

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTI FUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGANNYA

4.1. Analisis Tapak

4.1.1. Prinsip Dasar Penentuan Tapak

Kriteria penentuan suatu wilayah menjadi tapak pengembangan dirumuskan dari pengkajian yang bersifat kuantitatif dan kualitatif (Danisworo, Muhammad 1988). Demikian pula halnya dengan pemilihan kawasan proyek Pasar Festival. Kajian mencakup beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- a. Memiliki asset lingkungan yang menonjol, seperti peninggalan sejarah yang tidak tergantikan, tradisi penduduk, sumber tenaga kerja, infrastruktur yang memadai dan sebagainya.
- b. Letak yang strategis bagi pengembangan tata kota, seperti yang tercantum pada pemanfaatan ruang pada RDTRK Yogyakarta, memiliki tingkat pencapaian tinggi sehingga dapat diakses melalui berbagai jalan serta memiliki potensi untuk ditingkatkan, seperti potensi budaya.
- c. Terletak pada pusat perdagangan

4.1.2. Analisis Pemilihan Tapak

Dengan mempertimbangkan aspek-aspek tersebut, maka wilayah/kawasan yang dibutuhkan adalah kawasan yang selain sebagai kawasan pusat kota yang aktifitas kegiatan perekonomiannya tinggi, terletak di pusat kota, juga merupakan kawasan konservasi yang memiliki asset lingkungan yang menonjol seperti, Benteng Vredeburg, Pasar Beringharjo dan lain-lain, dan letaknya strategis, sesuai dengan peruntukannya, seperti tercantum pada RDTRK Yogyakarta.

Berdasarkan pada keadaan sekarang dan juga kemungkinan perkembangan di masa datang, maka untuk kawasan pusat kota kegiatan yang paling menonjol adalah perdagangan, perkantoran dan jasa umum sosial, dan pengembangan wilayah ini diarahkan pada lingkungan dengan nilai corak Yogyakarta sedangkan untuk wilayah lainnya kegiatan yang menonjol adalah perumahan, perdagangan dan perkantoran dengan arahan pengembangan pada lingkungan perumahan dan juga sebagai kawasan penunjang kegiatan kawasan pusat. Oleh sebab itu kawasan pusat merupakan lokasi yang strategis bagi pengembangan sektor komersial dan budaya.

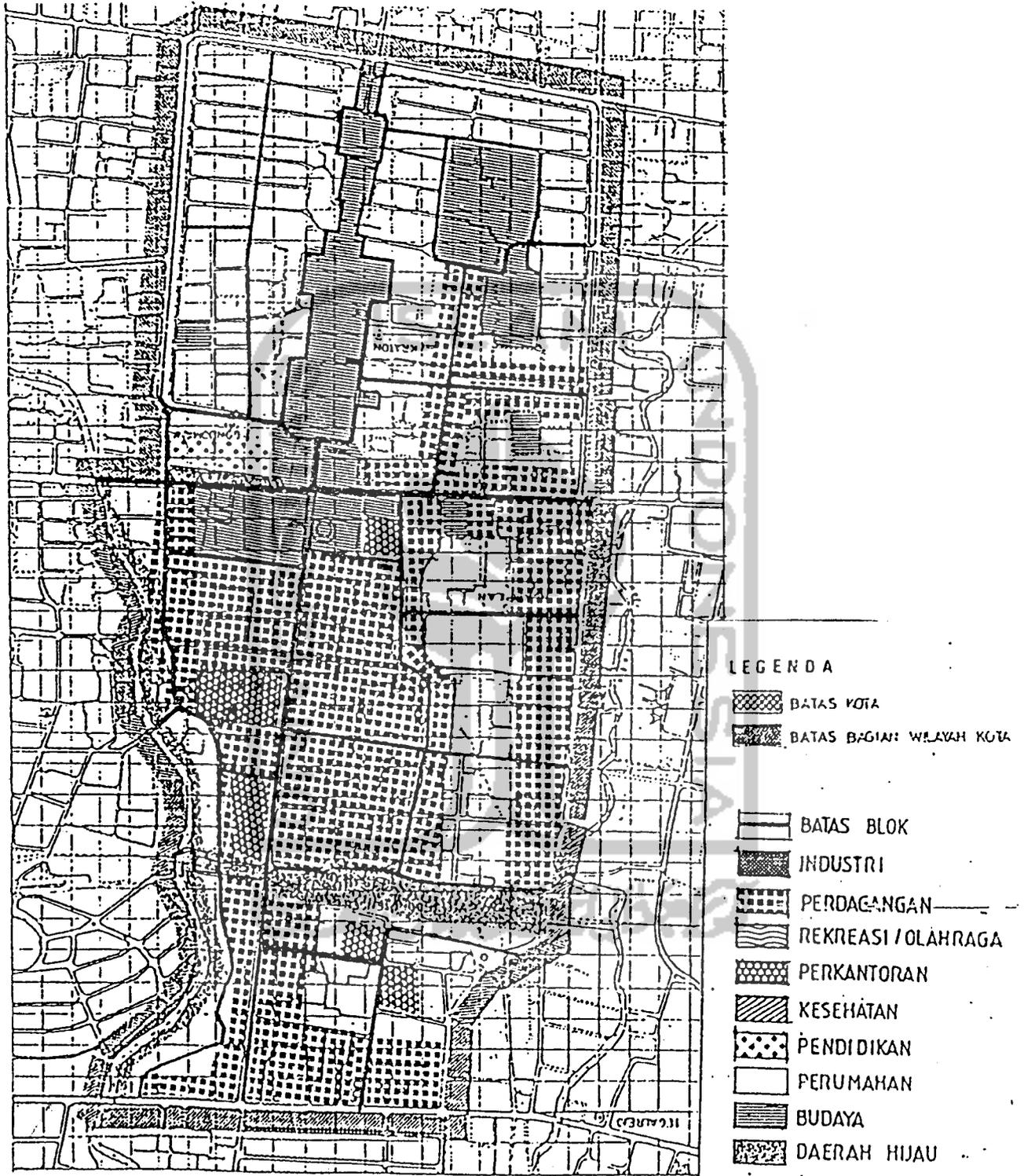
BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sedangkan pada kawasan pusat yang paling mempunyai tingkat kepadatan kegiatan tertinggi adalah pada lingkungan Malioboro. Hal ini bisa kita lihat dari kepadatan bangunan dan jenis/tipe retail komersial dan perkantoran pusat tingkat propinsi yang ada pada Jalan tersebut. Selain itu kawasan ini juga merupakan salah satu tujuan wisata baik itu turis domestik maupun mancanegara. Selain itu pada kawasan ini juga banyak terdapat bangunan-bangunan bersejarah yang dilindungi dan dilestarikan, di mana pada kawasan ini karakteristiknya terutama komunikasi sosialnya tetap dipertahankan.

Pada kedua ujung jalan Malioboro ini terdapat dua magnet historis yaitu, gedung Hotel Garuda dan stasiun Tugu, sedangkan ujung satunya adalah berupa simpul bangunan-bangunan kolonial pada sekitar perempatan jalan seperti, Kantor Pos, BNI, Gedung Agung, Benteng Vredeburg, Pasar Beringharjo.

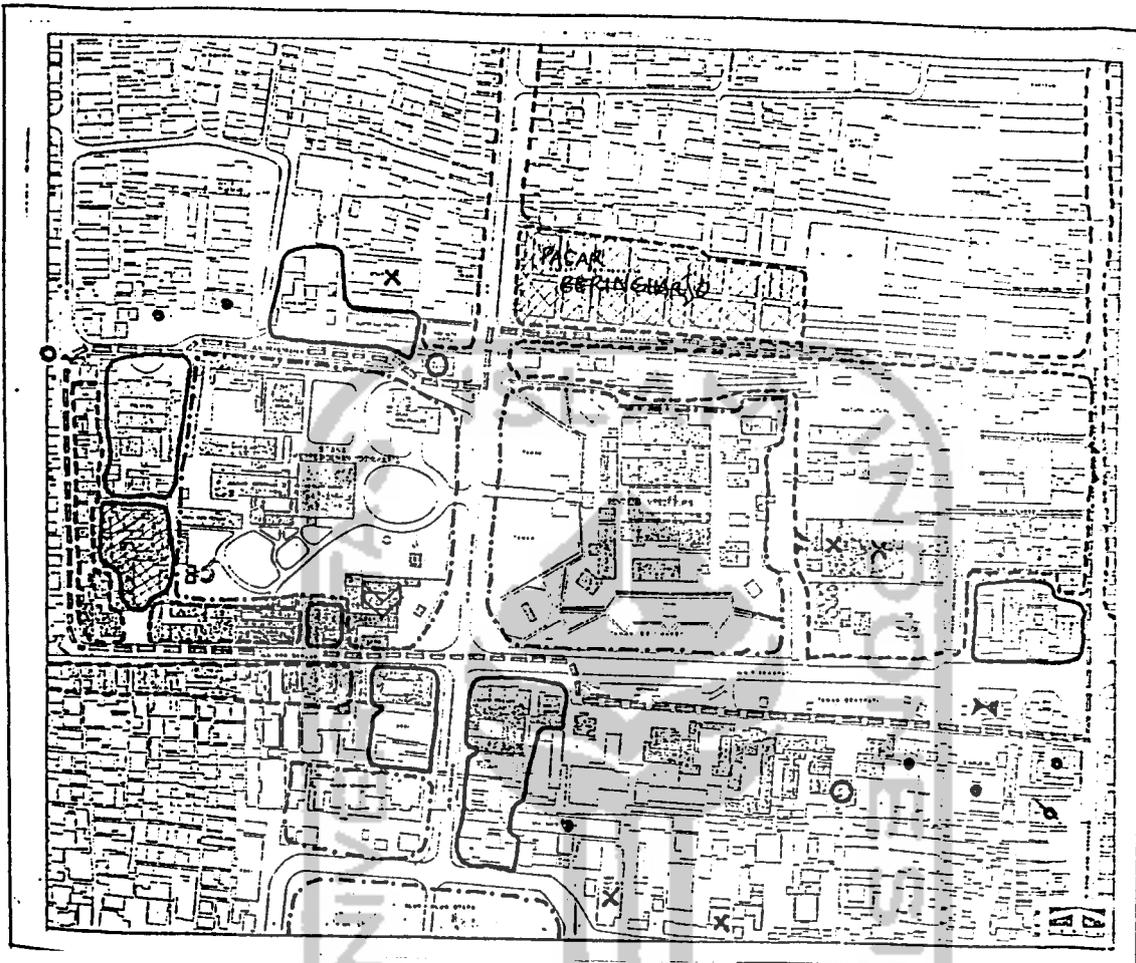


**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 4.1. Peta Kawasan Malioboro dan Tata Ruang Kawasan
Sumber : RDTRK Kotamadya Yogyakarta

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



- | | | | |
|---|------------------|---|------------------------------|
|  | PERDAGANGAN |  | SEKOLAH |
|  | FASILITAS BUDAYA |  | HIBURAN |
|  | PERKANTORAN |  | POM BENSIN |
|  | RUMAH SAKIT |  | KOMP. SENI SONO |
|  | TEMPAT IBADAH |  | LINGKUNGAN SEKITAR SENI SONO |

Gambar 4.2. Peta Kondisi Existing pada Bagian Selatan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta dan Pengamatan Lapangan

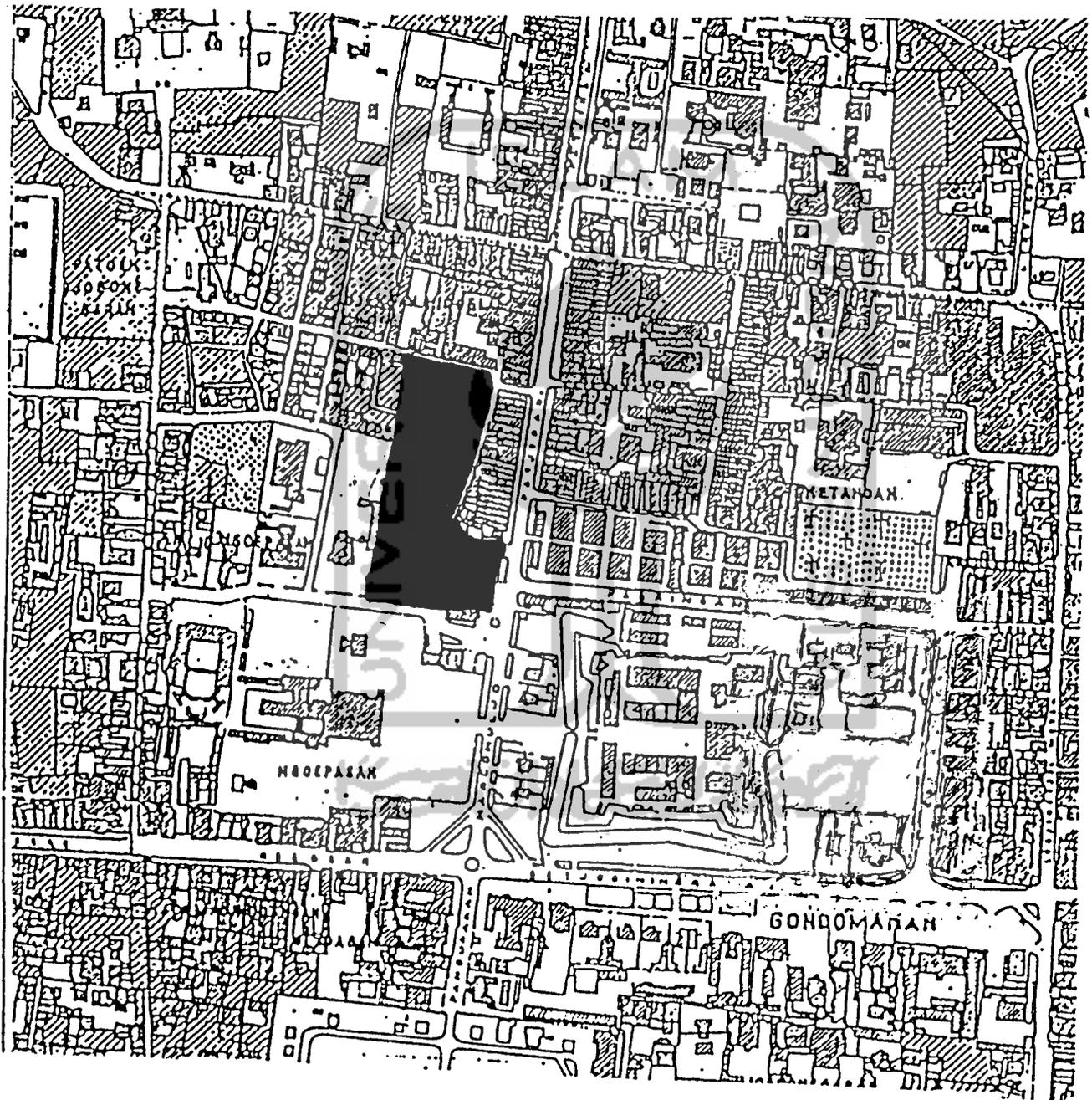
BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Kawasan ini merupakan pusat kota di mana banyak bangunan cagar budaya terutama di bagian selatan jalan Malioboro. Di sini terdapat bangunan-bangunan seperti, Benteng Vredeburg, Gedung Agung dan Seni Sono, Gedung BNI 46, Gedung Kantor Pos Gedung BI, dan juga merupakan jalan poros religius utara selatan. Oleh karena itu tapak yang terpilih adalah dekat sekitar kawasan bangunan cagar budaya agar kontekstualnya dapat lebih kental dan merupakan area pengembangan perdagangan. Tepatnya, area ini berbatasan dengan :

- Sebelah utara, Jl. Beskalan berbatasan dengan pertokoan mal Ramai
- Sebelah Selatan, Jl. Rekso Djoyoso berbatasan dengan gedung Agung dan Polres.
- Sebelah Barat, dibatasi oleh bangunan cagar budaya (Kowilhan) Jl.Cokrodipuran, perkantoran dan pemukiman
- Sebelah Timur, Jl. A. Yani dengan tanpa merubah pertokoan yang ada pada sisi jalan Malioboro

Dengan luas lahan $\pm 11.785,5 \text{ m}^2$, tapak ini diambil dengan pertimbangan perencanaan kawasan kota Yogyakarta yang penggunaannya diperuntukkan bagi kawasan komersial/perdagangan, Sedangkan kondisi eksisting sekarang berupa perkantoran, dan hiburan, dan hunian. Ini tidak sesuai dengan perencanaan kota. Selain itu juga tempat ini sangat dekat dengan bangunan cagar budaya seperti Pasar Beringharjo, Kowilhan, pertokoan Malioboro, Gereja dan lain-lain. Juga terletak di pusat kota.

