi dua yaitu parkir outdoor dan indoor di basement.

3. Utility Area

Utility area dapat dibedakan sebagai berikut :

a) Utilitas - MEE
 Ruang utilitas seperti ruang AHU, ruang motor, genset, ruang pompa, ruang mekanikal, elektrik, dan sebagainya.

b) Tempat Penampungan Sampah Sementara
 Tempat penampungan sementara dari (WTF-WTF) sampah lap lantai pada bangunan yang kemudian dikumpulkan untuk dibawa ke tempat penampungan akhir (TPA).

V.3.b. Kebutuhan Air, Gas, Dan Kelompok Ruang

Pada perencanaan Pasar Modern di Karanglo ini, aspek fungsi utama dari Pasar Modern adalah sebagai tempat peredaran yang dapat menyediakan pengelola, pengunjung, karyawan, dan karyawan serta dalam perwujudannya adalah dengan menyediakan ruang-ruang yang berbeda yang disesuaikan dengan aktivitas dan jenis ruang yang dibutuhkan berdasarkan karakteristik dan macam aktivitas yang telah diuraikan sebelumnya. maka kebutuhan ruang dapat dikelompokkan sebagai berikut :

Pemakai	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat
Pengelola	Masuk atau keluar tapak	Pedestrian	Publik
	Parkir	Parkir mobil dan motor	Publik
	Masuk atau keluar bangunan	<i>Entrance Hall/Plaza</i>	Publik
	Bekerja	Ruang kerja	Privat
	Buang air, cuci tangan, merapikan diri	Toilet	Privat
	Makan dan minum	Pantry	Privat
	Ibadah	Musholla	Privat
	Pengunjung	Masuk atau keluar tapak	Pedestrian
Parkir		Parkir mobil dan motor	Publik
Masuk atau keluar bangunan		<i>Entrance Hall/Plaza</i>	Publik
Mendapatkan informasi		Ruang Informasi	Publik
Berbelanja		<i>Anchor Tenant</i>	
		<i>Promotion Area</i>	
		<i>Speciality Shop</i>	
		<i>Open Shop</i>	Publik
Jalan-jalan		Koridor	Publik
Rekreasi		<i>Promotion Area</i>	Publik
Bermain		<i>Anchor Tenant</i>	
		<i>(Timezone)</i>	Publik
Penarikan uang tunai		Ruang ATM	Semipublik
Makan dan minum		<i>Food and Beverages</i>	
		<i>Plaza</i>	Publik
Merawat rambut	Salon	Semipublik	
Beli dan reparasi Jam	Toko jam	Semipublik	
Cuci cetak foto	Studio Foto	Semipublik	

	Cuci cetak foto	Studio Foto	Semipublik
	Belah dan leparasi lain	Toko Jam	Semipublik
	Melayari rumah	Salon	Semipublik
		Plaza	Publik
	Makan dan minum	Food and Beverage	
	Penerbitan surat kabar	Grup ATN (Timeszone)	Semipublik Publik
	Bermain	Amchot. Tenam	
	Kerjasama	Promotion Area	Publik
	Jalan-jalan	Konidor	Publik
		Open Shop	Publik
		Spacelink Shop	
		Promotion Area	
	Berpelemba	Amchot. Tenam	
	Mendapatkan informasi	Grup Informasi	Publik
	penggunaan	Emmance Mall Plaza	Publik
	Masuk atau keluar		
	Parkir	Parkir mobil dan motor	Publik
Penggunaan	Masuk atau keluar tabak	Pedagangan	Publik
	Traktor	Magalofia	Publik
	Makan dan minum	Banku	Publik
	melayari rumah	Tollet	Publik
	Grup sur' soal' rumah		
	Berkas	Grup kerja	Publik
	penggunaan	Emmance Mall Plaza	Publik
	Masuk atau keluar		
	Parkir	Parkir mobil dan motor	Publik
Pengelola	Masuk atau keluar tabak	Pedagangan	Publik
Pengguna	Ukuran	Kepuasan Publik	Sifat

	Membeli obat	Apotik	Semipublik
	Membeli kacamata/ softlen	Optik	Semipublik
	Membeli aksesoris, barang elektronik, HP, CD, VCD, DVD, komputer, <i>furniture</i> , <i>houseware</i>	<i>Retail Shop Market</i> <i>Anchor Tenant</i>	Publik
	Nonton	Bioskop	Semipublik
	Membeli tanaman hias	<i>Botanic Garden</i>	Publik
	Memeriksa/konsultasi kesehatan	Klinik Kesehatan	Semipublik
	Cuci kendaraan	Jasa cuci kendaraan	Publik
	Buang air, cuci tangan, merapikan diri	Toilet	Privat
	Ibadah	Musholla	Privat
Penyewa dan Karyawan Anchor Tenant → Supermaket dan Toko Buku	Masuk atau keluar tapak	Pedestrian	Publik
	Parkir	Parkir mobil dan motor	Publik
	Masuk atau keluar bangunan	<i>Entrance Hall/Plaza</i>	Publik
	Bekerja:		
	• Menjual barang	Ruang penjualan <i>Anchor Tenant</i>	Publik
	• <i>Loading/Unloading</i>	Ruang bongkar muat	Semipublik
	• <i>Stocking</i> barang	Gudang	Semipublik
	• Sortir dan pengemasan barang	Ruang persiapan dan gudang	Semipublik
	• Memeriksa peralatan	Ruang utilitas	Privat
	Merawat gedung		
		Ruang penjualan dan	

	<p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Buang air, cuci tangan, merapikan diri</p> <p>Ibadah</p>	<p>gudang</p> <p>Ruang karyawan</p> <p>Pantry</p> <p>Toilet</p> <p>Musholla</p>	<p>Publik</p> <p>Semipublik</p> <p>Semipublik</p> <p>Privat</p> <p>Privat</p>
<p>Penyewa dan Karyawan</p> <p><i>Anchor Tenant</i></p> <p>→ Area Bermain</p>	<p>Masuk atau keluar tapak</p> <p>Parkir</p> <p>Masuk atau keluar bangunan</p> <p>Bekerja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menjual tiket • Memeriksa peralatan <p>Merawat gedung</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Buang air, cuci tangan, merapikan diri</p> <p>Ibadah</p>	<p>Pedestrian</p> <p>Parkir mobil dan motor</p> <p><i>Entrance Hall/Plaza</i></p> <p>Ruang penjualan</p> <p><i>Anchor Tenant</i></p> <p>Ruang utilitas</p> <p>Ruang penjualan dan gudang</p> <p>Ruang karyawan</p> <p>Pantry</p> <p>Toilet</p> <p>Musholla</p>	<p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Privat</p> <p>Publik</p> <p>Semipublik</p> <p>Semipublik</p> <p>Privat</p> <p>Privat</p>
<p>Penyewa dan Karyawan</p> <p><i>Promotion Area</i></p>	<p>Masuk atau keluar tapak</p> <p>Parkir</p> <p>Masuk atau keluar bangunan</p> <p>Bekerja/memamerkan produk/entertainment</p> <p>Merawat gedung</p>	<p>Pedestrian</p> <p>Parkir mobil dan motor</p> <p><i>Entrance Hall/Plaza</i></p> <p><i>Promotion Area</i></p> <p><i>Promotion Area dan</i></p>	<p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p>

Publik	gudang		
Semipublik	Ruang karyawan	Isitirahat	
Semipublik	Party	Makan dan minum	
Privat	Toilet	Buang air, cuci tangan.	
Privat	Musholla	menetapkan diri	
		ibadah	
Publik	Pedestrian	Masuk atau keluar tapak	Penyewa dan
Publik	Parkir mobil dan motor	Parkir	Karyawan
Publik	Entrance Hall/Plaza	Masuk atau keluar	Anchor Tenant
Publik	Ruang penjualan	bangunan	→ Area
Publik	Anchor Tenant	Bekerja	Bermain
Privat	Ruang utilitas	• Merjual tiket	
Publik	Ruang penjualan dan	• Memeriksa peralatan	
Publik	gudang	Metawat gedung	
Semipublik	Ruang karyawan	Isitirahat	
Semipublik	Party	Makan dan minum	
Privat	Toilet	Buang air, cuci tangan.	
Privat	Musholla	menetapkan diri	
		ibadah	
Publik	Pedestrian	Masuk atau keluar tapak	Penyewa dan
Publik	Parkir mobil dan motor	Parkir	Karyawan
Publik	Entrance Hall/Plaza	Masuk atau keluar	Promotion Area
Publik	Promotion Area	bangunan	
Publik	Promotion Area dan	Bekerja/memastikan	
		produk/instansi	
		Metawat gedung	

	<p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Buang air, cuci tangan, merapikan diri</p> <p>Ibadah</p>	<p>Gudang</p> <p>Ruang karyawan</p> <p>Pantry</p> <p>Toilet</p> <p>Musholla</p>	<p>Publik</p> <p>Semipublik</p> <p>Semipublik</p> <p>Privat</p> <p>Privat</p>
<p>Penyewa dan Karyawan</p> <p>→ <i>Food and Beverages</i></p> <p><i>Fast Food Indonesian Food</i></p>	<p>Masuk atau keluar tapak</p> <p>Parkir</p> <p>Masuk atau keluar bangunan</p> <p>Melayani pengunjung dan memasak</p> <p>Transaksi pembayaran</p> <p>Merawat gedung</p> <p>Istirahat</p> <p>Makan dan minum</p> <p>Buang air, cuci tangan, merapikan diri</p> <p>Ibadah</p>	<p>Pedestrian</p> <p>Parkir mobil dan motor</p> <p><i>Entrance Hall/Plaza</i></p> <p><i>Food and Beverages</i></p> <p><i>Ruang kasir Food and Beverages</i></p> <p><i>Food and Beverages</i> dan gudang</p> <p>Ruang Karyawan</p> <p>Pantry</p> <p>Toilet</p> <p>Musholla</p>	<p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Semipublik</p> <p>Semipublik</p> <p>Privat</p> <p>Privat</p>
<p>Penyewa dan Karyawan</p> <p>→ <i>Speciality Shop</i></p> <p>→ <i>Open Shop</i></p>	<p>Masuk atau keluar tapak</p> <p>Parkir</p> <p>Masuk atau keluar bangunan</p> <p>Bekerja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menjual barang • <i>Loading/Unloading</i> 	<p>Pedestrian</p> <p>Parkir mobil dan motor</p> <p><i>Entrance Hall/Plaza</i></p> <p>Ruang penjualan</p> <p><i>Speciality Shop, Open Shop</i></p> <p>Ruang bongkar muat</p>	<p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Publik</p> <p>Semipublik</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Stocking</i> Barang • Sortir dan pengemasan barang 	Gudang	Semipublik
	Memeriksa peralatan	Ruang persiapan dan gudang	Semipublik
	Merawat gedung	Ruang Utilitas	Privat
	Istirahat	Ruang penjualan dan gudang	Publik
	Makan dan minum	Ruang karyawan	Semipublik
	Buang air, cuci tangan, merapikan diri	Pantry	Semipublik
	Ibadah	Toilet	Privat
		Musholla	Privat

Tabel 5.5
Kebutuhan Dan Sifat Ruang Berdasarkan Pemakai Dan Aktivitas Pelaku

V.3.c. Kelompok Fungsi Dan Sifat Ruang

Kelompok Fungsi	Ruang	Pencahayaann		Penghawaann		Sifat Ruang
		A	B	A	B	
ADMINISTRASI dan	Pimpinan		√		√	
	R. Tamu		√		√	Terbuka, santai
	R. Pimpinan		√		√	Terbuka, tenang
	R. Sekretaris		√		√	Terbuka
	R. Rapat		√		√	Terbuka, formal
	Toilet		√		√	Tertutup, privat
	Pengelola		√		√	
	Lobby		√		√	Terbuka, fleksibel
	Front Office		√		√	Terbuka
	Ruang tamu		√		√	Terbuka, santai
	R. Kabag RT		√		√	Tertutup
	R. Kabag TU		√		√	Tertutup
	R. Kabag Administrasi		√		√	Tertutup
	R. Kabag Keuangan		√		√	Tertutup
R. Kabag Personalia		√		√	Tertutup	

P E N G E L O L A	R. Kabag Pemasaran		√		√	Tertutup
	R. Kabag Periklanan		√		√	Tertutup
	R. Kabag Operasional		√		√	Tertutup
	R. Kabag Keamanan		√		√	Tertutup
	R. Kerja Staff TU		√		√	Tertutup
	R. Kerja Staff Pemeliharaan		√		√	Tertutup
	R. Kerja Staf Administrasi		√		√	Terbuka
	R. Kerja Staf Keuangan		√		√	Terbuka
	R. Kerja Staf Personalia		√		√	Terbuka
	R. Kerja Staff Pemasaran		√		√	Terbuka
	R. kerja staff periklanan		√		√	Terbuka
	R. kerja staff operasional		√		√	Terbuka
	R. Kerja staff keamanan		√		√	Terbuka
	Rantry		√		√	Tertutup praktis
	R. Makan		√		√	Tertutup praktis
	Musholla		√		√	Tertutup tenang
Toilet		√		√	Tertutup privat	
Gudang Arsip		√		√	Tertutup aman	

Kelompok Fungsi	Ruang	Pencahayaann		Penghawaann		Sifat Ruang
		A	B	A	B	
P E R D A G A N G A N	MODERN MARKET					
	Customer Service		√		√	Tertutup strategis
	Ruang informasi		√		√	Tertutup strategis
	Promotion area		√		√	Tertutup strategis
	Supermarket		√		√	Tertutup fleksibel
	Toko		√		√	Tertutup
	Kios		√		√	Tertutup
	Lapak/kios	√		√		Terbuka
	Pujasera		√			Terbuka strategis
	Loading dock	√		√		Terbuka
	Gudang		√		√	Tertutup aman
	Musholla		√		√	Tertutup tenang
Toilet		√		√	Tertutup privat	

P E R D A G A N G A N	R. Kabag Pemasaran	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kabag Perlakuan	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kabag Operasional	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kabag Keamanan	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kerja Staf TU	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kerja Staf Pemeliharaan	✓	✓	✓	Tertutup
	R. Kerja Staf Administrasi	✓	✓	✓	Terbuka
	R. Kerja Staf Keuangan	✓	✓	✓	Terbuka
	R. Kerja Staf Personalia	✓	✓	✓	Terbuka
	R. Kerja Staf Pemasaran	✓	✓	✓	Terbuka
	R. kerja staf perlakuan	✓	✓	✓	Terbuka
	R. kerja staf operasional	✓	✓	✓	Terbuka
	R. Kerja staf keamanan	✓	✓	✓	Terbuka
	Randy	✓	✓	✓	Tertutup praktis
	R. Makan	✓	✓	✓	Tertutup praktis
	Musholla	✓	✓	✓	Tertutup tenang
	Toilet	✓	✓	✓	Tertutup privat
	Gudang Asip	✓	✓	✓	Tertutup aman

Kategori	Fungsi	Ruang	Pencapaian		Pengawasan		Sifat Ruang
			A	B	A	B	
P E R D A G A N G A N	MOBIL MARKET						
	Customer Service		✓		✓		Tertutup strategis
	Ruang informasi		✓		✓		Tertutup strategis
	Promotion area		✓		✓		Tertutup strategis
	Supermarket		✓		✓		Tertutup fleksibel
	Toko		✓		✓		Tertutup
	Kios		✓		✓		Tertutup
	Lapak kios	✓		✓			Terbuka
	Pusaca		✓		✓		Terbuka strategis
	Loading dock	✓		✓			Terbuka
	Gudang		✓		✓		Tertutup aman
	Musholla		✓		✓		Tertutup tenang
	Toilet		✓		✓		Tertutup privat

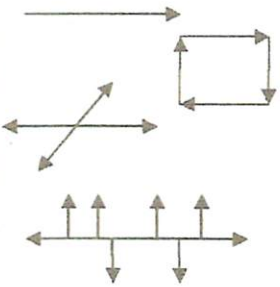
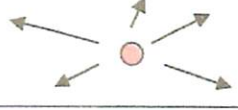
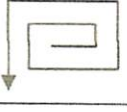
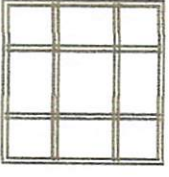
P E N U N J A N G dan U T I L I T A S M E E	Penunjang					
	Security office					Tertutup, strategis
	Pos satpam					Tertutup, strategis
	Loading dock					Tertutup
	Gudang					Tertutup aman
	Utilitas MEE					
	R. Pegawai MEE					
	R. Genset					Tertutup
	R. Generator					Tertutup
	R. Trafo					Tertutup
	R. Pompa					Tertutup
	R. Tandon					Tertutup
	R. Filter					Tertutup
	R. perbaikan					Tertutup, fleksibel
	R. Panel					Tertutup
	R. AHU					Tertutup
	R. Janitor					Tertutup
	Shaff (pipa dan sampah) TPS					Tertutup
	TPS					Tertutup

Tabel 5.6
Kelompok Fungsi Dan Sifat ruang

V.3.d. Sirkulasi Dalam Bangunan

Pemilihan pola sirkulasi dalam bangunan Pasar Modern berdasarkan pada urutan proses penyelesaian status kegiatan, terutama aktivitas utamanya, yaitu perdagangan. Penentuan pola sirkulasi ini digunakan untuk mencapai kelancaran dan kenyamanan aktivitas dan dapat mengarahkan pemakai. Sirkulasi dalam bangunan Pasar Modern di Karanglo ini dibedakan atas :

Pola Sirkulasi¹

MACAM	URAIAN	GERAK
Linier	Semua jalan adalah linier, jalan yang lurus dapat menjadi unsur pengorganisir yang utama untuk satu/deretan ruang-ruang. Sebagai tambahan, jalan dapat melengkung atau terdiri atas segmen-segmen memotong jalan lain, bercabang-cabang, membentuk kisaran (loop)	
Radial	Bentuk radial memiliki jalur yang berkembang dari atau berhenti pada sebuah pusat, titik bersama.	
Spiral	Sebuah bentuk spiral adalah sesuatu jalan berputar mengelilingi dengan jarak yang berubah.	
Grid	Bentuk terdiri dari dua set jalan-jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujursangkar atau kawasan-kawasan ruang segi empat.	

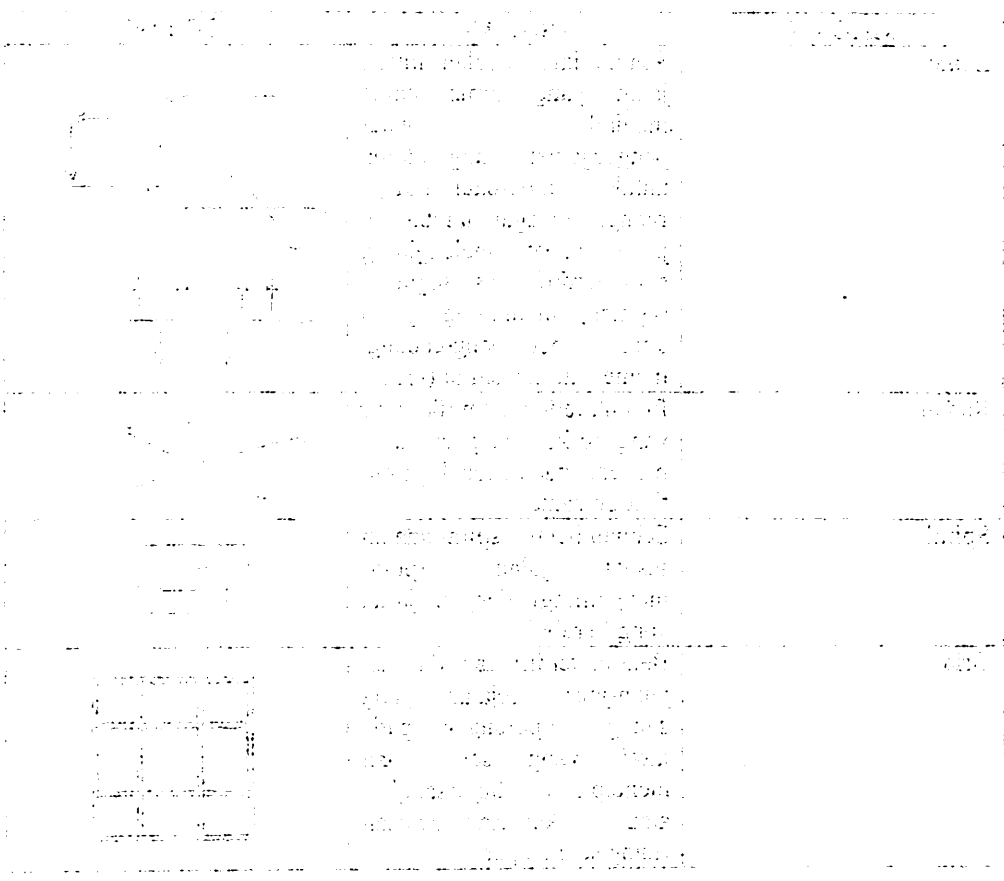
Tabel 5.7
Pola Sirkulasi

Dengan berpedoman pada standar sirkulasi di atas, maka bisa diperhitungkan bentuk sirkulasi dalam bangunan tersebut adalah :

1. *Sirkulasi horizontal*, yaitu sirkulasi dalam satu lantai, jenis sirkulasi utama, sirkulasi yang mengarahkan atau menuju pada tempat atau area pengelompokkan jenis ruang, aktifitas, dan lain-lain. Bentuk dari sirkulasi horizontal dapat dibedakan sebagai berikut :
 - a) Sirkulasi linear pada koridor untuk mengarahkan pengunjung pada ruang-ruang Pasar Modern.

¹ Francis D.K. Ching, 1991.

Pola Sirkulasi¹



Tabel 2.7
Pola Sirkulasi

Dengan perbedaan pada standar sirkulasi di atas maka bisa

diperhitungkan bentuk sirkulasi dalam bangunan tersebut adalah :

1. Sirkulasi horizontal yaitu sirkulasi dalam satu lantai, jenis sirkulasi utama sirkulasi yang mengarahkan atau menuju pada tempat atau area pengontrolan jenis ruang, aktifitas, dan lain-lain. Bentuk dari sirkulasi horizontal dapat dibedakan sebagai berikut :
 - a) Sirkulasi linear pada koridor untuk mengarahkan pengunjung pada ruang-

ruang Pasar Modern.

¹ Francis D.K. Ching, 1991.

- b) Sirkulasi radial pada *Promotion Area*, dimana pada ruang-ruang ini sebagai pusat aktivitas publik, kemudian pengunjung disebar pada masing-masing ruang penjualan.
- c) Sirkulasi Grid pada ruang dalam retail-retail ataupun pada sirkulasi diantara rak-rak *supermarket*, area bermain, toko buku, dan *food and beverages*.

2. *Sirkulasi antar lantai*, menuntut keberadaan tangga, eskalator maupun elevator. Untuk itu diperhatikan jumlah dan dimensi masing-masing sirkulasi vertikal tersebut agar bisa mewadahi sesuai dengan kapasitas pasar.

Persyaratan Perletakkan Sirkulasi vertikal menurut *The Ars of Asian Shopping Centre Management, 2005* :

a) Perletakkan *eskalator*

Eskalator harus ditempatkan pada lokasi strategis untuk mempengaruhi sirkulasi pengunjung di Pasar Modern. Tujuan penempatan *eskalator* adalah untuk meratakan penyebaran pengunjung ke seluruh toko, serta memudahkan pembeli untuk bergerak dengan bebas dan efisien.

Penempatan *eskalator* naik dan turun sangat penting bagi penyewa. Penyewa umumnya lebih menyukai lokasi di dekat *eskalator* naik, karena mereka berharap dapat menarik pengunjung yang belum berbelanja dan dianggap memiliki lebih banyak uang untuk dibelanjakan. Para penyewa di dekat *eskalator* turun berhadapan dengan pengunjung yang telah selesai berbelanja dan mungkin tidak berminat lagi untuk melihat-lihat. Untuk memuaskan seluruh penyewa, manajemen Pasar Modern dapat mengganti arah *eskalator* naik atau turun setiap hari, setiap minggu, atau setiap bulan.

b) Perletakkan lift manusia dan barang

Perletakkan lift manusia dan barang diletakkan di ujung-ujung bangunan bersamaan dengan perletakkan daerah servis. Hal ini bertujuan untuk efisiensi pembagian ruang penjualan, sekaligus agar pengunjung dapat melewati semua retail-retail penjualan yang ada, termasuk retail yang di ujung sampai di area publik, karena area ini pasti dilalui oleh pengunjung yang hendak melakukan sirkulasi vertikal pada lantai lainnya.

b) Sirkulasi retail pada Walmart Arsy dimana pada ruang-ruang ini sebagai pusat aktivitas publik kemudian pengujung disebarkan pada masing-masing ruang penjualan.

c) Sirkulasi Grid pada ruang dalam retail-retail ataupun pada sirkulasi di antara rak-rak supermarket area perantara toko buku dan food and beverage.

2. Sirkulasi dalam lantai menurut keberadaan tangga eskalator maupun elevator.

Untuk itu diperhatikan jumlah dan dimensi masing-masing sirkulasi vertikal tersebut agar bisa menjawab sesuai dengan kapasitas pasar.

Pergerakan Pergerakan Sirkulasi vertikal menurut The Art of Retail Shopping (Conte Management, 2002):

a) Pergerakan eskalator

Eskalator harus ditempatkan pada lokasi strategis untuk mempengaruhi sirkulasi pengujung di Pasar Modern. Tujuan penempatan eskalator adalah untuk menetapkan penyebaran pengujung ke seluruh toko, serta memudahkan pembelian untuk bergerak dengan bebas dan efisien.

Penempatan eskalator naik dan turun sangat penting bagi penyewa. Penyewa umumnya lebih menyukai lokasi di dekat eskalator naik, karena mereka berharap dapat menarik pengujung yang belum berbelanja dan dianggap memiliki lebih banyak ruang untuk dibelanjakan. Para penyewa di dekat eskalator turun berhadapan dengan pengujung yang telah selesai berbelanja dan mungkin tidak berniat lagi untuk melihat-lihat. Untuk memastikan seluruh penyewa manajemen Pasar Modern dapat mengawasi arah eskalator naik atau turun setiap hari, setiap minggu atau setiap bulan.

b) Pergerakan lift manusia dan barang

Pergerakan lift manusia dan barang diletakkan di ujung-ujung bangunan bersamaan dengan pergerakan daerah servis. Hal ini bertujuan untuk efisiensi pembagian ruang penjualan, sekaligus agar pengujung dapat melewati semua retail-retail penjualan yang ada termasuk retail yang di ujung sampai di area publik, karena area ini pasti dilalui oleh pengujung yang hendak melakukan sirkulasi vertikal pada lantai lainnya.

V.3.e. Diagram Hubungan Ruang

A. Ruang makro

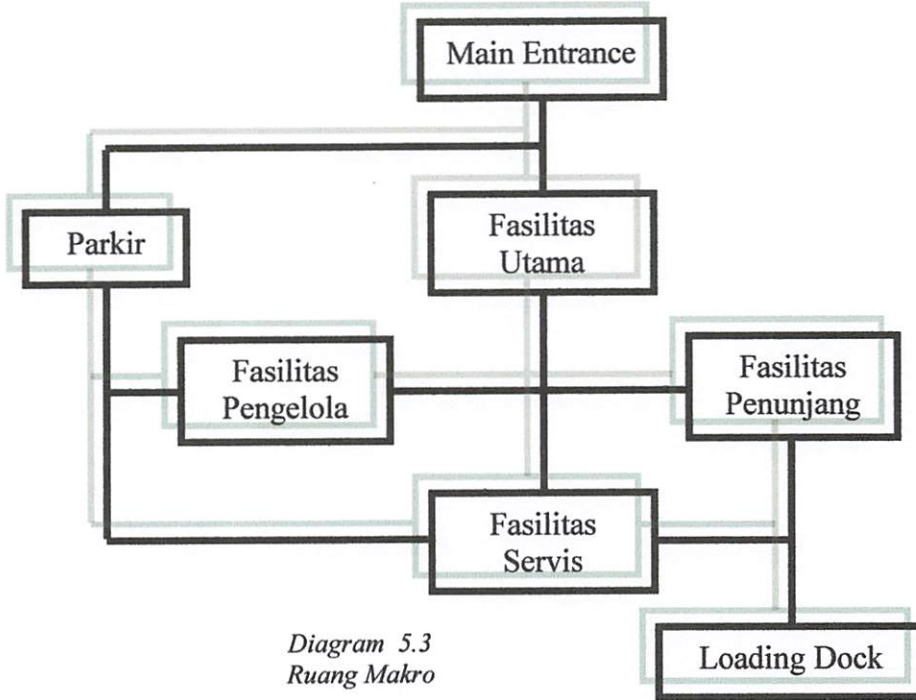


Diagram 5.3 Ruang Makro

B. Ruang mikro

➤ Fasilitas Utama

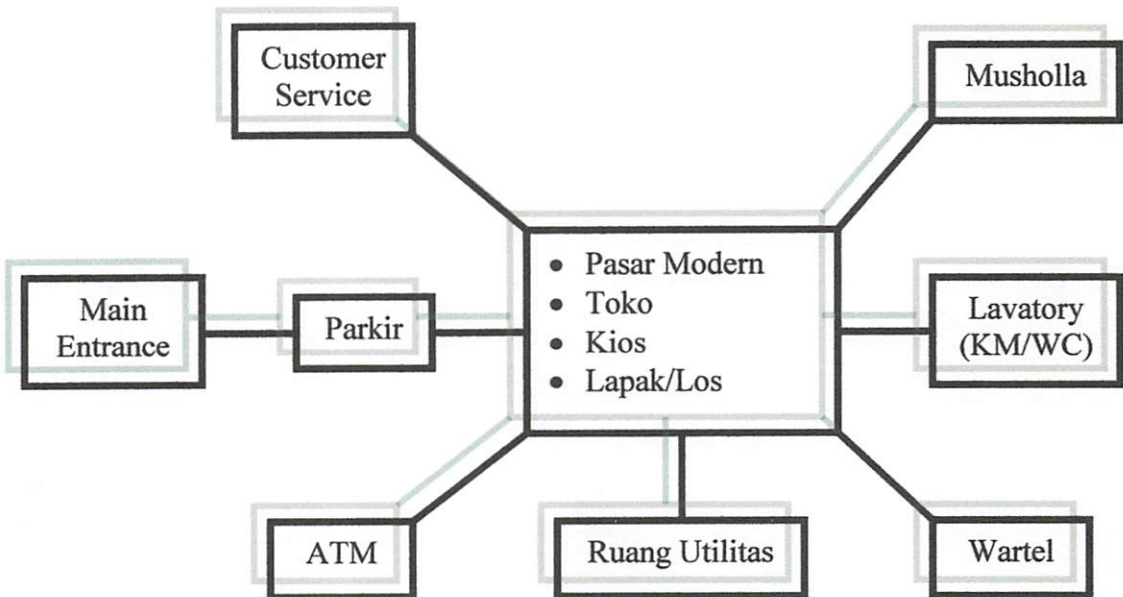


Diagram 5.4 Ruang Mikro Lantai 1

V.3.6. Diagram Hubungan Ruang

A. Ruang mikro

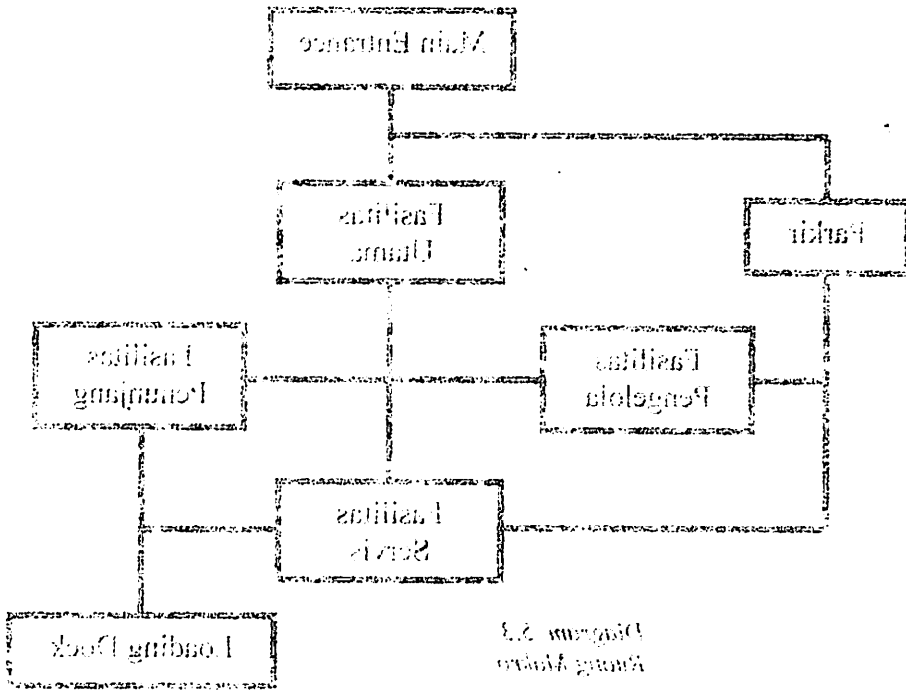


Diagram 2.3
Ruang mikro

B. Ruang mikro
> Fasilitas Utama

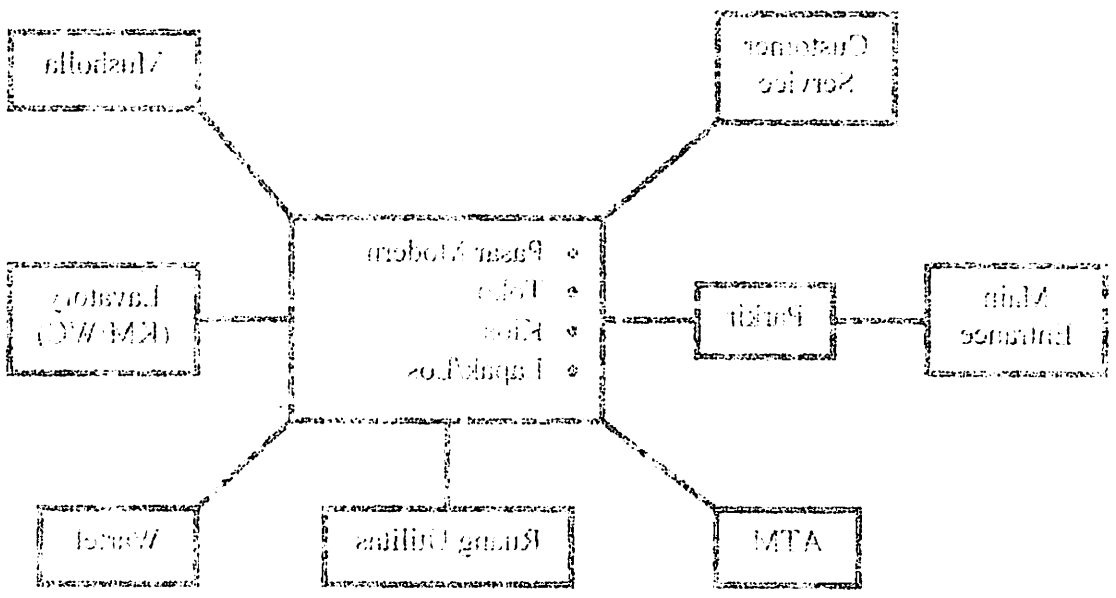


Diagram 2.4
Ruang mikro

➤ Lantai 2

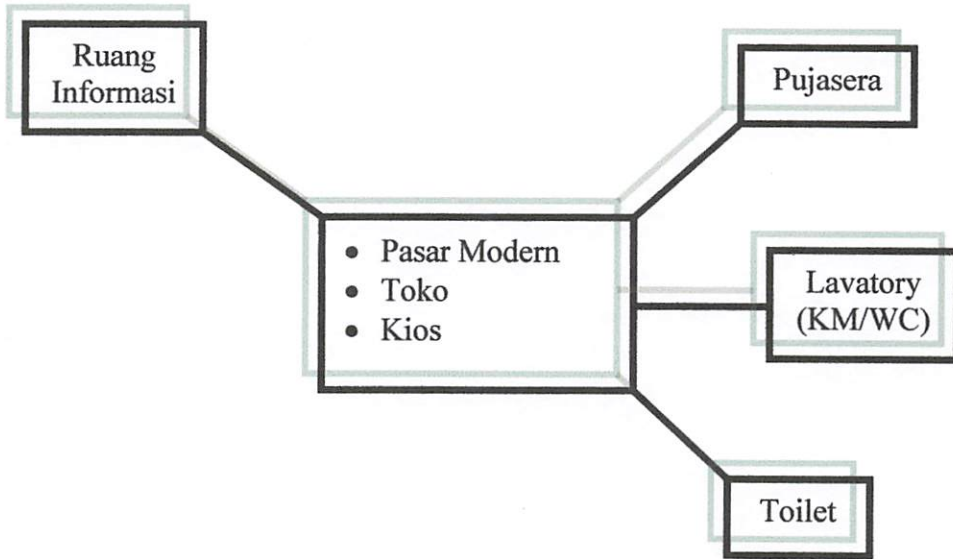


Diagram 5.5
Ruang Mikro Lantai 2

➤ Lantai 3

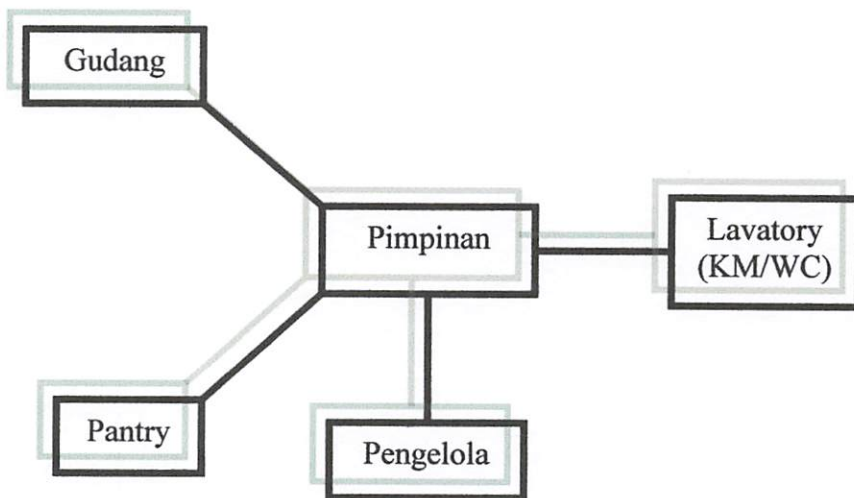


Diagram 5.6
Ruang Mikro Lantai 3

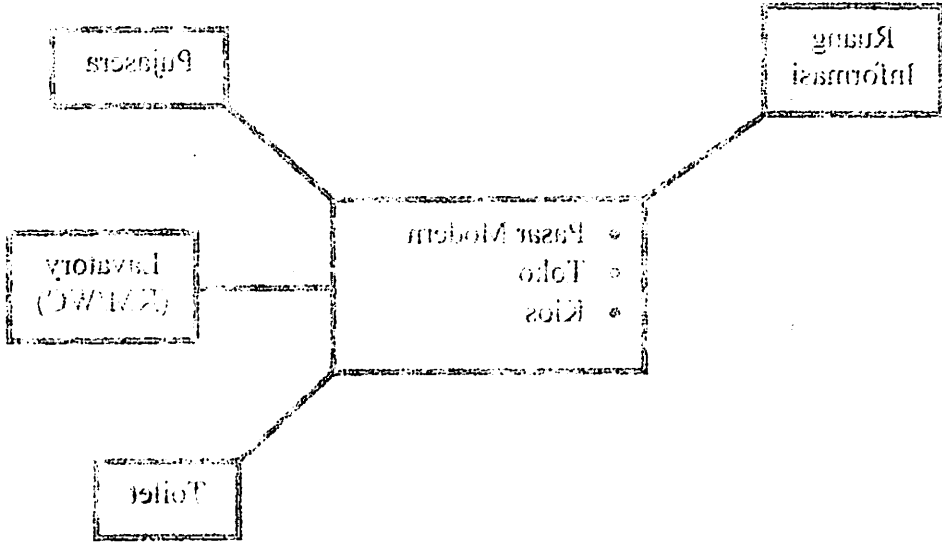


Diagram 2
Ruang Akademi

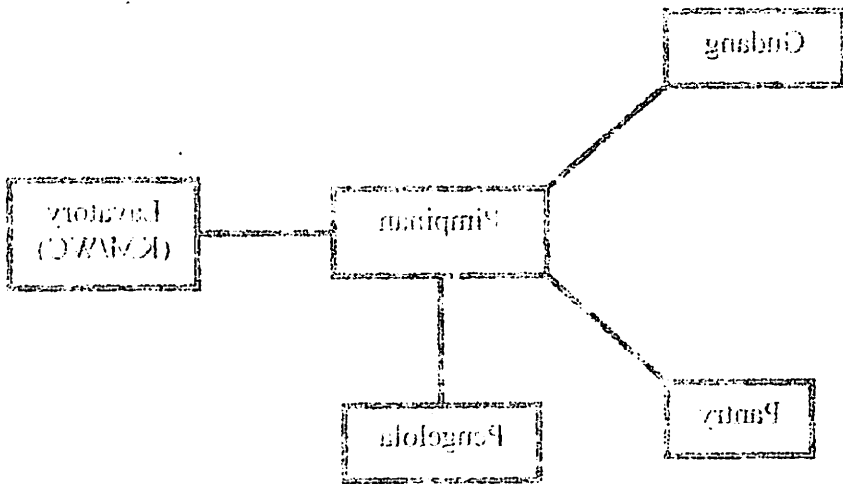


Diagram 3
Ruang Akademi

V.3.f. Perhitungan Besaran Ruang

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
ADMINISTRASI DAN PENGELOLA						
PIMPINAN						
R. pimpinan	1	1	13,40 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = $1 \times 13,40 \text{ m}^2 = 13,40 \text{ m}^2$ Sirkulasi 50% x 13,40 m ² = 6,70 m ²	20,1 m ²
R. tamu	5 (4x3)	1	-	Analisa	Space T. duduk (60x60) $0,36 \text{ m}^2 \times 5 = 1,8 \text{ m}^2$ Meja (60x120) = 0,72 m ² Sirkulasi 100% x 2,52 = 2,52 m ²	5,04 m ²
R. sekretaris	2	1	6,70 m ²	Ernest Neufert	Luas pokok = $2 \times 6,70 \text{ m}^2 = 13,4 \text{ m}^2$ Sirkulasi = 50% x 13,4 m ² = 6,7 m ²	20,1 m ²
R. rapat	Max 16 orang	1 (8x6)	2,24-4 m ² /orang	Ernest Neufert	Rapat dihadiri oleh 1 pimpinan + 10 kabag + 1 sekretaris + 2 tamu = $14 \times 3 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30% x 42 m ² = 13,6 m ²	55,6 m ²
Faillet	1	1	2,52 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = $1 \times 2,52 \text{ m}^2 = 2,52 \text{ m}^2$ Sirkulasi 50% x 2,52 m ² = 1,26 m ²	3,75 m ²
					104,62 m ² + sirkulasi 20% = 104,62 m ² + 20,924 m ² = 125,544 m ²	
PENGELOLA						
Lobby	Max 25 orang	1 (6x5)	0,65 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = $25 \times 0,65 \text{ m}^2 = 16,25 \text{ m}^2$ Sirkulasi = 60% x 16,25 m ² = 9,72 m ²	26 m ²

