

# **PASAR FESTIVAL DI YOGYAKARTA**

**Bangunan Multi Fungsi yang Kontekstual  
Terhadap Lingkungan**

**TUGAS AKHIR**



**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1999**

# **PASAR FESTIVAL DI YOGYAKARTA**

**Bangunan Multi Fungsi yang Kontekstual  
Terhadap Lingkungan**

## **TUGAS AKHIR**

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk meraih  
gelar sarjana –S1 pada Jurusan Arsitektur  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Universitas Islam Indonesia*

*Disusun Oleh :*

**FAKRI WAHYUDI**

**93340074**

**930051013116120071**

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1999**

# **PASAR FESTIVAL DI YOGYAKARTA**

## **Bangunan Multi Fungsi yang Kontekstual Terhadap Lingkungan**

### **TUGAS AKHIR**

Oleh :

**FAKRI WAHYUDI**

**93340074**

**930051013116120071**

Yogyakarta, Juni 1999  
Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu



Ir. Agoes Sudiambadi

Ir. Handoyotomo, MSA.

Mengetahui,

Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia

Ketua



Ir. Munichy B. Edress, M. Arch.

*"Kecuali karena Rahmat dari Tuhanmu,  
sesungguhnya karunia-Nya atasmu adalah  
besar."*

Qs. Al Israa' : 87

*"Jadilah engkau pemaaf dan suruhlah orang  
mengerjakan yang ma'ruf, serta berpalinglah  
dari orang bodoh"*

Qs. Al-A`Raaf : 199



*Kupersembahkan untuk :*  
**Bayak dan Ibu tercinta,  
Adik-adikku tersayang Risa, Neni,  
Fadli,  
serta kekasihku**

---

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga pelaksanaan dan penyusunan Tugas Akhir dengan judul Pasar Festival, Bangunan Multi Fungsi yang Kontekstual Terhadap Lingkungan.

Tugas Akhir ini merupakan prasyarat untuk memperoleh predikat kesarjanaan Strata 1 dari Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih atas bimbingan dan bantuan yang telah diberikan pada penyusun, selama melakukan tugas akhir hingga selesai penyusunan tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Bapak Ir. Widodo, M.Sc, PhD., selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Ir. Munichy B Edress, M.Arch., selaku Ketua Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Ir. Agoes Soediamhadi, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penyusun dalam penyusunan laporan tugas akhir ini.
4. Bapak Ir. Handoyotomo, MSA. Selaku Dosen Pembimbing, yang telah memberikan, pinjaman buku, arahnya, hingga selesai penyusunan laporan tugas akhir ini
5. Seluruh staf Bappeda Kotamadya Yogyakarta, yang telah membantu dan di dalam pelaksanaan laporan tugas akhir ini.
6. Seluruh staf T.U. Jurusan Arsitektur, yang telah memberikan pinjaman literatur dan data membantu di dalam pelaksanaan laporan tugas akhir ini.

7. Bapak & Mamah tercinta yang dengan sabar memberikan Doa, kasih sayang dan dorongannya
8. Temen-temen Gg. Wuni, Boli, Anis, Dian, Narada crew yang telah membantu kelancaran tugas akhir ini, Aendi & Ocha, yang telah memberikan bantuan data dan supportnya, Marlan buat bantuannya selama ini.
9. Rekan-rekan dan seluruh pihak yang turut membantu penyusun dalam menyelesaikan laporan ini.

Dengan menyadari segala kekurangannya, penyusun mohon maaf bila dalam penyusunan laporan tugas akhir ini terdapat kelemahan ataupun kesalahan. Untuk itu penyusun dengan tangan terbuka menerima saran dan kritik yang dapat membangun dan memberikan pengetahuan yang lebih luas lagi pada penyusun, agar di kemudian hari penyusun dapat lebih baik lagi. Penyusun berharap laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, April 1999

PENYUSUN

## **ABSTRAKSI**

### **PASAR FESTIVAL DI YOGYAKARTA** **Bangunan Multi Fungsi yang kontekstual dengan Lingkungan**

Berkembangnya suatu kota, biasanya diiringi dengan kesulitan akan lahan, di mana jumlah bangunan semakin bertambah, sedangkan luas lahan tetap. Sehingga sering kita jumpai pada kota-kota besar bangunan-bangunan bertingkat sebagai salah satu alternatif pemecahan akan kekurangan lahan. Tetapi kemudian cara ini masih kurang efektif dan efisien, Sehingga kemudian muncul istilah Muti-Use Building, di mana dalam satu bangunan terdapat berbagai macam fungsi, tetapi masih mempunyai relevansi (hubungan), sehingga dapat lebih efektif dan efisien.

Sebagai kota pariwisata, Yogyakarta merupakan mempunyai berbagai kelebihan, pada sektor komersial, Yogyakarta terkenal dengan jalan Malioboro sebagai pusat perdagangan. Di sini banyak dijual barang-barang kerajinan maupun barang-barang buatan pabrik. Sedangkan pada sektor Budaya, Yogyakarta bisa dibidang sebagai gudangnya para seniman. Banyak sekali peninggalan historis baik itu bangunan, legenda maupun kesenian. Ditambah lagi dengan adanya keraton Kesultanan dan Pakualaman.

Dari sini kemudian timbul gagasan, jika kedua sektor tersebut digabungkan dalam sebuah bangunan yang terletak pusat kota dan dekat dengan daerah budaya, sehingga bisa mempermudah para turis, untuk mendapatkan apa yang dibutuhkan. Selain itu bangunan ini harus tetap mempunyai kontekstual dengan lingkungan sehingga tidak merusak citra lingkungan.

Pasar Festival adalah bangunan yang di dalamnya menampung kegiatan festival/pertunjukan seperti gedung pertunjukan dan teater, dan kegiatan komersial seperti supermarket, unit retail, dan lain-lain. Bangunan Pasar Festival ini juga mempunyai kontekstual terhadap lingkungan, seperti dengan pasar Beringharjo, Keraton dan lingkungan sekitarnya.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	xi
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tinjauan Pustaka	3
1.3. Permasalahan	4
1.4. Tujuan dan Sasaran	4
1.5. Lingkup Pembahasan	5
1.6. Metode Pengumpulan Data	5
1.7. Metode Pembahasan	6
1.8. Sistematika Penulisan	7
1.9. Keaslian Penulisan	7
<b>BAB II. TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN</b>	
2.1. Tinjauan Tentang Yogyakarta	9
2.2. Potensi Sektor Komersial di Yogyakarta	10
2.3. Potensi Sektor Budaya di Yogyakarta	10
2.4. Arsitektural Bangunan Kontekstual di Yogyakarta	11
2.4.1. Dasar Kontekstual	11
2.4.2. Potensi Arsitektural Bangunan di Yogyakarta	13
<b>BAB III. TINJAUAN PASAR FESTIVAL SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI</b>	
3.1. Tinjauan Pasar Festival	16
3.1.1. Batasan Pengertian	16
3.1.2. Spesifikasi Kegiatan	17
3.1.3. Sifat Kegiatan Pasar Festival	18
3.1.4. Tipologi Bangunan Pasar Festival	18
3.2. Tinjauan Bangunan Multi Fungsi	20
3.2.1. Fungsi, Guna Lahan dan Bangunan	20
3.2.2. Mixed Land Use Sebagai Optimasi Lahan Kota	21
3.2.3. Keuntungan dari Bangunan Multi Fungsi	23
3.2.4. Citra Bangunan Multi Fungsi	23

**BAB IV. ANALISA BANGUNAN MULTI FUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

4.1.	Analisis Tapak	24
4.1.1.	Prinsip Dasar Penentuan Tapak	24
4.1.2.	Analisis Pemilihan Tapak	24
4.1.3.	Analisis Pencapaian/Aksesibilitas	30
4.2.	Analisis Bangunan Multi Fungsi di Yogyakarta	32
4.2.1.	Karakteristik Kota Yogyakarta	32
4.2.2.	Sebagai Kota Pariwisata	32
4.2.3.	Sebagai Pusat Perdagangan Regional	32
4.2.4.	Sebagai Kota Budaya	33
4.2.5.	Kependudukan	33
4.3.	Analisis Kontekstual Bangunan Pasar Festival dengan Lingkungan Malioboro	34
4.3.1.	Karakteristik Fisik Kawasan Malioboro	35
4.3.2.	Sikap Terhadap Kontekstual Lingkungan	46
4.3.3.	Karakteristik Fisik Arsitektural Bangunan	47
4.4.	Analisis Pasar Festival Sebagai Bangunan Multi Fungsi	49
4.4.1.	Pengertian Bangunan Multi Fungsi	49
4.4.2.	Analisis Fungsional Pasar Festival Yogyakarta	53
4.4.3.	Analisis Karakteristik Ruang-Ruang Kegiatan Komersial	56
4.4.4.	Analisis Karakteristik Ruang-Ruang Kegiatan Festival/Pertunjukan	57
4.4.5.	Analisa Tata Ruang Pasar Festival	58

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN MULTIFUNGSI PASAR FESTIVAL YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

5.1.	Konsep Perencanaan	79
5.1.1.	Tapak Terpilih	79
5.1.2.	Bangunan Multi Fungsi di Yogyakarta	81
5.1.3.	Karakteristik Fisik Arsitektural Bangunan	83
5.1.4.	Konsep sistem Struktur	84
5.1.5.	Konsep Utilitas	84
5.2.	Konsep Perancangan	86
5.2.1.	Konsep Tata Ruang Pasar Festival	86

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Peta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	10
Gambar 2.2. Arsitektural Bangunan Kolonial di Yogyakarta	15
Gambar 4.1. Peta Kawasan Malioboro dan Tata Ruang Kawasan	26
Gambar 4.2. Peta Kondisi Existing Pada Bagian Selatan Malioboro	27
Gambar 4.3. Peta Lokasi/Tapak Rencana Bangunan Pasar Festival	29
Gambar 4.4. Peta Sirkulasi Kendaraan	30
Gambar 4.5. Orientasi Bangunan Berdasarkan Pencapaian	31
Gambar 4.6. Figure Ground Kawasan Malioboro	36
Gambar 4.7. Figure Ground dengan Pola Axial Pada Bangunan Benteng Vredeburg	37
Gambar 4.8. Figure Ground dengan Pola Grid Pada Pasar Beringharjo	37
Gambar 4.9. Orientasi Bangunan Pasar Festival	38
Gambar 4.10. Analisa Linkage Pada Kawasan Malioboro	40
Gambar 4.11. Linkage Dengan Pola Megaform Kawasan Malioboro	41
Gambar 4.12. Linkage Dengan Pola Compositional Form Pada Kawasan Malioboro	42
Gambar 4.13. Sirkulasi Dengan Pergerakan Linier Pada Bangunan Pasar Festival	43
Gambar 4.14. Place Theory Pada Kawasan Maliboro	44
Gambar 4.15. Penzonningan Fungsi Pada Bangunan Pasar Festival	45
Gambar 4.16. Studi Facade Bangunan Pasar Beringharjo	47
Gambar 4.17. Studi Facade Bangunan Gereja	48
Gambar 4.18. Gambaran Facade Pasar Festival Dengan Sikap Menyelaraskan	48
Gambar 4.19. Pengelompokan Aktifitas Pada Bangunan Secara Vertikal	50
Gambar 4.20. Sistem Zonning Multifungsi	51
Gambar 4.21. Sistem Pergerakan/Sirkulasi	52
Gambar 4.22. Pola Tata Ruang Multifungsi	52

Gambar 4.23. Penzonningan Secara Horizontal	67
Gambar 4.24. Penzonningan Secara Vertikal	67
Gambar 4.26. Bentuk Ruang Sirkulasi Terbuka Dua Sisi dan Terbuka Salah Satu Sisi	69
Gambar 4.27. Standar Pola Gerak Setempat	72
Gambar 4.28. Pola Gerak Pengamat Pada Ruang Pameran	73
Gambar 4.29. Arah Datang Sinar Matahari Melalui Bukaannya Jendela Dan Skylight Pada Atap	75
Gambar 5.1. Peta Tapak Bangunan Pasar Festival	80
Gambar 5.2. Sistem Zonning Multi Fungsi Pada Pasar Festival	82
Gambar 5.3. Pengelompokan Aktifitas Secara Vertikal Pada Bangunan	82
Gambar 5.4. Sistem Pergerakan/Sirkulasi Ruang Luar dan Ruang Dalam Pada Pasar Festival Karakteristik Fisik Bangunan Pasar Festival	83
Gambar 5.5. Karakteristik Fisik Bangunan Pasar Festival	83
Gambar 5.6. Jaringan Air Bersih	84
Gambar 5.7. Jaringan Air Kotor	84
Gambar 5.8. Jaringan Listrik	85
Gambar 5.9. Jaringan Hydrant	85
Gambar 5.10. Jaringan Air Conditioning (AC)	86
Gambar 5.11. Penangkal Petir	86
Gambar 5.12. Bentuk Ruang	87
Gambar 5.13. Hubungan Ruang	87
Gambar 5.14. Sirkulasi Ruang	93
Gambar 5.15. Bentuk Ruang Sirkulasi	93
Gambar 5.16. Pencahayaan Alami (sky light)	97
Gambar 5.17. Pencahayaan Alami (jendela)	97
Gambar 5.18. Cross Ventilation	98

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Data Beberapa sumber Cahaya	76
Tabel 5.1. Konsep Besaran Ruang Pasar Festival	93
Tabel 5.2. Data Beberapa sumber Cahaya	97



Diagram 4.1. Organisasi Ruang Festival	63
Diagram 4.2. Organisasi Ruang Restoran	63
Diagram 4.3. Organisasi Ruang Pujasera	64
Diagram 4.4. Organisasi Ruang Teater Terbuka	64
Diagram 4.5. Organisasi Ruang Gedung Pertunjukan	64
Diagram 4.6. Organisasi Ruang Pamer/Exhibisi	65
Diagram 4.7. Organisasi Ruang Galeri Seni	65
Diagram 4.8. Organisasi Ruang Pengelola	65
Diagram 4.9. Organisasi Ruang Operasional dan Pemeliharaan	66
Diagram 5.1. Organisasi Ruang	90
Diagram 5.2. Organisasi Ruang Restoran	90
Diagram 5.3. Organisasi Ruang Pujasera	91
Diagram 5.4. Organisasi Ruang Teater Terbuka	91
Diagram 5.5. Organisasi Ruang Gedung Pertunjukan	91
Diagram 5.6. Organisasi Ruang Pamer/Exhibisi	92
Diagram 5.7. Organisasi Ruang Galeri Seni	92
Diagram 5.8. Organisasi Ruang Pengelola	92
Diagram 5.9. Organisasi Ruang Operasional dan Pemeliharaan	92

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**1.1. Latar Belakang**

Negara Indonesia terkenal akan keindahan alamnya. Sebagai salah satu negara tujuan wisata, Indonesia berusaha untuk terus berbenah diri melengkapi sarana dan prasarana yang membuat para turis kerasan tinggal di Indonesia. Sektor pariwisata ini merupakan salah satu sumber pendapatan devisa negara yang cukup besar. Apalagi bila para turis tersebut dapat membelanjakan uangnya, sehingga dapat menambah perputaran uang di Indonesia.

Oleh karena itu, sarana-sarana yang dapat menarik para turis harus tersedia dengan baik dan menarik, sehingga para turis tertarik untuk datang dan melihat. Di sini juga diharapkan para turis tersebut dapat berbelanja. Dari sini muncul gagasan untuk menyediakan sarana yang nantinya dapat mewadahi sarana pertunjukan budaya dan modern, seperti pertunjukan tari tradisional maupun modern, pameran seni lukis klasik dan kontemporer bagi para turis dan sarana komersial yang nantinya dapat menyediakan barang-barang berupa kebutuhan sehari-hari, juga barang-barang kerajinan dan tradisional lainnya, seperti departement store, butik-butik, galeri dan retail-retail lain yang menjual barang maupun makanan tradisional.

Sebenarnya banyak sekali obyek tujuan wisata yang ada di Yogyakarta. Malioboro merupakan obyek wisata utama selain keraton, Parangtritis dan Kaliurang. Letaknya di pusat kota dan merupakan kawasan komersial yang mempunyai nilai budaya. Di sini terdapat pasar Beringharjo, Malioboro mal, dan pusat-pusat perbelanjaan lain, selain retail-retail kecil lainnya. Seperti kita ketahui, Yogyakarta merupakan kota yang sudah lama berdiri. Seperti kota-kota lainnya di Indonesia, pusat perekonomian biasanya merupakan pusat kota juga. Di sini warga keturunan terutama keturunan Cina lebih mendominasi. Oleh sebab itu, kota Malioboro juga didominasi oleh warga keturunan Cina. Ini dapat kita lihat dari jenis bangunannya. Selain itu juga di Malioboro ini terdapat pusat pemerintahan yang bangunannya berciri khas tradisional Jawa. Selama masa kolonial, Belanda juga punya andil

dalam perkembangan asitektur Indonesia, seperti dengan adanya bangunan pasar Beringharjo lama, Natour Garuda, benteng Vredeburg dan lainnya.

Sebagai kota budaya, banyak sekali seniman dan pengrajin yang ada di Yogyakarta. Selain itu juga banyak jenis makanan khas dari Yogyakarta. Yogyakarta juga dikenal sebagai kota pendidikan, di mana pada sektor ini banyak sekali diadakan pertemuan-pertemuan seminar dan dialog, sehingga diharapkan fasilitas ini dapat menampung hal tersebut.

Kotamadya Dati II Yogyakarta merupakan ibukota propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan luas wilayah  $\pm 32,50 \text{ km}^2$ , pada tahun 1996 mempunyai jumlah penduduk sebesar 474.461 jiwa, sehingga tingkat kepadatan mencapai  $\pm 14.599 \text{ jiwa/km}^2$ , merupakan kota yang cukup padat penduduknya. Bahkan ini sudah termasuk kategori sangat padat karena sudah melampaui ambang batas yang diperkenankan untuk daerah perkotaan (Pedoman Perencanaan Lingkungan-Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan) yaitu tidak lebih dari  $14.000 \text{ jiwa/Km}^2$ . Dengan itu secara garis besar dapat kita ketahui bahwa penyediaan fasilitas dan sarana kota beserta penataannya sangat dibutuhkan.<sup>1</sup>

Sedangkan luas tanah yang ada  $\pm 32,5 \text{ km}^2$ , dirasa masih kurang untuk memenuhi penyediaan fasilitas dan sarana kota. Padahal kebutuhan ruang kodya Yogyakarta di waktu mendatang akan melebihi luas wilayah yang ada sekarang. Pada tahun 1990 kebutuhan ruang  $122,93\%$  dari luas yang ada, pada tahun 1995 kebutuhan ruang kota  $131,30\%$  serta pada tahun 2000 kebutuhan ruang kota mencapai  $140,23\%$  (Hamdan, TA Ull, 1995). Sehingga perlunya dipikirkan alternatif lain yang dapat menyelesaikan kekurangan lahan tersebut. Salah satunya ialah dengan Multi Use Buildings. Di mana dalam satu gedung terdapat berbagai fasilitas dan sarana seperti hotel, perkantoran, retail, rumah tinggal, rekreasi dan lain-lain<sup>2</sup>. Sehingga dapat memperkecil besaran luas wilayah yang digunakan. Selain itu juga dengan adanya bangunan multi fungsi ini dapat mengatasi permasalahan pergerakan di dalam kota, karena seperti telah disebutkan di atas, bahwa di

---

<sup>1</sup> Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Yogyakarta, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta, 1991

<sup>2</sup> Multi-Use Architecture in the Urban Context, Eberhard H. Zeidler

dalam satu bangunan terdapat bermacam-macam fungsi yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan sipengunjung/pemakai tanpa keluar dari bangunan tersebut bila mereka mempunyai kebutuhan lainnya

Mewujudkan suatu bangunan fungsi campuran akan dapat menciptakan efisiensi pergerakan di dalam suatu kota, dengan terkonsentrasinya fasilitas dan prasarana yang dibutuhkan untuk aktifitas sehari-hari dalam satu blok bangunan akan memberikan kemudahan pencapaian bagi penghuni, sehingga mengurangi potensi pergerakan di luar kawasan kota (Konstruksi, 1996).

### **1.2. Tinjauan Pustaka**

Seperti telah disebutkan di atas, bahwa dengan mewujudkan suatu bangunan multi fungsi dapat menciptakan efisiensi pergerakan di dalam suatu kota, juga adanya beberapa fungsi/kegiatan yang berbeda di dalamnya membutuhkan konsep perencanaan tersendiri. Oleh sebab itu di ambil beberapa literatur yang nantinya dapat membantu penulisan ini, seperti :

- *Cultural Facilities in Mixed –Use Development*, Harold R. Snedcof, 1985  
Trend berkembangnya seni dalam pembangunan, bagaimana pengaturan fasilitas seni dengan fasilitas lainnya agar tetap selaras
- *Design Of Cities*, Edmund N. Bacon, 1974  
Cuplikan yang di ambil dari buku ini yaitu tentang bagaimana arsitek-arsitek besar masa lalu mempengaruhi perkembangan selanjutnya yang diteruskan oleh generasi berikutnya, terutama mengenai jalur-jalur pedestrian di perkotaan, pengaturan lalu lintas, transportasi umum dan lain-lain, yang terkait dengan akses menuju ke bangunan.
- *Mixed-Use Development Handbook, Community Builders Handbook Series*, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C., 1987

Dalam buku ini terdapat bagian yang membicarakan mengenai proses desain secara fisik dan konfigurasi struktural di mana di dalamnya menampung banyak fungsi berbeda sehingga membutuhkan bentuk fisik yang dan sistem struktur yang berbeda juga, perencanaan ruang luar yang dapat mengintegrasikan ruang dalam, dan *people-oriented spaces* sebagai tempat orang-orang berkumpul dan mengobrol juga istirahat dengan nyaman dan santai.

- Encyclopedia of Architectural Technology, Pedro Guedes  
Yang akan di cuplik dari buku ini adalah mengenai sejarah dan perkembangan department store/shopping centre
- Design for Shopping Centre, Butterworth Scientific, London, Nadine Beddington, 1982

Di dalam buku ini ada bagian yang membahas mengenai penggolongan fasilitas komersial berdasarkan bentuk fisik menyangkut model dan pergerakannya

- Exterior Design in Architecture, Yoshinobu Ashihara, 1974  
Di dalam buku ini salah satunya berisi tentang Perencanaan ruang luar yang tidak hanya terbatas pada bentuk-bentuk dan rupa dari bangunan atau gedung semata-mata tetapi juga ruang-ruang di mana setiap aktivitas manusia dapat dilangsungkan.

Dari beberapa item di atas diharapkan nantinya dapat menganalisa judul di atas dan beberapa permasalahan yang muncul.

### **1.3. Permasalahan**

1. Bagaimana konsep menata ruang-ruang yang berbeda fungsi dalam satu wadah, sehingga dapat menjadi salah satu daya tarik bagi pengunjung ?
2. Bagaimana konsep merancang bangunan modern yang mempunyai kontekstual dengan lingkungan ?

### **1.4. Tujuan dan Sasaran**

#### **1.4.1. Tujuan**

Mengungkapkan konsep perencanaan dan perancangan Pasar Festival yang di dalamnya dapat mewadahi banyak fungsi.

