

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Abstraksi .....	iv
Daftar Isi .....	v
Daftar gambar .....	ix
Daftar Tabel .....	x
Daftar Lampiran .....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
I.1 Latar Belakang .....	1
I.2 Rumusan Permasalahan .....	5
I.3 Keaslian Penulisan .....	5
I.4 Tujuan dan Sasaran .....	6
I.4.1 Tujuan .....	6
I.4.2 Sasaran .....	6
I.5 Metode Pembahasan dan Pola Pikir .....	6
I.5.1 Metode Pembahasan .....	6
I.5.2 Pola Pikir .....	8
I.6 Lingkup Pembahasan .....	9
I.7 Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II. PUSAT PERBELANJAAN <i>SHOPPING CENTER</i> DAN KARAKTERISTIK BERDAGANG DI TEMANGGUNG</b>	
II.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan <i>Shopping Center</i> .....	10
II.1.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan .....	10
II.1.2 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan .....	10
II.1.2.1 Berdasarkan Skala Pelayanannya .....	10
II.1.2.2 Berdasarkan Bentuk Fisik .....	11
II.1.2.3 Berdasarkan Kuantitas Barang yang Dijual .....	11
II.1.2.4 Klasifikasi <i>Shopping Center</i> di Temanggung .....	12
II.2 Jenis Barang Dagangan dan Cara Berdagang .....	12
II.2.1 Jenis Barang Dagangan dan Cara Berdagang pada Pusat Perbelanjaan .....	12
II.2.2 Karakteristik Berdagang di Temanggung .....	13
II.2.2.1 Karakteristik Berdagang di Temanggung .....	13
II.2.2.2 Jenis Barang Dagangan dan Cara Berdagang pada Sektor Pedagang Tetap dan Musiman .....	15
II.2.2.2.1 Pedagang Tetap .....	15
II.2.2.2.2 Pedagang Musiman .....	20
II.2.2.3 Pola Distribusi Barang .....	21
II.2.3 Jenis Barang Dagangan dan Cara Berdagang yang Akan Diwadahi .....	22
II.2.3.1 Jenis Pedagang .....	22
II.2.3.1 Jenis Barang Dagangan .....	23

II.2.3.2 Cara Berdagang .....	24
II.3 Karakteristik Konsumen .....	25
II.4 Integrasi Pewadahan Pedagang dalam <i>Shopping Center</i> .....	27
II.5 Sistem Pengelolaan dan Kepemilikan .....	32
II.5.1 Sistem Pengelolaan .....	32
II.5.2 Sistem Kepemilikan .....	33
<b>BAB III. SISTEM PERUANGAN DALAM <i>SHOPPING CENTER</i> DI TEMANGGUNG</b>	
III.1 Analisa Karakteristik Berdagang di Temanggung .....	34
III.1.1 Jenis Barang Dagangan .....	34
III.1.2 Analisa Cara Berdagang dan Pola Kegiatannya .....	36
III.1.2.1 Cara Berdagang .....	36
III.1.2.1.1 Jenis Dagangan dan Perubahan Barang Dagangan ....	36
III.1.2.1.2 Pertimbangan Akibat Perubahan Barang Dagangan ...	43
III.1.2.2 Pola Kegiatan .....	44
III.1.3 Analisa Karakteristik Konsumen .....	46
III.1.3.1 Segmentasi Konsumen .....	46
III.1.3.2 Karakteristik Konsumen .....	47
III.2 Sistem Peruangan dalam Bangunan .....	48
III.2.1 Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang .....	48
III.2.2 Cara Penyajian .....	50
III.2.3 Pola Sirkulasi .....	51
III.2.3.1 Sirkulasi Manusia .....	51
III.2.3.2 Sirkulasi Barang .....	52
III.2.3.3 Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi .....	52
III.2.4 Kualitas Ruang .....	53
III.2.4.1 Studi Modul Ruang .....	53
III.2.4.2 Besaran Ruang .....	53
III.2.4.3 Environment Ruang .....	54
III.3 Sistem Penataan Unit-Unit Dagang .....	55
III.3.1 Dasar-dasar Pengelompokan .....	55
III.3.2 Pola Penggabungan .....	57
<b>BAB IV KESIMPULAN</b>	
IV.1 Karakteristik Berdagang di Temanggung .....	58
IV.1.1 Jenis Barang Dagangan .....	58
IV.1.2 Cara Berdagang .....	59
IV.1.3 Karakter Konsumen .....	60
IV.2 Sistem Peruangan dalam Bangunan.....	61
IV.2.1 Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang dan Karakter Konsumen .....	61
IV.2.2 Cara Penyajian.....	62
IV.2.3 Pola Sirkulasi.....	62
IV.2.3.1. Sirkulasi Manusia.....	62
IV.1.3.2. Sirkulasi Barang.....	62
IV.2.3.3. Faktor yang Mempengaruhi Kelancaran Sirkulasi.....	62
IV.3 Kualitas Ruang.....	63
IV.3.1 Studi Modul Ruang .....	63
IV.3.1 Besaran Ruang.....	63