V.3.1. Perhitungan Besaran Ruang

ADMINISTRASI DAN PENCILOLA						
PIMINAN						
Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
R. pimpinan	1	1	13.40 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 1x13.40 m ² = 13.40 m ² Sirkulasi 50% x 13.40 m ² = 6.70 m ²	20.1 m ²
R. tamu	5 (4x3)	1	-	Analisa	Space T. duduk (60x60) 0.36m ² x 5 = 1.8 m ² Meja (60x120) = 0.72 m ² Sirkulasi 100% x 2.52 = 2.52 m ²	5.04 m ²
R. sekretaris	2	1	6.70 m ²	Ernest Neufert	Luas pokok = 2x6.70 m ² = 13.4 m ² Sirkulasi = 50% x 13.4 m ² = 6.7 m ²	20.1 m ²
R. rapat	Max 10 orang	1 (2x6)	2.24-4 m ² /orang	Ernest Neufert	Kapan dibadiri oleh 1 pimpinan + 10 kaprag + 1 sekretaris + 2 tamu = 14x3 m ² = 42 m ² Sirkulasi 30% x 42m ² = 12.6 m ²	55.6 m ²
Ballon	1	1	2.22m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 1 x 2.22 m ² = 2.22 m ² Sirkulasi 50% x 2.22 m ² = 1.11 m ²	3.33 m ²
					104.62 m ² + sirkulasi 20% = 104.62 m ² + 20.924 m ² = 125.544 m ²	
PENCILOLA						
Hobby	Max 25 orang	1 (6x3)	0.62 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 22x0.62 m ² = 16.22 m ² Sirkulasi = 60% x 16.22 m ² = 9.73 m ²	26 m ²

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
Front office	-	1 (3x4)	-	Analisa	Meja (80x300) = 2,4 m ² Lemari = 2x0,8 m ² = 0,16 m ² Sirkulasi 80% x 2,56 = 2,048 m ²	4,768 m ²
R. tamu	5 orang	1 (3x4)	-	Analisa	Space T. duduk (60x60) = 0,36m ² x5 = 1,8m ²	5,04 m ²
R. Kabag RT	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag TM	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Pemeliharaan	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Administrasi	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Keuangan	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²

Кемүүсү	Көптүгү	Кабары	А. Күндү	Табары	Эмгек	Көптүгү	Көптүгү	Көптүгү
Кемүүсү	1	1	(2x3) I	0.30 m ³	Емгек	0.30 m ³	13.82 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 24 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 264 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>
Административ	1	1	(2x3) I	0.30 m ³	Емгек	0.30 m ³	13.82 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>
К. Кабары	1	1	(2x3) I	0.30 m ³	Емгек	0.30 m ³	13.82 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>
К. Кабары	1	1	(2x3) I	0.30 m ³	Емгек	0.30 m ³	13.82 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>
К. Кабары	2	2	(2x3) I	-	Емгек	-	27.64 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>
Front Office	-	-	(4x3) I	-	Емгек	-	4.78 m ³	<p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p> <p>Эмгек: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик: 20x30x0.4 = 240 m³</p> <p>Мейкиндик + эмгек = 480 m³</p>

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
R. Kabag Personalia	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Pemasaran	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Periklanan	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Operasional	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kabag Keamanan	1	1 (3x3)	9,30 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 1x9,30 m ² = 9,30 m ² Sirkulasi 50% x 9,30 m ² = 4,65 m ²	13,95 m ²
R. Kerja Staf Pemeliharaan	2	2 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²

Բեռնարկում Կ՝ Կարգ	5	5 (2x3)	4'40 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 8'03 m ₃ = 1'60 m ₃ = 5x4'40 m ₃ = 8'03 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'08 m ₃
Բեռնարկում Կ՝ Կարգ	1	1 (2x3)	0'30 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 0'30 m ₃ = 4'02 m ₃ = 1x0'30 m ₃ = 0'30 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'02 m ₃
Օբյեկտում Կ՝ Կարգ	1	1 (2x3)	0'30 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 0'30 m ₃ = 4'02 m ₃ = 1x0'30 m ₃ = 0'30 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'02 m ₃
Բեռնարկում Կ՝ Կարգ	1	1 (2x3)	0'30 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 0'30 m ₃ = 4'02 m ₃ = 1x0'30 m ₃ = 0'30 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'02 m ₃
Բեռնարկում Կ՝ Կարգ	1	1 (2x3)	0'30 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 0'30 m ₃ = 4'02 m ₃ = 1x0'30 m ₃ = 0'30 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'02 m ₃
Բեռնարկում Կ՝ Կարգ	1	1 (2x3)	0'30 m ₃ Վոլումը	Բնակի Վանդակ	Տարածքը 20m ² x 0'30 m ₃ = 4'02 m ₃ = 1x0'30 m ₃ = 0'30 m ₃ Մեկ կողմ + երկ սահման Բացինք:	13'02 m ₃
ԸՆԴՈՒՄ ԲՆԱԿ	ԿԱՅԱՐԿ	1 ԲՆԱԿ	ՏԱՐԱԿԱՆ	ՇՈՒՐԵՐ	ԲԱՑՈՒՄ	ԸՄԱԿ

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
R. Kerja Staf TU	2	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²
R. Kerja Staf Administrasi	4	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 4x4,46 m ² = 17,84 m ² Sirkulasi 50% x 17,84 m ² = 8,92 m ²	26,76 m ²
R. Kerja Staf Keuangan	2	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²
R. Kerja Staf Personalia	2	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²
R. Kerja Staf Pemasaran	4	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 4x4,46 m ² = 17,84 m ² Sirkulasi 50% x 17,84 m ² = 8,92 m ²	26,76 m ²

Pembangunan	4	1 (5x5)	4x40 m ² orang	Bangun Meubel	Zinkulasi 2000 x 805 m ² = 1.640.000 m ² Meja kerja + rak orang = 4x40 m ² = 160.000 m ²	30.700 m ²
Pembangunan	5	1 (5x5)	4x40 m ² orang	Bangun Meubel	Zinkulasi 2000 x 805 m ² = 1.640.000 m ² Meja kerja + rak orang = 5x40 m ² = 200.000 m ²	13.380 m ²
Pembangunan	5	1 (5x5)	4x40 m ² orang	Bangun Meubel	Zinkulasi 2000 x 805 m ² = 1.640.000 m ² Meja kerja + rak orang = 5x40 m ² = 200.000 m ²	13.380 m ²
Pembangunan	4	1 (5x5)	4x40 m ² orang	Bangun Meubel	Zinkulasi 2000 x 805 m ² = 1.640.000 m ² Meja kerja + rak orang = 4x40 m ² = 160.000 m ²	30.700 m ²
Pembangunan	5	1 (5x5)	4x40 m ² orang	Bangun Meubel	Zinkulasi 2000 x 805 m ² = 1.640.000 m ² Meja kerja + rak orang = 5x40 m ² = 200.000 m ²	13.380 m ²

111

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
R. Kerja Staf Periklanan	2	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²
R. Kerja Staf Operasional	3	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 3x4,46 m ² = 13,38 m ² Sirkulasi 50% x 13,38m ² = 6,69 m ²	20,07 m ²
R. Kerja Staf Keamanan	2	1 (2x2)	4,46 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja kerja + rak arsip = 2x4,46 m ² = 8,92 m ² Sirkulasi 50% x 8,92 m ² = 4,46 m ²	13,38 m ²
Toilet	4	4 (1x2)	2,52 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 4x2,52 m ² = 10,08 m ² Sirkulasi 50% x 10,08 m ² = 5,04 m ²	15,12 m ²
Musholla	8	1	0,90 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 8x0,90 m ² = 7,2 m ² Sirkulasi 40% x 7,2 m ² = 2,88 m ²	10,08 m ²
R. Makan	10	1	1,2 m ² /orang	Ernest Neufert	Kursi + meja makan Luas pokok = 10 x 1,2 m ² = 12 m ² Sirkulasi 40% x 12 m ² = 4,8 m ²	16,8 m ²
Pantry	-	1	15% x ruang makan	Ernest Neufert	15% x 16,8 m ²	2,52 m ²
Gudang	-	1	-		Meja + rak arsip = 24 m ²	24 m ²
					397.698 m ² + sirkulasi 20% = 397,698 m ² + 79,5396 m ² = 477,23 m ²	

					$= 411.53 \text{ m}_3$ $= 301.008 \text{ m}_3 + 10.2300 \text{ m}_3$ $301.008 \text{ m}_3 - \text{dikurangi } 50\%$	
Langit	-	1	-		Maja + rak atap = 54 m_3	54 m_3
Bambu	-	1	makam $12.00 \times 1.00 \text{ m}_3$	Batas Menda	$12.00 \times 1.00 \text{ m}_3$	12.00 m_3
B. Makam	10	1	1.5 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $40.00 \times 1.5 \text{ m}_3 = 60 \text{ m}_3$ Lasa bokor = $10 \times 1.5 \text{ m}_3 = 15 \text{ m}_3$ Kuda + maja makam	10.8 m_3
Musholla	8	1	0.00 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $40.00 \times 1.5 \text{ m}_3 = 60 \text{ m}_3$ Lasa bokor = $8 \times 0.00 \text{ m}_3 = 0 \text{ m}_3$	10.08 m_3
Totok	4	4 (1x5)	5.25 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $20.00 \times 10.08 \text{ m}_3 = 201.6 \text{ m}_3$ Lasa bokor = $4 \times 5.25 \text{ m}_3 = 21 \text{ m}_3$	12.15 m_3
Kesimpulan B. Kuda Siat	5	1 (5x5)	4.40 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $20.00 \times 8.05 \text{ m}_3 = 161 \text{ m}_3$ $= 5 \times 4.40 \text{ m}_3 = 22 \text{ m}_3$ Maja kuda + rak atap Hasilnya:	13.38 m_3
Operasional B. Kuda Siat	3	1 (5x5)	4.40 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $20.00 \times 13.38 \text{ m}_3 = 267.6 \text{ m}_3$ $= 3 \times 4.40 \text{ m}_3 = 13.2 \text{ m}_3$ Maja kuda + rak atap Hasilnya:	30.01 m_3
Penjelasan B. Kuda Siat	5	1 (5x5)	4.40 m_3 volume	Batas Menda	Dikurangi $20.00 \times 8.05 \text{ m}_3 = 161 \text{ m}_3$ $= 5 \times 4.40 \text{ m}_3 = 22 \text{ m}_3$ Maja kuda + rak atap Hasilnya:	13.38 m_3
Jenis Ruang	Kapasitas	1 Ruang	Standar	Sumber	Penjelasan	Lasa

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
PERDAGANGAN MODERN MARKET						
R. Informasi	-	2	2 m ²	Julius Panero	Fasilitas: Meja + kursi = 2x2 m ² = 4 m ²	4 m ²
Customer service	4	1	-	Analisa	Space T. duduk (60x60) m ² = 4x0,36 m ² = 144 m ² Meja (60x120) m ² = 0,72 m ² Sirkulasi = 50% x 14416 = 3,24 m ²	3,24 m ²
Toko kain	Max 8 orang	25	-	Analisa (Sb + Ernest Neufert)	Fasilitas : Area penjualan + gudang atas 25x4x6 m ² (modul) = 600 m ² Sirkulasi 30% x 600 m ² = 180 m ²	780 m ²
Kios Area kering Area basah	Max 5 orang	100 60 40	-	Analisa (Sb + Ernest Neufert)	Fasilitas : Area penjualan + gudang atas 60x2x3 m ² (modul) = 360 m ² 40x3x4 m ² (modul) = 480 m ² Sirkulasi 30% x 480 m ² = 144 m ²	984 m ²
Los	Max 2 orang	100	-	Analisa (Sb + Ernest Neufert)	Fasilitas: Meja + kursi 100x2x2 m ² (modul) = 400 m ² Sirkulasi 30% x 400 = 120 m ²	520 m ²

Լոգ	օւսնի ՄՏՂ 3	100	-	Պեմբեր) (ՉՔ + Բնօճի Վտանդակ	Չիփուկաճի $30\text{մ}^2 \times 400 = 120 \text{մ}_3$ $100 \times 3 \times 3 \text{մ}_3$ (մոզով) = 900մ_3 Մեղս + կարճի Բարձրագոյն:	250մ_3
Վրէս բարձր Վրէս խոնրի Կիօճ	օւսնի ՄՏՂ 2	40 20 100	-	Պեմբեր) (ՉՔ + Բնօճի Վտանդակ	Չիփուկաճի $30\text{մ}^2 \times 480 \text{մ}_3 = 144 \text{մ}_3$ $40 \times 3 \times 4 \text{մ}_3$ (մոզով) = 480մ_3 $20 \times 2 \times 3 \text{մ}_3$ (մոզով) = 240մ_3 Վրէս քանդակաւոր + քանդակաւոր սրահ Բարձրագոյն :	824մ_3
Լօճօ Կան	օւսնի ՄՏՂ 2	32	-	Պեմբեր) (ՉՔ + Բնօճի Վտանդակ	Չիփուկաճի $30\text{մ}^2 \times 600 \text{մ}_3 = 180 \text{մ}_3$ $32 \times 4 \times 6 \text{մ}_3$ (մոզով) = 768մ_3 Վրէս քանդակաւոր + քանդակաւոր սրահ Բարձրագոյն :	180մ_3
Յարձակ Շրջանակ	4	1	-	Վտանդակ	Չիփուկաճի = $20\text{մ}^2 \times 14416 = 28832 \text{մ}_3$ Մեղս (60×150) $\text{մ}_3 = 9000 \text{մ}_3$ 144մ_3 28832մ_3 1: քանդակ (60×60) $\text{մ}_3 = 4 \times 0,36 \text{մ}_3 = 1,44 \text{մ}_3$	37834մ_3
Կ. Ինֆորմացի	-	5	5մ_3	Խմիչ Բարձր	= $5 \times 5 \text{մ}_3 = 4 \text{մ}_3$ Մեղս + կարճի Բարձրագոյն:	4մ_3
ԵԿՈՎՈՐՈՒՄԱՆ ՄՈԴԵԿԱ ՄԱՐԿԵԼ						
Յանք Կանոն	Կարծրագոյն	Չ. Կանոն	Չանօճի	Չարձի	Բարձրագոյն	Ընդամենը

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
FOOD COURT						
Ruang makan	100	1	2,56 m ² /orang	J. De Chiara	Fasilitas: Kursi + meja makan Luas pokok = 100x2,56 m ² = 256 m ² Sirkulasi 100% x 256 m ² = 256 m ²	512 m ²
Dapur	2	5	4,50 m ² /orang	J. De Chiara	Fasilitas: Meja + kursi + kasir Luas pokok = 5x4,50 m ² = 22,5 m ² Sirkulasi = 50% x 22,5 m ² = 11,25 m ²	33,75 m ²
Toilet	10	8	Urinal = 0,64 m ² /orang Bidet = 1,08 m ² /orang WC = 1,08 m ² /orang Wastafel = 0,60 m ²	Julius Panero	4x0,64 m ² = 2,56 m ² 4x1,08 m ² = 7,2 m ² 2x0,60 m ² = 1,2 m ² Sirkulasi 50% x 10,96 m ² = 5,48 m ² Sehingga 18 x 16,44 m ² = 131,52 m ²	131,52 m ²
Musholla	20	1	0,90 m ² /orang	Ernest Neufert	Luas pokok = 20x0,90 m ² = 18 m ² Sirkulasi 40% x 18 m ² = 72 m ²	25,2 m ²
Loading Dock	-	1	20% luas total bangunan	SB	20% x 2993,71 m ² = 598,74 m ²	598,74 m ²
					Total = 3592,45 m ² + sirkulasi 20% 3592,45 + 718,49 4340,94 m ²	

Luas	Pendekatan	Sumber	Standart	J. Ruang	Kapasitas	Jenis Ruang
FOOD COURT						
212 m ²	Fasilitas: Kursi + meja makan Luas pokok = $100 \times 2,20 \text{ m}^2 = 220 \text{ m}^2$ Sirkulasi 100% x $2,20 \text{ m}^2 = 220 \text{ m}^2$	J. De Chiara	2,20 m ² /orang	1	100	Ruang makan
33,72 m ²	Fasilitas: Meja + kursi + kasir Luas pokok = $2 \times 4,20 \text{ m}^2 = 8,4 \text{ m}^2$ Sirkulasi = $50\% \times 32,3 \text{ m}^2 = 11,25 \text{ m}^2$	J. De Chiara	4,20 m ² /orang	2	2	Dapur
131,22 m ²	Schingg 18 x $16,44 \text{ m}^2 = 131,22 \text{ m}^2$ Sirkulasi 50% x $10,96 \text{ m}^2 = 5,48 \text{ m}^2$ $2 \times 0,60 \text{ m}^2 = 1,2 \text{ m}^2$ $4 \times 1,08 \text{ m}^2 = 4,32 \text{ m}^2$ $4 \times 0,64 \text{ m}^2 = 2,56 \text{ m}^2$	Julius Panero	Wastafel = $0,60 \text{ m}^2$ WC = $1,08 \text{ m}^2$ /orang Bidet = $1,08 \text{ m}^2$ /orang Urinal = $0,64 \text{ m}^2$ /orang	8	10	Toilet
22,2 m ²	Luas pokok = $20 \times 0,90 \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$ Sirkulasi 40% x $18 \text{ m}^2 = 7,2 \text{ m}^2$	Ernest Nourier	0,90 m ² /orang	1	20	Mushola
208,74 m ²	$20\% \times 2093,71 \text{ m}^2 = 208,74 \text{ m}^2$	SB	20% luas total bangunan	1	-	Loading Dock
$4340,94 \text{ m}^2$ $3292,42 + 718,40$ Total = $3292,42 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 20\%$						

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
PENUNJANG						
Security Office	2	1	-	Analisa	$1 \times 4,0 \times 4,0 \text{ m}^2 = 16 \text{ m}^2$	16 m^2
Pos Satpam	2	4	-	Analisa	$4 \times 2,4 \times 2,4 \text{ m}^2 = 23,04 \text{ m}^2$	$23,04 \text{ m}^2$
ATM	1	3	-	Analisa	$3 \times 1,2 \times 1,2 \text{ m}^2 = 4,32 \text{ m}^2$	$4,32 \text{ m}^2$
Wartel	2	4	$0,81 \text{ m}^2/\text{orang}$	Julius Panero	Fasilitas : Meja telepon + kursi = $0,81 \text{ m}^2$ Kasir = $0,81 \text{ m}^2$ Sirkulasi $20\% \times 1,62 = 0,324 \text{ m}^2$ Sehingga $4 \times 1,944 \text{ m}^2 = 7,776 \text{ m}^2$	$7,77 \text{ m}^2$
SIRKULASI						
Ekskalator	-	2	$1,538 \times 9,61 \text{ m}^2/\text{orang}$	Ernest Neufert	$2 \times 1,538 \times 9,61 \text{ m}^2 = 29,56 \text{ m}^2$	$29,56 \text{ m}^2$
Lif barang	-	2	$2,0 \times 2,0 \text{ m}^2/\text{unit}$	Ernest Neufert	$2 \times 2,0 \times 2,0 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2$	8 m^2
Tangga	-	2	-	Analisa	$2 \times 1,2 \times 4,8 \text{ m}^2 = 11,52 \text{ m}^2$	$11,52 \text{ m}^2$
Tangga darurat	-	2	-	Analisa	$2 \times 1,2 \times 4,8 \text{ m}^2 = 11,52 \text{ m}^2$	$11,52 \text{ m}^2$
UTILITY (MEE)						
R. Pegawai	5	1	$4 \text{ m}^2/\text{orang}$	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja + kursi + rak arsip Luas pokok = $5 \times 4 \text{ m}^2 = 20 \text{ m}^2$ Sirkulasi $50\% \times 20 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^2$	30 m^2

Կ՝ ԲՇՁՅԱՅԻ	2	1	4 մ ³ ՎՈՐԱՆՑ	Բնագի Կտրվել	Տիրված 20% x 50m ₃ = 10 m ₃ Լիսք ԲՈՒՐ = 2x4 m ₃ = 50m ₃ Մեղս + կուրս + աղ ջրեր Բազմա:	30 m ₃
ՕՒՍՈՒԼԱ (ՊԵՏ)						
Լիսքեր զննում	-	3	-	Վարկա	3x1'5x4'8 m ₃ = 11'25 m ₃	11'25 m ₃
յ աղբ	-	3	-	Վարկա	3x1'5x4'8 m ₃ = 11'25 m ₃	11'25 m ₃
ԴՂ ԲԱՅԱՆՑ	-	3	մ ³ ՎՈՐԱՆՑ 3'0x3'0	Բնագի Կտրվել	3x3'0x3'0 m ₃ = 8 m ₃	8 m ₃
ԲՆԱԿԱՅԻՆ	-	3	մ ³ ՎՈՐԱՆՑ 1'238x0'01	Բնագի Կտրվել	3x1'238x0'01 m ₃ = 50'20 m ₃	50'20 m ₃
ՏՈՒՐՈՒՄԱՅԻ						
ՄԱՍԻ	3	4	0'81 մ ³ ՎՈՐԱՆՑ	Վրկա Բնագի	Շերտեր 4x1'0x4 m ₃ = 1'110 m ₃ Տիրված 30% x 1'03 = 0'234 m ₃ Կուրս = 0'81 m ₃ Մեղս լեղծոն + կուրս = 0'81 m ₃ Բազմա :	1'11 m ₃
ՎՂՄ	1	3	-	Վարկա	3x1'5x1'5 m ₃ = 4'35 m ₃	4'35 m ₃
ԲՈՑ ՏԱՐԲԱՄ	3	4	-	Վարկա	4x3'4x3'4 m ₃ = 53'04 m ₃	53'04 m ₃
ՉԵՐՈՒՄ ՕՒՍԵՑ	3	1	-	Վարկա	1x4'0x4'0 m ₃ = 10 m ₃	10 m ₃
ԲԵՆՈՒՄԱՅԻ						
ԴՈՒՑ ԿԱՆՑ	ԿԱՅԱԿՆԵ	Դ ԿԱՆՑ	ՏԱՆԳԱՆ	ՇԱՐՔԻ	ԲԵՆՈՒՄԱՅԻ	ԼԻՍԵ

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Sumber	Pendekatan	Luas
R. Perbaikan	5	1	5 m ² /orang	Ernest Neufert	Fasilitas: Meja + kursi + rak arsip Luas pokok = 5x5 m ² = 25m ² Sirkulasi 50% x 25m ² = 12,5 m ²	37,5 m ²
R. Trafo	-	1	30 m ²	AJ. Metric	1x30 m ² = 30 m ² Sirkulasi 20% x 16 m ² = 6 m ²	36 m ²
R. Generator	-	1	-	SB	1 x 16 m ² = 16 m ² Sirkulasi 20% x 16 m ² = 3,2 m ²	19,2 m ²
R. Pompa	-	1	-	SB	9 m ²	9 m ²
R. Tandon	-	1	-	SB	25 m ²	25 m ²
R. Filter	-	1	-	SB	9 m ²	9 m ²
R. AHU	-	1	20 m ²	AJ. Metric	1 x 20 m ² = 20 m ² Sirkulasi 50% x 20 m ² = 10 m ²	30 m ²
Shaft Pipa	-	12	0,8-1,2 m ²	AJ. Metric	12x1,2 m ² = 14,4 m ²	14,4 m ²
Shaft sampah	-	12	0,8-1,2 m ²	AJ. Metric	12x1,2 m ² = 14,4 m ²	14,4 m ²
Janitor	-	18	-	Analisa	18x1,2x1,2 m ² = 25,92 m ²	25,92 m ²
Gudang	-	1	-	SB	12 m ²	12 m ²
Loading dock	-	1	20% luas total bangunan	SB	20% x 262,42 m ² = 52,484 m ²	52,48 m ²
314,90 m ² + sirkulasi 20%						
314,90 + 62,98						
= 377,88 m ²						

Jenis Ruang	Kapasitas	J. Ruang	Standart	Shamber	Pendekatan	Luas
R. Perbaikan	2	1	2 m ² /orang	Ernest Nelson	Fasilitas: Meja + kursi + rak arsip Luas pokok = 5x2 m ² = 22m ² Sirkulasi 20% x 22m ² = 12,2 m ²	37,2 m ²
R. Tiro	-	1	30 m ²	Al. Metric	Sirkulasi 20% x 10 m ² = 6 m ² 1x30 m ² = 30 m ²	36 m ²
R. Generator	-	1	-	SB	Sirkulasi 20% x 10 m ² = 3,2 m ² 1 x 10 m ² = 10 m ²	10,2 m ²
R. Pompa	-	1	-	SB	9 m ²	9 m ²
R. Tandon	-	1	-	SB	22 m ²	22 m ²
R. Filter	-	1	-	SB	9 m ²	9 m ²
R. AHU	-	1	20 m ²	Al. Metric	Sirkulasi 20% x 20 m ² = 10 m ² 1 x 20 m ² = 20 m ²	30 m ²
Shaf Pipa	-	12	0,8-1,2 m ²	Al. Metric	12x1,2 m ² = 14,4 m ²	14,4 m ²
Shaf sampah	-	12	0,8-1,2 m ²	Al. Metric	12x1,2 m ² = 14,4 m ²	14,4 m ²
Sanitor	-	18	-	Analisa	18x1,2x1,2 m ² = 22,92 m ²	22,92 m ²
Gudang	-	1	-	SB	12 m ²	12 m ²
Loading dock	-	1	20% luas total bangunan	SB	20% x 252,42 m ² = 50,484 m ²	25,48 m ²
314,00 m ² + sirkulasi 20% 314,00 + 62,98 = 377,88 m ²						

TOTAL LUAS BANGUNAN	
Administrasi dan pengelola	602,77 m ²
Perdagangan	5240,3 m ²
Penunjang	1134,07 m ²
Utility (MEE)	377,87 m ²
JUMLAH TOTAL	6355,02 m²

Tabel 5.8
Perhitungan Besaran Ruang

- Berdasarkan KLB terhadap tapak perancangan :
 $= 2,7 \times 3300,88 \text{ m}^2$
 $= 8912,37 \text{ m}^2$
 Hal ini berarti luas lantai keseluruhan bangunan yang diperoleh ($6355,02 \text{ m}^2 < 8912,37 \text{ m}^2$) masih memenuhi persyaratan
- Berdasarkan jumlah perbandingan luas lantai keseluruhan bangunan dan luas lahan efektif diperoleh:
 Luas lantai keseluruhan : luas lahan aktif
 $= 6355,02 \text{ m}^2$: $(3300,88 \text{ m}^2 \times 50\%)$
 $= 6355,02 \text{ m}^2$: $1650,44 \text{ m}^2$
 2 lantai (ketinggian = 5 meter/lantai), sehingga ketinggian total bangunan 10 meter
- Kebutuhan lahan parkir
 Standart kebutuhan adalah setiap 70 m^2 luas lantainya
 $6355,02 \text{ m}^2 : 70 = 90 \sim 90$ kendaraan
- Luas total yang diperoleh ditambahkan 100% sebagai ruang sirkulasi, sehingga luasan total lahan parkir :
 $(100\% \times 491,72 \text{ m}^2) + 491,75 \text{ m}^2 = 983,5 \text{ m}^2$
 Luas tapak perancangan = $3300,88 \text{ m}^2$
 Koefisien dasar bangunan = $90\% \times 3300,88 \text{ m}^2 = 2970,79 \text{ m}^2$
 Koefisien lantai bangunan = $2,7 \times 3300,88 \text{ m} = 8912,37 \text{ m}^2$

TOTAL LUAS BANGUNAN	
Administrasi dan pengelola	602,77 m ²
Perdagangan	2240,3 m ²
Pemukiman	1134,07 m ²
Utility (MEB)	377,87 m ²
Jumlah Total	6322,02 m²

Tabel 2.2
Perhitungan Luas Bangunan Ruang

- Berdasarkan KLB terhadap tapak perencanaan :
 $= 2,7 \times 3300,88 \text{ m}^2$
 $= 8912,37 \text{ m}^2$
 Hal ini berarti luas lantai keseluruhan bangunan yang diperoleh ($6322,02 \text{ m}^2 < 8912,37 \text{ m}^2$) masih memenuhi persyaratan
- Berdasarkan jumlah perbandingan luas lantai keseluruhan bangunan dan luas lahan efektif diperoleh:
 1. Luas lantai keseluruhan : luas lahan efektif
 $= 6322,02 \text{ m}^2 : (3300,88 \text{ m}^2 \times 50\%)$
 $= 6322,02 \text{ m}^2 : 1650,44 \text{ m}^2$
 2. lantai (ketinggian = 2 meter/lantai), sehingga ketinggian total bangunan 10 meter
- Kebutuhan lahan parkir
 Standar kebutuhan adalah setiap 70 m² luas lantai a
 $(6322,02 \text{ m}^2 : 70 = 90 \sim 90 \text{ kendaraan}$
- Luas total yang diperoleh ditambahkan 100% sebagai ruang sirkulasi sehingga luas total lahan parkir :
 $(100\% \times 491,72 \text{ m}^2) + 491,72 \text{ m}^2 = 983,44 \text{ m}^2$
 Luas tapak perencanaan = 3300,88 m²
 Koefisien dasar bangunan = $90\% \times 3300,88 \text{ m}^2 = 2970,79 \text{ m}^2$
 Koefisien lantai bangunan = $2,7 \times 3300,88 \text{ m}^2 = 8912,37 \text{ m}^2$

V.4. ANALISA TAPAK

Analisa tapak pada perencanaan perancangan bangunan Pasar Modern di Karanglo, meliputi beberapa bagian di bawah ini, dan pembahasan meliputi dua sub bab, yaitu data dan analisa. Berikut adalah pembahasannya :

V.4.a. Kawasan Dan Wilayah

Berdasarkan peraturan bangunan setempat, Pasar Modern di Karanglo ini termasuk dalam kategori jenis bangunan fasilitas perdagangan dengan fungsi jalan lokal primer pada Jalan Raya Perusahaan dan arteri primer pada Jalan Lingkar Lawang – Singosari ini memiliki persyaratan bangunan KDB 60% dan KLB 2 – 3 lantai, tinggi bangunan 3 – 4 meter dan sempadan bangunan 15 m pada Jalan Raya Perusahaan, serta 35 m pada Jalan Lingkar Lawang – Singosari. Berdasarkan RDRTK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 – 2004/2005 dan RTRW Kabupaten Malang nomor 11 tahun 2003, daerah letak Pasar Modern ini didirikan memang dikembangkan sebagai area perdagangan skala regional.

Analisa kawasan dan wilayah Karanglo, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, meliputi analisa terhadap komponen-komponen pembentuk identitas lingkungan (*urban context*) yang meliputi simpul (*node*), tepi (*edge*), lintasan (*path*), *district*, dan *landmark*.

1. Simpul (*node*)

Merupakan titik kegiatan yang relatif menonjol pada suatu kawasan, biasanya berupa simpul-simpul yang terbentuk oleh jalur jalan ataupun area yang digunakan sebagai pusat aktivitas tertentu. Pada kawasan ini, Pasar Modern akan menjadi sebuah *node*, dimana Pasar Modern ini sebagai simpul aktivitas perdagangan khususnya pada Kecamatan Singosari dan sekitarnya.

2. Tepi (*edge*)

Pembatas linier pada kawasan ini yang paling menonjol adalah jalur rel kereta api yang berada di sisi timur yang berjarak sekitar 200 meter. Elemen linier ini berfungsi sebagai pembatas antara daerah pergudangan, perdagangan di area tapak, dengan kompleks industri PT. Bentoel.

V.4. ANALISA TAPAK

Analisa tapak pada perencanaan pembangunan Pasar Modern di Karanglo meliputi beberapa bagian di bawah ini, dan pembahasan meliputi dua sub bab yaitu data dan analisa. Berikut adalah pembahasannya :

V.4.a. Kawasan Dan Wilayah

Berdasarkan peraturan bangunan setempat, Pasar Modern di Karanglo ini termasuk dalam kategori jenis bangunan fasilitas perdagangan dengan fungsi jalan lokal primer pada Jalan Raya Perusahaan dan area primer pada Jalan Lingkar Lawang - Singosari ini memiliki persyaratan bangunan KDB 60% dan KLB 2 - 3 lantai. tinggi bangunan 3 - 4 meter dan sempadan bangunan 12 m pada Jalan Raya Perusahaan serta 35 m pada Jalan Lingkar Lawang - Singosari. Berdasarkan RKDRTK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 - 2004/2005 dan RTRW Kabupaten Malang nomor 11 tahun 2002, garis jalan Pasar Modern ini didirikan memang dikembangkan sebagai area perdagangan skala regional.

Analisa kawasan dan wilayah Karanglo, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, meliputi analisa terhadap komponen-komponen pembentuk identitas lingkungan (urban context) yang meliputi simbol (code), tepi (edge), lintasan (path), struktur dan kerangka.

1. Simbol (code)

Mempunyai titik kegiatan yang relatif menonjol pada suatu kawasan biasanya berupa simbol-simbol yang terbentuk oleh jalur jalan ataupun area yang digunakan sebagai pusat aktivitas tertentu. Pada kawasan ini, Pasar Modern akan menjadi sebuah *node*, dimana Pasar Modern ini sebagai simbol aktivitas pembangunan khususnya pada Kecamatan Singosari dan sekitarnya.

2. Tepi (edge)

Pembatas hinter kawasan ini yang paling menonjol adalah jalur rel kereta api yang berada di sisi timur yang berjarak sekitar 200 meter. Elemen hinter ini berfungsi sebagai pembatas antara daerah pembangunan, terutama di area tapak, dengan kompleks industri IT, Bentol.

3. Lintasan (*path*)

Lintasan berupa jalur sirkulasi, dimana pada kawasan ini jalur sirkulasi ditandai dengan adanya dua jalur penting yaitu jalur jalan raya dan jalur rel kereta api sebagai jalur lalu lintas darat. Sedangkan untuk lintasan berupa rel kereta api yang berada di sisi timur merupakan jalur tunggal (*single track*) yang digunakan untuk menunjang kelancaran pergerakan angkutan kereta api utama di Kabupaten Malang.

4. Distrik (*district*)

Secara makro, distrik di kawasan Karanglo ini merupakan pengembangan kawasan industri, perdagangan, pergudangan, dan perumahan, sebagai salah satu ciri kawasan Karanglo. Kawasan ini didominasi oleh bangunan pabrik dan gudang yang berfungsi untuk menunjang aktivitas industri dengan skala yang relatif besar. Jenis industri yang berkembang umumnya merupakan industri pengolahan dengan skala kegiatan cukup besar, misalnya PT. Bentoel. Selain itu, terdapat distrik untuk area permukiman penduduk yang berbatasan langsung dengan area tapak di sebelah barat, misalnya Perumahan Karanglo Indah dan lahan pengembangan di utara tapak, yang direncanakan untuk Real Estate. Permukiman ini cukup padat dengan rumah-rumah penduduk golongan menengah. Sedangkan khusus untuk lokasi perancangan telah ditentukan dalam RDRTK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 – 2004/2005 dan RTRW Kabupaten Malang nomor 11 tahun 2003, akan dikembangkan sebagai area perdagangan skala regional dan kompleks perumahan.

5. Landmark

Penanda lingkungan secara visual di kawasan ini yang cukup menonjol dan dikenal orang karena mudah dilihat dari jarak jauh adalah gerbang kota Malang yang berada di perbatasan antara Kota Malang dan Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang pada Jalan Raya Karanglo, ± 1 kilometer dari tapak.

3. Lintasan (DWA)

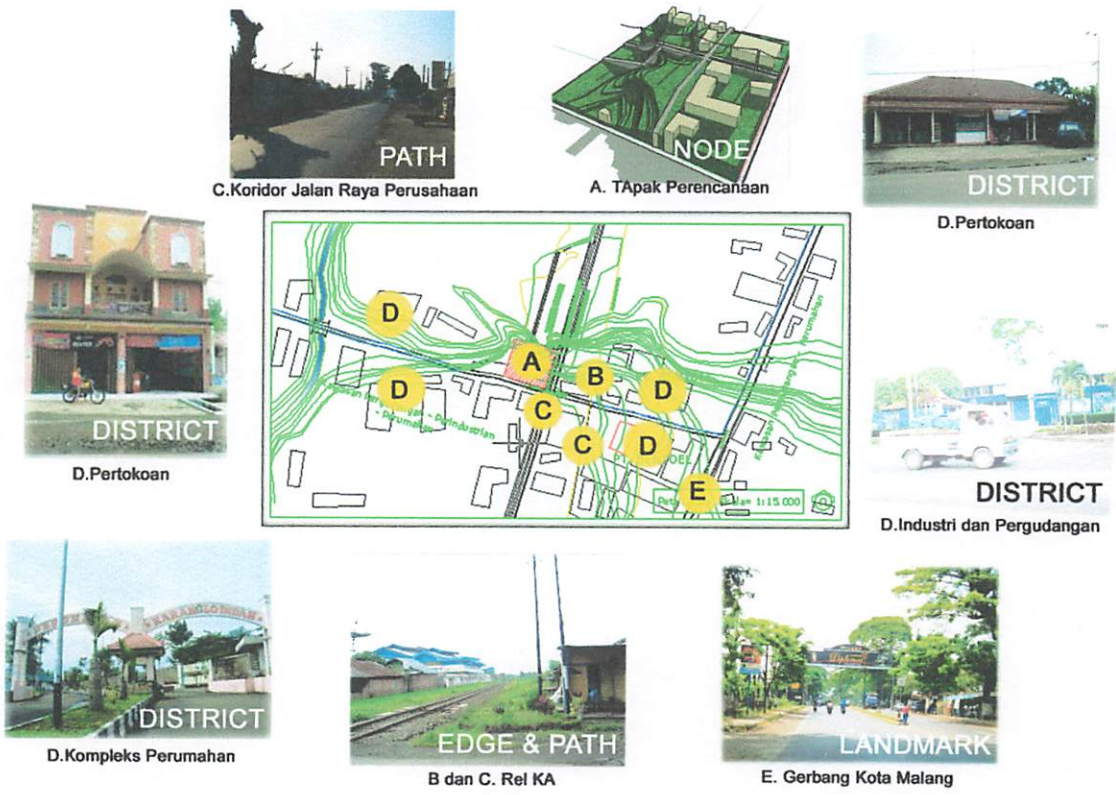
Lintasan berupa jalur sirkulasi dimana pada kawasan ini jalur sirkulasi disediakan dengan adanya dua jalur penting yaitu jalur jalan raya dan jalur rel kereta api sebagai jalur lalu lintas darat. Sedangkan untuk lintasan berupa rel kereta api yang berada di sisi timur merupakan jalur tunggal (single track) yang digunakan untuk menunjang kelancaran angkutan kereta api utama di Kabupaten Malang.