#### **1.4.2. Sasaran**

Merumuskan konsep rancangan arsitektural bangunan modern Pasar Festival dengan mempertimbangkan aspek-aspek yang dapat mempengaruhi citra perancangan termasuk pertimbangan terhadap nilai komersial dan nilai-nilai yang telah ada, berupa peninggalan sejarah, budaya, sumber daya manusia.

**1.5. Lingkup Pembahasan**

- a. Menurut A.S. Hornby 1963, Gatenby E.Y., *The Edvanced Learner's Dictionary of Current English*, Oxford University Press, London, Britania. Festival adalah Day or season for rejoicing or merry-making; Public celebration or performances of music (ballet, drama, etc) given periodically once of the year, dan marketplace adalah the square or open place in town where a marked is held. Pasar sendiri sebenarnya merupakan tempat terjadi/berlangsungnya transaksi antara pedagang dan pembeli. Dari sini dapat di simpulkan bahwa pengertian Pasar Festival atau Festival marketplace adalah suatu tempat jual beli yang di dalamnya selain aktivitas perekonomian, juga terdapat kegiatan semacam festival atau pertunjukan seni dan sejenisnya yang berlangsung bersamaan.
- b. Pembahasan dibatasi pada masalah-masalah dalam lingkup disiplin ilmu arsitektur dengan penekanan aspek fisik, fungsional dan filosofi bangunan yang dapat menghasilkan arahan baru dalam konsep perencanaan dan perancangan Pasar Festival.
- c. Pembahasan akan dibatasi pada masalah-masalah arsitektural yang mengarah pada sekitar bangunan komersial, serta pertunjukan/performansi dan gedung pertemuan, masalah-masalah lingkungan seperti nilai historis lokasi, bangunan-bangunan budaya, urban development dan masalah-masalah lain yang terkait dengan bangunan multi fungsi seperti tata ruang, Adapun masalah-masalah yang berhubungan dengan aspek ekonomi, sosial dan ekologi hanya digunakan sebagai pendukung untuk menganalisa fisibility proyek.

**1.6. Metode Pengumpulan data**

*Pengamatan/observasi* terhadap obyek yang terkait dengan pusat perbelanjaan, baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

1. *Study literatur* aplikasi konsep tentang :
  - Bangunan multi fungsi
  - Perencanaan dan perancangan bangunan komersial
  - Perencanaan dan perancangan ruang-ruang performansi dan ruang pameran

2. *Pengambilan data* dengan pihak-pihak terkait dalam hal ini Pemerintah Daerah, yang berhubungan dengan dinas pariwisata dan perdagangan baik secara langsung maupun secara tidak langsung.
  - Data-data yang terkait dengan kontekstual lingkungan seperti, keadaan/situasi Malioboro.
  - Data-data mengenai pedagang dan seniman yang ada di Yogyakarta seperti, jumlah, kelas, jenis dan lain-lain.

**1.7. Metode Pembahasan**

Adapun metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode *deskriptif* yaitu dengan cara mencari/mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat mengarahkan konsep perencanaan dan perancangan Pasar Festival dengan multi fungsi bangunan dengan tinjauan terhadap nilai-nilai arsitektural.

Metode pembahasan hanya terdiri dari analisa dan sintesa, yang dibagi menjadi beberapa tahap :

1. Tahap pertama

Melakukan penguraian dan pengkajian terhadap semua data dan informasi lain mengenai bangunan multi fungsi dengan fasilitas komersial dan performansi, yaitu dengan :

- Menganalisa kondisi lingkungan yang nantinya berhubungan dengan ruang luar dan sirkulasi pendatang
- Menganalisa bagaimana pengaturan ruang-ruang di dalam sebuah bangunan multi fungsi, sehingga terjalin interaksi antar kegiatan dengan baik
- Menganalisa fasilitas komersial dan fasilitas pertunjukan/performansi yang ada dalam bangunan.

2. Tahap Kedua

Setelah melakukan analisa, maka berdasarkan hasil analisa tersebut sebagai bahan pertimbangan untuk melangkah ke pendekatan konsep yang nantinya memperoleh konsep perencanaan dan perancangan yang akan digunakan sebagai petunjuk proses desain Pasar Festival yang berupa bangunan multi fungsi.

**1.8. Sistematika Penulisan**

1. Mengemukakan tentang latar belakang, tinjauan pustaka, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup bahasan, metode pengambilan data, metode pembahasan dan sistematika penulisan.
2. Membahas tentang pengertian/tinjauan umum sektor komersial dan sektor budaya di Yogyakarta dan bangunan-bangunan kolonial sebagai kontekstual bangunan.
3. Menganalisa tentang fasilitas komersial dan pertunjukan/performansi seperti, department store, butik, restoran dan retail-retail lain yang menjual makanan tradisional dan fastfood dan barang-barang kerajinan lainnya, juga area-area pentas seni, teater, dan gedung pertunjukan. Serta tinjauan bangunan multifungsi sebagai wadah penggabungan keduanya
4. Mentransformasikan semua kegiatan yang ada dalam bangunan ke dalam konsep-konsep tata ruang seperti, bentuk ruang, hubungan ruang, menghitung besaran kebutuhan ruang berdasarkan jenis kegiatannya, sirkulasi ruang dan lain-lain, juga faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi konsep perancangan bangunan seperti pencahayaan, penghawaan, dan lokasi.
5. Berisikan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi yang mempunyai konteks terhadap lingkungan malioboro dengan memperhatikan tata ruang luar maupun dalam dan fasilitas komersial dan performansi yang bernuansa tradisional untuk mendasari desain Pasar Festival secara keseluruhan.

**1.9. Keaslian Penulisan**

1. A.G.Prana Widjaya Prabowo, No. Mhs. : 14637/TA/UGM/1992  
Judul : Fasilitas Komersial Muti Guna dengan Konsep Super Blok di Semarang

Tugas Akhir ini membahas fasilitas Pusat Perbelanjaan dengan penekanan pada banyaknya jenis dagangan dan adanya kegiatan lain seperti cinema dan perkantoran dengan struktur super blok sebagai penentu penampilan bangunan.

2. Supartono, No, Mhs, : 13678/TA/UGM/1992

Judul : Pusat Perbelanjaan Di Kudus

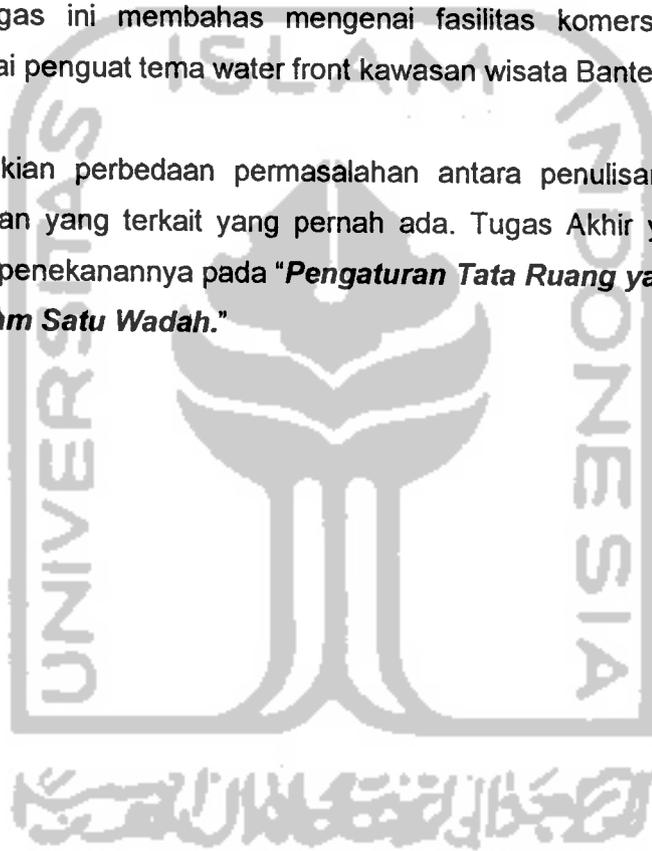
Tugas Akhir membahas tentang penggabungan antara pusat perbelanjaan modern dan pusat perbelanjaan tradisional di Kudus dengan permasalahan pokok sistem sirkulasi.

3. Dita Trisnawan, No. Mhs. : 17820/TK/UGM/1997.

Judul : Pasar Festival Bandar Banten

Tugas ini membahas mengenai fasilitas komersial-performasi sebagai penguat tema water front kawasan wisata Banten

Dengan demikian perbedaan permasalahan antara penulisan ini dengan beberapa penulisan yang terkait yang pernah ada. Tugas Akhir yang berjudul Pasar Festival ini penekanannya pada "***Pengaturan Tata Ruang yang Berbeda-beda Fungsi dalam Satu Wadah.***"



## ***BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN***

---

### **BAB II**

#### **TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN**

##### **2.1. Tinjauan Tentang Yogyakarta**

Secara astronomis Yogyakarta terletak antara  $7^{\circ}.33'$  –  $8^{\circ}.15'$  L.S. dan  $110^{\circ}.5'$  –  $110^{\circ}.48'$  B.T., dengan luas wilayah  $3.185,81 \text{ km}^2$ . Perkembangan Yogyakarta dapat dilihat dari latar belakang kebudayaan yaitu sejarah Yogyakarta. Yogyakarta merupakan kerajaan (Islam) yang berpusat di Kota Gede (pusat kerajaan Islam pertama di Jawa Tengah pada abad 16), status kota Yogyakarta sebagai kota kasultanan berubah menjadi DIY sebagai bagian dari negara Republik Indonesia diproklamasikan tanggal 17 Agustus 1945. (Dakung, Sugiarto, 1982).

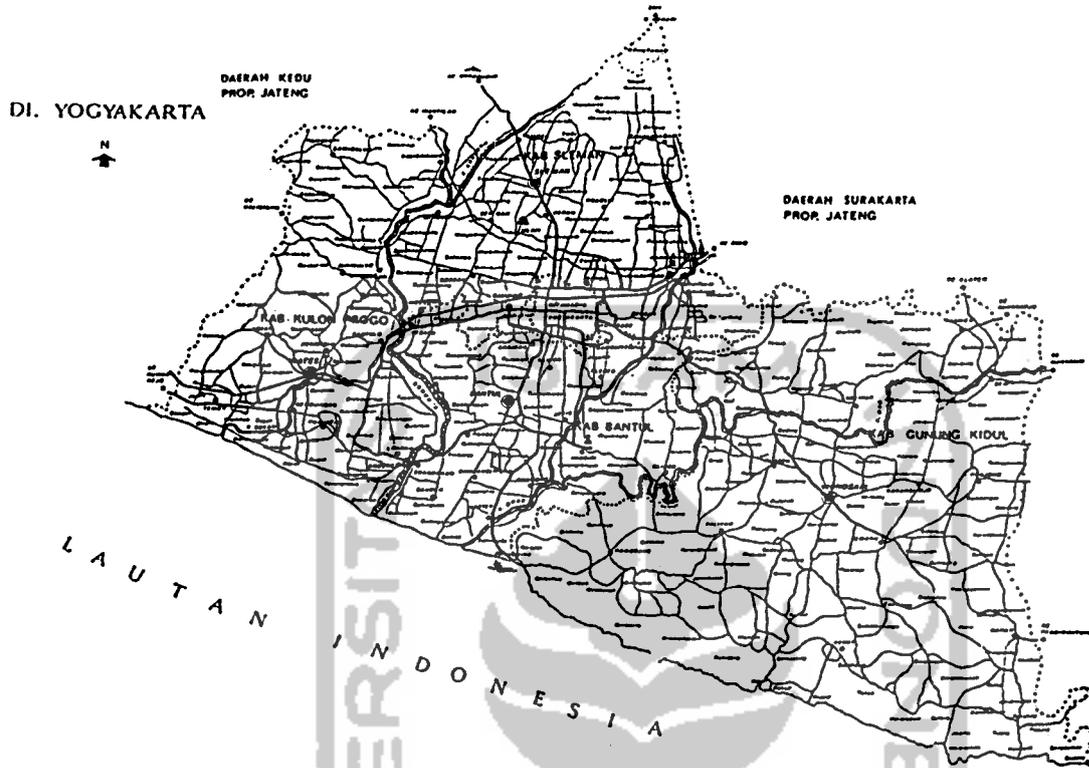
Yogyakarta terletak di tengah pulau Jawa yang keberadaannya sebagai pusat perkembangan budaya, baik di zaman Mataram kuno, Mataram Islam, maupun lebih-lebih lagi dalam masa revolusi. Yogyakarta juga bersinggungan dengan pengaruh Hindia, Islam dan kebudayaan barat, sehingga di Yogyakarta pengaruh-pengaruh asing bercampur aduk dengan kebudayaan Indonesia asli membentuk apa yang sekarang kita sebut "Kebudayaan Asli Indonesia". Pengaruh tersebut jelas terlihat pada candi-candi yang berada di Indonesia, misalnya Candi Prambanan, Kalasan, Boko dan juga wayang atau beksan "Golek Menak" dan adanya kereta Garuda Yaksa dan lain sebagainya.

Seperti halnya kota lain, Yogyakarta mempunyai ciri-ciri kota kuno, memiliki ciri-ciri yang sama, seperti kota Majapahit, Trowulan (Jawa Timur), Karang Asem, ataupun Amlapura Bali. Kota Surakarta dan Yogyakarta di Jawa Tengah, memiliki pola yang sama, bahkan apabila dirunut lebih jauh, yaitu ke Mataram kuno seperti susunan komplek candi Boko, terdapat adanya kemiripan.

Kota Yogyakarta yang didirikan pada tahun 1756 oleh Pangeran Mangkubumi atau Hamengkubowono I adalah kota yang sarat dengan predikat yang melekat di dalamnya, Yogyakarta dikenal sebagai kota budaya, kota pendidikan, kota perjuangan dan kota pariwisata. Penyebutan kota budaya terhadap Yogyakarta memang merupakan manifestasi dari kedudukan kota ini sebagai pusat kebudayaan Jawa, tidak hanya kebudayaan dalam bentuk karya nyata seperti karya seni, karya tari, karya lukis seperti batik ataupun karya ukir atau pahat dan sebagainya yang banyak tersebar di wilayah Yogyakarta, akan tetapi

## **BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN**

yang lebih penting adalah peranannya dalam menyumbang nilai-nilai yang sangat berharga bagi pertumbuhan kebudayaan nasional.



Gambar 2.1. Peta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta  
Sumber : RDTRK Yogyakarta

### **2.2. Potensi Sektor Komersial di Yogyakarta**

Sebagai kota dengan penduduk yang padat  $\pm$  565.706 jiwa pada tahun 1999 ini, maka kebutuhan terhadap fasilitas komersial semakin meningkat pula seiring dengan meningkatnya tingkat pendapatan penduduk. Pada wilayah kodya Yogyakarta, terutama pertokoan di jalan Malioboro dan jalan A. Yani mempunyai daya tarik tersendiri dalam skala kota. Malioboro selama ini terkenal dengan karakteristik pedagang emperannya. Para konsumennya kebanyakan turis, abik domestik maupun mancanegara.

### **2.3. Potensi Sektor Budaya di Yogyakarta**

Secara faktual pendidikan formal di Yogyakarta mempunyai perguruan tinggi seni terbesar dan tertua di Indonesia, seperti ISI yang dulunya ASRI (1949), jurusan seni rupa IKIP, Taman Siswa, dan beberapa sanggar seni yang tumbuh di Yogyakarta yang mencapai 20 sanggar seni rupa serta sanggar kesenian lainnya <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Taman Budaya DIY, 1995

## **BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN**

Hingga kini banyak seniman besar yang bertaraf nasional bahkan internasional telah mengisi perkembangan dalam berkesenian maupun kesenirupaan di Yogyakarta, seperti Affandi, Amri Yahya, Bagong Kusudiharjo, Didik Nini Towok, dan berbagai seniman muda generasi berikutnya. Di samping itu Yogyakarta juga dikenal sebagai gudangnya seniman. Jumlah seniman yang ada di DIY dan tersebar diberbagai kabupaten berjumlah sekitar 823 seniman yang terdiri dari seniman lukis, patung, kriya.<sup>2</sup>

Selama ini sudah ada fasilitas fisik yang tersebar dalam wadah kegiatan-kegiatan budaya. Mulai yagn tradisional (Keraton Yogyakarta, Puro Pakualaman dan sejumlah Dalem Pangeran), monumen – historis (monumen Yogya Kembali, Benteng Vredeburg dan berbagai museum lainnya), galeri-galeri seni rupa (museum affandi, galeri Amri, galeri Supto Hudoyo, museum Nyoman Gunarsa dan masih banyak lagi sanggar galeri lainnya), hingga ke fasilitas-fasilitas pementasan (Purna Budaya, Seni Sono, Panggung Prambanan, THR, dan sebagainya). Secara kuantitatif di wilayah DIY terdapat tidak kurang dari 48 jenis kesenian dan 40 jenis kerajinan/seni rupa baik yang tradisional, klasik maupun modern yang tersebar di wilayah DATI II meliputi Kodya Yogyakarta, Sleman, Bantul, Kulon Progo dan Gunung Kidul.

### **2.4. Arsitektural Bangunan kontekstual Di Yogyakarta**

#### **2.4.1. Dasar Kontekstual**

Wajah kota merupakan manifestasi fisik dari kekuatan-kekuatan organisasi atau jaringan sosial masyarakat. Kota terbentuk sebagai akibat akumulasi dari berbagai upaya yang dilakukan banyak pihak dalam kurun waktu tertentu. Sehingga kota memiliki karakter dan warisan historis kota, timbul dan diciptakan sesuai dengan norma-norma yang berkaitan dengan budaya dan kemampuan teknologi yang berlaku masa itu.

Perancangan dalam kontekstual adalah perancangan visual yang cukup megikat antara bangunan existing dan bangunan usulan sebagai kreasi yang mempunyai pengaruh yang tetap utuh dalam lingkungannya. Bangunan-bangunan baru diupayakan menguatkan atau meningkatkan ciri-ciri *setting*nya, dan memelihara paling sedikit kunci pola-pola keutuhannya. Ikatan visual tersebut bukanlah sesuatu yang sulit dipahami dan dilaksanakan, tetapi sesuatu yang sederhana. Dengan memperhatikan ciri-ciri dasar proporsi, perletakan elemen dan struktur

---

<sup>2</sup> Op.cit

## **BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN**

bangunan yang ada, dapat dipersatukan dengan bangunan baru atau usulan, sehingga dapat memberi rasa kesatuan secara visual dari sebuah lingkungan, tepi jalan atau kota. Tentunya setiap tempat mempunyai campuran ciri-ciri tersendiri, elemen-elemen dan struktur serta unsur-unsur rupa, dalam tingkat toleransi yang beragam dalam perancangan.

Ada lima kategori yang dapat memberikan gagasan untuk menentukan keputusan, dalam situasi yang beragam, yaitu :

a. Bebas Pilihan

Untuk lingkungan dengan keragaman visual yang masih sederhana. Samar-samar, dapat bebas memilih kualitas yang bermanfaat, yang dapat membantu pembangunan baru, sebagai sebuah " benchmark ". Hal ini dapat mendukung komunitas sense yang ada, sehingga lingkungan tersebut mempunyai identitas dan kontinuitas visual.

b. Gabungan pilihan

Untuk lingkungan dengan keragaman visual yang begitu rumit, menyolok dan saling bertentangan, pendekatan secara kolektif sangat diperlukan. Elemen-elemen atau unsur-unsur rupa yang teridentifikasi dapat di perkuat atau hanya dengan sentuhan lunak dan seragam pada satu sisi, dapat menurunkan kerumitan visual dan mengkaitkan kesatuan visualnya.

c. Adaptasi lunak

Kebebasan yang lebih luas dalam menanggapi rancangan, memungkinkan pada lingkungan yang memiliki keragaman gaya bangunan. Dengan ciri-ciri kumulatifnya, yang menjadi kunci rancangan yang sesuai dan mengikat, adalah memberi rasa lebih akan kesatuan dan keselarasan. Elemen-elemen atau unsur-unsur baru dapat diberikan dalam lingkungan tersebut dengan diikuti oleh ikatan rancangan yang kuat.

d. Adaptasi kuat

Ketelitian yang lebih cermat dalam menanggapi rancangan adalah penting pada lingkungan yang memiliki keragaman gaya bangunan. Dengan ciri-ciri kumulatifnya, yang menimbulkan kejenuhan dan monoton, perlu diberikan atribut-atribut khusus pada bangunan-bangunan yang penting. Hal ini untuk memberikan kesatuan dan sensitifitas yang lebih baik dari lingkungan tersebut.

## ***BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN***

### **e. Replikasi**

Hal ini menyangkut rancangan pada lingkungan yang membutuhkan replikasi bangunan eksisting atau yang pernah ada dengan kecermatan dan ketelitian. Bangunan-bangunan eksisting tersebut dipertimbangkan atas dasar alasan-alasan historis, atribut kota, seperti gerbang masuk, kekuatan aksis dan lain-lain. Ketentuan dibutuhkan dalam menetapkan detail, penampilan bangunan secara arsitektural mewakili replikasi tersebut, terutama dalam studi dokumen dan pelaksanaannya.

### **2.4.2. Potensi Arsitektural Bangunan di Yogyakarta**

#### **2.4.2.1. Struktur kawasan**

Yogyakarta sebagai kota bekas kerajaan Mataram, disamping memiliki potensi seni budaya yang bernilai tinggi, peninggalan yang berupa bangunan-bangunan yang berdiri ketika pemerintahan Mataram mulai berkembang sampai sekarang yang sampai sekarang menjadi obyek arsitektur yang sangat menarik, namun demikian perkembangan kota Yogyakarta juga tidak akan terlepas dari keberadaan Benteng Vredenburg, benteng peninggalan Belanda yang berlokasi di pusat Yogyakarta ini, berkaitan dengan perkembangan fisik lingkungan keraton, serta perkembangan sosial kebudayaan pada jamannya, sehingga lingkungan benteng ini sebagai pembentuk fisik kota bersamaan dengan bangunan-bangunan lama lainnya telah menjadikan lingkungan tersebut mempunyai nilai daya guna yang tinggi dalam proses perkembangan kota.

Dalam rencana induk kota 1971, pemerintah menetapkan kawasan yang bernilai sejarah sebagai zone antik yang harus dipreservasi dan konservasikan. Kawasan benteng Vredenburg adalah yang termasuk di dalamnya. Rencana pelestarian dan pengembangan benteng ini disusun oleh pemerintah pada tahun 1979 dan selanjutnya pada rencana induk kota tahun 1985 —2000, pemerintah menetapkan kawasan tersebut sebagai kawasan cagar budaya.<sup>3</sup>

Saat ini pusat kota dapat dilihat pada perempatan kawasan antik (kantor pos, BNI, Gedung Agung, Benteng Vredenburg) beserta lingkungan disekitarnya telah menjadi node bagi kota Yogyakarta, yang merupakan ciri imaji visual kota Yogyakarta dengan suasana arsitektur Eropa/kolonial.