IV.3.2 Environment Ruang.....	63
IV.4 Sistem Peruangan yang Sesuai dengan Karakteristik Berdagang di Temanggung.....	64
IV.4.1 Dasar-dasar Sistem Peruangan dalam Bangunan .....	64
IV.4.2 Strategi Sistem Peruangan yang Sesuai dengan Karakteristik Berdagang di Temanggung .....	64
IV.2.3 Penggabungan Sistem Pedagang Tetap dan Musiman .....	65
IV.5 Pengaturan Sistem Kelompok Pedagang .....	65
IV.5.1 Pengaturan Penggabungan Kelompok Pedagang tetap dan Musiman .....	65
IV.5.2 Sistem Penataan Unit-unit Pedagang .....	66
<b>BAB V PENDEKATAN KONSEP SHOPPING CENTER DI TEMANGGUNG</b>	
V.1 Lokasi dan Site .....	68
V.1.1 Alternatif Pemilihan Lokasi .....	68
V.1.2 Alternatif Pemilihan Site pada Bagian Wilayah Kota A .....	69
V.1.3 Analisa Site .....	70
V.2 Pendekatan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakter Berdagang .....	73
V.2.1 Jenis Ruang Dagang .....	73
V.2.2 Pengelompokan Ruang Dagang .....	74
V.2.3 Hubungan Ruang .....	76
V.3 Pendekatan Pola Sirkulasi .....	79
V.3.1 Pengaruh Penzoningan Terhadap Pola Sirkulasi .....	79
V.3.2 Pola Sirkulasi pada Shopping Center di Temanggung .....	80
V.4 Pendekatan Tata Ruang Dagang dan Modul Ruang Dagang .....	82
V.4.1 Pendekatan Tata Ruang Dagang .....	82
V.4.2 Pendekatan Fleksibilitas dan Modul Ruang Dagang .....	82
V.4.2.1 Fleksibilitas .....	82
V.4.2.2 Modul Ruang Dagang .....	84
V.5 Pendekatan Konsep Besaran Ruang dan Environment Ruang .....	85
V.5.1 Besaran Ruang .....	85
V.5.2 Environment Ruang .....	89
V.6 Pendekatan Utilitas Bangunan .....	90
V.7 Pendekatan Karakter Ekspresi Visual Bangunan .....	91
V.7.1 Pendekatan Penampilan Bangunan .....	91
V.7.2 Pendekatan Struktur dan Konstruksi Bangunan .....	91
V.7.2.1 Struktur dan Bahan .....	91
V.7.2.2 Konstruksi Bangunan .....	92
<b>BAB VI KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>	
VI.1 Konsep Dasar Tata Ruang Dalam .....	93
VI.1.1 Pengelompokan Ruang Dagang .....	93
VI.1.2 Pengelompokan Fasilitas dan Kebutuhan Ruang .....	94
VI.1.3 Tata Ruang Dagang .....	94
VI.1.4 Modul Ruang Dagang .....	94
VI.1.5 Hubungan Ruang .....	95
VI.1.6 Organisasi Ruang .....	95
VI.1.7 Penzoningan .....	96
VI.2 Konsep Dasar Pergerakan .....	97
VI.2.1 Pencapaian .....	97

VI.2.2 Sirkulasi Manusia dan Barang .....	97
VI.3 Pengkondisian Ruang Dagang .....	98
VI.4 Konsep Utilitas Bangunan .....	100
VI.5 Konsep Dasar Penampilan Bangunan .....	101
VI.6 Konsep Dasar Sistem Struktur dan Konstruksi Bangunan .....	102
VI.6.1 Pondasi .....	102
VI.6.2 Kolom dan Balok .....	102
VI.6.3 Dinding .....	102
VI.6.4 Atap .....	103
VI.7 Konsep Perencanaan dan Perancangan Site .....	103
VI.7.1 Penzoningan Site .....	103
VI.7.2 Sirkulasi Site .....	104
VI.7.3 Vegetasi .....	104
VI.7.4 Drainase dan Pembuangan Sampah .....	105
VI.7.5 Orientasi Bangunan .....	105
VI.7.6 Gubahan Massa .....	106