4. Distrik (Distrik)

Secara makro, distrik di kawasan Karanglo ini merupakan pengembangan kawasan industri, perdagangan, pertambangan dan perumahan sebagai salah satu ciri kawasan Karanglo. Kawasan ini didominasi oleh bangunan pabrik dan gudang yang berfungsi untuk menunjang aktivitas industri dengan skala yang relatif besar. Jenis industri yang berkembang umumnya merupakan industri pengolahan dengan skala kegiatan cukup besar misalnya PT. Bontol. Selain itu, terdapat distrik untuk area permukiman penduduk yang berbatasan langsung dengan area tapak di sebelah barat misalnya perumahan Karanglo Indah dan lain sebagainya di area tapak yang direncanakan untuk Real Estate. Perumahan ini cukup padat dengan rumah-rumah penduduk golongan menengah. Sedangkan khusus untuk lokasi perancangan telah ditemukan dalam RDR TK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 - 2004/2005 dan RIRW Kabupaten Malang nomor 11 tahun 2003, akan dikembangkan sebagai area perdagangan skala regional dan kompleks perumahan.

2. Kawasan

Berada lingkungan secara visual di kawasan ini yang cukup menonjol dan dikenal orang karena mudah dilihat dari jarak jauh adalah gerbang kota Malang yang berada di perbatasan antara Kota Malang dan Kecamatan Singosari. Kabupaten Malang pada Jalan Raya Karanglo x 1 kilometer dari tapak.

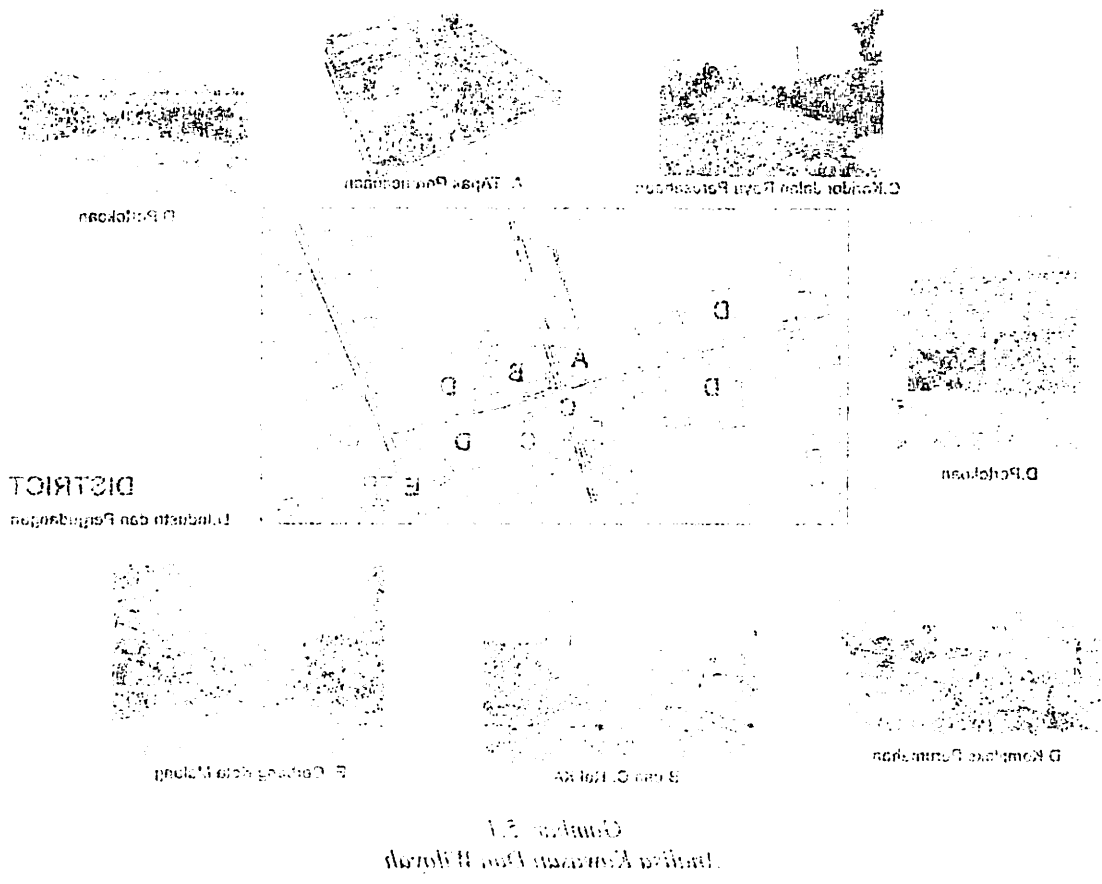


Gambar 5.1
Analisa Kawasan Dan Wilayah

V.4.b. Pemilihan Lokasi Dan Tapak

1. Data

1. Letak : Pada salah satu kavling kosong, di Jalan Raya Perusahaan. ± 500 m dari pertigaan PT. Bentoel.
2. Batas-batas
 - Utara : Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh Developer yang sama.
 - Selatan : Jl. Raya Perusahaan (lokal primer), dan kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Barat : Sisi bangunan lain kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Timur : Jl. Raya Lingkar Lawang - Singosari (rencana jalan alternatif PEMKAB, berupa jalan arteri primer), dan kompleks



Gambar 2.1
Bukit Kemuning dan Wilayah

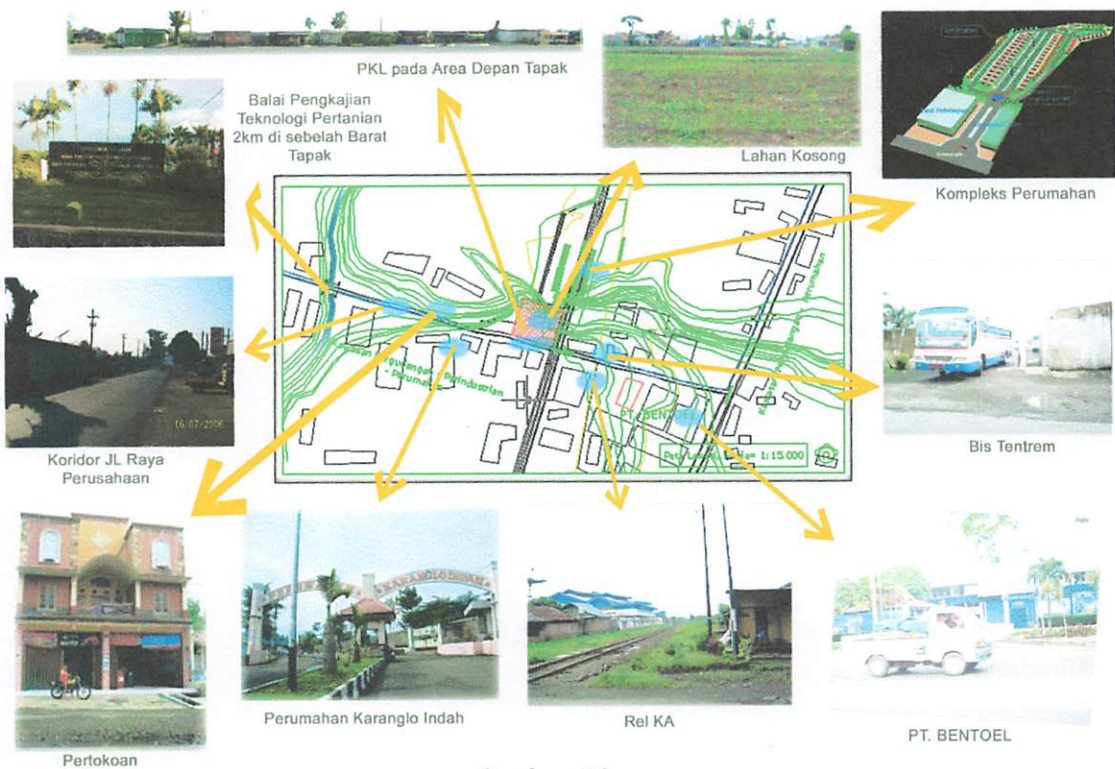
V.4.b. Pemilihan Lokasi Dan Tapak

1. Data

1. Letak : Pada salah satu kavling kosong di Jalan Raya Perumahan 200 m dari perempatan P.T. Benesi.
2. Batas-batas
 - Utara : Perumahan Karangle yang dikembangkan oleh Developer yang sama.
 - Selatan : Jl. Raya Perumahan (lokasi primer), dan kompleks perumahan industri, perumahan dan perdagangan.
 - Barat : Sisi bangunan lain kompleks perumahan, industri, perumahan dan perdagangan.
 - Timur : Jl. Raya Lingkar Kawang - Singosari (rencana jalan alternatif PEMKAB. berupa jalan arteri primer), dan kompleks

Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh Developer yang sama.

3. Ukuran : 135 m x 153 m
4. Developer : PT. Sarana Graha Sejahtera
5. Kondisi Eksisting Tapak
 - a. Terdapat PKL di depan tapak
 - b. Site dilalui SUTET



Gambar 5.2
Analisa Pemilihan Lokasi

2. Tanggapan

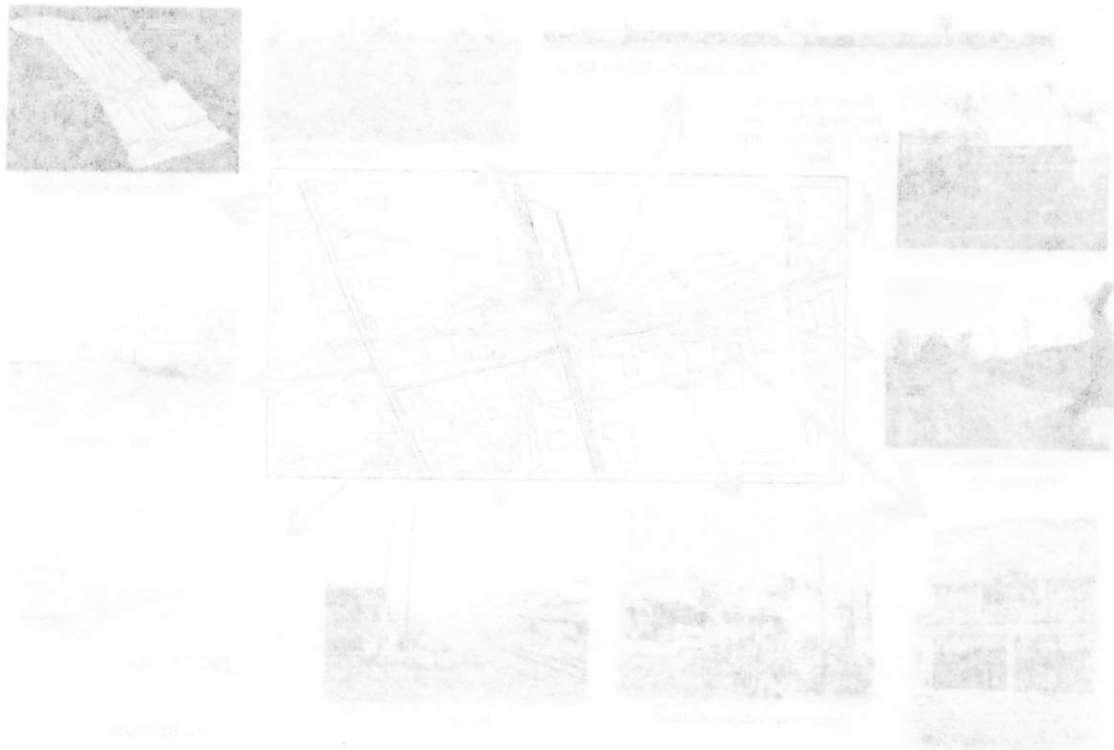
Dalam menentukan lokasi dan tapak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan :

1. Lokasi strategis, karena itu lokasi ini direncanakan oleh *developer/investor* terkait sebagai pusat perdagangan dan kompleks perumahan, juga menanggapi minimnya fasilitas perdagangan pada daerah tersebut, tidak sesuai dengan banyaknya kebutuhan masyarakat setempat.

Pertumbuhan Karanglo yang dikembangkan oleh Developer yang

sama.

- 3. Ukuran : 135 m x 153 m
- 4. Developer : PT. Sarana Graha Sejahtera
- 5. Kondisi Eksisting Tapak
 - a. Terdapat PKI di depan tapak
 - b. Site dilalui SUTET



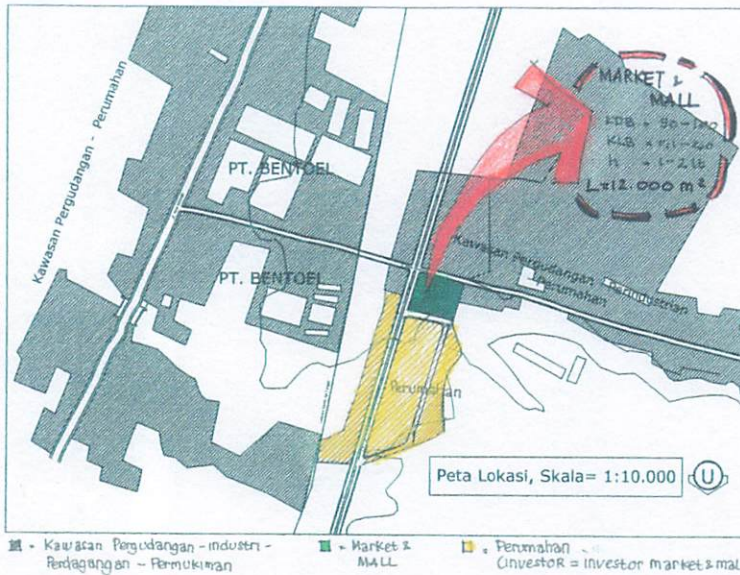
Gambar 3.2
Analisa Pemilihan Lokasi

2. Tanggapan

Dalam menentukan lokasi dan tapak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan :

1. Lokasi strategis, karena ini lokasi ini direncanakan oleh developer/investor terkait sebagai pusat perdagangan dan kompleks perumahan. juga menanggapi minimnya fasilitas perdagangan pada daerah tersebut, tidak sesuai dengan banyakya kebutuhan masyarakat setempat.

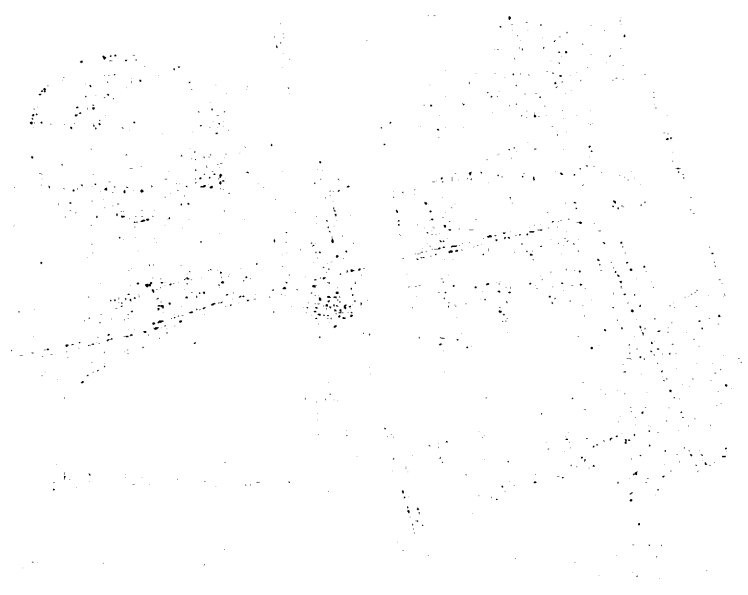
2. Lokasi oleh Pemerintah Kabupaten Malang telah direncanakan diperuntukkan lahannya sebagai area perdagangan baru skala regional. Untuk itu lokasi site dan tapak terletak di Jalan Raya Perusahaan dimana keberadaannya didukung oleh fasilitas perdagangan yang berupa pasar dan pertokoan disekitarnya.



Gambar 5.3
Lokasi Perencanaan Investor

3. SUTET yang melalui tapak berdampak positif dalam pengembangan Pasar Modern, dan kompleks perumahan di daerah ini, karena daerah di bawah SUTET akan direncanakan sebagai Jalan Lingkar Lawang – Singosari, berupa jalan arteri primer. Tapak yang dipisahkan oleh aliran SUTET ini direncanakan sebagaian untuk lanjutan kompleks Perumahan dan sebagian lagi untuk pengembangan Pasar Modern.
4. PKL yang mengganggu aksesibilitas ke dalam tapak nantinya akan diwadahi dalam *Food Market* Pasar Modern, dalam unit toko penjualan pusat oleh-oleh dan wisata kuliner.

3. Lokasi oleh Pemerintah Kabupaten Malang telah dicerna dan dipertimbangkan dipertimbangkan
 jabannya sebagai area perdagangan baru skala regional. Untuk itu lokasi site
 dan tapak terletak di Jalan Raya Perumahan dimana keberadaannya didukung
 oleh fasilitas perdagangan yang berupa pasar dan petokoan disekitarnya.



Gambar 2.2
 Lokasi Perumahan Warisan

3. SUTET yang melalui tapak berbandak positif dalam pengembangan Pasar
 Modern dan kompleks perumahan di daerah ini, karena daerah di bawah
 SUTET akan dicerna sebagai Jalan Pengkalan Lawang – Singosari, berupa
 jalan arteri primer. Tapak yang dipisahkan oleh aliran SUTET ini
 dicerna sebagai bagian untuk lanjutan kompleks Perumahan dan sebagian
 lagi untuk pengembangan Pasar Modern.

4. PKL yang mengorganisir aksesibilitas ke dalam tapak nantinya akan diwadahi
 dalam Food Market Pasar Modern dalam unit toko perjualan pusat oleh-oleh
 dan wisata kuliner.

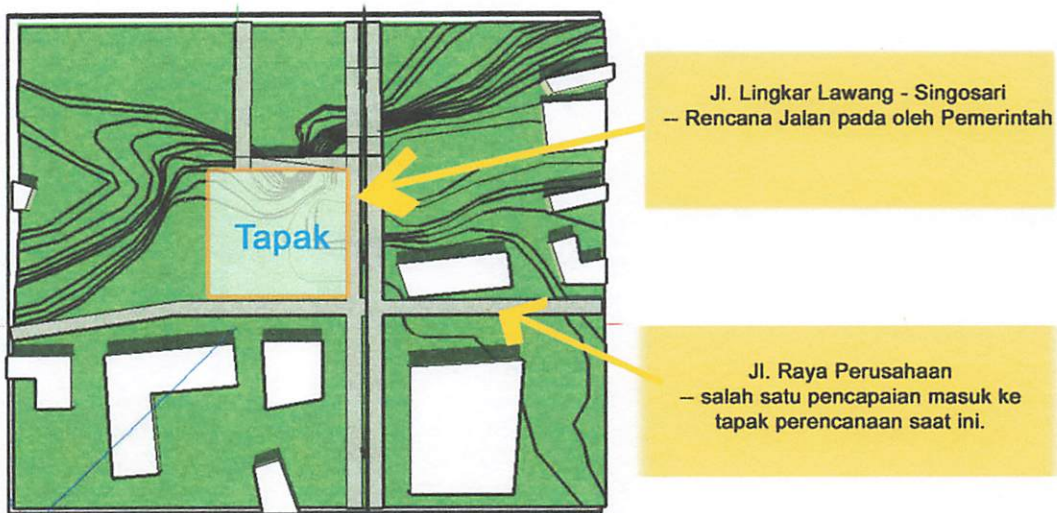
V.4.c. Sirkulasi Dan Pencapaian

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa sirkulasi dan pencapaian untuk Pasar Modern di Karanglo :

A. Pencapaian

1. Data

- a. Pencapaian ke arah site saat ini hanya dapat diakses melalui Jalan Raya Perusahaan, melewati Jalan Raya Karanglo pada pertigaan PT. Bentoel (2jalur=15m), Jalan Raya Perusahaan termasuk jalan lokal primer dan terbuat dari aspal.
- b. berdasarkan RDRTK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 – 2004/2005, akan dikembangkan rencana jalan alternatif, yaitu Jalan Lingkar Lawang – Singosari, berupa jalan arteri primer.



Gambar 5.4
Eksisting Pencapaian Ke Arah Tapak

2. Tanggapan

- a. Karena letak site yang berada ± 550 m dari pertigaan PT. Bentoel, dan eksisting masih belum didirikan rencana jalan alternatif Lingkar Lawang – Singosari, maka pencapaian utama ke area site dari Jl. Raya Perusahaan harus membentuk serial vision dari pertigaan PT. Bentoel ke dalam tapak perencanaan. Hal ini untuk mengarahkan sekaligus memberi daya tarik kawasan bagi pengunjung.

V.4.c. Sirkulasi Dan Pencapaian

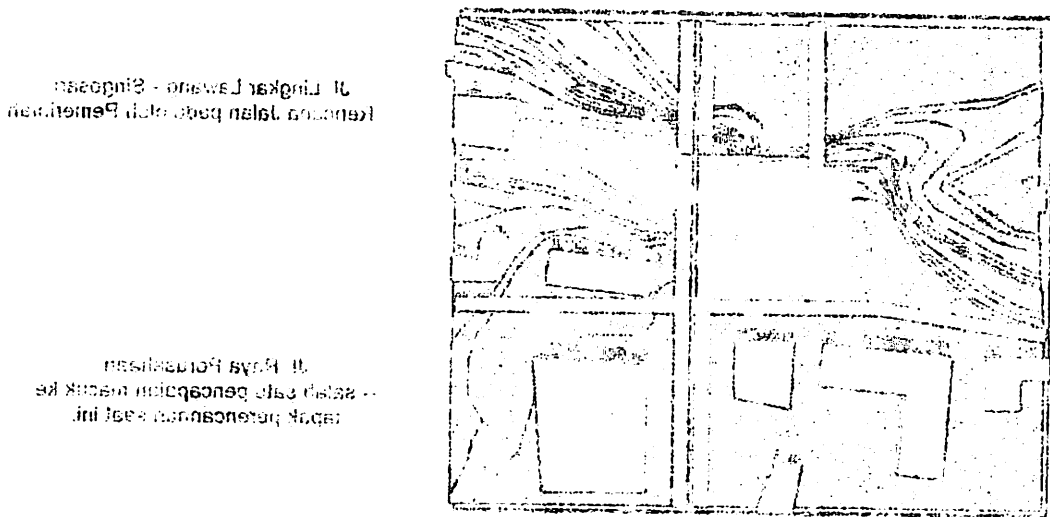
Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa sirkulasi dan pencapaian

untuk Pasar Modern di Karanglo :

A. Pencapaian

1. Data

- a. Pencapaian ke arah site saat ini hanya dapat diakses melalui Jalan Raya Perusahaan, melewati Jalan Raya Karanglo pada perbatasan PT. Bencol (Jalan=15m). Jalan Raya Perusahaan termasuk jalan lokal primer dan terbuat dari aspal.
- b. berdasarkan RDR/TK Perdesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 -- 2004/2005, akan dikembangkan rencana jalan alternatif yaitu jalan Lingkar I swang - Singosari, berupa jalan arteri primer.



Gambar 5.1 Rencanakan Pencapaian Ke Arah Yutak

2. Tanggapan

- a. Karena lebar site yang berada ± 250 m dari perbatasan PT. Bencol, dan oksidasi masih belum dihindarkan rencana jalan alternatif Lingkar Lawang - Singosari, maka pencapaian utama ke area site dari Jl. Raya Perusahaan harus membentuk serial vision dari perbatasan PT. Bencol ke dalam tapak perencanaan. Hal ini untuk mengarahkan sekaligus memberi daya tarik kawasan bagi pengunjung.

b. Selain itu kita harus juga memperhatikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Dalam perencanaan pencapaian di dalam perlu mempertimbangkan beberapa hal, yaitu :
 - a) Arus kedatangan pengunjung yang banyak menarik pengunjung.
 - b) Kemudahan, kenyamanan, dan keamanan dalam mencapai fungsi bangunan.
 - c) Kemungkinan sirkulasi di dalam tapak.
- 2) Pencapaian ke dalam tapak dapat ditentukan dengan letak pencapaian di dalam tapak. Penentuan pencapaian dapat dilakukan berdasarkan kriteria-kriteria sebagai berikut :
 - a) *Main Entrance*
 - Mudah dicapai publik
 - Merata ke seluruh site
 - Bisa berintegrasi terhadap sirkulasi di dalam dan di luar site
 - Penampilan jelas
 - b) *Side Entrance*
 - Kemungkinan pencapaian publik sedikit
 - Pencapaian ke area privat mudah dan langsung
 - Penampilan tak perlu jelas

Selain itu juga memperhatikan konsepsi terbuka, dinamis, dan formal. Terbuka dalam artian mudah pencapaiannya dengan visual bebas dan gerak terarah, dinamis, dalam artian mengalir, serta informal yang berkesan tidak kaku.

- 3) Pasar Modern pada umumnya terletak di jalan raya menghubungkan daerah produsen yang terletak di luar kota dan daerah konsumen yang berada di dalam kota.

d. Selain itu kita harus juga memperhatikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1) Dalam perencanaan pencapaian di dalam perlu mempertimbangkan beberapa hal yaitu :

- a) Arah kebijakan penginjangan yang banyak menarik penginjangan.
- b) Kemudahan, kenyamanan, dan keamanan dalam mencapai fungsi bangunan.

c) Kemungkinan sirkulasi di dalam tapak.
2) Pencapaian ke dalam tapak dapat ditentukan dengan letak pencapaian di dalam tapak. Perencanaan dapat dilakukan berdasarkan

kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a) Arah pencapaian
 - Mudah dicapai publik
 - Merata ke seluruh site
 - Bisa berintegrasi terhadap sirkulasi di dalam dan di luar site
 - Penampihan jelas

b) Site coverage

- Kemungkinan pencapaian publik sedikit
- Pencapaian ke area privat mudah dan langsung
- Penampihan tak perlu jelas

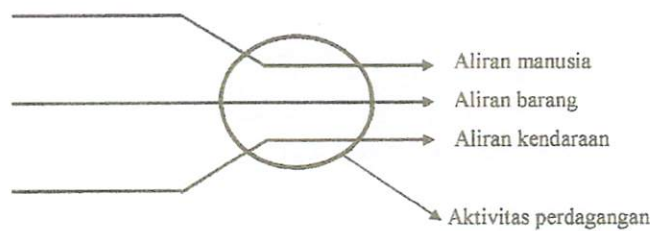
Selain itu juga memperhatikan konsep terbuka, dinamis, dan formal. Terbuka dalam artian mudah pencapaiannya dengan visual bebas dan gerak teratur, dinamis dalam artian mengalir serta informal yang terkesan tidak kaku.

3) Pasar Modern pada umumnya terletak di jalan raya menghubungkan daerah pedesaan yang terletak di luar kota dan daerah konsumen yang berada di dalam kota.

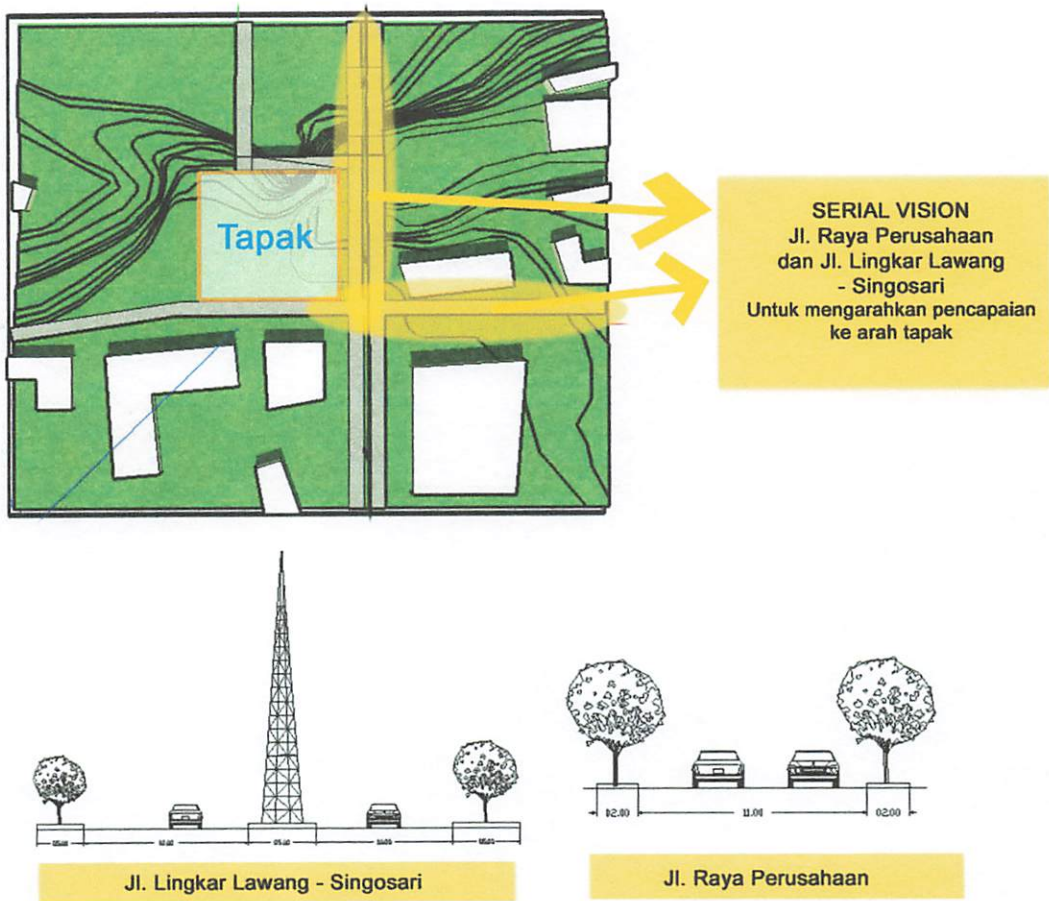
MACAM	URAIAN	GAMBAR
Sistem linier	<ul style="list-style-type: none"> • Memungkinkan kejelasan terhadap apa yang akan di tuju. • Sesuai dengan aktivitas yang dilakukan dari ruang ke ruang secara tepat. • Bila terlalu panjang akan menyebabkan padatnya lalu lintas. 	
Sistem grid	<ul style="list-style-type: none"> • Memungkinkan gerakan bebas dalam banyak arah yang berbeda-beda. • Ruang yang dihasilkan oleh sistem sirkulasi ini membentuk blok-blok segi empat sebagai ruang yang fungsional untuk bentuk ruang segi empat. 	

Tabel 5.9
Konfigurasi Bentuk Jalan

Pola aliran di dalam pasar memisahkan antara aliran orang-orang, barang, dan kendaraan , sehingga keamanan dapat terjaga.



Gambar 5.5
Pola Aliran Dalam Pasar Modern Di Karanglo



Gambar 5.6
 Analisa Pencapaian Ke Arah Tapak

B. Sirkulasi

1. Data

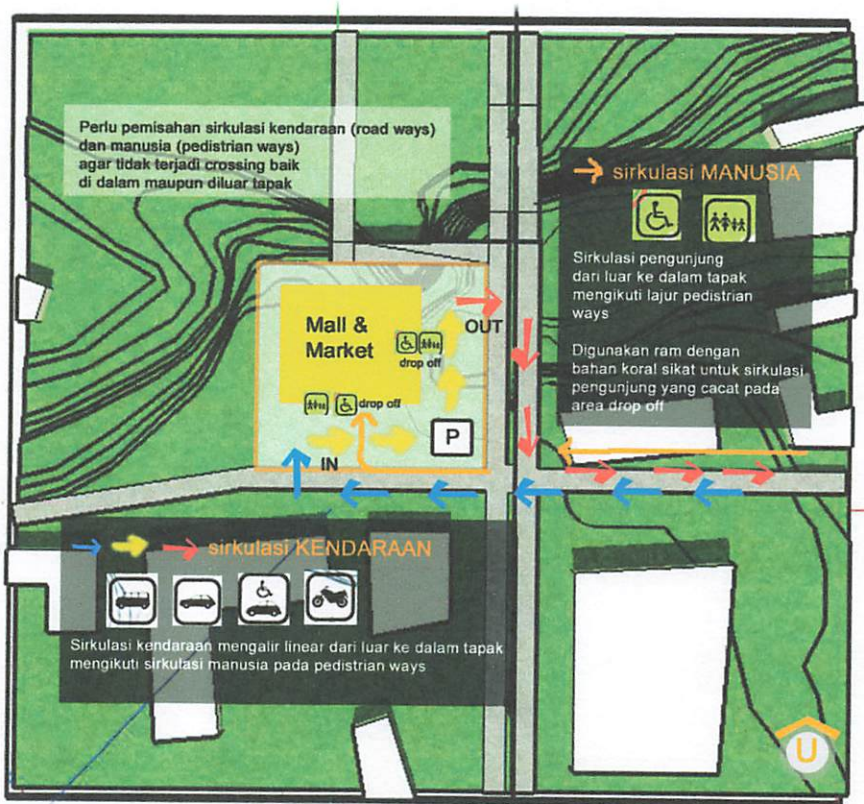
Sirkulasi yang terjadi di dalam Pasar Modern dibedakan atas sirkulasi kendaraan, barang, dan manusia. Sirkulasi barang dalam hal ini dilakukan oleh kendaraan. Sirkulasi kendaraan dibedakan atas :

- a. Kendaraan pengelola dan karyawan
- b. Kendaraan pengunjung
- c. Kendaraan bongkar muat barang, dan
- d. Taxi dan Bis

2. Tanggapan

Sirkulasi yang terarah dapat memperlancar hubungan antara bangunan yang satu dengan yang lain. Sirkulasi yang digunakan dalam site harus benar-benar memperhatikan faktor-faktor berikut :

- a. Faktor keamanan (*crossing*) antara masing-masing jalur sirkulasi pengunjung, pengelola, dan privat.
- b. Faktor kemudahan pencapaian
- c. Faktor kesesuaian dengan fungsi bangunan, yaitu sebagai sarana perdagangan. Sirkulasi ini juga memperhatikan konsepsi terbuka, dinamis, dan formal.

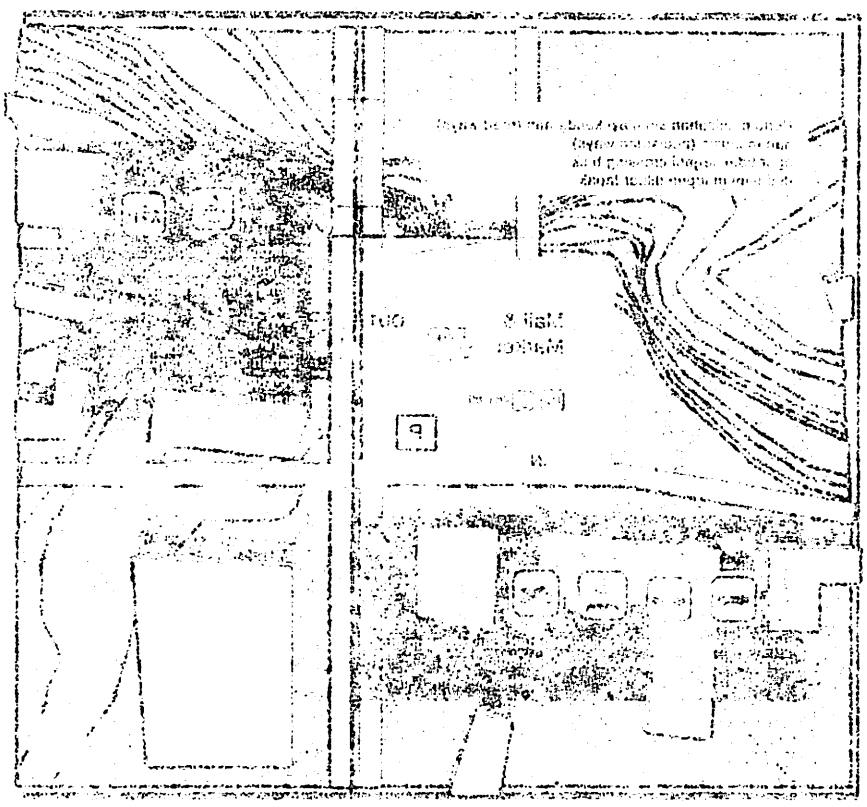


Gambar 5.7
Analisa Sirkulasi

3. Tanggapan

Sirkulasi yang terarah dapat mempengaruhi hubungan antara bangunan yang satu dengan yang lain. Sirkulasi yang digunakan dalam site plan dapat benar-benar memperhatikan faktor-faktor berikut :

- a. Faktor keamanan (security) semua rasing-rasing jalan sirkulasi bergunung, bergelombang dan lain-lain.
- b. Faktor kemudahan perjalanan
- c. Faktor kesesuaian dengan fungsi bangunan yang sebagai sarana perjalanannya. Sirkulasi ini juga memperhatikan konsep terdapat di bawah dan formal.



Gambar 1.1
Sirkulasi Jalan

V.4.d. Iklim

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa iklim untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

A. Lintasan Matahari

1. Data

Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Jawa Timaur, Indonesia → negara beriklim tropis, memperoleh sinar matahari sepanjang tahun.

2. Tanggapan

a. Penggunaan sinar matahari seoptimal mungkin untuk memperoleh cahaya alami. Kemungkinan perletakan massa bangunan adalah:

1) Arah Utara – Selatan

Bangunan diletakkan membujur dari utara ke selatan. Pada posisi ini maka bukaan berada disisi timur dan barat, sehingga mendapatkan sinar matahari langsung. Untuk itu diperlukan penahan sinar matahari, dengan posisi ini maka akan terjadi silau yang terlampau banyak.

2) Arah Timur – Barat

Bila bangunan diletakkan membujur dari timur ke barat, maka bukaan yang ada berada pada posisi utara dan selatan, sehingga bangunan tidak menerima sinar matahari langsung. Dengan demikian, tidak memerlukan pelindung sinar matahari.

b. Bila memperhatikan alternatif arah perletakan massa, maka posisi menguntungkan adalah bangunan membujur dari barat ke timur, sehingga matahari tidak langsung mengenai bangunan. Hal ini juga memperhitungkan obyek yang ada dalam bangunan, barang komoditas basah, seperti menyediakan sayur buah-buahan, dan sebagainya yang tidak tahan sinar matahari langsung. Untuk mengantisipasi sinar matahari langsung, digunakan penghalang berupa glass box, fiber, kaca, memperkecil bukaan-bukaan yang ada, vegetasi peneduh berdaun rimbun, ataupun dengan menggunakan kulkas/freezer.

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa iklim untuk perencanaan

bangunan Pasar Nodori di Karanglo :

A. Lintasan Matahari

1. Data

Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Jawa Timur, Indonesia → negara
beriklim tropis, memperoleh sinar matahari sepanjang tahun.

2. Tanggapan

a. Penggunaan sinar matahari optimal mungkin untuk memperoleh cahaya
alam. Kemungkinan pertetakan massa bangunan adalah:

1) Arah Utara – Selatan

Bangunan diletakkan membujur dari utara ke selatan. Pada posisi ini
maka bukaan berada disisi timur dan barat, sehingga mendapatkan
sinar matahari langsung. Untuk itu dipertekakan penahan sinar matahari,
dengan posisi ini maka akan terjadi silau yang tertampung banyak.

2) Arah Timur – Barat

Bila bangunan diletakkan membujur dari timur ke barat, maka bukaan
yang ada berada pada posisi utara dan selatan, sehingga bangunan
tidak menerima sinar matahari langsung. Dengan demikian, tidak
memerlukan pelindung sinar matahari.

b. Bila diperbolehkan alternatif arah pertetakan massa, maka posisi
mengutamakan adalah bangunan membujur dari barat ke timur sehingga
matahari tidak langsung mengenai bangunan. Hal ini jika
memperhitungkan objek yang ada dalam bangunan barang komoditas
biasa, seperti menyedekakan sayur buah-buahan dan sebagainya yang
tidak tahan sinar matahari langsung. Untuk mengantisipasi sinar matahari
langsung, digunakan penghalang berupa glass box, fiber kaca,
memperkecil bukaan-bukaan yang ada, vegetasi peneduh berdaun
rimbu, atapun dengan menggunakan kanvas/vester.

B. Angin

1. Data

Angin yang mengalir di dalam tapak, yaitu:

- a. Angin Muson Timur → pada bulan April – Oktober → musim kemarau
- b. Angin Muson Barat → November – Maret → musim hujan
- c. Angin Gunung dari arah barat tapak

2. Tanggapan

- a. Aliran angin dimanfaatkan seoptimal mungkin sebagai penghawaan alami dalam bangunan Pasar Modern. Penggunaan *double skin* dengan lapisan pertama kawat ram dan lapisan kedua kisi-kisi pada massa bangunan Pasar Modern sangat berguna sehingga aliran angin dapat masuk ke dalam bangunan dengan menyaring partisi debu sebelumnya.
- b. Bila memperhatikan arah angin dari tenggara menuju barat laut, maka posisi bangunan adalah membujur dari arah timur laut ke barat daya dengan sisi panjangnya menghadap ke arah tenggara dan barat laut. Dengan posisi ini, maka diharapkan aliran angin dapat leluasa mengalir melalui bukaan-bukaan yang ada. Posisi ini sangat menguntungkan khususnya pada bangunan Pasar Modern yang menggunakan angin untuk penghawaan ruangnya.
- c. Berdasarkan analisa sinar matahari dan angin ini, maka dapat disimpulkan bahwa posisi bangunan merupakan resultante keduanya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar analisa iklim di bawah ini. Namun, posisi ini tidak mutlak karena dapat berubah sesuai dengan pertimbangan analisa tapak lain yang ada, mengingat penghawaan indoor juga diperoleh dari penghawaan buatan/*air conditioning* pada beberapa area.