<sup>3</sup> Studi Kawasan Cagar Budaya, 1992

## **BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN**

### **2.4.2.2. Arsitektur Bangunan Masa Kolonial**

Pada masa kolonial Belanda yang cukup lama di Indonesia, terjadi perkembangan yang cukup unik dalam berbagai segi sosial, ekonomi, politik dan budaya. Yang dimaksud dengan Arsitektur kolonial di Indonesia tidak lain adalah fenomena budaya yang unik, yang tidak terdapat ditempat lain, juga pada negara-negara bekas koloni. Ada dua hal secara garis besar yang menyebabkan keunikan tersebut, yaitu karakter budaya dan alam asal penjajah dan yang dijajah yang menjadikannya berbeda dengan bangsa lain.

Arsitektur kolonial di Indonesia yang merupakan peninggalan sejarah budaya masa itu mengalami percampuran dan pengaruh pemikiran arsitektur barat dan alam budaya timur. Tidak dapat dipungkiri bahwa pengelola kota dan para arsitek Belanda pada masa itu tidak sedikit yang menerapkan konsep lokal atau tradisional di dalam merencanakan dan mengembangkan kota, pemukiman dan bangunan-bangunan.

Menurut Henry M. Pont seorang arsitek Belanda pada masa penjajahan di Indonesia, filsafat arsitektur yang selalu dipegangnya, yaitu :

*'Arsitektur....adalah bagian dari kegiatan manusia dalam menciptakan sesuatu untuk dirinya agar keluar dan menundukkan alam'.<sup>4</sup>*

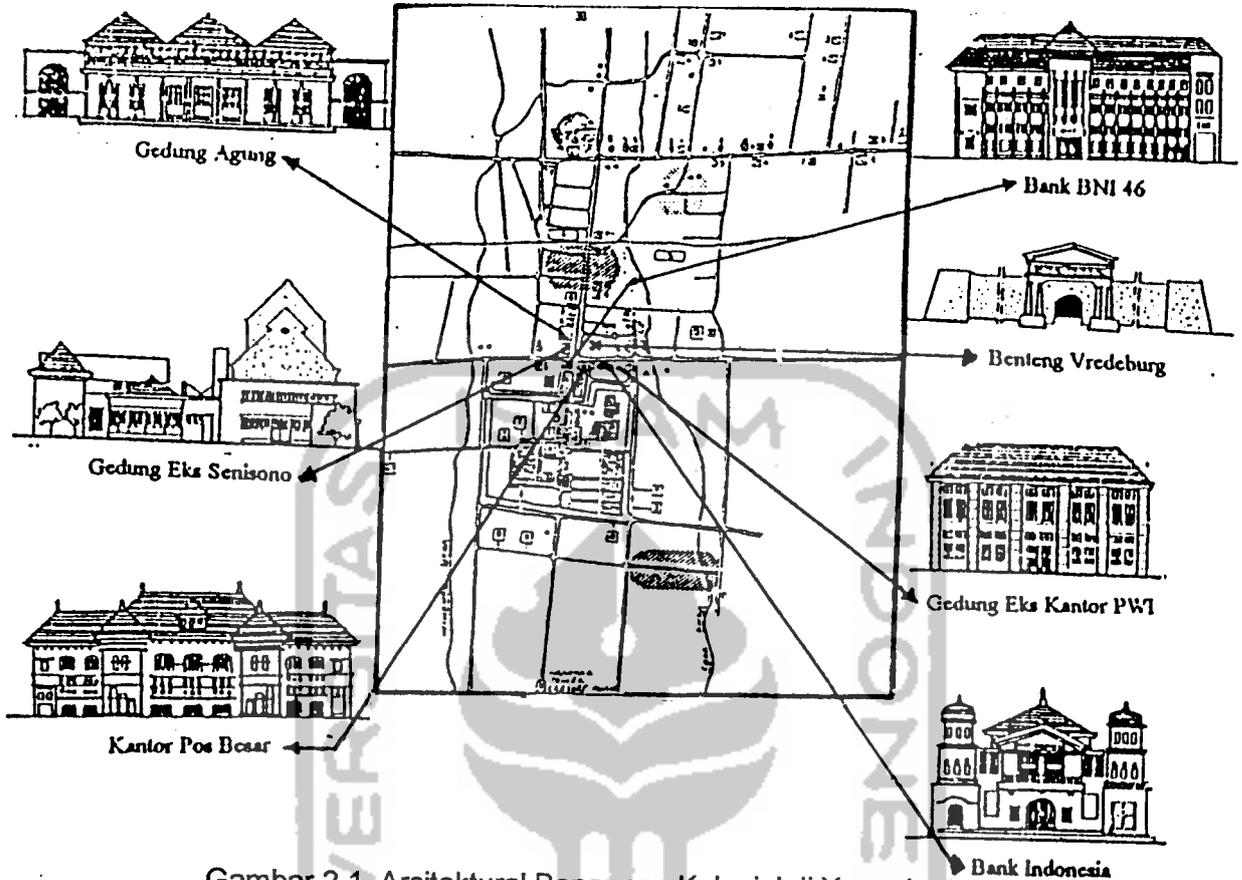
Henry M. Pont mengutamakan faktor lingkungan sebagai faktor yang dominan dalam perancangan bangunan. Tidak hanya lingkungan secara fisik, iklim, topografi, geografi, tetapi juga budaya. Hal ini terbukti dengan usaha penelitiannya tentang majapahit dan candi-candi di Jawa Timur.

Bangunan-bangunan kolonial pada kawasan Malioboro terutama di perempatan selatan Malioboro, merupakan bangunan-bangunan perkantoran sebagai pusat pemerintahan. Bangunan-bangunan ini masih terawat dengan baik, hanya saja sekarang sudah beralih fungsi, dan beberapa merupakan bangunan restorasi.

---

<sup>4</sup> Yulianto, Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia, 1993, hal 9.

## BAB II TINJAUAN YOGYAKARTA SEBAGAI KONTEKSTUAL BANGUNAN



Gambar 2.1. Arsitektural Bangunan Kolonial di Yogyakarta  
Sumber : Studi Kawasan Cagar Budaya, 1993

### 2.4.2.3. Arsitektur Gaya Masa Pasca Kolonial

Beberapa bangunan pasca kolonial Belanda yang ada pada kawasan tersebut banyak dipengaruhi oleh aliran modern (modernism architecture). Tetapi amat disayangkan wajah kawasan yang sekarang ini banyak dipenuhi oleh pemakaian papan-papan nama atau reklame/bill-board yang kurang memperhatikan perletakkannya pada bangunan sehingga menimbulkan kesan kacau, asal-asalan, yang hanya mempertimbangkan segi fungsi bisnis dan cenderung merusak kesan ruang yang diharapkan pada wajah/tampilan bangunan kawasan Malioboro sebelumnya.

Pada dasarnya beberapa bangunan yang ada dan berdiri di kawasan Malioboro dapat berdampingan dengan beragam corak atau gaya bangunan, meskipun juga berdiri tidak pada masa yang sama atau sejaman. Karena kontinuitas urban tidak tergantung oleh adanya perbedaan perbandingan yang menyolok.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> S. Partawijaya, Artikel Kontinuitas Visual Sebuah Tema Perancangan, 1992.

***BAB III TINJAUAN PASAR FESTIVAL  
SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI***

---

**BAB III  
TINJAUAN PASAR FESTIVAL  
SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI**

**3.1. TINJAUAN PASAR FESTIVAL**

**3.1.1. Batasan Pengertian**

Pasar Festival merupakan sebuah istilah yang secara leksikal dalam kamus *Webster's New Collagiate Dictionary* (1979), Festival adalah *a time of celebration marked by special observances, a periodic season or program of cultural events or entertainment*. *Marketplace* dapat pula berarti *an open space or place in a town where market or public sales are held*. Menurut A.S. Hornby (1973), Festival adalah *day or season for rejoicing or mer-making; public celebration or performances of music (ballet, drama, etc) given periodically once of the year*, dan *Marketplace* adalah *the square or open place in town where a market is held*. Sedangkan menurut Peter Salim (1988) Festival adalah suatu perayaan atau lomba, dan *Marketplace* berarti sebuah tempat terbuka di kota yang digunakan sebagai lokasi transaksi jual beli.

Dalam kamus bahasa Indonesia W.J.S Poerwadarminta, Pasar berarti tempat orang berjual beli, sedangkan Festival berarti hari atau pekan gembira dalam rangka peringatan peristiwa penting bersejarah atau bisa juga berarti pesta rakyat. Menurut Collins, dalam kamus *New compact English Dictionary*, Festival berarti suatu peristiwa dan pertunjukan yang khusus dalam memperingati, berkesinambungan dan terorganisasi dengan baik. Sedangkan *Marketplace* berarti tempat pasar umum digelar/diadakan atau wahana komersial jual dan beli/perdagangan.

Sehingga Pasar Festival atau *Festival Marketplace* yang dimaksudkan di sini adalah suatu tempat jual beli yang di dalamnya selain aktivitas perekonomian, juga terdapat kegiatan semacam festival atau pertunjukan seni dan sejenisnya yang berlangsung bersamaan atau adalah tempat berlangsungnya kegiatan jual beli/komersial bersamaan dengan kegiatan pertunjukan/performansi sehingga bersifat lebih rekreatif.

### ***BAB III TINJAUAN PASAR FESTIVAL SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI***

#### **3.1.2. Spesifikasi Kegiatan**

Telah disebutkan di atas, bahwa kegiatan yang ada pada bangunan ini ada beberapa jenis kegiatan. Bangunan seperti ini biasa disebut dengan bangunan multi fungsi, di mana dalam satu gedung mewadahi beberapa jenis kegiatan berbeda. Dalam bangunan Pasar Festival ini, kegiatan yang diwadahnya antara lain :

##### **a. Kegiatan Jual Beli/Komersial**

Sebagaimana halnya pasar, di mana terjadi transaksi jual beli/perdagangan. Begitu juga dengan kegiatan yang ada pada bangunan ini. Kegiatan yang diwadahnya merupakan kegiatan jual beli atau perdagangan baik itu secara tradisional maupun modern. Dalam hal ini pasar tradisional menjual barang-barang yang berhubungan dengan cinderamata, kerajinan tradisional, makanan tradisional, galeri seni yang menjual barang-barang seni dan lukisan tradisional. Sedangkan untuk kegiatan jual beli modern diwadahi dengan adanya Department store, butik, pasar swalayan, restoran dan sebagainya.

Selainnya itu, juga terdapat jasa pelayanan yang merupakan fasilitas pendukung dari kegiatan jual beli dan sektor kepariwisataan seperti, warung pos dan telekomunikasi, counter-counter bank, biro perjalanan dan lain-lain.

##### **b. Kegiatan Festival/Pertunjukan**

Berdasarkan aktivitas kegiatan terbagi atas dua macam, yaitu :

###### **1. Kegiatan Pertunjukan Budaya Tradisional**

Kegiatan ini berorientasi pada kegiatan tari-tarian tradisional, drama, pertunjukan musik, lomba-lomba kerajinan tradisional dan lain-lain.

###### **2. Kegiatan Pertunjukan Budaya Modern**

Kegiatan ini termasuk di dalamnya adalah berupa pameran/ekshibisi, seni modern dan kontemporer, pertunjukan drama, teater modern dan sebagainya.

Sedangkan berdasarkan tempat kegiatannya Festival dapat terbagi menjadi dua jenis, yaitu :

###### **1. Kegiatan Festival/Pertunjukan Tertutup**

Kegiatan-kegiatan yang diwadahi berupa kegiatan dalam ruang tertutup/indoor seperti, ekshibisi dan pameran, pertunjukan atau pertunjukan kesenian tertutup.

## ***BAB III TINJAUAN PASAR FESTIVAL SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI***

---

### 2. Kegiatan Festival/Pertunjukan Terbuka

Fasilitas kegiatan ini berada pada ruang terbuka seperti, plaza festival, teater terbuka, galeri seni terbuka dan lain-lain.

### 3.1.3. Sifat Kegiatan Pasar Festival

Sifat kegiatan di dalam Pasar Festival dapat digolongkan menjadi :

#### 1. Kegiatan Jual Beli dan Jasa Ekonomi

Sifat kegiatan yang ada harus mampu menarik konsumen, dengan penekanan pada segi kemudahan, penyajian, suasana yang menyenangkan termasuk aman dan nyaman.

#### 2. Kegiatan Festival/pertunjukan

Sifat kegiatan di dalamnya adalah rileks, santai dan menghibur yang merupakan pengalaman menyenangkan sambil berbelanja.

Dari kedua kegiatan tersebut di atas, kemudian digabungkan, sehingga memberi gambaran kegiatan di dalam Pasar Festival tersebut. Dengan harapan dapat memperpanjang kontinuitas kegiatan sehingga lokasi tidak sepi dan tidak mati.

### 3.1.4. Tipologi Bangunan Pasar Festival

Pada dasarnya tipologi bangunan Pasar Festival adalah merupakan pengembangan dari perpaduan antara tipologi fasilitas komersial dan fasilitas festival.

#### a. Fasilitas Komersial

Fasilitas komersial adalah suatu wadah dalam masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat, selain sebagai tempat berbelanja, dapat pula menjadi tempat berkumpul, santai dan rileks (Nadine Bendington, 1982).

Klasifikasi kegiatan dalam fasilitas komersial dibagi dalam beberapa kategori :

#### 1. Berdasarkan skala

Menurut Victor Gruen (1960) fasilitas komersial/pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi 3 tingkatan berdasarkan skala luasan dan pelayanannya :

##### - Pusat Perbelanjaan Lokal (*Neighborhood Center*)

Melayani 5.000 – 40.000 orang dalam satu lokasi dengan unit terbesar adalah sebuah supermarket/settingt dan memiliki luasan bangunan  $\pm$  30.000 – 100.000 sq.ft. (2.787 – 9.290 m<sup>2</sup>).

### ***BAB III TINJAUAN PASAR FESTIVAL SEBAGAI BANGUNAN MULTI FUNGSI***

- Pusat Perbelanjaan Distrik (*Community Center*)  
Melayani 40.000 – 150.000 orang dalam cakupan wilayah tertentu dengan unit terbesar adalah junior Department Store, Supermarket/setingkat dan beberapa buah toko, memiliki luasan bangunan lebih kurang 100.000 – 300.000 sq.ft. (9.290 – 27.870 m<sup>2</sup>).
  - Pusat Perbelanjaan Regional (*Main Center*)  
Melayani 150.000 – 400.000 orang dalam cakupan beberapa wilayah, dengan unit terbesar adalah Department Store besar, Junior Department Store, Supermarket/setingkat dan beberapa buah toko memiliki luasan bangunan kurang dari 300.000 – 1.000.000 sq.ft/ (27.870 – 92.990 m<sup>2</sup>).
2. Berdasarkan Bentuk Fisik
- Menurut Benddington (1982) fasilitas komersial/pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi 7 tingkatan berdasarkan bentuk fisik menyangkut pola model dan kapasitas pergerakannya :
- Shopping Street  
Adalah berupa toko-toko yang terletak berderet disepanjang jalan.
  - Shopping Center  
Adalah berupa kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand dan toko yang disewakan atau dijual pada para pedagang.
  - Shopping Precint  
Adalah berupa kompleks pertokoan yang ada pada bagian depan dari toko-toko yang ada menghadap ke ruang terbuka dan bebas dari segala jenis kendaraan.
  - Department Store  
Adalah berupa kompleks pertokoan yang sangat besar, terdiri atas beberapa lantai, menjual berbagai macam barang, memiliki kemudahan sirkulasi, kejelasan akses pencapaian. Luasan rata-rata sebuah Department Store adalah 10.000 – 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Supermarket  
Adalah berupa toko yang menjual kebutuhan sehari-hari, bersifat swalayan. Menjual kebutuhan bahan makanan yang disajikan 15% dari keseluruhan area penjualan. Luasan rata-rata sebuah Supermarket adalah 1.000 – 2.500 m<sup>2</sup>.

## ***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***

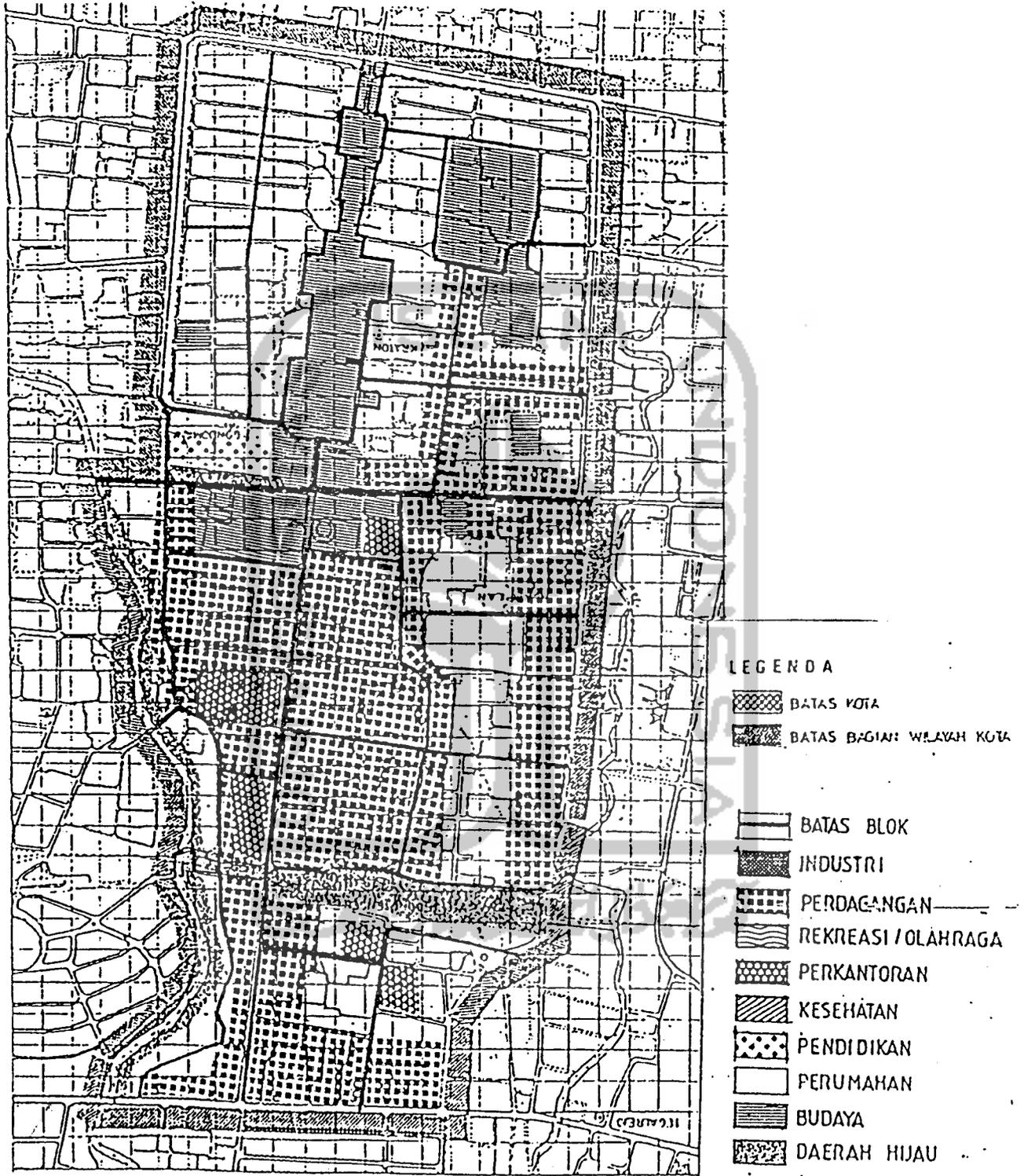
---

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.

