

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAKSI	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Batasan Pengertian Judul	1
1.2. Latar Belakang	2
1.3. Permasalahan	7
1.4. Tujuan Pembahasan	7
1.5. Sasaran Pembahasan	8
1.6. Lingkup Pembahasan	8
1.7. Metode Pembahasan	9
1.8. Sistematika Penulisan	10
1.9. Keaslian Penulisan	11
1.10. Pola Pikir	13
BAB II TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL FASILITAS KOMERSIAL TERPADU	
2.1. Tinjauan Teoritis Fasilitas Komersial Terpadu	
2.1.1. Pengertian Fasilitas Komersial	14
2.1.2. Jenis Kegiatan Komersial	14
2.2. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan	14
2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan	14
2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	15
2.2.3. Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan	17
	vii

2.2.4. Materi yang Diperdagangkan	17
2.3. Pelaku dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan	18
2.3.1. Pelaku Kegiatan	18
2.3.2. Jenis Kegiatan	19
2.3.3. Pola Kegiatan	19
2.3.4. Sifat Kegiatan	20
2.4. Tinjauan Fasilitas Rekreasi pada Pusat Perbelanjaan	
2.4.1. Pengertian Umum Rekreasi dan Area Rekreasi	20
2.4.2. Klasifikasi Kegiatan Rekreasi	21
2.5. Tinjauan Umum Gedung Parkir	
2.5.1. Pengertian Umum Gedung Parkir	22
2.5.2. Jenis Tempat Parkir	22
2.5.3. Penataan Gedung Parkir	22
2.5.4. Pola Pengaturan Parkir	22
2.6. Pola Sirkulasi	23
2.7. Tinjauan Sirkulasi Rekreatif	23
2.7.1. Pengertian	23
2.7.2. Tuntutan Kegiatan Rekreasi	24
2.7.3. Penerapan Rekreasi pada Sirkulasi	24
2.8. Tinjauan Sirkulasi Integratif	
2.8.1. Pengertian Sirkulasi Integratif	25
2.8.2. Tuntutan Penyatuan Kegiatan	25
2.8.3. Penerapan Penyatuan Kegiatan	26
2.9. Tinjauan kondisi Perdagangan di Pekanbaru	
2.9.1. Kondisi Umum	26
2.9.2. Kondisi Khusus Perdagangan	27
2.9.3. Kondisi Perdagangan di kawasan Pasar Bawah	28
2.9.4. Fasilitas Rekreasi di Kawasan Pasar Bawah	35
2.10. Tinjauan Fasilitas Komersial Terpadu Terhadap Pembanding Faktual	
2.10.1. Plaza Senayan	35
2.10.2. Blok M Mall	37
2.10.3. Slipi Jaya Plaza	39

**BAB III. ANALISIS dan PENDEKATAN KONSEP UNTUK SIRKULASI
REKREATIF dan INTEGRATIF MELALUI PENGOLAHAN RUANG
DALAM dan RUANG LUAR**

3.1. Lokasi	42
3.2. Analisis Site	43
3.2.1. Pemintakataan pada Site	43
3.2.2. Analisa Sirkulasi Sekitar Site	44
3.2.3. Analisa Sirkulasi Di dalam Site	45
3.2.4. Kaitan Site dengan Kawasan Sekitarnya	46
3.2.5. Tata Ruang dan Strategi Penataan Di dalam Site	46
3.3. Analisa Kegiatan Fasilitas Perbelanjaan	
3.3.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan fasilitas Belanja	47
3.3.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	48
3.3.3. Analisa Hubungan Ruang	50
3.3.4. Analisa Organisasi Ruang	53
3.3.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan Perbelanjaan	54
3.3.6. Besaran Ruang Kegiatan	56
3.4. Analisa Kebutuhan Fasilitas Perbelanjaan	56
3.4.1. Analisis Klasifikasi Pusat	56
3.4.2. Analisa Materi yang di Perdagangan	57
3.4.3. Analisis Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan	58
3.5. Analisis Kegiatan Fasilitas Rekreasi	59
3.5.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan fasilitas Rekreasi	59
3.5.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	60
3.5.3. Analisa Hubungan Ruang	61
3.5.4. Analisa Organisasi Ruang	64
3.5.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan rekreasi	64
3.5.6. Besaran Ruang Kegiatan	65
3.6 Analisa Kebutuhan Fasilitas Rekreasi	65
3.7. Analisis Kegiatan Fasilitas Gedung Parkir	66
3.7.1. Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	66
3.7.2. Hubungan Ruang	66
3.7.3. Organisasi Ruang	66