C. Curah hujan dan suhu udara

1. Data

Suhu Udara : 23 - 35°C

Curah Hujan: 1.833 mm/tahun

Kelembapan : sejuk, kering; 72%

B. Angin

1. Data

Angin yang tergolong di dalam tabel, yaitu:

- Angin Muson Timur \rightarrow pada bulan April - Oktober \rightarrow muson kemarau
- Angin Muson Barat \rightarrow November - Maret \rightarrow muson hujan
- Angin Gunung dari arah barat tabak

3. Tawaran

- Aliran angin dimanfaatkan sebagai tenaga penggerak dalam bangunan Pasar Modern. Penggunaan kumpak angin dengan lapisan pertama kawat tami dan lapisan kedua kisi-kisi pada massa bangunan Pasar Modern sangat berguna sehingga aliran angin dapat masuk ke dalam bangunan dengan menyaring partisi debu sebelumnya.
- Bila memperhatikan arah angin dari tenggara menuju barat laut maka posisi bangunan adalah menghadap dari arah timur laut ke barat daya dengan sisi panjangnya menghadap ke arah tenggara dan barat laut. Dengan posisi ini, maka diharapkan aliran angin dapat melulus mengalir melalui bukaan-bukaan yang ada. Posisi ini sangat menguntungkan khususnya pada bangunan Pasar Modern yang menggunakan angin untuk penghawaan ruangan.
- Berdasarkan analisis sinar matahari dan angin ini, maka dapat disimpulkan bahwa posisi bangunan merupakan resultante keduanya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar analisis iklim di bawah ini. Namun posisi ini tidak mutlak karena dapat berubah sesuai dengan pertumbuhan analisa tabak lain yang ada, mengingat penghawaan indoor juga diperoleh dari penghawaan buatan yang konvensional pada beberapa area.

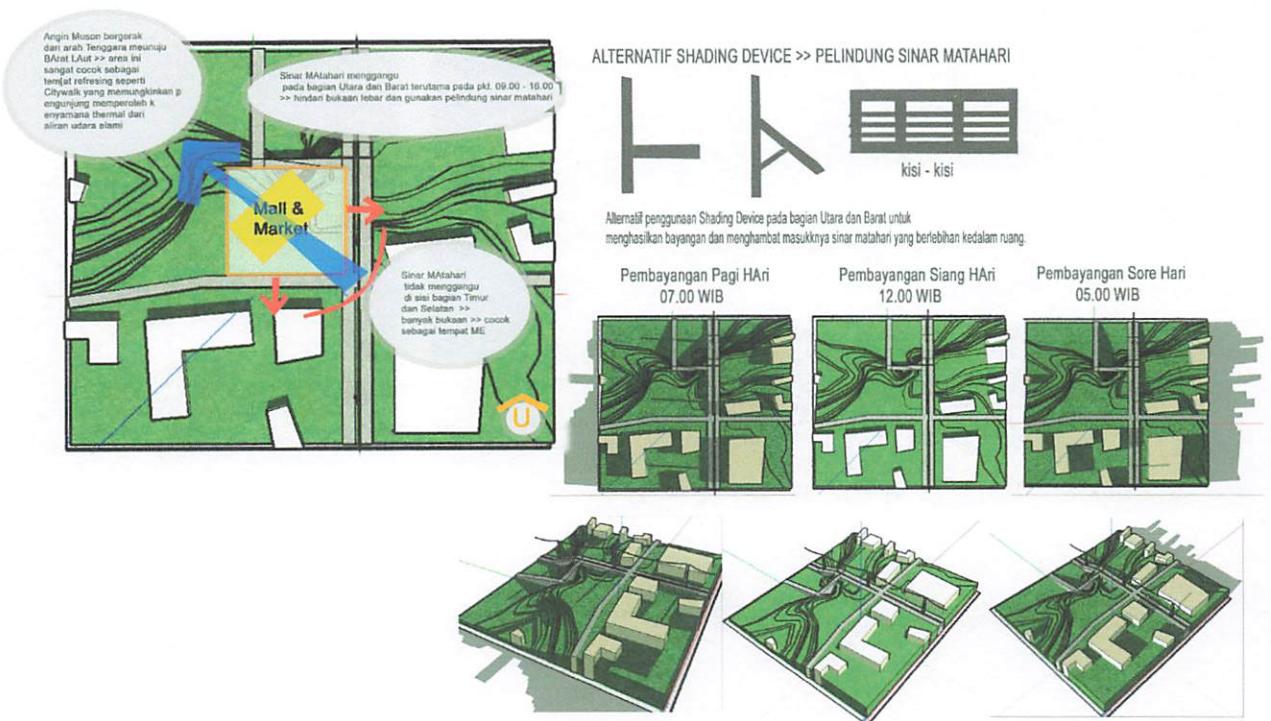
C. Ciri-ciri dan suhu udara

1. Data

Suhu Udara : 23 - 32°C
Ciri-ciri Hujan : 1.833 mm/tahun
Kelembapan : sejuk, kering; 72%

2. Tanggapan

- a. Faktor ini sering menimbulkan gangguan terhadap aktivitas manusia di luar ruang, oleh karena itu harus tersedia tempat berlindung dari hujan.
- b. Penggunaan atap miring, dag ($\geq 1\%$), *shading device* dan kaca solar/*rayban* bisa digunakan sebagai alternatif pemecahan masalah ini. Atap miring (sirkulasi udara dalam bubungan lancar \rightarrow aliran udara baik \rightarrow suhu udara ruangan dibawahnya sejuk). *Shading device* (untuk lindungan dari cahaya langsung dan tempias air hujan). Kaca solar/*rayban* digunakan sebagai alternatif untuk menetralsir/mengurangi intensitas cahaya matahari yang masuk ke dalam ruang bangunan. *Double skin*, pada Pasar Modern sebagai media untuk pengaliran udara alami ke dalam ruang.

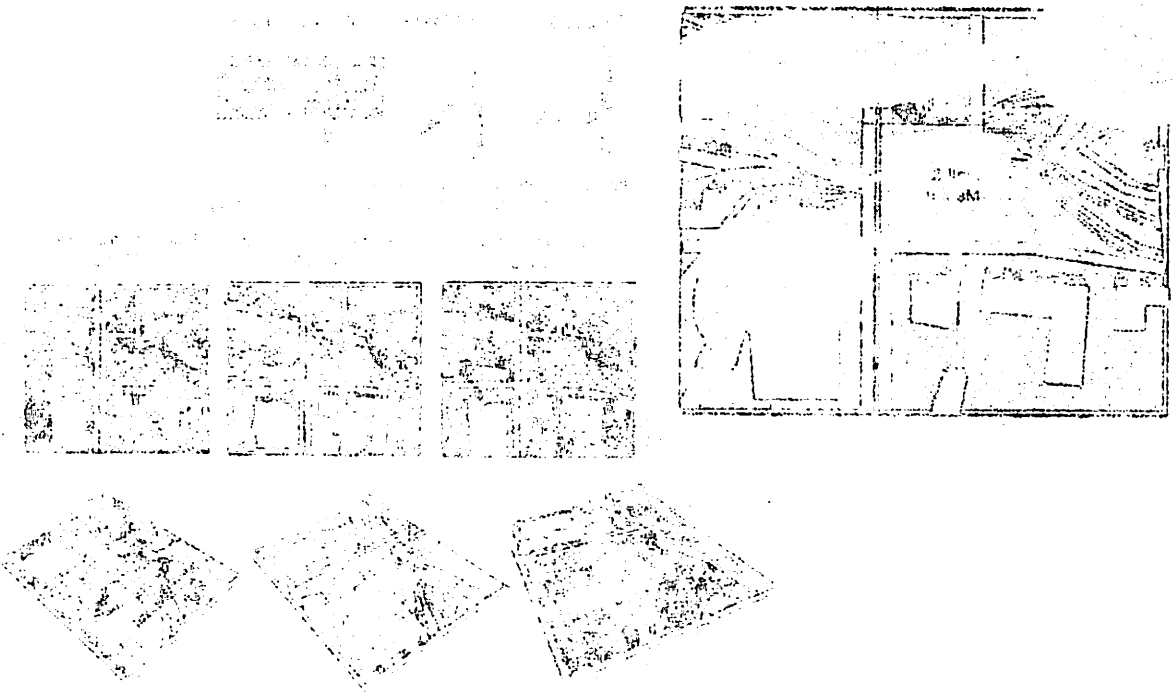


Gambar 5.8
Analisa Iklim Pada Tapak

3. Tanggapan

a. Faktor ini sering menimbulkan gangguan terhadap aktivitas manusia di luar ruang oleh karena itu harus tersedia tempat berindung dari hujan.

b. Penggunaan atap miring, dag (21%), shading device dan kaca solatnya bisa digunakan sebagai alternatif pemecahan masalah ini. Atap miring (sirkulasi udara dalam bangunan interior) → aliran udara baik → suhu udara ruangan dibawahnya sejuk. Shading device (untuk hindungan dari cahaya langsung dan tempis air hujan). Kaca solatnya digunakan sebagai alternatif untuk meminimalkan/mengurangi intensitas cahaya matahari yang masuk ke dalam ruang bangunan. Double skin pada fasad Alodern sebagai media untuk pengaliran udara alami ke dalam ruang.



gambar 3.8
 Arsitek: Kiki F. de Jong

V.4.e. View Dan Orientasi

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa view dan orientasi untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

- a. Lokasi terletak di site pojok, antara Jalan Raya Perusahaan dan Jalan Lingkar Lawang – Singosari.
- b. Batas-batas
 - Utara : Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh Developer yang sama.
 - Selatan: Jl. Raya Perusahaan (lokal primer), dan kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Barat : Sisi bangunan lain kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.
 - Timur : Jl. Raya Lingkar Singosari (rencana jalan alternatif PEMKAB, berupa jalan arteri primer) dan kompleks Perumahan Karanglo, yang dikembangkan oleh Developer yang sama.

2. Tanggapan

- a. Potensi tapak maupun orientasi lingkungan mempengaruhi tangkapan massa dan bangunan sebagai pandangan dari dalam dan luar bangunan atau lingkungan sekitarnya dan diupayakan dapat memenuhi konsepsi terbuka, dinamis, dan formal.
- b. View bangunan diarahkan pada area yang memiliki titik tangkap penglihatan yang banyak dari pengunjung. View dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

Macam	Uraian
View ke dalam tapak	Untuk memperoleh view yang baik ke dalam tapak menggunakan beberapa cara, antara lain : 1. Menyusun tatanan massa yang baik dengan orientasi yang tidak menghalangi pada view utama yang

7.4.e. View Dan Orientasi

Berikut adalah beberapa pertimbangan dan analisa view dan orientasi untuk perencanaan bangunan Pabrik Midelem di Karanglo :

1. Data

- a. Lokasi terletak di site pojok antara Jalan Raya Perumahan dan Jalan Lingkar Lawang – Singosari.
- b. Batas-batas
 - Utara : Perumahan Karanglo yang dikembangkan oleh Developer yang sama.
 - Selatan: Jl. Raya Perumahan (lokasi primer) dan kompleks perindustrian industri perumahan dan perdagangan.
 - Barat : Sisi bangunan lain kompleks perindustrian, industri, perumahan dan perdagangan.
 - Timur : Jl. Raya Lingkar Singosari (rencana jalan alternatif LEMKAR berupa jalan arched primer) dan kompleks Perumahan Karanglo yang dikembangkan oleh Developer yang sama.

2. Tanggapan

- a. Persepsi tapak maupun orientasi lingkungan mempengaruhi tangkapan massa dan bangunan sebagai pandangan dari dalam dan luar bangunan akan lingkungan sekitarnya dan dipaparkan dapat merenungi konsep terbutuh dinamis dan formal.
- b. View bangunan diarahkan pada area yang memiliki titik tangkap penglihatan yang banyak dan bergunung. View dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

Titik	Titik
<p>1. Menyusun tata letak massa yang baik dengan orientasi yang tidak menghalangi pada view utama yang menggunakan beberapa cara, antara lain :</p> <p>Untuk memperoleh view yang baik ke dalam tapak</p>	<p>View ke dalam tapak</p>

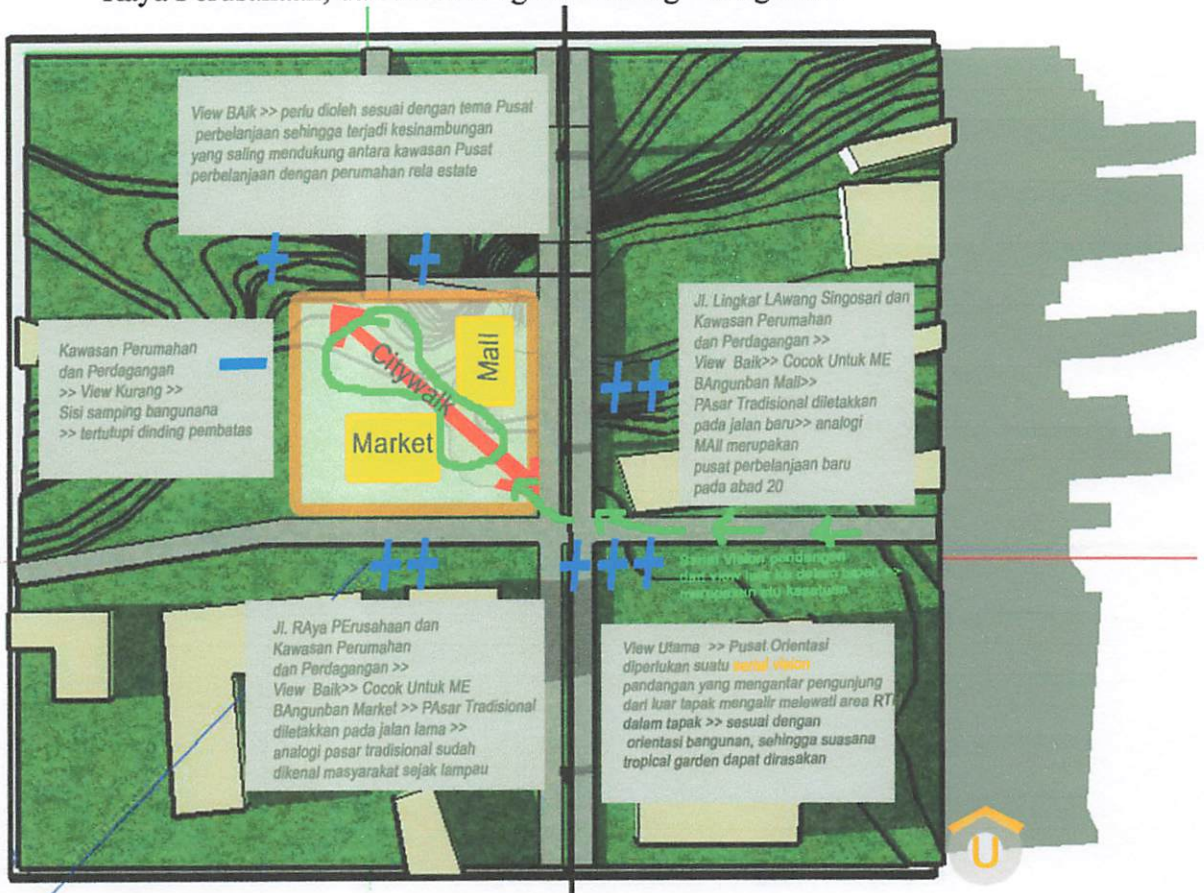
	<p>dijadikan orientasi, yaitu diujung, pertigaan Jalan Raya Perusahaan, dan Jalan Lingkar Lawang – Singosari.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Tampilan bangunan yang menarik sesuai dengan konsep <i>Tropical Garden</i> pada bangunan perdagangan ini. 3. Mengelola ruang luar dengan baik, sehingga terkesan asri dan akrab. 4. Menggunakan vegetasi dan pagar yang tidak masif sebagai pembatas antara tapak dengan lingkungan.
View keluar tapak	<p>Pada bangunan eksisting :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sebelah Barat : Perumahan dan perdagangan → view kurang baik, karena pandangan terhalang dan kurang bebas. 2. Sebelah Utara : Kompleks perumahan → view sedang, karena jalan perumahan bukan merupakan jalan publik → view dapat diolah menjadi lebih menarik dengan perencanaan ruang luar tapak yang sesuai dengan konsep <i>tropical garden</i> untuk dijadikan potensi tapak. 3. Sebelah Selatan : Permukiman dan perdagangan → view baik, Jalan Raya Perusahaan, jalan publik → baik untuk mengundang pengunjung masuk ke bangunan. 4. Sebelah Timur : Kompleks permukiman → view baik, Jalan Lingkar Lawang - Singosari, jalan publik → baik untuk mengundang pengunjung masuk ke bangunan.

Tabel 5.10
Macam View

<p>dijadikan orientasi jalan diiringi, pertigaan jalan raya Perusahaan dan jalan lingkaran lawang - Singosari.</p> <p>2. Tamplian bangunan yang menarik sesuai dengan konsep Topical Gweden pada bangunan pertambangan ini.</p> <p>3. Mengelola ruang luar dengan baik sehingga terkesan asri dan akrab.</p> <p>4. Menggunakan vegetasi dan pagar yang tidak masif sebagai pembatas antara tapak dengan lingkungan.</p>	
<p>Pada bangunan eksisting :</p> <p>1. Sebelah Barat : Perumahan dan pertambangan → view kurang baik, karena pandangan terhalang dan kurang bebas.</p> <p>2. Sebelah Utara : Kompleks perumahan → view sedang karena jalan perumahan bukan merupakan jalan publik → view dapat dilihat menjadi lebih menarik dengan perencanaan ruang luar tapak yang sesuai dengan konsep topical gweden untuk dijadikan potensi tapak.</p> <p>3. Sebelah Selatan : Perumahan dan pertambangan → view baik, jalan raya Perusahaan, jalan publik → baik untuk mendukung pengunjangan masuk ke bangunan.</p> <p>4. Sebelah Timur : Kompleks perumahan → view baik, jalan lingkaran lawang - Singosari, jalan publik → baik untuk mendukung pengunjangan masuk ke bangunan.</p>	<p>View keluar tapak</p>

Alumni FSR
Tipe 2.10

- c. Dengan demikian, view keluar bangunan diarahkan ke sisi selatan dan timur, dekat jalan publik, dengan pusat orientasi arah Tenggara, pada pertigaan Jalan Raya Perusahaan, dan Jalan Lingkar Lawang – Singosari.



Gambar 5.9
Analisa View Dan Orientasi

V.4.f. Kebisingan

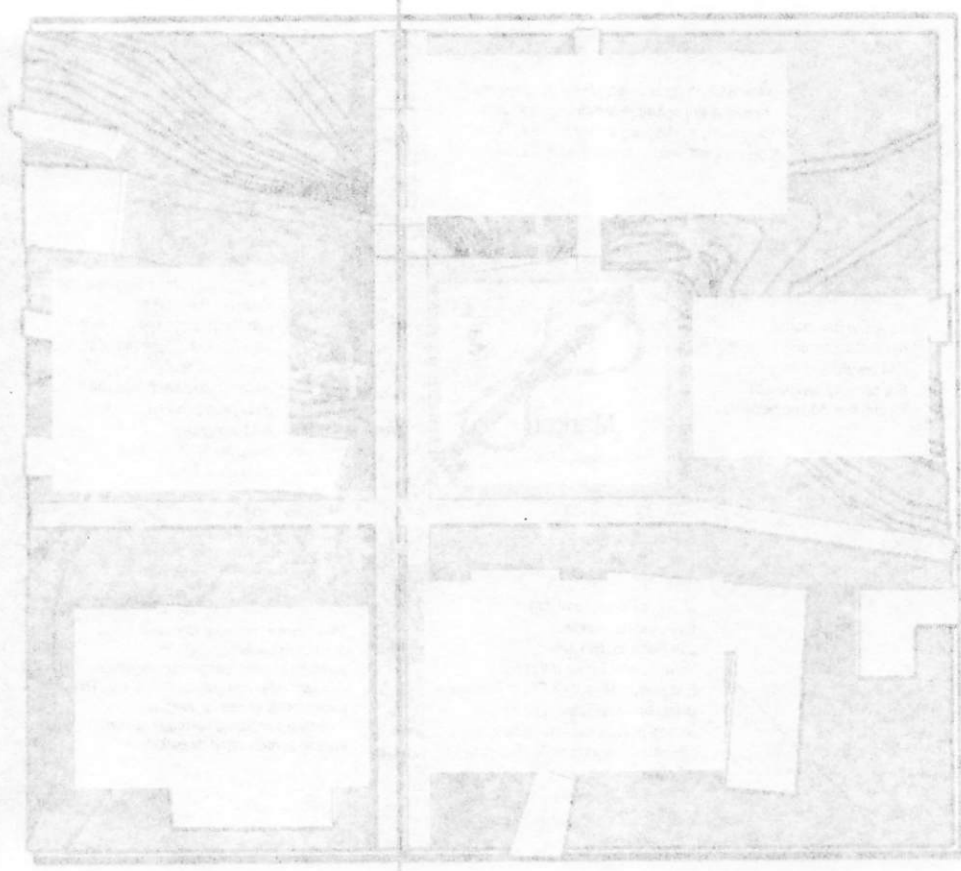
Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa kebisingan untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

a. Kebisingan dari luar site

Batas-Batas Site	Keterangan	Tingkat Kebisingan
Utara	Jalan Raya Perusahaan dan kompleks perumahan (developer yang sama dengan Pasar Modern).	Sedang

c. Dengan demikian, view keluar bangunan diarahkan ke sisi selatan dan timur dekat jalan publik dengan pusat orientasi arah Tenggara, pada pertigaan Jalan Raya Perusahaan dan Jalan Lingkar Lawang - Singosari.



Gambar 2.9
Analisa View Dan Orientasi

V.4.4. Kebisingan

Berikut adalah beberapa pertimbangan dan analisa kebisingan untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

a. Kebisingan dari luar site

Batas-Batas Site	Keterangan	Tingkat Kebisingan
Utara	Jalan Raya Perusahaan dan kompleks perumahan (developer yang sama dengan Pasar Modern).	Sedang

Selatan	Kompleks pergudangan, perindustrian, perumahan, dan pertokoan.	Tinggi
Barat	Sisi bangunan lain kompleks pergudangan, industri, perumahan, dan perdagangan.	Rendah
Timur	Jalan Lingkar Lawang - Singosari dan kompleks perumahan (developer yang sama dengan Pasar Modern).	Tinggi

Tabel 5.11
Batas-batas Site Dan Tingkat Kebisingan

b. *Kebisingan dari dalam site*

Pada bangunan Pasar Modern, tingkat kebisingan yang terbesar biasanya berasal dari suara yang dihasilkan oleh aktivitas pada pasar tersebut. Kebisingan tingkat tinggi digunakan untuk fasilitas atau ruang-ruang yang bersifat publik, seperti *promotion area*, area bermain, dan *amusement centre*. Sedangkan kebisingan tingkat sedang digunakan untuk ruang-ruang yang bersifat semipublik dan untuk kebisingan dengan tingkat rendah untuk ruang-ruang yang bersifat privat. Selain itu, juga terdapat ruang yang membutuhkan ketenangan tetapi juga menghasilkan kebisingan.

2. Tanggapan

Untuk mengurangi kebisingan yang ada, maka jalan atau alternatif pemecahannya antara lain :

- Perletakkan massa yang agak jauh dari sumber kebisingan ($\pm 15m$).
- Perletakkan kelompok publik pada jalur dari jalan pencapaian yang mudah dan memiliki tingkat kebisingan yang tinggi. Sedangkan ruang-ruang privat diletakkan pada area yang memiliki tingkat kebisingan yang rendah.

Tinggi	Kompleks pembangunan, berindustri, perumahan dan perkotaan.	Selatan
Rendah	Sisi bangunan lain kompleks pembangunan, industri, perumahan dan perdagangan.	Barat
Tinggi	Jalan Lingkar Lawang - Singosari dan kompleks perumahan (Developer yang sama dengan Pasar Modern).	Timur

Table 2.11
Ruang-ruang Sisi Dan Tingkat Kepentingan

a. Kepentingan dan lokasi site pada bangunan Pasar Modern, tingkat kepentingan yang terbesar biasanya berasal dari suatu yang dihasilkan oleh aktivitas pada pasar tersebut. Kepentingan tingkat tinggi digunakan untuk fasilitas area ruang-ruang yang bersifat publik seperti promotion area area bermain, dan amusement center. Sedangkan kepentingan tingkat sedang digunakan untuk ruang-ruang yang bersifat semi publik dan untuk kepentingan dengan tingkat rendah untuk ruang yang bersifat privat. Selain itu, juga terdapat ruang yang membutuhkan ketenangan tetapi juga menghasilkan kepentingan.

2. Tanggapan

Untuk mengurangi kepentingan yang ada maka jalan akan alternatif pemecahannya antara lain :

- Perletakkan massa yang agak jauh dari sumber kepentingan ($\approx 15m$).
- Perletakkan kelompok publik pada jalan perumahan yang mudah dan memiliki tingkat kepentingan yang tinggi. Sedangkan ruang-ruang privat diletakkan pada area yang memiliki tingkat kepentingan yang rendah.

- c. Kebisingan yang datang dapat dikurangi atau disaring dengan elemen-elemen vegetasi pada sekitar site, juga dapat dengan penggunaan elemen arsitektural (material, bentuk, maupun penzoningan).
- d. Pada wilayah dengan tingkat kebisingan tinggi dimanfaatkan sebagai ruang publik (penerima).
- e. Semakin ke atas bangunan, maka sumber bising yang ada banyak tersaring oleh elemen-elemen yang ada disekitarnya, seperti vegetasi, material bangunan, udara, sehingga daerah atas bangunan dapat juga dimanfaatkan untuk ruang-ruang yang lebih privat atau sumber kebisingan lainnya, sehingga tidak menambah bisingnya suasana di lantai bawah atau zona yang lebih publik.

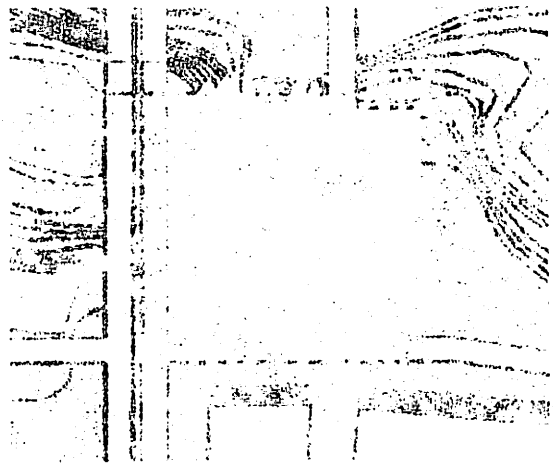


Gambar 5.10
Analisa Kebisingan

V.4.g. Kontur Dan Drainase

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa drainase untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

- c. Kebisingan yang datang dapat dikurangi atau diarahkan dengan elemen-elemen vegetasi pada sekitar site, juga dapat dengan penggunaan elemen arsitektural (material, bentuk, maupun penonjolan).
- d. Pada wilayah dengan tingkat kebisingan tinggi dimanfaatkan sebagai ruang publik (perantara).
- e. Semakin ke atas bangunan, maka sumber bising yang ada banyak terasing oleh elemen-elemen yang ada disekitarnya seperti vegetasi, material bangunan, udara, sehingga daerah atas bangunan dapat juga dimanfaatkan untuk ruang-ruang yang lebih privat atau sumber kebisingan lainnya. Sehingga tidak membuat bisingnya suasana di lantai bawah atau zona yang lebih publik.



Gambar 2.10
Tahap Kebisingan

7.4.g. Kontrol Dan Pemisahan

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa drainase untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

- Kondisi kontur yang semakin menurun ke arah belakang $\pm 5,5$ m.
- Pada eksisting terdapat sarana drainase berupa riol kota dan selokan kecil pada selatan dan barat tapak.
- Letak site juga tidak jauh dari anak Sungai Brantas, di bagian barat (± 100 m).



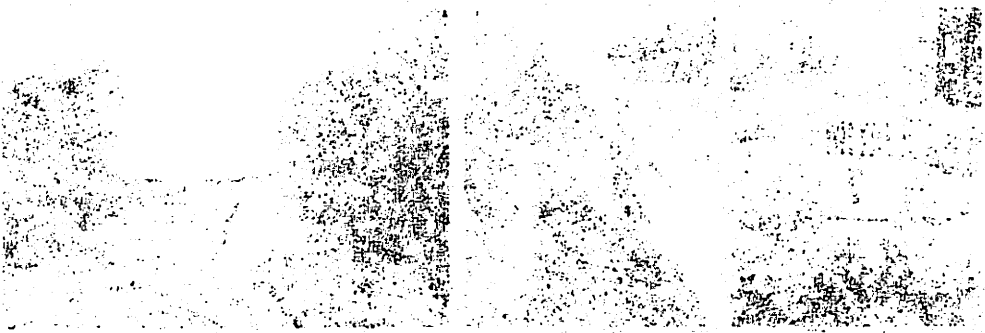
Gambar 5.11
Riol Kota Pada Eksisting Tapak Perencanaan Di Karanglo

2. Tanggapan

- Permainan tinggi rendah kontur, (*cut and fill*) dengan *cut* pada bagian *basement* dan *fill* pada bagian yang berkontur menurun.
- Air buangan sebagian dialirkan ke riol kota, sebagian diresapkan dalam tapak, dalam sumur peresapan (yang terletak di plaza). Hal ini untuk mengurangi beban riol kota, mengurangi peluang terjadinya sedimentasi atau banjir.
- Pada tapak tidak semua permukaan diperkeras, ini untuk memberikan kesempatan pada tanah untuk menyerap air. Pada jarak tertentu di tapak disediakan sumur-sumur peresapan untuk memperlancar proses penyerapan air.

1. Data

- Kondisi kontur yang semakin menurun ke arah belakang $\approx 2,5$ m.
- Pada eksisting terdapat sarana drainase berupa tiol kota dan selokan kecil pada selatan dan barat tapak.
- Lotak air juga tidak jauh dari anak Sungai Brantas, di bagian barat (≈ 100 m).



Gambar 3.11
Kiri Kota Pada Eksisting Tapak Perencanaan Di Lintang

2. Tanggapan

- Pernataan tinggi rendah kontur (cm over ΔW) dengan cm pada bagian basement dan ΔW pada bagian yang berkontur menurun.
- Air buangan sebagian dialirkan ke tiol kota, sebagian disalurkan dalam sumbu peresapan (yang tertanak di plaza). Hal ini untuk mengurangi beban tiol kota, mengurangi peluang terjadinya sedimentasi atau banjir.
- Pada tapak tidak semua permukaan diperkeras, ini untuk memberikan kesempatan pada tanah untuk menyerap air. Pada jarak tertentu di tapak disediakan sumbu-sumbu peresapan untuk mempertahankan proses penyerapan air.



Gambar 5.12
Analisa Kontur Dan Drainase

V.4.h. Jaringan SUTET

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa jaringan SUTET untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

- a. Pada eksisting terdapat jaringan SUTET yang melalui tapak perencanaan.
- b. Pada Peraturan Pemerintah yang tertulis dalam RDRTK Pedesaan Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 – 2004/2005 dan RTRW Kabupaten Malang 2003, akan dikembangkan rencana jalan alternatif, yaitu Jalan lingkaran Lawang – Singosari, berupa jalan arteri primer pada daerah yang dilewati jaringan SUTET ini.



Gambar 1.11
Analisa Kelembutan Dan Daya Tahan

7.4.1. Jaringan SUTET

Berikut adalah beberapa pertimbangan dari analisa jaringan SUTET untuk perencanaan bangunan Pasar Modern di Karanglo :

1. Data

- a. Pada eksisting terdapat jaringan SUTET yang melalui tapak perencanaan.
- b. Pada Peraturan Pemerintah yang terdapat dalam RDRTR Kabupaten Kecamatan Singosari tahun 1994/1995 – 2004/2007 dan RTRW Kabupaten Malang 2003, akan dikembangkan rencana jalan alternatif yaitu jalan lingkar Lawang – Singosari berupa jalan arteri primer pada daerah yang dilewati jaringan SUTET ini.



Gambar 5.13
Jaringan SUTET

2. Tanggapan

SUTET yang melalui tapak berdampak positif dalam pengembangan Pasar Modern dan kompleks perumahan di daerah ini, karena daerah di bawah SUTET akan direncanakan sebagai Jalan Lingkar Lawang – Singosari, berupa jalan arteri primer. Tapak yang dipisahkan oleh aliran SUTET ini direncanakan sebagian untuk lanjutan kompleks perumahan dan sebagian lagi untuk pengembangan Pasar Modern.

Jaringan SUTET justru memberikan dampak positif pada area pengembangan pusat perbelanjaan, karena area dibawahnya akan diemcanakan sebagai jalan arteri primer >> Jl. Lawang - Singosari



Area Terbagi dua, menjadi Tapak Pusat Perbelanjaan dan Sebagian Tapak Perumahan Real Estate dari developer yang sama

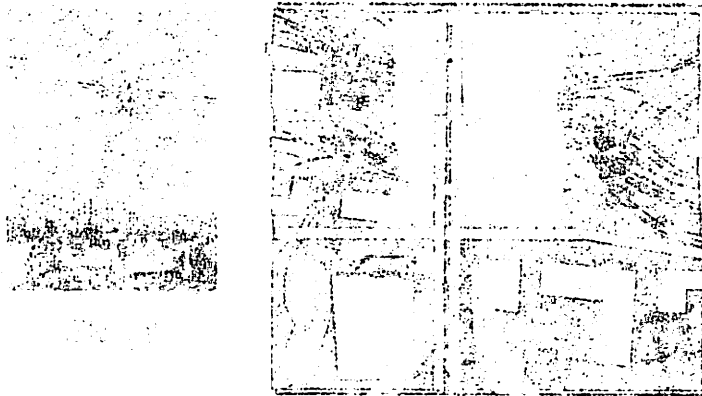
Gambar 5.14
Analisa Jaringan SUTET



Gambar 3.13
Tahap 2A TET

3.1.3.1. Tahap 2A

SUTET yang melalui tahap berdiripak positif dalam pengembangan Pasar Modern dan kompleks perumahan di daerah ini karena daerah di bawah SUTET akan direncanakan sebagai Jalan Lingkar Luar – Sinogasar, berupa jalan arteri primer. Tahap yang dipisahkan oleh aliran SUTET ini direncanakan sebagian untuk lanjutan kompleks perumahan dan sebagian lagi untuk pengembangan Pasar Modern.



Gambar 3.14
Tahap 2A TET

Gambar 3.14
Tahap 2A TET

V.5. ANALISA BANGUNAN

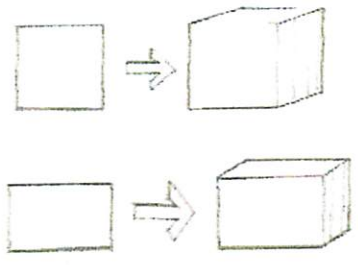


Berikut adalah pembahasan mengenai analisa bangunan pada perencanaan perancangan Pasar Modern di Karanglo :

V.5.a. Bentuk Dasar

Bentuk dasar bangunan didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Kegiatan yang diwadahi di dalamnya
2. Fungsi bangunan
3. Besaran ruang
4. Jenis struktur yang dipakai

Bentuk Dasar Bangunan²

Bentuk Dasar	Karakter	Kesan
<p>Segiempat</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Mudah dimodifikasi • Fungsional 	<ul style="list-style-type: none"> • Pasif • Stabil • Formal • Monoton • Kaku • Solid
<p>Lingkaran</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk dapat dimodifikasi dengan penambahan dan pengurangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Labil • Dinamis
<p>Segitiga</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Terjadi ruang mati pada sudutnya • Ruang yang tersedia tidak efisien 	<ul style="list-style-type: none"> • Dinamis • Rekreatif

Tabel 5.12
Bentuk Dasar Bangunan

² Francis D. K. Ching, 1991.

Berdasarkan fungsi utama bangunan pasar sebagai bangunan pelayanan umum dan komersial yang harus mencerminkan sebuah fasilitas perdagangan, maka penampilan bangunan yang akan dirancang harus menarik. Dan sesuai dengan sasaran desain yang ramah lingkungan, perancangannya memperhatikan keberadaan gaya bangunan yang ada di sekitarnya. Lingkungan site perancangan didominasi oleh bangunan-bangunan komersial (pertokoan) yang berbentuk persegi.

Selain lingkungan site, yang tidak kalah penting yang harus dipertimbangkan dalam perancangan dan pemilihan bentuk bangunan adalah bentuk site, yang berbentuk persegi, dan peraturan pemerintah (KDB, KLB, dan GSB).

Selain dari pertimbangan-pertimbangan di atas, kriteria pemilihan bentuk bangunan didasarkan pada fleksibilitas, efisiensi, pembagian ruang, dan bentuk perabot, agar tidak terjadi crossing antara sirkulasi pengunjung dan barang, sehingga tercipta sirkulasi yang lancar di dalam bangunan. Berdasarkan kriteria-kriteria di atas, bentuk bangunan yang dipilih adalah segiempat. Dan diharapkan objek ini akan dapat mengekspresikan kesan bangunan pasar yang terbuka, dinamis, dan informal.

V.5.b. Tampilan Bangunan

Bentuk dan tampilan bangunan adalah suatu media untuk menyampaikan pesan tertentu dari arsitek kepada masyarakat sebagai penerima. Secara umum, karakter bangunan yang hendak dicapai pada tampilan bangunan Pasar Modern di Karanglo, dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Bangunan berintegrasi dengan lingkungan dicapai dengan mengadaptasikan bangunan dengan lingkungan sekitarnya.
2. Menjadi obyek yang mampu mengekspresikan karakter bangunan pasar yang bersifat :
 - a. Terbuka, berorientasi ke luar dengan visual bebas, gerak terarah, dan aktivitas terlihat di luar bangunan.
 - b. Dinamis, tampilan terkesan ramah dan tidak kaku.
 - c. Informal, tidak terkesan resmi dan komunikatif.
3. Perlu memperhatikan tentang kondisi iklim setempat serta faktor kebisingan, polusi udara, yang dapat dicapai dengan perletakan posisi bangunan sesuai

Berdasarkan fungsi utama bangunan pasar sebagai bangunan permanen dan komersial yang harus mencerminkan sebuah fasilitas perdagangan, maka pemilihan bangunan yang akan dibangun harus menarik. Dan sesuai dengan sasaran desain yang ramah lingkungan, perancangannya memperhatikan keberagaman gaya bangunan yang ada di sekitarnya. Lingkungan site perancangannya didominasi oleh bangunan-bangunan komersial (bertokoan) yang berbentuk persegi.

Selain lingkungan site yang tidak kalah penting yang harus dipertimbangkan dalam perancangan dan pemilihan bentuk bangunan adalah bentuk site yang berbentuk persegi, dan peraturan pemerintah (KDB, KLB, dan GSB).

Selain dari pertimbangan-pertimbangan di atas, kriteria pemilihan bentuk bangunan didasarkan pada fleksibilitas, efisiensi, pembagian ruang, dan bentuk perbot, agar tidak terjadi crossing antara sirkulasi perunggu dan barang, sehingga terjadi sirkulasi yang lancar di dalam bangunan. Berdasarkan kriteria-kriteria di atas, bentuk bangunan yang dipilih adalah segiempat. Dan diharapkan objek ini akan dapat mengeksposisikan kesan bangunan pasar yang terbuka, dinamis, dan informal.

7.2.b. Pemilihan Bangunan

Bentuk dan tampilan bangunan adalah suatu media untuk menyampaikan pesan tertentu dari arsitek kepada masyarakat sebagai penerima. Secara umum, karakter bangunan yang hendak dicapai pada tampilan bangunan Pasar Modern di Karanglo, dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Bangunan berintegrasi dengan lingkungan dicapai dengan mengadopsikan bangunan dengan lingkungan sekitarnya.
2. Menjadi objek yang mampu mengeksposisikan karakter bangunan pasar yang bersifat :
 - a. Terbuka, berorientasi ke luar dengan visual bebas, gerak terarah, dan aktivitas terlihat di luar bangunan.
 - b. Dinamis, tampilan terkesan ramah dan tidak kaku.
 - c. Informal, tidak terkesan resmi dan komersial.
3. Perlu memperhatikan tentang kondisi iklim setempat serta faktor kebersihan, polusi udara, yang dapat dicapai dengan pertetakan posisi bangunan sesuai

dengan analisa sebelumnya dan penempatan serta penggunaan filter terhadap kebisingan dan polusi udara pada daerah atau bagian yang dianggap memerlukan, seperti sarana penunjang dan kantor pengelola.