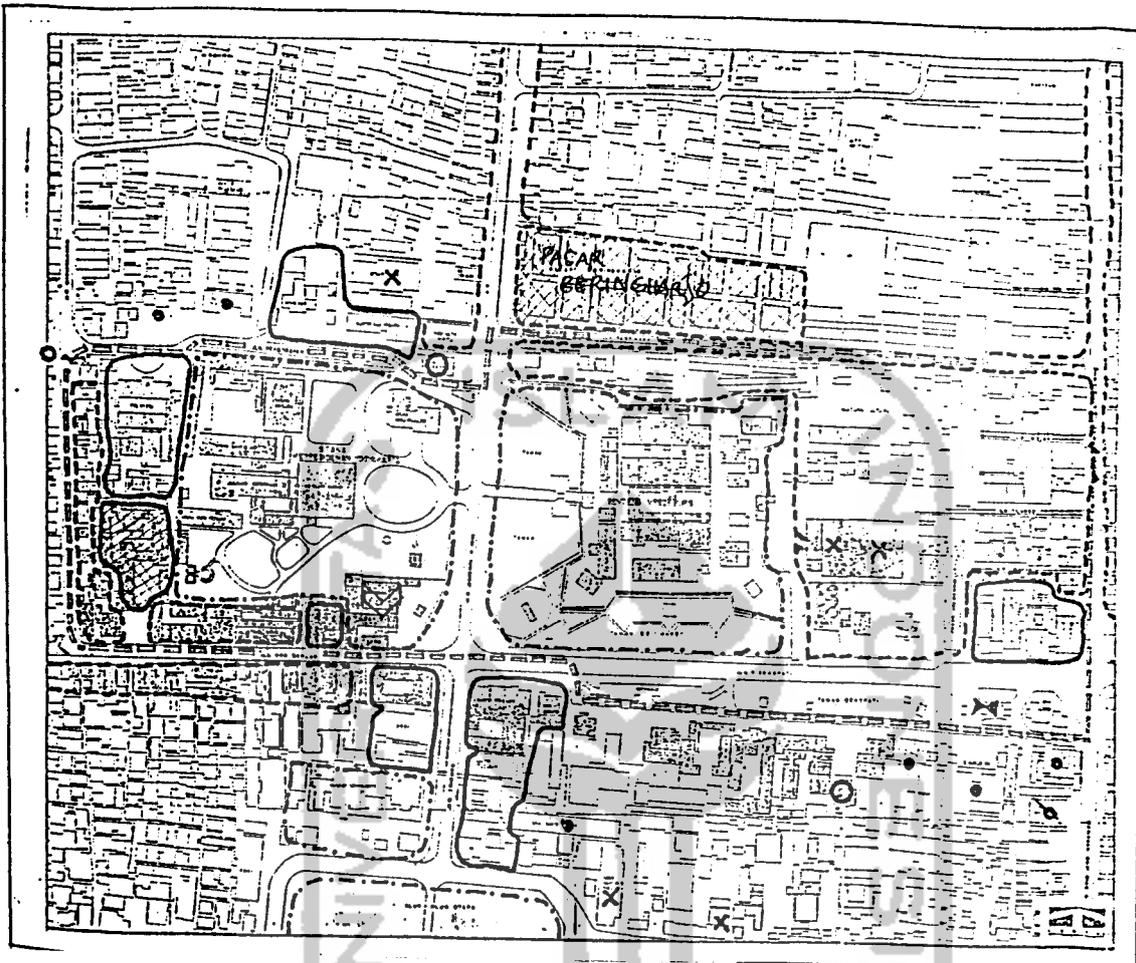


**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



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***

---

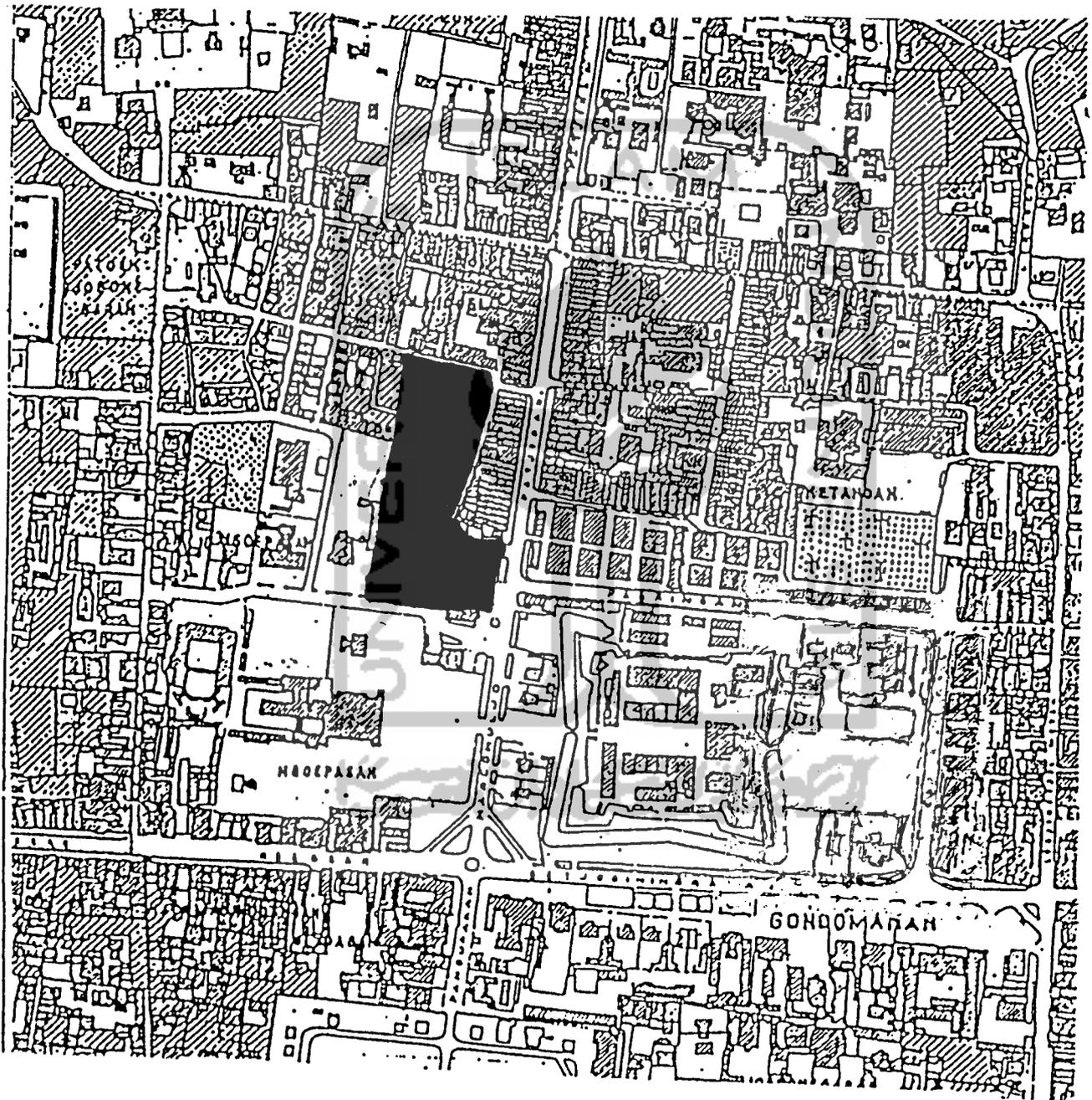
Kawasan ini merupakan pusat kota di mana banyak bangunan cagar budaya terutama di bagian selatan jalan Malioboro. Di sini terdapat bangunan-bangunan seperti, Benteng Vredeburg, Gedung Agung dan Seni Sono, Gedung BNI 46, Gedung Kantor Pos Gedung BI, dan juga merupakan jalan poros religius utara selatan. 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 Djojo 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**

---

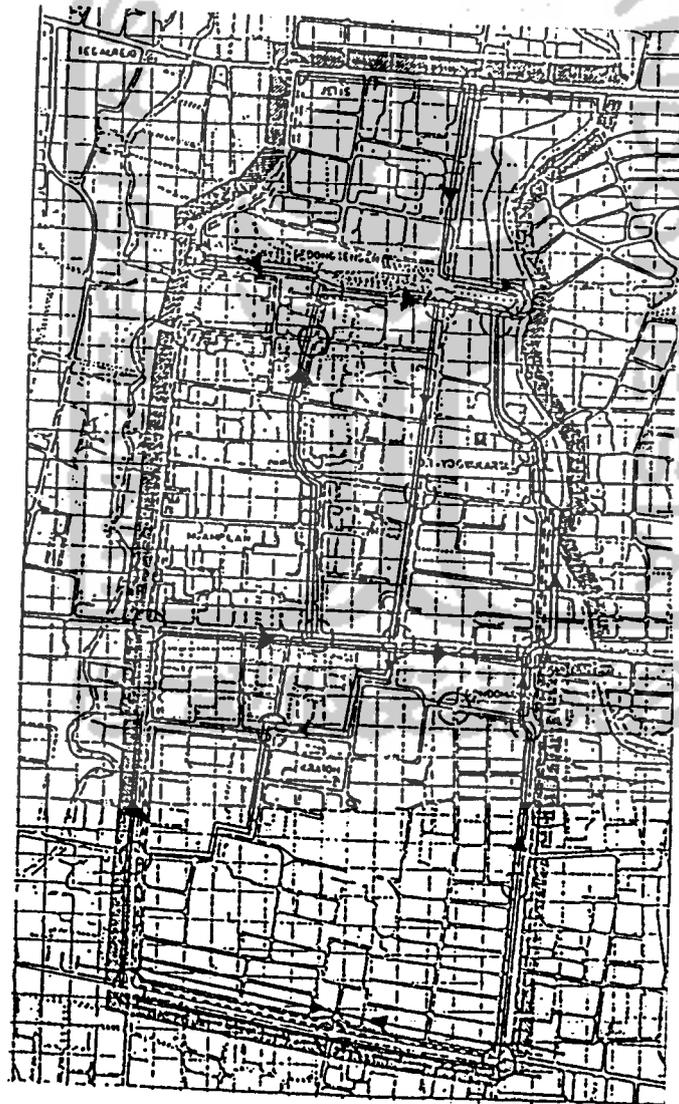


Gambar 4.3. Peta Lokasi/Tapak Rencana Bangunan Pasar Festival  
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta

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

### **4.1.3. Analisis Pencapaian/aksesibilitas lokasi**

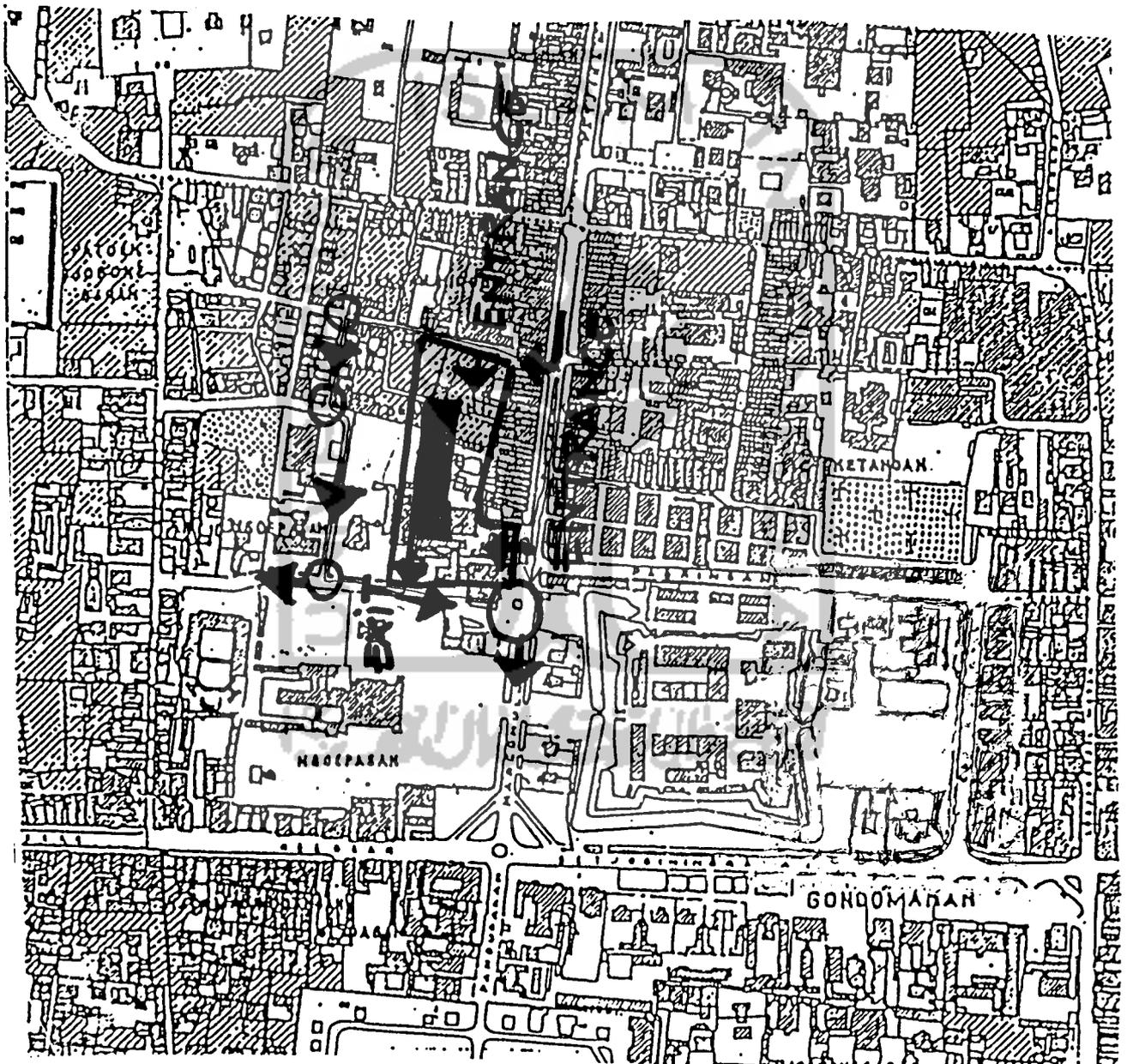
Sebagai kawasan pusat bisnis di Yogyakarta, Malioboro mempunyai beberapa akses jalan diatur sedemikian rupa agar tidak terjadi kemacetan lalu lintas. Selama ini pengaturan lalu lintas selalu menjadi masalah utama pada kawasan tersebut. Sekarang ini akses/pencapaian menuju ke jalan Malioboro diatur sedemikian 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/km<sup>2</sup>., 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**

---



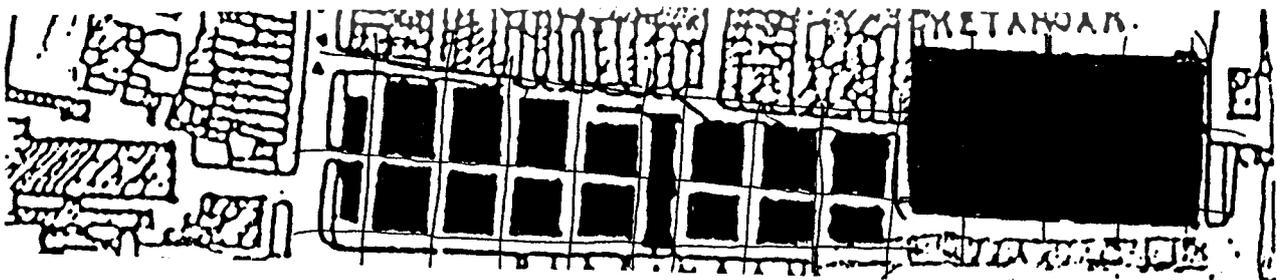
Gambar 4.6. Figure Ground Kawasan Malioboro  
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

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

---



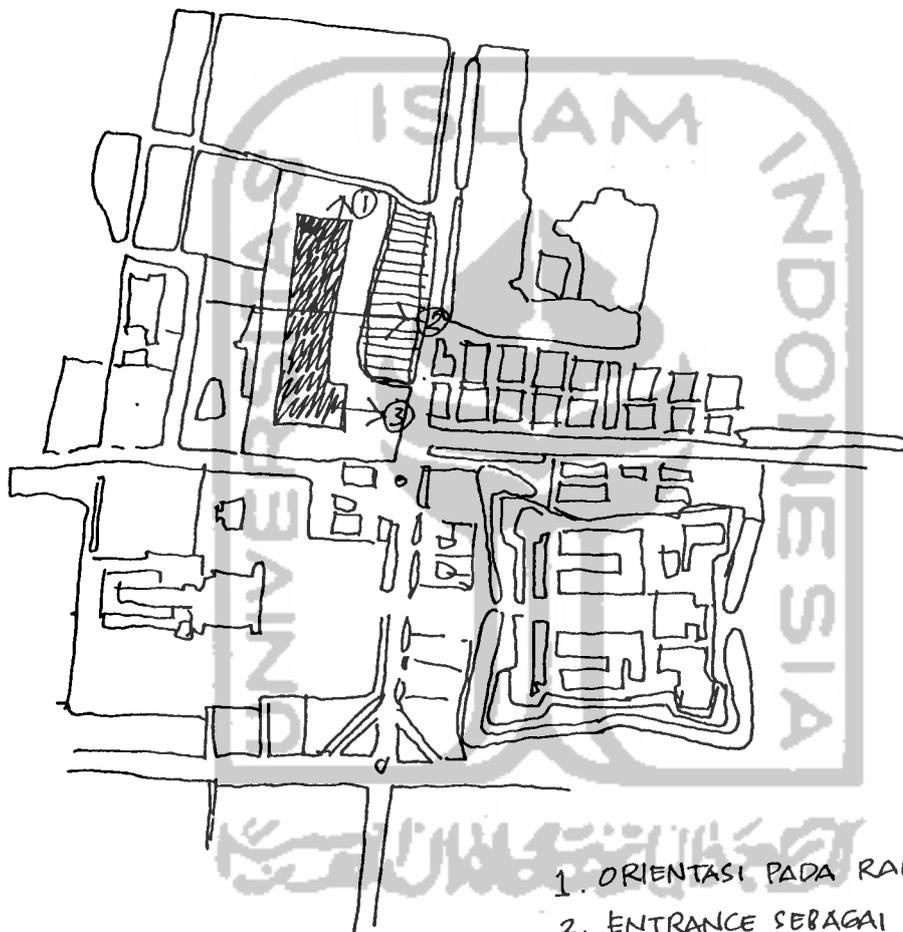
Gambar 4.7. Figure Ground dengan Pola Axial Pada Bangunan Benteng Vredeburg  
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa



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***

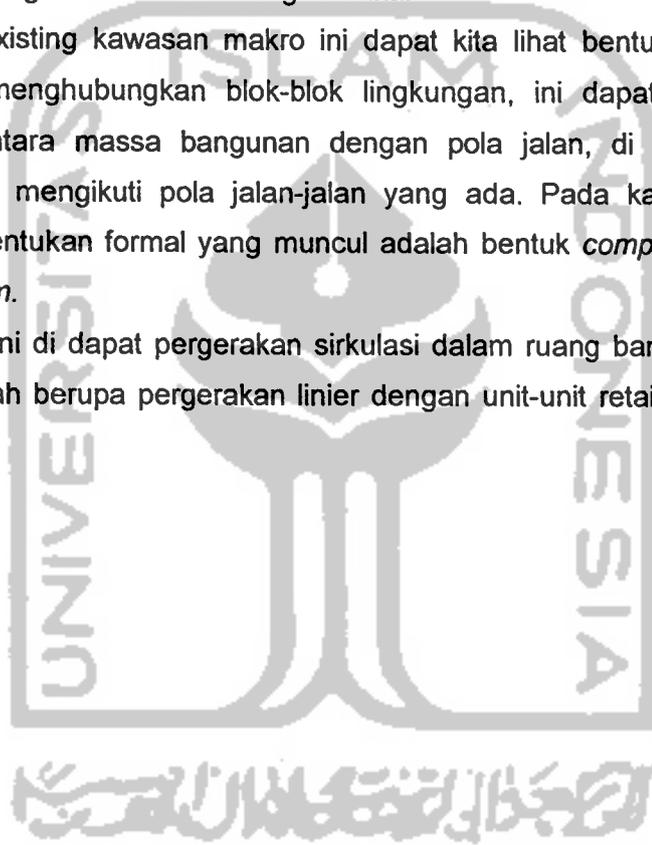
---

### ***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.

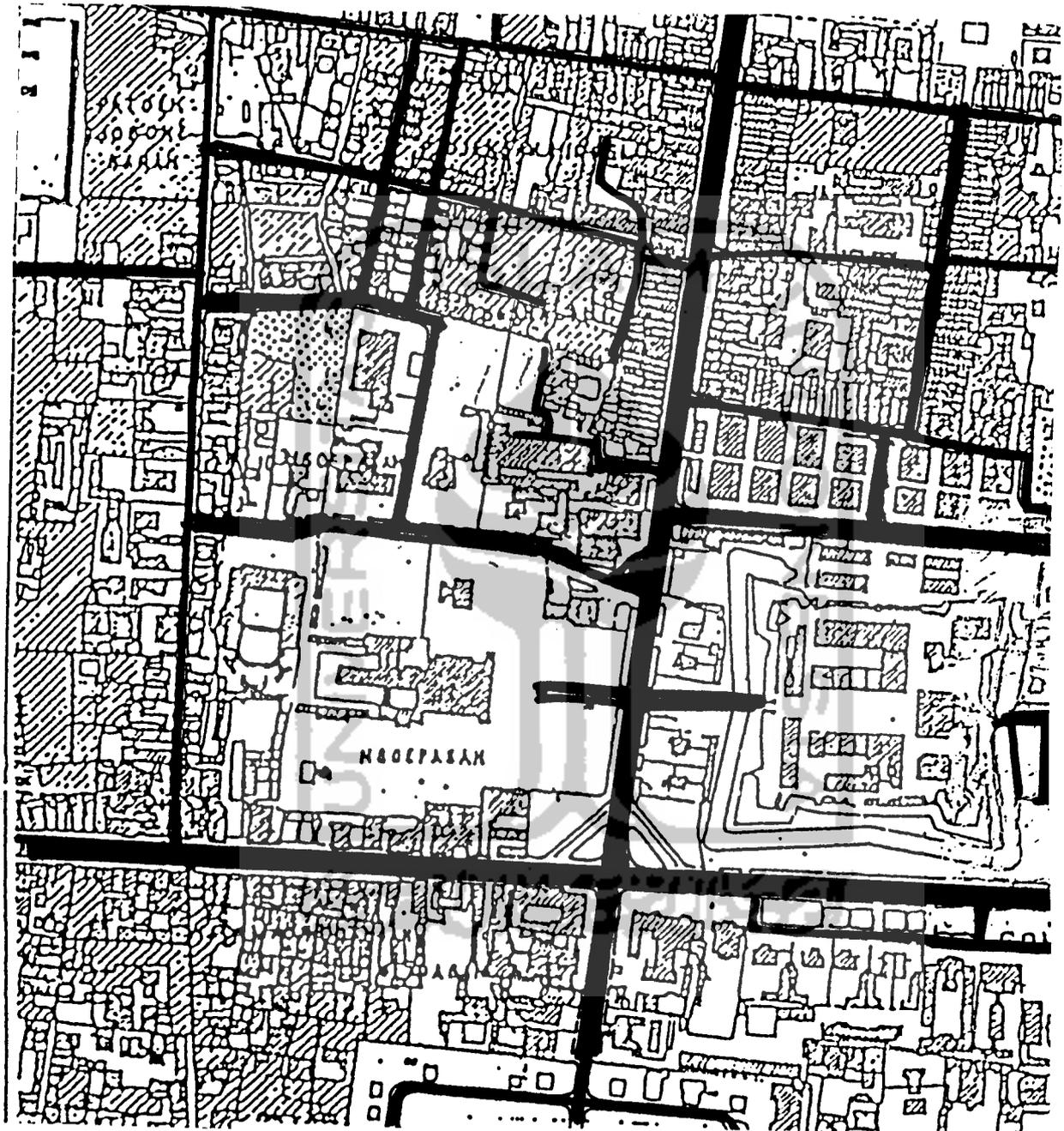
Pada data existing kawasan makro ini dapat kita lihat bentukan-bentukan jalan yang menghubungkan blok-blok lingkungan, ini dapat terlihat dari komposisi antara massa bangunan dengan pola jalan, di mana massa bangunan ini mengikuti pola jalan-jalan yang ada. Pada kawasan cagar budaya ini bentukan formal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

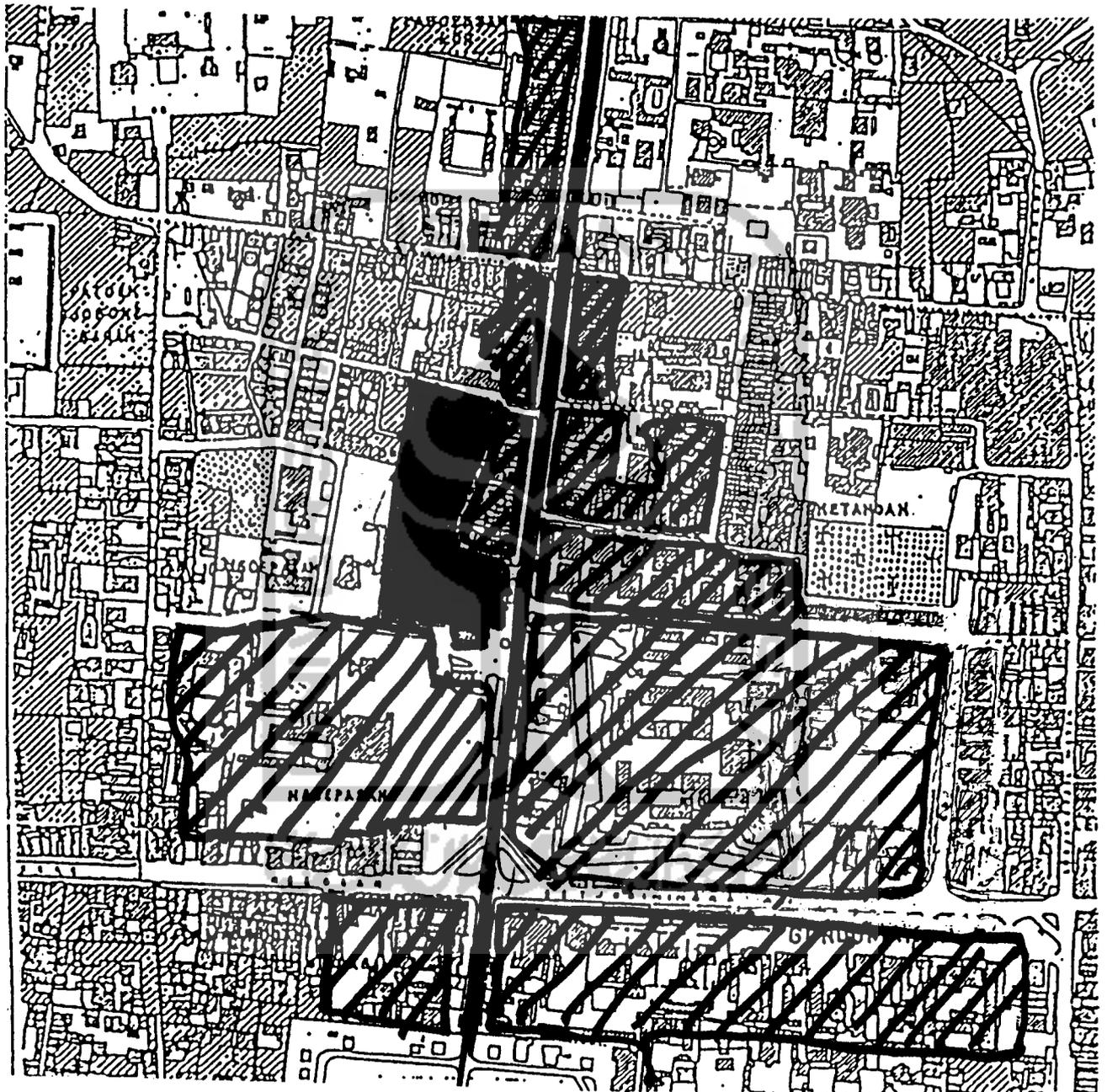
---



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**

---

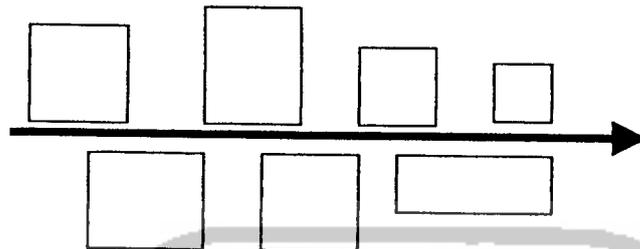


Gambar 4.12. Linkage Dengan Pola Compositional Form Pada Kawasan Malioboro  
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta + Analisa