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN



## DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 2.1	Gambaran Fluktuasi Berdagang dengan Rentang Pertahun .....	14
2. Gambar 2.2	Situasi Perdagangan pada Unit Kios dan Los Saat Musim Tanam dan Musim Panen .....	14
3. Gambar 2.3	Situasi Perdagangan pada Salah Satu Sisi Pasar Temanggung .....	15
4. Gambar 2.4	Pedagang Kaki Lima yang Menempati Pinggiran Gang .....	18
5. Gambar 2.5	Cara Penyajian Barang Dagangan dan Cara Pelayanan Kepada Konsumen .....	19
6. Gambar 2.6	Diagram Pola Distribusi Barang .....	21
7. Gambar 2.7	Karakter Konsumen Saat Berbelanja .....	26
8. Gambar 2.8	Los Pedagang Sayur yang Tetap Ramai Dikunjungi Pembeli Terutama pada Jam-jam tertentu .....	26
9. Gambar 2.9	Alternatif I, Kelompok Pedagang Tetap Berdampingan dengan Pedagang Musiman Tanpa Pemisah yang Jelas (Jarak Relatif Dekat) .....	28
10. Gambar 2.10	Alternatif II, Ruang Terbuka di Antara Pedagang Tetap dan Musiman Sebagai Ruang Transisi .....	29
11. Gambar 2.11	Alternatif III, Kelompok Pedagang Musiman pada jalur Sirkulasi Pengunjung .....	29
12. Gambar 2.12	Alternatif IV, Kelompok Pedagang Musiman pada Ruang Terbuka di Dalam Bangunan .....	30
13. Gambar 2.13	Alternatif V, Penggabungan Alternatif II dan IV .....	30
14. Gambar 2.14	Perletakan Pedagang Kaki Lima Terpisah di Belakang Ruang Terbuka di Antara Pedagang Tetap dan Pedagang Musiman .....	31
15. Gambar 2.15	Perletakan Pedagang Kaki Lima Terpisah di Depan Ruang Terbuka di Antara Pedagang Tetap dan Pedagang Musiman .....	31
17. Gambar 2.1.6	Perletakan Pedagang Kaki Lima pada Ruang Terbuka di Antara Pedagang Tetap dan Pedagang Musiman .....	32
18. Gambar 3.1	Tipe Perluasan Ruang Dagang Pada Saat Fluktuasi Meningkatkan Pada Toko eceran .....	39
19. Gambar 3.2	Pola Kegiatan Pedagang Permanen dan Semi Permanen .....	45
20. Gambar 3.3	Pola Kegiatan Pedagang Grosir dan Eceran .....	45
21. Gambar 3.4	Tuntutan Perluangan Berdasarkan Karakteristik Konsumen .....	48
22. Gambar 3.5	Pola Sirkulasi Manusia .....	51
23. Gambar 3.6	Tuntutan Kebutuhan Sirkulasi Manusia dan Barang .....	52
24. Gambar 3.7	Studi Modul Ruang .....	53
25. Gambar 4.1	Perletakau Kelompok Pedagang Kaki Lima dalam Ruang Terbuka di antara Pedagang tetap dan Pedagang Musiman yang Dipisah Berdasarkan Grosir dan Eceran .....	66
26. Gambar 5.1	Alternatif Pemilihan Lokasi <i>Shopping Center</i> di Temanggung .....	68
27. Gambar 5.2	Alternatif Pemilihan Site .....	69
28. Gambar 5.3	Koefisien Dasar Bangunan, Sempadan dan Ketinggian Bangunan ....	71
29. Gambar 5.4	Koefisien Dasar Bangunan dan Sempadan Bangunan .....	71
30. Gambar 5.5	Sirkulasi Sekitar Site .....	72
31. Gambar 5.6	Sirkulasi dalam Site .....	72
32. Gambar 5.7	Pandangan ke Luar Site .....	72