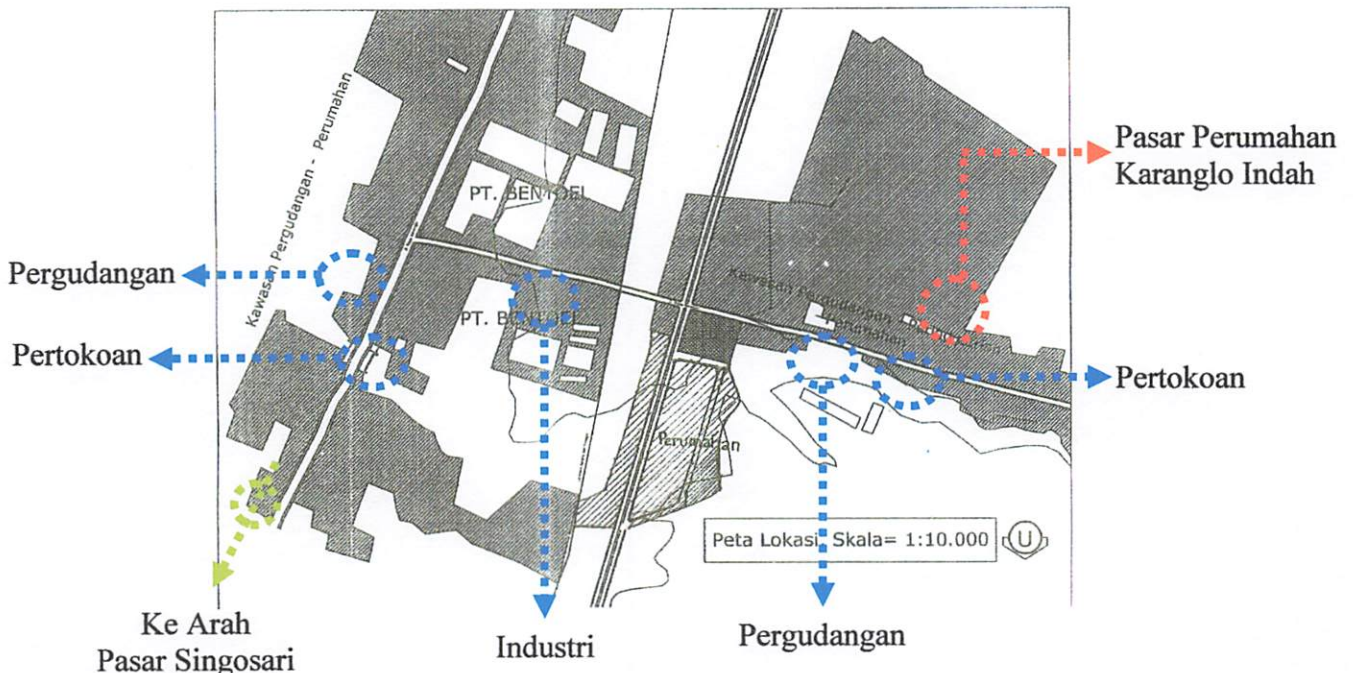
Agar tampilan bangunan dapat mengekspresikan karakter bangunan pasar di atas, maka tampilan bangunan dirancang berkonsep *Tropical Garden*. Konsep *Tropical Garden* diambil dari kondisi lingkungan sekitar dan iklim tempat bangunan ini didirikan, dengan pertimbangan antara lain :

1. Tapak bangunan ini didirikan berupa lahan kosong, yang ditumbuhi tanaman tropis, seperti tebu, padi, jagung, dll.



Gambar 5.15
Eksisting Tapak

2. Lingkungan sekitar tempat berdirinya Pasar Modern juga merupakan daerah perdagangan, perumahan, industri, dan pergudangan.



dengan analisa sebelumnya dan penempatan serta penggunaan filter terhadap
kehidupan dan polusi udara pada daerah atau bagian yang dianggap memerlukan
seperti sarana penjurang dan kantor pengelola.

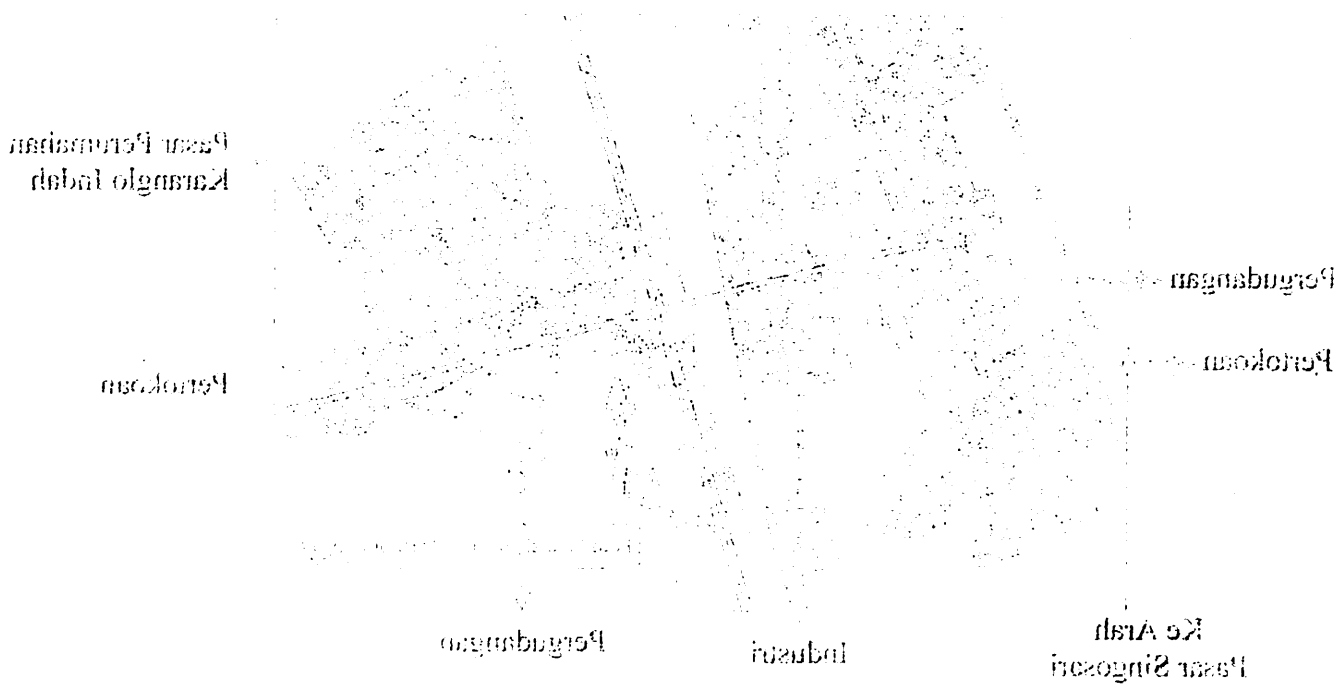
Agar tampilan bangunan dapat mengekspresikan karakter bangunan pasar
di atas maka tampilan bangunan dirancang berkonsep Tropical Garden. Konsep
Tropical Garden diambil dari kondisi lingkungan sekitar dan iklim tempat bangunan
ini didirikan dengan pertimbangan antara lain :

1. Tapak bangunan ini didirikan berupa lahan kosong yang dimubahi tanaman
tropis seperti tebu padi, jagung, dll.



Gambar 3.12
Eksting Topik

2. Lingkungan sekitar tempat berdirinya Pasar Modern juga merupakan daerah
perdagangan, perumahan, industri dan perindustrian.



Perdagangan



Pasar Perumahan Karanglo Indah



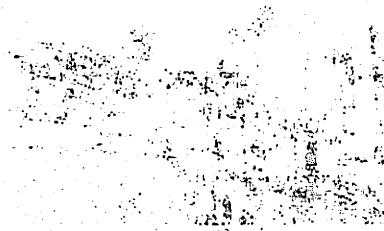
Pertokoan Di Sekitar Tapak



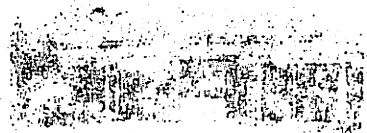
*Gambar 5.16
Lingkungan Sekitar Tapak*

Perdagangan

Pasar Perumahan Karanglo Indah



Perkotaan Di Sekitar Tapak



Lingkungan Sekitar Tapak
Gambar 2.16

3. Kondisi iklim Kota Malang yang tropis, dengan suhu udara sejuk khas pegunungan.

Berdasarkan analisa di atas, maka konsep *Tropical Garden*, diterapkan dalam :

a) Pemilihan Warna

Johannes Itten dalam bukunya yang berjudul *The Elements of Color* (1970:91) mengatakan pendapatnya tentang komposisi :

The compose in color means to juxtapose two or more colors in such away that they jointly produce a distinct and distinctive expression. The selection of hues, their relatives situation, their locations and orientations within the composition, their configurations or simultaneous patterns, their extensions and their contrasts relationships are decisive factors of expression.

Jadi, efek sebuah warna dalam komposisi ditentukan oleh situasi karena warna selalu dilihat dalam hubungannya dengan lingkungannya. Bila sebuah warna dikeluarkan dari lingkaran warna, ia akan memiliki kekuatan sendiri. Nilai dan kepentingan sebuah warna dalam komposisi atau sebuah lukisan tidak berdiri sendiri, kualitas dan kuantitas keluasannya merupakan faktor-faktor yang sangat menunjang.

► Pengaruh Warna Terhadap Emosi

Bila kita perhatikan selera orang terhadap warna itu berbeda-beda, hal tersebut menunjukkan bahwa warna berpengaruh terhadap emosi setiap orang. Apabila seseorang tidak menyukai warna tertentu mungkin ada sebabnya. Demikian juga respon kita terhadap warna tertentu, karena warna tersebut pernah dipakai oleh orang tertentu yang pernah disenanginya. Atau ia tidak menyukai warna tertentu karena ia pernah mengalami peristiwa pahit dengan warna tersebut, misalnya ia tidak menyukai warna kuning karena ia pernah dihukum di kamar yang dindingnya berwarna kuning.

Suatu hasil penelitian yang dikutip dari *A Study in Color Preferences of School Children* oleh F.S. Breed dan S.E. Katz dalam buku Darmaprawira (2002:37), memberikan gambaran, yaitu sejumlah warna diberikan kepada 2.000 orang siswa yang telah melewati masa remaja.

3. Kondisi iklim Kota Malang yang tropis dengan suhu udara sejuk khas perunungan.

Berdasarkan analisis di atas maka konsep Tropical Garden diterapkan

dalam :

a) Pemilihan Warna

Johannes Itten dalam bukunya yang berjudul *The Elements of Color*

(1970:91) mengatakan pentingnya tentang komposisi :

The compose in color means to juxtapose two or more colors in such way that they jointly produce a distinct and distinctive expression. The selection of hues, their relative situation, their location and orientations within the composition, their configurations or simultaneous patterns, their extensions and their contrasts relationships are decisive factors of expression.

Jadi, efek sebuah warna dalam komposisi ditentukan oleh situasi karena

warna selalu dilihat dalam hubungannya dengan lingkungannya. Bila sebuah warna dikeluarkan dari lingkaran warna, ia akan memiliki kekuatan sendiri. Nilai dan kepentingan sebuah warna dalam komposisi akan sebuah lukisan tidak berdiri sendiri. Kualitas dan kuantitas keluasannya merupakan faktor-faktor yang sangat menjangkau.

b) Pengaruh Warna Terhadap Emosi

Bila kita perhatikan selera orang terhadap warna itu berbeda-beda. Hal

tersebut menunjukkan bahwa warna berpengaruh terhadap emosi setiap orang. Apabila seseorang tidak menyukai warna tertentu mungkin ada sebabnya. Demikian juga respon kita terhadap warna tertentu karena warna tersebut pernah dipakai oleh orang tertentu yang pernah disenangi. Atau ia tidak menyukai warna tertentu karena ia pernah mengalami peristiwa pahit dengan warna tersebut, misalnya ia tidak menyukai warna kuning karena ia pernah ditukuk di kamar yang dindingnya berwarna kuning.

Suatu hasil penelitian yang dikutip dari *A Study in Color Preference of*

School Children oleh E.S. Bred dan S.E. Katz dalam buku *Dampak-warna* (2002:37).

memberikan gambaran, yaitu sejumlah warna diberikan kepada 2.000 orang siswa

yang telah melewati masa remaja.

Pengaruh Warna Terhadap Emosi³

		M	J	K	H	B	U
Praremaja	Laki-laki	149	83	92	133	462	79
	Perempuan	120	79	116	122	439	151
Pascaremaja	Laki-laki	156	38	27	166	501	113
	Perempuan	134	41	72	248	394	123

Tabel 5.13
Pengaruh Warna Terhadap Emosi

Rupanya seluruh warna spektrum telah disiapkan untuk suatu rangsangan sifat dan emosi manusia. Berikut ini adalah warna-warna yang mempunyai asosiasi dengan pribadi seseorang, diambil dari buku *Design in Dress* oleh Marian L. David (1987:135), sebagai berikut :

- Merah : Cinta, nafsu, kekuatan, berani, primitif, menarik, bahaya, dosa, pengorbanan, vitalitas.
- Merah jingga : Semangat, tenaga, kekuatan, pesat, hebat, bergairah.
Jingga : Hangat, semangat muda, ektstremis, menarik.
- Kuning jingga : Kebahagiaan, penghormatan, kegembiraan, optimisme, terbuka.
- Kuning : Cerah, bijaksana, terang, bahagia, hangat, pengecut, pengkhianatan.
- Kuning hijau : Persahabatan, muda, kehangatan, baru, gelisah, berseri.
- Hijau muda : Kurang pengalaman, tumbuh, cemburu, iri hati, kaya, segar, istirahat, tenang.
- Hijau biru : Tenang, santai, diam, lembut, setia, kepercayaan.
- Biru : Damai, setia, konservatif, pasif terhormat, depresi, lembut, menahan diri, ikhlas.
- Biru ungu : Spiritual, kelelahan, hebat, kesuraman, kematangan, sederhana, rendah hati, keterasingan, tersisih, tenang, sentosa.

³ Darmaprawira, 2002.

Pengaruh Warna Terhadap Emosi

U	R	H	K	J	M	
79	405	133	92	83	149	Perempuan Laki-laki
121	430	132	110	79	120	Perempuan
113	201	106	27	38	126	Perempuan Laki-laki
123	304	248	72	41	134	Perempuan

Tabel 2.13
Pengaruh Warna Terhadap Emosi

Rupanya seluruh warna spektrum telah disipikan untuk suatu tanggapan sifat dan emosi manusia. Berikut ini adalah warna-warna yang mempunyai asosiasi dengan pribadi seseorang, diambil dari buku *Design in Dress* oleh Marian L. David (1987:132), sebagai berikut :

- Merah : Cinta, nafsu, kekuatan, berani, primitif, menarik, bahaya, dosa, pengorbanan, vitalitas.
- Merah jingga : Semangat, tenaga, kekuatan, pesat, hebat, bergairah.
- Jingga : Hangat, semangat muda, ekstrim, menarik.
- Kuning jingga : Kebahagiaan, pengembangan, optimisme, terbuka.
- Kuning : Cerah, bijaksana, tenang, bahagia, hangat, pengencang, pengklianatan.
- Kuning hijau : Persahabatan, muda, kebahagiaan, baru, gelisah, bersih.
- Hijau muda : Kuang pengalaman, tumbuh, campuran, hijau, kaya, segar, istirahat, tenang.
- Hijau biru : Tenang, santai, diam, lembut, setia, kepercayaan.
- Biru : Damai, setia, konservatif, pasti, terkumpul, disiplin, lembut, menahan diri, ikhlas.
- Biru ungu : Spiritual, ketelahan, hebat, keseruan, kemegahan, sederhana, rendah hati, ketertarikan, terisih, tenang, sensor.

- Ungu : Misteri, kuat, supremasi, forma, melankolis, pendiam, agung (mulia).
- Merah ungu : Tekanan, intrik, drama, terpencil, penggerak, teka teki.
- Coklat : Hangat, tenang, alami, bersahabat, kebersamaan, tenang, sentosa, rendah hati.
- Hitam : Kuat, duka cita, resmi, kematian, keahlian, tidak menentu.
- Abu-abu : Tenang.
- Putih : Senang, harapan, murni, lugu, bersih, spiritual, pemaaf, cinta, terang.

Dalam aktivitas manusia, warna membangkitkan kekuatan perasaan untuk bangkit dan pasif, baik dalam penggunaan untuk interior maupun untuk berpakaian, mulai dari kegairahan sampai kepada yang santai. Birren melaporkan hasil penelitiannya bahwa warna mempengaruhi detak jantung, aktivitas otak, pernafasan, dan tekanan darah. Sifat kewanitaan maupun sifat kejantanan seseorang juga dapat diungkapkan melalui warna. Wanita lebih menyukai warna hangat, warna pastel, dan warna lembut. Pria lebih menyukai warna-warna yang tegas, tua, sejuk dengan intensitas yang kuat. Kebudayaan barat menyatakan warna merah muda sebagai lambang wanita dan warna biru sebagai lambang pria, tetapi konotasi ini dapat berbeda pada kebudayaan lainnya.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka pemilihan warna untuk Pasar Modern di Karanglo ini, disesuaikan dengan fungsi fasilitas yang diwadahi, yaitu bangunan komersial dan sarana *refreshing* dan rekreasi, serta juga memperhatikan konsep yang diambil, yaitu *Tropical Garden*, misalnya dengan penggunaan warna yang diambil dari analogi metafora tanaman khas Malang.

Pemilihan warna pada Pasar Modern di Karanglo ini, menggunakan analogi metafora dari tanaman tropis (warna-warni bunga, buah, dan pepohonan), yang mengekspresikan bermacam-macam banyaknya produk, barang dagangan, dan fasilitas yang ditawarkan pada pengunjung.

b) Pemilihan material sebagai finishing bangunan yang sesuai dengan konsepsi bangunan. Material facade bangunan kesan *Tropical Garden* disampaikan dengan

penggunaan cat dengan warna-warni tanaman tropis dan beberapa finishing dinding, lantai, kolom menggunakan material alami, seperti batu-batuan.

- c) *Landscaping* ruang luar berupa taman tropis dan penggunaan atap miring dan tanaman rambat pada sosoran, yang mengekspresikan konsep *tropical garden* pada bangunan.

V.6. ANALISA STRUKTUR

V.6.a. Struktur Pondasi (Sub Structure)

Sub structure pada obyek yang dirancang menggunakan pondasi setempat (*footplat*). Pondasi setempat (*footplat*) adalah pondasi beton bertulang yang dibuat setempat hanya dibawah kolom struktur. Pondasi setempat (telapak) dipakai pada tanah keras dangkal dan beban bangunan tidak terlalu berat. Sistem pondasi setempat dianggap sesuai dengan obyek karena jumlah lantai yang dirancang hanya berjumlah 5 lantai.

V.6.b. Struktur Dinding (Main Structure)

Fungsi dinding sebagai pembatas ruang baik secara visual maupun akustik, dan menahan pengaruh dari luar ruangan (penghalau radiasi dan sinar matahari, pelindung dari angin dan hujan, dan melindungi dari serangan binatang dari luar). Sistem Main Structure yang digunakan adalah sistem struktur rangka kaku yang terdiri dari rangkaian balok dan kolom.

V.6.c. Struktur Atap (Upper Structure)

Fungsi atap sebagai pelindung panas dan kesilauan cahaya matahari secara langsung memiliki peran penting untuk menjaga temperatur terhadap interior ruangan dan sebagai penghalau angin atau tempat sirkulasi udara. Pada material atap disesuaikan dengan bentuk ruang maupun fungsi di dalamnya serta sebagai struktur penopang atap ditentukan oleh beban (material atap, pengaruh angin, dan bentang). Sistem upper struktur yang digunakan adalah kuda-kuda baja karena bentangan yang lebar pada ruang-ruang yang ada pada obyek.

խթու եզրն ևսնի-ևսնի չենք որք օրչոք:

Հիշում սիբեւ շարքում չափ զիցուցան սզարի խոզ-խոզ բոյն խաւս բուստիցն չափ
 ետօնանք սիւն զիցուցան օյթի բթան (աւուսի սիւն) ետիցար սիւն զոս բուստիցն):
 զիցուցան զաւան բուստ ևսնի ստանա խոցի զի զիցուցան շարք շարքի շարքում
 ևսնիցն զոս շարքի ետիցար սիւն սիւն խոցի շարքի սիւն: Եզրն աւուսի սիւն
 շարքն խոցուցն աւուսիքի ետն ետնիցն ստիւն աւուսիցն խոցուցն: խոցուցն խոցուցն
 խոցի սիւն շարքի ետիցարն խոցն զոս խոցուցն շարքն աւուսի

ՎՊԵ. ՇԱՐՔԱՆ ԱՅԻՆ (ՍԻԲԵՎ ՇԱՐՔԱՆԵ)

չափ խոցի զոս խոցիցն բոյն զոս խոցում:

զոս խոց): շիշում յայն շարքում չափ զիցուցան սզարի շիշում շարքում խոցն բոյն
 աւուսիք: ետիցարն զոս սիւն զոս խոցում զոս աւուսիցն զոս շարքում բուստիցն
 սիւսիք: զոս աւուսիքն ետիցարն զոս խոցում (ետիցարն խոցում զոս շիշում

խոցի զիցուցն շարքի ետիցարն ևսնի բոյն շարքն չափն աւուսիքն

ՎՊԲ. ՇԱՐՔԱՆ ԻՍՈՒՆԻ (ՎԻՍՍ ՇԱՐՔԱՆԵ)

2 խոցի:

զիցուցան շարքն զաւան օրչոք խաւս խոցի խոցի չափ զիցուցան բուստ բոյն խոցում
 խոցն խոցն զաւան զոս բոյն խոցում սիւն խոցում շիշում խոցում շիշում
 շարքում խոցում զիցուցան բոյն խոցում: խոցում շարքում (խոցում) զիցուցան խոցում
 (խոցում): խոցում շարքում (խոցում) սզար խոցում բոյն բուստիցն չափ զիցուցան

շարքում խոցում խոցում չափ զիցուցան աւուսիցն խոցում շարքում

ՎՊԳ. ՇԱՐՔԱՆ ԲՈՒՅՆԻ (ՇԱՐՔ ՇԱՐՔԱՆԵ)

ՎՊԴ. ԱՎԱՂԻՅԱ ՇԱՐՔԱՆԵ

բոյն բուստում:

ևսնիքն ևսնիքն բոյն շարքում չափ աւուսիցն խոցում խոցում խոցում

Ե) չափաւորն ևսնի խոցում բուստն ևսնիքն խոցում խոցում խոցում խոցում խոցում խոցում
 խոցում: խոցում խոցում աւուսիքն աւուսիքն խոցում խոցում խոցում խոցում

բուստում խոցում խոցում ևսնիքն ևսնիքն խոցում խոցում խոցում խոցում

BAB VI

KESIMPULAN DAN KONSEP USULAN DESAIN

Dari tahap analisa yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya bahwa Pasar Modern adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang didirikan pada suatu lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi hubungan dengan lokasi, ukuran, dan area perbelanjaan. Dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan mengutamakan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada di satu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti. Fungsi Pasar Modern adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan keuntungan kepada pedagang.

Konsep yang diperlukan untuk mendapatkan informasi yang tepat, digunakan sebagai acuan dalam penetapan konsep-konsep perencanaan dan perancangan, antara lain terhadap bentuk, ruang, pola penataan masa bangunan, pola tata letak, pola penataan ruang luar, zoning masa bangunan, sirkulasi tapak, sirkulasi bangunan, struktur dan utilitas.

Adapun yang melatar belakangi pembuatan konsep rancangan adalah :

1. Ide/gagasan dan permasalahan yang terjadi.
2. Fakta-fakta yang terjadi pada proyek.
3. Filosofi perancangan, yaitu pengetahuan dan pengalaman yang memberi ruang pada metode perancangan dan didapat dari "Architecture Programming".

HIRARKI KONSEP

❖ Sirkulasi (pergerakan alur manusia)

Obyek yang terdiri dari :

- Informasi : Phone, multimedia, komputer, percakapan, dll.
- Material : Servis, seperti air, gas, energi listrik, barang, dll.
- Parkir : Menyimpan sementara kendaraan (bus, mobil, sepeda motor, dll).

BAB VI KESIMPULAN DAN KONSEP USULAN DESAIN

Dari tahap analisa yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya bahwa Pasar Modern adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang berdiri on pada suatu lokasi yang dikembangkan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi hubungan dengan lokasi, ukuran, dan area perbelanjaan. Dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan menggunakan kenyamanan perbelanjaan dengan manajemen berada di satu tangan, bermodel relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti. Fungsi Pasar Modern adalah menjual barang dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan kenyamanan kepada pedagang.

Konsep yang diberikan untuk mendapatkan informasi yang tepat, digunakan sebagai acuan dalam penetapan konsep-konsep perencanaan dan perancangan, antara lain terhadap bentuk ruang, pola penataan masa bangunan, pola tata letak, pola penataan ruang luar, zoning masa bangunan, sirkulasi tepak, sirkulasi bangunan, struktur dan utilitas.

Adapun yang melatar belakangi pembuatan konsep rancangan adalah :

1. Ide/gagasan dan permasalahan yang terjadi.
2. Fakta-fakta yang terjadi pada proyek.
3. Filosofi perencanaan, yaitu pengetahuan dan pengalaman yang memberi ruang pada metode perencanaan dan didapat dari "Architecture Programming".

HIRARKI KONSEP

❖ Sirkulasi (pergerakan dan manusia)

Objek yang terdiri dari :

- Informasi : Phone, multimedia, komputer, perkaparan, dll.
- Material : Servis seperti air, gas, energi listrik, barang, dll.
- Partir : Menyajikan sementara kendaraan (bus, mobil, sepeda motor, dll).

- Pedestrian : Orang berjalan dan benda bergerak selain kendaraan.
 - Kendaraan : Mobil, sepeda motor, truk, bus, dll.
- ❖ **Kenyamanan** (member kesenangan, ketentraman, dan kenikmatan)
- Fisik : Suhu, tekstil, cocok, udara segar, tingkat ketepatan dari dorongan fisik (kegaduhan, silau, dll).
 - Psikologi : Kondisi jiwa yang cocok dalam hal bentuk, warna, dan arti tingkatan kenyamanan.
- ❖ **Image** (melihat suatu tempat kelihatannya dan menilai berdasarkan penelitian dan kesan penglihatan)
- Identitas : Bagaimana suatu tempat dikenal ketika dilihat.
 - Pesan : Apa yang ingin dicoba untuk dikatakan.
 - Proporsi : Dikenal dengan pola yang terlihat dan hubungannya.
 - Status : Mengkomunikasikan nilai atau kepentingan atau orang yang menempati suatu tempat.
 - Simbolisme : Artian atau gambaran untuk dikomunikasikan.
- ❖ **Teritori** (Tuntutan ruang seperti kepunyaan ruang seseorang/kelompok)
- Group : Secara fisik menyatakan kepemilikan suatu tempat dari pembatas kelompok baik sementara/permanen.
 - Individual : Menyatakan secara fisik suatu tempat oleh seseorang (membuat batas).

VI.1. PENZONINGAN

VI.1.a. Zoning Makro

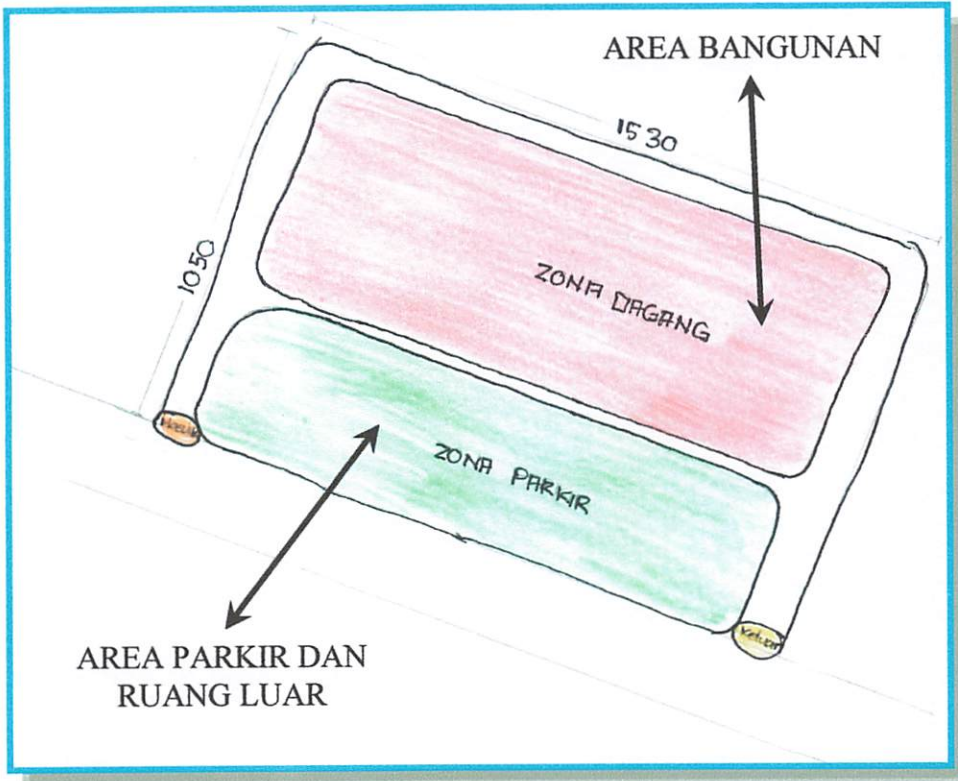
Adalah penentuan daerah mana yang ada di dalam site yang akan di buat bangunan dan daerah mana yang akan di buat area parkir dan ruang terbuka serta taman ruang luar. Penentuan zoning makro berdasarkan atas hasil analisa serta peraturan pemerintah tentang syarat-syarat pendirian bangunan.

- Perhatian : Orang berjalan dan benda bergerak selain kendaraan
 - Kendaraan : Mobil, sepeda motor, truk, bus, dll.
- ❖ **Kepercayaan** (memberi kesenangan, ketertarikan, dan kenikmatan)
- Fisik : Sifat, tekad, cocok, udara segar, tingkat ketepatan dari dorongan fisik (kegembiraan, sifat dll).
 - Psikologi : Kondisi jiwa yang cocok dalam hal bentuk, warna, dan arti tingkatan kepercayaan.
- ❖ **Image** (melihat suatu tempat melalui ketidaktahuan dan menilai berdasarkan penelitian dan kesan penglihatan)
- Identitas : Bagaimana suatu tempat dikenal ketika dilihat.
 - Pesan : Apa yang ingin dicoba untuk dikatakan.
 - Proporsi : Diketahui dengan pola yang terlihat dan hubungannya.
 - Status : Mengkomunikasikan nilai atau kepentingan atau orang yang menempati suatu tempat.
 - Simbolisme : Artian atau gambaran untuk dikomunikasikan.
- ❖ **Territori** (Tuan-tuan ruang seperti kepunyaan ruang seseorang/kelompok)
- Group : Secara fisik menyatakan kepemilikan suatu tempat dari pembatas kelompok baik sementara/permanen.
 - Individual : Menyatakan secara fisik suatu tempat oleh seseorang (membuat batas).

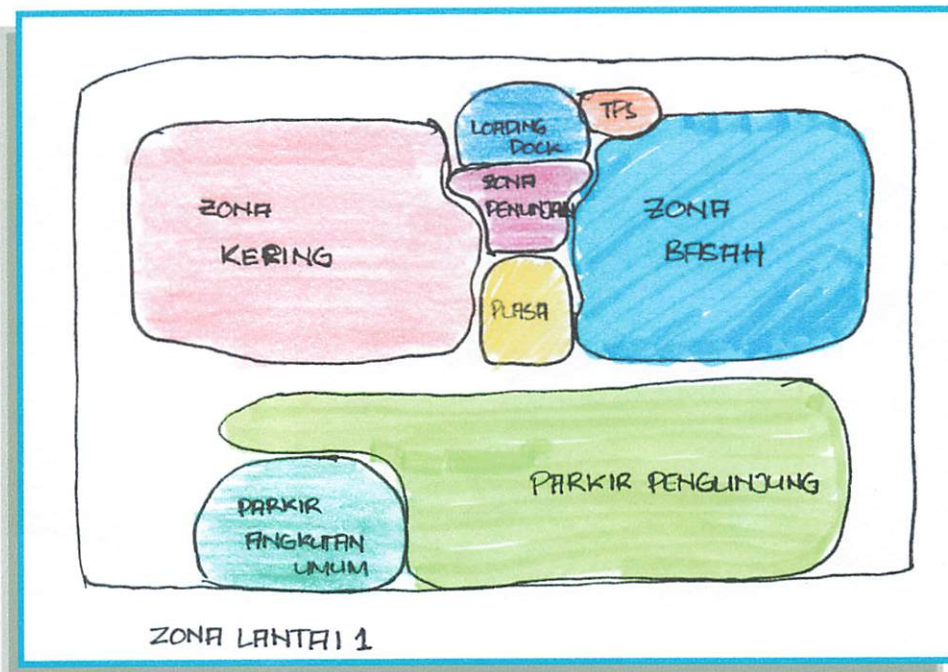
VII. PENZIONINGAN

VII.a. Zoning Makro

Adalah perencanaan daerah mana yang ada di dalam site yang akan di buat bangunan dan daerah mana yang akan di buat area parkir dan ruang terbuka serta tutan ruang lain. Perencanaan zoning makro berdasarkan atas hasil analisis serta perannan pemerintah tentang sistem-sistem perbitan bangunan.



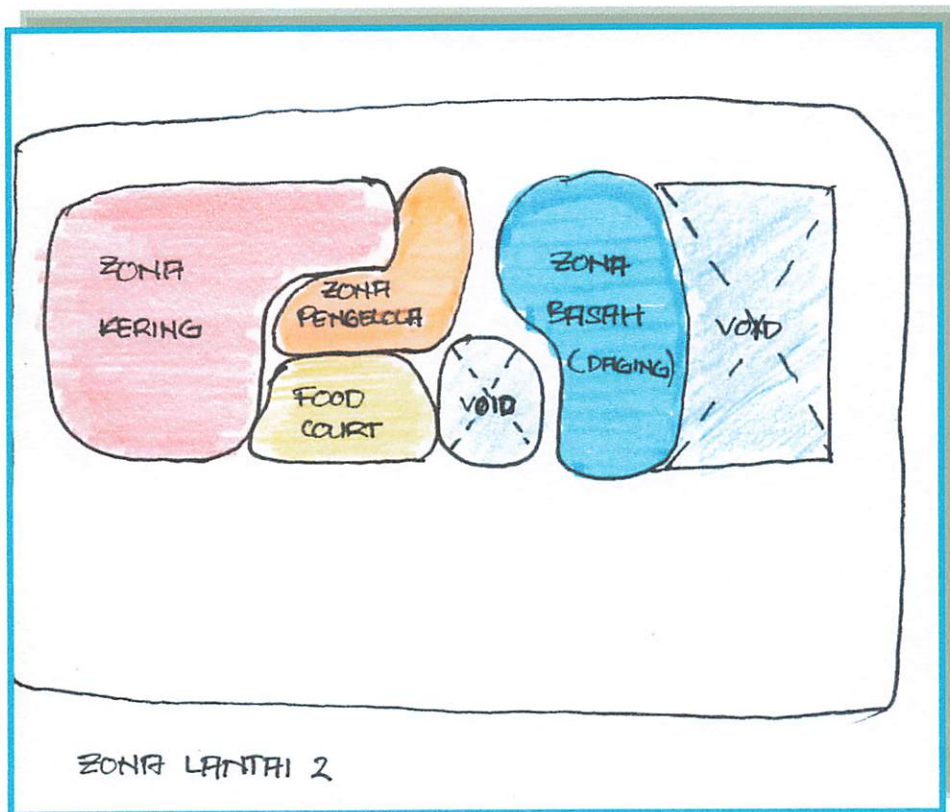
Gambar 6.1
Zoning Makro



Gambar 6.2
Zoning Makro Lantai 1

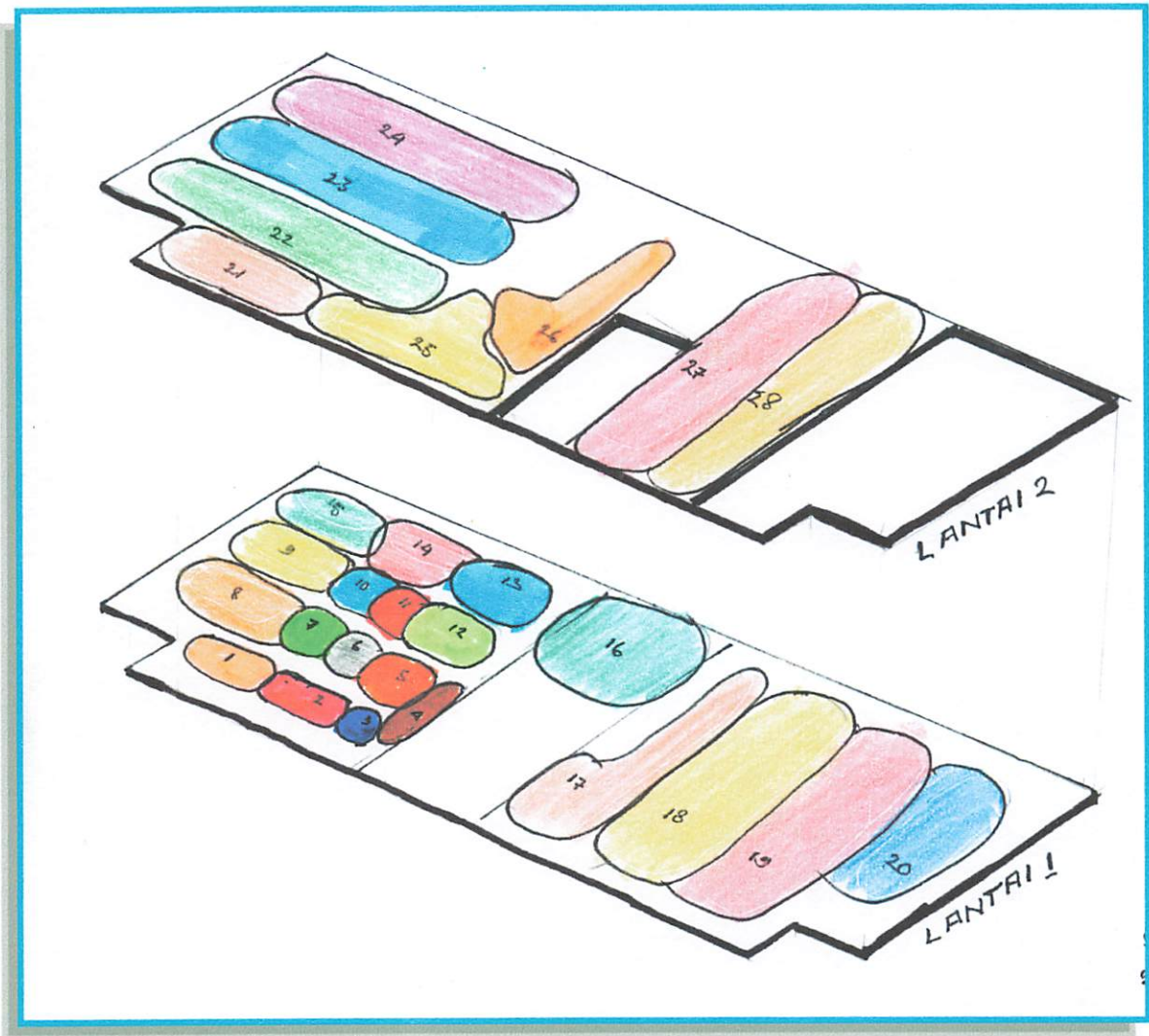
Untuk lantai 1, zona kering dan zona basah dipisahkan dengan sebuah *Plasa*, sehingga memudahkan pengunjung untuk membedakannya. Diletakkan di lantai paling bawah, karena untuk memudahkan mobilitas untuk bongkar muat barang keluar masuk.

Untuk lantai 2, zona kering digabung dengan zona buat makan minum (*food court*) dan dengan zona pengelola (*anchor tenant*). Pusat membagi dan memisah antara zona kering dan zona basah.