## ***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

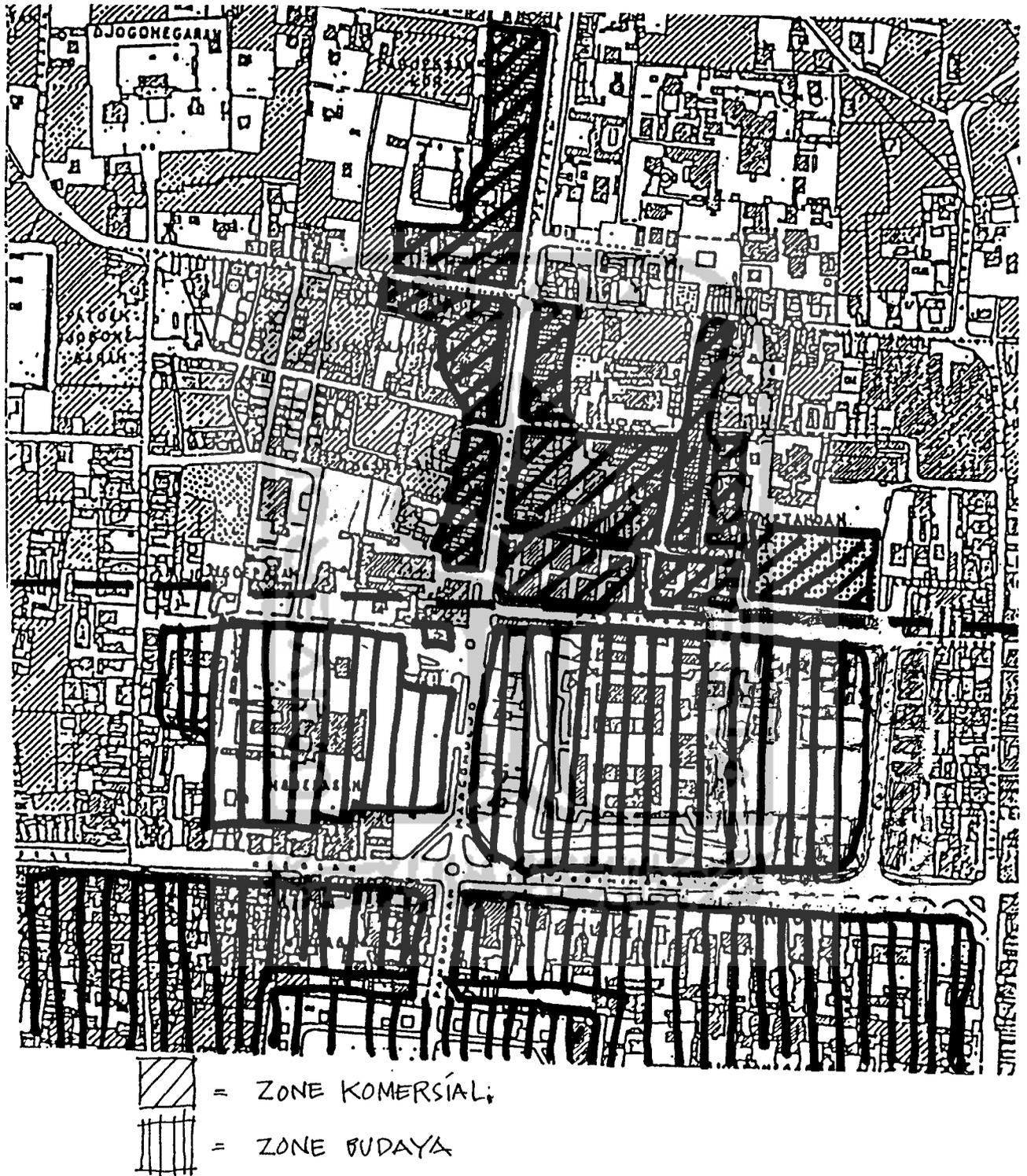
### *c. Place Theory*

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.

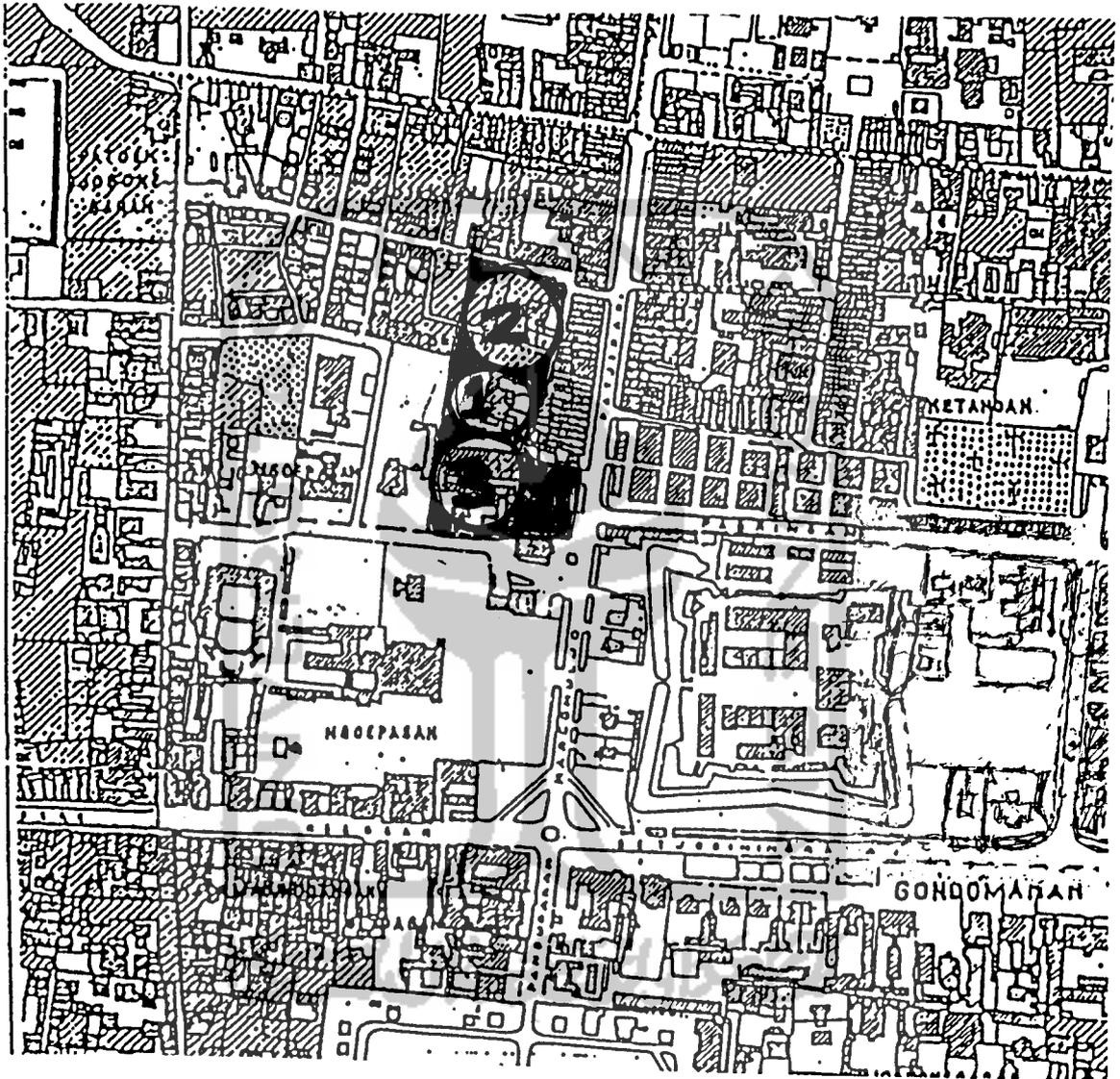
**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI  
YANG KONTERSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



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



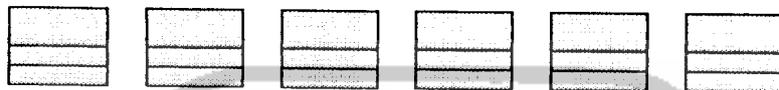
**BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

---

4.3.2. Sikap Terhadap Kontekstual Lingkungan

a. Menyamakan dengan Lingkungan

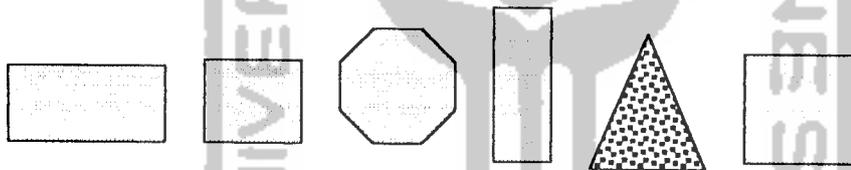
Sikap ini terkadang terlalu naif, karena hanya sekedar menjiplak bangunan yang sudah ada. Hal ini merupakan pengingkaran dari sikap bahwa setiap bangunan adalah unik dan mempunyai nilai identitas yang berbeda dengan bangunan lainnya.



Sumber : Pemikiran

b. Mengkontraskan Dengan Lingkungan

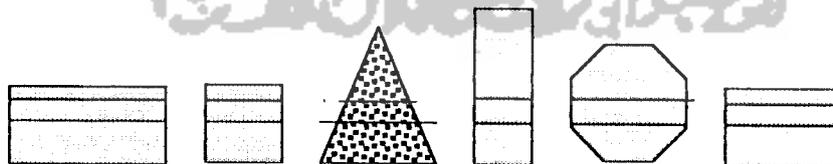
Sikap ini sangat cocok apabila digunakan untuk menciptakan bangunan yang khusus diantara bangunan yang telah ada, karena dengan memutuskan rantai sejarah malah dapat menciptakan nilai-nilai simbolis (Parta Wijaya, 1986). Namun sikap ini terkadang dapat membuat shock pada lingkungan tersebut.



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.

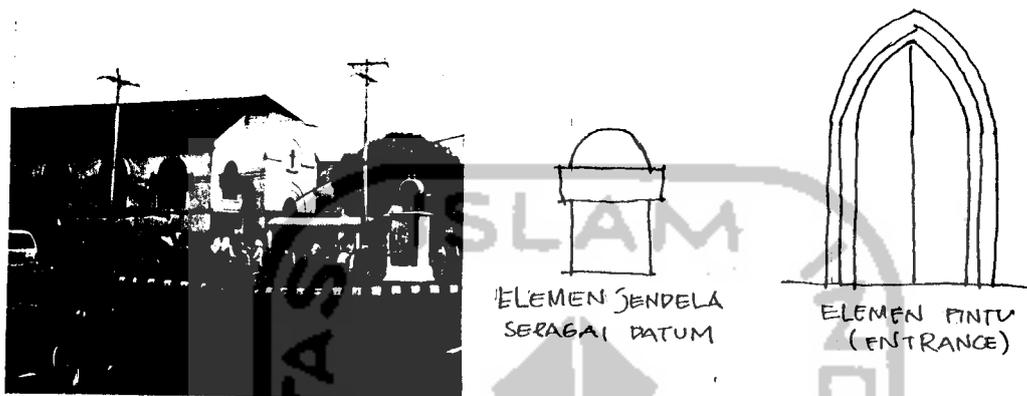
### 4.3.3. Karakteristik Fisik Arsitektural Bangunan

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**

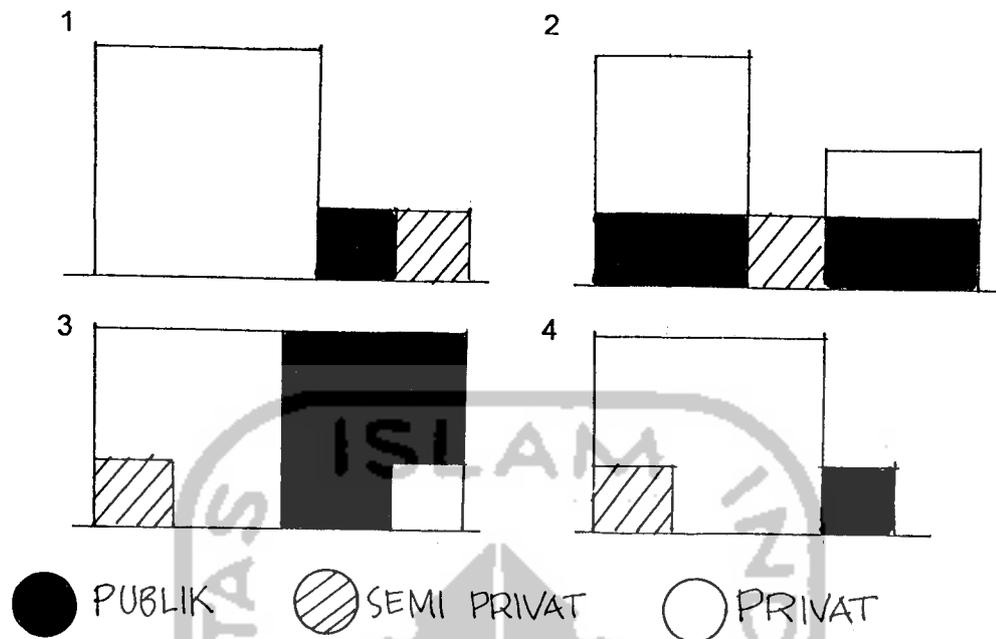
Mempunyai dua atau lebih sumber keuntungan seperti kantor sewa, retail, hunian, hotel, entertainment, institusi budaya, musik dan lain-lain.

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***

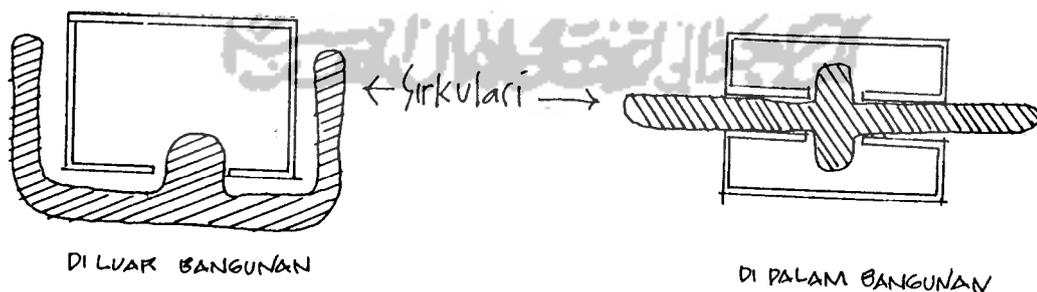
### **d. Tata Kerja**

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.

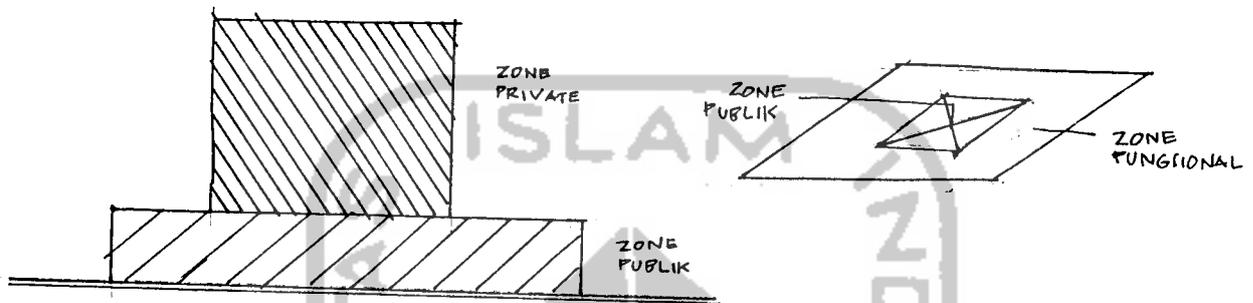


Gambar 4.20. Sistem zonning Multifungsi  
Sumber : Analisa

## BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN

### f. Sistem Pergerakan

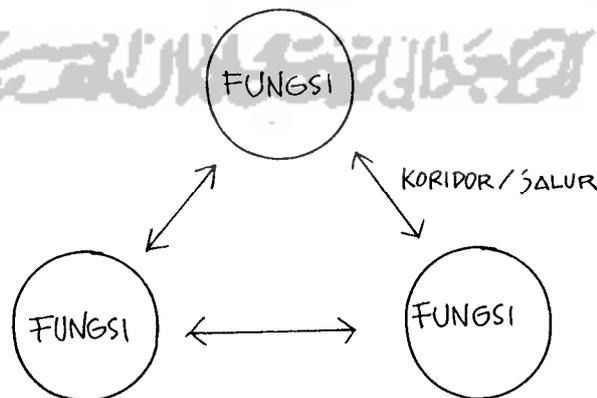
Diperlukan beberapa alternatif pencapaian yang memungkinkan keseimbangan dan pemerataan beban arus pengunjung ke dalam fasilitas. Di sisi lain adanya beberapa pencapaian memungkinkan pengguna fasilitas dapat langsung menuju ke unit fungsi yang dikehendaki dan memudahkan pengaturan sistem pergerakan,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

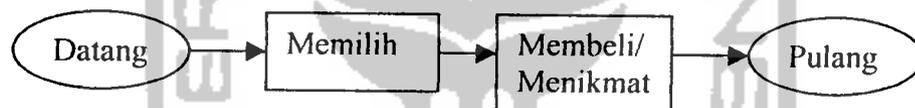
#### 4.4.2.1. Analisis Sektor Komersial

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.

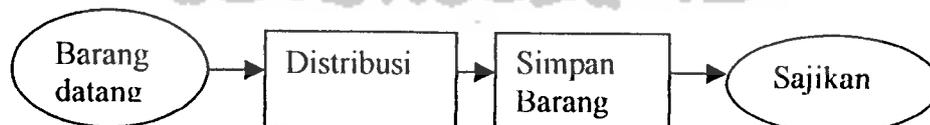
- Pola Kegiatan Konsumen/Pengunjung



- 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

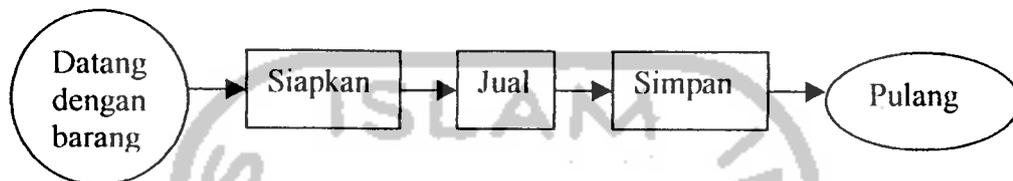
Komersial informal biasa juga disebut sebagai pedagang kaki lima, di mana dalam usahanya menggunakan sarana atau perlengkapan yang sederhana dan mudah di bongkar pasang/dipindahkan. Dalam klasifikasi sektor ini terbagi dalam kegiatan menetap dan bergerak.

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

### - Menetap

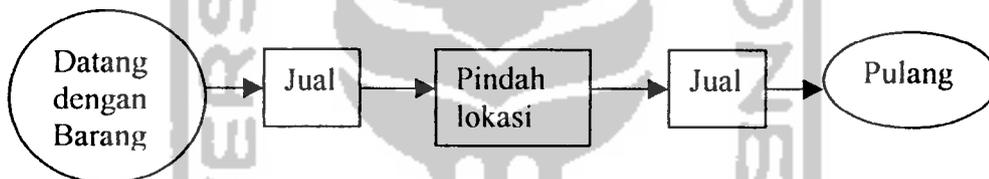
Sektor ini membutuhkan tempat yang sifatnya semi permanen untuk tempat usahanya, seperti : warung makan, penjual barang produksi/kerajinan, dan sebagainya. Biasanya perlengkapan yang digunakan berupa tenda atau rak-rak barang.