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

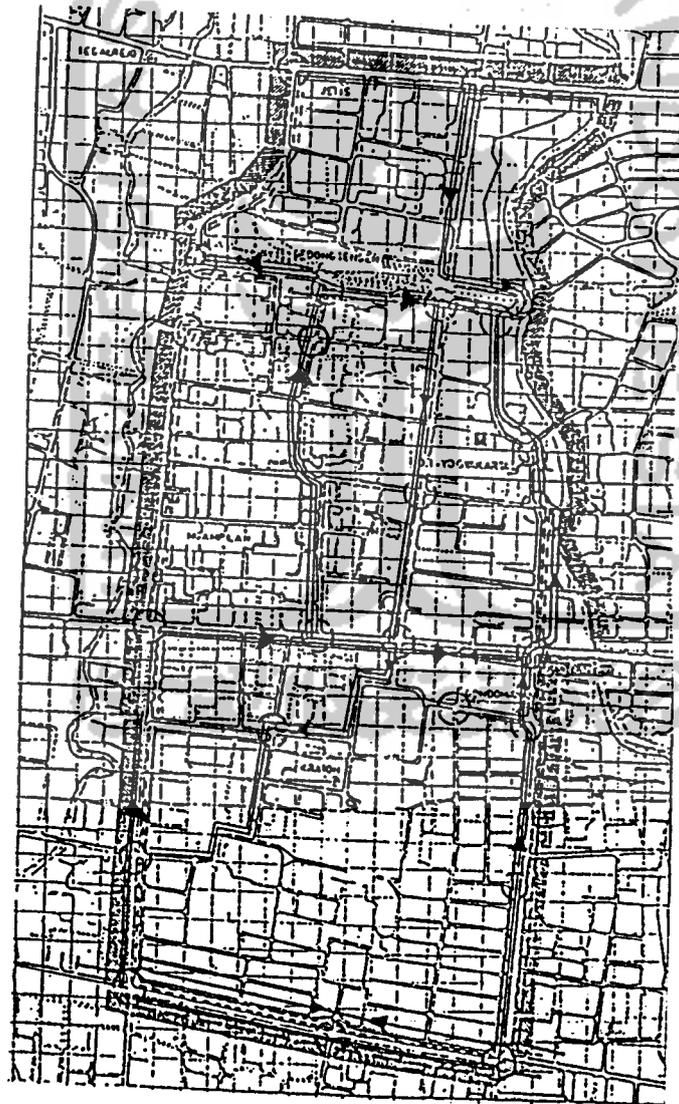


Gambar 4.3. Peta Lokasi/Tapak Rencana Bangunan Pasar Festival
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.1.3. Analisis Pencapaian/aksesibilitas lokasi

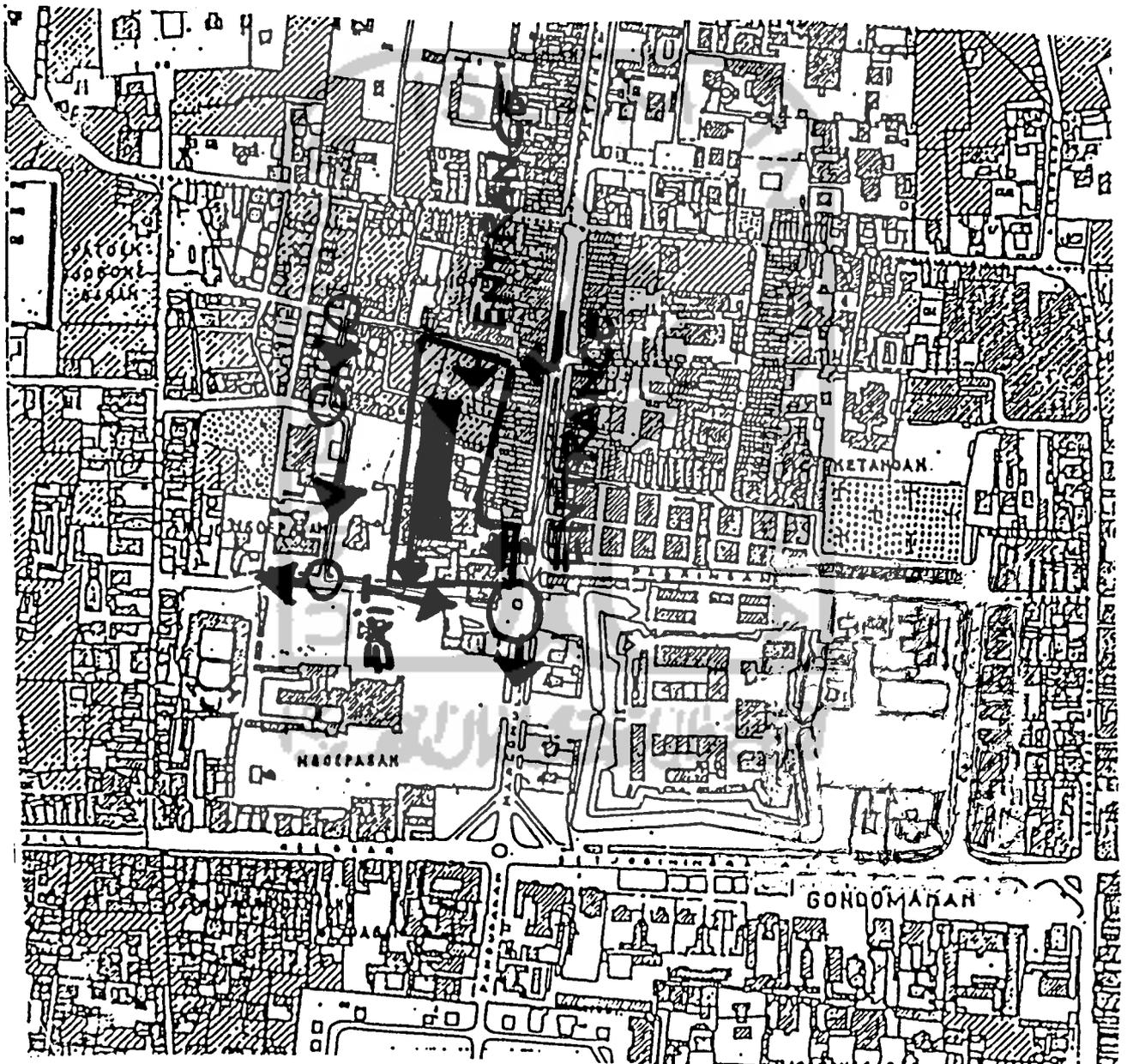
Sebagai kawasan pusat bisnis di Yogyakarta, Malioboro mempunyai beberapa akses jalan diatur sedemikian rupa agar tidak terjadi kemacetan lalu lintas. Selama ini pengaturan lalu lintas selalu menjadi masalah utama pada kawasan tersebut. Sekarang ini akses/pencapaian menuju ke jalan Malioboro diatur sedemikian rupa dengan pola pergerakan dari utara ke selatan, dengan pengaturan jalan satu arah dan memutar. Hal ini untuk mengatasi terjadinya kesemrawutan pada sekitar jalan Malioboro terutama pada daerah pasar Beringharjo.



Gambar 4.4. Peta Sirkulasi Kendaraan
Sumber : RDTRK Kodya Yogyakarta

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sedangkan untuk aksesibilitas pada tapak adalah berupa jalan satu jalur pula. Hal ini juga untuk melancarkan arus lalu lintas di sekitar tapak. Dari sini didapatkan akses *entrance* (masuk bangunan) dan *exit* (keluar) bangunan Pasar Festival.



Gambar 4.5. Orientasi Bangunan berdasarkan pencapaian
Sumber : Bappeda Kodya Yogya + Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.2. Analisis Bangunan Multifungsi di Yogyakarta

4.2.1. Karakteristik Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta secara keseluruhan merupakan kota yang cukup unik dalam pemanfaatan lahannya. Hal ini disebabkan oleh banyaknya sektor kegiatan yang ada pada daerah ini seperti, pariwisata, pendidikan, budaya dan lain sebagainya. Berbagai predikat yang disandang kota Yogyakarta itulah sebetulnya yang berpengaruh terhadap masa depan kota Yogyakarta.

4.2.2. Sebagai Kota Pariwisata

Di dalam batas wilayah Yogyakarta sendiri, kota Yogyakarta ini mempunyai obyek pariwisata antara lain :

- Keraton Yogyakarta
- Kerajinan perak di Kotagede
- Kebun Binatang Gembira loka
- Taman Sari
- Dan lain-lain

Sedangkan obyek wisata di luar batas administrasi kodya Yogyakarta namun memperkokoh posisi kepariwisataan kota Yogyakarta adalah :

- Candi Borobudur
- Kaliurang
- Candi Prambanan
- Pantai Parangtritis dan lain-lain.

Dampak positif dari predikatnya sebagai kota wisata adalah meningkatnya kegiatan ekonomi terutama di dalam penyediaan fasilitas akomodasi.

4.2.3. Sebagai Pusat Perdagangan Regional

Sesuai dengan fungsi kota Yogyakarta yang melayani daerah yang lebih luas di samping kota Yogyakarta sendiri, maka disektor perdagangan juga mempunyai skala pelayanan regional (grosir dan lokal atau eceran). Yogyakarta sendiri di sini menjadi simpul jasa dan kegiatan perdagangan terbagi menjadi dua yaitu perdagangan fungsi primer dan sekunder.

Untuk perdagangan fungsi primer yang melayani skala regional terutama daerah yang berhubungan dengan kota Semarang dan Surakarta, ialah Tegalrejo dan kecamatan Gondokusuman. Untuk perdagangan fungsi sekunder atau lokal tersebar di seluruh bagian kota.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.2.4. Sebagai kota Budaya

Yogyakarta juga dikenal sebagai kota penghasil seniman yang handal. Hal ini tidaklah begitu mengherankan dilihat dari sejarah dan keadaan Yogya sekarang ini, di mana sistem kerajaan tetap dipertahankan. Selain itu sanggar-sanggar seni di Yogyakarta tumbuh subur, baik itu cabang seni rupa maupun sanggar seni lainnya. Seniman-seniman yang ada di Yogyakarta sangat beragam, mulai dari seni rupa, seni tari, seni lukis dan sebagainya. Begitu juga dengan taraf mereka, mulai dari seniman jalanan hingga seniman internasional. Banyaknya turis mancanegara merupakan salah satu penunjang majunya kebudayaan di Yogyakarta. Banyak pertunjukan-pertunjukan seni dilaksanakan di Yogyakarta. Hotel-hotel berbintang juga menggelar kesenian tradisional seperti tarian, gending Jawa dan lain-lain, setiap minggunya.

4.2.5. Kependudukan

Pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta rata-rata sebesar 1,8%. Hal ini sudah termasuk dalam kategori kelompok kota yang mempunyai pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Demikian pula halnya dengan tingkat kepadatan di Yogyakarta sebesar 15.973 jiwa/km²., merupakan kota yang sudah padat penduduknya.

Penduduk kota Yogyakarta yang berada pada kategori usia produktif adalah 67,19% (1998) dari jumlah penduduk dan yang tertampung di sektor pekerjaan adalah 35,23%, terbagi dalam golongan :

- Pegawai negeri/ABRI 26,52% atau 138.913 jiwa
- Sektor Industri 25,75% atau 134.879 jiwa
- Sektor jasa 25,23% atau 132.155 jiwa
- Lain-lain jasa 22,2% atau 116.284 jiwa

Dengan melihat hal-hal di atas maka secara garis besar dapat kita ketahui bahwa penyediaan fasilitas dan sarana kota beserta penataannya sangat dibutuhkan. Sedangkan perbandingan luas lahan dengan jumlah penduduk, menunjukkan angka kepadatan yang cukup tinggi, sehingga dirasakan sempitnya wilayah administratif Kota Yogyakarta.

Selain itu masih banyak terdapat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan terkelompoknya kegiatan-kegiatan sejenis (*separatory land use*). Hal ini mengakibatkan tidak meratanya pertumbuhan kota dan beban transportasi, serta penggunaan lahan kota yang tidak efisien.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sebagai daerah tujuan wisata, Yogyakarta mempunyai keunikan alam maupun budaya. Hal ini berkaitan dengan predikat kota Yogyakarta sebagai kota budaya dan daerah tujuan wisata. Pemerintah daerah sekarang ini berupaya untuk mengembangkan sektor budaya, yaitu dengan mengeluarkan peraturan-peraturan daerah mengenai kawasan cagar budaya, merenovasi dan membangun fasilitas-fasilitas kebudayaan, mengadakan perlombaan-perlombaan kesenian, meningkatkan jadwal pertunjukan dan lain-lain.

Penambahan fasilitas-fasilitas kebudayaan dan komersial tersebut haruslah dikaitkan dengan permasalahan tata guna lahan di Yogyakarta (*separatory land use*). Bila perancangan fasilitas itu merupakan fungsi tunggal, akan memberikan kesempatan terulangnya masalah tersebut.

Oleh karena itu, alternatif pemecahan adalah dengan konsep perancangan *mix land use* (satu lahan banyak fungsi). Atau dalam skala yang lebih kecil adalah perancangan *mix use buliding* (bangunan dengan fungsi campuran). Disini dimaksudkan sebagai strategi intensifikasi untuk optimalisasi lahan kota.

Fasilitas kebudayaan ini akan dirancang dengan mempertimbangkan alternatif tersebut, yaitu dengan penggabungan fasilitas komersial dengan fasilitas kebudayaan yang sesuai dengan potensi kawasan tempat fasilitas itu berada. Dengan demikian, perancangan fasilitas Pasar Festival ini akan menghidupkan kawasannya.

4.3. Analisis Kontekstual Bangunan Pasar Festival dengan Lingkungan Malioboro

Kata konteks mempunyai arti sesuatu yang mendahului. Jadi arsitektur kontekstual dapat diartikan sebagai arsitek yang bersikap memperhatikan kondisi lingkungan yang telah ada (dan akan ada) pada lokasi bangunan yang akan didirikan. Sikap memperhatikan bangunan yang sudah ada ini sangatlah penting karena karakter suatu kota dapat diperkuat atau dihancurkan oleh penampilan sebuah bangunan (Wondoamiseno, 1992).

Kontekstual dengan lingkungan, memiliki citra/*image* yang menggambarkan jiwa suatu kawasan/lingkungan tersebut. Suatu tatanan yang berhubungan dengan visual yang akan memberikan kesan kontekstual dengan lingkungannya. Kesan yang dapat menjadi bahasa/media komunikasi yang akan menyampaikan pesan akan adanya keterhubungan bangunan Pasar Festival dengan bangunan-bangunan sekitarnya. Citra dapat ditangkap melalui visual, sedangkan tatanan

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

karakter lain dapat berupa penggunaan bahan/material candi dan barang-barang kerajinan lain yang memperkuat karakter daerah Yogyakarta.

4.3.1. Karakteristik Fisik Kawasan Malioboro

Dalam dasar penelitian atas evolusi dari modern space dan analisa preseden sejarah suatu kawasan, ada tiga pendekatan desain kawasan yang bisa didefinisikan menurut Roger Trancik , yaitu : *figure-ground theory*, *linkage theory* dan *place theory*.

a. *Figure-ground Theory*

Didalam pendekatan ini, *figure-ground theory* berupa analisa hubungan antara massa bangunan (*solid*) dengan ruang-ruang terbuka (*void*), analisa *figure-ground* merupakan suatu cara yang baik untuk mengidentifikasi *texture* dan *pattern* struktur suatu kawasan. Studi *figure-ground* memunculkan bentuk kolektif kawasan sebagai kombinasi dari pola *solids* dan *voids*, yang bisa mengambil dari banyak konfigurasi seperti, *orthogonal/diagonal*, *random organic* dan *nodal concentric*. Banyak kota yang dibangun dari kombinasi dan permutasi dari bentuk-bentuk di atas.

Begitu juga dengan kawasan cagar budaya pada lingkungan Malioboro, secara umum mempunyai tiga bentukan pola *figure-ground* yang cukup menonjol, mengarah pada pola grid, dan axial. Pola-pola tersebut dapat kita lihat pada kawasan makro dan beberapa bangunan cagar budaya di sekitar tapak.