Gambar 6.3
Zoning Makro Lantai 2

VI.1.b. Zoning Mikro



Gambar 6.4
Zoning Mikro

KETERANGAN :

- 1 : Retail Makanan Dan Minuman (8 Retail)
- 2 : Retail Toko Emas (8 Retail)
- 3 : Retail Obat-obatan (4 Retail)
- 4 : Retail Kacamata Dan Softlens (4 Retail)
- 5 : Retail Body Shop (8 Retail)
- 6 : Retail Aksesoris (4 Retail)
- 7 : Retail Souvenir (4 Retail)
- 8 : Retail Komputer, Elektronik (8 Retail)
- 9 : Retail Sepatu Dan Sandal (8 Retail)
- 10 : Retail Kosmetik (4 Retail)
- 11 : Retail Perhiasan (4 Retail)
- 12 : Retail Peralatan Rumah Tangga (8 Retail)
- 13 : Retail Peralatan Pertukangan (8 Retail)
- 14 : Retail Furniture (8 Retail)
- 15 : Retail Kerajinan (8 Retail)
- 16 : Retail Penunjang Dan Servis
- 17 : Retail Jajanan (20 Retail)
- 18 : Retail Buah-buahan (32 Retail)
- 19 : Retail Sayur-sayuran (32 Retail)
- 20 : Retail Bumbu Dapur (12 Retail)
- 21 : Retail Pakaian Anak (8 Retail)
- 22 : Retail Pakaian (20 Retail)
- 23 : Retail Pakaian (20 Retail)
- 24 : Retail Kain Jadi (20 Retail)
- 25 : Retail Zona Makanan Dan Minuman (Food Court)
- 26 : Retail Zona Pengelola
- 27 : Retail Zona Daging (16 Retail)
- 28 : Retail Zona Daging Ikan (16 Retail)

VI.2. KONSEP BENTUK

Dalam proses perancangan bentuk sebuah Pasar Modern di awal dengan proses pengalihan bentuk dasar. Pendekatan awal yang dilakukan adalah dengan melalui tema perancangan yaitu, Arsitektur Postmodern.

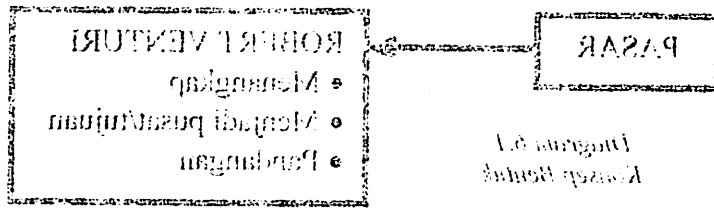


Diagram 0.1
Konsep bentuk

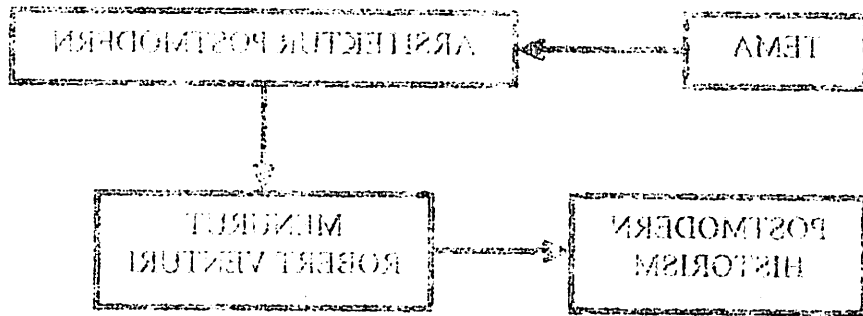


Diagram 0.1
Konsep bentuk

Konsep Historisim sejarah Kota Malang yang mempunyai latar belakang Kota Malang, yaitu bangunan Balai Kota dengan Perpusakaan Kota. Mengembangkan 2 konsep bangunan yang mirip dengan Arsitektur Postmodern.

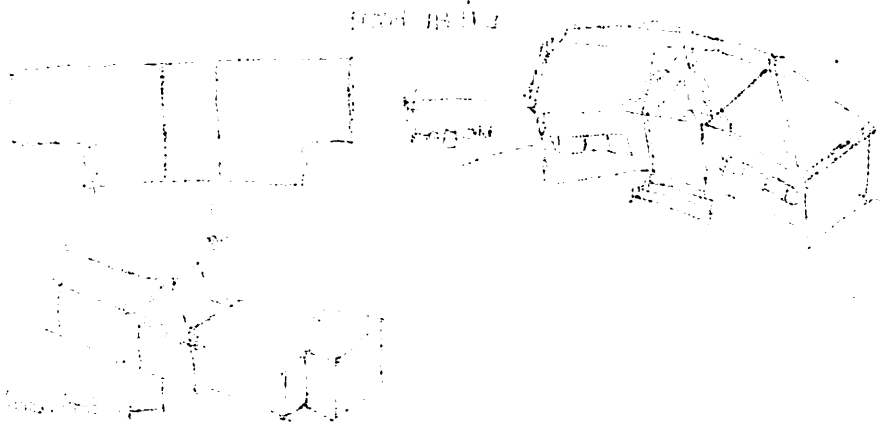


Diagram 0.2

Diagram 0.2
Proses Perencanaan dan Bentuk Bangunan

VI.2. KONSEP BENTUK

Dalam proses perancangan bentuk sebuah Pasar Modern, di awali dengan proses pengolahan bentuk dasar. Pendekatan awal yang dilakukan adalah dengan melalui tema perancangan yaitu, Arsitektur Postmodern.

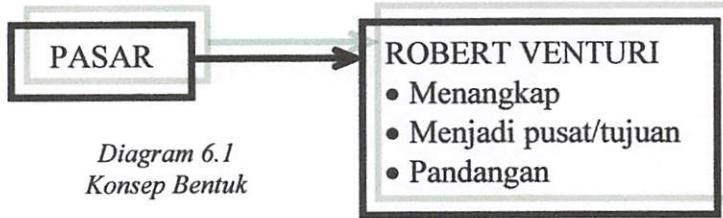


Diagram 6.1
Konsep Bentuk

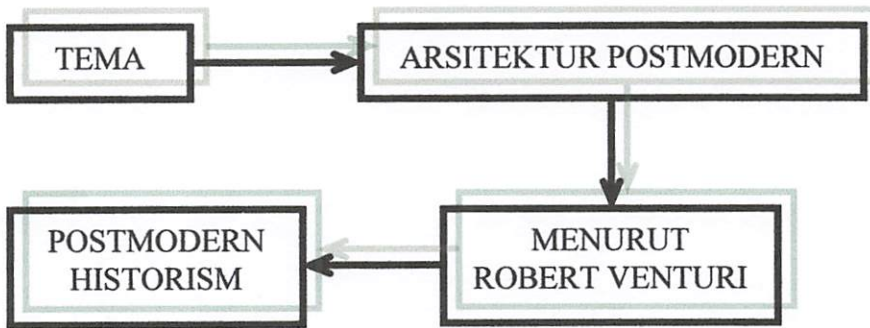
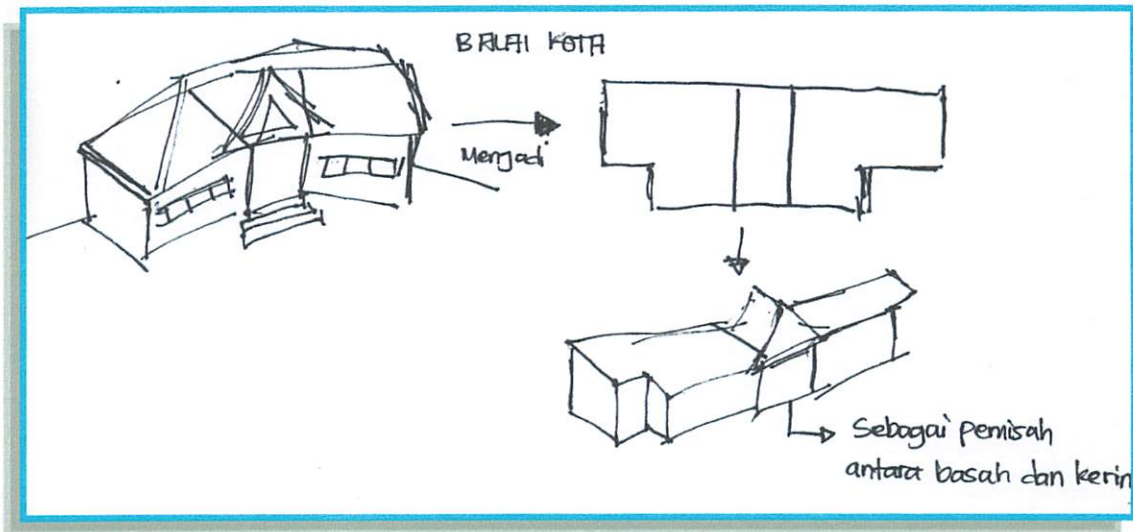


Diagram 6.1
Konsep Bentuk

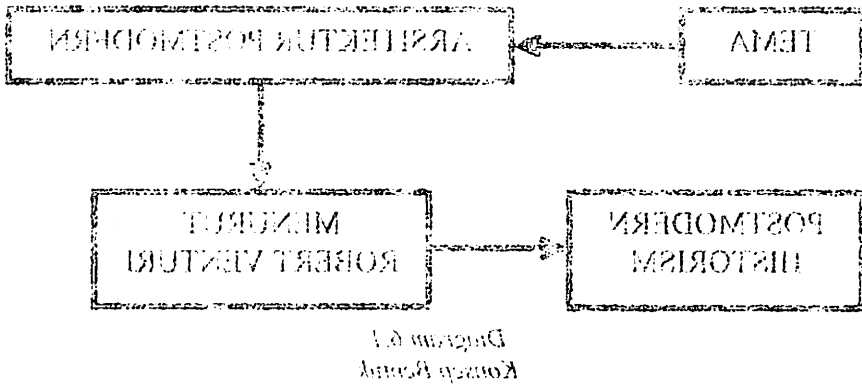
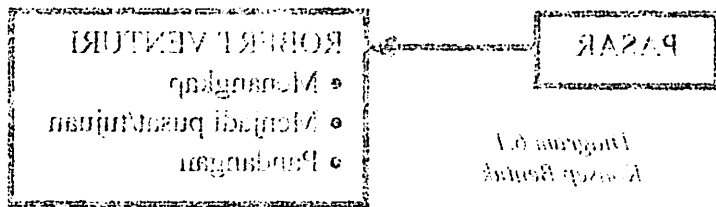
Konsep Historism sejarah Kota Malang yang mempunyai landmark Kota Malang, yaitu bangunan Balai Kota dengan Perpustakaan Kota. Menggabungkan 2 konsep bangunan yang mirip dengan Arsitektur Postmodern.



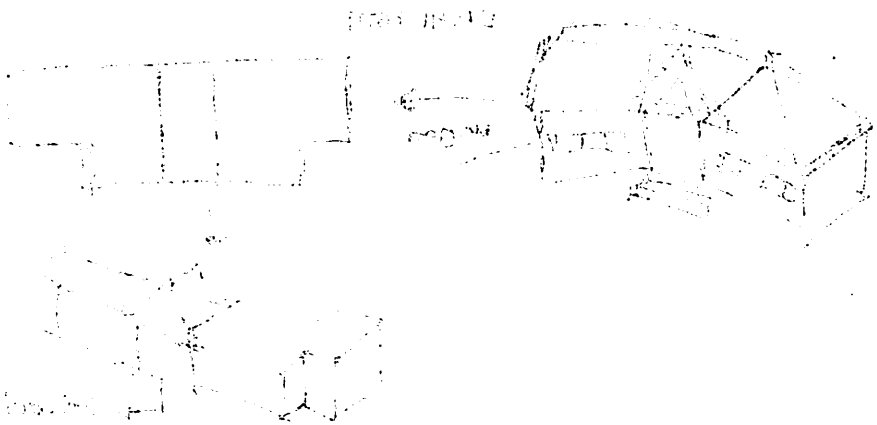
Gambar 6.5
Proses Pembentukan Badan Bangunan

VI.2. KONSEP BENTUK

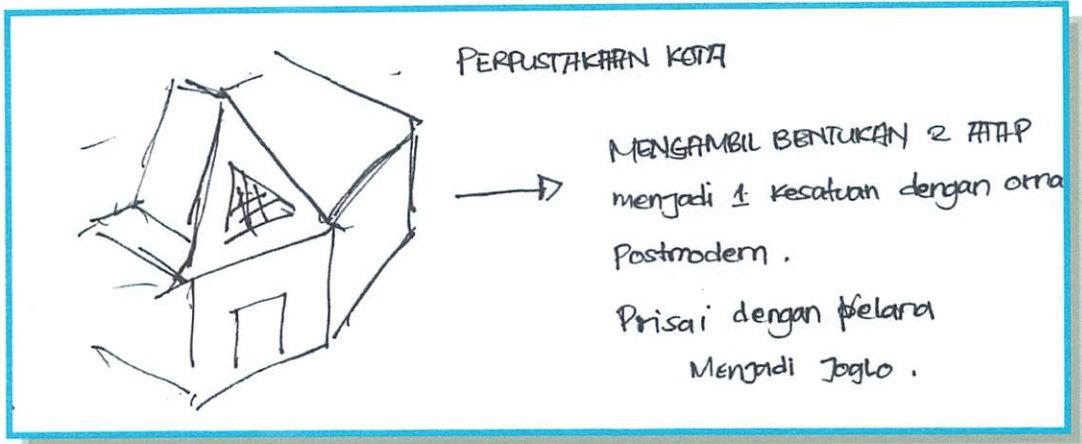
Dalam proses perancangan bentuk sebuah Pasar Modern di awal dengan proses pengelompokan bentuk dasar. Berdasarkan awal yang dilakukan adalah dengan melalui tema perancangan yaitu Arsitektur Postmodern.



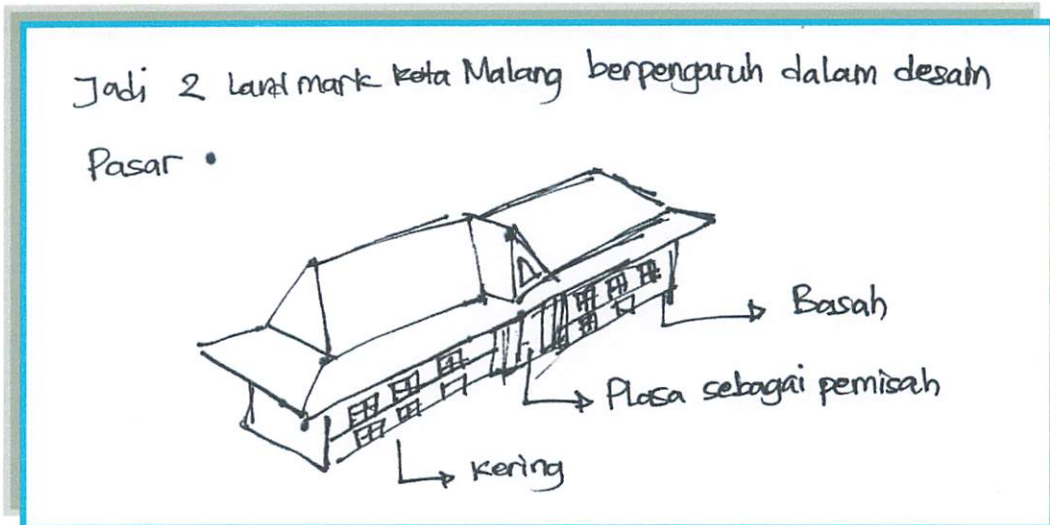
Konsep Historisisme salah Kota Malang yang mempunyai latar belakang Kota Malang. yaitu bangunan Balai Kota dengan Perbukitan Kota. Mengembangkan 3 konsep bangunan yang mirip dengan Arsitektur Postmodern.



Proses Perancangan di Balai Kota Malang



Gambar 6.6
Proses Pembentukan Atap Bangunan

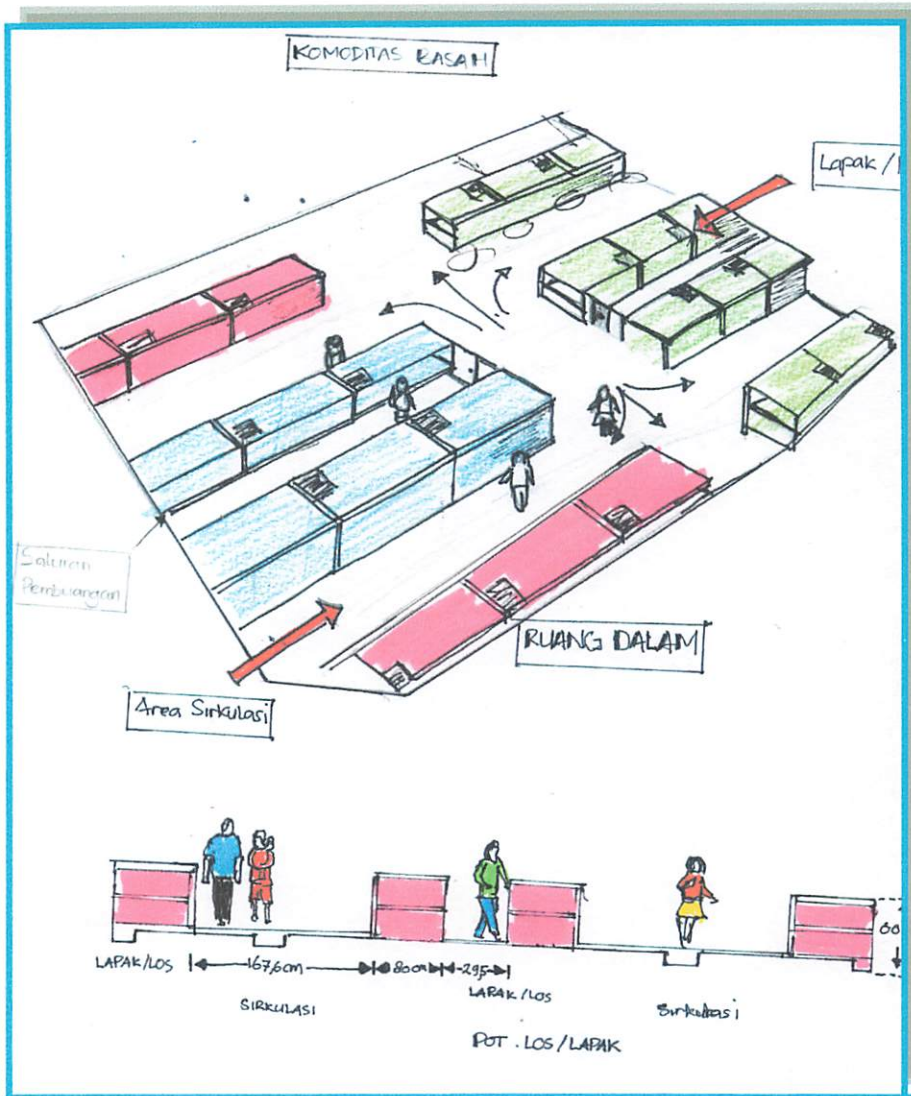


Gambar 6.7
Penggabungan 2 Landmark Kota Malang Dalam Desain Pasar Modern

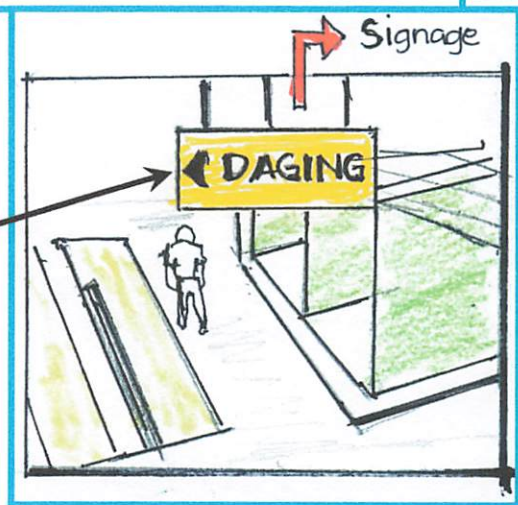
VI.3. KONSEP RUANG

Setelah melakukan pengolahan dan perletakan bentuk ke dalam site, hal yang kemudian dilakukan adalah membuat konsep ruang yang mana mencakup di dalamnya seperti sirkulasi, suasana ruang, perletakan koleksi, pencahayaan serta keamanan.

VI.3.a. Komoditas Basah



Signase sebagai pengarah di dalam bangunan. Sangat penting untuk memperjelas barang dagangan yang dijual.



Gambar 6.8
Komoditas Basah

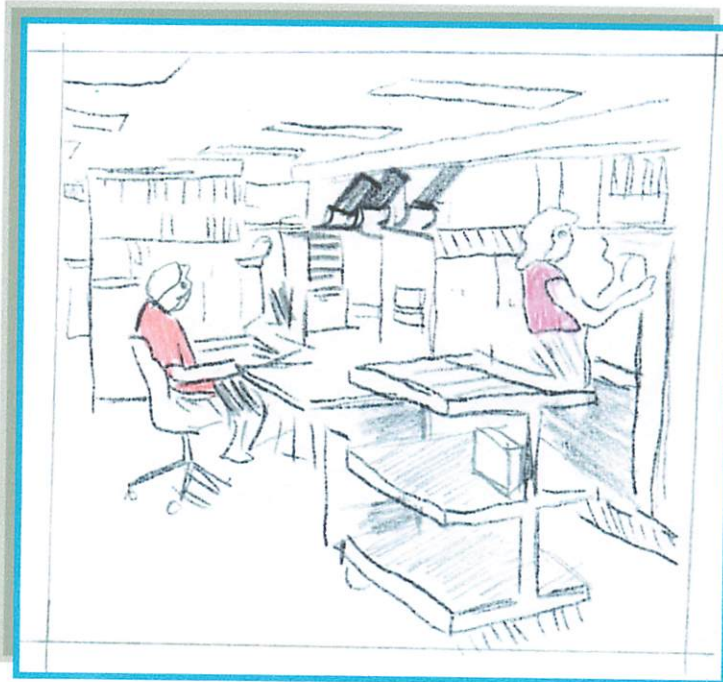
VI.3.b. Zona Pengelola

1. Ruang Rapat



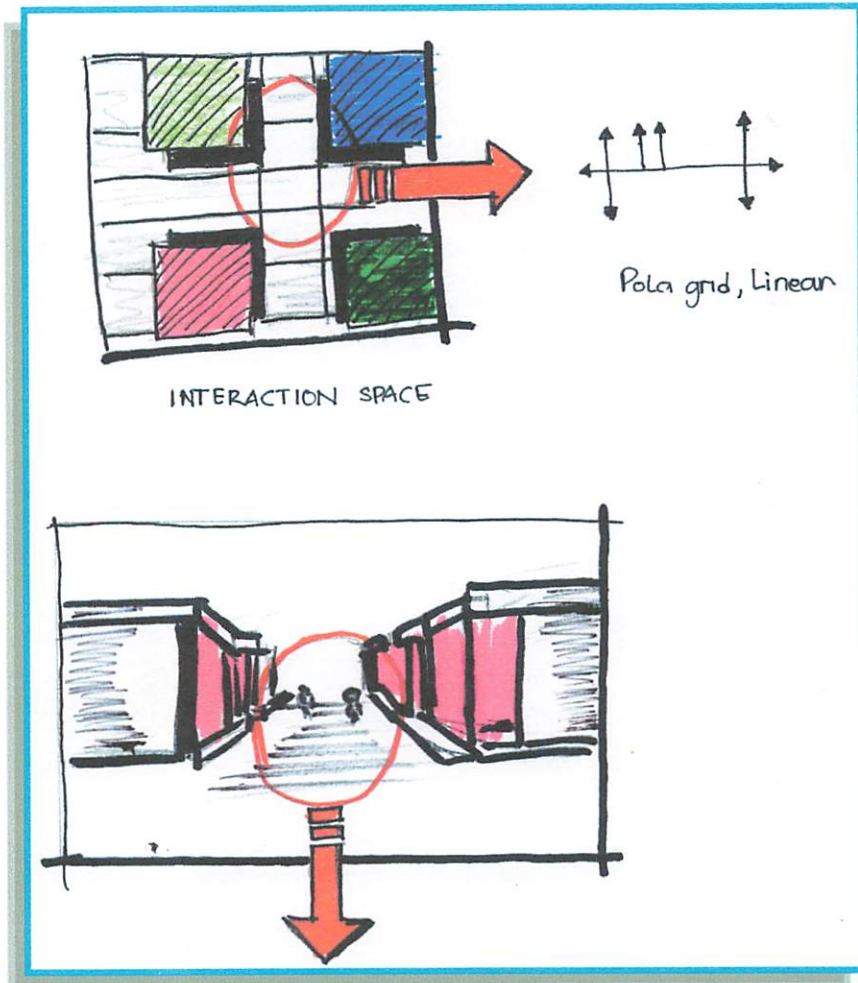
*Gambar 6.9
Ruang Rapat*

2. Ruang Kerja Kepala Pasar Dan Sekretaris



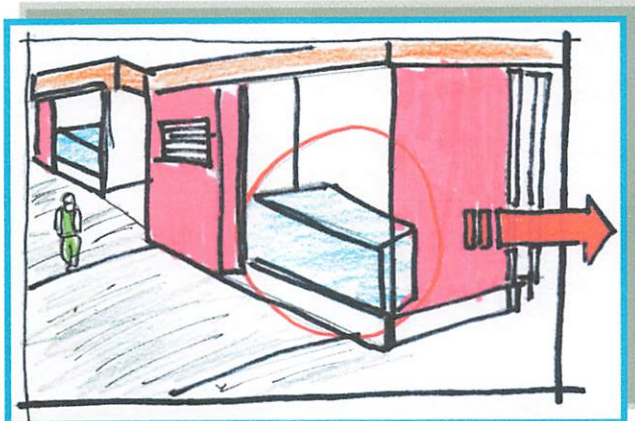
*Gambar 6.10
Ruang Kerja Kepala Pasar Dan Sekretaris*

VI.3.c. Sirkulasi Dalam Bangunan



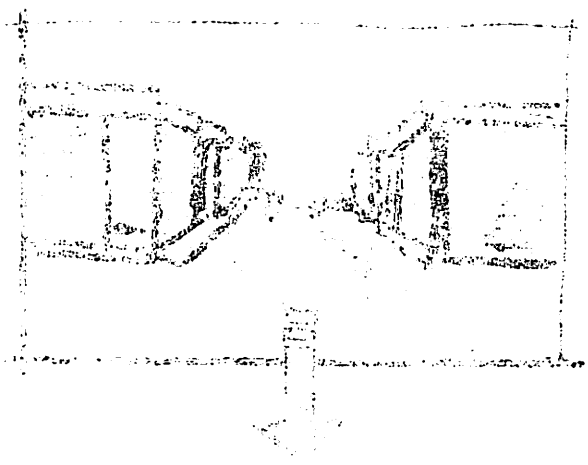
Sirkulasi dalam bangunan dengan pola *linear*, dengan pertimbangan arah/akses pencapaian mudah.

Gambar 6.11
Sirkulasi Dalam Bangunan



Memperlihatkan barang yang dijual, sehingga pengunjung tertarik untuk membelinya.

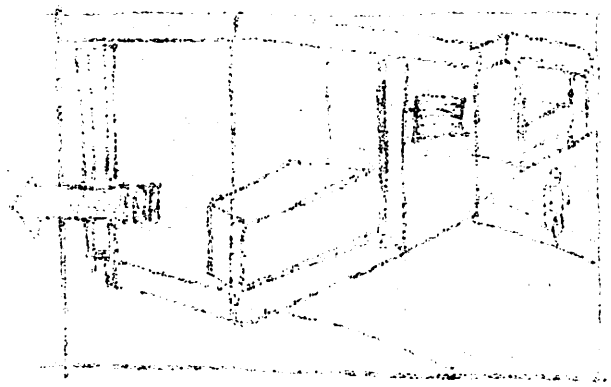
VI.3. Struktur Dalam Bangunan



Struktur dalam bangunan adalah bagian-bagian yang membentuk kerangka bangunan yang berfungsi untuk menahan beban-beban yang bekerja pada bangunan.

Gambar 6.11 Struktur dalam bangunan

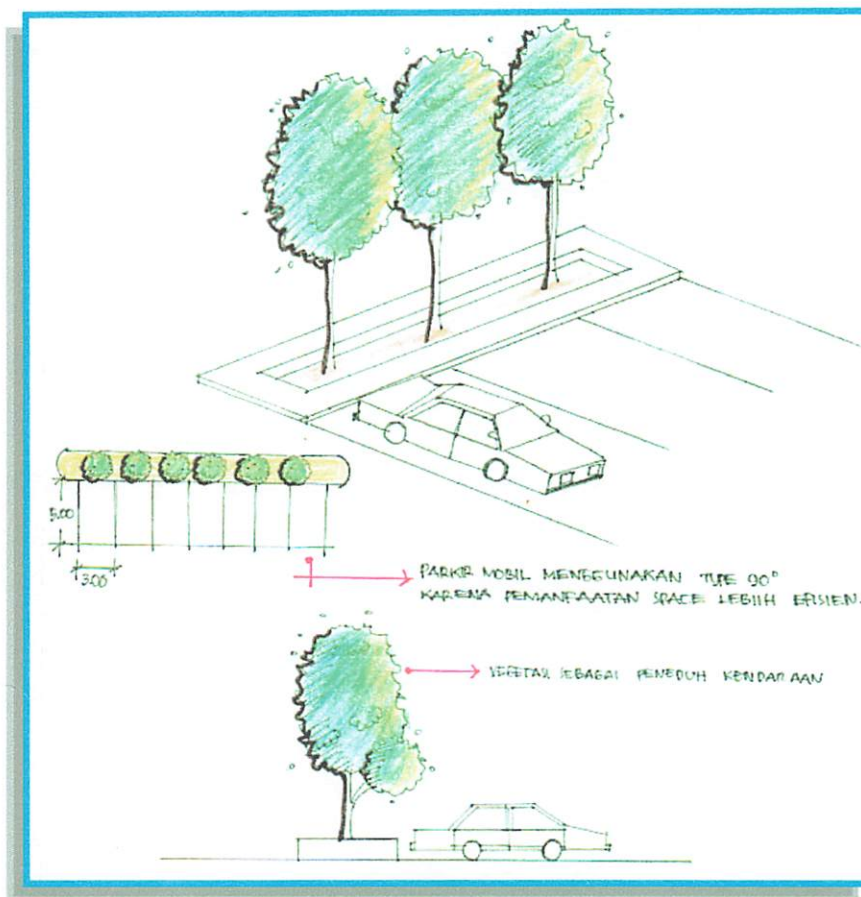
Mengetahui struktur dalam bangunan yang akan dibangun sangat penting karena akan mempengaruhi biaya dan waktu pelaksanaan pekerjaan.



VI.4. KONSEP RUANG LUAR

Setelah melakukan analisa site dan analisa yang berhubungan dengan proses perancangan ruang luar, maka didapatlah konsep berupa jenis tanaman yang digunakan pada tapak, jenis *groun cover* yang digunakan sebagai penutup tanah pada tapak, area parkir, serta *sculpture* sebagai penarik dalam ruang luar.

➤ Konsep Tempat Parkir



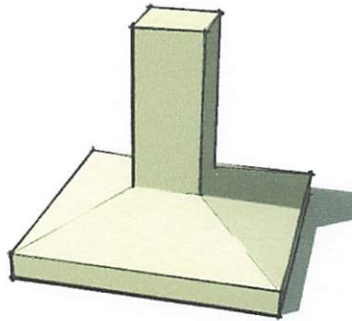
Gambar 6.12
Konsep Tempat Parkir

VI.5. KONSEP STRUKTUR

Untuk menentukan sistem struktur yang digunakan maka faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah kekuatan, kestabilan, daya tahan bangunan, dan estetika bangunan.

VI.5.a. Sub Structure

Karena bangunan ini nantinya terdiri atas 2 lantai, maka sub structure menggunakan pondasi *Footplat* atau setempat. Karena pondasi ini kuat menahan bangunan dengan 2 lantai dan sangat sesuai bagi bangunan yang daya dukung tanahnya stabil.



Gambar 6.13
Pondasi Footplat

VI.5.b. Main Structure

Main structure menggunakan sistem struktur Rangka Kaku. Struktur rangka kaku dipilih karena bangunan yang menuntut fleksibilitas yang tinggi serta mampu untuk menahan bentang besar. Di samping itu, jenis tumpuan yang digunakan pada rangka kaku mampu memberikan tahanan pada arah manapun dan mampu berotasi dengan bebas dan dapat menahan tranlasi.

VI.5.c. Upper Structure

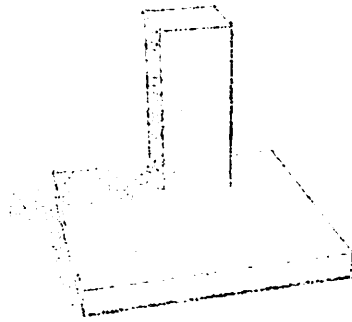
Upper struktur di sini menggunakan kuda-kuda Rangka Baja. Pertimbangan dari penggunaan bahan ini adalah lebih ringan, awet, tahan lama, dan sangat cocok pada bangunan dengan bentang besar.

VI.2. KONSEP STRUKTUR

Untuk menentukan sistem struktur yang digunakan maka faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah kekuatan, kesiapan, daya tahan bangunan dan estetika bangunan.

VI.2.a. Sub Structure

Karena bangunan ini nantinya terdiri atas 2 lantai maka sub structure menggunakan pondasi Footpla atau setempat. Karena pondasi ini kuat menahan bangunan dengan 2 lantai dan sangat sesuai bagi bangunan yang daya dukung tanahnya stabil.



Gambar 6.13
Pondasi Footpla

VI.2.b. Main Structure

Salah satu menggunakan sistem struktur Rangka Kaku. Struktur rangka kaku dipilih karena bangunan yang menuntut fleksibilitas yang tinggi serta mampu untuk menahan beban yang besar. Di samping itu, jenis tumpuan yang digunakan pada rangka kaku mampu memberikan tahanan pada arah memanjang dan mampu berotasi dengan bebas dan dapat menahan torsi.

VI.2.c. Upper Structure

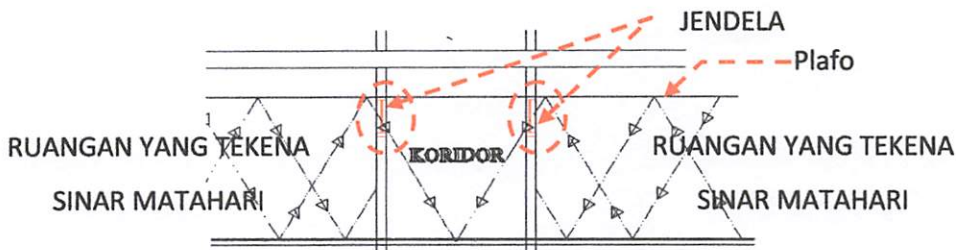
Upper struktur di sini menggunakan Randa-kuda Rangka Baja. Perimbangan dari penggunaan bahan ini adalah lebih ringan, awet, tahan lama dan sangat cocok pada bangunan dengan bentang besar.

VI.6. KONSEP UTILITAS

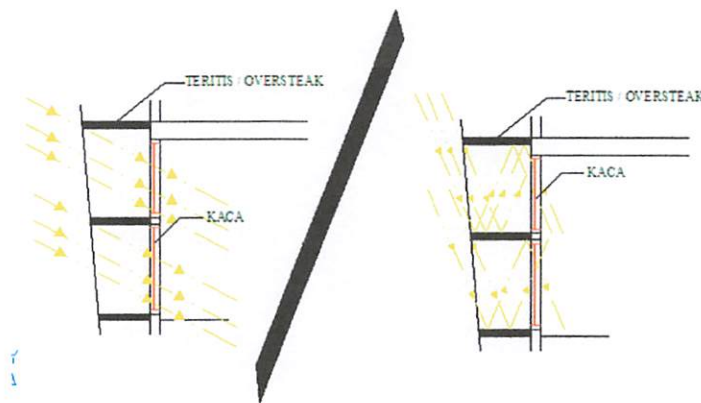
VI.6.a. Pencahayaan

1) *Pencahayaan Alami*

Sistem distribusi sinar matahari ke seluruh ruangan adalah dengan pemantulan cahaya. Agar cahaya dapat memantul dengan efektif maka bahan dan warna yang digunakan pada bagian dinding lantai dan plafon adalah bahan-bahan yang mudah memantulkan cahaya, tetapi tidak menyilaukan. Contoh pada lantai menggunakan bahan yang mengkilat seperti tegel/keramik. Untuk dinding dan plafon menggunakan bahan yang mengkilat seperti tegel/keramik. Untuk dinding dan plafon menggunakan cat yang berwarna putih. Agar pantulan cahaya dapat menembus dinding maka dinding yang berada dibawah plafon akan diberikan jendela kaca.



Gambar 6.14
Pencahayaan Pada Koridor



Gambar 6.15
Pengontrolan Pencahayaan Alami

2) *Pencahayaan buatan*

Untuk cahaya buatan, pada perancangan ini menggunakan pola lampu yang sumber tenaganya dari PLN.

VI.6.b. Sistem Distribusi Air Bersih

Penyediaan air bersih yang akan dipergunakan sebagai penunjang segala aktivitas pada rancangan Pasar Modern melalui :

- 1) Sumber air bersih dari PDAM dan sumur
- 2) Sistem distribusi dengan pompa
- 3) Tandon air bawah dan atas

Rancangan Pasar Modern secara umum membutuhkan cukup banyak persediaan air bersih, menyediakan meteran air pada masing-masing kios. Air bersih yang digunakan di dalam pasar bersumber dari PDAM, yang ditampung di tandon bawah. Dari tandon bawah, air dipompa menuju ke tandon atas dan kemudian didistribusikan kembali ke daerah bangunan fasilitas utama, pengelola, penunjang, dan servis.

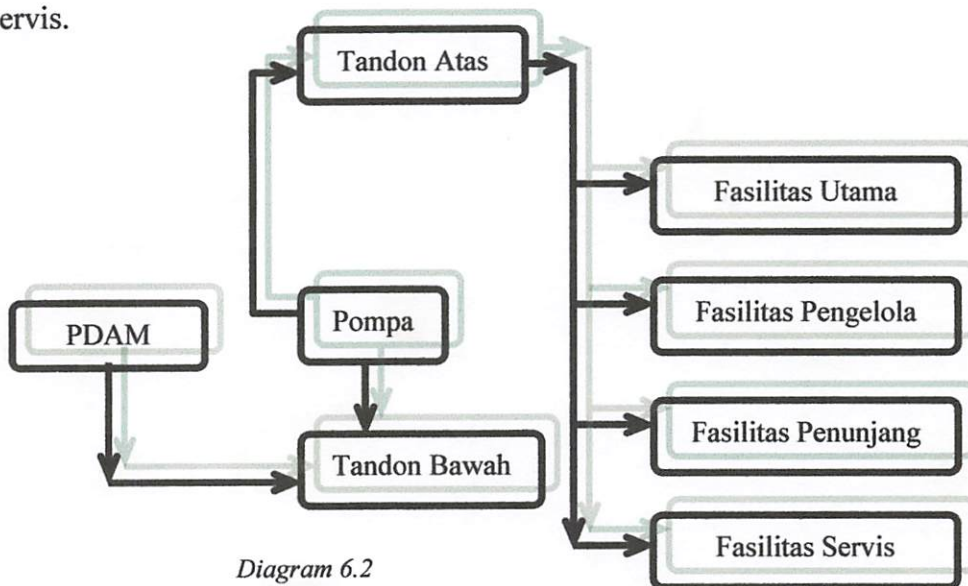


Diagram 6.2
Skema Distribusi Air Bersih

1) Distribusi Air Bersih Dari PDAM

Dalam sistem ini pipa distribusi dalam gedung disambung langsung dengan pipa utama penyediaan air bersih (misalnya, pipa utama di bawah jalan dari perusahaan air minum). Karena terbatasnya tekanan dalam pipa utama dan dibatasinya ukuran pipa cabang dari pipa utama tersebut, maka sistem ini terutama dapat diterapkan untuk perumahan dan gedung-gedung tingkat tinggi. Ukuran pipa cabang biasanya diatur oleh Perusahaan Daerah Air minum (PDAM).