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 pengarahan, 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

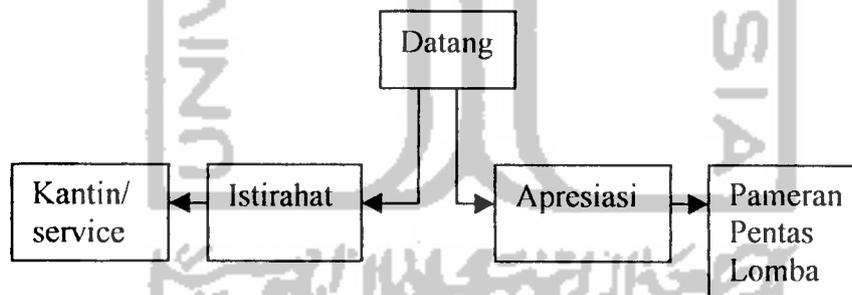
4. Kegiatan Penunjang

Meliputi kegiatan service dan pelayanan makan/minum

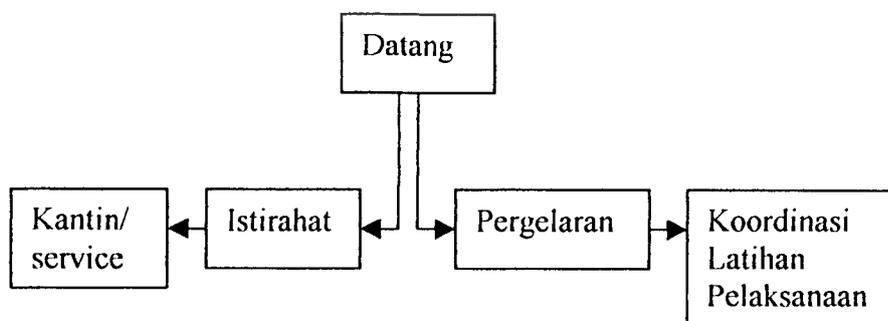
b. Karakteristik Pola Kegiatan dalam Arena Festival

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.<sup>1</sup>

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

- Persegi dan Kubus



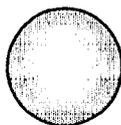
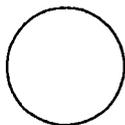
→ Sederhana, stabil

- Segitiga dan Piramid



→ Stabil

- Lingkaran dan Bola



→ Memusat, Dinamis

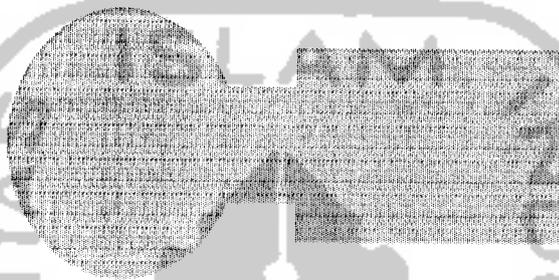
<sup>1</sup> Francis D.K. Ching, *Arsitektur : Bentuk-Ruang & Susunannya*, Ir. Paulus Hanoto Adjie, Erlangga, Hal 113, 1994

<sup>2</sup> 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**

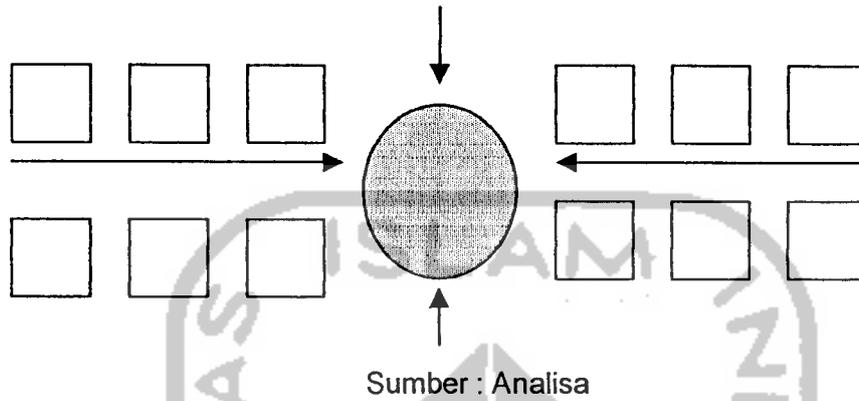


Diagram 4.1. Organisasi Ruang Pasar Festival

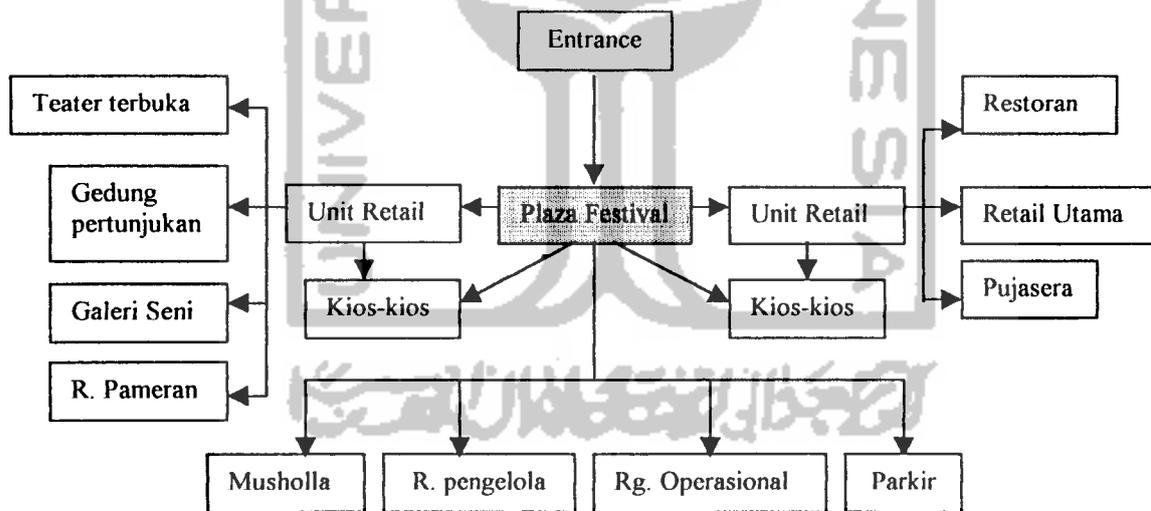
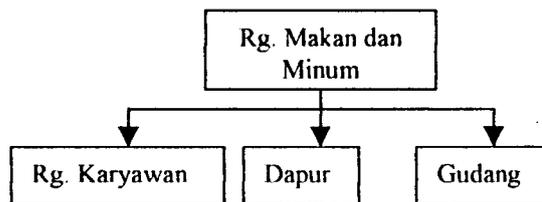


Diagram 4.2. Organisasi Ruang Restoran



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

Diagram 4.3. Organisasi Ruang Pujasera

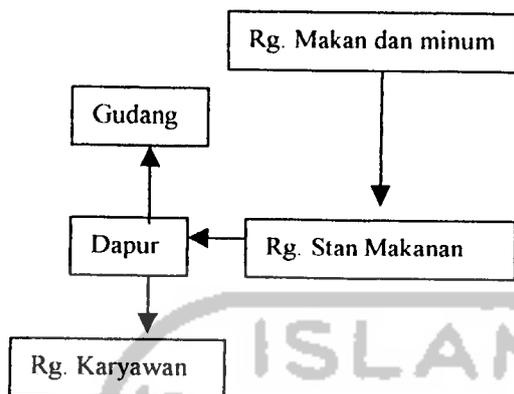


Diagram 4.4. Organisasi Ruang Teater Terbuka

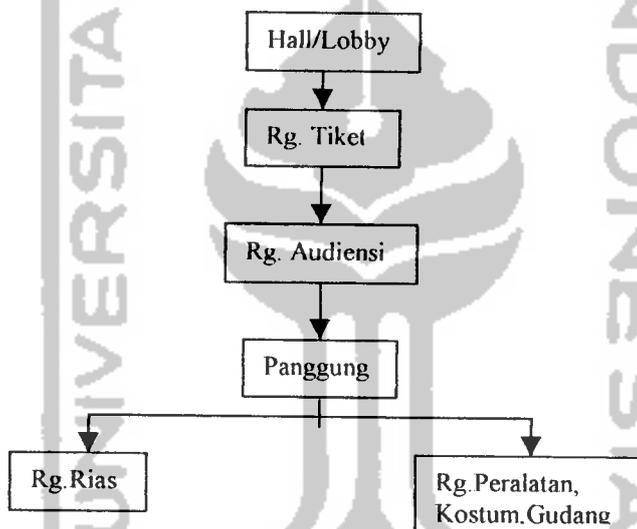
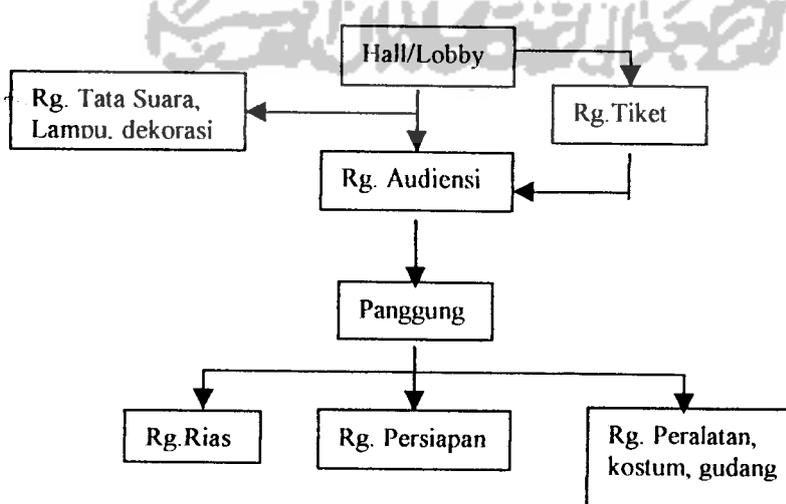


Diagram 4.5. Organisasi Ruang Gedung Pertunjukan



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

Diagram 4.6. Organisasi Ruang Pamer/Exhibisi

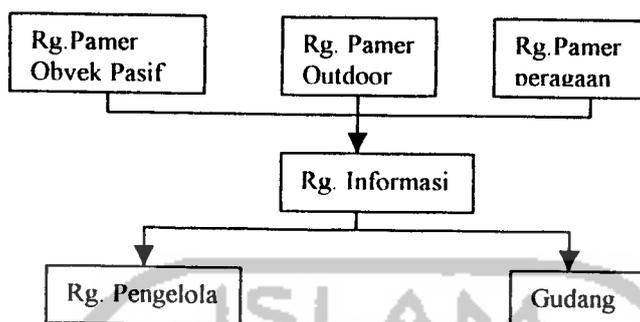


Diagram 4.7. Organisasi Ruang Galeri Seni

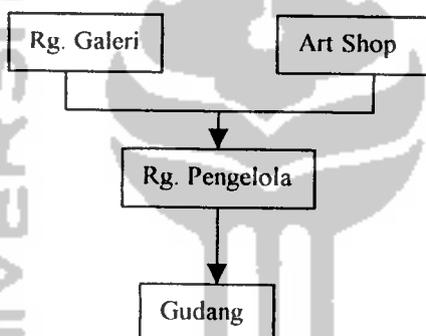
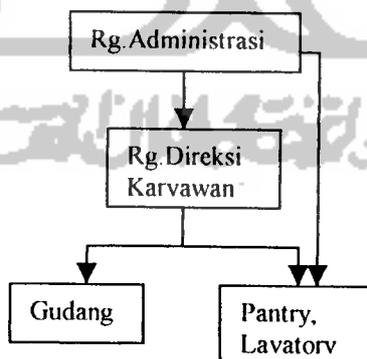
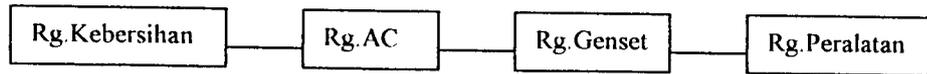


Diagram 4.8. Organisasi Ruang Pengelola



## ***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

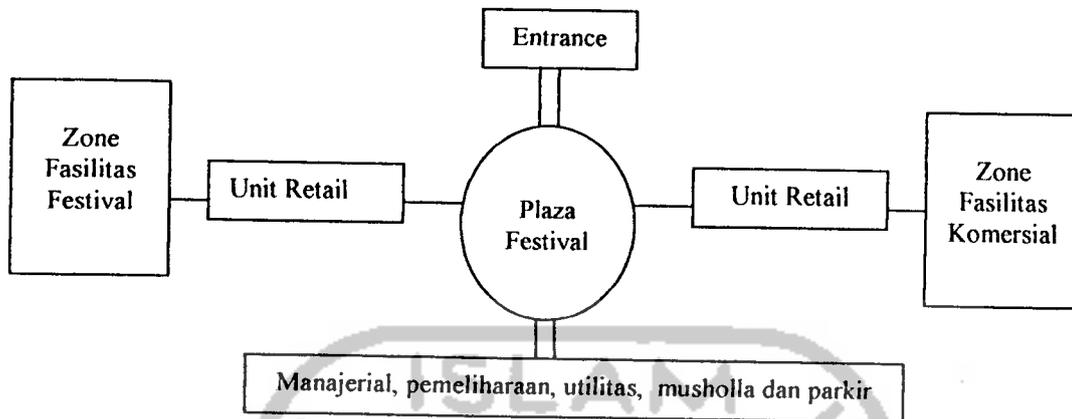
Keterkaitan jenis kegiatan komersial dan festival, dapat dilihat sebagai ruang-ruang yang menyusunnya. Ruang lebih dari sekedar fisik 3 dimensional. Ruang terdiri dari jenis yang berbeda, tergantung waktu, tempat dan konteks pembahasan. Kategorisasi ruang pasar festival berdasarkan jenis kegiatan yang 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

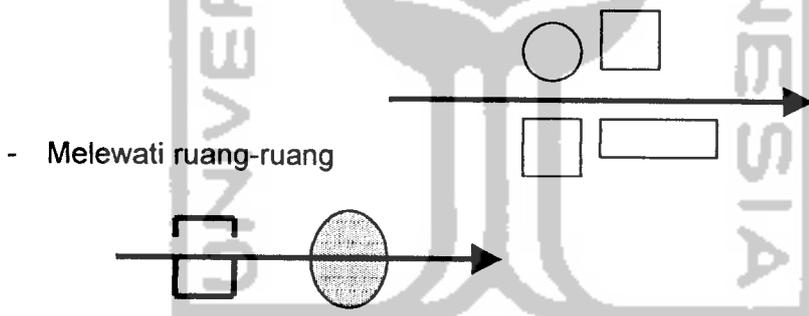
Sumber : Pemikiran

**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

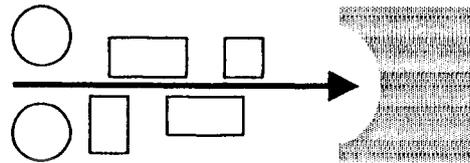
- Menembus Ruang-ruang



- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup>

Luas Total 2.000 m<sup>2</sup>

2. Unit-unit Retail

- Kapling penjualan kecil, 25 bh x @(4 x 10)m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup>

Luas Total 1000 m<sup>2</sup>

3. Restoran

- Ruang Makan dan minum, @ 1,5 m<sup>2</sup> x 50 orang 75 m<sup>2</sup>
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 75 m<sup>2</sup> 18,75 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi dan servis, 20% x 75 15 m<sup>2</sup>

Luas Total 108,75 m<sup>2</sup>

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

4. Pujasera

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

5. Kios-kios penjualan (informal)

- Ruang penjualan, 15 bh x @ 9 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
<b>Luas Total</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>

b. Ruang Kelompok Kegiatan Festival



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

1. Teater terbuka

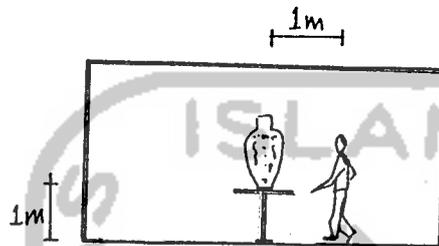
- Hall/lobby, 250orang x @ 0,5 m <sup>2</sup> /orang	125 m <sup>2</sup>
- Ruang tiket, 2 bh. x @ 4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
- Ruang audiensi, 250x 0,8 m <sup>2</sup> + 20% flow	240 m <sup>2</sup>
- Stage/panggung, 3,06 m <sup>2</sup> x 25 orang + 90% flow	145 m <sup>2</sup>
- Ruang rias putra-putri,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

2. Gedung pertunjukan

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

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

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



Gambar 4.28 Pola Gerak Pengamat Pada Ruang Pameran

Sumber : Pemikiran

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

**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 <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
- Ruang direksi dan ruang karyawan	75 m <sup>2</sup>
- Pantry dan lavatory	36 m <sup>2</sup>
- Gudang	16 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi dan utilitas 20% x 182 m <sup>2</sup>	36,4 m <sup>2</sup>

Luas Total 218,4 m<sup>2</sup>

2. Ruang Operasional dan Pemeliharaannya

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

Luas Total 189,6 m<sup>2</sup>

3. Musholla

125 m<sup>2</sup>

Luas Total 125 m<sup>2</sup>

4. Area Parkir

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

Luas Total 3.840 m<sup>2</sup>

Dari perhitungan di atas di dapat luas lantai keseluruhan yang dibutuhkan adalah sebesar 12.160 m<sup>2</sup> —> 12.200 m<sup>2</sup>

Sedangkan luas lahan yang tersedia adalah ± 11.785,5 m<sup>2</sup> —> 12.000 m<sup>2</sup>

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.

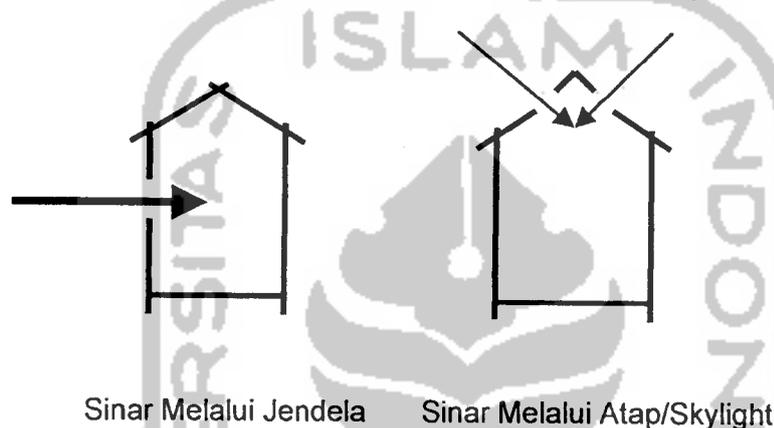
## ***BAB IV ANALISA BANGUNAN MULTIFUNGSI YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN***

### **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 m<sup>3</sup>/menit/TR, mesin 20 liter/HP/jam dan pengaman kebakaran 20 m<sup>3</sup>. 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.

***BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN***

---

**BAB V**

**KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN  
MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL YANG  
KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

**5.1. Konsep Perencanaan**

**5.1.1. Tapak Terpilih**

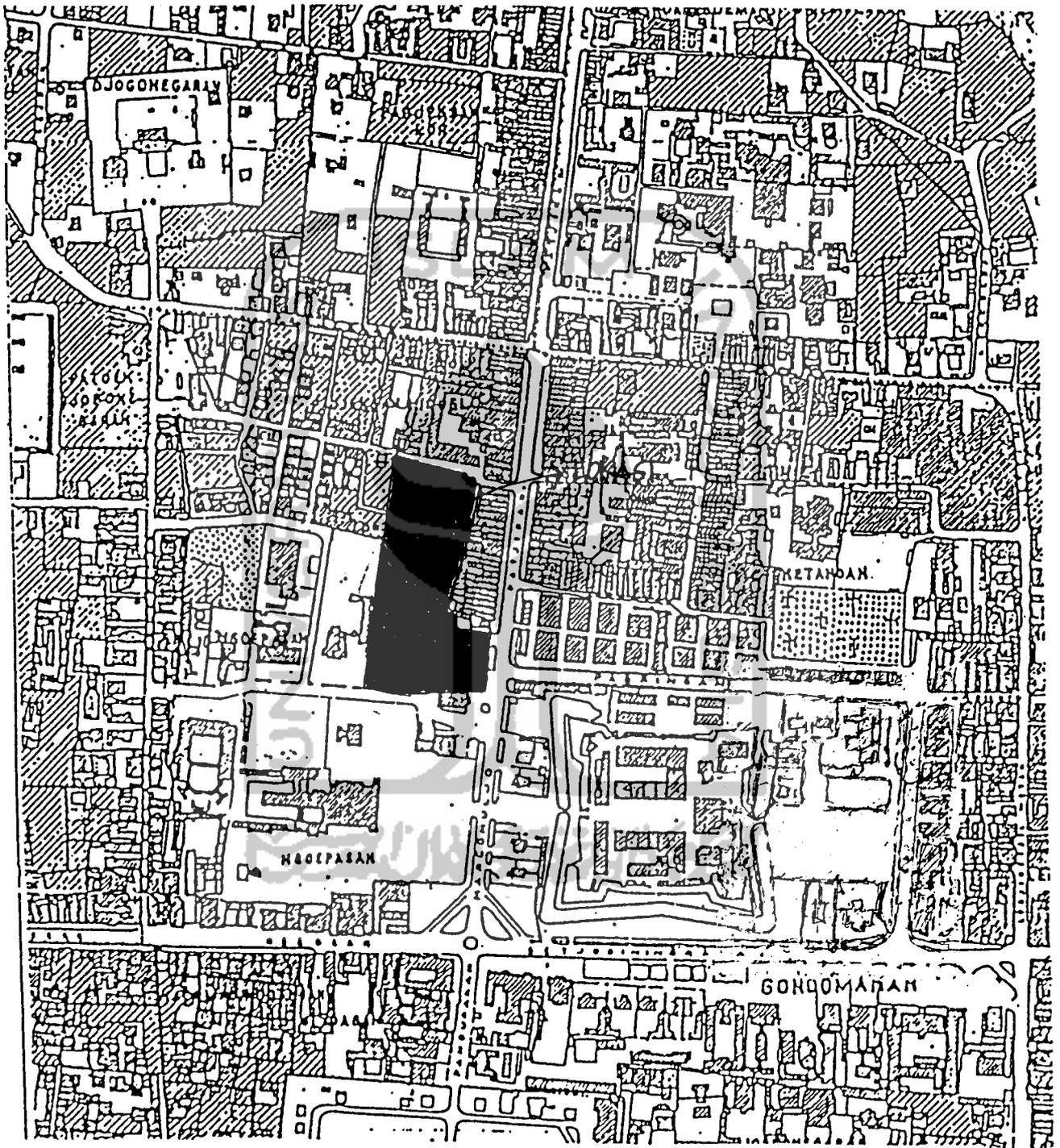
Tapak yang dipilih pada perencanaan bangunan Pasar Festival ini adalah merupakan kawasan cagar budaya yang terletak di pusat kota. Oleh karena itu tapak yang terpilih adalah dekat sekitar kawasan bangunan cagar budaya agar kontekstualnya dapat lebih kental dan merupakan area pengembangan perdagangan. Tepatnya, area ini berbatasan dengan :

- Sebelah utara, Jl. Beskalan berbatasan dengan pertokoan mal Ramai
- Sebelah Selatan, Jl. Rekso Bayan 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

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.

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

---



Gambar 5.1. Peta Tapak Bangunan Pasar Festival  
Sumber : Bappeda Kodya Yogyakarta

## ***BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN***

---

### 5.1.2. Bangunan Multi Fungsi di Yogyakarta

Pola struktur ruang kota Yogyakarta terpusat pada perdagangan dan perkantoran yaitu sepanjang jl. Malioboro. Dengan kepadatan penduduk  $\pm 15.973$  jiwa/km<sup>2</sup>, termasuk ke dalam kota dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Padahal luas lahan yang ada semakin terbatas, sehingga pelunya mencari alternatif baru, agar pemanfaatan lahan yang ada bisa semaksimal mungkin. Salah satunya adalah dengan menggabungkan beberapa jenis kegiatan dalam satu wadah, yang fungsi satu dengan lainnya saling mendukung, yang terkenal dengan istilah *mixed use buildings*. *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.