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

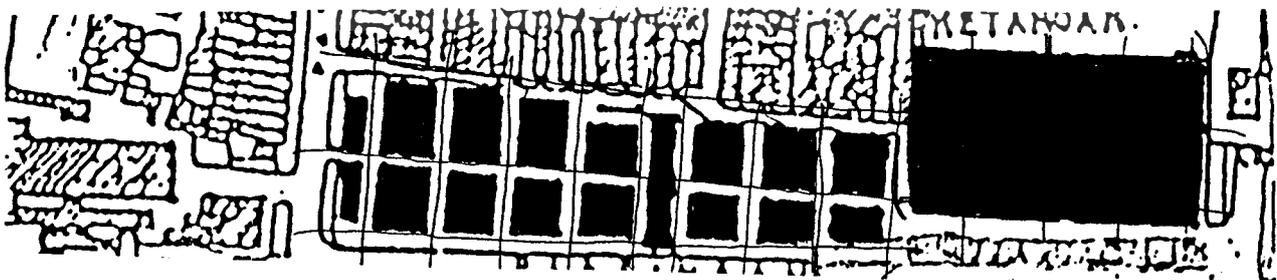


Gambar 4.6. Figure Ground Kawasan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



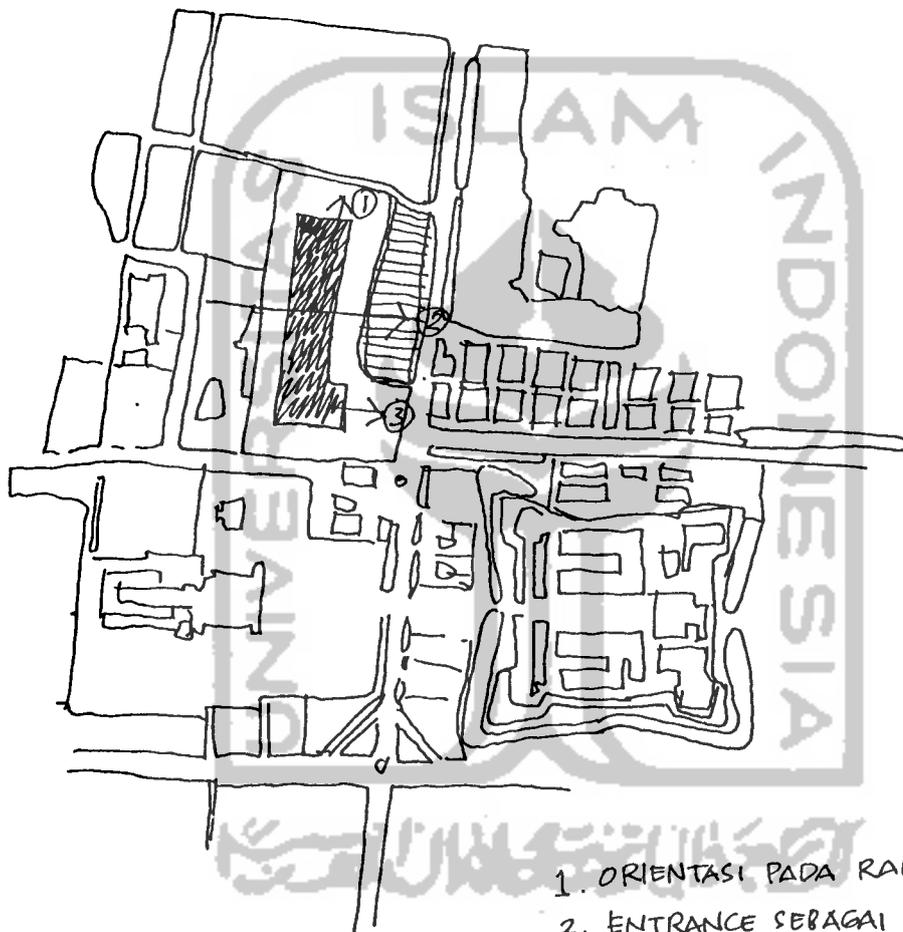
Gambar 4.7. Figure Ground dengan Pola Axial Pada Bangunan Benteng Vredeburg
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa



Gambar 4.8. Figure Ground dengan Pola Grid pada pasar Beringharjo
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sehingga pola massa bangunan pasar festival ini mempunyai orientasi axial dengan arah bangunan menghadap ke arah dan timur berpola grid.



1. ORIENTASI PADA RAMAI MAL
2. ENTRANCE SEBAGAI ORIENTASI UTAMA
3. ORIENTASI PADA PASAR BERINGHARJO

Gambar 4.9. Orientasi Bangunan Pasar Festival
Sumber : Analisa

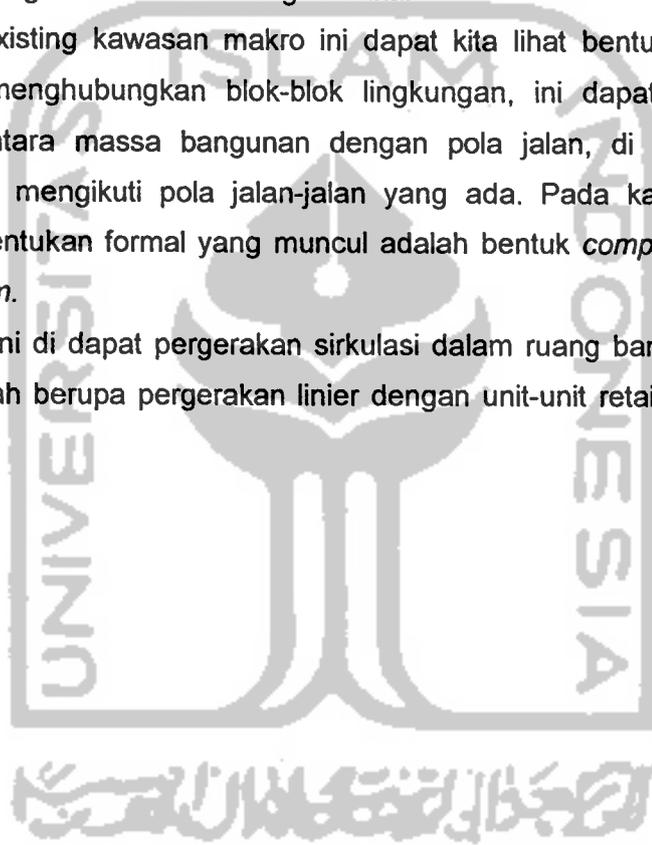
BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

b. Linkage Theory

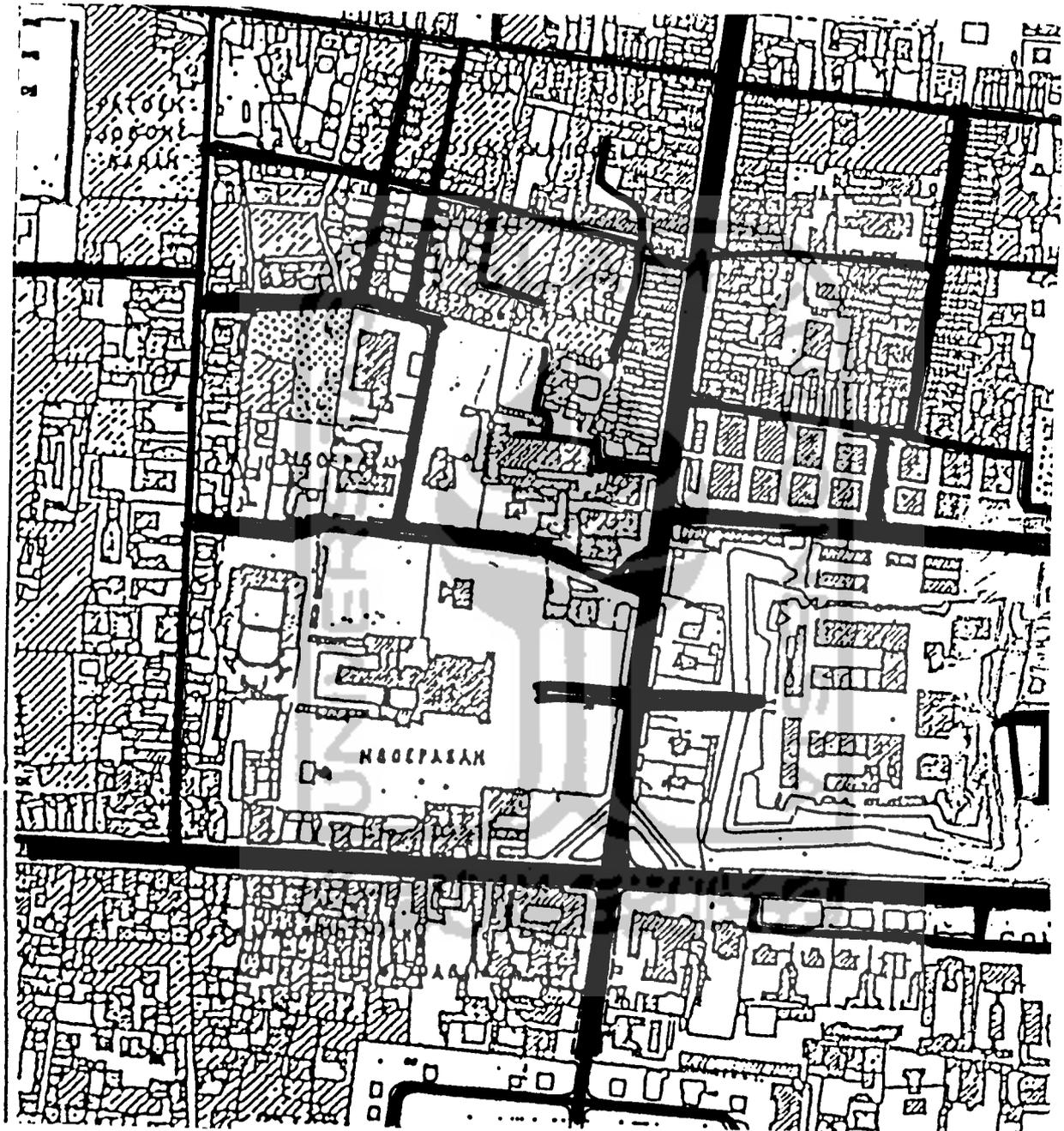
Dalam pendekatan ini sirkulasi dinamis menjadi penggerak dari bentuk kawasan. Penekanan pada hubungan dan pergerakan merupakan masukan penting. Ada tiga bentuk formal yang berbeda dari penekanan pada analisa linkage ini yaitu, (1) *compositional form*, pada bentuk ini spatial linkagenya tidak jelas, (2) *megaform*, strukturnya dihubungkan oleh kerangka linier dalam hirarki ruang dan (3) *group form*, Hasil dari meningkatnya akumulasi struktur lingkungan komunitas ruang terbuka.

Pada data existing kawasan makro ini dapat kita lihat bentukan-bentukan jalan yang menghubungkan blok-blok lingkungan, ini dapat terlihat dari komposisi antara massa bangunan dengan pola jalan, di mana massa bangunan ini mengikuti pola jalan-jalan yang ada. Pada kawasan cagar budaya ini bentukan formal yang muncul adalah bentuk *compositional form* dan *megaform*.

Dari analisa ini di dapat pergerakan sirkulasi dalam ruang bangunan Pasar Festival adalah berupa pergerakan linier dengan unit-unit retail pada kedua sisinya.

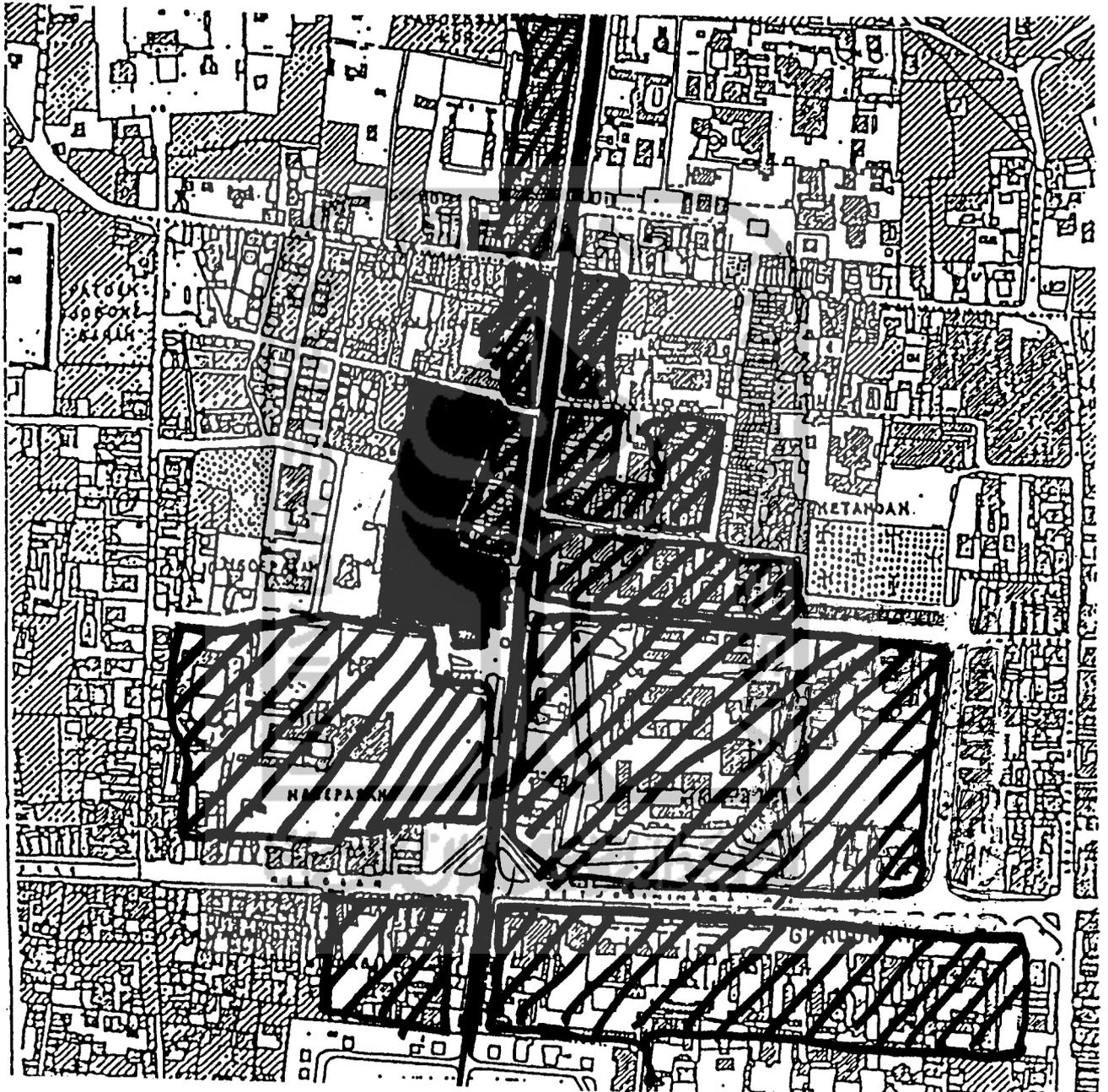


**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



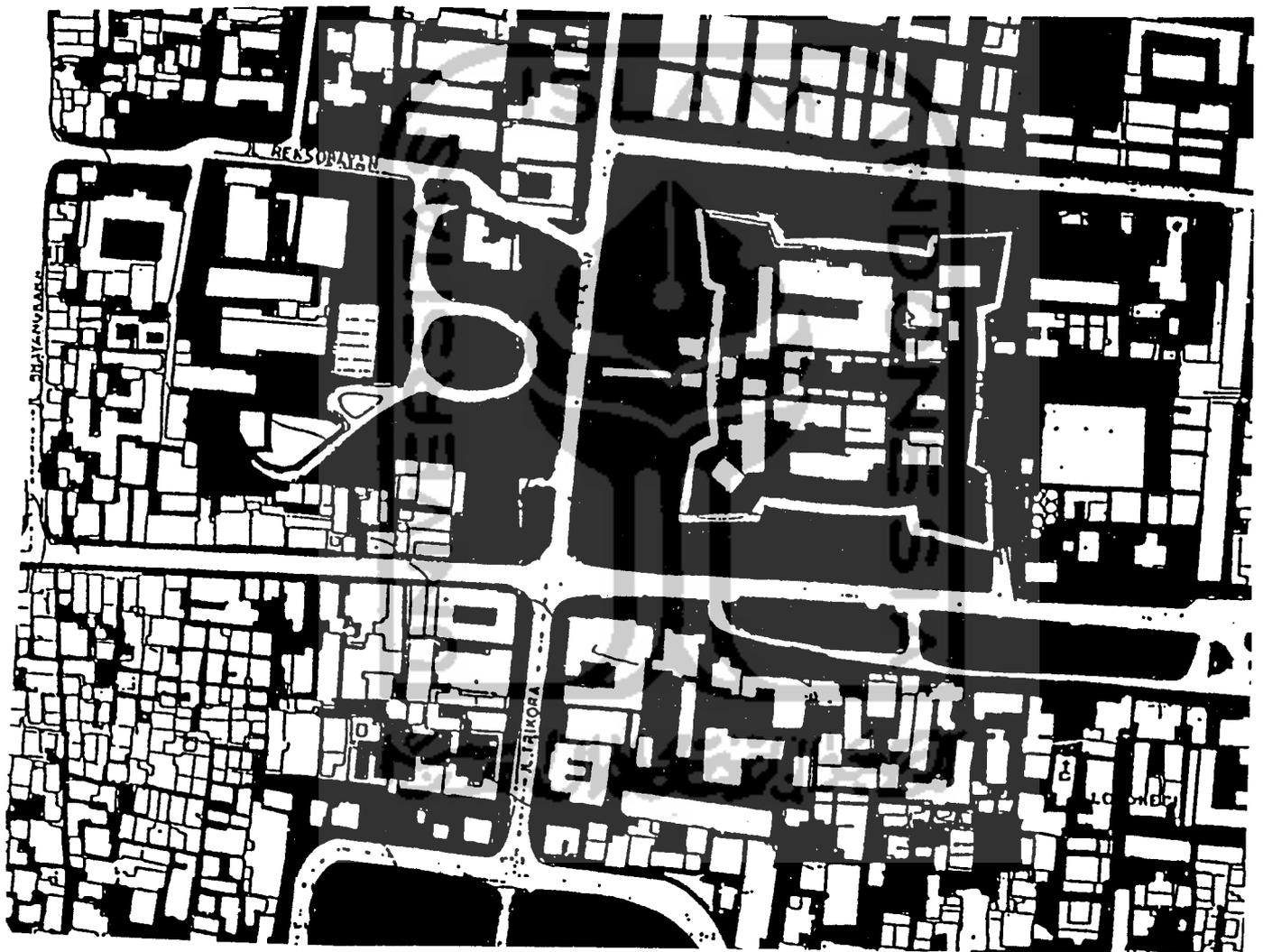
Gambar 4.10. Analisa Linkage Pada Kawasan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 4.11. Linkage Dengan Pola Megaform Kawasan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