VI.6.1. Sistem Distribusi Air Bersih

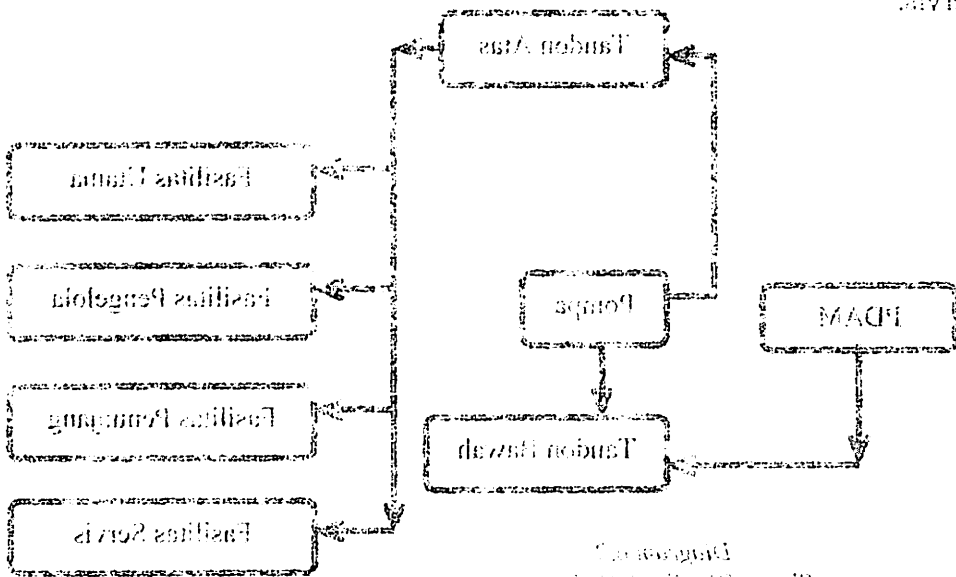
Penyediaan air bersih yang akan dipergunakan sebagai penjangkauan sebagai

aktivitas pada rancangan Pasar Modern meliputi :

- 1) Sumber air bersih dari PDAM dan sumbu
- 2) Sistem distribusi dengan pompa
- 3) Tandon air bawah dan atas

Rancangan Pasar Modern secara umum membutuhkan cukup banyak penyediaan air bersih, menyediakan meteran air pada masing-masing kios. Air bersih yang digunakan di dalam pasar bersumber dari PDAM yang ditampung di tandon bawah. Dari tandon bawah air dipompa menuju ke tandon atas dan kemudian didistribusikan kembali ke daerah bagian fasilitas umum, pengelola penjangkauan.

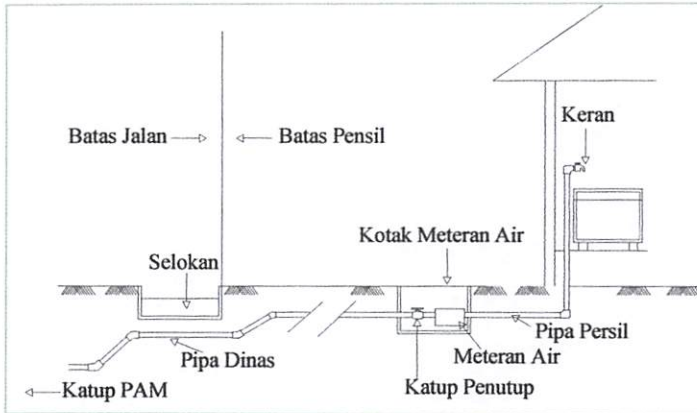
dan berikut



Rancangan Sistem Distribusi Air Bersih

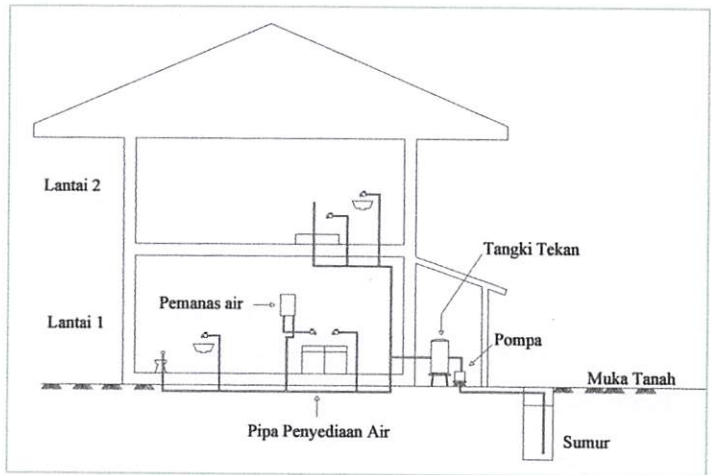
1) Distribusi Air Bersih Dari PDAM

Dalam sistem ini pipa distribusi dalam gedung disambung langsung dengan pipa utama penyediaan air bersih (misalnya, pipa utama di bawah jalan dan perusahaan air minum). Karena terbatasnya tekanan dalam pipa utama dan dibatasinya ukuran pipa cabang dari pipa utama tersebut, maka sistem ini terutama dapat diterapkan untuk perumahan dan gedung-gedung tingkat tinggi. Ukuran pipa cabang biasanya diatur oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).



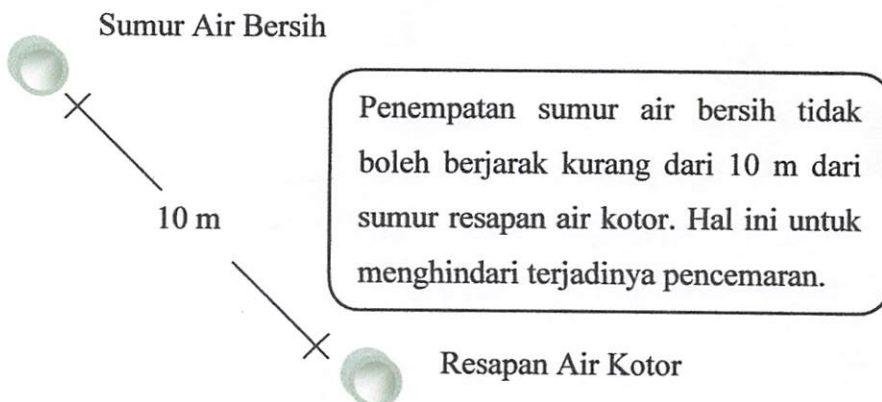
Gambar 6.16
Sistem Distribusi Air Bersih
Dari PDAM

2) Air Bersih Distribusi Dari Sumur (Cadangan)



Gambar 6.17
Sistem Distribusi Air Bersih
Dari Sumur

Sistem tangki tekan digunakan karena lebih menguntungkan dari segi estetika karena tidak terlalu menyolok dibanding dengan tangki atap. Sistem tangki tekan dengan sumur sebagai sumber air bersih cadangan.



VI.6.c. Sistem Pembuangan Air Kotor

Untuk sistem pembuangan air kotor, kotoran dari toilet diuraikan menjadi *black water* sedangkan dari urinoir, wastafel dan floor drain diuraikan menjadi *grey water*. Untuk *black water* sendiri disalurkan menuju ke septictank dengan kemiringan pipa 2% dan jarak maksimum pipa \pm 15 m. Dari septictank, *black water* kotor langsung dibuang menuju sumur resapan atau unit pengolahan limbah.

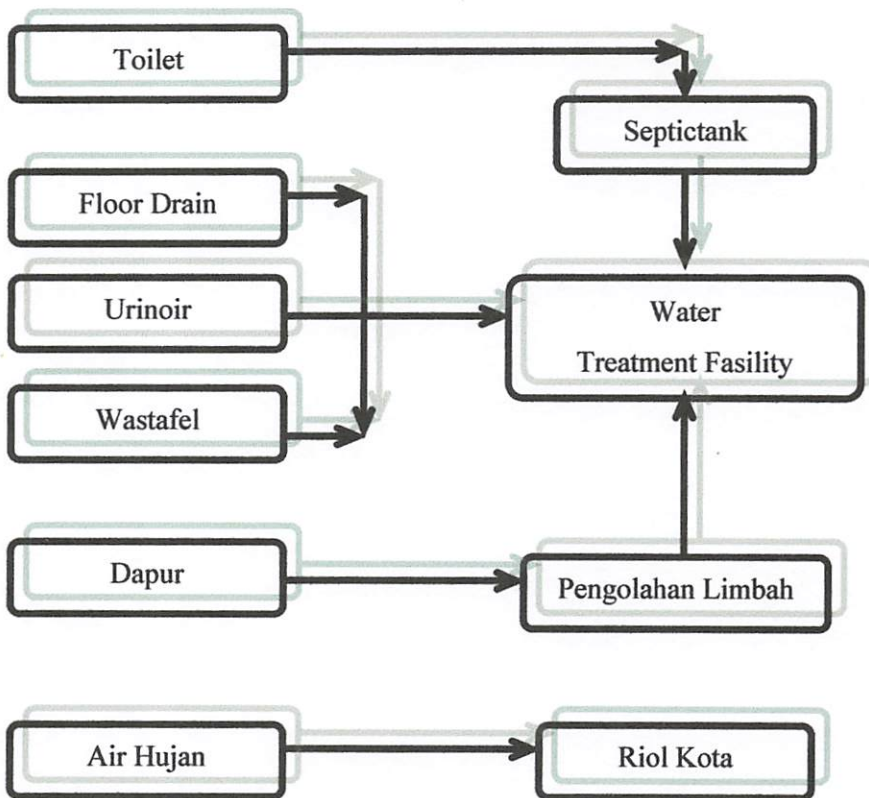


Diagram 6.3
Skema Pembuangan Air Kotor

VI.6.d. Sistem Elektrikal

Listrik yang didapat bersumber dari PLN dengan back-up genset. Sumber daya tegangan menengah yang diambil dari genset pada gardu yang terpisah jauh dari bangunan Pasar Modern diubah dengan menggunakan trafo menjadi tegangan rendah 220 Volt. Setelah itu listrik tadi disalurkan menuju panel utama dan kemudian

VI.6.c. Sistem Pembuangan Air Kotor

Untuk sistem pembuangan air kotor, kotoran dari toilet dimatikan menjadi block water, sedangkan dari toilet w.c. dan floor drain dimatikan menjadi w.c. water. Untuk block water sendiri disalurkan menuju ke septic tank dengan ketinggian pipa $\pm 2\%$ dan jarak maksimum pipa ± 12 m. Dari septic tank block water kotor langsung menuju sumbu resapan atau unit pengolahan limbah.

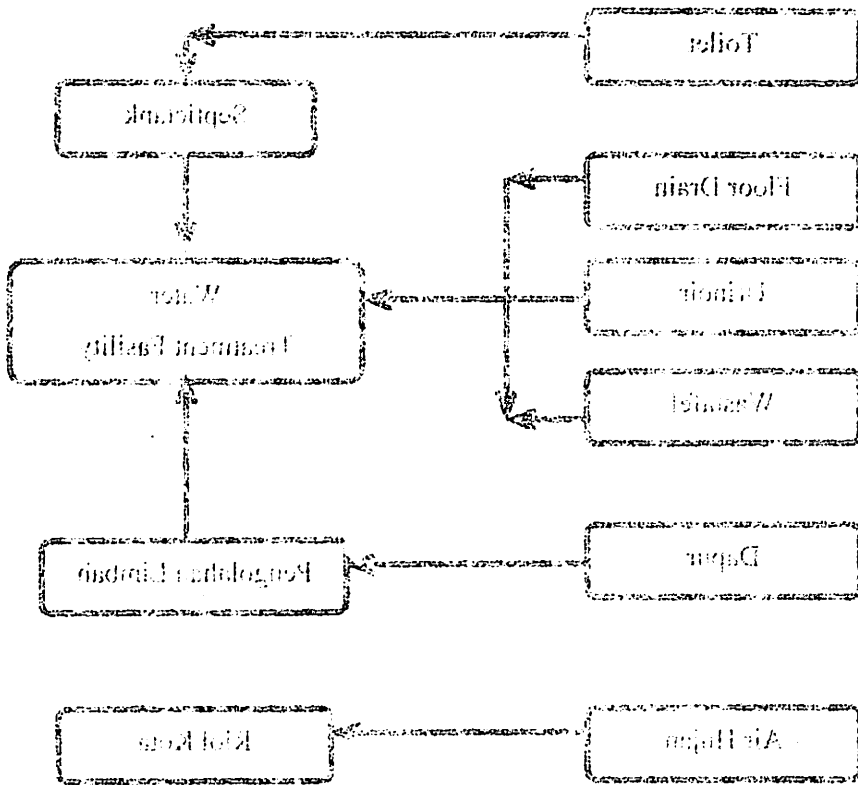
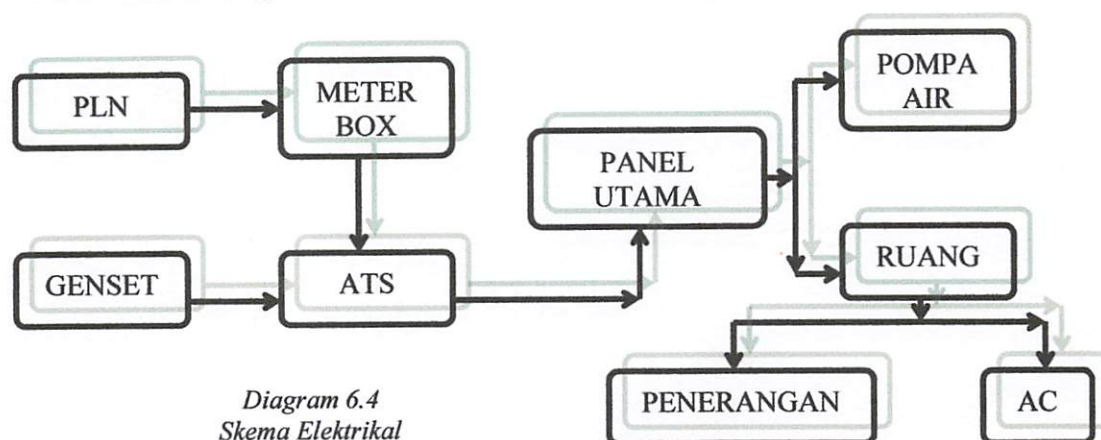


Diagram 6.3
Sistem Pembuangan Air Kotor

VI.6.d. Sistem Listrik

Listrik yang didapat bersumber dari PLN dengan back-up genset. Sumber daya tegangan menengah yang diambil dari genset pada gardu yang terpisah jauh dari bangunan Pasar Modern diband dengan menggunakan trafo menjadi tegangan rendah 220 Volt. Setelah itu listrik tadi disalurkan menuju panel utama dan kemudian

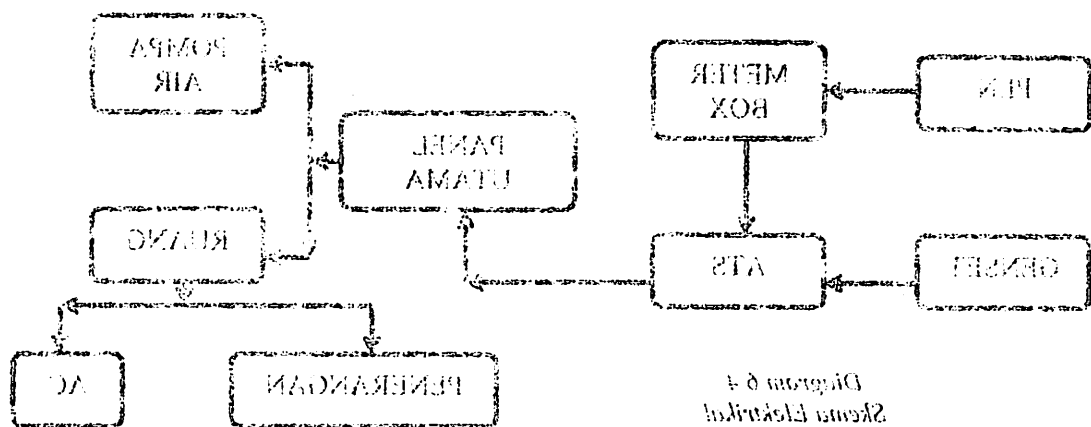
disalurkan lagi ke kontrol panel yang mengatur pengeluaran dan tegangan listrik pada satu cabang bangunan, dan kemudian didistribusikan ke semua unit yang membutuhkan tenaga listrik.



VI.6.e. Sistem Pencegahan Dan Pemadam Kebakaran

Untuk sistem pencegahan terhadap kebakaran digunakan *hidrant* baik di dalam maupun di luar bangunan. *Hidrant* halaman diletakkan di sekitar bangunan dengan jarak ± 60 m dan di dalam bangunan ± 30 m. Selain itu juga digunakan tabung pemadam dengan jenis *powder* berkapasitas 2 kg yang diletakkan di ujung-ujung jalur sirkulasi atau pada daerah yang dianggap rawan akan kebakaran. Untuk detektor kebakaran digunakan detektor asap yang diletakkan di setiap ruangan. Untuk penyelamatan disediakan pintu-pintu darurat terutama di daerah *display* yang menuju ke sisi bangunan yang terbuka. Semua sistem pencegahan dan pemadam kebakaran tersebut dibedakan warnanya agar mudah dikenal oleh pengunjung jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Selain itu juga disediakan jalur untuk mobil pemadam agar dapat masuk ke dalam area tapak agar pemadam dapat mengatasi area kebakaran di seluruh bagian bangunan.

disalurkan lagi ke kontrol panel yang mengatur pergerakan dan tegangan listrik pada satu cabang bangunan dan kemudian dibidistribusikan ke semua unit yang membutuhkan tenaga listrik.



4.1.6. Sistem Peringatan Dan Pemadam Kebakaran

Untuk sistem peringatan terhadap kebakaran digunakan sistem alarm baik di dalam maupun di luar bangunan. Alarm dalam bangunan diletakkan di sekitar bangunan dengan jarak ± 60 m dan di dalam bangunan ± 30 m. Selain itu juga digunakan tabung pemadam dengan jenis powder kapasitas 2 kg yang diletakkan di ruang-ruang jalur sirkulasi atau pada daerah yang dianggap rawan akan kebakaran. Untuk detektor kebakaran digunakan detektor asap yang diletakkan di setiap ruangan. Untuk penyediaan pemadam disediakan pintu-pintu darurat terutama di daerah dapur yang menuju ke sisi bangunan yang terbuka. Semua sistem peringatan dan pemadam kebakaran tersebut dibedakan warnanya agar mudah dikenal oleh penghuni jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Selain itu juga disediakan jalur untuk mobil pemadam agar dapat masuk ke dalam area tapak agar pemadam dapat mengatasi area kebakaran di seluruh bagian bangunan.

VI.6.f. Sistem Pembuangan Sampah

Untuk pembuangan sampah digunakan sistem *carry out*. Dimana pada setiap harinya ada petugas kebersihan (karyawan) yang akan membersihkan setiap bangunan, kemudian sampahnya dikumpulkan di tempat pembuangan sementara dalam bangunan, kemudian diangkut menuju TPA kota. Untuk penyaluran sampah dalam bangunan secara vertikal digunakan *shaft*.

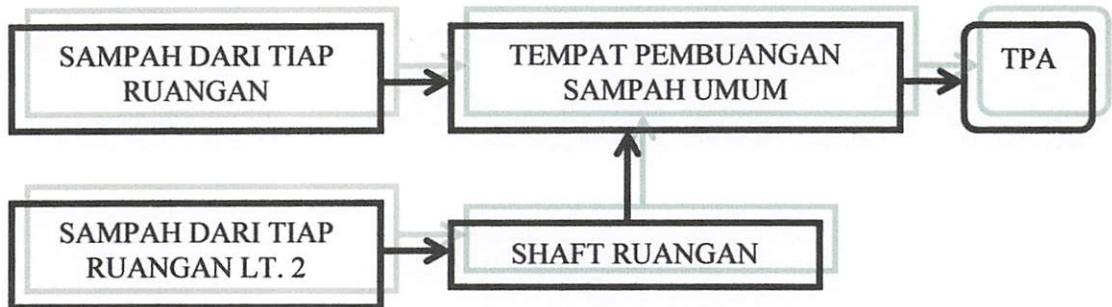


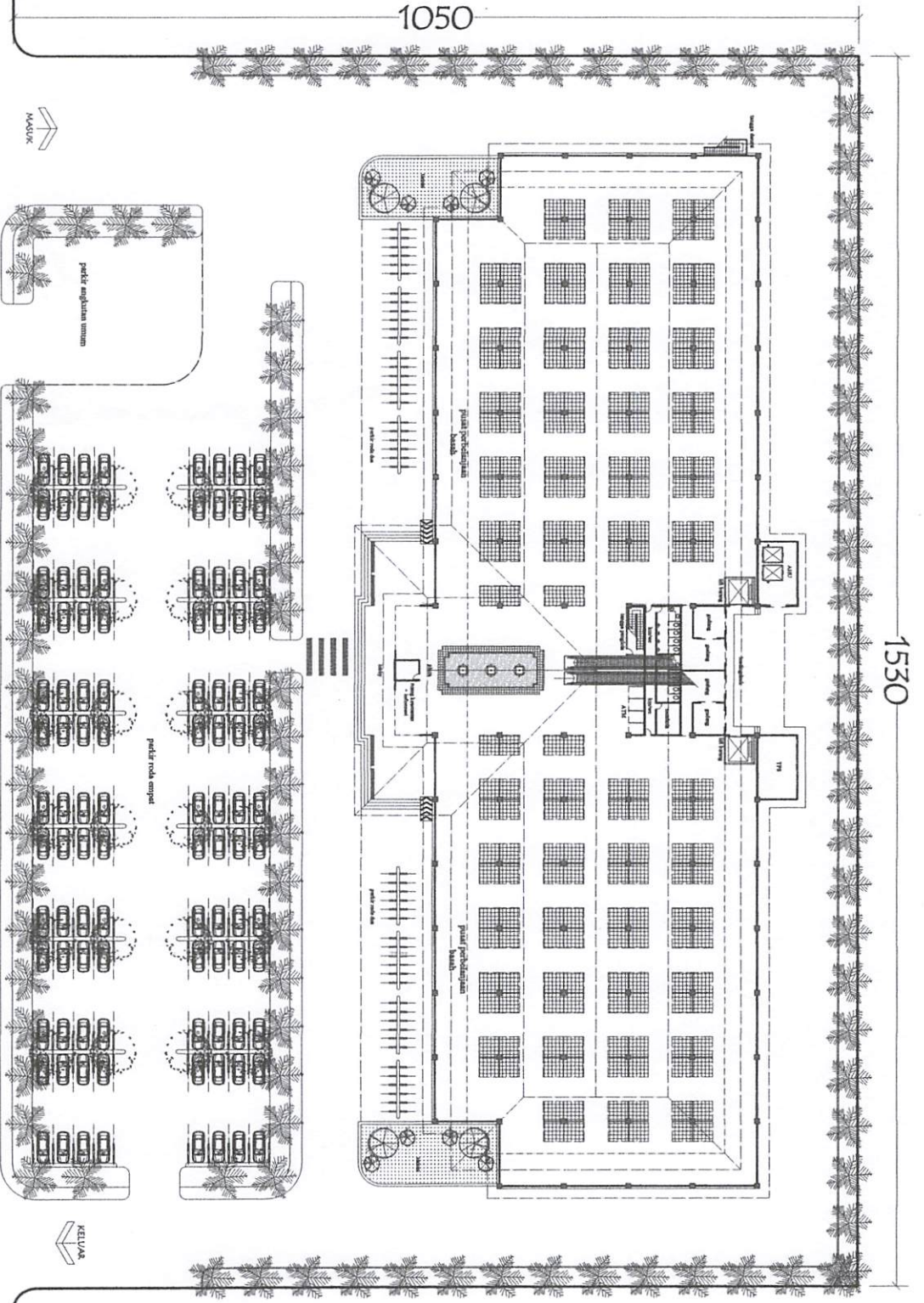
Diagram 6.5
Skema Pembuangan Sampah

BAB VII
USULAN DESAIN

**G
A
M
B
A
R

K
E
R
J
A**

Jl. PERUSAHAAN



BUNDAI ARSITEKTUR
 JURUSAN ARSITEKTUR
 FTSP ITN HALANG
 Semester Ganjil 2022/2010

PASAR MODERN
 DEBOKAN TENA
 ARSITEKTUR POSTMODERN

BHARTI DWANDITA H.
 05.22.046

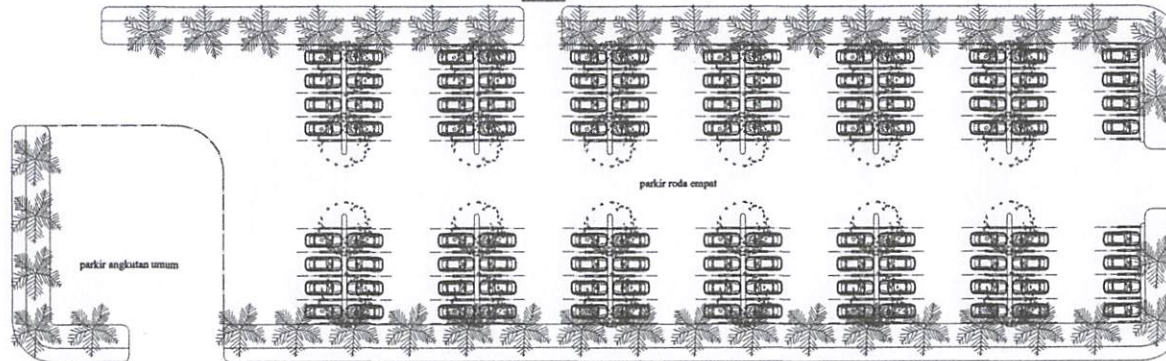
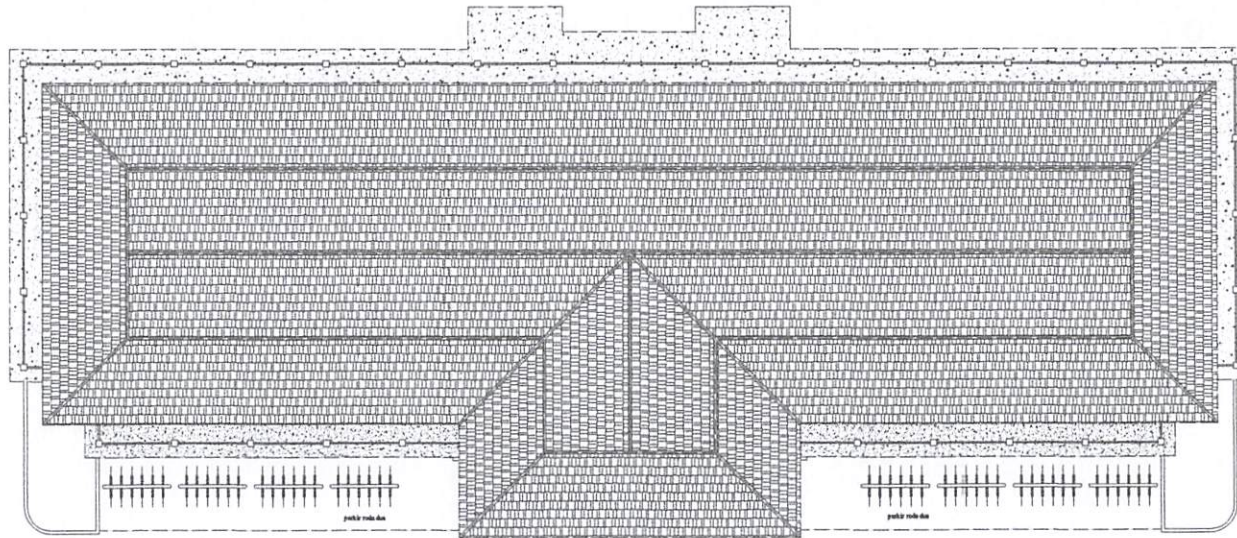
PENGEMBANGAN PEMBUNING

DR. H. LALU MURYATI, MPA
 NIP. 1. 101050102

IR. GAJUR SIKHWANTONG, MT
 NIP. 1. 102020114
 KOORDINATOR HALAMAN

1530

1050



Jl. PERUSAHAAN



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

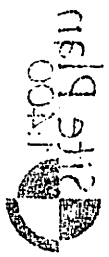
BIMART DUANDITA H.
05.22.045

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. Ir. LALU MULYADI, MT
NIP. Y : 1018700153

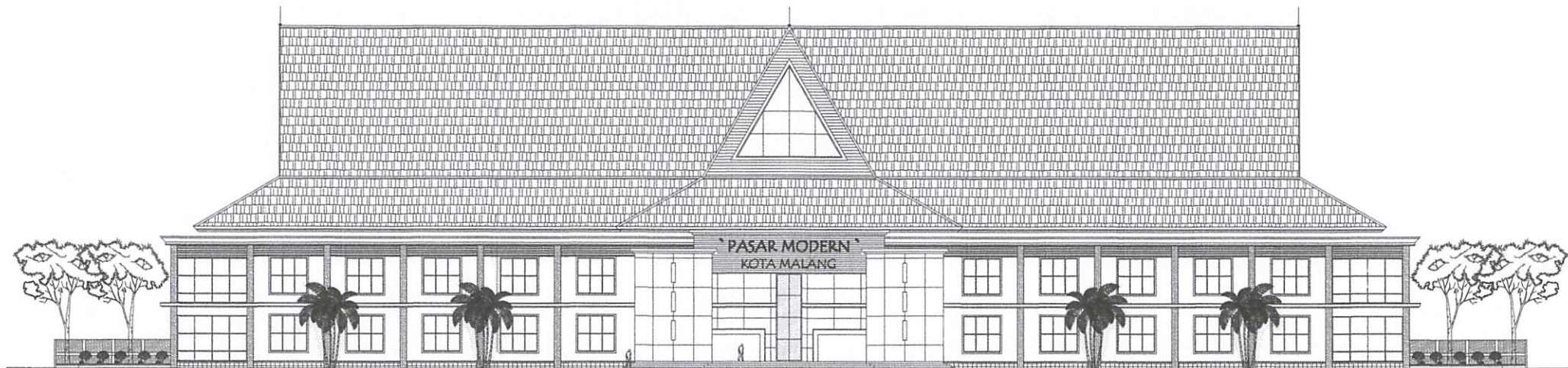
Ir. GAGUK SUKOWYONO, MT
NIP. Y : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN



ՄԱՍԻՆՈՒԹՅԱՆ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



Tampak Depan Site
1:300



Tampak Samping Site
1:300



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

BIMART DUANDITA H.
05.22.048

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. IR. LALU MULYADI, MTA
NIP. Y. : 1016700153

IR. GAGUK SUKOWIYONO, MT
NIP. Y. : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN

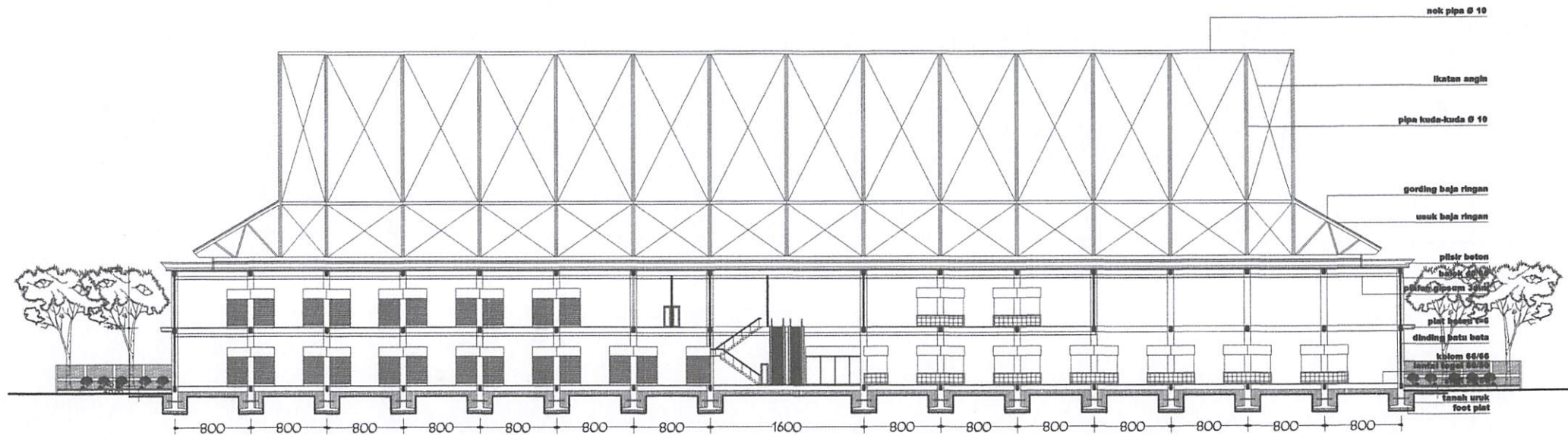
RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE

1300
COMMUNICATIONS SECTION
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE

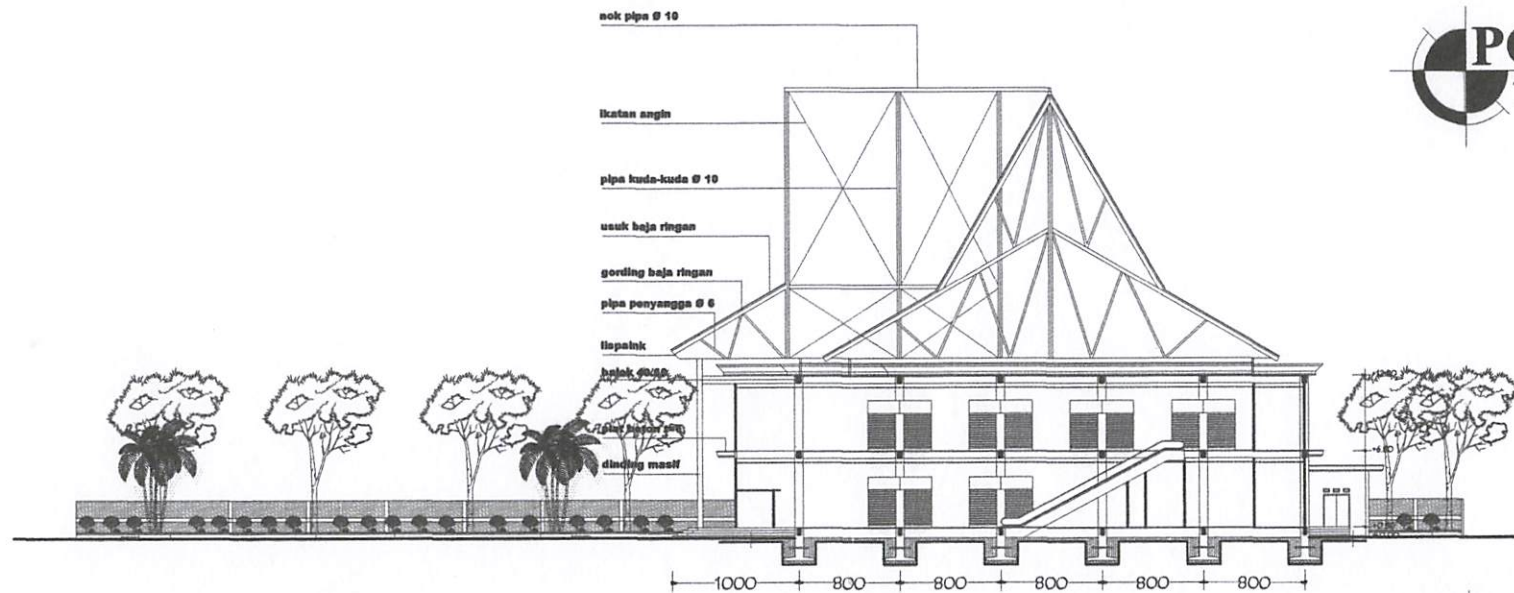
RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE

1300
COMMUNICATIONS SECTION
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE

BY TELETYPE
5/27/68 WOODRUFF



POT Site A-A
1:300



POT Site B-B
1:300



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITH MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

BIMART DUANDITA H.
05.22.048

PENGESAHAN PEMBIMBING

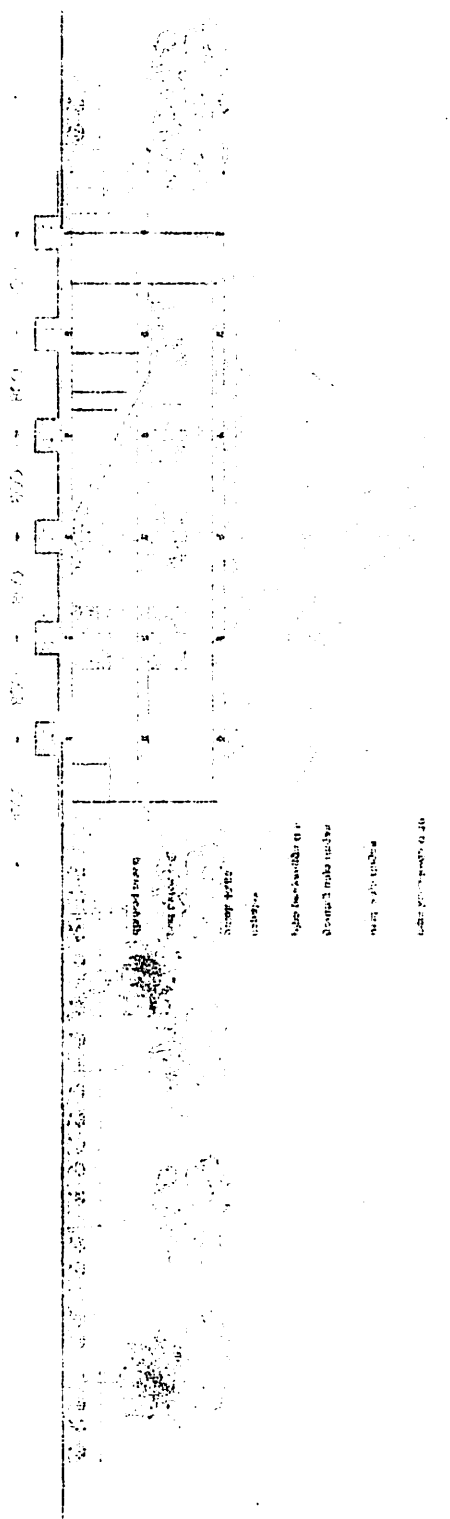
DR. T. LALU MULYADI, MT
NIP. Y. : 1018700153