33. Gambar 5.8	Pandagangan ke Dalam Site .....	73
34. Gambar 5.9	Prinsip Pengelompokan Ruang .....	73
35. Gambar 5.10	Pola Hubungan Ruang Secara Makro .....	76
36. Gambar 5.11	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pengangkutan Barang .....	78
37. Gambar 5.12	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pedagang Grosir .....	78
38. Gambar 5.13	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pedagang Eceran, Musiman dan Kaki Lima yang Bersifat Kering .....	78
39. Gambar 5.14	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pedagang Eceran, Musiman dan Kaki Lima yang Bersifat Basah .....	79
40. Gambar 5.15	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pengelola .....	79
41. Gambar 5.16	Pola Hubungan Ruang pada Kelompok Pelayanan Umum (Service) .....	79
42. Gambar 5.17	Penzoningan Kegiatan .....	80
43. Gambar 5.18	Pola Sirkulasi Secara Makro .....	80
44. Gambar 5.19	Pola Sirkulasi pada Pertokoan .....	81
45. Gambar 5.20	Pola Sirkulasi pada Kios dan Los .....	81
46. Gambar 5.21	Pola Sirkulasi pada Ruang Pengelola .....	81
47. Gambar 5.22	Penggabungan Pola Sirkulasi Secara Keseluruhan .....	81
48. Gambar 5.23	Perluasan Ruang Secara Vertikal .....	83
49. Gambar 5.24	Perluasan Ruang Secara Horisontal .....	83
50. Gambar 5.25	Pembagian Ruang Dagang, Ruang Sirkulasi dan Ruang Fleksibilitas .....	84
51. Gambar 5.26	Perhitungan Jarak Bentang .....	84
52. Gambar 5.27	Perhitungan Tinggi Ruang .....	85
53. Gambar 6.1	Pola Hubungan Ruang .....	95
54. Gambar 6.2	Organisasi Ruang .....	95
55. Gambar 6.3	Zoning Kegiatan Secara Horisontal .....	96
56. Gambar 6.4	Zoning Kegiatan Secara Vertikal .....	96
57. Gambar 6.5	Plotting Kegiatan pada Lantai Dasar .....	96
58. Gambar 6.6	Sirkulasi Manusia .....	98
59. Gambar 6.7	Sistem Pencahayaan dalam Bangunan .....	98
60. Gambar 6.8	Sistem Pengkondisian Udara dalam Ruang Dagang .....	99
61. Gambar 6.9	Skema Sistem Pembuangan Sampah .....	100
62. Gambar 6.10	Sistem Jaringan Listrik .....	100
63. Gambar 6.11	Struktur Pondasi, Kolom dan Balok .....	102
64. Gambar 6.12	Konstruksi Dinding .....	103
65. Gambar 6.13	Konstruksi Atap .....	103
66. Gambar 6.14	Zonning Site .....	103
67. Gambar 6.15	Konsep Sirkulasi Site .....	104
68. Gambar 6.16	Vegetasi dan Perkerasan .....	104
69. Gambar 6.17	Konsep Sistem Pembuangan Air Kotor dan Sampah .....	105
70. Gambar 6.18	Orientasi Bangunan .....	105

## DAFTAR TABEL

1. Tabel 2.1	Kelompok Pedagang Berdasarkan Fasilitas Unit Dagangnya di Temanggung .....	22
2. Tabel 3.1	Jenis Dagangan, Tuntutan Pewadahan dan Sifatnya .....	35
3. Tabel 3.2	Pengaruh Perubahan Fluktuasi Barang Dagangan Terhadap Cara Berdagang .....	37
4. Tabel 3.3	Superposisi Pengelompokan Unit-Unit Dagang pada Bangunan Shopping Center .....	56
5. Tabel 3.4	Pola Penggabungan Unit-Unit Dagangan .....	57
6. Tabel 4.1	Tuntutan Perubahan Ruang pada Unit Penjualan .....	60
7. Tabel 4.2	Tuntutan Kebutuhan Ruang Berdasarkan Karakteristik Berdagang dan Konsumen .....	61
8. Tabel 5.1	Penilaian Site .....	70
9. Tabel 5.2	Tuntutan Kebutuhan Ruang Dagang .....	74
10. Tabel 5.3	Tuntutan Kebutuhan Ruang Service dan Ruang Pengelola .....	74
11. Tabel 5.4	Pola Pengelompokan Unit-unit Dagang .....	75
12. Tabel 6.1	Pengelompokan Ruang Dagang .....	93
13. Tabel 6.2	Pengelompokan Fasilitas dan Kebutuhan Besaran Ruang .....	94



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Peta Rencana Pembagian Bagian Wilayah Kota dan Sub Bagian Wilayah Kota Temanggung .....	L.1
2. Peta Rencana Tata Guna Tanah Kota Temanggung .....	L.2
3. Peta Rencana Tata Guna Tanah pada Bagian Wilayah Kota A .....	L.3
4. Peta Rencana Ketinggian Bangunan Kota Temanggung .....	L.4
5. Peta Rencana Jaringan Jalan Kota Temanggung .....	L.5
6. Peta Rencana Jaringan Air Bersih Kota Temanggung .....	L.6
7. Peta Rencana Fasilitas Persampahan Kota Temanggung .....	L.7
8. Peta Rencana Jaringan Drainase Kota Temanggung .....	L.8
9. Peta Rencana Jaringan Listrik Kota Temanggung .....	L.9
10. Peta Rencana Jaringan Telepon Kota Temanggung .....	L.10