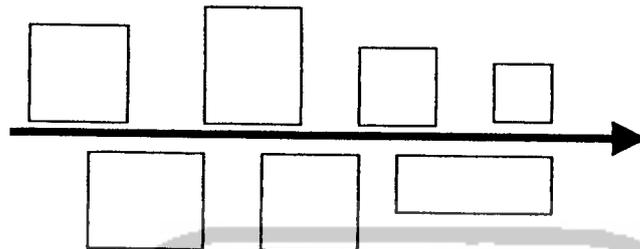
**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 4.12. Linkage Dengan Pola Compositional Form Pada Kawasan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Dari analisa ini di dapat pergerakan sirkulasi dalam ruang bangunan Pasar Festival adalah berupa pergerakan linier dengan unit-unit retail pada kedua sisinya.



Gambar 4.13. Sirkulasi dengan Pergerakan Linier Pada Bangunan Pasar Festival
Sumber : Analisa

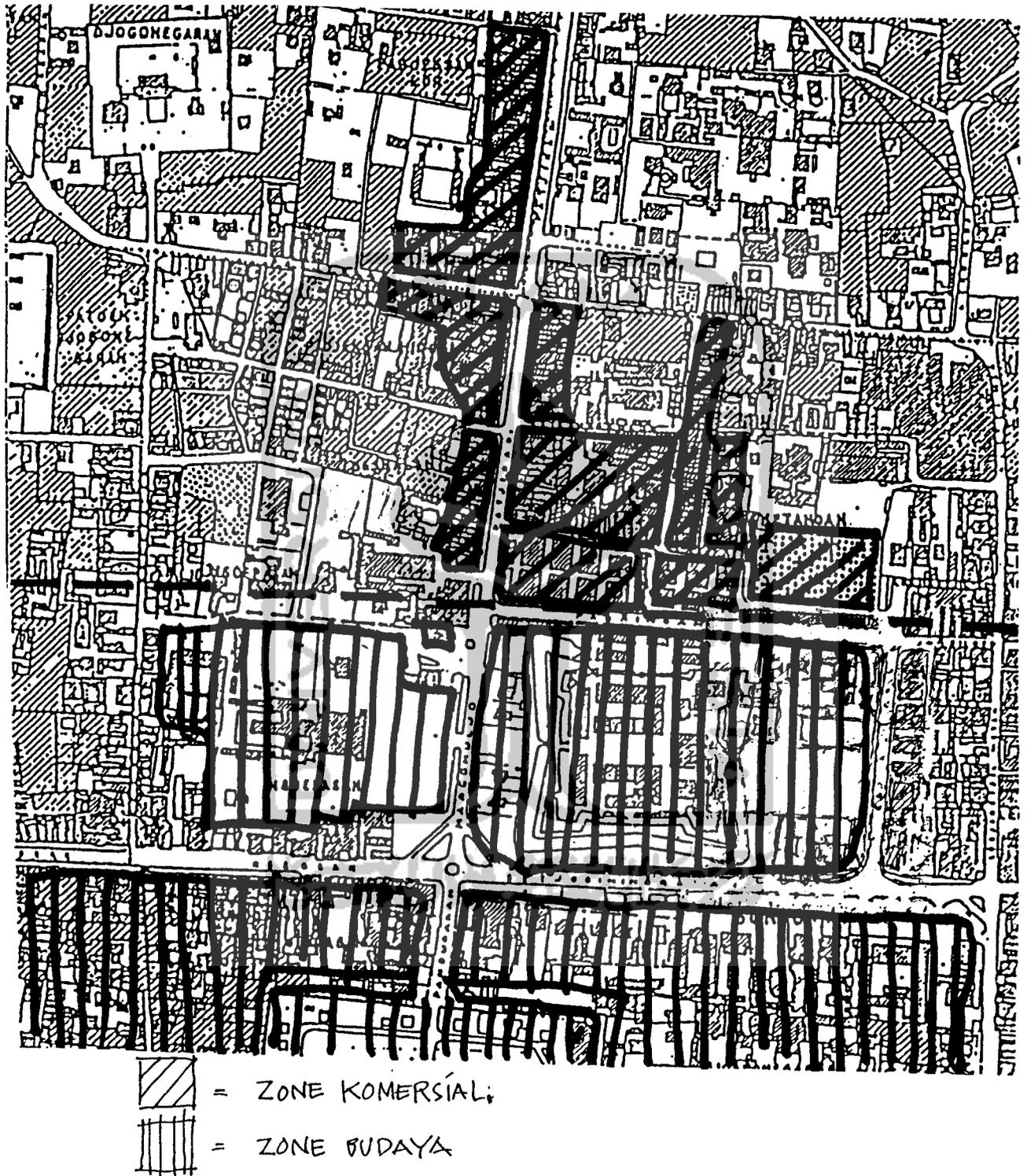
c. Place Theory

Pengertian *place theory* dalam spatial desain adalah terletak pada pemahaman budaya dan karakteristik wilayah tersebut. Menurut Kevin Lynch aturan dasar untuk mendesain lingkungan kota adalah, (1)*legibility*, gambaran sebuah lingkungan di tentukan oleh pengguna jalan, (2)*structure and identity*, pengenalan dan pola yang bertalian dari blok-blok kawasan, bangunan dan lingkungan, (3)*imageability*, persepsi pengguna dalam bergerak dan bagaimana kesan orang terhadap lingkungan tersebut.

Keberhasilan dalam perencanaan lingkungan adalah yang menggabungkan aturan dasar di atas dengan bagian-bagian lingkungan, berupa elemen bentukan lingkungan yaitu, *paths* (pola jalan), *edges* (sisi/tepi bangunan), *district* (area komplek), *nodes* (simpul pertemuan) dan *landmark* (penanda).

Pada kondisi existing dapat dilihat *place theory* terdapat pada beberapa bangunan kolonial sebagai landmark kawasan, poros utara selatan sebagai jalur utama (*path*) dan petokoan di jalan malioboro (*edges*) dengan konteks kawasan malioboro sebagai pusat perdagangan dan kawasan budaya (*district*). Untuk nodes adalah berupa perempatan jalan pada jalan malioboro dengan jalan menuju ke lingkungan keraton, dan merupakan transisi dari kawasan budaya dengan kawasan komersial.

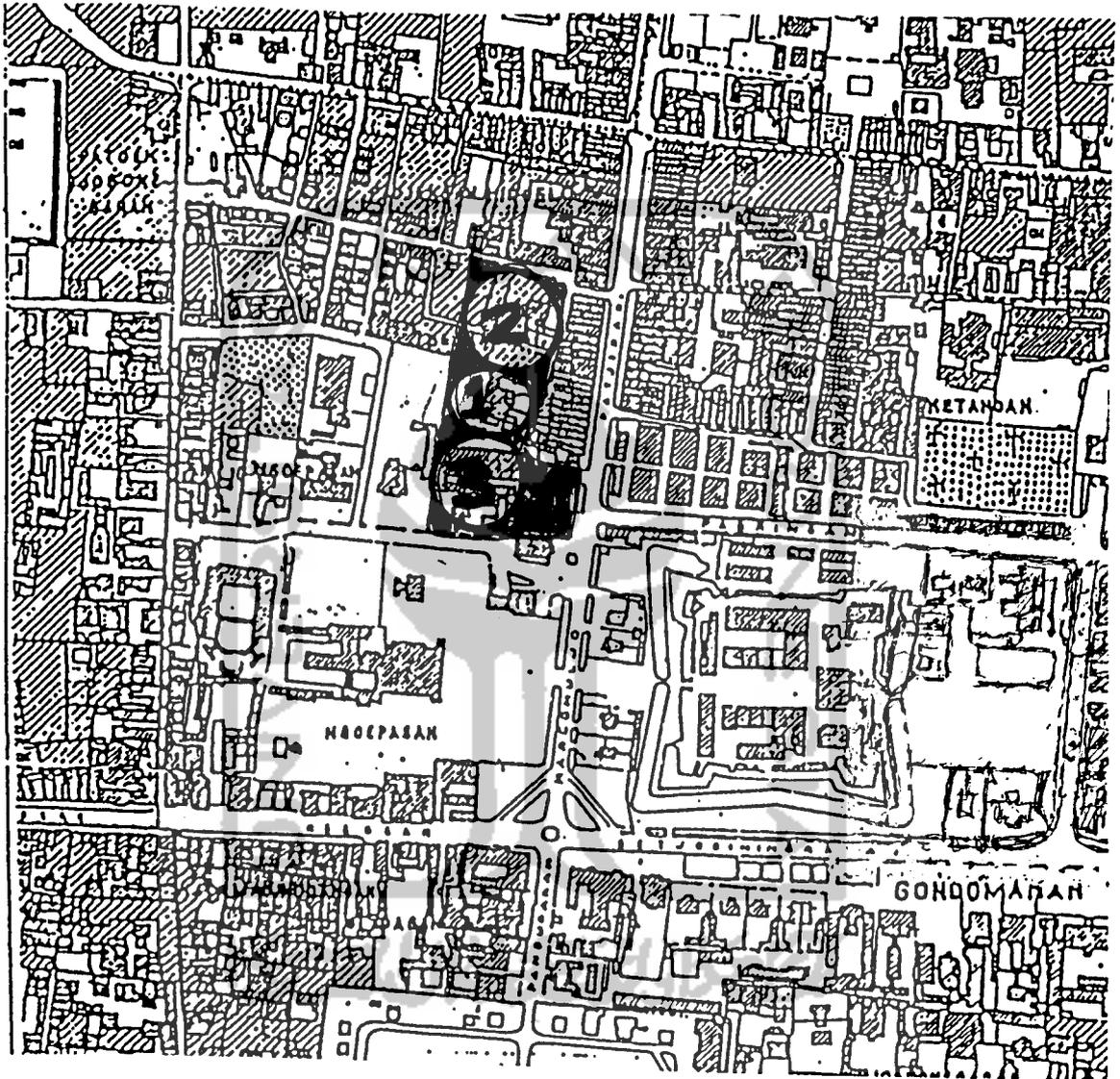
**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTERSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 4.14. Place Theory Pada Kawasan Malioboro
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Dari sini dapat diambil konsep mengenai penzonningan berdasarkan kegiatan pada bangunan pasar festival.



1. ZONE PUBLIK
2. ZONE KOMERSIAL
3. ZONE FESTIVAL / BUDAYA / PERTUNJUKAN

Gambar 4.15. Penzonningan Fungsi Pada Bangunan Pasar Festival
Sumber : Analisa



**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

4.3.2. Sikap Terhadap Kontekstual Lingkungan

a. Menyamakan dengan Lingkungan

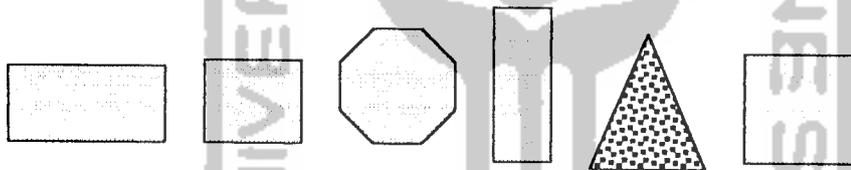
Sikap ini terkadang terlalu naif, karena hanya sekedar menjiplak bangunan yang sudah ada. Hal ini merupakan pengingkaran dari sikap bahwa setiap bangunan adalah unik dan mempunyai nilai identitas yang berbeda dengan bangunan lainnya.



Sumber : Pemikiran

b. Mengkontraskan Dengan Lingkungan

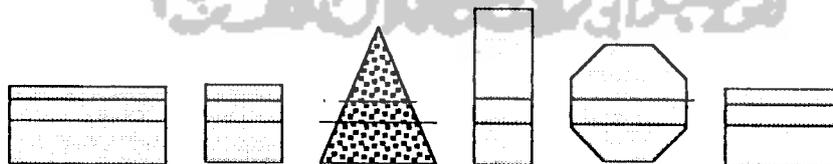
Sikap ini sangat cocok apabila digunakan untuk menciptakan bangunan yang khusus diantara bangunan yang telah ada, karena dengan memutuskan rantai sejarah malah dapat menciptakan nilai-nilai simbolis (Parta Wijaya, 1986). Namun sikap ini terkadang dapat membuat shock pada lingkungan tersebut.



Sumber : Pemikiran

c. Menyelaraskan Dengan Lingkungan

Sikap ini bergerak di antara menyamakan dan mengkontraskan dengan lingkungan



Sumber : Pemikiran

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sedangkan lingkungan yang dapat diambil temanya sebagai dasar perancangan adalah sebagai berikut :

1. Lingkungan yang mempunyai nilai historis tinggi, mempunyai artefak berkualitas.
2. Lingkungan yang mempunyai jiwa tempat dan karakter kota.
3. Lingkungan yang mempunyai kontinuitas visual.

Dari uraian di atas sangatlah jelas bila kawasan Malioboro merupakan kawasan yang memenuhi kriteria-kriteria di atas. Sehingga sikap kontekstual yang diambil adalah sikap yang menyelaraskan lingkungan. Agar tercipta suatu bangunan yang benar-benar baru tetapi tetap mempunyai kontekstual dengan lingkungan.