I. GAGUK SUKOWIYONO, MT
NIP. Y. : 1028500114

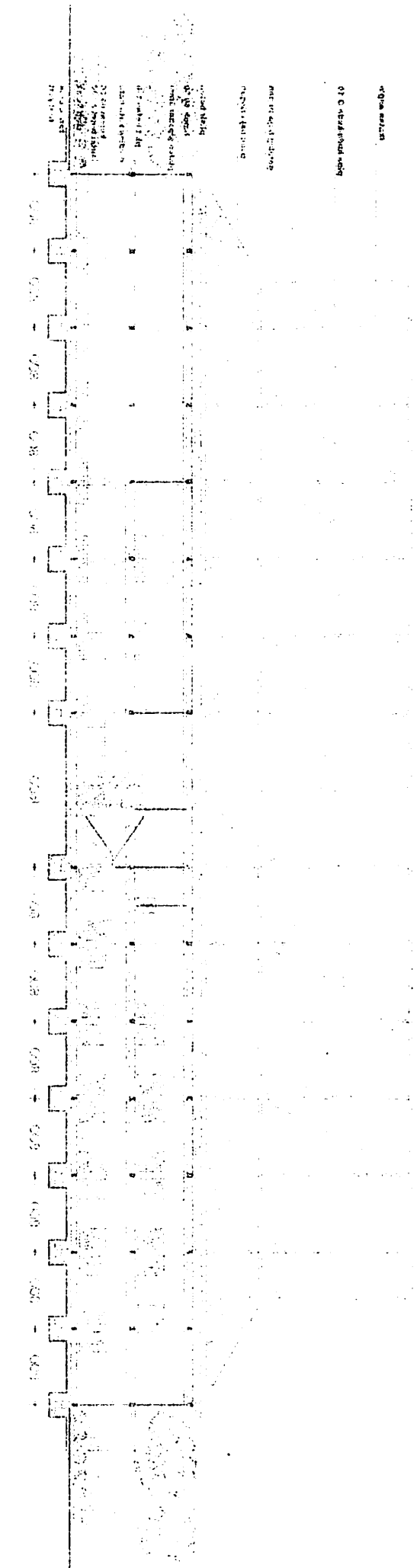
KOORDINATOR HALAMAN

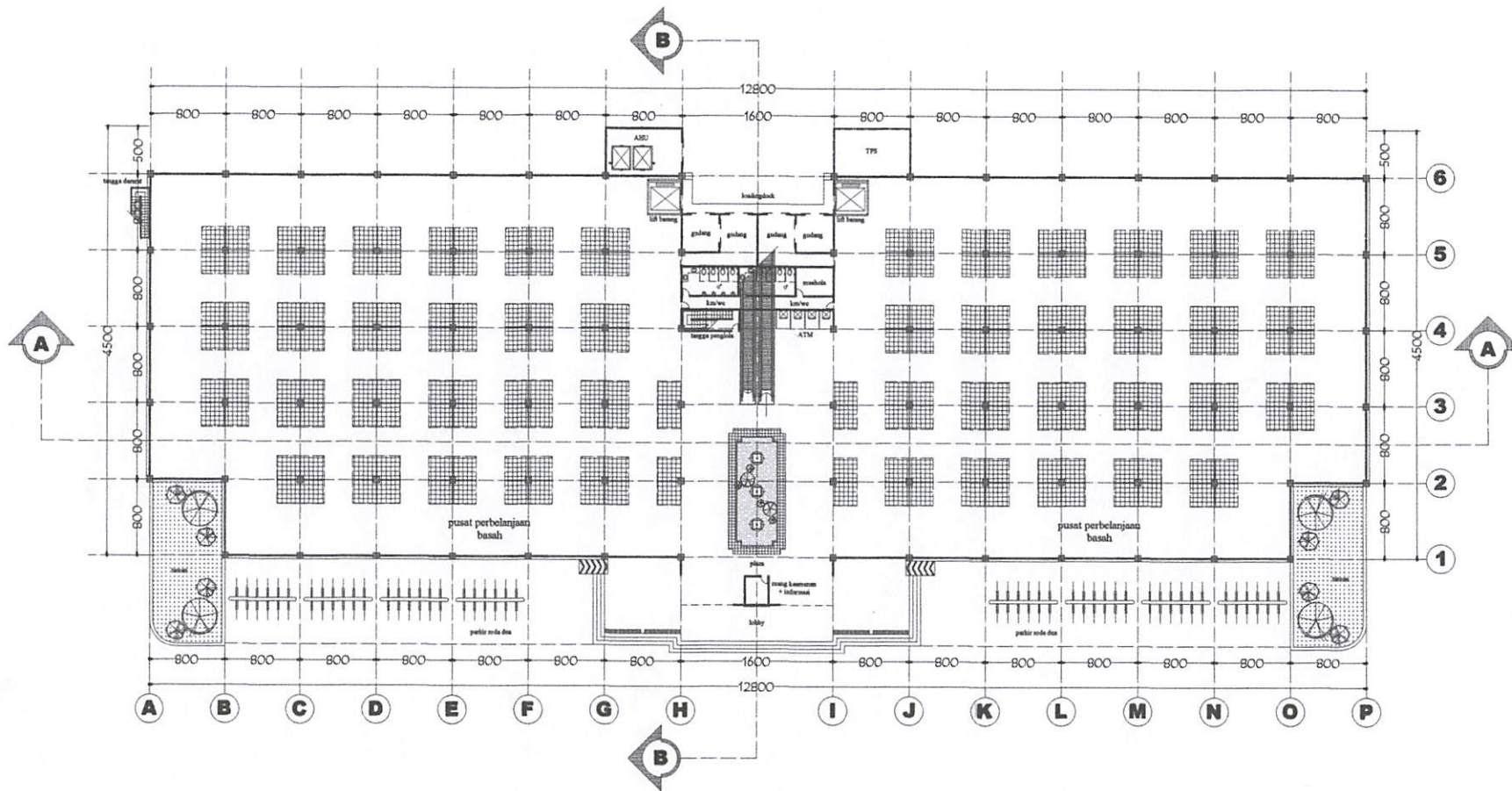
1. 1:1000
 2. 1:1000
 3. 1:1000
 4. 1:1000
 5. 1:1000
 6. 1:1000
 7. 1:1000
 8. 1:1000
 9. 1:1000
 10. 1:1000
 11. 1:1000
 12. 1:1000
 13. 1:1000
 14. 1:1000
 15. 1:1000
 16. 1:1000
 17. 1:1000
 18. 1:1000
 19. 1:1000
 20. 1:1000
 21. 1:1000
 22. 1:1000
 23. 1:1000
 24. 1:1000
 25. 1:1000
 26. 1:1000
 27. 1:1000
 28. 1:1000
 29. 1:1000
 30. 1:1000
 31. 1:1000
 32. 1:1000
 33. 1:1000
 34. 1:1000
 35. 1:1000
 36. 1:1000
 37. 1:1000
 38. 1:1000
 39. 1:1000
 40. 1:1000
 41. 1:1000
 42. 1:1000
 43. 1:1000
 44. 1:1000
 45. 1:1000
 46. 1:1000
 47. 1:1000
 48. 1:1000
 49. 1:1000
 50. 1:1000
 51. 1:1000
 52. 1:1000
 53. 1:1000
 54. 1:1000
 55. 1:1000
 56. 1:1000
 57. 1:1000
 58. 1:1000
 59. 1:1000
 60. 1:1000
 61. 1:1000
 62. 1:1000
 63. 1:1000
 64. 1:1000
 65. 1:1000
 66. 1:1000
 67. 1:1000
 68. 1:1000
 69. 1:1000
 70. 1:1000
 71. 1:1000
 72. 1:1000
 73. 1:1000
 74. 1:1000
 75. 1:1000
 76. 1:1000
 77. 1:1000
 78. 1:1000
 79. 1:1000
 80. 1:1000
 81. 1:1000
 82. 1:1000
 83. 1:1000
 84. 1:1000
 85. 1:1000
 86. 1:1000
 87. 1:1000
 88. 1:1000
 89. 1:1000
 90. 1:1000
 91. 1:1000
 92. 1:1000
 93. 1:1000
 94. 1:1000
 95. 1:1000
 96. 1:1000
 97. 1:1000
 98. 1:1000
 99. 1:1000
 100. 1:1000

PROO POLZIG B-B



PROO POLZIG A-A





Denah Lantai 1
1:350



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

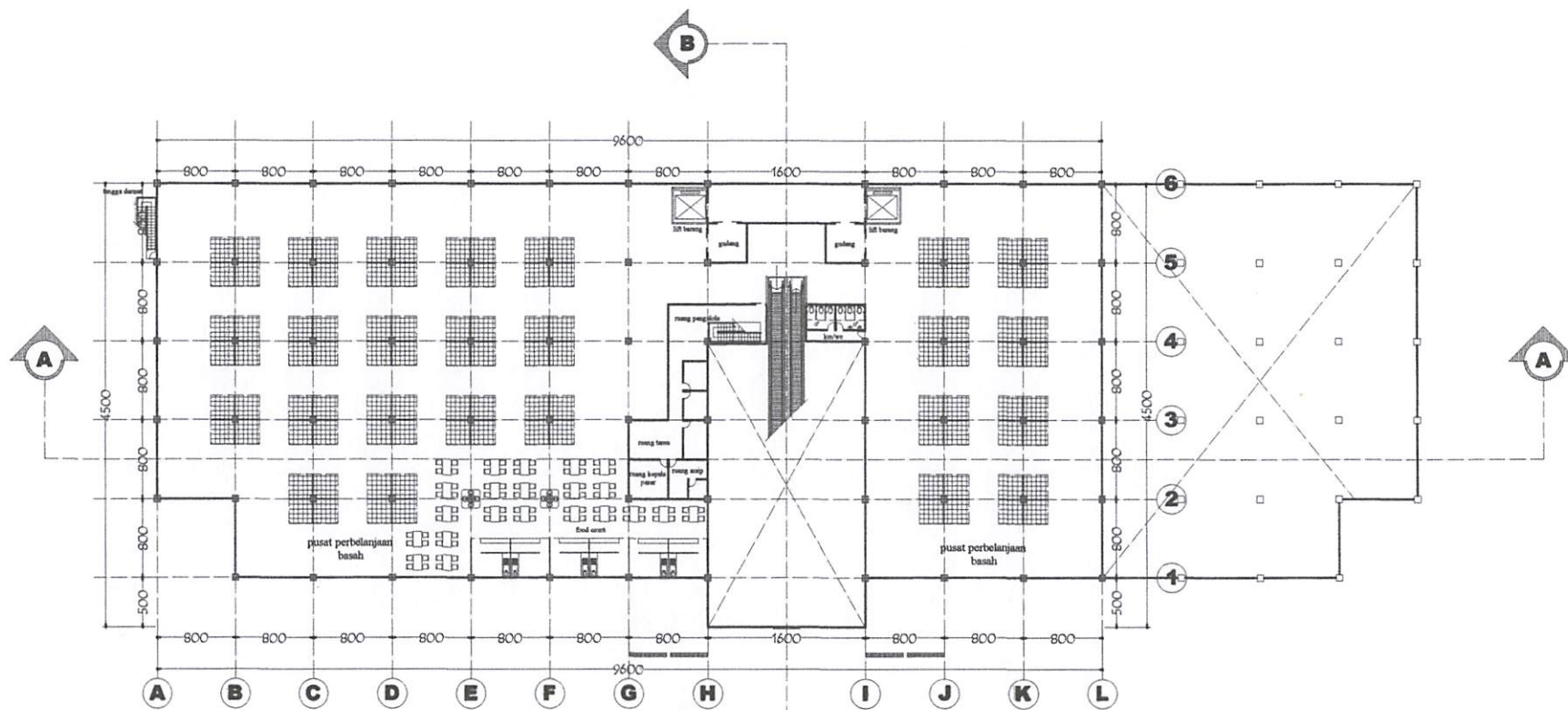
BIMART DUANDITA H.
05.22.048

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. H. LALU MULYADI, MTA
NIP. Y. : 1018700153

Ir. GAGUK SUKOWYONO, MT
NIP. Y. : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN



Denah Lantai 2
1:350



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

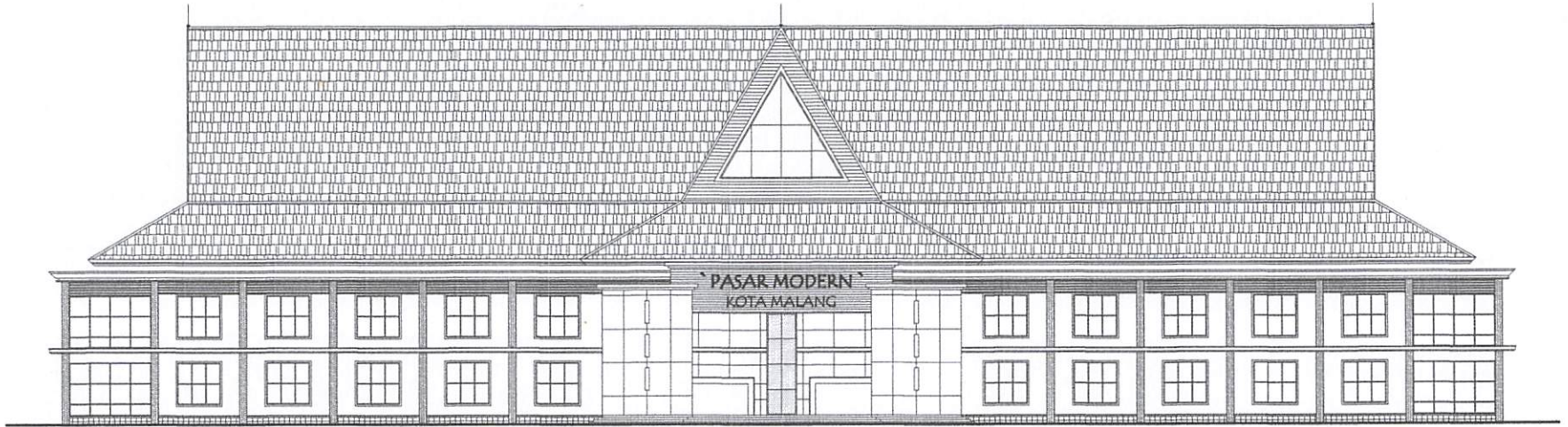
BIMART DUANDITA H.
05.22.046

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. IR. LALU MULYADI, MYA
NIP. Y. : 1018700193

IR. GAGUK SUKOWYONO, MT
NIP. Y. : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN



Tampak Depan
1:300



Tampak Samping
1:300



GRUPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

BIMART DUANDITA H.
05.22.048

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. IR. LALU MULYADI, MTA
NIP. Y : 1018700163

IR. GAGUK SUKOWYONO, MT
NIP. Y : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN

07

КОМУ: **И. А. ЗИНОВИЧ**
 П. ПИЩЕВНИКОВ, И.
 И. А. ЗИНОВИЧ
 И. П. ПИЩЕВНИКОВ

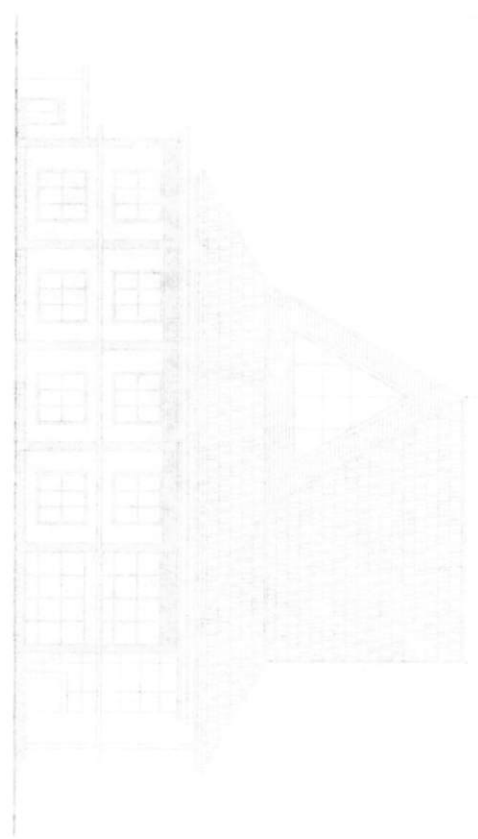
КОМУ: **И. А. ЗИНОВИЧ**
 И. П. ПИЩЕВНИКОВ

КОМУ: **И. А. ЗИНОВИЧ**
 И. П. ПИЩЕВНИКОВ

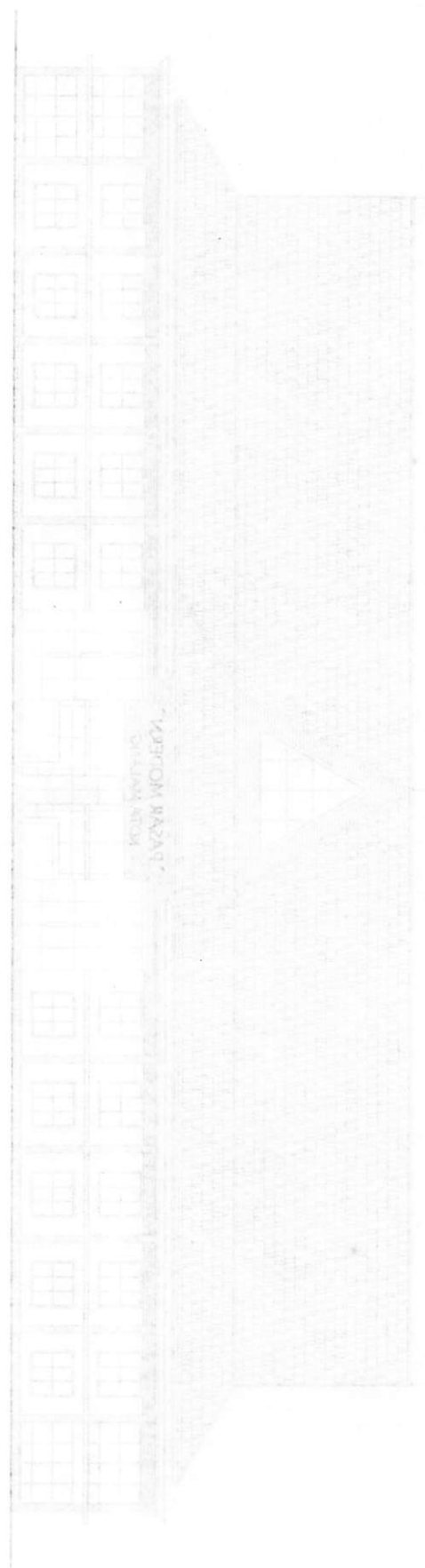
КОМУ: **И. А. ЗИНОВИЧ**
 И. П. ПИЩЕВНИКОВ



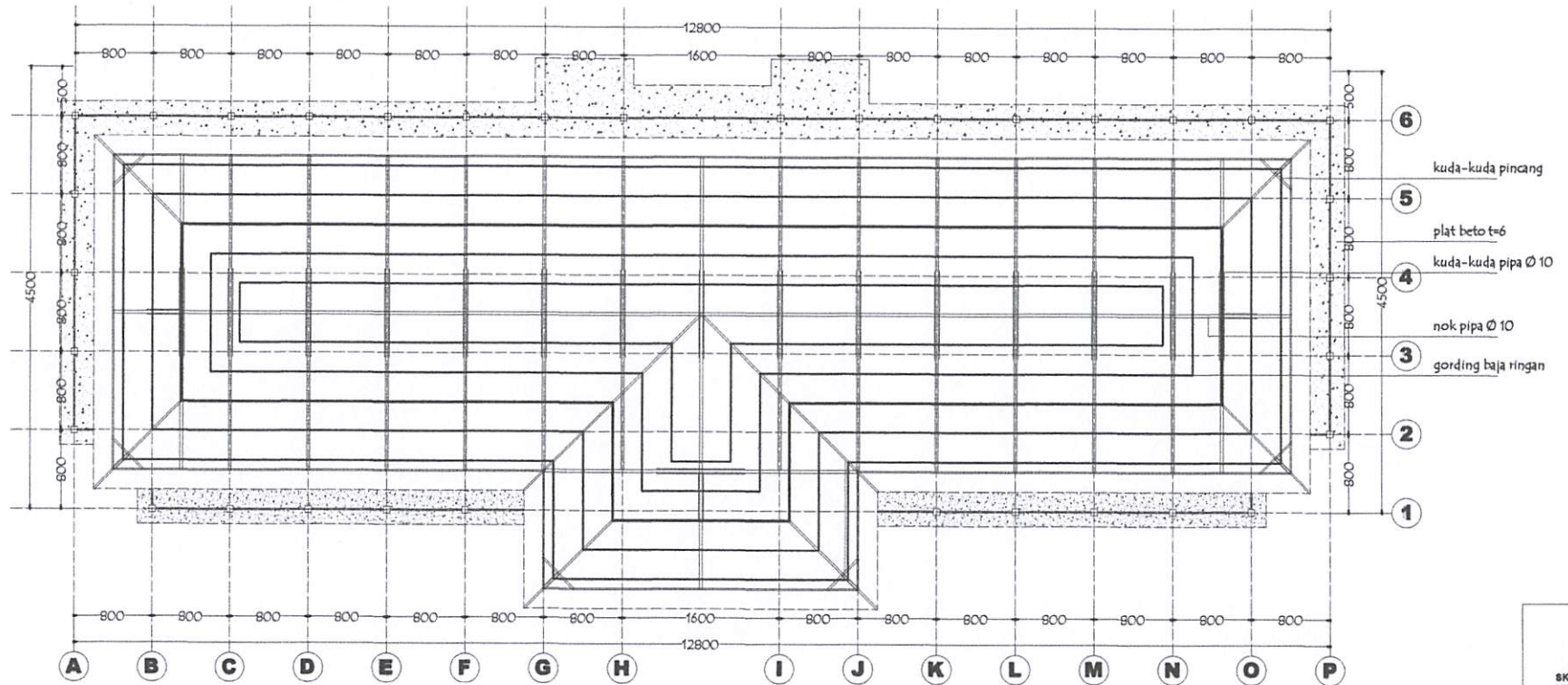
1:200
Ламбак Зинвич



1:200
Ламбак Дебан



КОМУ: **И. А. ЗИНОВИЧ**
 И. П. ПИЩЕВНИКОВ



Renc Atap
1:350



SKRIPSI ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP ITN MALANG
Semester Ganjil 2008/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARSITEKTUR POSTMODERN

BIMARTY DUANDITA H.
05.22.046

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. Ir. LALU MULYADI, MTA
NIP. Y : 1018700153

Ir. GAGUK SUKOWYONO, MT
NIP. Y : 1028500114

KOORDINATOR HALAMAN

Approved by the Board of Directors

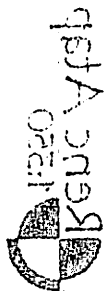
Approved by the Board of Directors

Approved by the Board of Directors

Approved by the Board of Directors

Approved by the Board of Directors

Approved by the Board of Directors



A B C D E F G H I J K L M N O P

1

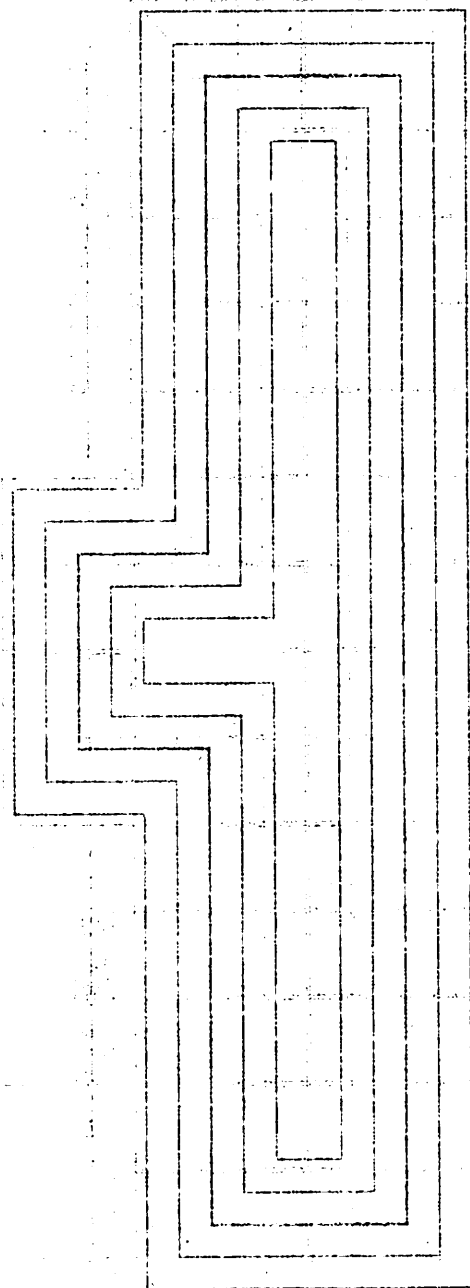
2

3

4

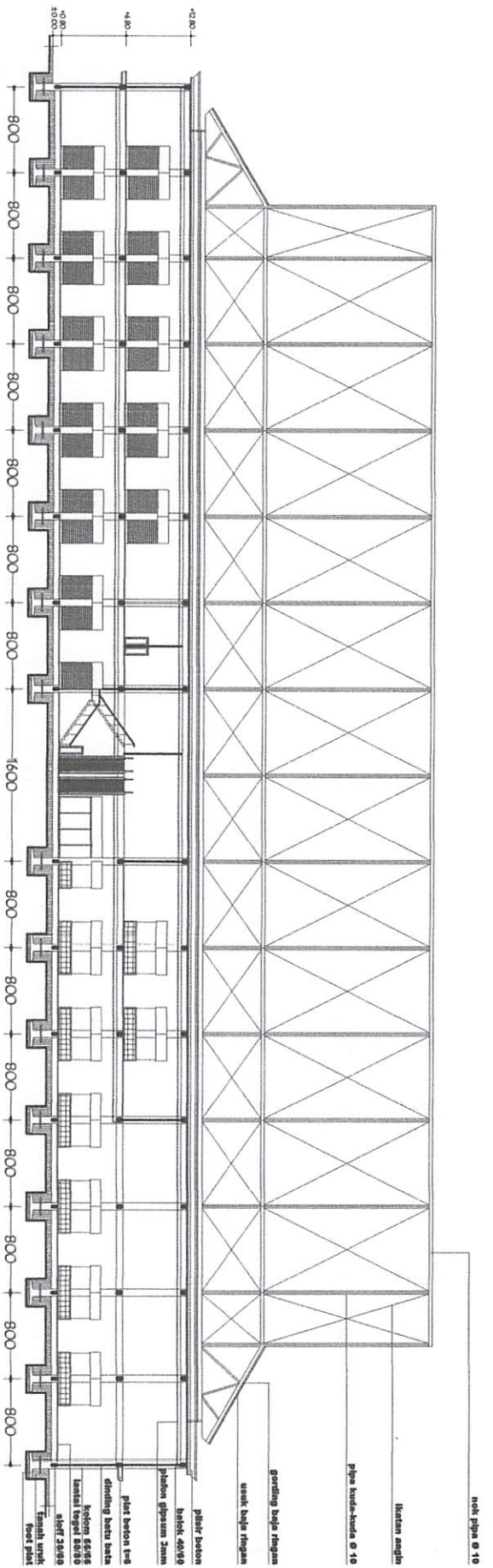
5

6

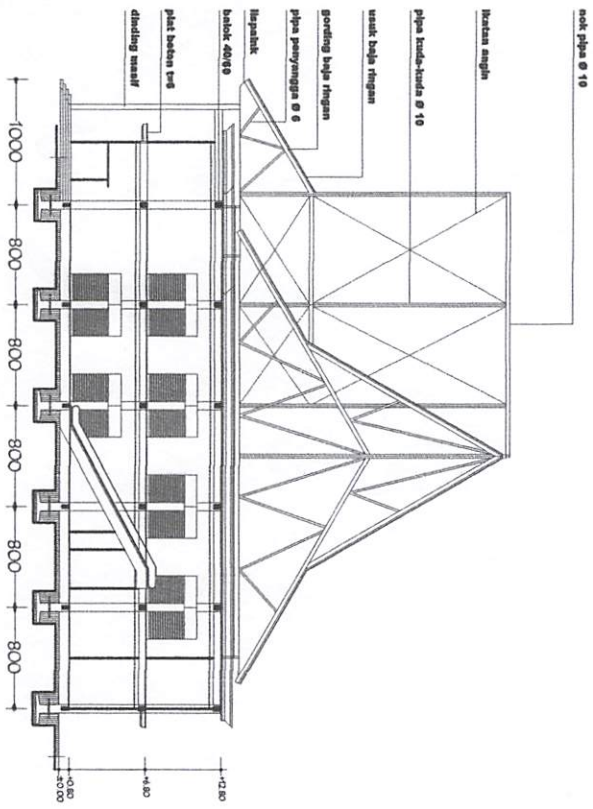


Technical drawing labels: 1. Outer shell, 2. Middle layer, 3. Inner layer, 4. Central void, 5. Material thickness, 6. Overall dimensions.

Scale: 1:100



POT A-A
1:300



POT B-B
1:300



PT. SAKTI ARSITRA
JURUSAN ARSITEKTUR
Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
DI MALANG
DENGAN TEMA
ARITEKTUR POSTMODERN

BIMANT DUANDITA H.
05.22.048

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. F. LALU MUR YANI WFA
NIP. Y. : 010700103

PT. SAKTI ARSITRA
KORPORATIF
MALANG

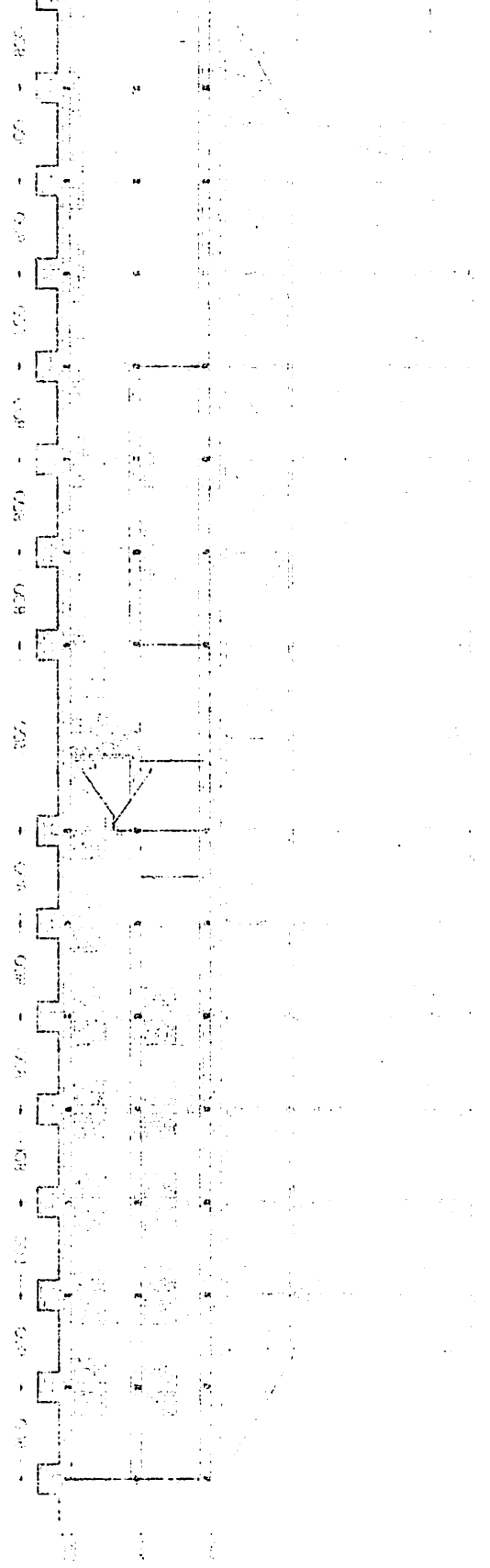
01 0 0000 000

01 0 0000 000

01 0 0000 000

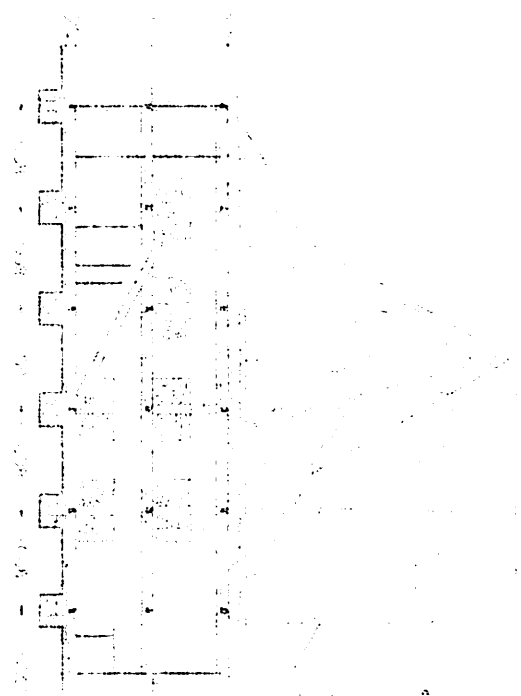
01 0 0000 000

01 0 0000 000



A-A TOPIA

0000 TOPIA



01 0 0000 000

01 0 0000 000

01 0 0000 000

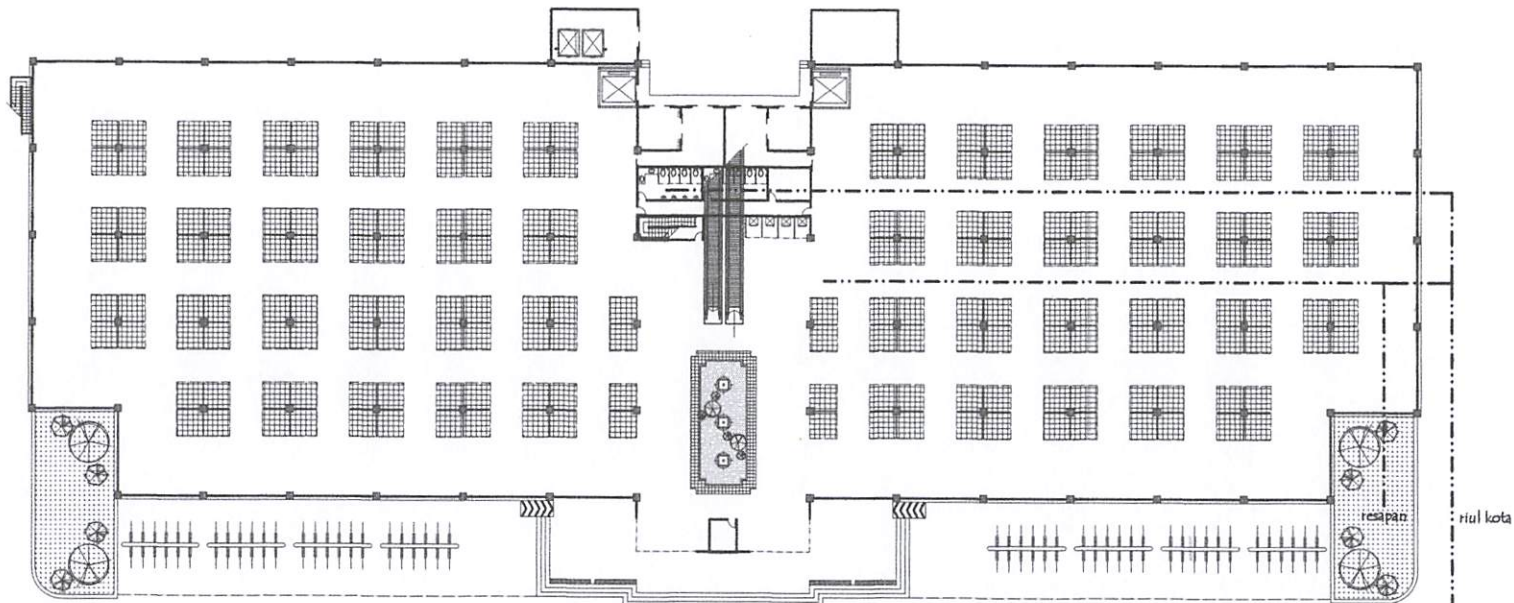
01 0 0000 000

01 0 0000 000

01 0 0000 000

01 0 0000 000

01 0 0000 000



sistem pembuangan air kotor, di bedakan menjadi dua type limbah.
 limbah yang pertama adalah limbah yang dialirkan pada sumur resapan
 yang ada di depan bangunan.
 sedangkan limbah yang kedua, adalah limbah yang di alirkan menuju
 riul kota.

Renc Pembuangan Limbah Cair

1:350



SKRIPSI ARSITEKTUR
 JURUSAN ARSITEKTUR
 FTSP ITN MALANG
 Semester Ganjil 2009/2010

PASAR MODERN
 DI MALANG
 DENGAN TEMA
 ARSITEKTUR POSTMODERN

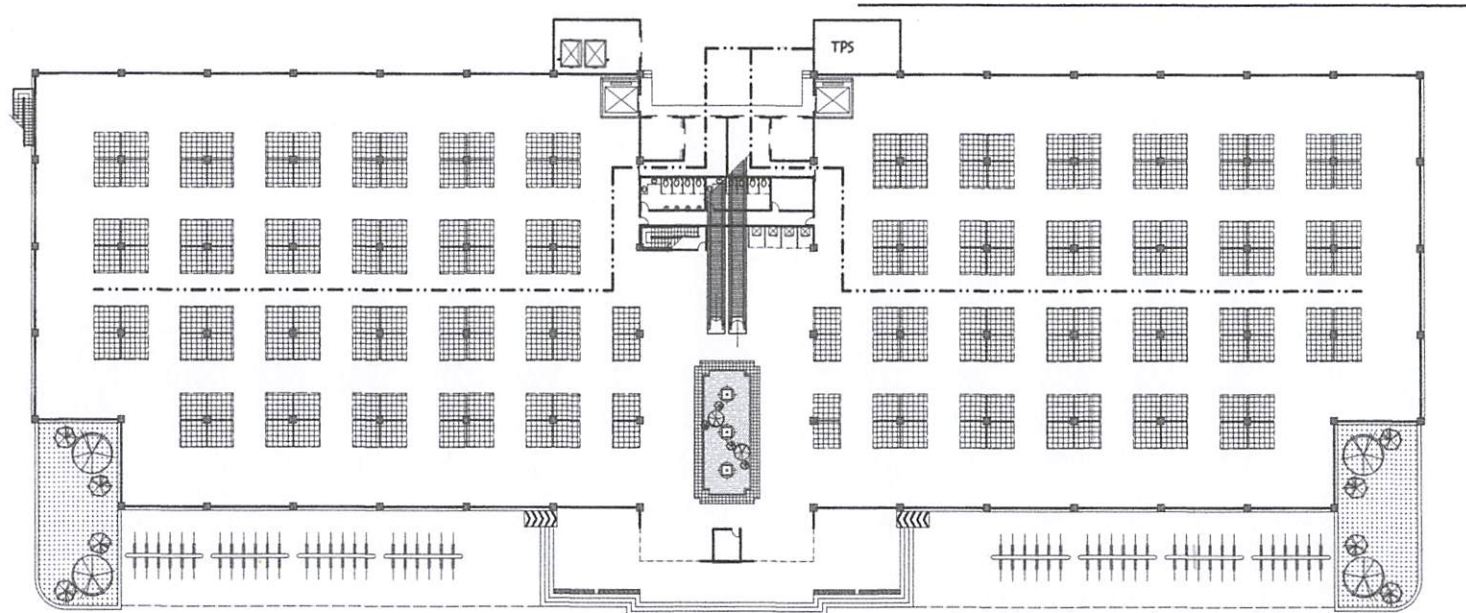
BIMART DUANDITA H.
 05.22.046

PENGESAHAN PEMBIMBING

DR. Ir. LALU MULYADI, MTA
 NIP. Y : 1018700153

Ir. GAGUK SUKOWYONO, MT
 NIP. Y : 1028500114


KOORDINATOR HALAMAN



garis berwarna kuning, merupakan jalur pembuangan limbah padat. limbah tersebut ditampung pada tempat pembuangan sementara yang terletak di belakang, sebelum diangkat oleh truk pengangkut sampah yang menuju tempat pembuangan akhir sampah.
 sedangkan garis berwarna biru, merupakan jalur dari truk pengangkut sampah, yang telah ditampung sebelumnya di tempat pembuangan sementara.

Renc Pembuangan Limbah Padat

1:350

 SKRIPSI ARSITEKTUR JURUSAN ARSITEKTUR FTSP ITN MALANG Semester Ganjil 2008/2010	
PASAR MODERN DI MALANG DENGAN TEMA ARSITEKTUR POSTMODERN	
BIMART DUANDITA H. 05.22.049	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
DR. H. LALU MULYADI, MTA NIP. Y : 1018700153	
Ir. GAGUK BUKOWYONO, MT NIP. Y : 1029500114	
KOORDINATOR	HALAMAN 11

DAFTAR PUSTAKA

1. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW) Malang 1999*, Pemerintah Kota Malang, 1999.
2. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRW) Malang 2003*, Pemerintah Kabupaten Malang, 2003.
3. *Rencana Daerah Tata Ruang Kawasan Perdesaan (RDTRKP) Kecamatan Singosari 1995/1996 – 2005/2006*, Pemerintah Kabupaten Malang, 2006.
4. *Kamus Bahasa*, Situs Resmi Kementrian KUKM, 24 Agustus 2006, www.google.com
5. Poerwadarminto, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1994.
6. Dundu, Pingkan Elita, Stefanuss Osa Triyatna, dan M. Supriyadi, “*Pasar Modern Dibangun, Pasar Tradisional Ditutup*”, Harian Kompas, Halaman 19, Jakarta, 28 Mei 2004.
7. Ikhwanuddin, “*Menggali Pemikiran Postmodernisme Dalam Arsitektur*”, Gadjah Mada University, Yogyakarta.
8. Klotz, Heinrich, “*The Histori of Post-modern Architecture*”, Massachusetts of Technology, USA, 1988.
9. Jurusan Arsitektur ITN, “*Arsitektur Post Modern Tokoh dan Karyanya*”, 2004, www.google.com
10. Suwanto, Wilson, “*Etos Post Modern*”, www.google.com
11. Charles Jencks, *What is Post-Modernisme?* www.google.com
12. Francis D. K. Ching, *Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Susunannya*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1991.
13. Ernst Neuert, *Data Arsitek, Jilid 2, Edisi 33, Terjemahan Dr. Ing. Sunarto Tjahjadi dan Dr. Ferryanto Chaidir*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2002.

DAFTAR PUSTAKA

1. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRM) Malang 1991. Pemerintah Kota Malang, 1991.
2. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRM) Malang 2003. Pemerintah Kabupaten Malang, 2003.
3. Rencana Daerah Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTK/P) Kecamatan Singosari 1995-1996 - 2005-2006. Pemerintah Kabupaten Malang, 2006.
4. Kamus Bahasa Siles Resmi Kementerian KIKM. 24 Agustus 2006. www.google.com
5. Poerwadarminto, W.J.S.. Kamus Besar Bahasa Indonesia. PN Balai Pustaka. Jakarta, 1994.
6. Danda, Pingkan Elita. Stevens Oza Triyana dan M. Supriyadi. "Pasar Modern Dibangun. Pasar Tradisional Ditinggal". Harian Kompas. Halaman 19. Jakarta, 28 Mei 2004.
7. Khwanudin. "Menggali Penelitian Postmodernisme Dalam Arsitektur". Gadjah Mada University, Yogyakarta.
8. Klotz, Heinrich. "The History of Post-modern Architecture". Massachusetts of Technology, USA, 1988.
9. Jurusan Arsitektur ITN. "Arsitektur Post Modern Tokoh dan Konsep". 2004. www.google.com
10. Suwanto, Wilson. "Eks Post Modern". www.google.com
11. Charles Jencks. What is Post-Modernism?. www.google.com
12. Francis D. K. Ching. Arsitektur Bernik Ruang. dan Sasmanan. Penerbit Erlangga. Jakarta, 1991.
13. Ernst Neuber, Data Arsitek. Jilid 2. Edisi 33. Terjemahan Dr. Ing. Suwanto. Terjemah dan Dr. Ferryano Chaidar. Penerbit Erlangga. Jakarta, 2002.

14. Chiara, Joseph De, dan Lee E. Koppelman, *Standar Perencanaan Tapak*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1973.
15. Hadi, Utomo, *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap Prinsip-Unsur dan Aplikasi Disain*. Cetakan 1, Bumi Aksara, Jakarta, 2005.
16. Hakim, Rustam, *Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.

L
A
M
P
I
R
A
N