3.7.4. Kebutuhan Ruang Fasilitas Gedung Parkir	67
3.7.5. Besaran Ruang Kegiatan	67
3.8. Analisa Kebutuhan Gedung Parkir	68
3.8.1. Sirkulasi Kendaraan	68
3.9. Analisa Penggabungan Kegiatan Fasilitas Komersial Terpadu	69
3.9.1. Faktor Yang Mempengaruhi Fasilitas Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir	70
3.9.2. Analisa Penggabungan Ruang Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir	70
3.10. Analisis Kebutuhan Sirkulasi yang Rekreatif pada Fasilitas Komersial Terpadu	72
3.11. Analisis kebutuhan Sirkulasi yang Integratif pada Fasilitas Komersial Terpadu	73
3.12. Analisa Penataan Ruang Dalam	76
3.12.1. Sirkulasi Ruang Dalam	76
3.12.2. Kualitas Ruang Dalam	79
3.13. Analisa Penataan Ruang Luar	80
3.14. Analisa Penampilan Bangunan	82
3.15. Analisa Gubahan Massa	82
3.16. Analisa Orientasi Bangunan	84
3.17. Analisa Persyaratan Sistem Pencahayaan dan Penghawaan Ruang	84
3.17.1. Analisa Sistem Pencahayaan	84
3.17.2. Analisa Sistem Penghawaan	86
3.18. Analisa Sistem Utilitas Bangunan	87
3.19. Analisa Sistem Struktur	90

BAB IV . KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Perencanaan Site	91
4.1.1. Pencapaian ke Site	91
4.1.2. konsep Pemintakataan site	91
4.1.2. Sirkulasi Site	92
4.2. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Perbelanjaan	92
4.2.1. Kebutuhan Ruang	92
4.2.2. pengelompokan Ruang	93
4.2.3. Konsep Besaran Ruang	93

4.3. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Rekreasi	93
4.3.1. Kebutuhan Ruang	93
4.3.2. Pengelompokan Ruang	94
4.3.3. Besaran Ruang	94
4.4. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Gedung Parkir	94
4.4.1. Kebutuhan Ruang	94
4.4.2. Besaran Ruang	95
4.5. Konsep Dasar Program Ruang Kegiatan Pengelola dan Service	95
4.5.1. Kebutuhan Ruang	95
4.5.2. Besaran Ruang	95
4.6. Konsep Dasar Hubungan Ruang Dalam Bangunan	96
4.7. Konsep Dasar Organisasi Ruang Dalam Bangunan	96
4.8. Konsep Dasar Penggabungan Ruang Belanja, Rekrasi dan Gedung Parkir	97
4.9. Konsep Dasar Sirkulasi yang Kreatif	97
4.10. Konsep Dasar Sirkulasi yang Integratif	98
4.11. Konsep Dasar Penataan Ruang Dalam	99
4.11.1. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Kreatif	100
4.11.2. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Integratif	101
4.11.3. Konsep Kualitas Ruang Dalam	103
4.12. Konsep Dasar Penataan Ruang Luar	104
4.13. Konsep Dasar Bangunan	105
4.13.1. Konsep Penampilan Bangunan	105
4.13.2. Gubahan Massa	105
4.13.3. Orientasi Bangunan	106
4.14. Konsep Dasar Pencahayaan dan Penghawaan Ruang	106
4.14.1. Konsep Sistem Pencahayaan	106
4.14.2. Konsep Sistem Penghawaan	108
4.15. Konsep Dasar Sistem Utilitas Bangunan	109
4.16. Konsep Dasar Sistem Struktur	111
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Peta sarana yang membutuhkan area parkir	L18
Gambar 1.2. Peta titik kemacetan Pasar Bawah	L19
Gambar 1.3. Foto kondisi Pasar Bawah	L20
Gambar 2.1. Pola pengaturan parkir	L21
Gambar 2.2. Sistem pergerakan yang rekreatif	24
Gambar 2.3. Sistem pergerakan	24
Gambar 2.4. Jalan yang menimbulkan pola-pola untuk istirahat dengan gerak didalam ruang	25
Gambar 2.5. Penyatuan dengan karakteristik visual yang berbeda	25
Gambar 2.6. Pencapaian ruang kegiatan	25
Gambar 2.7. Lorong yang melewati ruang	26
Gambar 2.8. Peta karakteristik khusus wilayah pengembangan Kodya Pekan Baru	L22
Gambar 2.9. Peta aktifitas di sekitar site	L23
Gambar 2.10. Pola peruangan pasar bawah	L24
Gambar 2.11. Lorong yang digunakan untuk tempat pemajangan barang Dagangan	29
Gambar 2.12. Selasar yang digunakan pedagang kuki lima	29
Gambar 2.13. Kondisi drainase Pasar Bawah	30
Gambar 2.14. Sistem penyajian di Pasar Bawah	32
Gambar 2.15. Sistem sirkulasi di Pasar Bawah	33
Gambar 2.16. Pusat perbelanjaan Plaza Senayan	36
Gambar 2.17. Penciptaan sirkulasi yang rekreatif	36
Gambar 2.18. Skema kontrol zone	37
Gambar 2.19. Bangunan Blok M mall	37
Gambar 2.20. Skema ruang dalam Blok M Mall	38
Gambar 2.21. Pola penggabungan kegiatan ruang dalam Blok M Mall	39