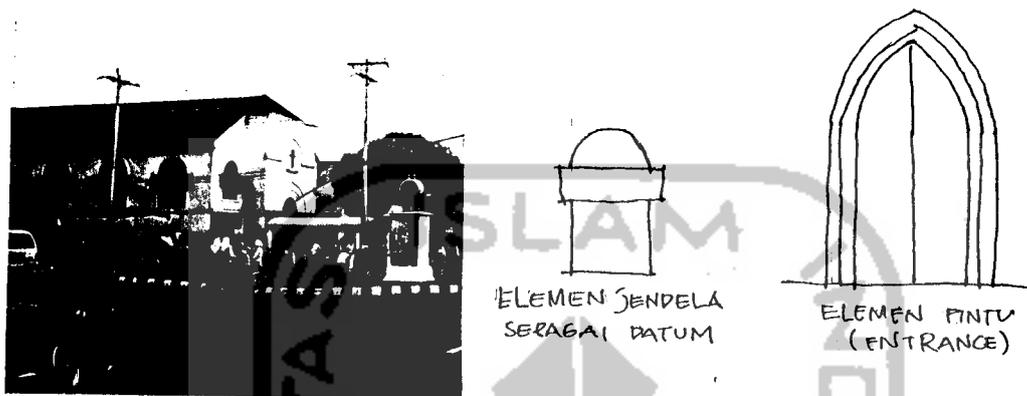
4.3.3. Karakteristik Fisik Arsitektural Bangunan

Facade adalah bagian bangunan yang paling dominan dan langsung berhubungan dengan penglihatan pengamat. Facade ini mempunyai peranan penting dalam membentuk kontinuitas bagi bangunan baru dalam lingkungan yang lama, yaitu dengan mengambil pola-pola yang dominan sehingga tipologi facade dapat diungkapkan kembali sebagai elemen penyatu pada perancangan bangunan Pasar Festival



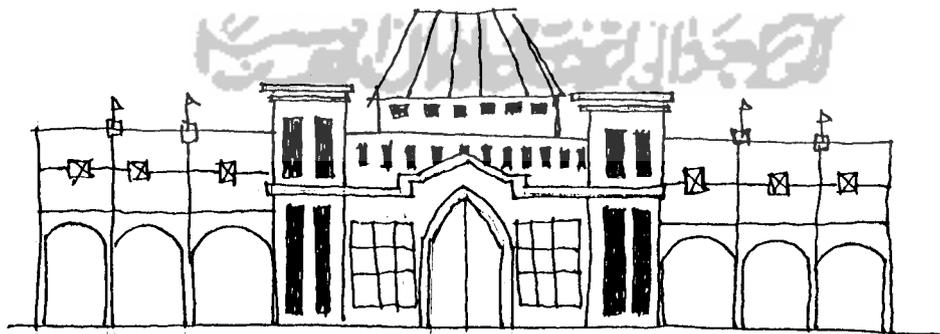
Gambar 4.16. Studi Facade Bangunan Pasar Beringharjo
Sumber : Foto + Analisa

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 4.17. Studi Facade Bangunan Gereja
Sumber : Foto + Analisa

Dari studi facade di atas, dengan mengambil sikap menyelaraskan, yaitu menyamakan dan mengkontraskan dengan lingkungan, dengan mengambil beberapa elemen pada bangunan sekitar dan mengkontraskan dengan sekitarnya.



Gambar 4.18. Gambaran Facade Pasar Festival dengan Sikap Menyelaraskan
Lingkungan Sekitar
Sumber : Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.4. Analisis Pasar Festival Sebagai Bangunan Multi Fungsi

4.4.1. Pengertian Bangunan Multi Fungsi

Bangunan multi fungsi sekarang ini sering juga disebut dengan istilah superblok atau juga mixed-use. Kelompok bangunan dengan berbagai macam kegiatan yang menawarkan kepraktisan, kenyamanan dan suasana.

Bangunan adalah sesuatu yang didirikan (seperti rumah, gedung dan sebagainya). *Mixed-use* adalah penggunaan campuran berbagai tata guna (lahan) atau fungsi (bangunan).

Dari pengertian di atas disimpulkan bahwa bangunan *mixed-use* adalah gedung yang berfungsi untuk menampung berbagai kegiatan yang berbeda, di mana masing-masing kegiatan yang memiliki kaitan yang erat dan saling melengkapi satu sama lainnya.

Merencanakan bangunan *mixed-use* bukan hanya sekedar menggabungkan beberapa kegiatan yang berbeda dalam satu bangunan yang fleksibel, tetapi bagaimana membangun suatu lingkungan dimana fungsi-fungsi di dalamnya saling berinteraksi.

a. Kriteria

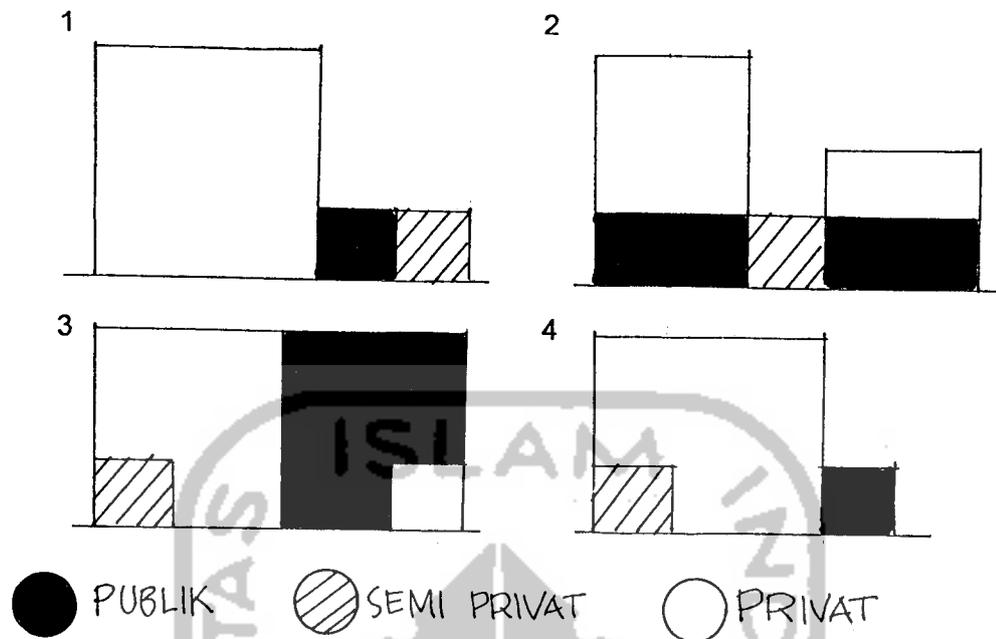
Mempunyai dua atau lebih sumber keuntungan seperti kantor sewa, retail, hunian, hotel, entertainment, institusi budaya, musik dan lain-lain.

Mempunyai keterpaduan fungsi dan fisik bangunan yang jelas dan juga konteks terhadap lingkungan

b. Pengelompokan Aktifitas

Sebagai suatu bangunan yang terdiri dari berbagai macam fungsi yang juga mempunyai kepentingan yang beragam, dan yang paling penting dalam pertimbangan adalah adanya beberapa zoning dari masing-masing fungsi yang berbeda. Antara fasilitas komersial dan fasilitas festival jelas sekali sangat berbeda, di satu sisi perlu suasana menarik di sisi lainnya membutuhkan privasi tidak begitu ketat. Di bawah ini merupakan contoh bentuk-bentuk bangunan dengan penzonningan secara vertikal.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN



Gambar 4.19. Pengelompokan Aktifitas Pada Bangunan Secara Vertikal
Sumber : Analisa

c. Pola Konfigurasi Fungsi

Dalam suatu bangunan multi fungsi hubungan antar fungsi sangatlah mutlak. Sesuai dengan namanya bangunan ini mempunyai fungsi yang lebih dari satu, bisa dua, bisa tiga, empat dan seterusnya. Hubungan antara berbagai fungsi tersebut membentuk suatu pola yang dapat disebut sebagai pola konfigurasi fungsi. Dalam suatu pola konfigurasi fungsi tersebut munculah beragam masalah yang sering berkaitan erat dengan sirkulasi, efisiensi ruang, zoning dan lain-lain. Namun dalam suatu bangunan multi fungsi umumnya terdapat suatu fungsi utama, dan satu atau beberapa fungsi pendukung. Disini terlihat adanya jumlah luasan lantai yang bervariasi tergantung dari mana yang utama dan mana yang pendukung.

Pola konfigurasi ruang dalam bangunan multifungsi diantaranya :

1. Fasilitas komersial sebagai fungsi utama dengan fasilitas Festival sebagai fasilitas pendukung
2. Fasilitas komersial sebagai fungsi utama dan fasilitas festival sebagai pendukung mempunyai beberapa fasilitas pendukung
3. Fasilitas komersial dan fasilitas Festival yang mempunyai beberapa fasilitas pendukung, mempunyai komposisi luas lantai berimbang dan menempati lantai yang disesuaikan dengan kebutuhan.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

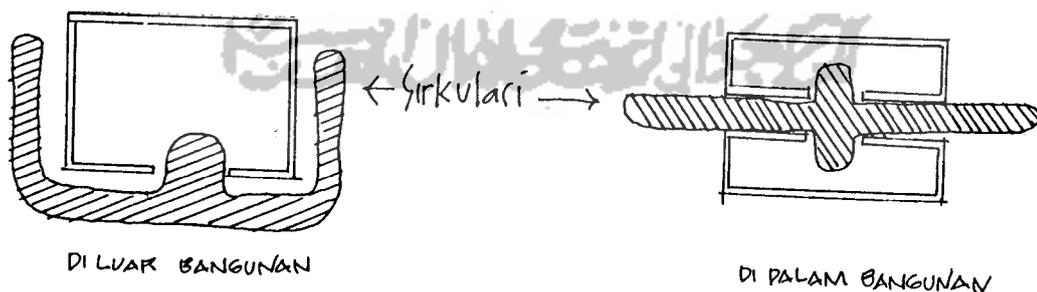
d. Tata Kerja

Konsep pengembangan fasilitas dengan multifungsi merekomendasikan pewadahan fungsi kegiatan dalam wadah tunggal (massa tunggal). Hal-hal yang mendasari pemikiran pola tatanan massa lebih bergantung pada konteks struktur kawasan, berkaitan dengan luas site, ketetapan FAR an BC, kebijakan terhadap fungsi kawasan serta batasan pada ketinggian bangunan.

e. Sistem Zonning dan Pemintakan

Penetapan zonning vertikal dan horizontal yang masing-masing dapat dipakai untuk pemisahan pengorganisasian ruang (zone horizontal).

- Zone atau mintakat horizontal mendasari penempatan (alokasi) ruang
- Zone atau mintakat vertikal mendasari penempatan suatu fungsi mengacu pada pertimbangan aksesibilitas segi kenampakan dan privacy, dikaitkan dengan perletakan pada level bangunan.

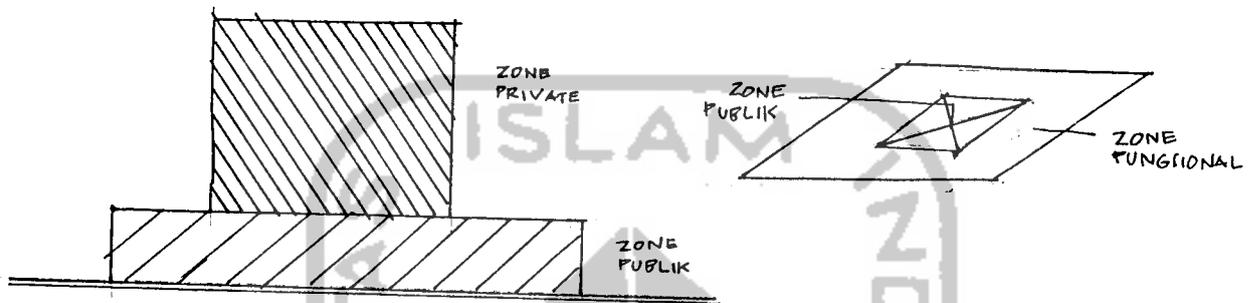


Gambar 4.20. Sistem zonning Multifungsi
Sumber : Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

f. Sistem Pergerakan

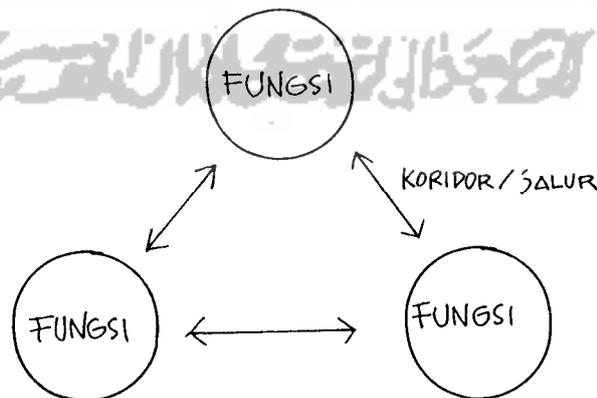
Diperlukan beberapa alternatif pencapaian yang memungkinkan keseimbangan dan pemerataan beban arus pengunjung ke dalam fasilitas. Di sisi lain adanya beberapa pencapaian memungkinkan pengguna fasilitas dapat langsung menuju ke unit fungsi yang dikehendaki dan memudahkan pengaturan sistem pergerakan, efektifitas dan efisien.



Gambar 4.21. Sistem Pergerakan/Sirkulasi
Sumber : Analisa

g. Tata Ruang

Penerapan pola tata ruang tunggal yang memisahkan dan mengintegrasikan fungsi-fungsi dan kegiatan di dalam ruang melalui koridor/jejalur pergerakan dengan konsep *in door network of street and square*, yaitu dengan square sebagai titik simpul membentuk ruang-ruang manusiawi positif dan gubahan manusiawi.



Gambar 4.22. Pola Tata Ruang Multifungsi
Sumber : Analisa

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.4.2. Analisis Fungsional Pasar Festival Yogyakarta

Pasar Festival di Yogyakarta ini mewadahi sektor komersial juga sektor performansi/pertunjukan, sehingga analisis mengenai aspek fungsional Pasar Festival di Yogyakarta ini digolongkan atas 2 kategori jenis kegiatan yang diwadahnya.

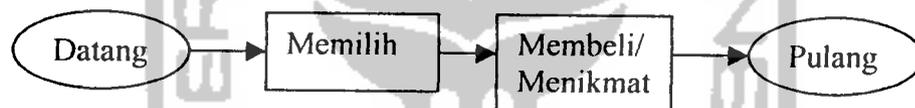
4.4.2.1. Analisis Sektor Komersial

Di dalam sektor komersial, terbagi lagi atas 2 kategori yaitu komersial formal dan komersial informal.

a. Komersial formal

Komersial formal adalah kegiatan jual beli yang dilakukan oleh pedagang yang menyewa atau membeli ruangan pada pusat perbelanjaan yang telah disediakan oleh investor. Pola kegiatan pada lingkup sektor ini banyak dilakukan oleh konsumen, penjaga toko dan pengelola.

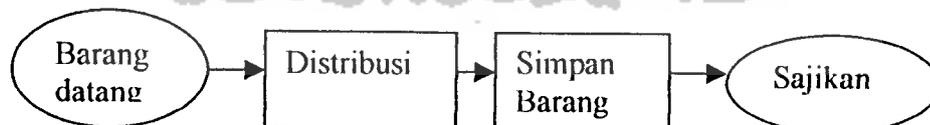
- Pola Kegiatan Konsumen/Pengunjung



- Pola Kegiatan Pemilik dan Penjaga Toko



- Pola Kegiatan Distribusi Barang di Toko



Untuk klasifikasi yang berlaku, relatif sama dengan klasifikasi pusat perbelanjaan dengan penggolongan berdasarkan skala pelayanan, bentuk fisik dan kuantitas barang yang dijual.

b. Komersial Informal

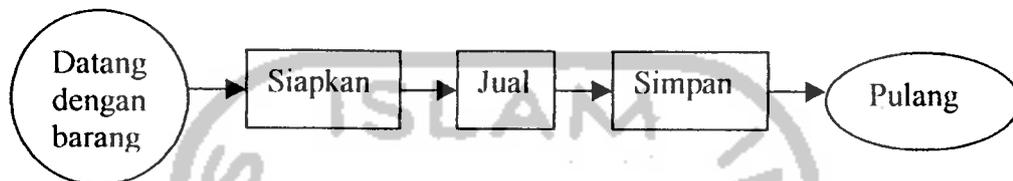
Komersial informal biasa juga disebut sebagai pedagang kaki lima, di mana dalam usahanya menggunakan sarana atau perlengkapan yang sederhana dan mudah di bongkar pasang/dipindahkan. Dalam klasifikasi sektor ini terbagi dalam kegiatan menetap dan bergerak.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

- Menetap

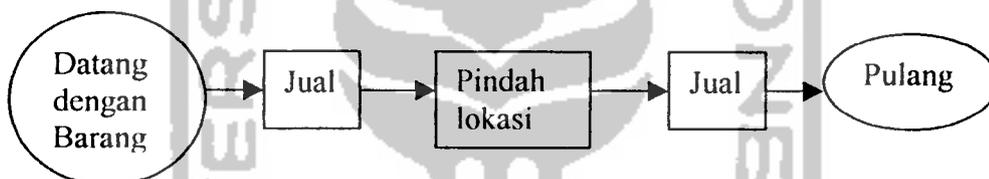
Sektor ini membutuhkan tempat yang sifatnya semi permanen untuk tempat usahanya, seperti : warung makan, penjual barang produksi/kerajinan, dan sebagainya. Biasanya perlengkapan yang digunakan berupa tenda atau rak-rak barang.

Dengan pola kegiatannya sebagai berikut



- Bergerak

Dalam melakukan usahanya mereka berkeliling dalam suatu kawasan, baik itu dengan dipikul maupun didorong menggunakan gerobak.