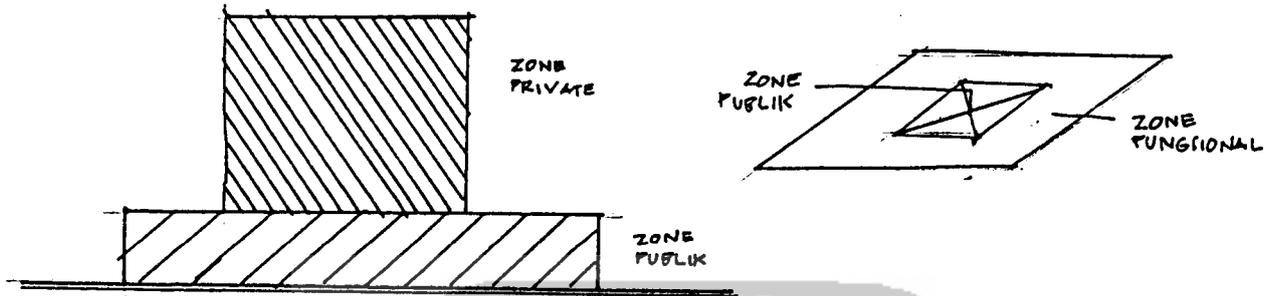
Merencanakan bangunan *mixed-use* bukan hanya sekedar menggabungkan beberapa kegiatan yang berbeda dalam satu bangunan yang fleksibel, tetapi bagaimana membangun suatu lingkungan dimana fungsi-fungsi di dalamnya saling berinteraksi. Dalam perencanaan Pasar Festival ini digunakan beberapa sistem/metoda untuk menggabungkan beberapa jenis kegiatan di dalam satu bangunan.

#### a. Sistem Zonning dan Pemintakan

Penetapan zonning vertikal dan horizontal yang dipakai pada Pasar Festival ini adalah yang memisahkan pengorganisasian ruang (zone horizontal) berdasarkan sifat ruang dan penempatannya.

- 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.

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 5.2. Sistem zoning Multifungsi Pada Pasar Festival  
Sumber : Analisa

b. Pengelompokan Aktifitas

Antara Fasilitas Komersial dan pertunjukan mempunyai penzonningan yang berbeda. Yang satu membutuhkan suasana ruang publik dan satunya suasana ruang privat. Untuk bangunan pasar festival ini menggunakan penzonningan seperti di bawah ini, dengan pertimbangan, pengelompokan ruangnya lebih jelas. Lantai atas merupakan tempat privat (membutuhkan ketenangan).



Gambar 5.3. Pengelompokan Aktifitas Secara Vertikal Pada Bangunan  
Sumber : Analisa

c. 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

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

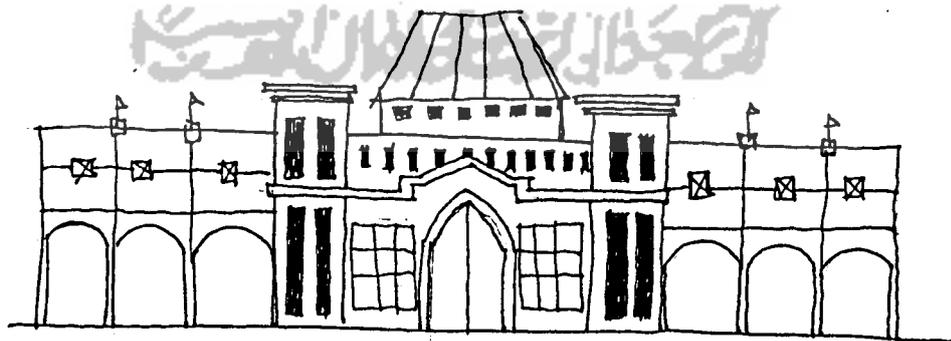
dapat langsung menuju ke unit fungsi yang dikehendaki dan memudahkan pengaturan sistem pergerakan, efektifitas dan efisien



Gambar 5.4. Sistem Pergerakan/Sirkulasi Ruang Luar dan Ruang Dalam  
Pada Pasar Festival  
Sumber : Analisa

5.1.3. Karakteristik Fisik Arsitektural Bangunan

Mengambil bentuk-bentuk yang dominan sehingga tipologi facade dapat diungkapkan kembali sebagai elemen penyatu, seperti datum, simetris murni, ornamentasi



Gambar 5.5. Karakteristik Fisik Bangunan Pasar Festival  
Sumber : Analisa

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

---

5.1.4. Konsep Sistem Struktur

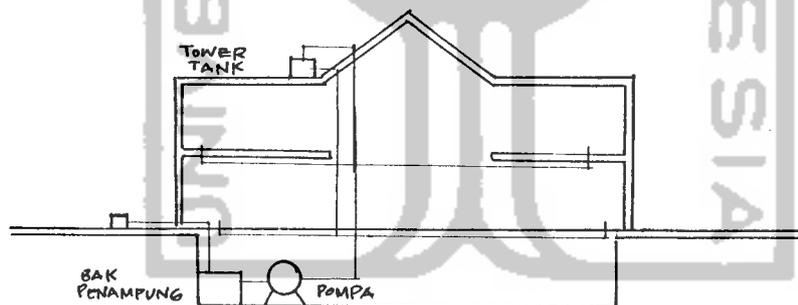
Sistem struktur yang digunakan pada Pasar Festival ini adalah :

- a. Beton bertulang pada hampir keseluruhan bangunan terutama pada ruang yang membutuhkan bentang lebar
- b. Podasi tiang pancang, mengingat bangunan ini lebih dari satu lantai
- c. Sistem modul menggunakan 8 mx 8 m, untuk sesuai dengan ukuran parkir pada Basement, ukuran toko dan gedung pertunjukan.
- d. Sky light pada atap dengan rangka atap baja.

5.1.5. Konsep Utilitas

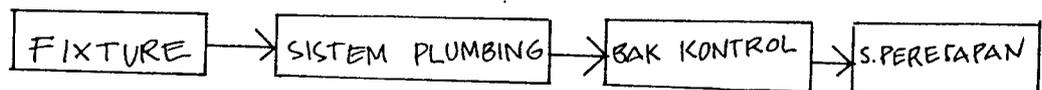
Utilitas pada bangunan Pasar Festival meliputi, jaringan air kotor, jaringan air bersih, listrik, telepon, AC, dan penangkal petir.

- a. Jaringan air bersih dengan menggunakan sistem tower untuk lebih hemat dalam pengoperasiannya jika dibandingkan dengan dipompa terus



Gambar 5.6. Jaringan air bersih  
Sumber : Analisa

- b. Jaringan air kotor dengan menggunakan sumur peresapan

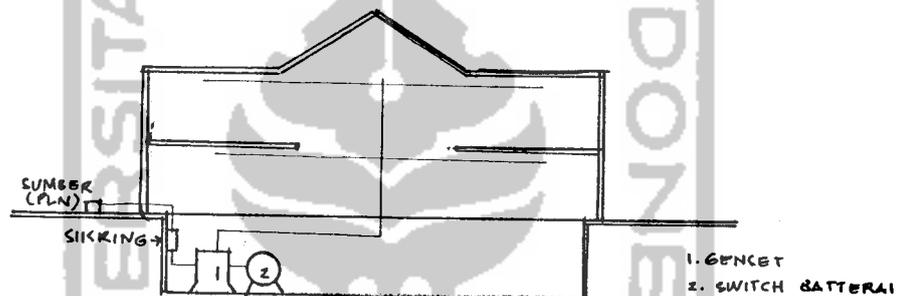


Gambar 5.7. Jaringan air kotor  
Sumber : Analisa

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

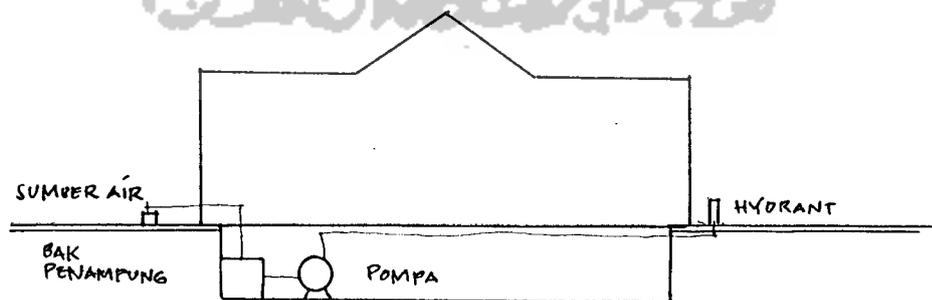
---

- c. Jaringan telepon dengan sistem PABX (Privat Electronic Branch Exchange), jaringan telekomunikasi dalam bangunan, berupa :
- Telepon dan Intercom
  - Teleprinter
  - Telex-Telegraph
  - Radio Gelombang pendek
  - Sound system
- d. Jaringan Listrik dengan menggunakan sumber dari PLN sebagai jaringan utama dan genset sebagai cadangan



Gambar 5.8. Jaringan Listrik  
Sumber : Analisa

- e. Pemadam Kebakaran dengan menggunakan sistem hidrant dan sprinkler, juga smoke detector.

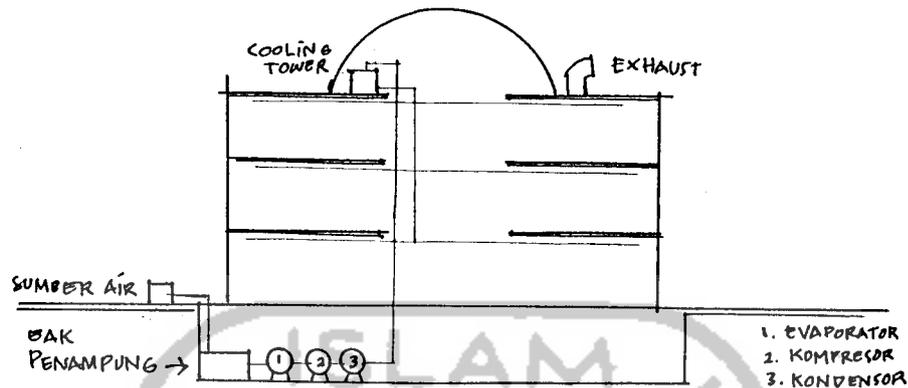


Gambar 5.9. Jaringan Hydrant  
Sumber : Analisa

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

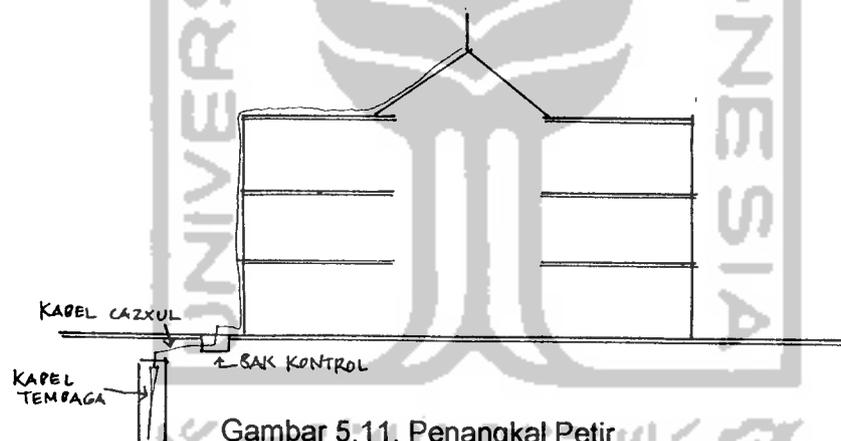
---

- f. Jaringan AC dengan Sistem Indirect cooling



Gambar 5.10. Jaringan Air Conditioning (AC)  
Sumber : Analisa

- g. Penangkal petir dengan menggunakan sistem sangkar Faraday, karena lebih bersifat tidak membahayakan lingkungan sekitar.



Gambar 5.11. Penangkal Petir  
Sumber : Analisa

## 5.2. Konsep Perancangan

### 5.2.1. Konsep Tata Ruang Pasar Festival

Bentuk tata ruang untuk Pasar Festival ialah suatu bentuk tata ruang yang dapat memberikan keleluasaan bergerak dan mengarahkan, sehingga pengunjung merasa bebas dan nyaman.

#### 5.2.1.1. Bentuk ruang

Bentuk ruang yang dipilih 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

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

---

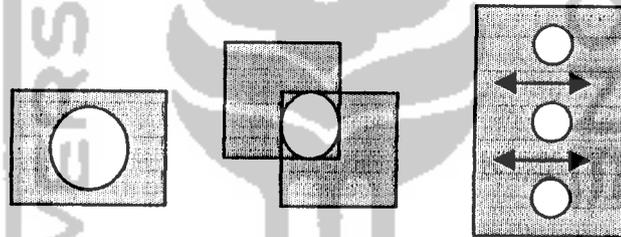
bentuk ruang yang mempunyai bentuk bujur sangkar dan lain-lain, karena bentuk ini mempunyai sifat yang kuat, dan terarah.



Gambar 5.12. Bentuk Ruang  
Sumber : Analisa

5.2.1.2. Hubungan Ruang

Hubungan Ruang yang terpilih pada bangunan Pasar Festival ini adalah Hubungan ruang langsung dan Hubungan ruang tidak langsung, karena selalu dengan tuntutan keleluasaan bergerak dan mengarahkan bagi pengunjung.

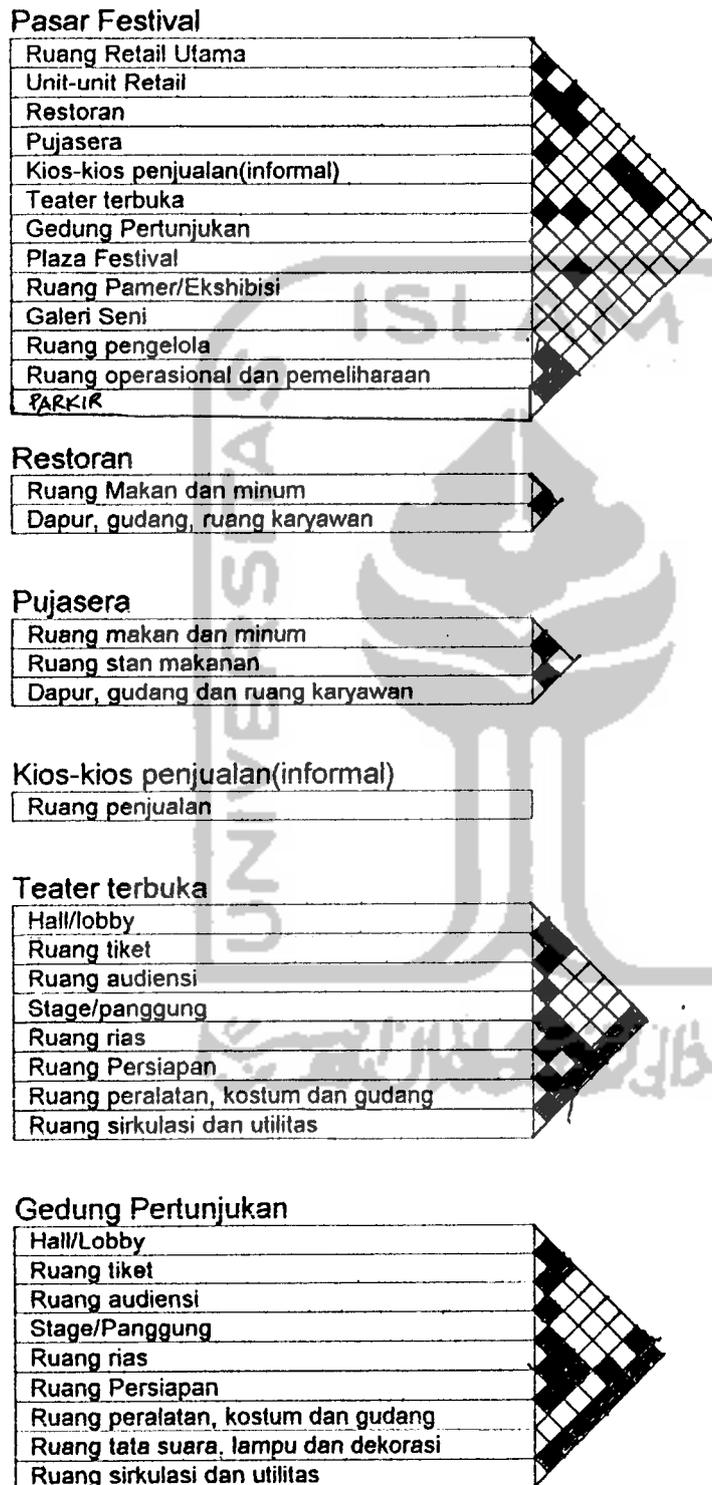


Gambar 5.13. Hubungan Ruang  
Sumber : Analisa

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Hubungan Ruang meliputi ruang-ruang sebagai berikut :

Tabel 5.1. Konsep Hubungan Ruang Pasar Festival



■ → Langsung  
□ → Tidak langsung

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
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

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

5.2.1.3. Organisasi Ruang

Organisasi ruang yang terpilih adalah organisasi ruang terpusat, linier, grid dan cluster, dengan pertimbangan untuk mendapatkan kedinamisan dalam tata ruang Pasar Festival.

Berdasarkan ruang-ruang Pasar Festival, maka organisasi ruang yang terpusat, linier, grid dan cluster adalah :

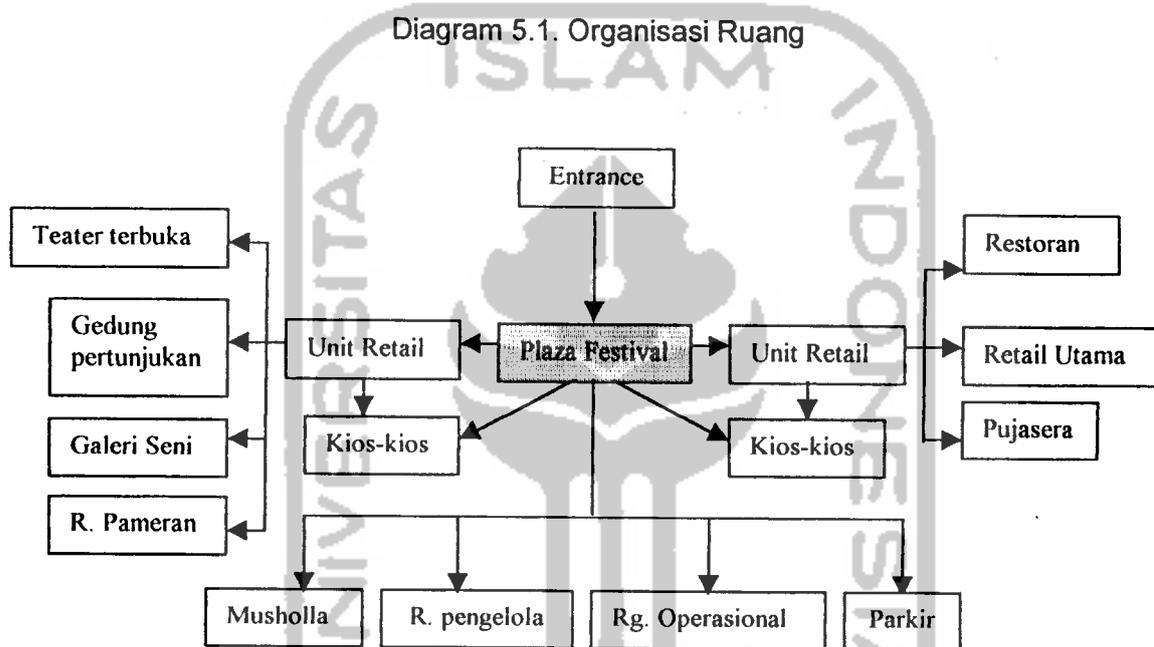
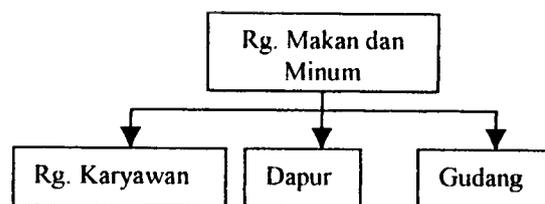


Diagram 5.2. Organisasi Ruang Restoran



**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Diagram 5.3. Organisasi Ruang Pujasera

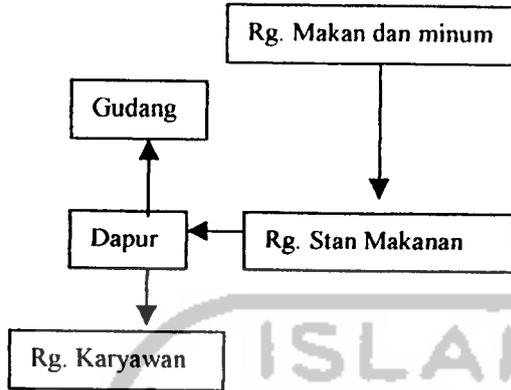


Diagram 5.4. Organisasi Ruang Teater Terbuka

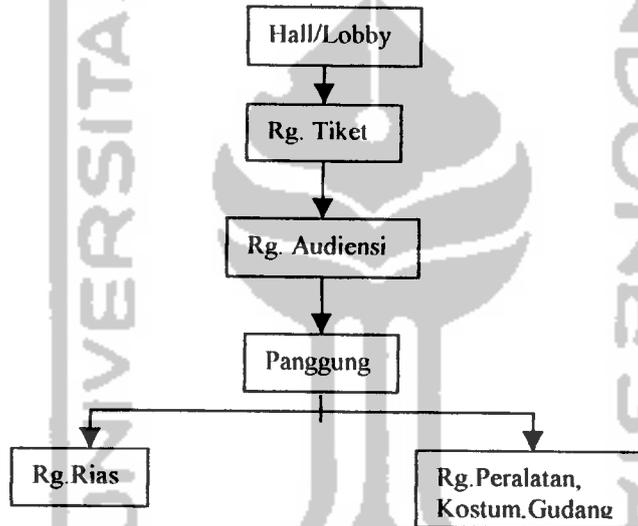
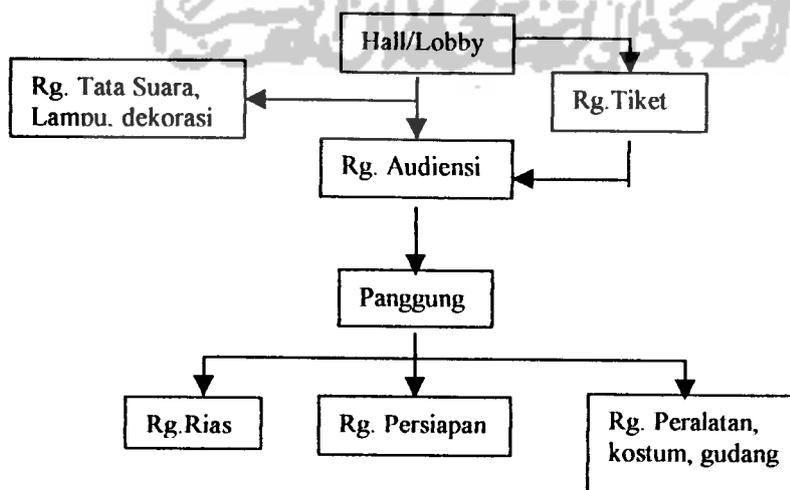


Diagram 5.5. Organisasi Ruang Gedung Pertunjukan



**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

Diagram 5.6. Organisasi Ruang Pamer/Exhibisi

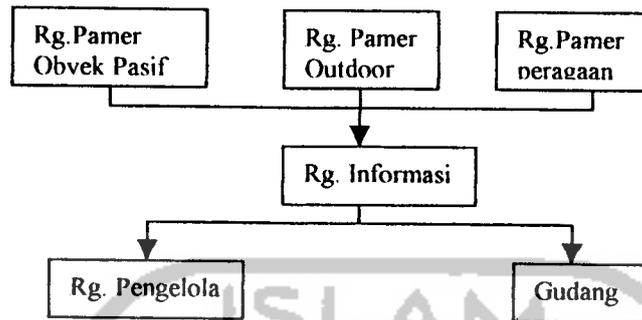


Diagram 5.7. Organisasi Ruang Galeri Seni

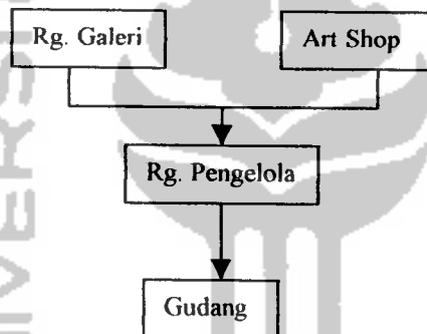


Diagram 5.8. Organisasi Ruang Pengelola

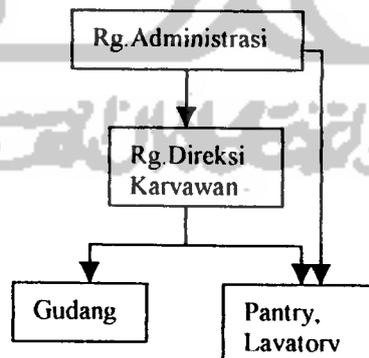


Diagram 5.9 Organisasi Ruang Operasional dan Pemeliharaan



**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

**5.2.1.4. Sirkulasi Ruang**

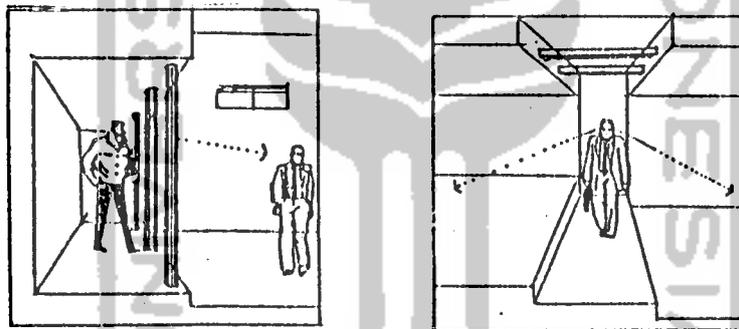
Sirkulasi ruang yang terpilih adalah menggunakan sirkulasi dengan pola konfigurasi dasar pergerakan linier, dengan pertimbangan bisa mengikuti bentuk-bentuk yang berbagai macam, lebih terarah dan tidak membingungkan.