Gambar 2.22. Bangunan Slipi Jaya	39
Gambar 2.23. Denah dan Potongan Slipi Jaya	40
Gambar 2.24. Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi	41
Gambar 2.25. Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi	41
Gambar 3.1. Peta lokasi fasilitas komersial terpadu	42
Gambar 3.2. Koefisien dasar bangunan, sempadan bangunan, dan ketinggian bangunan	43
Gambar 3.3. Analisa pemintakataan pada site	44
Gambar 3.4. Peta analisa sirkulasi sekitar site	44
Gambar 3.5. Peta analisa sirkulasi di dalam site	45
Gambar 3.6. Analisa kaitan site dengan kawasan di sekitarnya	46
Gambar 3.7. Pola perilaku / kegiatan	L25
Gambar 3.8. Pola sirkulasi kegiatan pedagang eceran dan pedagang kaki lima	49
Gambar 3.9. Pola sirkulasi kegiatan pengunjung	49
Gambar 3.10. Pola sirkulasi kegiatan pengelola	50
Gambar 3.11. Pola sirkulasi kegiatan barang	50
Gambar 3.12. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan	50
Gambar 3.13. Skema analisa hubungan ruang pertokoan	50
Gambar 3.14. Skema analisa hubungan ruang kios dan los	51
Gambar 3.15. Skema analisa hubungan ruang departement store	51
Gambar 3.16. Skema analisa hubungan ruang supermarket	52
Gambar 3.17. Skema analisa hubungan ruang pengelola	52
Gambar 3.18. Skema analisa hubungan ruang pelayanan service	53
Gambar 3.19. Pola sirkulasi pada ruang dagang fasilitas perbelanjaan	53
Gambar 3.20. Organisasi ruang perbelanjaan	54
Gambar 3.21. Pengelompokan materi perdagangan secara vertikal	58
Gambar 3.22. Cara penyajian dan pelayanan	59
Gambar 3.23. Pola perilaku/kegiatan	L26
Gambar 3.24. Pola sirkulasi kegiatan rekreasi	61
Gambar 3.25. Skema analisa hubungan ruang bioskop	61

Gambar 3.26. Skema analisa hubungan ruang billiard center	62
Gambar 3.27. Skema analisa hubungan ruang permainan anak	62
Gambar 3.28. Skema analisa hubungan ruang fitness center	63
Gambar 3.29. Skema analisa hubungan ruang promosi barang	63
Gambar 3.30. Skema analisa hubungan ruang restoran dan pjasera	63
Gambar 3.31. Skema analisa orgaisasi ruang rekreasi	64
Gambar 3.32. Pola perilaku / kegiatan	L27
Gambar 3.33. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan	66
Gambar 3.34. Skema analisa hubungan ruang promosi barang	67
Gambar 3.35. Skema analisa organisasi ruang gedung parkir	67
Gambar 3.36. Analisa alur sirkulasi pengguna gedung parkir	69
Gambar 3.37. Pola penggabungan kegiatan berdasarkan waktu	71
Gambar 3.38. Peruangan fasilitas perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir	71
Gambar 3.39. Pola sirkulasi yang rekreatif	73
Gambar 3.40. Pola sirkulasi fasilitas perbelanjaan	73
Gambar 3.41. Pola sirkulasi fasilitas rekreasi	73
Gambar 3.42. Pola sirkulasi fasilitas gedung parkir	74
Gambar 3.43. Alternatif penggabungan kegiatan	74
Gambar 3.44. Pola sirkulasi yang rekreatif	77
Gambar 3.45. Pola ruang dalam	78
Gambar 3.46. Penggabungan kegiatan perlantai	78
Gambar 3.47. Permintakataan secara vertikal	79
Gambar 3.48. Bentuk dasar ruang dalam dan ornamen	80
Gambar 3.49. Sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan	80
Gambar 3.50. Elemen-elemen ruang luar	81
Gambar 3.51. Pola ruang luar	81
Gambar 3.52. Penampilan bangunan	82
Gambar 3.53. Massa bangunan tunggal	83
Gambar 3.54. Massa bangunan banyak	83
Gambar 3.55. Pencapaian dan orientasi bangunan	84
Gambar 3.56. Sistem pencahayaan alami dalam bangunan	85