4.4.2.2. Analisis Sektor Pertunjukan/Arena Festival

Fasilitas performance/pertunjukan merupakan fasilitas yang mewadahi berbagai atraksi budaya, kesenian, hiburan, pameran atau ekshibisi, dan lomba yang menjadikan agenda rangkaian kegiatan festival.

a. Lingkup Kegiatan yang Diwadahi

Berdasarkan aktifitas yang dilakukan, kegiatan festival yang direncanakan dibagi menjadi dua bagian utama:

- Kegiatan Pertunjukan Budaya Tradisional,
- Kegiatan Pertunjukan Budaya Modern

Dari kedua jenis kegiatan tersebut maka lingkup kegiatan yang ada didalam arena festival tersebut dapat diuraikan lagi sebagai berikut :

1. Kegiatan Pertunjukan Budaya pada cabang seni rupa

- Kegiatan pertgelaran
Kegiatan persiapan dan rancangan pertgelaran (ekshibisi)
- Kegiatan penunjang
Kegiatan pengadaan dan pengumpulan karya, pengidentifikasian, pengklasifikasian, kegiatan dokumentasi dan katalogisasi

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

2. Kegiatan Pertunjukkan Budaya pada cabang seni pertunjukkan

- Kegiatan Artistik
Kegiatan pementasan dan latihan, perancangan elemen visual dan perlengkapan, serta pelaksanaan rancangan
- Kegiatan Manajerial
Kegiatan produksi dan pengarahannya, manajemen pementasan,

3. Kegiatan pengelolaan dan arena festival yang akan meliputi pula pengelolaan seluruh fasilitas Pasar Festival, yang meliputi:

- Kegiatan manajerial
- Kegiatan administrasi
- Kegiatan operasional

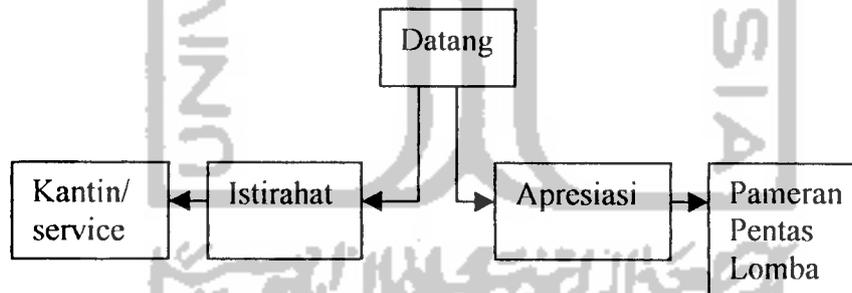
4. Kegiatan Penunjang

Meliputi kegiatan service dan pelayanan makan/minum

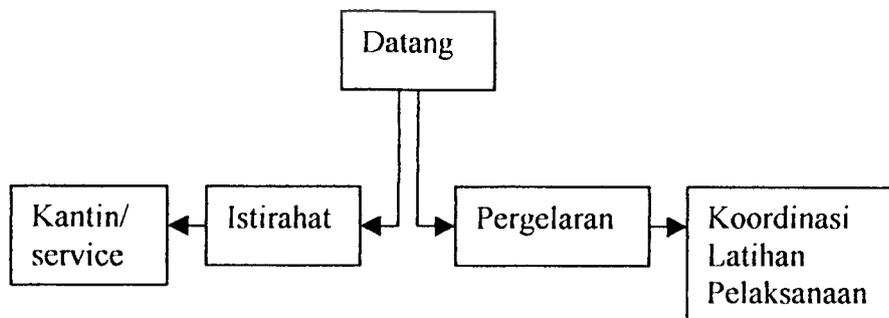
b. Karakteristik Pola Kegiatan dalam Arena Festival

Secara garis besar, pola kegiatan dalam arena festival dikelompokkan menjadi dua bagian berdasarkan pelaku kegiatan :

- Pola kegiatan Masyarakat/Pengunjung



- Pola Kegiatan Seniman (Peserta/ Penyelenggara Festival)



BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

c. Ekshibisi Sebagai Fasilitas Pergelaran

Faktor yang mempengaruhi dalam perancangan fasilitas ekshibisi adalah kaitan antara penyajian – gerak pengamatan, sarana ekshibisi, dan faktor pengamat.

1. Kaitan Penyajian – Gerak Pengamat

- Satu arah – linier : penyajian satu arah membutuhkan satu bidang panel dengan gerak pengamatan
- Dua arah – mengitari sebagian : penyajian membutuhkan dua bidang panel dengan gerak pengamatan mengitari kedua sisi.
- Tiga arah – linier : penyajian membutuhkan tiga panel dengan gerak pengamatan linier.
- Segala arah – mengitari : penyajian seperti ini biasanya tidak membutuhkan panel dengan gerak pengamatan mengitari keempat sisi

2. Sarana Ekshibi

Berdasarkan sarananya, fasilitas ekshibisi dibedakan menjadi dua, yaitu : ekshibisi indoor dan ekshibisi outdoor.

3. Faktor Pengamat

Berkaitan dengan pengamat, perancangan fasilitas ekshibisi perlu memperhatikan sirkulasi dan kenyamanan visual.

d. Teater sebagai Fasilitas Pergelaran

Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam perancangan teater adalah komposisi pementasan – penonton, komposisi tempat duduk – penonton, komposisi tempat duduk – koridor, intimasi pada teater dan akustik

4.4.3. Analisis Karakteristik Ruang-Ruang Kegiatan Komersial

a. Retail-Retail Besar

Pada retail ini membutuhkan suatu area kosong yang luas, tetapi tidak memerlukan bentang yang lebar. Hanya saja membutuhkan sarana-sarana penunjang seperti lift barang, ruang penyimpanan, esacalator, ruang droop barang, dan lain-lain. Untuk sifat kegiatannya adalah bersifat public. Bisa dijadikan sebagai penarik/magnet bagi pengunjung, sehingga bisa dipakai sebagai pengarah sirkulasi.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

b. Unit-unit Retail

Unit-unit ini bersifat publik dan tidak memerlukan ruangan yang begitu besar. Ruangan-ruangan ini berupa area kosong yang pengaturan ruang dalamnya diserahkan kepada *tenant*/penyewa. Sedangkan untuk sirkulasi pencapaiannya memerlukan perhatian, agar semua retail dapat dikunjungi oleh pengunjung.

c. Restoran

Ruang-ruang yang ada pada restoran, merupakan ruang-ruang yang bersifat *private*, seperti ruang dapur dan cuci, publik seperti ruang pelayanan/*service*, dan semi publik pada area makan. Ruang ini membutuhkan sarana utilitas yang baik.

d. Pujasera

Pada ruangan ini sarana utilitas membutuhkan perencanaan yang baik. Area makannya mempunyai sifat publik, dan depot pelayanannya bersifat semi public. Area makannya berupa tempat terbuka. Biasanya area ini menggunakan penerangan alami dengan adanya *sky lighth*.

e. Kios-Kios Penjualan

Sebagai ruang yang informal/semi permanen, penempatannya bisa di mana saja selama tidak mengganggu jalur sirkulasi dan pemandangan. Dan akan lebih baik lagi jika perletakkannya terencana dengan baik. Biasanya menggunakan sekat dari triplek dan rangka aluminium. Ruang ini bersifat publik.

4.4.4. Analisis Karakteristik Ruang-Ruang Kegiatan Festival/Pertunjukan.

a. R. Pamer/Ekshibisi

Merupakan ruang dengan sifat semi privat, membutuhkan ruang kosong dengan sekat/dinding yang fleksibel sebagai media perletakan lukisan atau artefak lainnya, dan dapat mengarahkan sirkulasi gerak pengunjung. Dengan pola gerakan dinamis.

b. Teater Terbuka

Membutuhkan lahan yang agak besar, dengan stage dan audiense sebagai area utama. Fleksibel pemakaiannya, sebagai tempat pertunjukan maupun perlombaan atau kegiatan lainnya yang bersifat *entertainment*. Pola pergerakannya dinamis, karena setiap orang bisa memakainya dengan ijin pengelola.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

c. Gedung Pertunjukan (Teater Tertutup)

Kegiatannya bersifat semi privat, dengan stage dan audiensi sebagai area utama. Memerlukan ruangan kedap suara baik keluar maupun ke dalam, karena membutuhkan ketenangan dan suasana tertentu. Menggunakan cahaya buatan dan pengkondisian udara khusus. Membutuhkan bentang lebar dan skala ruang tertentu.

d. Plaza Festival

Sebagai plaza, mempunyai sifat publik. Tempat berkumpulnya orang dengan orientasi kepada kegiatan festival/pertunjukan seperti pantomim, orasi, tari dan lain-lain. Berpola dinamis, dengan pencahayaan bisa alami maupun buatan.

e. Galeri Seni

Mempunyai ruang yang bersifat semi privat. Mempunyai ruang gerak yang dinamis terarah.

4.4.5. Analisa Tata Ruang Pasar Festival

Fasilitas komersial dan pertunjukan performance merupakan gabungan dari dua jenis kegiatan yang berbeda, dimana kedua fungsi tersebut saling mendukung, dan selalu memberikan citra yang saling berhubungan.

Fasilitas-fasilitas yang ada pada bangunan ini di bagi menjadi 3 kelompok kegiatan :

a. Fasilitas Komersial

Mewadahi segala kegiatan yang bersifat komersial, tempat terjadinya transaksi jual beli.

b. Fasilitas Festival

Mewadahi semua kegiatan yang bersifat pertunjukan seperti drama, pameran lukisan dan lain-lain yang berhubungan dengan seni dan kebudayaan.

c. Fasilitas Manajerial/operasional

Mewadahi kegiatan operasional, pelayanan dan pemeliharaan.

Didasari dari adanya karakteristik ruang-ruang pada masing-masing kegiatan tersebut di atas, sehingga dibutuhkan ruang-ruang dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Pengunjung dapat lebih leluasa untuk memilih tempat/area mana yang ingin dikunjungi.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

2. Pengunjung dapat dengan mudah menemukan area yang dituju dengan adanya pola pergerakan yang dinamis dan terarah.
3. Adanya penzoningan berdasarkan sifat kegiatan, sehingga area yang membutuhkan ketenangan tidak terganggu oleh area publik.
4. Pembagian ruangan dengan sistem struktur dan utilitas tertentu dikelompokkan, sehingga memudahkan perencanaan.
5. Pengaturan tata ruang luar yang dinamis, dan penggunaan elemen-elemen alami akan dapat memudahkan pengunjung leluasa bergerak dan berkesan aman dan nyaman.

4.4.5.1. Bentuk Ruang

Bentuk dan enclosure setiap ruang pada sebuah bangunan akan menentukan atau ditentukan oleh bentuk ruang-ruang disekitarnya. Dalam sebuah bangunan, seperti perkantoran, memiliki fungsi-fungsi yang khusus tetapi serupa dan dapat dikelompokkan menjadi satu bentuk tunggal, linier atau cluster. Beberapa ruang, seperti halnya balai pertunjukan musik memiliki fungsi yang khusus dan syarat-syarat teknis menuntut bentuk-bentuk khusus yang akan mempengaruhi bentuk-bentuk ruang disekelilingnya.¹

Bentuk-bentuk dasar suatu obyek dapat bernilai statis, bergerak, beraturan atau informal, geometris, masif, berat dan kuat transparan.²

- Persegi dan Kubus



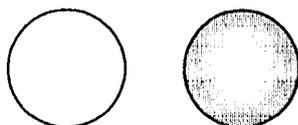
→ Sederhana, stabil

- Segitiga dan Piramid



→ Stabil

- Lingkaran dan Bola



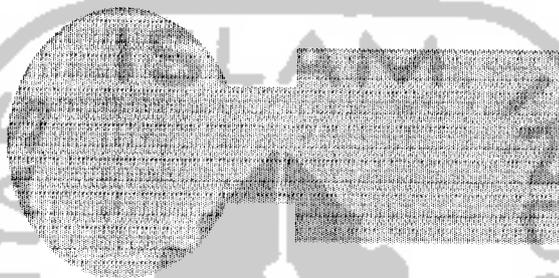
→ Memusat, Dinamis

¹ Francis D.K. Ching, *Arsitektur : Bentuk-Ruang & Susunannya*, Ir. Paulus Hanoto Adjie, Erlangga, Hal 113, 1994

² Unsur Perancangan dalam *Arsitektur Lansekap*, Ir. Rustam Hakim, Bumi Aksara, Hal 11, 1993.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Sehingga bentuk yang digunakan untuk mendasari ruangan-ruangan pada bangunan ini adalah yang mempunyai bentuk dan tata ruang yang membuat pengunjung leluasa untuk bergerak, yaitu bentuk-bentuk dinamis dengan susunan yang teratur, seperti bentuk lingkaran yang digabung dengan bentuk ruang yang mempunyai bentuk bujur sangkar dan lain-lain, karena bentuk ini mempunyai sifat yang kuat, dan terarah.



Sumber : Analisa

4.4.5.2. Hubungan Ruang

Pada dasarnya ruang-ruang di dalam sebuah bangunan saling berhubungan, menurut D.K. Ching hubungan ruang di dalam bangunan dibagi menjadi dua macam, yaitu antara lain :

a. Hubungan langsung

Terdapat sebuah ruang yang luas dapat melingkupi dan memuat sebuah ruang lain yang lebih kecil didalamnya, ruang-ruangnya dapat melebur dan menjadi bagian yang integral dari ruang tersebut dan ruang yang dilingkupinya bersifat dinamis.

b. Hubungan tidak langsung

Fungsi ruang menjadi jelas, pencapaian fisik ruang kurang leluasa karena adanya bidang pembatas ruangan

Hubungan ruang yang digunakan dalam perencanaan Pasar Festival yang membuat pengunjung leluasa untuk bergerak dan terarah ini, terdiri dari berbagai macam bentuk dengan susunan yang teratur, adalah pola hubungan luar langsung dan tidak langsung karena karakter ruang-ruang yang ada bersifat dinamis (bergerak, leluasa, dan sebagainya).

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Hubungan ruang tersebut bila ditransformasikan ke dalam ruang-ruang Pasar Festival adalah sebagai berikut :

Pasar Festival

Ruang Retail Utama	■
Unit-unit Retail	■
Restoran	■
Pujasera	■
Kios-kios penjualan(informal)	■
Teater terbuka	■
Gedung Pertunjukan	■
Plaza Festival	■
Ruang Pamer/Ekshibisi	■
Galeri Seni	■
Ruang pengelola	■
Ruang operasional dan pemeliharaan	■
PARKIR	□

Restoran

Ruang Makan dan minum	■
Dapur, gudang, ruang karyawan	■

Pujasera

Ruang makan dan minum	■
Ruang stan makanan	■
Dapur, gudang dan ruang karyawan	■

Kios-kios penjualan(informal)

Ruang penjualan	□
-----------------	---

Teater terbuka

Hall/lobby	■
Ruang tiket	■
Ruang audiensi	■
Stage/panggung	■
Ruang rias	■
Ruang Persiapan	■
Ruang peralatan, kostum dan gudang	■
Ruang sirkulasi dan utilitas	■

Gedung Pertunjukan

Hall/Lobby	■
Ruang tiket	■
Ruang audiensi	■
Stage/Panggung	■
Ruang rias	■
Ruang Persiapan	■
Ruang peralatan, kostum dan gudang	■
Ruang tata suara, lampu dan dekorasi	■
Ruang sirkulasi dan utilitas	■

■ LANGSUNG
□ TIDAK LANGSUNG

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Ruang Pamer/Ekshibisi

Ruang pameran obyek pasif	■
Ruang pameran peragaan	■
Ruang pameran outdoor	■
Ruang informasi	□
Ruang preparasi	□
Ruang pengelola	□
Gudang	□
Ruang sirkulasi dan utilitas	□

Galeri Seni

Ruang galeri	■
Art shops	■
Ruang pengelola	□
Gudang dan lavatory	□
Ruang sirkulasi dan utilitas	□

Ruang pengelola

Ruang administrasi	■
Ruang direksi dan ruang karyawan	■
Pantry dan lavatory	□
Gudang	□
Ruang sirkulasi dan utilitas	□

Ruang operasional dan pemeliharaan

Ruang genset	■
Ruang AC	■
Ruang peralatan	□
Ruang kebersihan	□
Ruang sirkulasi dan servis	□

■ LANGSUNG
□ TIDAK LANGSUNG

4.4.5.3. Organisasi Ruang

Organisasi ruang yang digunakan untuk mendasari sebuah ruang pada bangunan multi fungsi pasar festival yang membuat pengunjung leluasa untuk bergerak, terdiri dari berbagai macam bentuk dengan susunan yang teratur, bentuk organisasi yang terpilih adalah menggunakan pola gabungan organisasi ruang terpusat, linier dan grid.