Gambar 5.14. Sirkulasi Ruang

**5.2.1.5. Bentuk Ruang Sirkulasi**

Bentuk ruang sirkulasi yang terpilih adalah menggunakan bentuk ruang sirkulasi terbuka satu sisi dan terbuka dua sisi, karena disisi terdapat unsur keleluasaan untuk bergerak bagi pengunjung.



Gambar 5.15. Bentuk ruang Sirkulasi

**5.2.1.6. Besaran Ruang**

Besaran ruang pada Pasar Festival adalah sebagai berikut :

Tabel 5.1. Konsep Besaran Ruang Pasar Festival

a. Ruang kelompok kegiatan Komersial

1. Unit Retail Utama	
- Kapling penjualan besar, 2 bh x @ 1.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Luas Total	2.000 m <sup>2</sup>
2. Unit-unit Retail	
- Kapling penjualan kecil, 12 bh x @(8 x 10)m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Luas Total	1.000 m <sup>2</sup>

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

3. Restoran	75 m <sup>2</sup>
- Ruang Makan dan minum, @ 1,5 m <sup>2</sup> x 50 orang	18,75 m <sup>2</sup>
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 75 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi dan servis, 20% x 75	
Luas Total	108,75 m <sup>2</sup>
4. Pujasera	
- Ruang makan dan minum, 1,5 m <sup>2</sup> x 200 orang	300 m <sup>2</sup>
- Ruang stand makanan	100 m <sup>2</sup>
- Dapur, gudang, ruang karyawan, 25% x 400 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi dan servis, 20% x 400 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Luas Total	580 m <sup>2</sup>
5. Kios-kios penjualan (informal)	
- Ruang penjualan, 15 bh x @ 9 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Luas Total	135 m <sup>2</sup>

**b. Ruang Kelompok Kegiatan Festival**

1. Teater terbuka	
- Hall/lobby, 250 orang x @ 0,5 m <sup>2</sup> /orang	125 m <sup>2</sup>
- Ruang tiket, 2 bh. x @ 4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
- Ruang audiensi, 250 x 0,8 m <sup>2</sup> + 20% flow	240 m <sup>2</sup>
- Stage/panggung, 3,06 m <sup>2</sup> x 25 orang + 90% flow	145 m <sup>2</sup>
- Ruang rias putra-putri, 25 orang x 2 m <sup>2</sup> + 30% flow	65 m <sup>2</sup>
- Ruang persiapan	30 m <sup>2</sup>
- Ruang peralatan, kostum dan gudang (asumsi)	70 m <sup>2</sup>
- Luas area teater terbuka	683 m <sup>2</sup>
- Ruang sirkulasi dan utilitas, 20% x 683 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
Luas Total	820 m <sup>2</sup>
2. Gedung pertunjukan	
- Hall, 600 pengunjung x @ 0,5 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
- Ruang tiket, 2 bh. x @ 4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
- Ruang audiensi, 600 x 0,8 m <sup>2</sup> + 20% flow	576 m <sup>2</sup>
- Stage/panggung, 3,06 m <sup>2</sup> x 10 orang + 90% flow	58,14 m <sup>2</sup>
- Ruang rias putra-putri, 10 orang x 2 m <sup>2</sup> + 30%flow	26 m <sup>2</sup>

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

- Ruang persiapan (asumsi)	15 m <sup>2</sup>
- Ruang peralatan, kostum dan gudang (asumsi)	100 m <sup>2</sup>
- Ruang tata suara, tata lampu dan dekorasi (asumsi)	200 m <sup>2</sup>
- Luas area teater terbuka	1283,14m <sup>2</sup>
- Ruang sirkulasi dan utilitas, 20% x 1283,14 m <sup>2</sup>	256,63 m <sup>2</sup>
<b>Luas Total</b>	<b>1539,77 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Plaza Festival menampung 250 orang (asumsi) @ 1 m<sup>2</sup></b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Luas Total</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>4. Ruang Pamer/exhibisi</b>	
- Ruang pameran objek pasif	100 m <sup>2</sup>
- Ruang pameran peragaan	50 m <sup>2</sup>
- Ruang pameran outdoor	50 m <sup>2</sup>
- Ruang informasi	10 m <sup>2</sup>
- Ruang preparasi	24 m <sup>2</sup>
- Ruang pengelola	30 m <sup>2</sup>
- Gudang	50 m <sup>2</sup>
- Luas area pameran	314 m <sup>2</sup>
- Ruang sirkulasi dan utilitas 314 m <sup>2</sup> x 20 %	62,8 m <sup>2</sup>
<b>Luas Total</b>	<b>376,8 m<sup>2</sup></b>
<b>5. Galeri Seni</b>	
- Ruang galeri	100 m <sup>2</sup>
- Art shops 10 bh. x 10 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
- Plaza	50 m <sup>2</sup>
- Ruang pengelola	20 m <sup>2</sup>
- Gudang dan lavatory 270 m <sup>2</sup> x 15%	40,5 m <sup>2</sup>
- Luas area galeri	310,5 m <sup>2</sup>
- Ruang sirkulasi dan utilitas 210,5 m <sup>2</sup> x 20%	42 m <sup>2</sup>
<b>Luas Total</b>	<b>352,5 m<sup>2</sup></b>

**c. Kelompok Kegiatan Manajerial/operasional**

<b>1. Ruang pengelola</b>	
- Ruang administrasi 10 orang x 5,5 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
- Ruang direksi dan ruang karyawan	75 m <sup>2</sup>

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

- Pantry dan lavatory	36 m <sup>2</sup>
- Gudang	16 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi dan utilitas 20% x 182 m <sup>2</sup>	36,4 m <sup>2</sup>
Luas Total	218,4 m <sup>2</sup>
<b>2. Ruang Operasional dan Pemeliharaannya</b>	
- Ruang genset	30 m <sup>2</sup>
- Ruang AC	30 m <sup>2</sup>
- Ruang peralatan	25 m <sup>2</sup>
- Ruang kebersihan	12 m <sup>2</sup>
- Luas area fasilitas operasional dan pemeliharaan	158 m <sup>2</sup>
- Sirkulasi dan Servis 20% x 158 m <sup>2</sup>	31,6 m <sup>2</sup>
Luas Total	120,6 m <sup>2</sup>
<b>3. Musholla</b>	125 m <sup>2</sup>
Luas Total	125 m <sup>2</sup>
<b>4. Area Parkir</b>	
- Parkir sepeda motor, asumsi sebanyak 40% x 3000 pengunjung, kepadatan 2 orang/motor 600 bh. Standar ruang @ 2 m <sup>2</sup> /motor	1200 m <sup>2</sup>
- Parkir mobil, asumsi sebanyak 40% x 3000 pengunjung, kepadatan 5 orang/mobil 240 bh, standar ruang @ 11 <sup>2</sup> /mobil	2.640 m <sup>2</sup>
Luas Total	3.840 m <sup>2</sup>
Luas Total Keseluruhan	12.160 m <sup>2</sup>

**5.2.1.7. Environment Ruang**

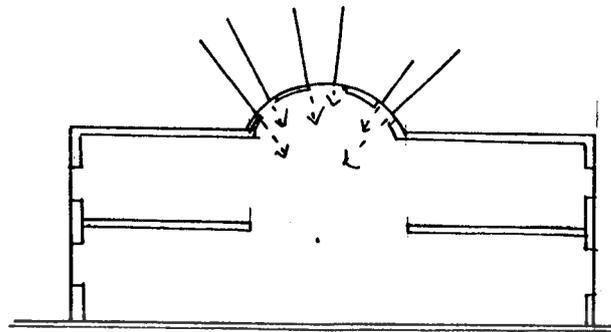
Sistem pencahayaan yang digunakan pada Pasar Festival ini adalah :

**a. Pencahayaan Alami**

Metode yang dipakai dalam pencahayaan alami ini yaitu :

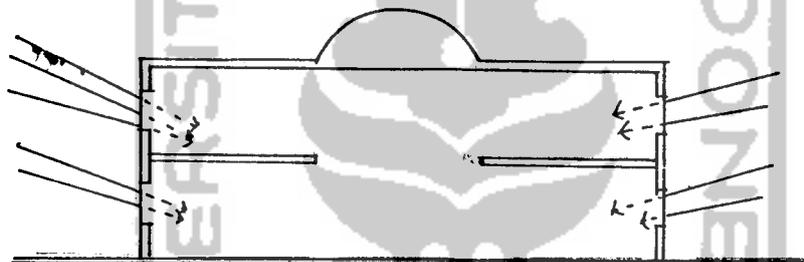
- Sky Lighting melalui vide dengan tujuan untuk memberikan penerangan keseluruhan ruangan.

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**



Gambar 5.16. Pencahayaan Alami (sky light)

- Jendela-jendela untuk memberikan penerangan pada bagian-bagian ruang tidak dapat dipenuhi cahaya melalui sky light.



Gambar 5.17. Pencahayaan Alami (jendela ruang)

b. Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan yang dipakai pada Pasar Festival ini berasal dari lampu dengan standar pemakaian iluminasi tergantung dari jenis kegiatan ruangan tersebut.

Tabel 5.2. 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 untuk lapangan)
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)

**BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
BANGUNAN MULTI FUNGSI PASAR FESTIVAL  
YANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN**

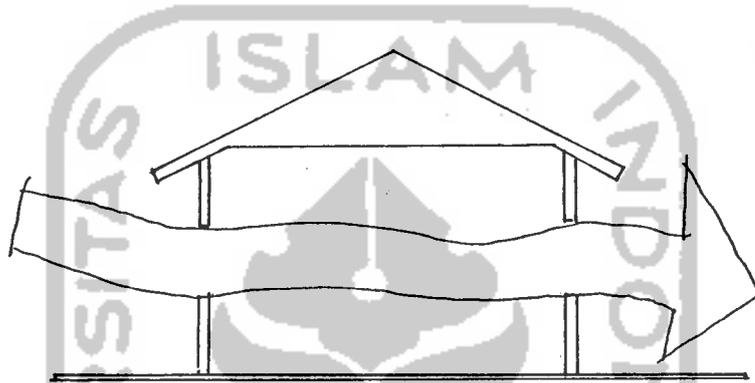
---

5.2.1.8. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan yang digunakan dalam Pasar Festival ini adalah :

a. Penghawaan Alami

Digunakan pada ruang-ruang yang tidak membutuhkan kondisi tertentu dan kondisi tidak stabil. Sistem yang digunakan berupa cross ventilation, dengan pendistribusian melalui bidang samping.



Gambar 5.18. Cross Ventilation

b. Penghawaan Buatan

Yang digunakan pada penghawaan buatan ini ialah dengan mengkondisikan udara (AC). Sistem Air Conditioningnya adalah Indirect cooling (pendinginan tidak langsung). Hal ini sangat berpengaruh terhadap kenyamanan di dalam ruang, dianjurkan kecepatan angin keluar sebesar 5,0 – 6,25 m/s.

## DAFTAR PUSTAKA

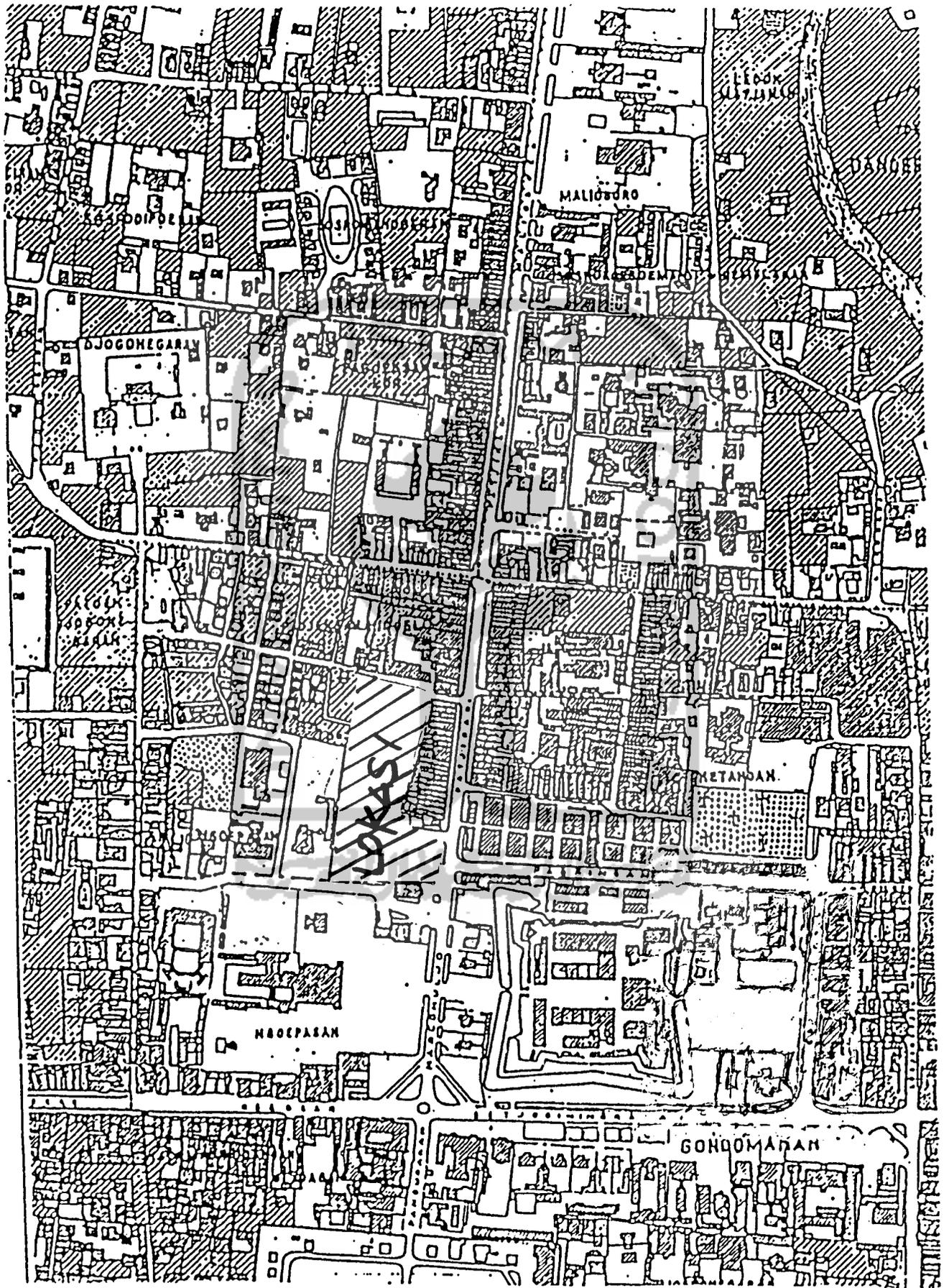
- Design Of Cities, Edmund N. Bacon, 1974
- Mixed-Use Development Handbook, Community Builders Handbook Series, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C., 1987
- Cultural Facilities in Mixed –Use Development, Harold R. Snedcof, 1985
- Encyclopedia of Architectural Technology, Pedro Guedes
- Design for Shopping Centre, Butterworth Scientific, London, Nadine Beddington, 1982
- Exterior Design in Architecture, Yoshinobu Ashihara, 1974
- Finding Lost Space, Roger Trancik Van Nostrand Reinhold, New York, Vanden Ven, Cornelis, 1986
- Edvance English-Indonesia Dictionary, Modern English, Peter Salim, 1988
- Multi-Use Architecture in The Urban Context, Eberhard H. Zeidler, 1986.
- Kontinuitas Visual, Sebuah Tema Rancangan, Parta Wijaya, Archtrave, Jakarta, 1986
- Buletin Taman Budaya DIY, 1995
- Studi Kawasan Cagar Budaya, Rancangan Laporan Akhir, Kertagana, Yogyakarta, 1992
- Arsitektur Kolonial Belanda, Yulianto, Jakarta, 1993
- Arsitektural Kontekstual , Wondoamiseno, Jurusan Teknik Arsitektur, UGM, Yogyakarta, 1992
- Architect`s Data, E. Neufert, 1980
- Arsitektur : Bentuk-Ruang dan Susunannya, Francis D.K. Ching, Ir. Paulus Hanoto Adjie, Erlangga 1994.
- Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap, Ir. Rustam Hakim, Bumi Aksara, 1993.
- Utilitas Bangunan, Buku Pintar Untuk Mahasiswa Arsitektur-Sipil, Hartono Poerbo, M.Arch, 1992.



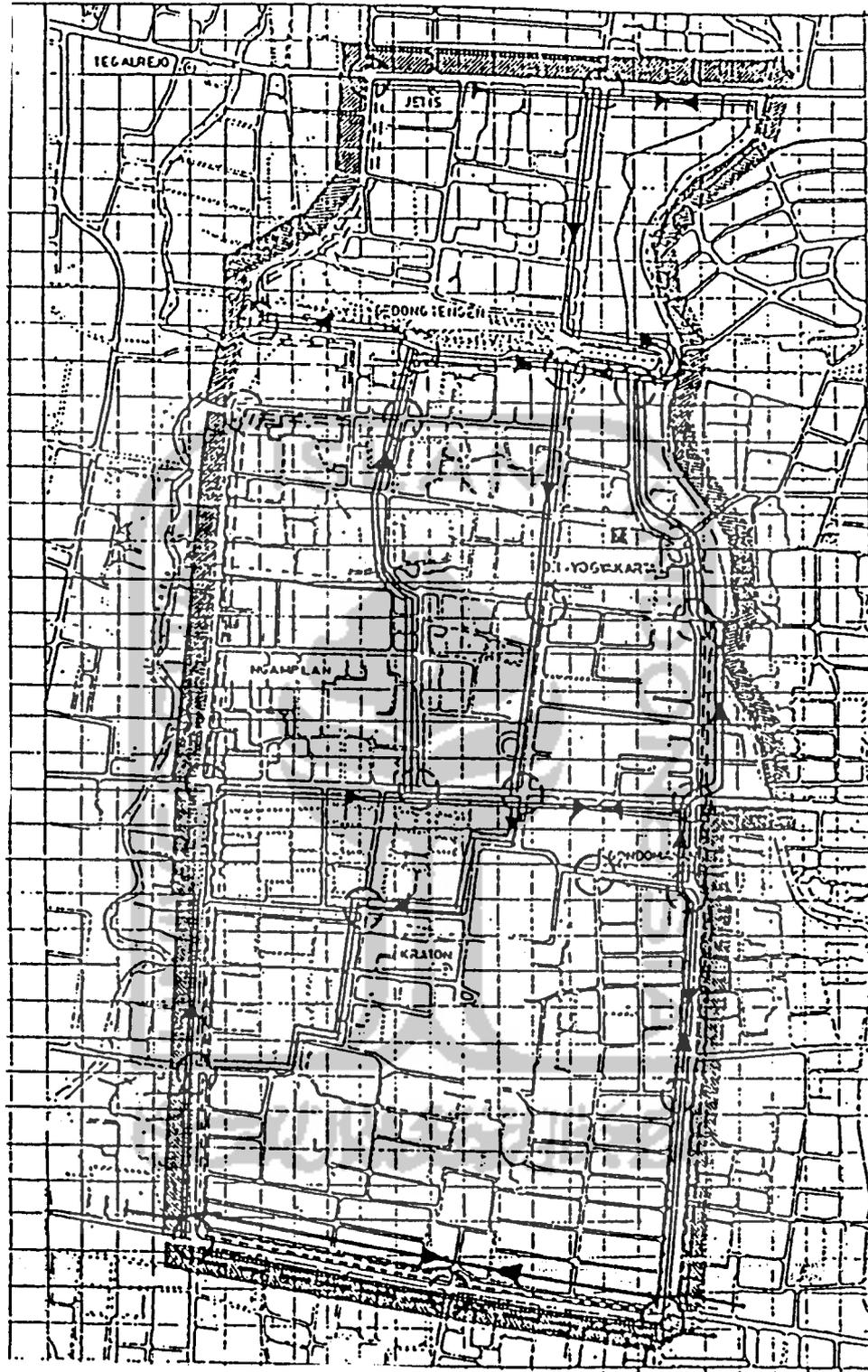
**LAMPIRAN**



Peta Tapak Bangunan Pasar Festival



# Peta Sirkulasi Kendaraan



-  ROUTE ANGKUTAN ANTAR KOTA
-  ROUTE BLS LOKAL
-  ROUTE BUS KOTA
-  ROUTE ANGKUTAN COLT
-  ARAH PERGERAKAN
-  TITIK SIMPUL

Arsitektural Bangunan Kolonial di Yogyakarta



Bangunan Seni Sono



Benteng Vredeburg



Pasar Beringharjo



Facade Bangunan Gedung Agung

Façade Bangunan Kolonial Sebagai Obyek Studi