Gambar 3.57. Sistem pencahayaan buatan dalam bangunan	85
Gambar 3.58. Sistem pengkondisian udara	87
Gambar 3.59. Skema sistem jaringan air bersih	88
Gambar 3.60. Skema sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan	88
Gambar 3.61. Skema sistem sampah	89
Gambar 3.62. Skema sistem jaringan listrik	89
Gambar 3.63. Struktur pondasi, kolom dan balok	90
Gambar 3.64. Struktur atap	90
Gambar 4.1. Konsep pencahayaan	91
Gambar 4.2. Konsep pemintakataan pada site	92
Gambar 4.3. Konsep hubungan tiap-tiap kegiatan	92
Gambar 4.4. Konsep organisasi ruang fasilitas komersial terpadu	96
Gambar 4.5. Konsep penggabungan ruang fasilitas belanja, rekreasi dan gedung parkir	97
Gambar 4.6. Konsep sirkulasi yang kreatif	97
Gambar 4.7. Konsep pola sirkulasi fasilitas perbelanjaan	98
Gambar 4.8. Konsep pola sirkulasi fasilitas rekreasi	98
Gambar 4.9. Konsep pola sirkulasi gedung parkir	98
Gambar 4.10. Konsep pola sirkulasi integratif	99
Gambar 4.11. Konsep sirkulasi ruang dalam	99
Gambar 4.12. Konsep sirkulasi ruang dalam yang kreatif	101
Gambar 4.13. Konsep sirkulasi ruang dalam yang integratif	101
Gambar 4.14. Konsep penggabungan kegiatan perantai	102
Gambar 4.15. Konsep pemintakataan secara vertikal	103
Gambar 4.16. Konsep bentuk dasar ruang dalam dan ornamen	103
Gambar 4.17. Konsep ruang luar	104
Gambar 4.18. Konsep elemen-elemen luar	104
Gambar 4.19. Konsep bentuk dan penampilan bangunan	105
Gambar 4.20. Konsep orientasi bangunan	106
Gambar 4.21. Konsep sistem pencahayaan alami dalam bangunan	106
Gambar 4.22. Konsep sistem pencahayaan buatan dalam bangunan	107

Gambar 4.23. Konsep sistem pengkondisian udara	109
Gambar 4.24. Konsep skema sistem jaringan air bersih	109
Gambar 4.25. Konsep skema sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan	110
Gambar 4.26. Konsep skema sistem jaringan pembuangan sampah	110
Gambar 4.27. Konsep skema sistem jaringan listrik	111
Gambar 4.28. Konsep struktur pondasi, kolom dan balok	112
Gambar 4.29. Konsep struktur atap	112



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perkembangan jumlah usaha dagang dan jasa kec. Senaplan	L1
Tabel 1.2. Komposisi kios pasar bawah berdasarkan barang / jasa dagang Tahun 1993	L1
Tabel 1.3. Tingkat pelayanan ruang jalan pada beberapa ruas jalan di Pekan Baru tahun 1995-1996	L2
Tabel 2.1. Perkiraan kebutuhan fasilitas perekonomian di Kodya Pekan Baru	L3
Tabel 2.2. Perkiraan jumlah kendaraan yang membutuhkan area parkir	L5
Tabel 2.3. Jumlah dan pertumbuhan pedagang yang menempati los pada Pasar bawah	L5
Tabel 2.4. Jumlah penambahan pedagang yang menempati los pada	L6
Tabel 2.5. Proyeksi jumlah pedagang pasar bawah sampai dan perkiraan Tahun 2005	L6
Tabel 3.1. Kebutuhan ruang fasilitas perbelanjaan	55
Tabel 3.2. Kebutuhan ruang fasilitas kelompok kegiatan pendukung	55