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

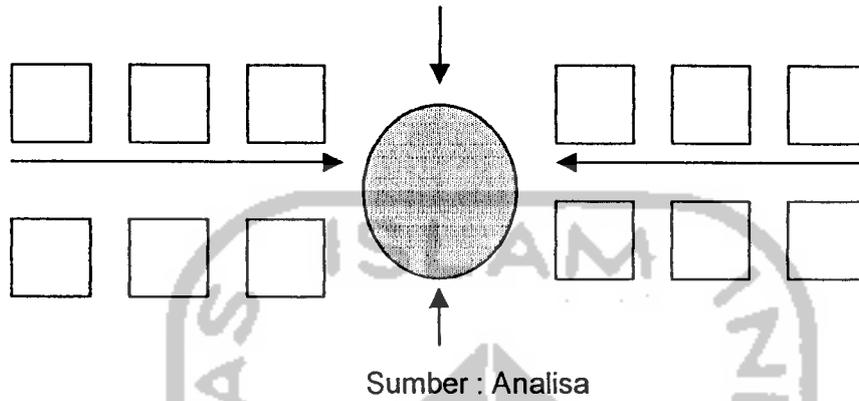


Diagram 4.1. Organisasi Ruang Pasar Festival

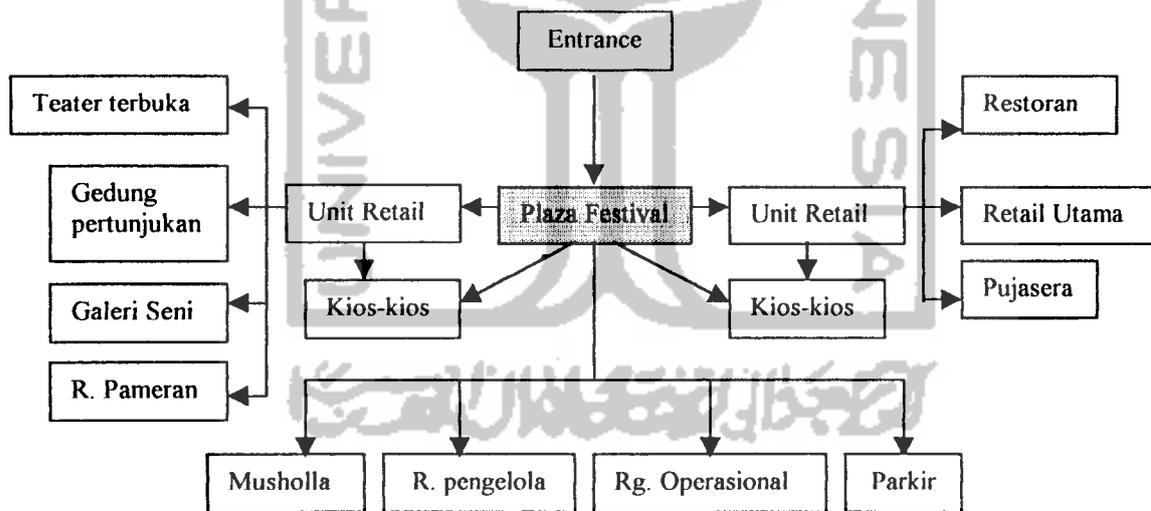
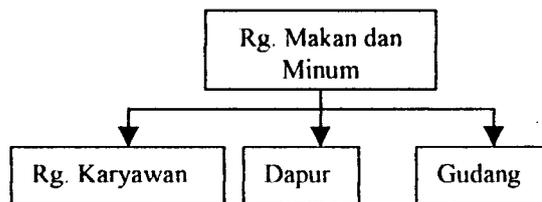


Diagram 4.2. Organisasi Ruang Restoran



**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Diagram 4.3. Organisasi Ruang Pujasera

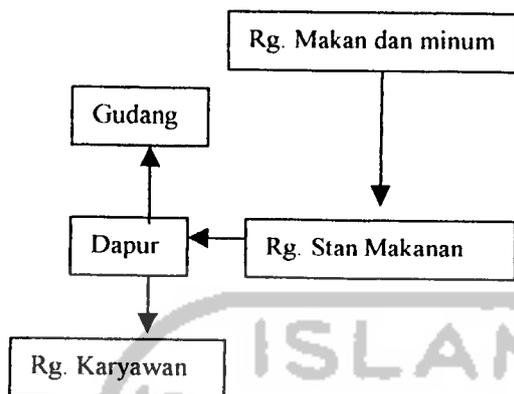


Diagram 4.4. Organisasi Ruang Teater Terbuka

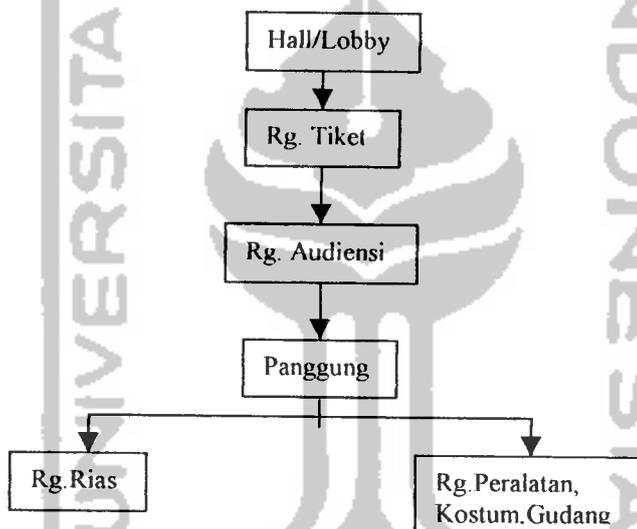
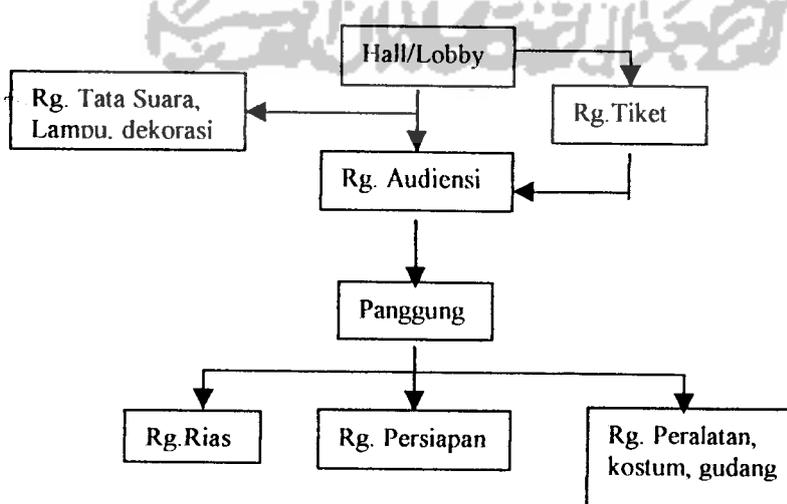


Diagram 4.5. Organisasi Ruang Gedung Pertunjukan



**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Diagram 4.6. Organisasi Ruang Pamer/Exhibisi

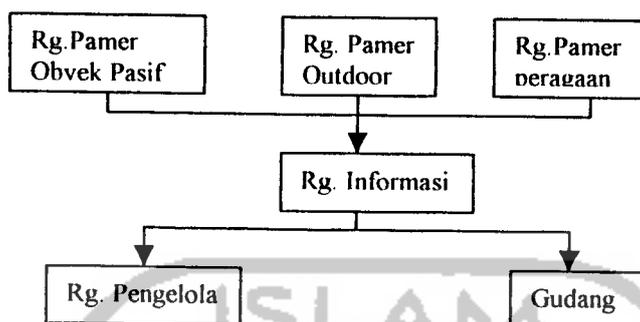


Diagram 4.7. Organisasi Ruang Galeri Seni

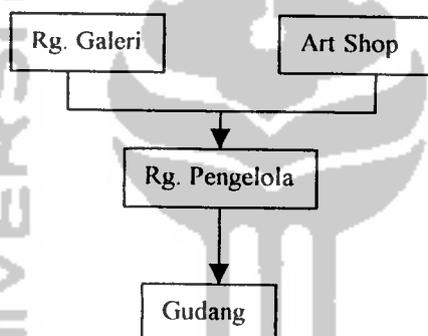
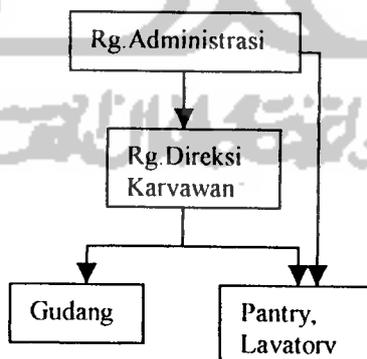
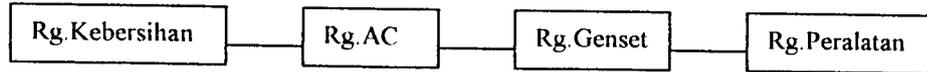


Diagram 4.8. Organisasi Ruang Pengelola



BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Diagram 4.9 Organisasi Ruang Operasional dan Pemeliharaan



4.4.5.4. Pengelompokan Ruang dan Hierarki Ruang

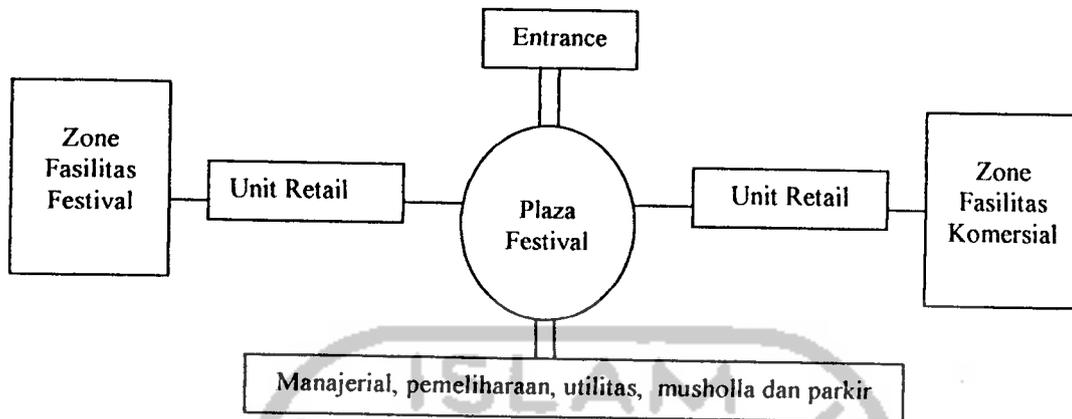
Keterkaitan jenis kegiatan komersial dan festival, dapat dilihat sebagai ruang-ruang yang menyusunnya. Ruang lebih dari sekedar fisik 3 dimensional. Ruang terdiri dari jenis yang berbeda, tergantung waktu, tempat dan konteks pembahasan. Kategorisasi ruang pasar festival berdasarkan jenis kegiatan yang akan diwadahnya, dengan pertimbangan lingkungan/Pelingkup serta detail lingkungan binaannya, akan dikelompokkan menjadi :

- a. Ruang Publik
- b. Ruang Privat
- c. Ruang Semi Publik/Semi Privat

Sedangkan untuk pengelompokan jenis-jenis kegiatan adalah sebagai berikut :

- Ruang Kegiatan Komersial
Performansi ruang yang dinamis, terbuka atraktif, mudah dicapai, tidak membosankan.
- Ruang Kegiatan Festival
Performansi ruang yang dinamis, terbuka, atraktif, fleksibel dan memungkinkan terjadinya interaksi/sosialisasi dan memberikan suasana yang semarak.
- Ruang Kegiatan Operasional
Performansi ruang dengan pola teratur, formal dan mengalir.
- Ruang kegiatan Pelayanan/service
Pemeliharaan mudah, jelas dan efisien.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN



Gambar 4.23 Penzonningan secara Horizontal
Sumber : Analisa



Gambar 4.24. Penzonningan secara Vertikal
Sumber : Analisa

4.5.5.5 Sirkulasi Ruang

a. Dasar Pergerakan

Sifat konfigurasi pergerakan sirkulasi mempengaruhi atau dipengaruhi oleh pola organisasi ruang-ruang yang dihubungkannya. Karena salah satu keuntungannya dapat memperkuat organisasi ruang dengan mensejajarkan polanya.

Dari berbagai bentuk yang ada terpilih bentuk pergerakan yang menggunakan pola konfigurasi pergerakan linier, karena polanya lebih sederhana dan tidak membingungkan, juga dapat mengarahkan pergerakan. Selain itu pola ini diambil juga karena mempunyai pergerakan dua arah.

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Pergerakan Linier

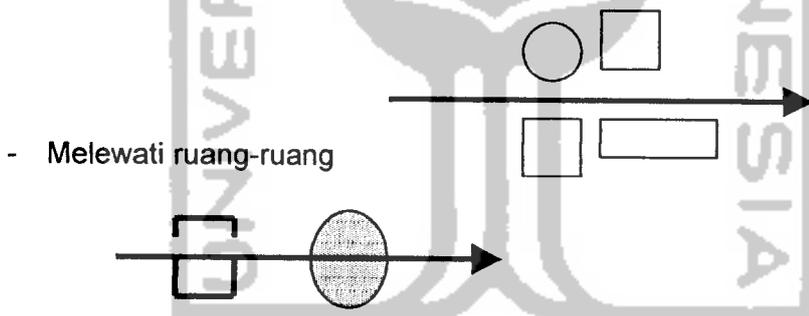
Sumber : Pemikiran

b. Pola Pergerakan

Pola pergerakan yang digunakan berdasarkan karakteristik ruang berbagai jenis kegiatan yang ada adalah bebas dan terarah.

Pola pergerakan yang melewati ruang-ruang memiliki pola pergerakan sirkulasi yang luwes/leluasa, sehingga bisa membuat pengunjung leluasa untuk bergerak, pola pergerakan berakhir dalam ruang memiliki pola pergerakan yang mengarahkan pengunjung terhadap retail tertentu, sehingga semua retail yang ada dapat dilewati/dikunjungi.

Sedangkan macam-macam pola pergerakan adalah :



- Melewati ruang-ruang

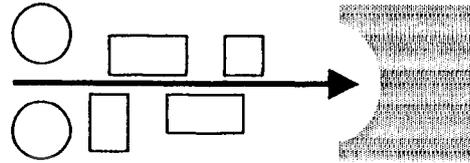
- Menembus Ruang-ruang



- Berakhir dalam ruang

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Akhirnya bangunan Pasar Festival ini menggunakan 2 pola pergerakan yaitu, melewati ruang-ruang dan berakhir dalam ruang karena mempunyai sifat luwes dan mengarahkan.



Gambar 4.25 Pola pergerakan
Sumber : Analisa

c. Bentuk Ruang Sirkulasi

Bentuk dan skala suatu ruang sirkulasi harus bisa menampung kegiatan manusia pada waktu mereka berkeliling, berhenti sejenak, atau menikmati pemandangan sepanjang jalan

Bentuk ruang yang digunakan pada bangunan pasar festival ini adalah bentuk ruang yang membuat pengunjung leluasa untuk bergerak, beristirahat dan keluasan visual. Sehingga bentuk-bentuk ruang yang terpilih adalah sirkulasi terbuka dua sisi, karena pola ini bisa memberikan keleluasaan untuk bergerak dan Kontinuitas visual.



Gambar 4.26 Bentuk Ruang Sirkulasi Terbuka dua sisi dan Terbuka salah satu sisi
Sumber : Analisa

4.4.5.6. Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang

- a. Kebutuhan Ruang Fasilitas Komersial
 1. Retail utama
 2. Unit retail
 3. Restoran

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4. Pujasera
5. Kios-kios penjualan (komersial informal)

Fasilitas Pertunjukan

1. R. Pameran/ekshibisi
2. Teater terbuka (Amphitheatre)
3. Gedung Pertunjukan
4. Plaza Festival
5. Galeri Seni

Fasilitas Manajerial/operasional

1. Ruang manajerial operasional
2. Ruang pemeliharaan operasional
3. Ruang Ibadah/musholla
4. Area parkir sepeda motor dan mobil

b. Besaran Ruang

Kenyataan yang menyebutkan bahwa prosentase penggunaan lahan di Yogyakarta sebesar 10% atau 36,72 ha untuk areal perdagangan memberikan peluang untuk memenuhi kebutuhan akan sarana perdagangan yang semakin meningkat. Sedangkan untuk areal budaya sebesar 2,9% atau 4,04 ha.

Penentuan luas lantai untuk fasilitas komersial berdasarkan Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota yang menyatakan : dalam skala pelayanan kota yang didukung jumlah penduduk sebanyak 1.000.000 jiwa terdapat satu pusat perbelanjaan dengan luas lahan 36.000 m² yang melayani 150.000 – 400.000 penduduk. Yogyakarta dengan jumlah penduduk sebanyak (523.802 jiwa, dibutuhkan pusat perbelanjaan yang akan melayani penduduk sebanyak :

$(523.802 \text{ jiwa} / 1000.000) \times 400.000 \text{ jiwa} = 209520 \text{ jiwa}$, maka luas lahan untuk bangunan komersial yang direncanakan adalah :

$(209.520 \text{ jiwa} / 400.000) \times 36.000 \text{ m}^2 = 18856 \text{ m}^2 \longrightarrow 19.000 \text{ m}^2$

Sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang kota Kodya Yogyakarta, mengenai penyebaran area sektor perdagangan pada beberapa lokasi seperti jalan Solo, jalan Magelang dan lain-lain, maka diasumsikan kebutuhan luas lantai yang direncanakan untuk fasilitas komersial setengah dari rencana yang telah diperhitungkan di atas. Diambil setengahnya karena

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

memperhitungkan terbatasnya luas lahan dan kebutuhan ruang pada Pasar Festival, sehingga luas lantai adalah

$$19.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 9.500 \text{ m}^2$$

Dari luas lantai ini diasumsikan

- sirkulasi 30%
- servis 10%
- Lantai yang disewakan 60%

Berdasarkan studi perbandingan dengan Pondok Indah Mall, Puri Indah mall dan Pasar Festival Kuningan Jakarta. Untuk luas lantai yang disewakan pada pedagang besar (big tenant) seperti, supermarket, department store, teater terbuka dan gedung pertunjukan adalah 50% dan pedagang eceran (retail) seperti, galeri seni, ruang pameran, kios-kios, unit-unit retail dan lain-lain adalah 50%

Pendekatan besaran ruang berdasarkan jenis dan kelompok kegiatan disajikan sebagai berikut ini :

Data-data lain berupa literatur Data Arsitek, Ernst Neufert, Time Sever Standart dan lain-lain.

Pendekatan besaran ruang berdasarkan jenis dan kelompok kegiatan disajikan sebagai berikut ini :

a. Ruang kelompok kegiatan Komersial

1. Unit Retail Utama

- Kapling penjualan besar, 2 bh x @ 1.000 m² 2.000 m²

Luas Total 2.000 m²

2. Unit-unit Retail

- Kapling penjualan kecil, 25 bh x @(4 x 10)m² 1000 m²

Luas Total 1000 m²

3. Restoran

- Ruang Makan dan minum, @ 1,5 m² x 50 orang 75 m²
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 75 m² 18,75 m²
- Sirkulasi dan servis, 20% x 75 15 m²

Luas Total 108,75 m²

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

4. Pujasera

- Ruang makan dan minum, 1,5 m ² x 200 orang	300 m ²
- Ruang stand makanan	100 m ²
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 400 m ²	100 m ²
- Sirkulasi dan servis, 20% x 400 m ²	80 m ²
Luas Total	580 m²

5. Kios-kios penjualan (informal)

- Ruang penjualan, 15 bh x @ 9 m ²	135 m ²
Luas Total	135 m²

b. Ruang Kelompok Kegiatan Festival



Gambar 4. 27 Standar Pola Gerak Setempat
Sumber : Data Arsitek + Analisa

1. Teater terbuka

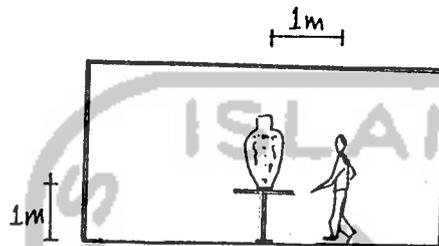
- Hall/lobby, 250orang x @ 0,5 m ² /orang	125 m ²
- Ruang tiket, 2 bh. x @ 4 m ²	8 m ²
- Ruang audiensi, 250x 0,8 m ² + 20% flow	240 m ²
- Stage/panggung, 3,06 m ² x 25 orang + 90% flow	145 m ²
- Ruang rias putra-putri, 25 orang x 2 m ² + 30% flow	65 m ²
- Ruang persiapan	30 m ²
- Ruang peralatan, kostum dan gudang (asumsi)	70 m ²
- Luas area teater terbuka	683 m ²
- Ruang sirkulasi dan utilitas, 20% x 1937,36 m ²	137 m ²
Luas Total	820 m²

2. Gedung pertunjukan

- Hall, 600 pengunjung x @ 0,5 m ²	300 m ²
- Ruang tiket, 2 bh. x @ 4 m ²	8 m ²
- Ruang audiensi, 600 x 0,8 m ² + 20% flow	576 m ²
- Stage/panggung, 3,06 m ² x 10 orang + 90% flow	58,14 m ²
- Ruang rias putra-putri, 10 orang x 2 m ² + 30%flow	26 m ²
- Ruang persiapan (asumsi)	15 m ²

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

- Ruang peralatan, kostum dan gudang (asumsi)	100 m ²
- Ruang tata suara, tata lampu dan dekorasi (asumsi)	200 m ²
- Luas area teater terbuka	1283,1 m ²
- Ruang sirkulasi dan utilitas, 20% x 1283,14 m ²	256,6 m ²
Luas Total	1539,7 m ²
3. Plaza Festival menampung 250 orang (asumsi) @ 1 m ²	250 m ²
Luas Total	250 m ²



Gambar 4.28 Pola Gerak Pengamat Pada Ruang Pameran

Sumber : Pemikiran

4. Ruang Pamer/exhibisi	
- Ruang pamer objek pasif	100 m ²
- Ruang pameran peragaan	50 m ²
- Ruang pameran outdoor	50 m ²
- Ruang informasi	10 m ²
- Ruang preparasi	24 m ²
- Ruang pengelola	30 m ²
- Gudang	50 m ²
- Luas area pameran	314 m ²
- Ruang sirkulasi dan utilitas 314 m ² x 20 %	62,8 m ²
Luas Total	376,8 m ²
5. Galeri Seni	
- Ruang galeri	100 m ²
- Art shops 10 bh. x 10 m ²	100 m ²
- Plaza	50 m ²
- Ruang pengelola	20 m ²
- Gudang dan lavatory 270 m ² x 15%	40,5 m ²
- Luas area galeri	310,5 m ²
- Ruang sirkulasi dan utilitas 210,5 m ² x 20%	42 m ²
Luas Total	352,5 m ²

**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

c. Kelompok Kegiatan Manajerial/operasional

1. Ruang pengelola

- Ruang administrasi 10 orang x 5,5 m ²	55 m ²
- Ruang direksi dan ruang karyawan	75 m ²
- Pantry dan lavatory	36 m ²
- Gudang	16 m ²
- Sirkulasi dan utilitas 20% x 182 m ²	36,4 m ²

Luas Total 218,4 m²

2. Ruang Operasional dan Pemeliharaannya

- Ruang genset	30 m ²
- Ruang AC	30 m ²
- Ruang peralatan	25 m ²
- Ruang kebersihan	12 m ²
- Luas area fasilitas operasional dan pemeliharaan	158 m ²
- Sirkulasi dan Servis 20% x 158 m ²	31,6 m ²

Luas Total 189,6 m²

3. Musholla

125 m²

Luas Total 125 m²

4. Area Parkir

- Parkir sepeda motor, asumsi sebanyak 40% x 3000 pengunjung, kepadatan 2 orang/motor 600 bh. Standar ruang @ 2 m ² /motor	1200 m ²
- Parkir mobil, asumsi sebanyak 40% x 3000 pengunjung, kepadatan 5 orang/mobil 240 bh, standar ruang @ 11 m ² /mobil	2.640 m ²

Luas Total 3.840 m²

Dari perhitungan di atas di dapat luas lantai keseluruhan yang dibutuhkan adalah sebesar 12.160 m² —> 12.200 m²

Sedangkan luas lahan yang tersedia adalah ± 11.785,5 m² —> 12.000 m²

Dengan demikian luasan lahan yang tersedia dengan luas lantai yang dibutuhkan memadai, hanya saja tidak memenuhi kriteria FAR dan BC, selain itu juga tidak mempunyai ruang luar, oleh karena itu bangunan Pasar Festival ini dibangun secara vertikal dengan dua lantai dan satu basement. Kontinuitas visual.

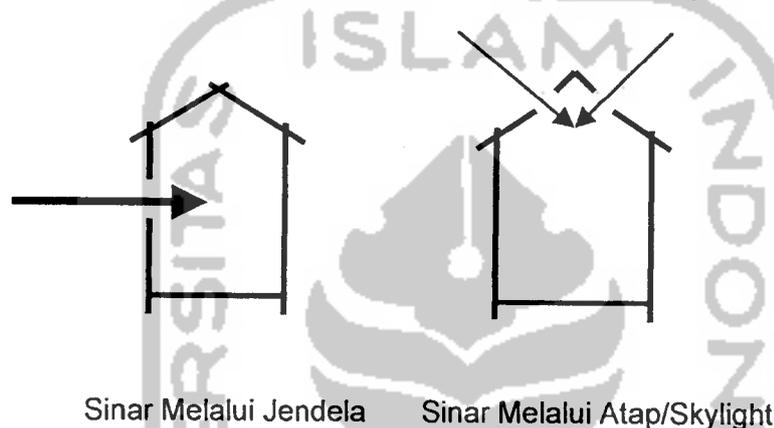
BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.4.5.7. Environment Ruang

4.4.5.7.1. Sistem Pencahayaan

a. Pencahayaan Alami

Pemanfaatan cahaya alami disiang hari memiliki beberapa keuntungan yaitu cahaya relatif lebih merata dan ekonomis. Namun kelemahannya yaitu arah datangnya sinar matahari yang selalu berubah-ubah dan intensitasnya tidak terlalu tetap. Pencahayaan alami dapat digunakan pada ruang pameran melalui jendela samping maupun atas (sky light).



Gambar 4.29. Arah datang sinar matahari melalui bukaan jendela dan skylight pada atap
Sumber : Analisa

Pencahayaan alami digunakan dengan tujuan

- memberikan suasana alami dan menyegarkan
- mata tidak cepat lelah

b. Pencahayaan Buatan

Yaitu cahaya yang berasal dari lampu dengan standar pemakaian iluminasi tergantung dari jenis kegiatan ruangan tersebut.

Pencahayaan buatan dimanfaatkan dengan tujuan

- a. Menampilkan detail obyek baik tekstur maupun warnanya.
- b. Menampilkan karakter obyek seperti yang diharapkan.
- c. Memberikan penekanan yang merata pada obyek.
- d. Intensitas cahaya dapat diukur menurut kebutuhan.
- e. Tidak tergantung pada cuaca dan waktu.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

Tabel 4.3. Data beberapa sumber cahaya

No.	Sumber Cahaya (Lampu)	Lumen/watt	Umur rata-rata	Penggunaan
1.	Pijar	11 - 18	1000	Indoor dan outdoor
2.	TL ic Ballast	50 - 80	9000 - 8000	Indoor dan outdoor
3.	Halogen	16 - 20	1000	Outdoor (lampu untuklapangan)
4.	Mercury (ic. Ballast)	30 - 60	16000	Outdoor (lampu jalan taman, dll)
5.	Halide	80 - 100	7500 - 15000	Untuk lampu-lampu sorot
6.	Sodium	120 - 140	16000 - 24000	Untuk lampu jalan

(sumber = Utilitas Bangunan, Buku Pintar Untuk Mahasiswa Arsitektur-Sipil, Ir. Hartono Poerbo, M.Arch, hal 57)

4.4.5.7.2. Sistem Penghawaan

a. Penghawaan Alami

Penghawaan alami digunakan seoptimal mungkin terutama pada ruang-ruang syang tidak membutuhkan kondisi tertentu dan kondisi tidak stabil yaitu : selain ruang penyimpanan benda-benda seni, seperti lukisan dan barang-barang lain yang membutuhkan perlakuan khusus. Sistem penghawaan alami ini menggunakan sistem cross Ventilation, dengan pendistribusian melalui bidang bukaan samping.

b. Penghawaan Buatan

Penghawaan buatan terutama dipergunakan pada ruang-ruang yang membutuhkan kondisi tertentu dan stabil seperti ruang pameran dan ruang preparasi. Sistem penghawaan ini dapat menggunakan AC sebagai alat mengkondisikan udara dalam ruang.

Sistem pendingin pada pasar Festival ini menggunakan sistem tidak langsung (indirect cooling). Dalam sistem ini dipakai media air es/chilled water dengan temperatur sekitar 5°C. Air es diproduksi dalam chiller, mesin pembuat air es yang menggunakan refrigerant sebagai zat pendingin. Untuk mesin pengolah udara/air handling unit (AHU) berisikan kumparan pipa (coil), blower dan filter udara. AHU dapat ditempatkan di setiap lantai atau satu AHU untuk melayani 2 - 3 lantai atau jika lantai tingkat sangat luas, satu lantai dilayani 2 atau lebih AHU. Pada bangunan Pasar Festival ini jumlah AHU pada setiap lantai diasumsikan berjumlah satu buah, mengingat luas lantai yang tidak terlalu besar. Dengan kecepatan angin keluar sebesar 5,0 - 6,25 m/s. Hal ini sangat berpengaruh terhadap kenyamanan pengkondisian angin di dalam bangunan umum seperti Pasar Festival ini.

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

4.4.5.8. Utilitas Bangunan

a. Pekerjaan Sanitasi

Dalam rangka penghunian bangunan bertingkat banyak baik itu perkantoran, komersial, rumah sakit, flat dan sebagainya, penghuninya memerlukan pengadaan atau penyaluran air bersih dingin, panas, pembuangan air kotor dan lain-lain yang diperlukan.

Jaringan air bersih yang digunakan pada Pasar Festival ini adalah menggunakan sistem Down feed dengan menggunakan *tower water tank* yang pendistribusiannya melalui reservoir keseluruhan bangunan. Untuk lebih menghemat dalam pengoperasiannya jika dibandingkan dengan sistem pompa.

Untuk bangunan Pasar Festival ini kebutuhan air bersih bangunan menurut standar perancangan plumbing yaitu 150 liter/orang/hari. Standar kebutuhan perlengkapan saniter seperti closet 6 liter/kali, urinoir 30 liter/jam dan douche/pancuran 25 liter/kali. Standar kebutuhan air perlengkapan bangunan seperti Airconditioning 0,2 m³/menit/TR, mesin 20 liter/HP/jam dan pengaman kebakaran 20 m³. Sedangkan untuk jaringan air kotor dengan menggunakan sistem sebagai berikut :



b. Mekanikal elektrik

Sumber tenaga listrik pada bangunan-bangunan umum seperti pertokoan, hotel dan lain-lain biasanya menggunakan sumber dari PLN dan generator set sebagai sumber cadangan bila aliran dari sumber PLN terputus. Begitu juga dengan Bangunan pada Pasar Festival, menggunakan dua sumber tenaga listrik yaitu PLN dan genset. Besarnya pembebanan listrik dalam bangunan Pasar Festival di bagi kedalam kelompok-kelompok pembebanan untuk mempermudah perhitungan beban total, yaitu :

- Pencahayaan Listrik
- Stopkontak untuk motor-motor kecil Ventilasi gedung dan air conditioning
- Plumbing sanitair (Pompa air dan lain-lain)
- Transportasi vertikal
- Peralatan khusus (labotarium)

Dan untuk tenaga listrik standby power generator, digunakan bila dalam

BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

situasi kekurangan tenaga dari PLN, diadakan sebesar 100% dengan pertimbangan adanya gedung pertunjukan (teater) yang membutuhkan tenaga listrik secara kesinambungan.

4.4.5.9. Sistem Struktur

Untuk bangunan berlantai banyak, sistem struktur yang biasa digunakan adalah beton bertulang. Dengan pondasi menggunakan pondasi tiang pancang. Sedangkan untuk pondasi dengan menggunakan sistem *foot plat*. Sebagai bangunan multifungsi yang melayani berbagai jenis kegiatan, memerlukan sistem struktur yang berbeda-beda, seperti misalnya untuk gedung pertunjukan yang membutuhkan bentang lebar, ruang terbuka dalam bangunan seperti plaza dan lain-lain. Selain itu, bangunan Pasar Festival yang kontekstual dengan lingkungan ini tidak menutup kemungkinan pemakaian bahan bangunan lain seperti kayu dan lain-lain. Sedangkan untuk atap, menggunakan kerangka baja dan plat beton juga bahan-bahan lain, seperti fiberglass pada skylight dan genteng.

Pada bangunan Pasar Festival ini menggunakan sistem modul 8 m x 8 m yang disesuaikan dengan ukuran parkir pada basement, ukuran toko dan ukuran gedung pertunjukan.